

RUIMTELIJK ADVIES CONCEPTAANVRAAG

Raamplein (OLO 2263233):

Bestemming

Het terrein is bestemd tot 'Tuin - 2' en voorzien van de 'functieaanduiding specifieke vorm van tuin - parkeren' met een maximum van 15 parkeerplaatsen.

Normaalgesproken is er geen reden om tot tuin bestemde gronden te bebouwen. Om van dit beginsel af te wijken moeten overtuigende ruimtelijke argumenten voorliggen. In de voorliggende situatie kan bebouwing van de locatie een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het Raamplein en de Raamstraat. Om deze gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken moet een gebouw op deze plek voldoen aan een aantal punten.

Relatie gebouw - plein

Essentieel is de relatie tussen gebouw en plein. Om deze reden is een publieksfunctie op de begane grond (en verdiepingen) van belang. Deze dient niet alleen een visuele relatie met het plein aan te gaan maar moet ook naar het plein zijn georiënteerd. Dat betekent dat de ingangen van de publieksfunctie aan de pleinzijde zijn gelegen.

Spanningsveld

Om deze functie zodanig vorm te geven is de grootste uitdaging van de opgave omdat de muur die de tuin aan deze zijde begrenst onderdeel uitmaakt van het naastgelegen monumentale schoolgebouw (de voormalige HES). Monumenten en Archeologie heeft aangegeven dat de muur niet alleen onderdeel uitmaakt van het monument maar zelf ook van waarde is.

Of een gebouw met de beoogde kwaliteiten op die plek te realiseren is, hangt er dus van af of het lukt om deze uitgangspunten met elkaar te combineren.

Overige kwaliteitscriteria

- Ontsluitingen: De toegang van de publieksfunctie is aan de pleinzijde zijn gelegen, de toegangen naar de woningen zijn gesitueerd aan de Raamstraat.
- Oriëntatie: tweezijdig, maar wel hiërarchie tussen Raamplein en Raamstraat
- Uitstraling: statig, stedelijk, neutraal (functies niet afleesbaar), terughoudend
- Verdiepingshoogtes: begane grond: minimaal 4 meter, verdiepingen: minimaal 3,50 meter
- Bouwhoogte: uitgangspunt ca. 16 meter aan pleinzijde, aan straatzijde lager, exacte inpassing te bepalen aan hand van maquette

Geluid

De Wet geluidhinder is van toepassing, zie brief d.d. 22 juli 2016

Parkeren

Is niet voldoende uitgewerkt. Aandachtspunten zijn:

- Inrit naar binnenterrein t.b.v.?: is niet uitwerkt
- Aantal parkeerplaatsen: t.b.v.? relatie tot parkeerbeleid
- Fiets parkeren inpandig oplossen

- Noodzakelijke onderzoeken: Verkeersonderzoek, Archeologie, Geohydrologie, Bodem

cb 26-09-2016