Transformatie watertoren

privacy studie

Bouwmeesterstraat 10, Vriezenveen 31-03-2022

kabaz

CONCEPTS
IN COMFORT

INDEX

1. VASTSTELLING ATTENTIEZONES 3
SITUATIETEKENING 3
PRINCIPE DOORSNEDE 4

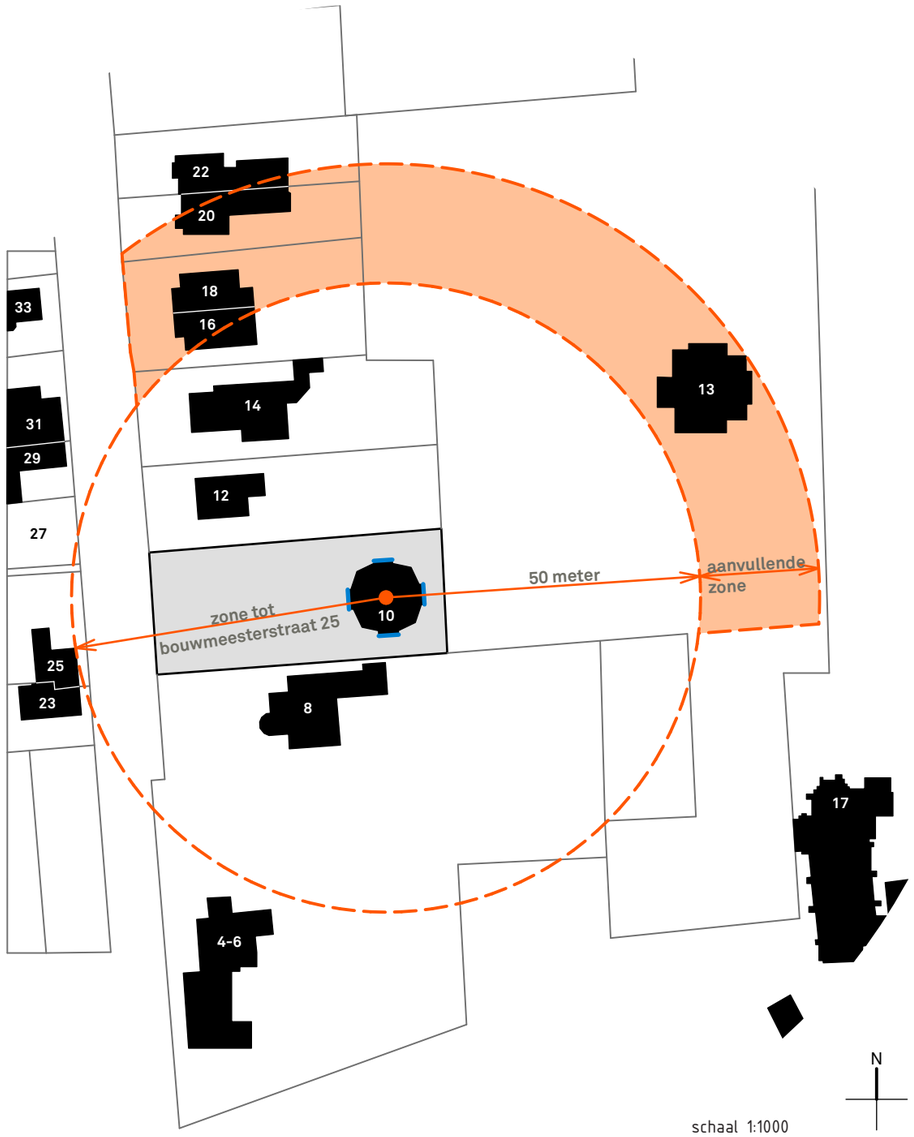
2. PRIVACY ANALYSE 5
WESTZIJDE - VOORGEVEL 5
NOORDZIJDE - LINKER ZIJGEVEL 6
OOSTZIJDE - ACHTERGEVEL 7
TE TREFFEN MAATREGELEN T.B.V. OOSTZIJDE 8
ZUIDZIJDE - RECHTER ZIJGEVEL 11
TERRAS 12
TE TREFFEN MAATREGELEN T.B.V. DAKTERRAS 12

3. CONCLUSIE 13

4. BIJLAGEN 14

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

SITUATIETEKENING
VASTSTELLING ATTENTIEZONES



schaal 1:1000

ATTENTIEZONE

Binnen deze zone (straal van 50 meter - vanuit de kern van de toren) liggen percelen en woningens op dermate korte afstand (<50m) van de toren, dat de privacy van omwonenden in het geding komt. Afhankelijk van de oriëntatie en verdiepingshoogte zijn er dan ook maatregelen noodzakelijk om privacy van omwonenden binnen deze zone te waarborgen.

UITBREIDING ATTENTIEZONE

Gezien de oriëntatie van bepaalde omliggende percelen die zich net buiten de attentiezone bevinden, is de attentiezone over een gedeelte vergroot om directe inkijk te voorkomen.

GEVELOPENINGEN

De gevelopeningen in de watertoren zijn aangegeven middels een blauwe lijn. Dit zijn de uitstekende geveldelen van de watertoren.

TER INFORMATIE

De woningen aan de zuidzijde van de watertoren (Bouwmeesterstraat 4, 6 en 8) zijn eigendom van dezelfde eigenaar als de watertoren.

Voor een indruk van het straatbeeld zie bijlage 5.

