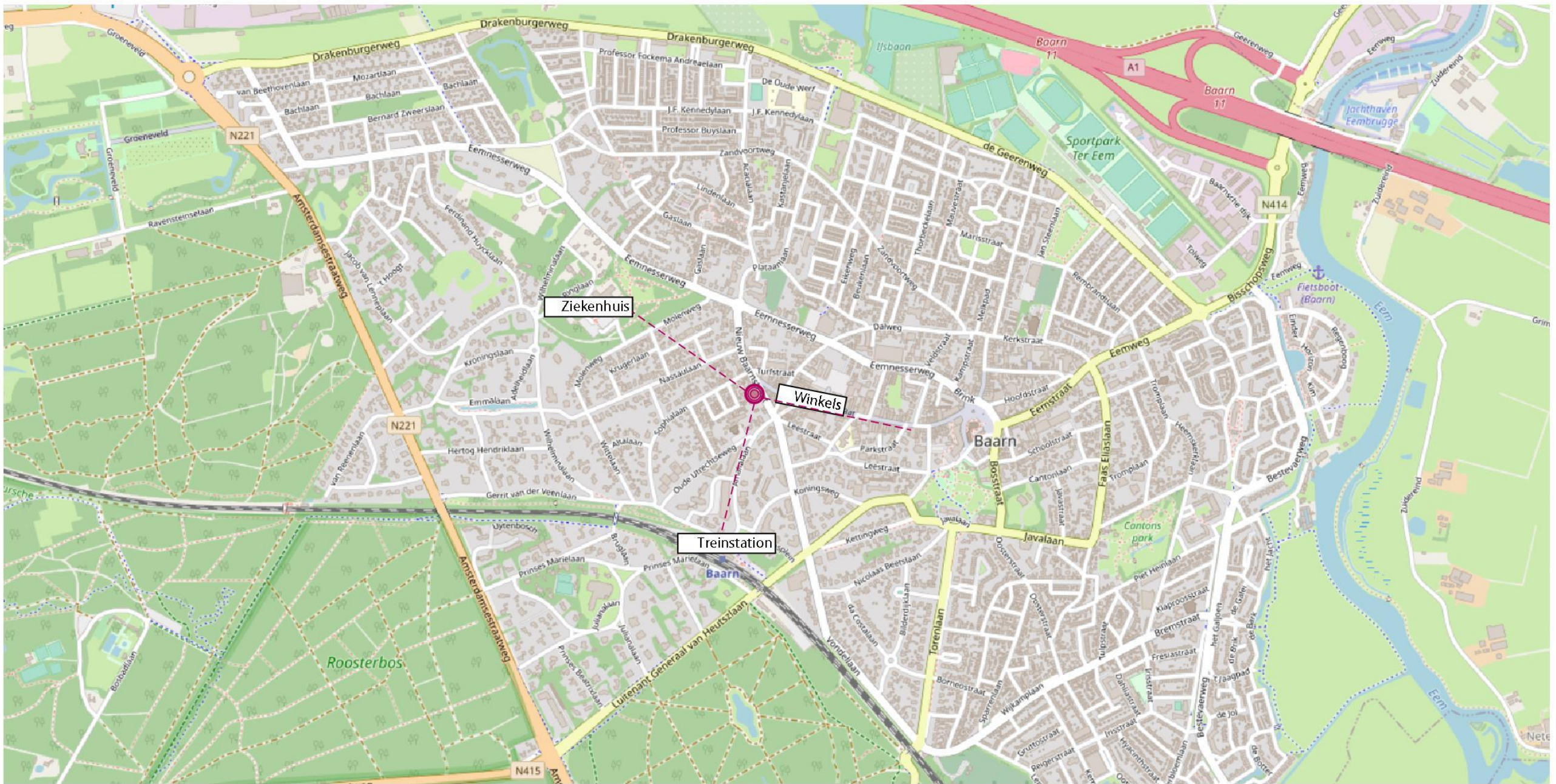


Voorstel ontwikkeling woonhofje ouderen
Nieuw Baarnstraat 31-33

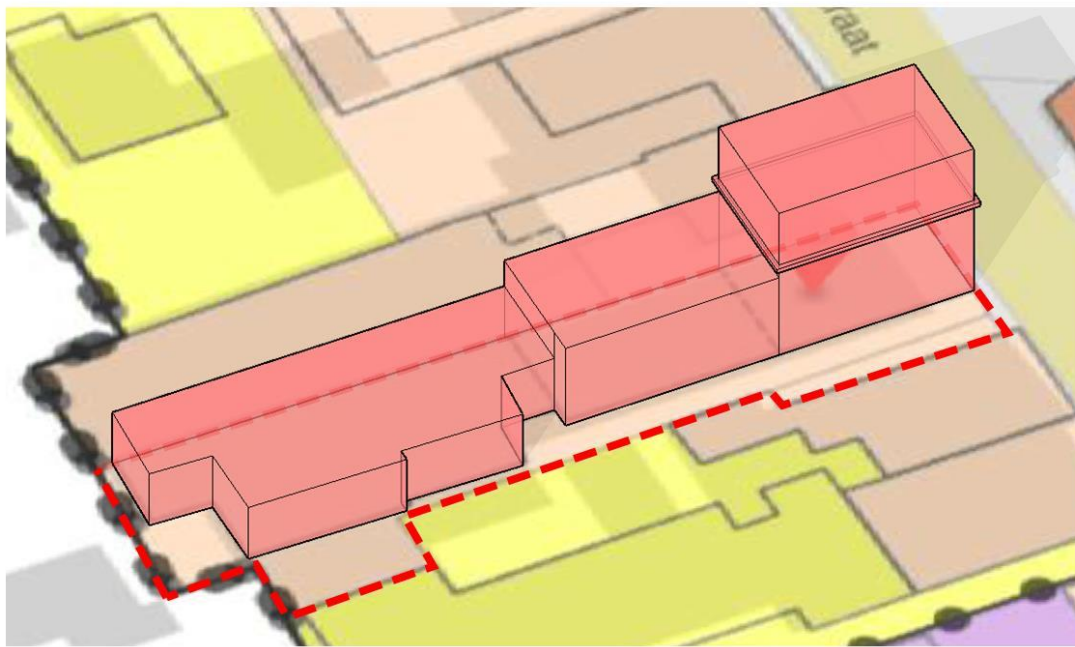




