

Transformatie watertoren

privacy studie

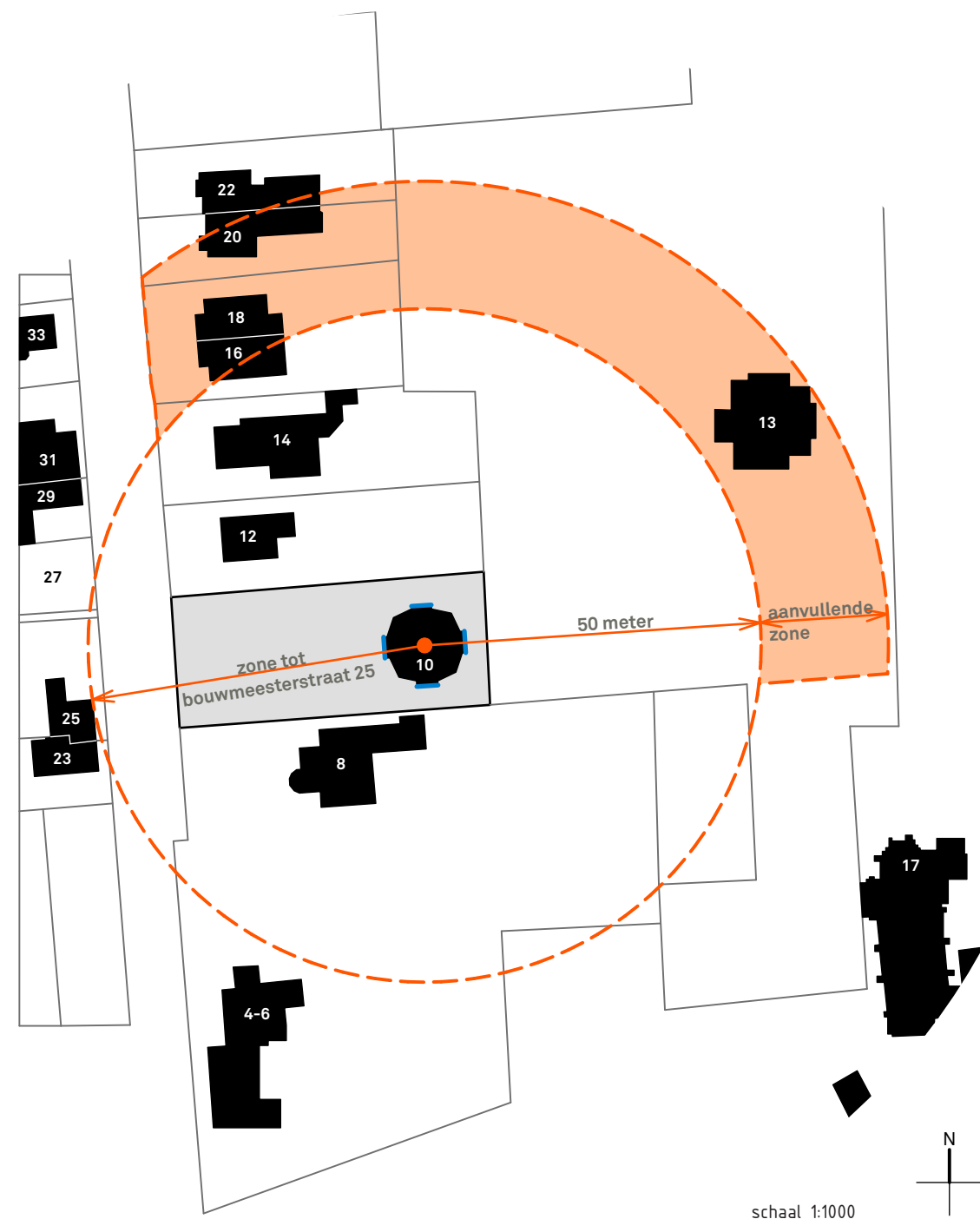
Bouwmeesterstraat 10, Vriezenveen 03-08-2022



INDEX

1. VASTSTELLING ATTENTIEZONES	3
SITUATIETEKENING	3
PRINCIPE DOORSNEDE	4
2. PRIVACY ANALYSE	5
WESTZIJDE - VOORGEVEL	5
NOORDZIJDE - LINKER ZIJGEVEL	6
OOSTZIJDE - ACHTERGEVEL	7
<i>TE TREFFEN MAATREGELEN T.B.V. OOSTZIJDE</i>	8
ZUIDZIJDE - RECHTER ZIJGEVEL	11
TERRAS	12
<i>TE TREFFEN MAATREGELEN T.B.V. DAKTERRAS</i>	12
WOONLAAG 8	13
3. CONCLUSIE	14
4. BIJLAGEN	15





ATTENTIEZONE



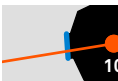
Binnen deze zone (straal van 50 meter - vanuit de kern van de toren) liggen percelen en woningen op dermate korte afstand (<50m) van de toren, dat de privacy van omwonenden in het geding komt. Afhankelijk van de oriëntatie en verdiepingshoogte zijn er dan ook maatregelen noodzakelijk om privacy van omwonenden 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 inblik 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 4.

