

Notitie

datum 24 maart 2016 gewijzigd -
projectnaam Raamplein
projectnummer 15303
onderwerp Concept bouwaanvraag
opgesteld door 5.1, 2, e

Conceptaanvraag ruimtelijke toetsing Appartementencomplex Raamplein

In opdracht van de heer 5.1, 2, e onderzoekt MVSA de mogelijkheden voor de bouw van een appartementencomplex aan het Raamplein, op het terrein naast de voormalige Handelsschool aan de kant van de Raamstraat. Deze studie willen wij met een conceptaanvraag ruimtelijk, programmatisch en door BMA laten toetsen.

Het plangebied

Het Raamplein bevindt zich aan de Marnixstraat ter hoogte van de Passeerdersgracht aan de rand van het uitgaansgebied rondom het Leidseplein. Het plein zelf maakt geen onderdeel uit van het uitgaansgebied. Aan het plein bevinden zich geen horecagelegenheden. Het plein is voornamelijk in gebruik als parkeerterrein voor fietsen en auto's.

Tussen 1828 en 1832 is het deel van de Lijnbaansgracht tussen de Passeerdersgracht en de Leidsegracht gedempt waardoor het Raamplein ontstaan is. De naamgeving dankt het plein aan de raamwerken waarop men vroeger geverfde lakens te drogen hing. Aan het einde van de 19^e eeuw lag dit gebied in de buitenrand van de stad. Door de snelle uitbreiding van Amsterdam in het begin van de 20^e eeuw is het in het centrum van de stad komen te liggen. Het gebied is, zoals de gehele binnenstad, beschermd stadsgezicht.

Rondom het plein bevinden zich enkele rijksmonumenten. Het belangrijkste monument is de voormalige Handelsschool uit 1901 op Raamstraat 1, ontworpen door J.B. Springer. Dit rijksmonument valt onder orde 1. De gevels van de school aan het Raamplein en de Passeerdersgracht zijn rijk gedetailleerd. De achterzijde en de zijkant aan de Raamstraatzijde zijn zeer sober gehouden. De bijbehorende gebouwen, de voormalige gymzaal en de conciërgewoning, zijn ook rijksmonumenten en vallen respectievelijk onder orde 1 en 2.

Rondom de beoogde bouwlocatie, het terrein naast de Handelsschool aan de kant van de Raamstraat, is een afscheiding gemaakt. Deze is opgetrokken uit

Notitie

referentie concept bouwaanvraag.docx
pagina 2/3

bakstenen en stalen hekwerken, en is eveneens ontworpen door Springer. Hoewel de afscheiding in een andere stijl gebouwd is en met een andere baksteen dan de Handelsschool, maakt deze onderdeel uit van het monument. Verder wordt het plein ingekaderd door woningbouw van weinig allure uit de jaren '90 en de Marnixstraat. De bebouwing van de Marnixstraat dateert uit het begin van de 20^{ste} eeuw en betreft overwegend woningen.

Bestemmingsplan

De Handelsschool is het belangrijkste gebouw aan het Raamplein. Het gebouw is groter dan de overige bebouwing. De goothoogte is 19,5 meter en de gebouwhoogte is 21 meter. Bij de overige bebouwing rondom het plein zijn die hoogtes respectievelijk 16 meter en 18,5 meter. De Raamstraat heeft heel afwisselende bouwhoogtes. De gebouwen zijn lager dan aan het Raamplein en hebben een gemiddelde goot- en gebouwhoogte van 11 en 13,5 meter. Voor de beoogde bouwlocatie is de bestemming op dit moment parkeren. De opdrachtgever wil hier graag een appartementencomplex bouwen en de gemeente wil hier medewerking aan verlenen. De locatie leent zich goed voor bebouwing. Door de hoek te bebouwen krijgt het Raamplein een duidelijke inkadering en ook de straten worden daarmee afgebakend. Het gebouvvolume moet zich voegen in de stedenbouwkundige structuur en deze versterken. De belangrijkste onderdelen van het bouvvolume zijn de hoek en de aansluiting op het maaiveld. De gemeente wil op de begane grond een levendig functie met veel bedrijvigheid en tegelijk een bepaalde statigheid door bijvoorbeeld een hoge verdiepingshoogte te creëren.