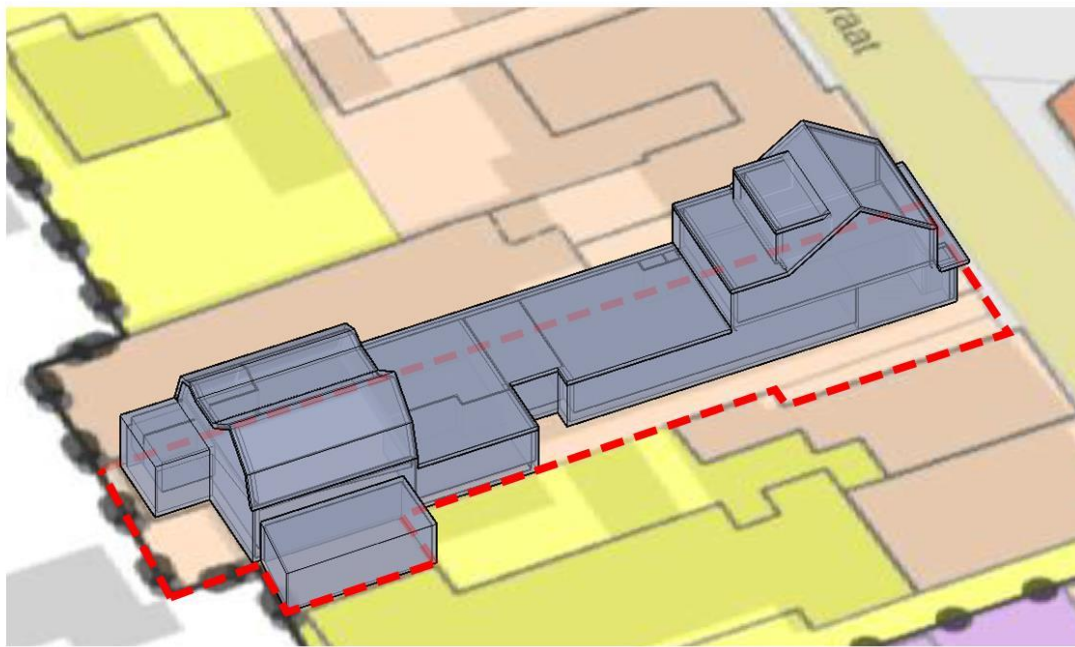
De locatie is goed bereikbaar en op loopafstand van winkels, een ziekenhuis en een treinstation.