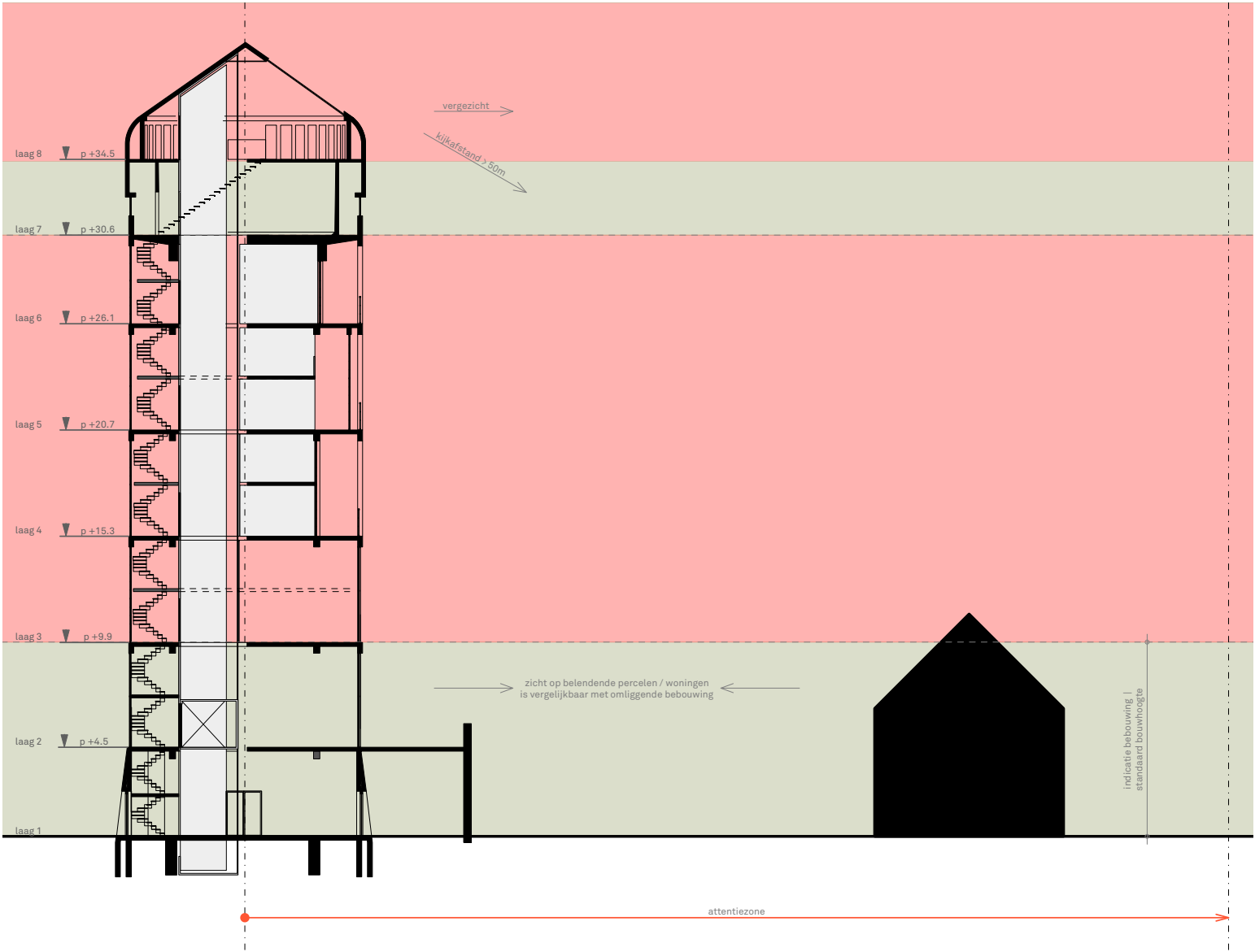
PRINCIPE DOORSNEDE

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 (pagina 13) worden er, afhankelijk van de oriëntatie maatregelen getroffen om de inijk bij de belendende percelen te beperken.

LAAG 7

In laag 7 worden 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 oriëntatie, maatregelen getroffen om de inijk 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 bure. 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.)