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

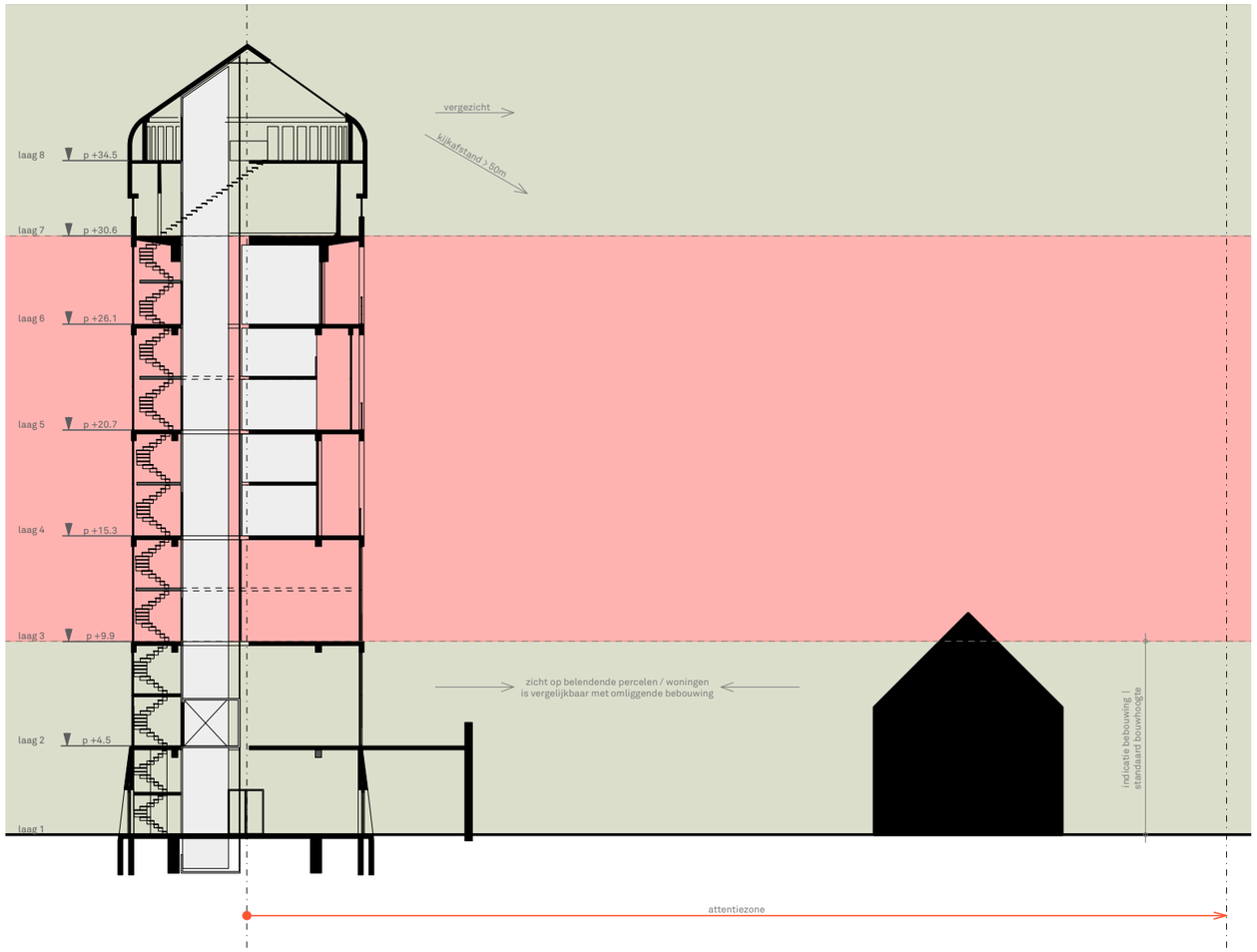
PRINCIPE DOORSNEDE

VASTSTELLING ATTENTIEZONES

Leefzone 's avonds
& weekend
- woonkamer

Leefzone 's avonds
& 's nachts
- slaapvertrekken
- badkamers

Leefzone overdag
- entree
- keuken
- eetkamer
- studeerplek



LAAG 8

In laag 8 (bijlage 4) worden geen maatregelen getroffen. Het draait in deze laag om de vergezichten op de weidse omgeving. De meerwaarde en kwaliteit hiervan weegt zwaarder dan het zicht op de buren die allemaal op grote afstand van de desbetreffende laag wonen.

LAAG 7

In laag 7 worden eveneens geen maatregelen getroffen. Dit omdat de raamopeningen dermate klein zijn (circa 80cm bij 35cm) dat het zicht op de omgeving vrij berperkt is. De verblijfsruimte bevindt zich overigens in het watervat dat losstaat van de gevel. De tussenruimte tussen de gevel en het vat is dermate klein dat deze ongeschikt wordt geacht om lang (meer dan één uur) te verblijven.

LAGEN 3, 4, 5 & 6

In deze zone worden er, afhankelijk van de orientatie, maatregelen getroffen om de inkijk bij de belendende percelen te voorkomen.

LAGEN 1 & 2

Deze zone wordt gezien als normale bouwhoogte en is daarmee vergelijkbaar met andere woningen in de straat. Het zicht op de belendende percelen/woningen is eveneens vergelijkbaar met dat van de buren. Om de bovengenoemde reden worden er geen maatregelen in deze zone getrof-fen.

(De afstand van de gevelopeningen in de toren tot de perceelgrenzen voldoen tevens aan de minimale vereiste afstand in het Burgelijk wetboek.)

kabaz
CONCEPTS
IN COMFORT

WESTZIJDE (VOORGEVEL)
PRIVACY ANALYSE



schaal 1:200

LAAG 7 & 8
Geen te treffen maatregelen, zie pagina 4.

LAGEN 3, 4, 5 & 6
Vanaf deze lagen worden geen maatregelen getroffen. De afstand vanaf de watertoren tot de woningen aan de overzijde van de Bouwmeesterstraat, is namelijk dermate groot dat dit niet nodig is. Daarbij betreft het de voorgevel als dichtsbijzijnde gevel (en deze is tevens zichtbaar vanuit de publieke ruimte).
Het zicht op de achtertuinen wordt daarbij belemmerd door de voorliggende bebouwing.

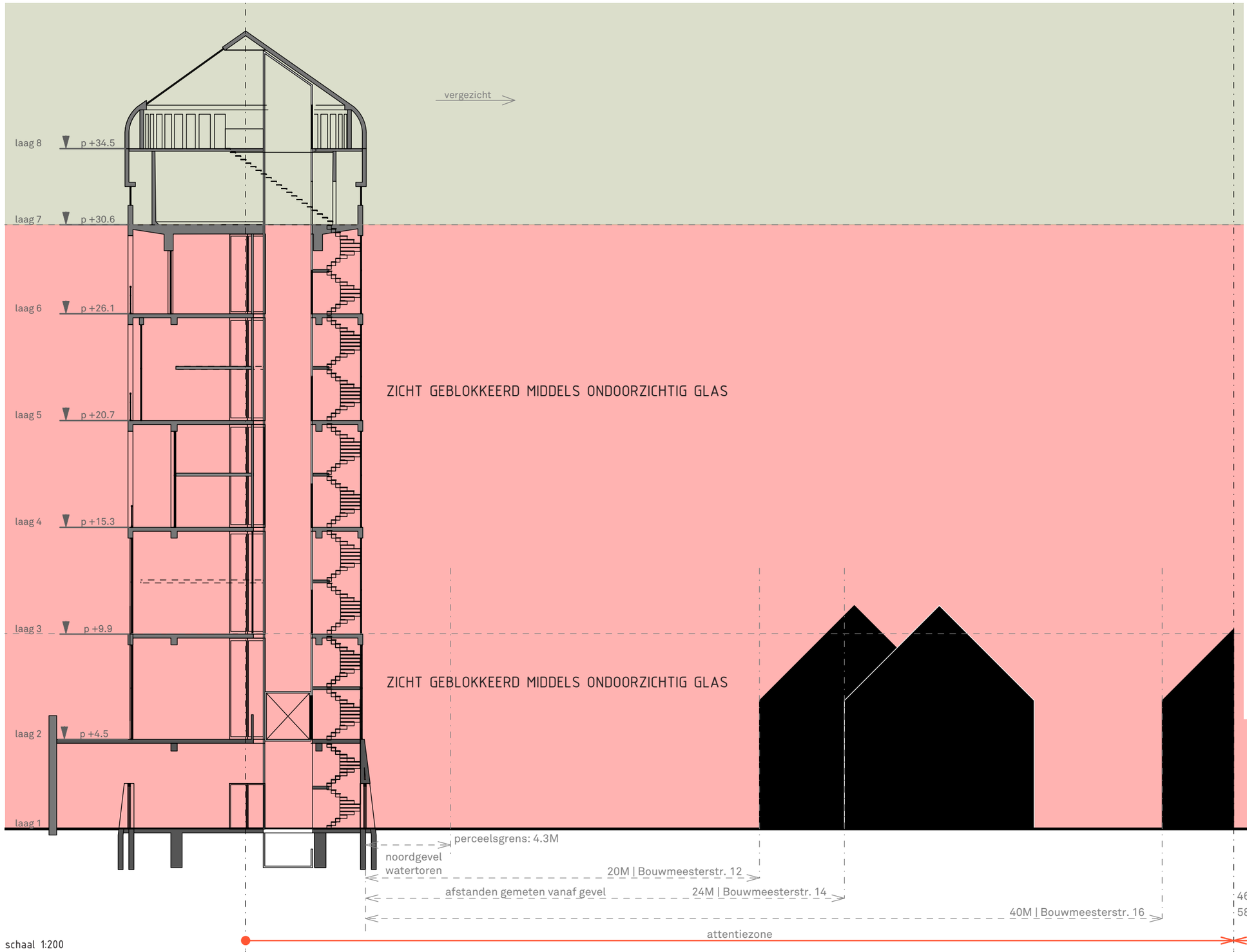
LAGEN 1 & 2
Geen te treffen maatregelen, zie pagina 4.