Bestaande situatie

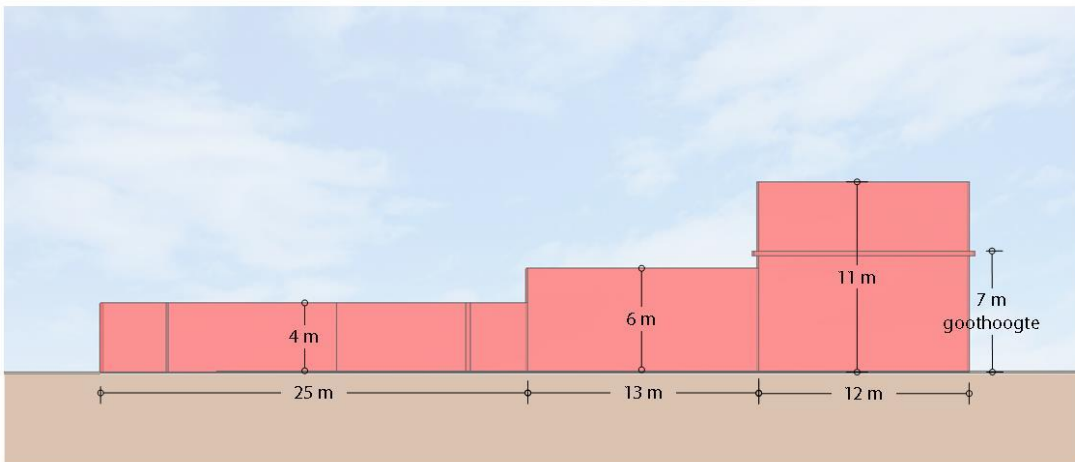


Volume en contouren bestemmingsplan

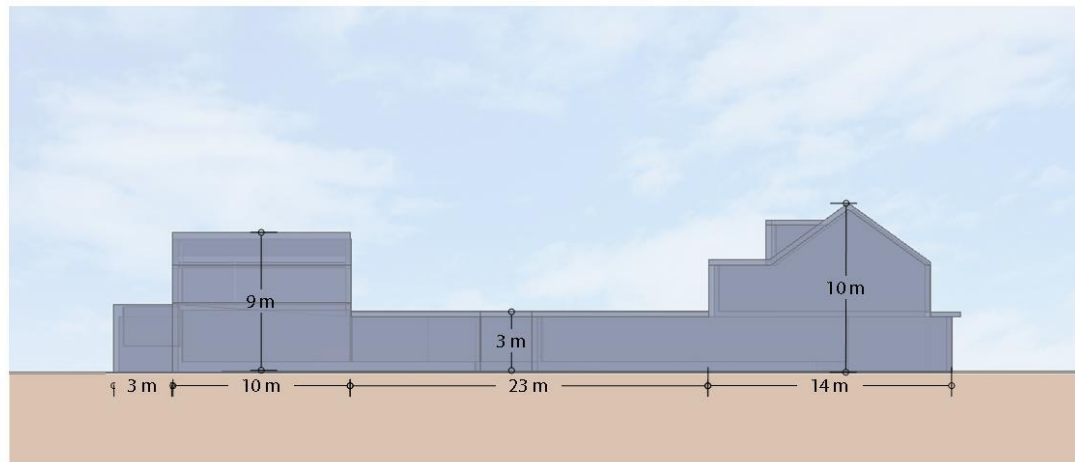


Volume huidige bebouwing

De huidige bebouwing volgt het bestemmingsplan aan de achterzijde niet. Verder laat het bestemmingsplan aan de voorzijde ruimte voor uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie.



Hoogte bebouwing bestemmingsplan



Hoogte huidige bebouwing



Bestaande situatie



Straatbeeld

Het straatbeeld is sterk gevarieerd. Verschillende goothoogten en tinten metselwerk zijn kenmerkend voor de Nieuw Baarnstraat.

Overeenkomsten zitten in de gevel opbouw: een overwegend donkere plint, twee bouwlagen met een derde laag onder de kap. Dit is een aangrijpingspunt voor het ontwerp.

De Nieuw Baarnstraat 31-33 wijkt echter af van de rest van het straatbeeld door haar terug liggende gevel. Dit geeft aanleiding om het straatbeeld te herstellen en het nieuwe ontwerp in lijn met de overige bebouwing te plaatsen.



Bestaande situatie

Straatbeeld

Hiernaast (1) is een recent ontwerp in de Nieuw Baarnstraat gebouwd door Bureau Bos. Het ontwerp sluit mooi aan op het straatbeeld door haar klassieke opbouw.