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

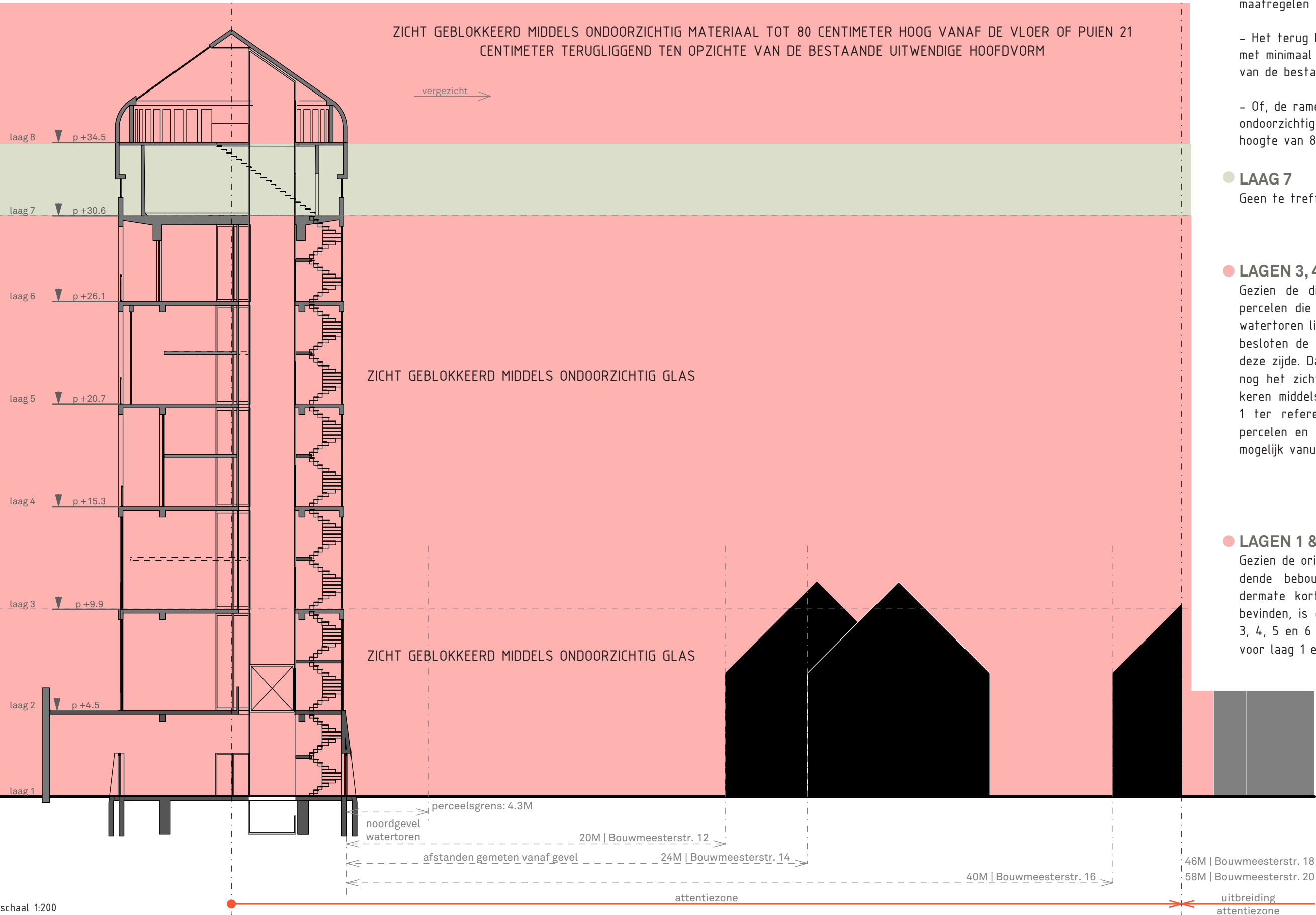
● **LAGEN 3, 4, 5 & 6**
Vanaf deze lagen worden geen maatregelen getroffen. De afstand vanaf de watertoren tot de woningen aan de overzijde van de Bouwmeesterstraat, is namelijk dermate groot dat dit niet nodig is. Daarbij betreft het de voorgevel als dichtsbijzijnde gevel (en deze is tevens zichtbaar 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.

NOORDZIJDE (LINKER ZIJGEVEL)

PRIVACY ANALYSE



● **LAAG 8 (pagina 13)**
Indien de onderkant van het raam lager is dan 80cm gemeten vanaf de vloer. Dient men één van onderstaande maatregelen toe te passen:

- Het terug laten liggen van de puiën met minimaal 21 centimeter ten opzichte van de bestaande uitwendige hoofdvorm;
- Of, de ramen te voorzien van ondoorzichtig materiaal tot een minimale hoogte van 80 centimeter vanaf de vloer;

● **LAAG 7**
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 treffen voor laag 1 en 2.

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

PRIVACY ANALYSE

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.

Indien de onderkant van het raam lager is dan 80cm gemeten vanaf de vloer. Dient men één van onderstaande maatregelen toe te passen:

- Of, de ramen te voorzien van ondoorzichtig materiaal tot een minimale hoogte van 80 centimeter vanaf de vloer;

Geen te treffen maatregelen, zie pagina 4.

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.

