

Nieuwbouw Raamplein  
Advies Ruimte en Duurzaamheid  
d.d. 19 juli 2016

Op 7 april 2016 is een concept- aanvraag ingediend voor nieuwbouw van een appartementencomplex aan het Raamplein.

In het schetsontwerp wordt uitgegaan van een gebouw van 6 bouwlagen aan het Raamplein. In de Raamstraat trapt het volume af naar 4 bouwlagen (13 meter).

Ondergronds wordt een parkeerkelder gemaakt met 8 parkeerplaatsen..

Op de begane grond wordt een bedrijfsruimte gemaakt van 247 m<sup>2</sup>.

Daarboven komen 7 woningen.

Ruimte en Duurzaamheid heeft de volgende opmerkingen op het schetsontwerp.

1.Het bouwvolume is te hoog. Met de hoogte van 18,5 meter en 6 bouwlagen wordt niet voldaan aan onze eerder opgestelde randvoorwaarden (zie e-mail van 27 januari 2016).

2.Monumentale muur

De muur met hekwerk maakt deel uit van de complexbescherming van het rijksmonument (openbare handelsschool, conciërgewoning en gymnastiekgebouw).

In het plan wordt voorgesteld de muur te integreren in de nieuwbouw en er ramen in te maken.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt staat deze oplossing een goede aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte in de weg. Ook betekent het dat de voorgevel van de nieuwbouw meer naar voren komt dan gewenst (dat is in het verlengde van de bakstenen gevel van het HES-gebouw).

Monumenten en Archeologie heeft aangegeven dat de muur behouden moet blijven en dat grootschalige doorbreking van de muur niet wenselijk is. De muur als onderdeel van een nieuw gebouw leidt tot een geforceerde oplossing.

Daarnaast moet de nieuwbouw afstand houden tot de vensters in de zijgevel van de voormalige school.

Een definitief standpunt over het plan zal worden ingenomen na advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

3.De invulling op de begane grond is niet concreet genoeg.

4.Het huidige terrein is in gebruik als parkeerterrein (15 pp).

Er moet meer duidelijkheid komen over het parkeren in de nieuwe situatie, de relatie van dit plan met de tweede fase (parkeerkelder onder het binnenterrein), voor wie de parkeerplaatsen zijn bedoeld en of aan het parkeerbeleid wordt voldaan (o.m. parkeernormen).

5.Niet duidelijk is waar de stalling voor fietsparkeren zit.

6. In het plan worden nieuwe woningen gemaakt. De Wet Geluidhinder is van toepassing. Volgens het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan Westelijke binnenstad is uitgevoerd is de geluidsbelasting van het wegverkeer aan de gevel van het vm. HES- gebouw en in de Raamstraat hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen (nl. resp. 60 en 54 dB).

Een (aanvullend) akoestisch onderzoek is nodig om de geluidsbelasting in de nieuwe situatie te bepalen. Rekening moet worden gehouden met een hogere waarde procedure en besluit.

Voorwaarde voor een hogere waarde besluit is dat woningen dienen te beschikken over een geluidsluwe zijde.