In het ontwerp is de gevel op de tweede verdieping iets hoger doorgezet om zo meer woonkwaliteit toe te voegen onder de kap.

Een soortgelijk principe zullen wij ook hanteren in het ontwerp voor de Nieuw Baarnstraat 31-33.

Rechts zien we duidelijk in beeld het afwijkende, terug liggend volume (2) van de locatie in kwestie.



Volume

Het ontwerp berust op het principe van een hofje. Het nieuwe ontwerp is smaller dan de huidige bebouwing om zo meer groen- en woonkwaliteit te bieden voor de ouderen. Verder bestaat het uit 2 losse volumes, verbonden door een galerij.



--- Erfgrens*

* Erfgrens bepaald volgens inmetingen dd. 17-05-2022. Daarbij wordt rekening gehouden met de bebouwing.

Ruimtelijke kwaliteit

Samenvattend is de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe plan gestoeld op de volgende aspecten*:

- De bebouwing verbetert de continuïteit en ritmiek het straatbeeld.
- De gevel sluit aan bij de traditionele gevelindeling in de Nieuw Baarnstraat.
- De ontsluitingstypologie benut het ruimtelijke karakter van de plek en voegt beleving van het groen toe
- De bebouwing van het plan vormt een eenduidig gedefinieerd bouwvolume;
- De verschijningsvorm van de bebouwing is rustig en traditioneel;
- De hoogte van de bebouwing wordt lager naar achter toe;
- De breedte van de buitenruimte is geschikt voor een groen hofje;
- Het plan biedt zeer veel groenruimte op de locatie;
- Er hoeven op het perceel relatief weinig parkeerplaatsen gerealiseerd te worden*

*zie document onderbouwing ruimtelijke kwaliteit & parkeerbehoefte voor uitgebreide onderbouwing.

Ontmoeting

Het ontwerp moet in minimaal 5 parkeerplaatsen voorzien. Tevens is het gewenst de parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te houden vanuit de Nieuw Baarnstraat. De ontmoetingsruimte is om die reden aan de straatzijde gevestigd. Ontmoeting staat hierdoor in direct contact met de activiteiten van de stad. Bovendien zou het in de verre toekomst altijd een winkel of kantoor kunnen worden. Ook het groene hof kan worden ingezet als plek van ontmoeting en activiteiten.



Appartement type A

41,6 m²

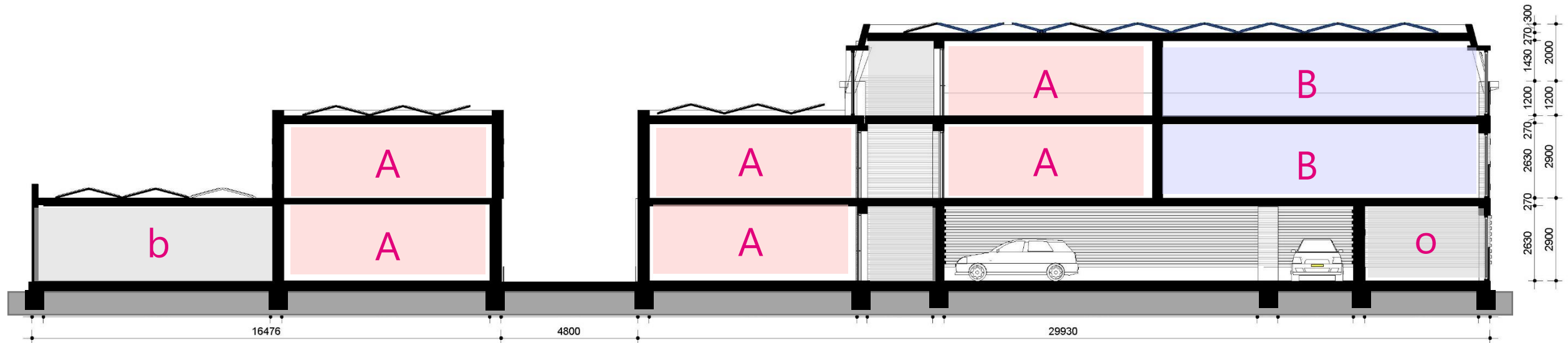
- Badkamer
- Woonkamer
- Slaapkamer 1





5,4 m²
24,1 m²
11,2 m²

1. Elektrische deelauto (1x)
2. Parkeerplaatsen (4x)
3. Ontmoetingsruimte met kitchenette 23 m²
4. Gemeenschappelijke berging 20,1 m²
5. Individuele berging woningen >50m² 2x 5,0 m²