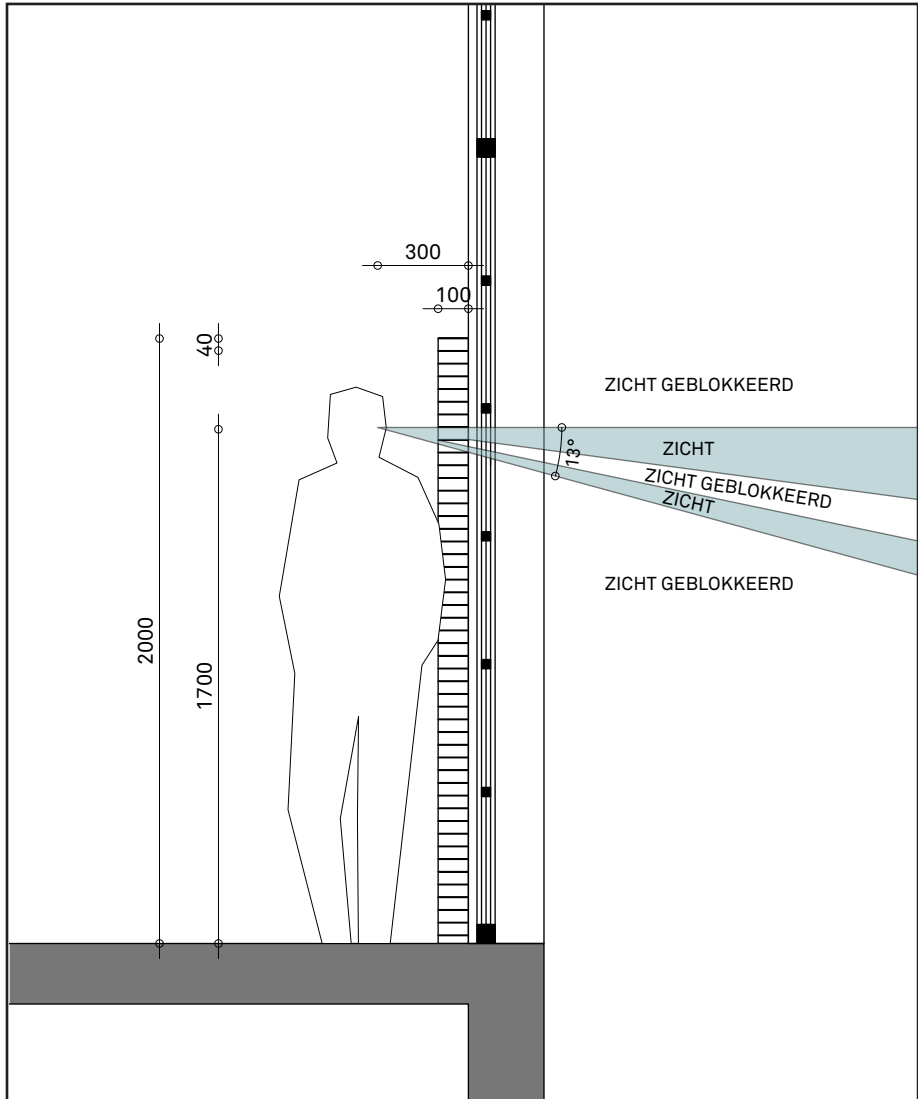
Geen te treffen maatregelen, zie pagina 4.
Daarbij bevindt zich er een groene border
tussen beide percelen. Deze border staat op
het perceel van Oosteinde 13. Zie hiervoor
bijlage 2.

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



OOSTZIJDE - LAAG 4, 5 & 6

TE TREFFEN MAATREGELEN: LAMELLEN CONSTRUCTIE



PRINCIPE TEKENING LAMELLEN

schaal 1:25

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.

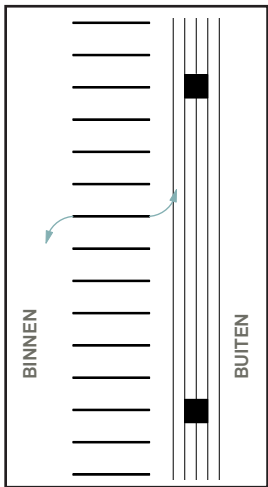
De tekening links wijst uit dat onder een hoek van 13 graden de privacy van Oosteinde nr. 13 gewaarborgd is bij een horizontale lamelstand. Een tekening met de zichtlijnen is te zien op de volgende pagina. Zichtlijnen zijn gekozen op ooghoogte van 1.7 meter en 0.3 meter afstand van het raam. Binnen de 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.

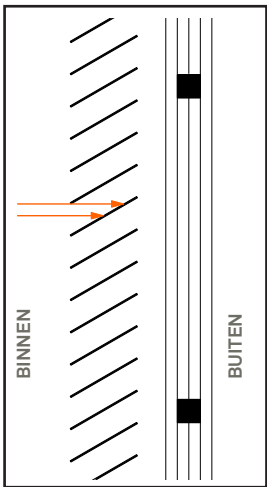
KANTELING LAMELLEN

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.



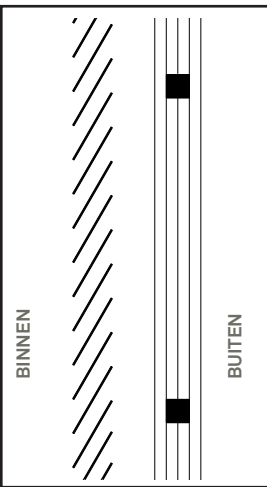
OPEN STAND

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.