notitie: afstand gemeten in het horizontale vlak. Diagonale afstand vanaf de verdiepingen is groter.

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

NOORDZIJDE (LINKER ZIJGEVEL)

PRIVACY ANALYSE



schaal 1:200

LAAG 7 & 8

Geen te treffen maatregelen, zie pagina 4.

LAGEN 3, 4, 5 & 6

Gezien de directe inkijk op de belendende percelen die op zeer korte afstand van de watertoren liggen, is er bij de programmering besloten de verkeersruimte te situeren aan deze zijde. Daarbij is ervoor gekozen om ook nog het zicht naar buiten volledig te blokkeren middels ondoorzichtig glas (zie bijlage 1 ter referentie). Zicht op de belendende percelen en woningen is derhalve niet meer mogelijk vanuit de watertoren.

LAGEN 1 & 2

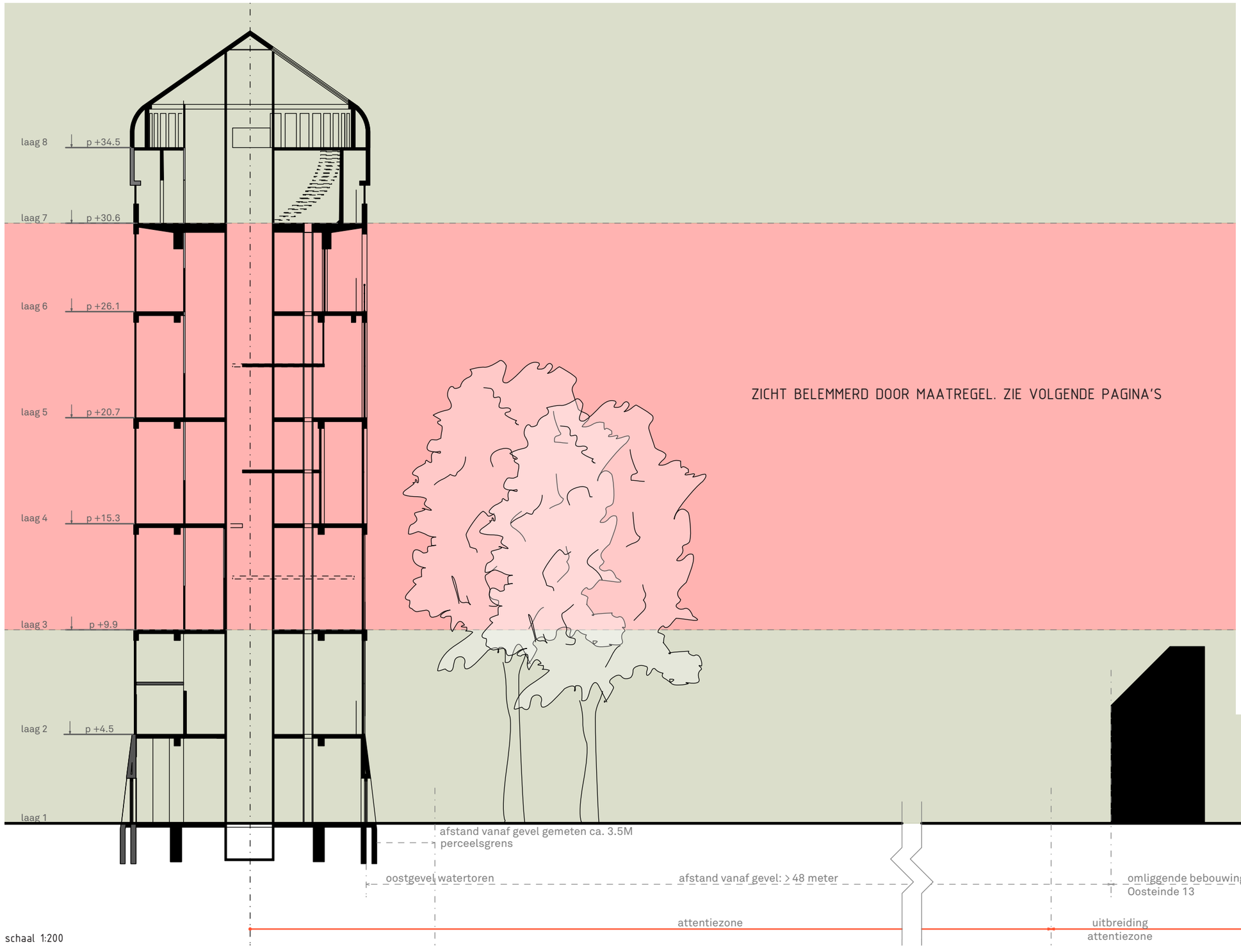
Gezien de oriëntatie en ligging van de belendende bebouwing en tuinen zich op een dermate korte afstand van de watertoren bevinden, is er gekozen om voor naast laag 3, 4, 5 en 6 dezelfde maatregelen te teffen voor laag 1 en 2.

notitie: afstand gemeten in het horizontale vlak. Diagonale afstand vanaf de verdiepingen is groter.

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

OOSTZIJDE (ACHTERGEVEL)

PRIVACY ANALYSE



schaal 1:200

Algemeen:
De watertoren is gelegen aan de zijkant van de voortuin van Oosteinde 13. Een woning nabij andermans voortuin is veelvoorkomend. Een voorgevel en een zijgevel zijn (bij aanwezigheid van een achtertuin) normaal niet privacy gevoelig. Bovendien staat er tussen de watertoren en gevels flink veel afschermend groen. Aanvullend hierop wordt het zicht vanuit lagen 3 t/m 6 richting Oosteinde 13 door lamellen belemmerd.

