

Privacy omgeving Wilhelminahaven-toren



Colofon

Titel: Privacy omgeving Wilhelminahaven-toren

Datum: 28 mei 2015

Opdrachtgever Tandem Oosterhout beheer B.V.



ZeemanVastgoed
ontwikkelen om te leven

Thuisvester
Actief in wonen

Productie

PLANNEND+KTER
stedenbouw en landschap

Inhoudsopgave

	pagina
Inleiding	3
1 Onderzoek	3
2 Analyse	8
3 Conclusie	10

Inleiding

In het plan Wilhelminahaven is op een markante plek, dicht bij het kanaal, op de plek waar de kades van het inmiddels verlegde kanaal dicht bijeen komen, een appartementengebouw gepland van 12 woonverdiepingen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de positie en omvang van de toren toegelicht in het 'stedenbouwkundig plan Wilhelminahaven'. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de effecten van de toren in relatie tot de privacy van de bestaande bewoners nader in beeld gebracht.

Deze rapportage geeft een beeld van het zicht dat vanuit de te realiseren toren op de omgeving geboden wordt. Dit uitzicht op het kanaal wordt als kwaliteit beschouwd voor de toekomstige bewoners van de toren.

De bestaande bewoners van het schiereiland, met name de bewoners van de woningen aan de Karveel, maken zich zorgen over dit uitzicht. De bewoners vrezen dat privacy in hun woningen en tuinen wordt aangetast.

Ten aanzien van de bescherming van de privacy bestaan geen wettelijke regels voor de relatie tussen appartementengebouwen en bestaande grondgebonden woningen. In het Bouwbesluit is geregeld dat binnen 2 meter van de erfgrens van de buurwoning geen doorzichtige gevelopeningen aanwezig mogen zijn.

Privacy is een aspect waarmee rekening gehouden zal worden in de ruimtelijke planvorming. Privacy is een aspect dat zich nauwelijks laat meten. Er bestaan geen objectieve criteria om dit te meten. Bovendien is privacy afhankelijk van de situatie. In een binnenstedelijke situatie wordt privacy anders ervaren dan in het buitengebied. De context van de bestaande omgeving speelt in ieder geval een belangrijke rol in de afweging of de beïnvloeding van de privacy al dan niet acceptabel is.

Het architectonisch ontwerp moet nog gemaakt worden. Op hoofdlijnen is reeds rekening gehouden met de aanwezigheid van de bomen en aspecten van privacy. Ter hoogte van de boomkronen zijn geen buitenruimtes georiënteerd op de bomen. Boven de boomkronen zijn geen buitenruimtes georiënteerd op het schiereiland.

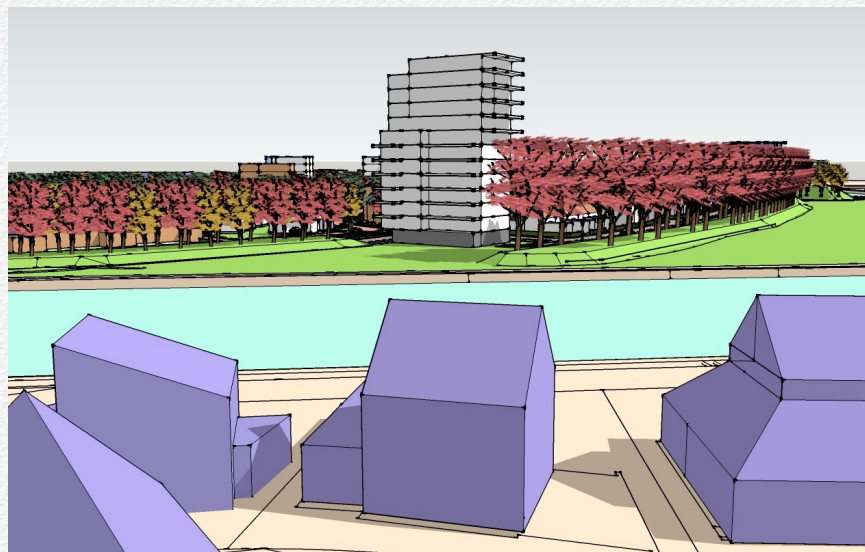
1 Onderzoek

Het onderzoek is een hulpmiddel om het uitzicht vanuit het nieuwe woongebouw te simuleren. Er is op dit moment nog geen ontwerp van de toren en van de plattegronden waarmee het werkelijke uitzicht kan worden nagebootst. De beelden in dit onderzoek tonen het onbelemmerde uitzicht ter plekke van het geplande appartementengebouw op een aantal opeenvolgende hoogtes.

Om het uitzicht in beeld te brengen is op een heldere, windstille dag met behulp van een camera de omgeving vanaf verschillende hoogtes gefotografeerd.