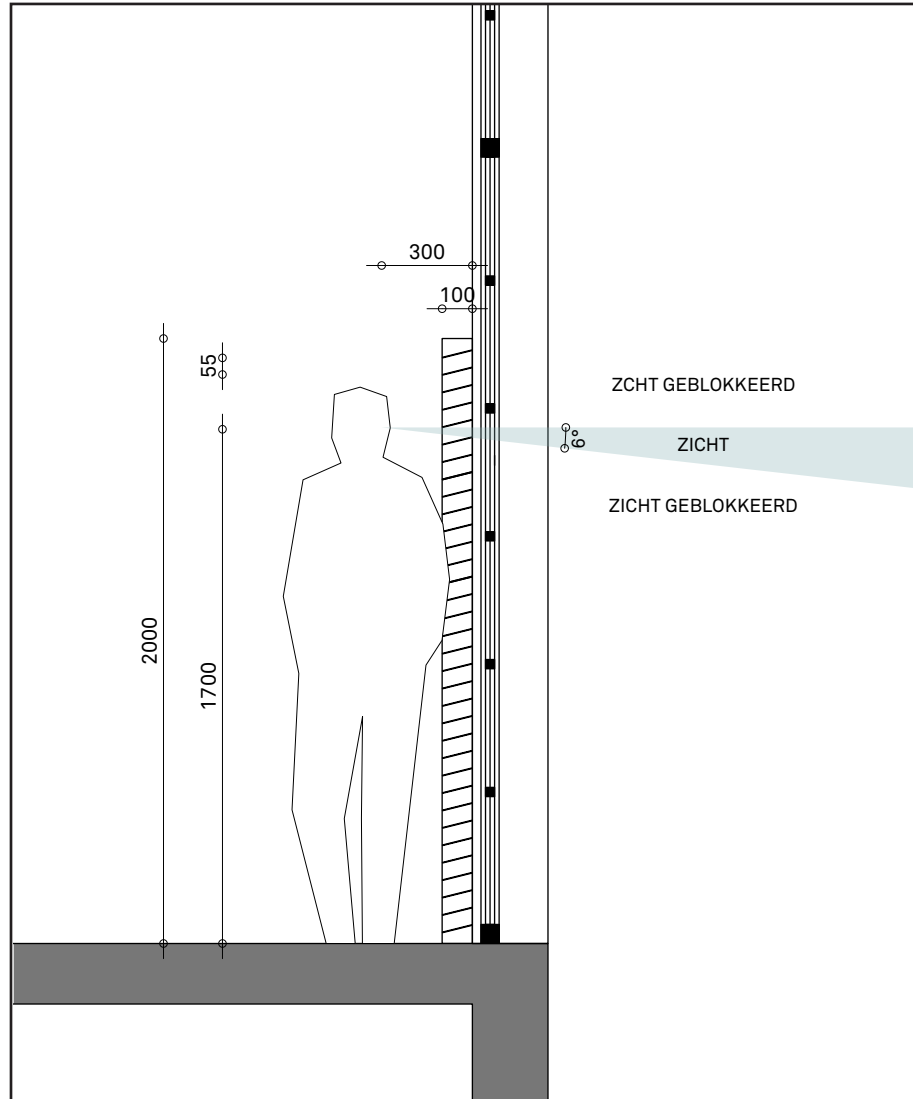
GESLOTEN

zicht geblokkeerd.

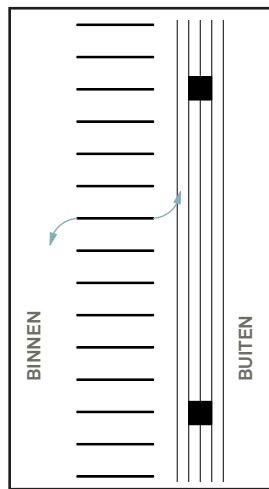
schaal 1:10

OOSTZIJDE - LAAG 3

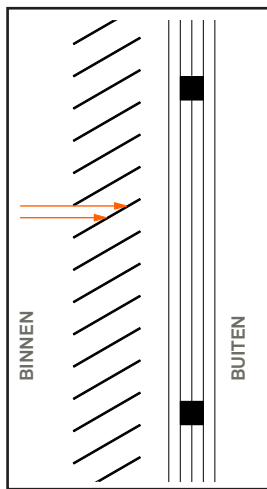
TE TREFFEN MAATREGELEN: LAMELLEN CONSTRUCTIE



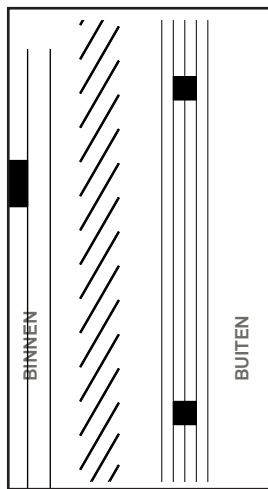
schaal 1:25



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.