LAAG 7 & 8

Geen te treffen maatregelen, zie pagina 4.

LAGEN 3, 4, 5 & 6

Om het zicht op het aan de achterzijde gelegen perceel (Oosteinde 13) te belemmeren, worden er maatregelen getroffen. Zie hiervoor de volgende pagina's.
Ter informatie: verblijfsruimten zijn grotendeels georiënteerd naar zuid- en westzijde.

LAGEN 1 & 2

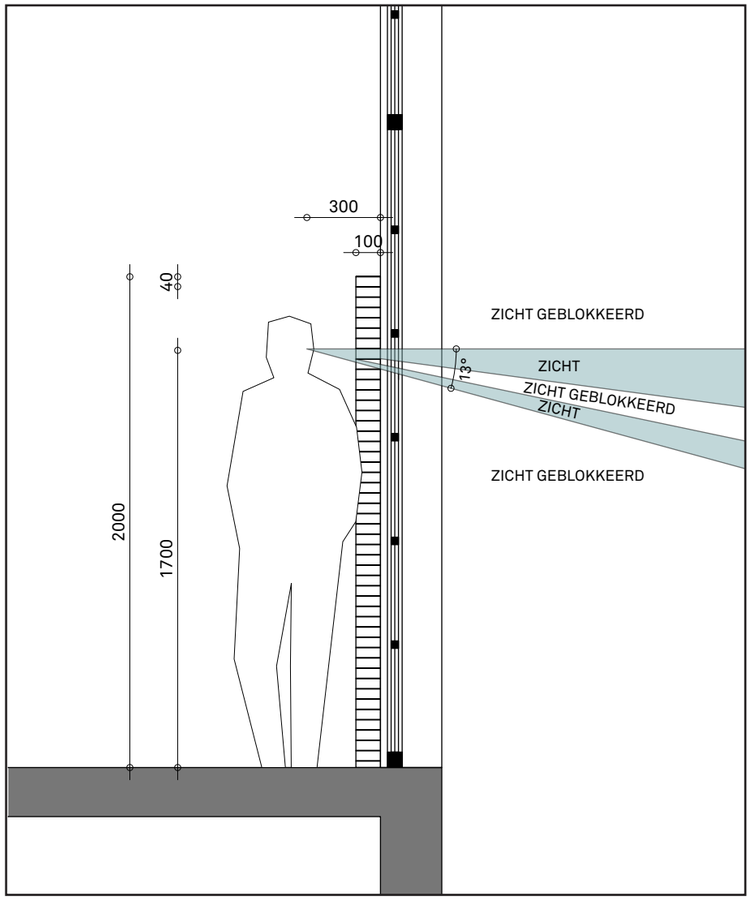
Geen te treffen maatregelen, zie pagina 4.
Daarbij bevindt zich er een groene border tussen beide percelen. Deze border staat op het perceel van Oosteinde 13. Zie hiervoor bijlage 2.

notitie: afstand gemeten in het horizontale vlak. Diagonale afstand vanaf de verdiepingen is groter.

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

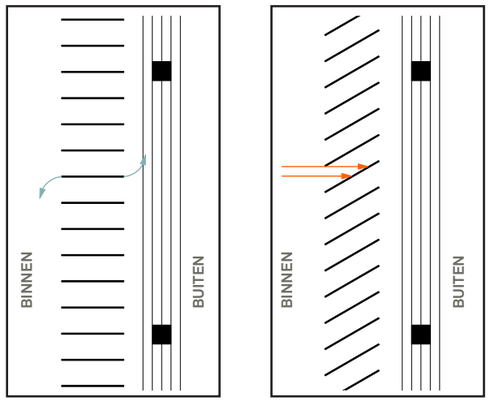
OOSTZIJDE - LAAG 4, 5 & 6

TE TREFFEN MAATREGELEN: LAMELLEN CONSTRUCTIE



schaal 1:25

PRINCIPE TEKENING LAMELLEN

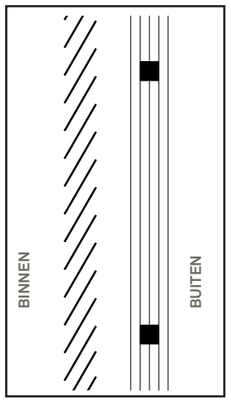


OPEN STAND

de pijlen geven de kantelrichting van de lamellen aan. Het is niet mogelijk om de lamellen de andere zijde op te kantelen, daardoor kan het zicht op het belendende perceel niet worden vergroot.

GEKANTELDE STAND

zicht geblokkeerd, enkel lichtinval.



GESLOTEN

zicht geblokkeerd.

schaal 1:10

WERKING LAMELLEN

Er wordt een maatregel getroffen om de vergezichten vanuit de watertoren te behouden, maar het zicht op de belendende percelen en bebouwing te blokkeren.

Uitgangspunt voor de maatregel is een constructie met/ van houten lamellen van elk 10cm breed en ca. 2 mm dik. Om met een lamel van deze afmeting de kijkhoek richting Oosteinde nr. 13 te blokkeren, is een onderlinge afstand van maximaal 40mm nodig tussen de lamellen.

De tekening links wijst uit dat onder een hoek van 13 graden de privacy van Oosteinde nr. 13 gewaarborgd is bij een horizontale lamelstand. Een tekening met de zichtlijnen is te zien op de volgende pagina. Zichtlijnen zijn gekozen op ooghoogte van 1.7 meter en 0.3 meter afstand van het raam. Binnen de kijkhoek van 13 graden wordt er nog zicht ontnomen door 1 lamel die binnen deze kijkhoek valt. Deze lamel is nodig om de max. hoek van 13 graden te waarborgen wanneer de afstand tot het raam wordt vergroot.

DETAILS LAMELLEN

- lamellen bevestigd in een vast frame van 2 meter hoog.
- lamellen niet vervormbaar, opdat het zicht niet kan worden vergroot.
- lamellen zijn electrisch kantelbaar in één enkele richting, zie linkerzijde van deze pagina.
- lamellen zijn demontabel t.b.v. schoonmaak ramen.
- de lamellenconstructie zal direct achter het raam aan de binnenzijde geplaatst worden.