Beschrijving van het bouvvolume

MVSA wil met het beoogde bouvvolume de hoek accentueren en een heldere overgang creëren naar de aangrenzende straten. Door aan de pleinzijde aan te sluiten op de gangbare hoogte van de woongebouwen krijgt het gebouw een duidelijke positie aan het plein. Dat betekent een goothoogte van 16 en een gebouwhoogte van 18,5 meter. Daarmee blijft de Handelsschool met zijn grotere hoogte het belangrijkste gebouw aan het plein. Aan de Raamstraatzijde gaat het gebouvvolume trapsgewijs naar beneden om aan te sluiten op de gangbare hoogte van de Raamstraat bebouwing. MVSA wil een eigentijds gebouw ontwerpen met architectonisch een zekere autonomie. Het gebouw zal door een terugliggende strook los gehouden worden van het monument. Daarmee blijft de monumentale hoek van de Handelsschool zichtbaar en kan het gebouw toch in de rooilijn worden geplaatst.

Met uitzondering van deze aansluiting is het bouvvolume tegen het monument aan geplaatst. De zijgevel zal in de toekomst dus onttrokken zijn aan het zicht. Er zal geen verbinding zijn tussen beide gebouwen.

Op de bouwlocatie zijn een aantal bouwwerken aanwezig. Het belangrijkste is de monumentale wand met smeedijzeren hekwerken die het terrein afsluit. De wand maakt onderdeel uit van het monument en is door zijn omvang ook een

Notitie

referentie concept bouwaanvraag.docx
pagina 3/3

aanwezig element aan het Raamplein. Door zijn hoogte heeft de wand een sterk afscheidend effect. In het nieuwbouw plan krijgt de wand een plaats. Door in de wand grote openingen te maken kan deze een positieve bijdrage leveren aan de door de gemeente gewenste open uitstraling. Ook zal de oorspronkelijke wand herkenbaar blijven en de nieuwbouw met de historie verenigen. Verder staat er naast de gymzaal een naoorlogse uitbreiding. Deze aanbouw zal afgebroken worden. In een eerder stadium is hiervoor al een vergunning verleend.

Voor de ontsluiting is het voorstel een splitsing te maken tussen een toegang tot de begane grond en een toegang tot de woningen. De toegang tot de woningen is gepland aan het Raamplein in het terugliggende geveldeel. De originele poort zou in aangepaste vorm dienst kunnen doen als entree naar de woningen. Het moet een entree worden met een statige uitstraling die aansluit op de luxe appartementen.

De ontsluiting van de begane grond is aan de Raamstraat. Deze entree zal een bijdrage leveren aan de gewenste levendige uitstraling in de plint. Voor de functie in de plint kan gedacht worden aan een muziekproducer of een dj die er een studio zou kunnen vestigen.

Onder de nieuwbouw is het wenselijk een parkeerbak te realiseren. De toegang zal zich bevinden tussen de gymzaal en de nieuwbouw in. Door middel van een parkeerlift, zal de kelder toegankelijk gemaakt worden. Dit om te voorkomen dat er een hellingbaan rechtstreeks aan de straat komt. Uitgangspunt is een poort aan de straatzijde die toegang geeft tot het binnenterrein. Van daaruit kan gekozen worden voor de parkeerlift of het parkeerterrein behorende bij het Warner kantoor dat in de voormalige Handelsschool zit. In de toekomst zal eventueel een verdiepte parkeerbak op het binnenterrein gerealiseerd kunnen worden met een eigen toegang via een hellingbaan.