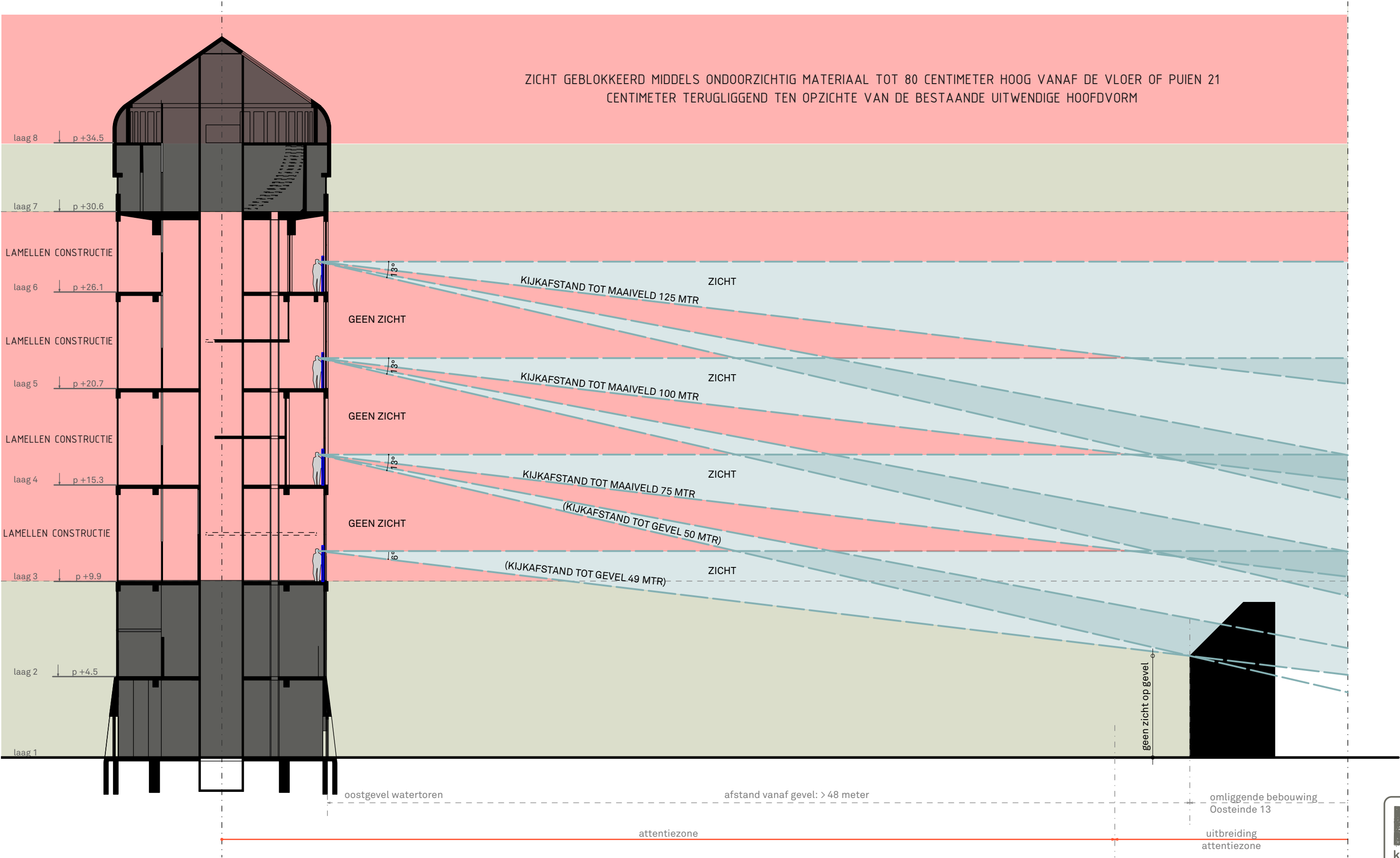
zicht geblokkeerd, enkel lichtinval.



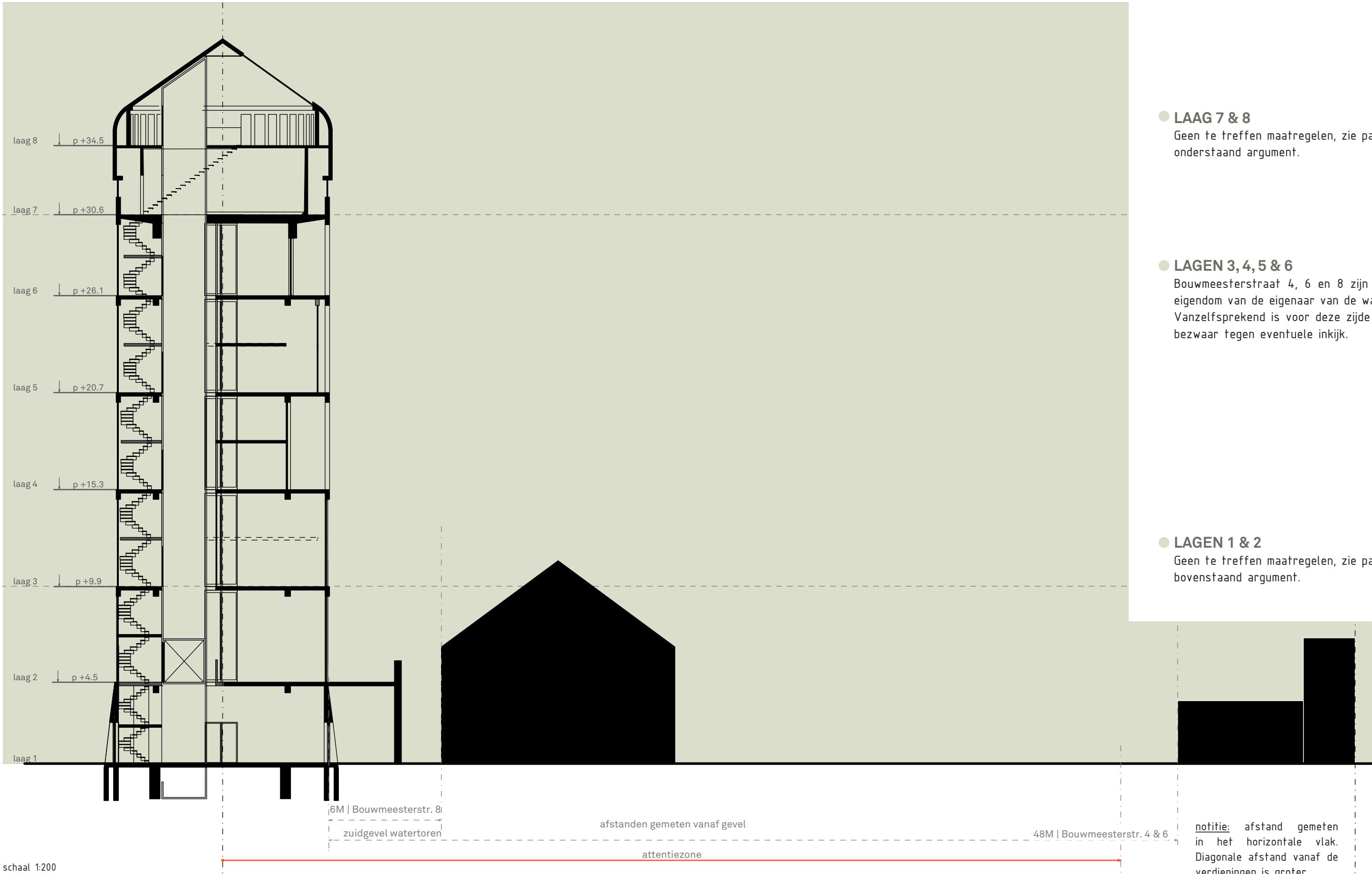
zicht geblokkeerd.