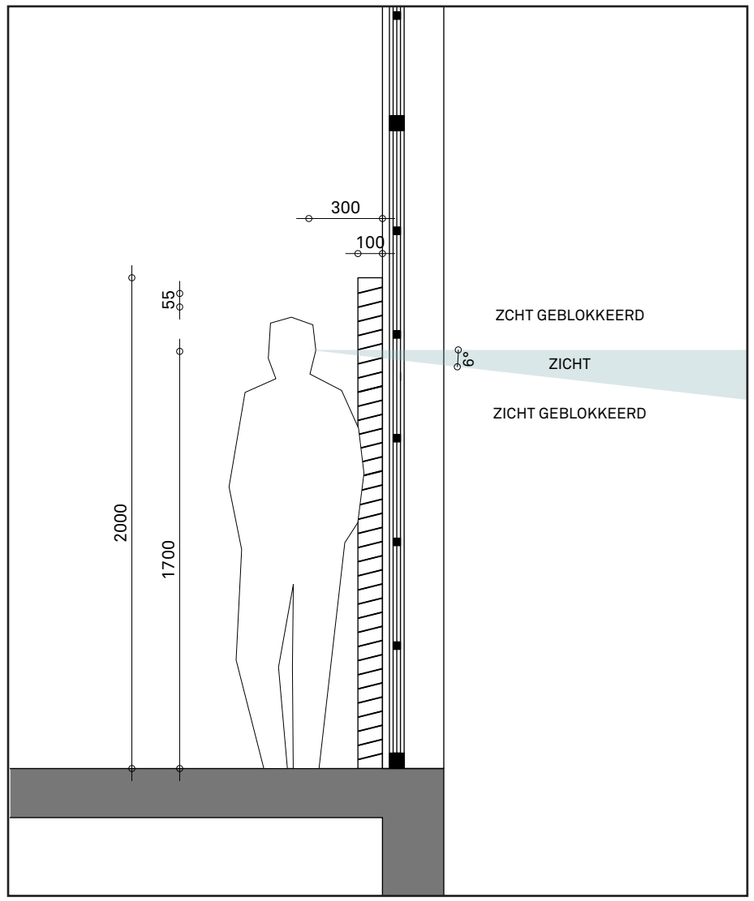
KANTELING LAMELLEN

Wanneer de lamellen gekanteld zijn, is er geen zicht naar beneden mogelijk vanuit de watertoren. Tevens zijn de lamellen enkel in één richting te kantelen.

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

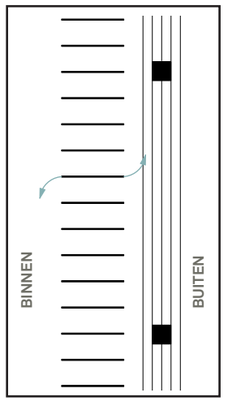
OOSTZIJDE - LAAG 3

TE TREFFEN MAATREGELEN: LAMELLEN CONSTRUCTIE



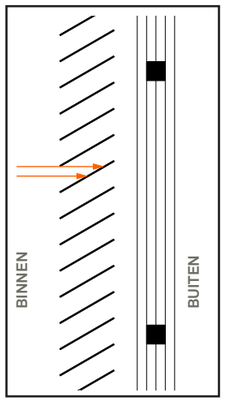
schaal 1:25

PRINCIPE TEKENING LAMELLEN



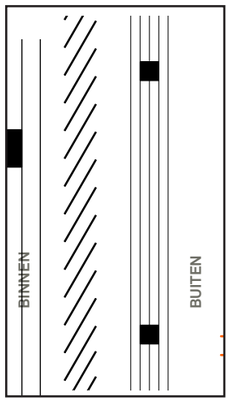
OPEN STAND

de pijlen geven de kantelrichting van de lamellen aan. Het is niet mogelijk om de lamellen de andere zijde op te kantelen, daardoor kan het zicht op het belendende perceel niet worden vergroot.



GEKANTELDE STAND

zicht geblokkeerd, enkel lichtinval.



GESLOTEN

zicht geblokkeerd.

schaal 1:10

WERKING LAMELLEN

Om het zicht op de gevel van Oosteinde 13 te blokkeren is er voor laag 3 een andere kijkhoek gewenst. Waar dit bij laag 4, 5 en 6 13 graden kan zijn, dient het bij laag 3 maximaal 6 graden te zijn. Om dit te bewerkstelligen zullen de lamellen standaard gekanteld zijn om zo het zicht naar de gevel te blokkeren.

Het uitgangspunt voor deze maatregel is een vergelijkbare constructie met/van houten lamellen van weer elk 10cm breed en ca. 2 mm dik. Om met een lamel van deze afmeting de kijkhoek richting Oosteinde nr. 13 te blokkeren, is een onderlinge afstand van maximaal 55mm nodig tussen de lamellen en een standaard kanteling van 14 graden.

DETAILS LAMELLEN

- lamellen bevestigd in een vast frame van 2 meter hoog.
- lamellen niet vervormbaar, opdat het zicht niet kan worden vergroot.
- lamellen zijn electrisch kantelbaar in één enkele richting, zie linkerzijde van deze pagina.
- lamellen zijn demontabel t.b.v. schoonmaak ramen.
- de lamellenconstructie zal direct achter het raam aan de binnenzijde geplaatst worden.