Op 22 september 2014 heeft het onderzoek plaatsgevonden waarbij het uitzicht op de denkbeeldige 2e, 4e, 6e, 8e, 10e en 12e woonverdieping is gefotografeerd, vanuit een vast punt aan de noordzijde van de geplande toren. De verdiepingshoogte van de nieuwe toren is per etage circa 3 meter. De twaalf verdiepingen resulteren in een toren van circa 36 meter hoogte waarbij op de begane grond ruimte is gereserveerd voor bergingen.

Het (ontwerp) bestemmingsplan laat een bouwhoogte toe van 40 m.











2 Analyse

Op basis van de beelden kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zichtbeïnvloeding van de woonsituatie van de bestaande bewoners op het schiereiland met name voor de bewoners van de Karveel. De vraag is:

- of deze zichtbeïnvloeding acceptabel is;
- of verzachtende (mitigerende) maatregelen te treffen zijn.

2.1 Zicht beïnvloeding

Op de foto's zijn de woningen en de tuinen van de woningen aan de Karveel zichtbaar vanaf de zesde verdieping van de nieuwe toren. De foto's geven een indicatie van de te realiseren situatie. Een aantal omstandigheden maakt dat de toekomstige situatie zal afwijken van het onbelemmerde uitzicht dat de foto's bieden:

- oriëntatie

De foto's zijn in westelijke richting genomen. In het ontwerp van de toren wordt rekening gehouden dat de woonverdiepingen die boven de boomkronen uitsteken, een oriëntatie krijgen op het kanaal. De ontwikkelende partij zal met het ontwerp van de plattegronden en de gevels rekening dienen te houden met de privacy van de bestaande bewoners.

- aantal woningen per etage

De nieuwe toren heeft 3 appartementen per etage. Dit betekent dat er een vrijheid bestaat om in de plattegronden rekening te houden met aspecten van bezonning, lichttoetreding, ontsluiting en privacy van de bestaande bewoners. Hoe meer woningen per etage, hoe kleiner deze flexibiliteit is. De Houthaven-torens, bijvoorbeeld, bezitten 4 appartementen per etage met een centrale ontsluiting. De appartementen in deze torens oriënteren zich, noodgedwongen, naar alle vier de zijden. Bij een nog groter aantal appartementen per etage is in de regel een galerij ontsluiting noodzakelijk waarbij de voor- en achterzijde grotendeels open worden gehouden om voldoende lichttoetreding in de appartementen te kunnen garanderen. Deze situatie is hier niet aan de orde. De Brandaris, met 3 woningen/etage is een voorbeeld hoe in het

ontwerp van de plattegronden en gevels rekening is gehouden met de privacy van de naastgelegen grondgebonden woningen.

- optiek

De foto's geven een beeld dat is gemaakt met fish eye optiek. Het menselijk oog is geen fish eye en de belemmeringen van het gebouw (constructie, kozijnen, installaties) geven een beeld dat meer belemmeringen kent, dan de foto's dat doen. Daarnaast is het menselijk oog op deze afstand niet in staat alles even scherp waar te nemen.

- Oosterhoutse situatie

Belangrijk is of de veronderstelde beïnvloeding niet onevenredig groot is, gelet op de context van het plan Wilhelminahaven. Deze context heeft een belangrijke rol gespeeld bij de situering en de hoogte van de geplande toren.

In de Oosterhoutse context zijn de directe omgeving grenzend aan het plangebied vergelijkbare situaties aanwezig. Bij de Houthaven torens en de Brandaris zijn gelijksoortige situaties aanwezig van een appartementengebouw in de nabijheid van grondgebonden woningen. De bestaande torens en de nieuwe toren onderscheiden zich in een aantal aspecten van elkaar.