■ aangrenzende
bebouwing





A		1. Appartement type A	62,1 m ²
B		2. Appartement type B	41,6 m ²
b		3. Berging	20,1 m ²
o		4. Ontmoetingsruimte	23,0 m ²





Appartement type B 62,1 m²

- Badkamer 4,1 m²
- Woonkamer 30,6 m²
- Slaapkamer 1 9,3 m²
- Slaapkamer 2 7,5 m²
- Berging 1,6 m²
- Hal 6,9 m²



Appartement type B 62,1 m²

- Badkamer 4,1 m²
- Woonkamer 30,6 m²
- Slaapkamer 1 9,3 m²
- Slaapkamer 2 7,5 m²
- Berging 1,6 m²
- Hal 6,9 m²





Tegenoverliggend gebouw, op de kruising tussen Laanstraat en Nieuw Baarnstraat



Gevelbeeld

Het ontwerp heeft in hoofdlijnen een traditionele uitstraling en gevelopbouw. Gekozen is voor een rode baksteen, in lijn met de bestaande- en tegenoverliggende bebouwing op deze locatie (zie afbeelding hiernaast). Wij zijn van mening dat deze tint goed tot zijn recht komt tussen de naastgelegen wit gestucte gevels, zoals dat nu ook het geval is. De witte accenten op de hoeken versterken deze relatie. In de zijgevel zijn deze accenten doorgezet in een lijnenspel en moderniseren zij het ontwerp. De galerij is onderdeel van ditzelfde lijnenspel en daarmee onderdeel van de architectuur.

Bijlage

Nieuw Baarnstraat 31-33

In deze bijlage een aantal alternatieve ontwerpen op schetsniveau

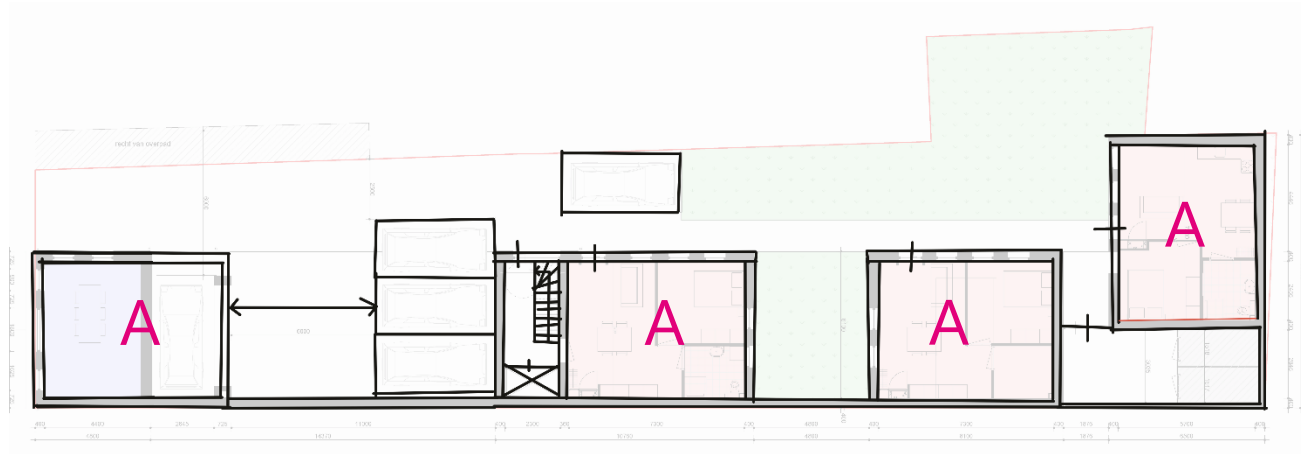
Model 1a: het hiervoor gepresenteerde ontwerp. Een sociaal initiatief met 9 woningen

Model 1b: hetzelfde model met één parkeerplaats minder waardoor de galerij op de tweede verdieping kan vervallen.