OOSTZIJDE (ACHTERGEVEL)
ZICHTLIJNEN NA TOEPASSING MAATREGELEN VOOR LAAG 3, 4, 5 & 6



ZUIDZIJDE (RECHTER ZIJGEVEL)
PRIVACY ANALYSE

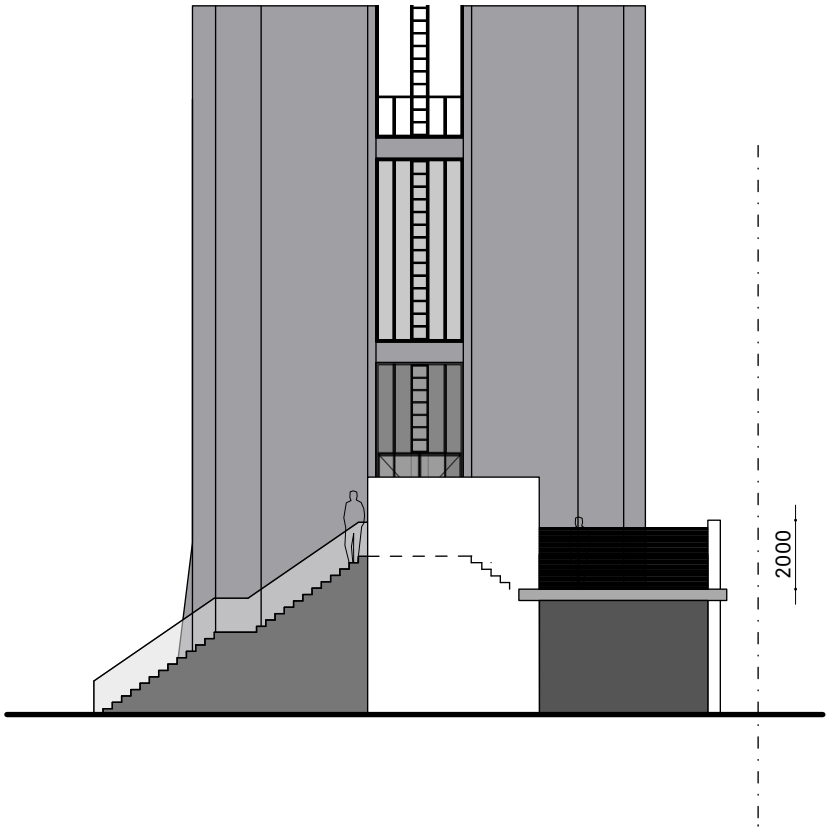


● **LAAG 7 & 8**
Geen te treffen maatregelen, zie pagina 4 en onderstaand argument.

● **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.

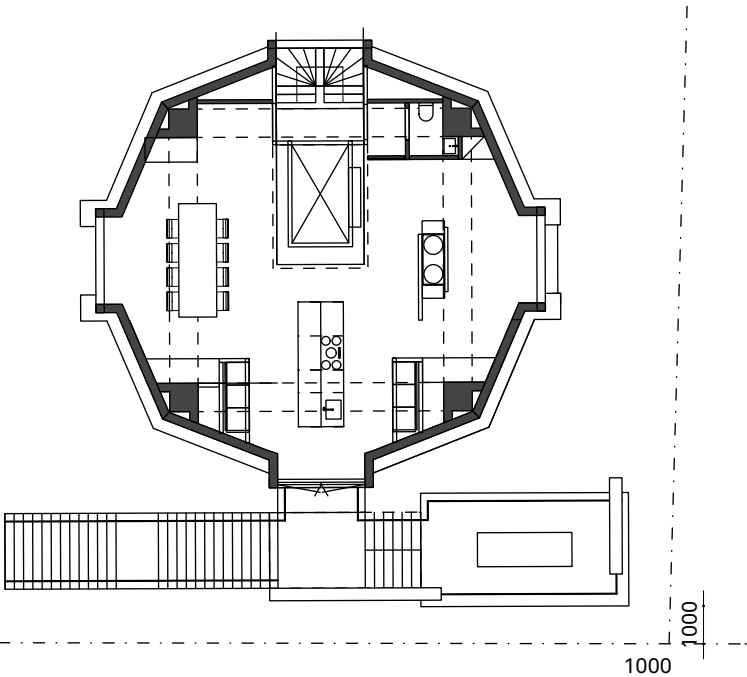
notitie: afstand gemeten in het horizontale vlak. Diagonale afstand vanaf de verdiepingen is groter.



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.