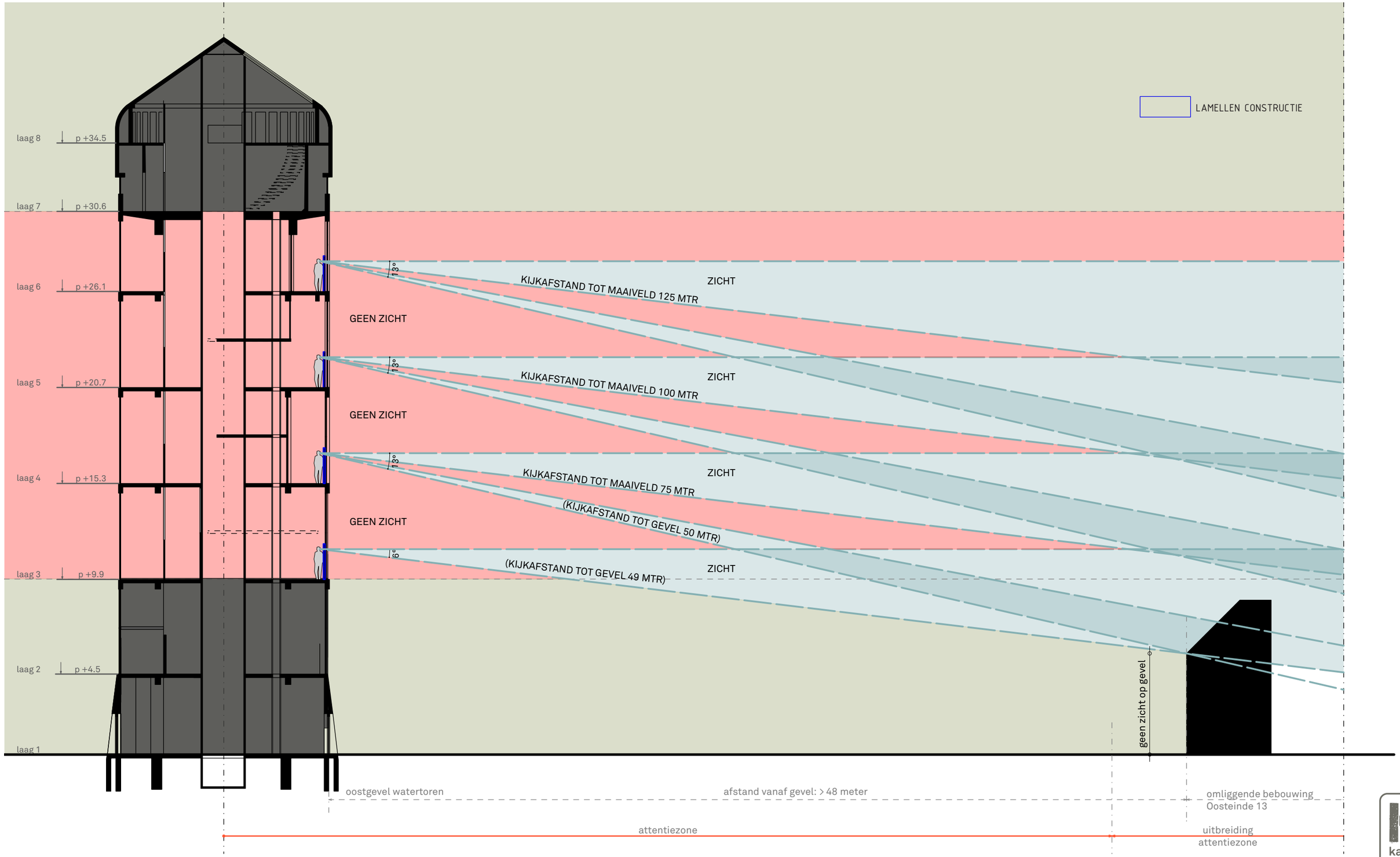
KANTELING LAMELLEN

Wanneer de lamellen gekanteld zijn, is er geen zicht naar beneden mogelijk vanuit de watertoren. Tevens zijn de lamellen enkel in één richting te kantelen.

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

OOSTZIJDE (ACHTERGEVEL)

ZICHTLIJNEN NA TOEPASSING MAATREGELEN VOOR LAAG 3, 4, 5 & 6



schaal 1:200

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

ZUIDZIJDE (RECHTER ZIJGEVEL)

PRIVACY ANALYSE



schaal 1:200

LAAG 7 & 8

Geen te treffen maatregelen, zie pagina 4 en onderstaand argument.

LAGEN 3, 4, 5 & 6

Bouwmeesterstraat 4, 6 en 8 zijn eveneens eigendom van de eigenaar van de watertoren. Vanzelfsprekend is voor deze zijde dus geen bezwaar tegen eventuele inkijk.

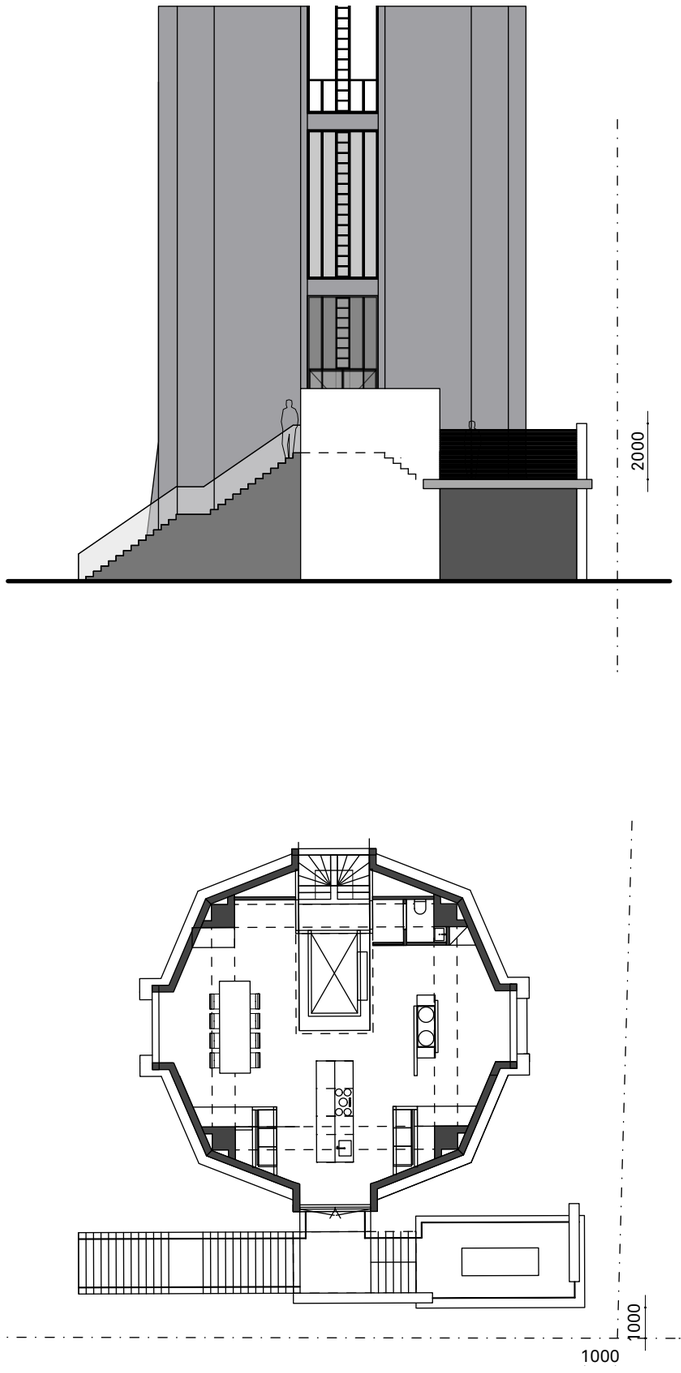
LAGEN 1 & 2

Geen te treffen maatregelen, zie pagina 4 en bovenstaand argument.

notitie: afstand gemeten in het horizontale vlak. Diagonale afstand vanaf de verdiepingen is groter.

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

TERRAS ZUIDZIJDE
PRIVACY ANALYSE



schaal 1:200

TOELICHTING
Het dakterras wordt op minimaal 1 meter van de perceelgrens geplaatst (Bouwmeesterstraat 8 en Oosteinde 13).

OOSTEINDE 13
Om de privacy te waarborgen wordt een ondoorzichtige balustrade van 2 meter geplaatst om het zicht te blokkeren.

BOUWMEESTERSTAAT 8
Geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Dit pand/perceel is eveneens eigendom van de eigenaar van de watertoren.

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

CONCLUSIE

CONCLUSIE

Om de privacy van de omwonenden te waarborgen zijn er voor 2 zijden maatregelen getroffen. Bij de andere 2 zijden komt de privacy niet in het geding. Door een ruime attentiezone te hanteren en deze over een deel nog extra uit te breiden, is elk perceel waarbij enige inbreuk zou kunnen zijn op privacy meegenomen in de analyse. Derhalve zijn wij ervan overtuigd dat ieders privacy ruim-schoots gewaarborgd wordt middels de aange-dragen maatregelen en dat bewoning van de watertoren geen probleem hierin zal vormen.

Bij het bepalen van de attentiezone is er ook gekeken naar de verticale verdeling. De watertoren is verdeeld in 3 zones.

Lagen 1 en 2 vormen de eerste zone. Voor deze lagen worden geen maatregelen getroffen, daar waar het valt binnen de normale bouwhoogte.

