

Zichtlijnenstudie Schoterkwartier Haarlem

Datum: 08-06-2020
Projectnummer: 2020.0443
Auteur: R. Janssen
Versie: V.01
Status: definitief

Inhoud

1.	Aanleiding	3
2.	Onderzoeksmethode	4
	2.1 Onderzoek op de locatie.....	4
	2.2 Bouwvolume's in 3d	4
	2.3 Renderen nieuw plan	4
	2.4 Ontvangen documenten / gebruikte data.....	4
3.	Zichtlijnen	5
4.	Conclusie.....	6
	5.1 Algemeen	6
	5.2 Views 1, 2, 3 en 5	6
	5.3 View 4.....	6
	5.4 Views 6 en 7	6
	5.5 Views 8 en 9	6
5.	Bijlage 1: Uitkomsten zichtlijnenstudie.....	7

1. Aanleiding

Het onderzoek naar de zichtlijnen betreft het project Schoterkwartier Haarlem. Er bestaat het voornemen om nieuwbouw te realiseren. Naar aanleiding van de wens om een goede afweging te maken binnen het ontwerp en het nieuwe bestemming, is er gevraagd een nieuw uitgebreid onderzoek te doen naar de bezonning en zichtlijnen.

In deze zichtlijnenstudie wordt inzichtelijk gemaakt hoe het nieuwbouwplan zich verhoudt in de bestaande situatie.

2. Onderzoeksmethode

2.1 Onderzoek op de locatie

De huidige situatie is ter plaatse vastgelegd met foto's vanuit meerdere standpunten. Dit is op maandag 25 mei 2018, omstreeks 13.00uur gedaan.

2.2 Bouwvolume's in 3d

Nadat de situatie ter plaatse is vastgelegd hebben we de bouwvolume's in 3d programmatuur gezet. Het nieuwe plan is aangereikt door de ontwikkelaar met de naam "165-gevel", ontvangen op 13-05-2020. De materialisatie voor het nieuwe plan is neutraal uitgevoerd in de kleur wit. Dit onderzoek is namelijk geen esthetisch onderzoek, maar geeft voornamelijk weer wanneer een (gedeeltelijk) het gebouw zichtbaar is.

2.3 Renderen nieuw plan

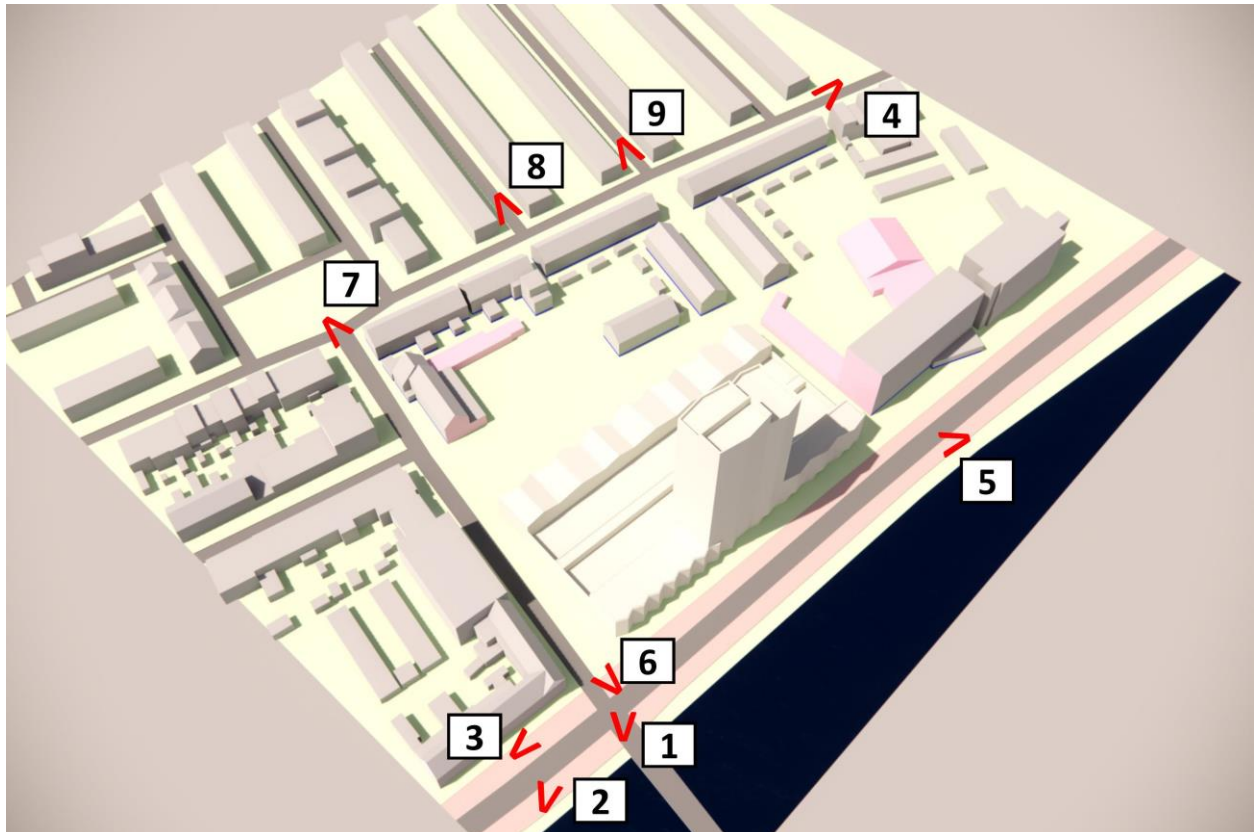
Doordat we de bestaande situatie ter plaatse hebben vastgelegd met foto's, is het mogelijk met behulp van 3d programmatuur het nieuwe plan in een juiste perspectief te plaatsen in de bestaande situatie.