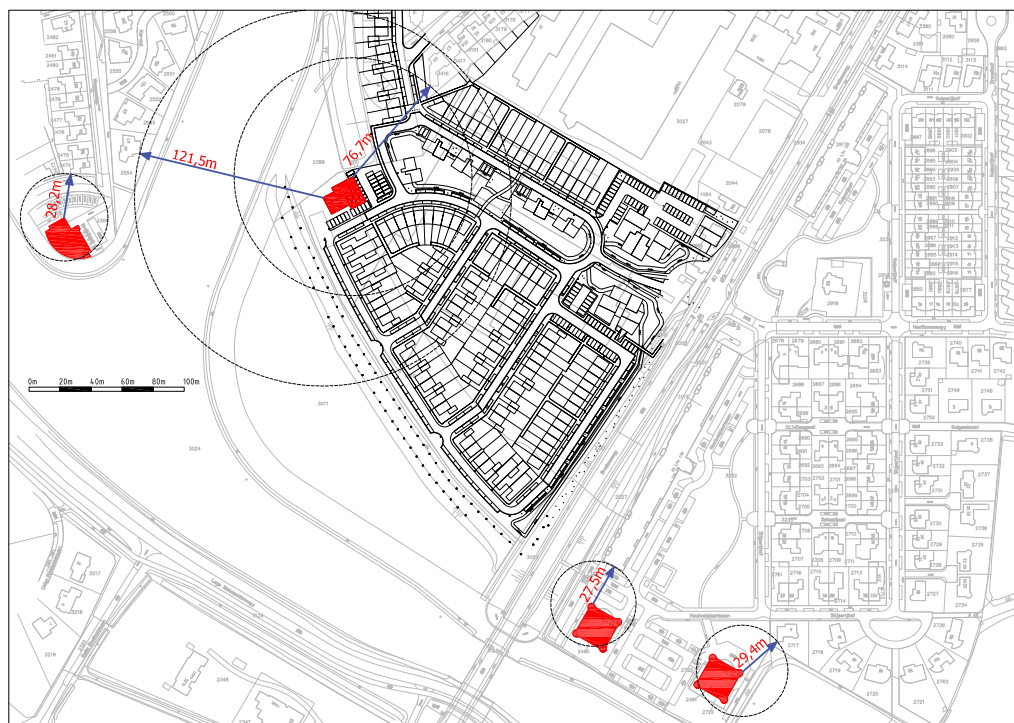
	<i>woningen/etage</i>	<i>lagen</i>	<i>afstand toren - dichtst bijgelegen bestaande woningen</i>
Brandaris	3	8	circa 28 m
Houthaven-torens	4	9	circa 27 m
Nieuwe kanaaltoren	3	12	> 75 m (Molenstraat) > 120 m (Karveel)

Binnen het plan Wilhelminahaven bedraagt de afstand van het nieuwe appartementsgebouw tot de dichtstbijzijnde tuin van de nieuw te bouwen grondgebonden woningen circa 20 meter. De ontwikkeling van deze grondgebonden woningen wordt afgestemd op de aanwezigheid van het appartementengebouw. De kortst bij de toren gesitueerde woningen in het plan Wilhelminahaven worden zodanig ontwikkeld dat maximale privacy wordt geboden, bijvoorbeeld als patiowoning. Voor het overige worden geen maatregelen getroffen bij de nieuwe grondgebonden woningen. Privacy in de buitenruimte kan worden gecreëerd door de inrichting van de tuin, privacy aan de woning door de woninginrichting.

2.2 Mitigerende maatregelen

Mitigerende maatregelen zijn te treffen door bij het ontwerp van de plattegrond en de gevelindeling van de nieuwe toren rekening te houden met de aspecten van privacy van de bestaande bewoners.

2.3 Schematische weergave



De afbeeldingen hiernaast tonen schematisch de relatie tussen de erfgrans van de bestaande grondgebonden bebouwing en hoogte/positie van de verschillende appartementengebouwen in de omgeving van Wilhelminahaven. De hellingshoek die in het onderste plaatje is weergegeven geeft inzicht in de mate van privacy beïnvloeding: hoe steiler, hoe sterker de beïnvloeding. Immers bij een steilere inkijk kan er van bovenaf op het belendende perceel gekeken worden. Wat dit betreft scoort de Wilhelminahaven-toren gunstiger dan de bestaande appartementengebouwen.



3 Conclusie

Binnen de Oosterhoutse context is de privacy beïnvloeding van de nieuwe Wilhelminatoren-toren als 'acceptabel' te beoordelen. De grotere hoogte van de nieuwe toren in het plan Wilhelminahaven, ten opzichte de bestaande appartementengebouwen in de nabijheid, wordt ten aanzien het privacy aspect gecompenseerd door de aanzienlijk grotere afstand van de nieuwe toren ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Bovendien is de mogelijkheid aanwezig mitigerende maatregelen te treffen, aan de bron.

De foto's tonen dat zicht op de woningen aan de Karveel bestaat vanaf de 5-6e woonlaag van het nieuwe appartementengebouw. Vanaf de 6e woonlaag is er geen wezenlijke verandering in deze situatie. De hoogte van de toren is daarmee geen onderscheidende factor.

Het nader onderzoek naar de privacy is aanleiding geweest de plannen voor de toren op stedenbouwkundig niveau nog beter af te stemmen op de context.

Vanuit een oogpunt van goed buurmanschap ligt de verantwoordelijkheid bij de ontwikkelaar om in de architectonische uitwerking van de plannen, die nog moet starten, de belangen inzake de privacy van de bewoners van de reeds bestaande woningen verder te optimaliseren. Dit zal in de architectonische uitwerking van de Wilhelminahaven-toren worden meegenomen.