Lagen 3, 4, 5 en 6 vormen wel, afhangend van de oriëntatie, problemen voor de privacy van omwonenden, voor deze zone worden wel maatregelen getroffen.

Voor de lagen 7 en 8 worden eveneens geen maatregelen getroffen. De gevelopeningen in laag 7 zijn dermate klein, waardoor zicht op de omwonenden minimaal is. Daarbij is de verblijfsruimte afgeschermd van de gevel.

In laag 8 (bijlage 4) draait het om de vergezichten op de weidse omgeving. De meerwaarde en kwaliteit hiervan weegt zwaarder dan het zicht op de buren die allemaal op grote afstand van de desbetreffende laag wonen.

De noord- en oostzijde vragen om maatregelen waarbij de zichtlijnen, al dan niet helemaal, worden geblokkeerd. Aan de noordzijde op laag 1 t/m 6 wordt het zicht vanuit de watertoren naar de omgeving volledig onttrokken middels ondoorzichtig glas. Aan de oostzijde op laag 3 t/m 6 wordt middels lamellen enkel het zicht naar beneden onttrokken, waardoor het vergezicht naar de weidse omgeving intact blijft.

De zuid- en westzijde behoeven geen maatregelen, daar waar de privacy aan deze zijden niet in het geding komt. Aan de zuidzijde is dit omdat de naast gelegen panden eigendom zijn van dezelfde eigenaar als van de watertoren en hierdoor vormt tegen inkijk geen bezwaar. Aan de westzijde is er enkel uitzicht op de voorgevels van de omliggende woningen, welke ook te zien zijn vanaf de publieke ruimte. Mede hierdoor en de grote afstand zijn hierdoor geen maatregelen nodig. Tevens wordt zicht op de achtertuinen geblokkeerd door de bebouwing zelf. Derhalve blijft ook hier ieders privacy gewaarborgd.

Naast de toe te passen maatregelen is ook bij de programmering rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Het gaat hier om lagen 1 tot en met 6.
De verkeersruimte (trappenhuis) is namelijk gesitueerd aan de Noordzijde en de verblijfsruimten zijn grotendeels gesitueerd t.p.v. de west- en zuidgevel, waar privacy niet in het geding komt zoals eerder omschreven. Ten plaatse van de Oostzijde zijn met name de ondergeschikte ruimten gesitueerd, zoals een berging, washok, badkamers, bijkeuken e.d. Dit om zo min mogelijk verblijfsruimten te situeren t.p.v. privacy gevoelige zijden.

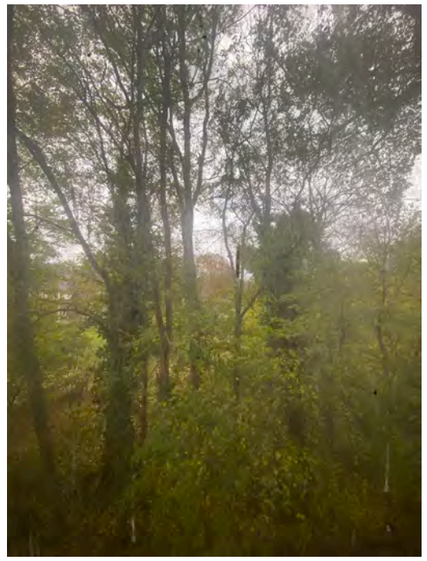
BIJLAGE 1
REFERENTIE ONDOORZICHTIG GLAS



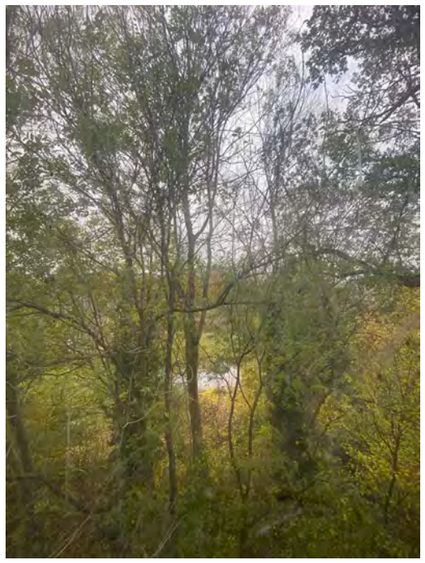
BIJLAGE 2
FOTO'S ZICHT OOSTZIJDE OP GROENE BORDER



zicht vanaf laag 1



zicht vanaf laag 2



zicht vanaf laag 3

BIJLAGE 3
FOTO'S PER WOONLAAG NAAR ALLE WINDRICHTINGEN

FOTO'S PER WOONLAAG

Op de volgende pagina's staan foto's die genomen zijn vanaf iedere verdieping en vanuit iedere raamopening. Hierin is te zien welk zicht er bestaat vanuit de gevelopeningen.

laag 1: begane grond
laag 2: eerste verdieping
laag 3: tweede verdieping
laag 4: derde verdieping
laag 5: vierde verdieping
laag 6: vijfde verdieping
laag 7: zesde verdieping
laag 8: zevende verdieping (kap verdieping)