2.4 Ontvangen documenten / gebruikte data

Voor de bezonningsstudie zijn de sketchup bestanden gebruikt met als naam "165-gevel", ontvangen op 13-05-2020. De bestaande situatie is gemodelleerd met behulp van www.kadestralekaart.com en ten behoeve van de hoogtes van de omliggende gebouwen is gebruik gemaakt van de AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland).

3. Zichtlijnen

De onderzochte zichtlijnen zijn in onderstaande overzichtstekening weergegeven. De rode aanduidingen zijn vanaf ooghoogte onderzocht.



4. Conclusie

5.1 Algemeen

Het nieuwe ontwerp is grotendeels 2 á 3 lagen hoog met een uitzondering van de hoogbouw aan de Spaarndamseweg. Deze steekt boven de plint uit. De voorgevel is zigzaggend getekend, waardoor deze niet als één massa overkomt. Het bestaande terrein is een braakliggend terrein, waarbij voorbereidingen worden getroffen om te bouwen. Het verschil tussen de nieuwbouw en de bestaande situatie is daardoor niet relevant.

5.2 Views 1, 2, 3 en 5

De zichtlijnen vanaf view 1 t/m 3 veranderen door het nieuwbouwplan. Op dit moment is het een braakliggend terrein, waarbij voorbereidingen worden getroffen om te gaan bouwen. Het verschil tussen bestaande situatie en nieuwe situatie is hierdoor niet relevant. De nieuwbouw staat in lijn met de voorgevels van de overige woningen aan de Spaarndamseweg en vormt een connectie met de hoogbouw aan de noordzijde.

5.3 View 4

Vanaf de noordkant van de Delistraat is view 4 gemaakt, richting het zuiden. De nieuwbouw aan de Spaarndamseweg is vanaf deze zijde niet te zien. Echter de reeds geplande maar niet voltooide bouw van de grondgebonden woningen zullen hier in de toekomst wel te zien zijn. De massa is in de nieuwe situatie wel getekend, omdat deze het zicht op de nieuwbouw wegneemt. Als deze niet gebouwd zouden worden dan zou eventueel de nieuwbouw wel zichtbaar kunnen zijn.

5.4 Views 6 en 7

Views 6 en 7 zijn gemaakt in de Transvaalstraat. De nieuwbouw staat in lijn met het gebouw aan de linkerzijde vanaf view 7 gekeken. Hierdoor oogt de entree bij de Transvaalstraat vanaf de Spaarndamseweg breder. De hoogbouw zal alleen vanaf het kruispunt van de Transvaalstraat en de Delistraat te zien zijn.

5.5 Views 8 en 9

Views 8 en 9 zijn gemaakt haaks op de Delistraat. Waarbij view 8 nu nog uitzicht biedt op het braakliggende terrein, zal dit in de toekomst veranderen op de reeds geplande nieuwbouw aan de Delistraat zijn. De hoogbouw zal wel zichtbaar zijn en boven de reeds geplande nieuwbouw uitsteken. Bij view 9 zullen allereerst de reeds geplande nieuwbouw zichtbaar worden. De hoogbouw zal wel zichtbaar worden vanaf Billitonstraat, echter door de bomen die op de hoek staan zal dit vrij beperkt zijn, zoals ook te zien op view 9.

5. Bijlage 1: Uitkomsten zichtlijnenstudie

View 1



1 | Bestaande situatie



1 | Nieuw ontwerp

View 2



2 | Bestaande situatie



2 | Nieuw ontwerp

View 3



3 | Bestaande situatie



3 | Nieuw ontwerp

View 4



4 | Bestaande situatie



4 | Nieuw ontwerp

View 5



5 | Bestaande situatie



5 | Nieuw ontwerp

View 6



6 | Bestaande situatie



6 | Nieuw ontwerp

View 7



7 | Bestaande situatie



7 | Nieuw ontwerp

View 8



8 | Bestaande situatie



8 | Nieuw ontwerp

View 9



9 | Bestaande situatie



9 | Nieuw ontwerp