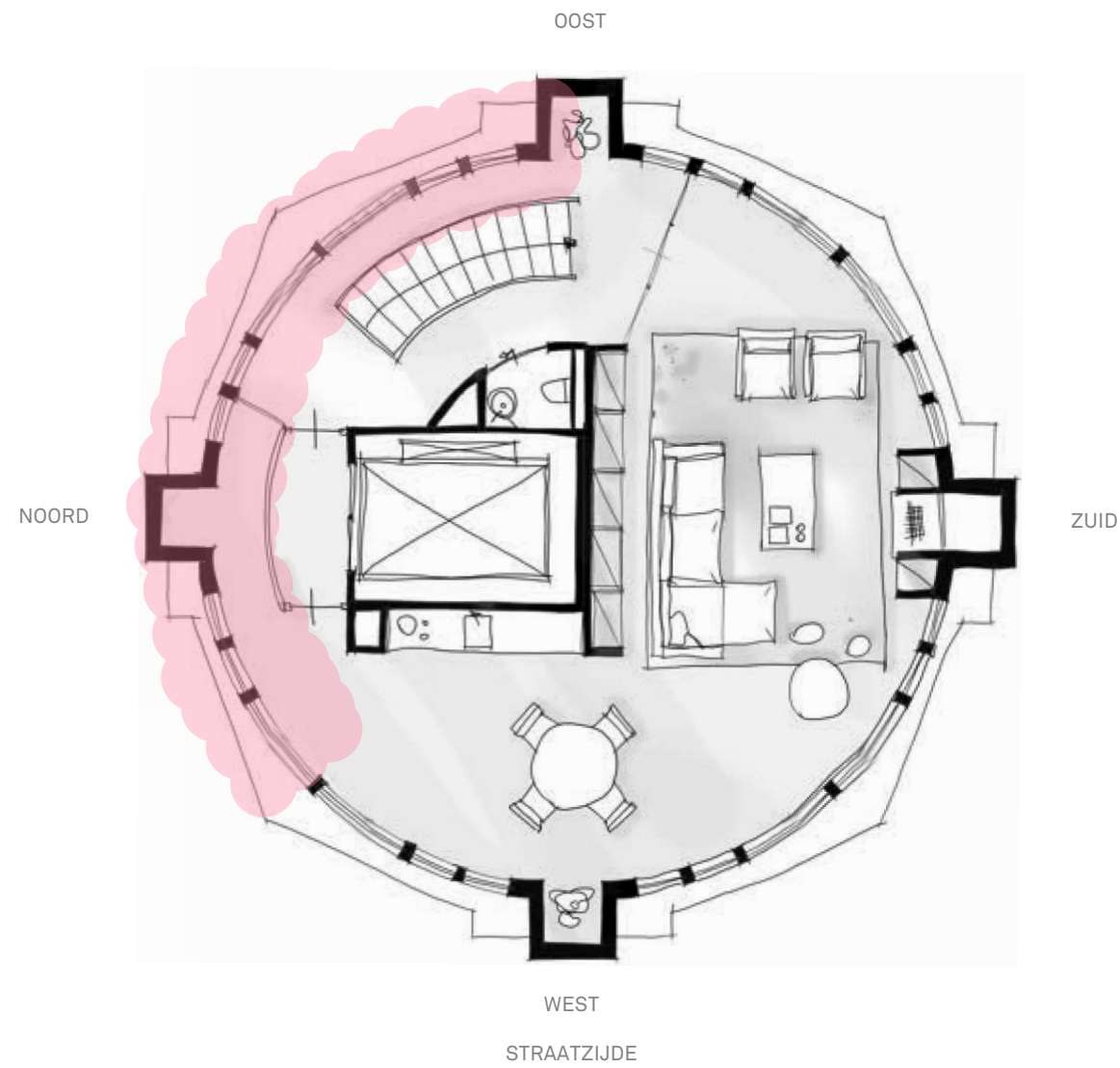
BOUWMEESTERSTAAT 8
Geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Dit pand/perceel is eveneens eigendom van de eigenaar van de watertoren.



schaal 1:200

WOONLAAG 8

PRIVACY ANALYSE



WOONLAAG 8

Voor de Noord- en Oostzijde (rode arcering) dient de privacy van de belendende percelen te worden geborgd indien de onderkant van het raam lager is dan 80cm gemeten vanaf de vloer. Waarborging van de privacy kan worden gerealiseerd door het toepassen van één van onderstaande maatregelen:

- Het terug laten liggen van de pui met minimaal 21 centimeter ten opzichte van de bestaande uitwendige hoofdvorm;
- Of, de ramen te voorzien van ondoorzichtig materiaal tot een minimale hoogte van 80 centimeter vanaf de vloer;



Impressie ramen

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 ruimschoots gewaarborgd wordt middels de aangedragen 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, afhankelijk van de oriëntatie, problemen voor de privacy van omwonenden, voor deze zone worden wel maatregelen getroffen.

Voor de lagen 7 worden 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.

Laag 8 vormt wel, afhankelijk van de oriëntatie, problemen voor de privacy van omwonenden, voor deze zone worden wel maatregelen getroffen.

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. Tpv laag 8 wordt indien er zich puin bevinden in de zone vanaf de vloer tot 80cm gemeten vanaf de vloer, één van de volgende maatregelen toegepast (terugliggende puin met 21 centimeter of ondoorzichtig materiaal tot 80cm vanaf de vloer).

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.

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 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)

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

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

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

BIJLAGE 4

STRAATBEELD VANAF BOUWMEESTERSTRAAT