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

BIJLAGE 3 - LAAG 1 & 2

FOTO'S PER WOONLAAG NAAR ALLE WINDRICHTINGEN



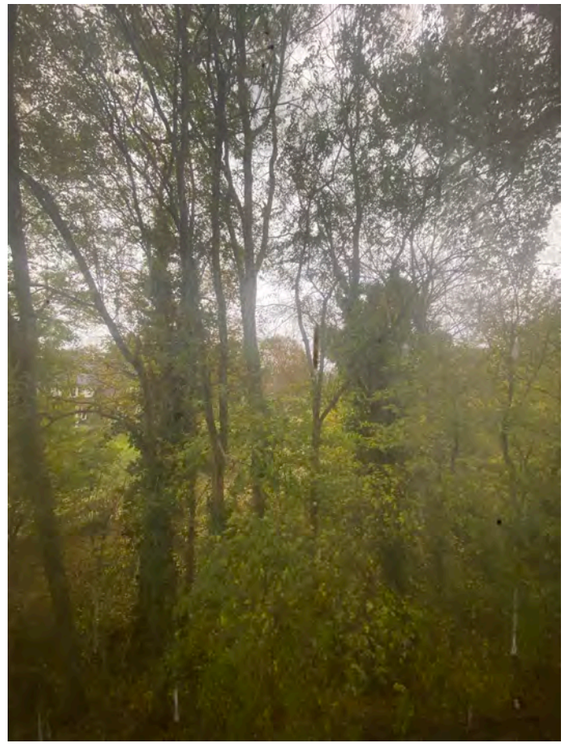
begane grond - noordzijde



begane grond - oostzijde



verdieping 1 - noordzijde



verdieping 1 - oostzijde



begane grond - zuidzijde



verdieping 1 - zuidzijde



verdieping 1 - westzijde

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

BIJLAGE 3 - LAAG 3 & 4

FOTO'S PER WOONLAAG NAAR ALLE WINDRICHTINGEN



verdieping 2 - noordzijde



verdieping 2 - oostzijde



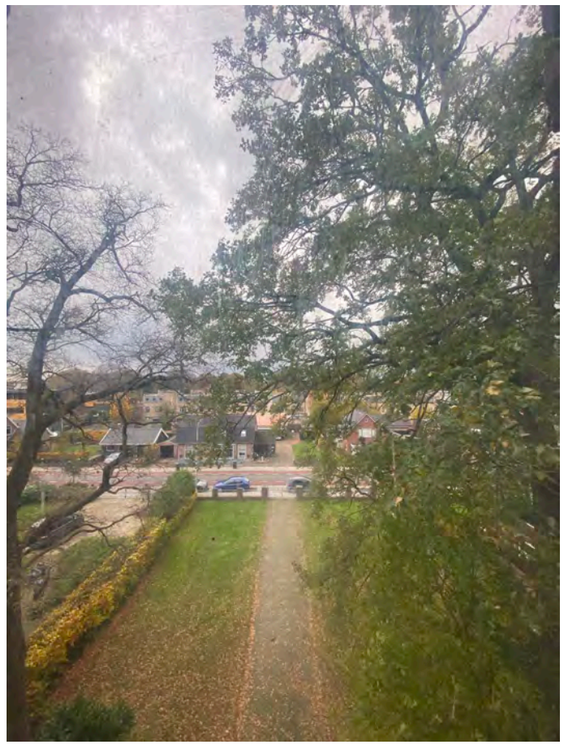
verdieping 3 - noordzijde



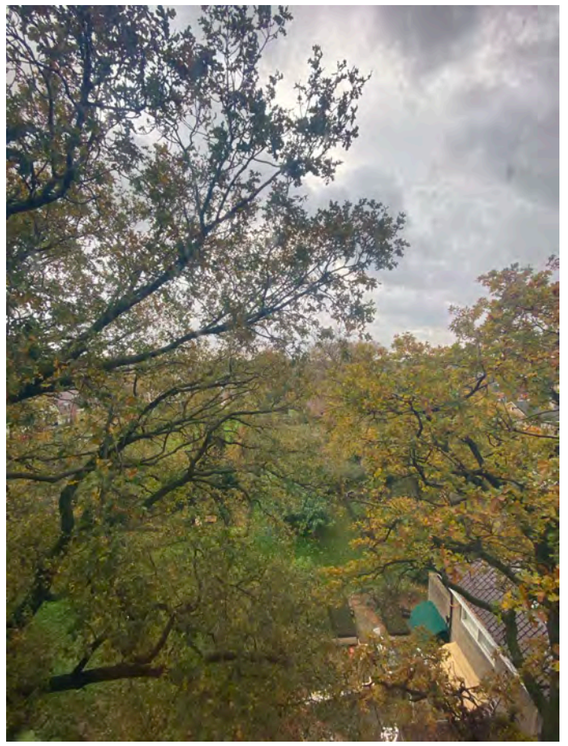
verdieping 3 - oostzijde



verdieping 2 - zuidzijde



verdieping 2 - westzijde



verdieping 3 - zuidzijde



verdieping 3 - westzijde

BIJLAGE 3 - LAAG 5 & 6

FOTO'S PER WOONLAAG NAAR ALLE WINDRICHTINGEN



verdieping 4 - noordzijde



verdieping 4 - oostzijde



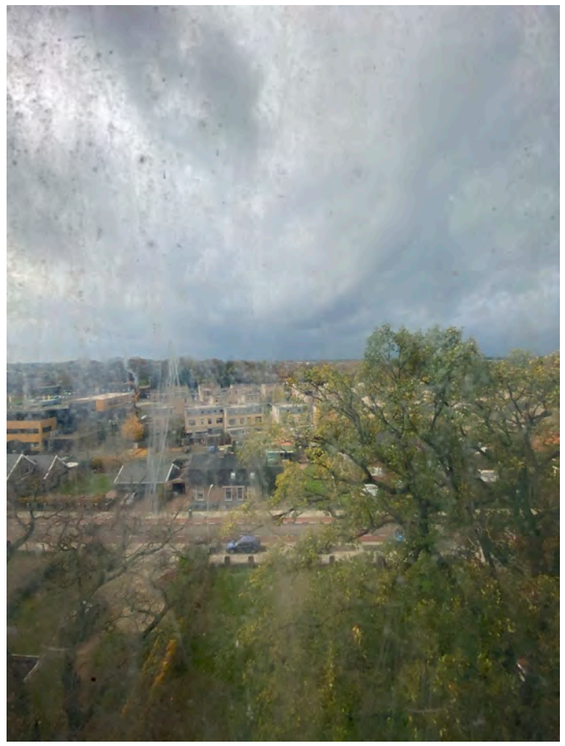
verdieping 5 - noordzijde



verdieping 5 - oostzijde



verdieping 4 - zuidzijde



verdieping 4 - westzijde



verdieping 5 - zuidzijde



verdieping 5 - westzijde

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

BIJLAGE 3 - LAAG 7 & 8

FOTO'S PER WOONLAAG NAAR ALLE WINDRICHTINGEN



verdieping 6 - noordzijde



verdieping 6 - oostzijde



verdieping 7 - noordoost zijde



verdieping 7 - noordwest zijde



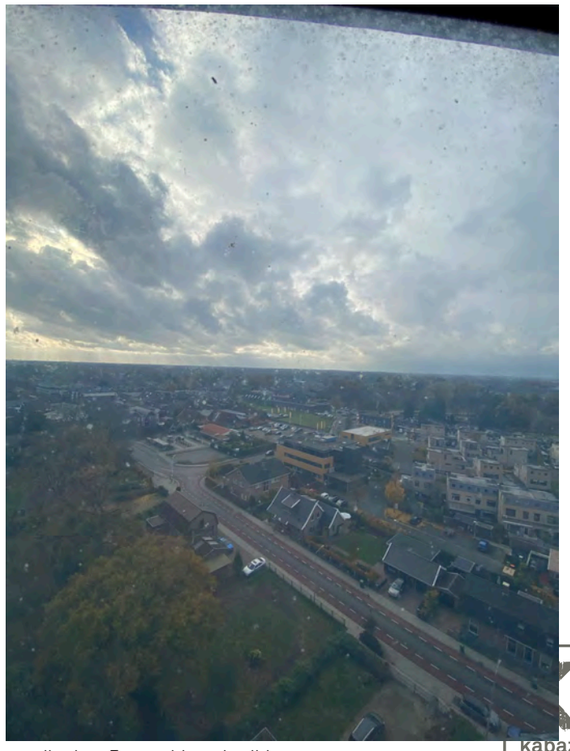
verdieping 6 - zuidzijde



verdieping 6 - westzijde



verdieping 7 - zuidoost zijde



verdieping 7 - zuidwest zijde

kabaz
CONCEPTS IN COMFORT

BIJLAGE 4
IMPRESSIE ONTWERP LAAG 8



BIJLAGE 5
STRAATBEELD VANAF BOUWMEESTERSTRAAT