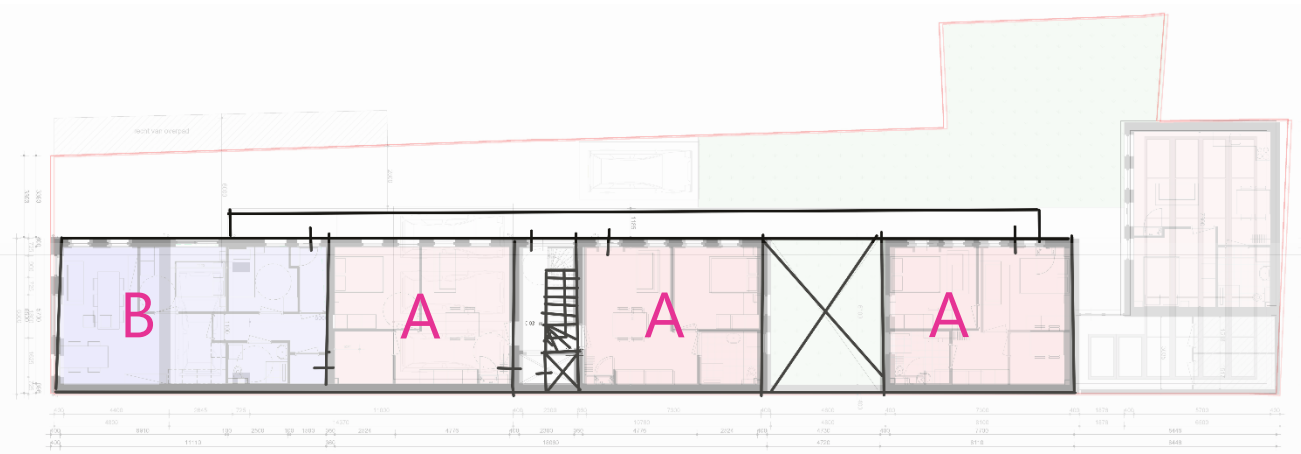
Model 2: Een ideaal versie zonder individuele parkeerplaatsen maar mét één deelauto. Parkeerplaat in het ontwerp wordt dan een woning.

Model 3: Een minder sociaal initiatief waarbij er 2 a 3 luxe appartementen worden gerealiseerd. Hiermee kan de complexe parkeeropgave beter worden opgelost, maar kunnen er minder appartementen worden gerealiseerd.

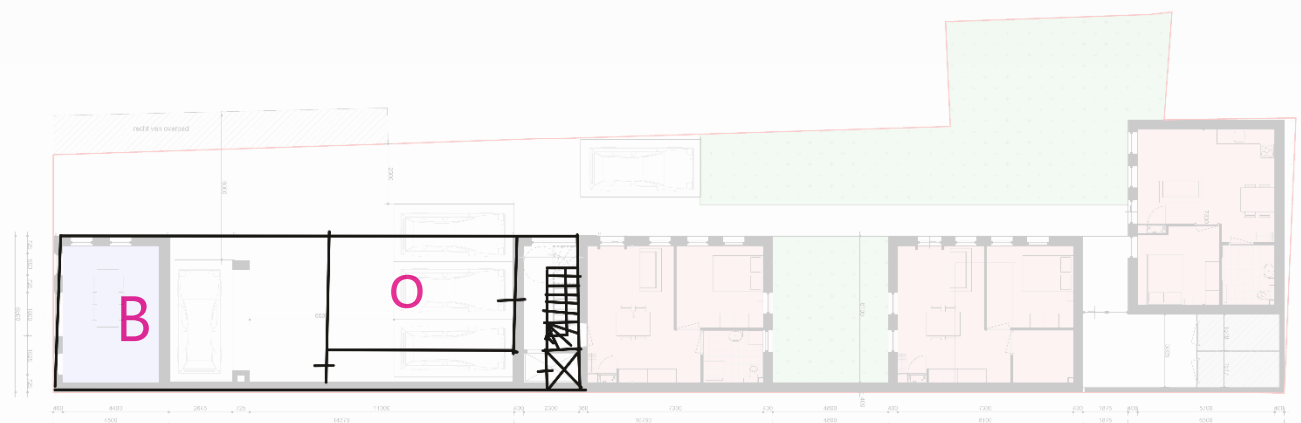
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Model 1b

- 9 appartementen
- 1 ontmoetingsruimte
- 1 berging
- 4 parkeerplaatsen waarvan één deelauto

Toelichting:

Om een galerij te voorkomen op de 2^e verdieping zou de entree tot de woning aan de straat achter een woning langs kunnen. Dit zou i.v.m. de kleinere afmetingen dan een ontmoetingsruimte kunnen zijn. Dit kan echter alleen met max. 4 parkeerplaatsen.

- A** Appartement type A
- B** Appartement type B
- b** Berging
- o** Ontmoetingsruimte

Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Model 2

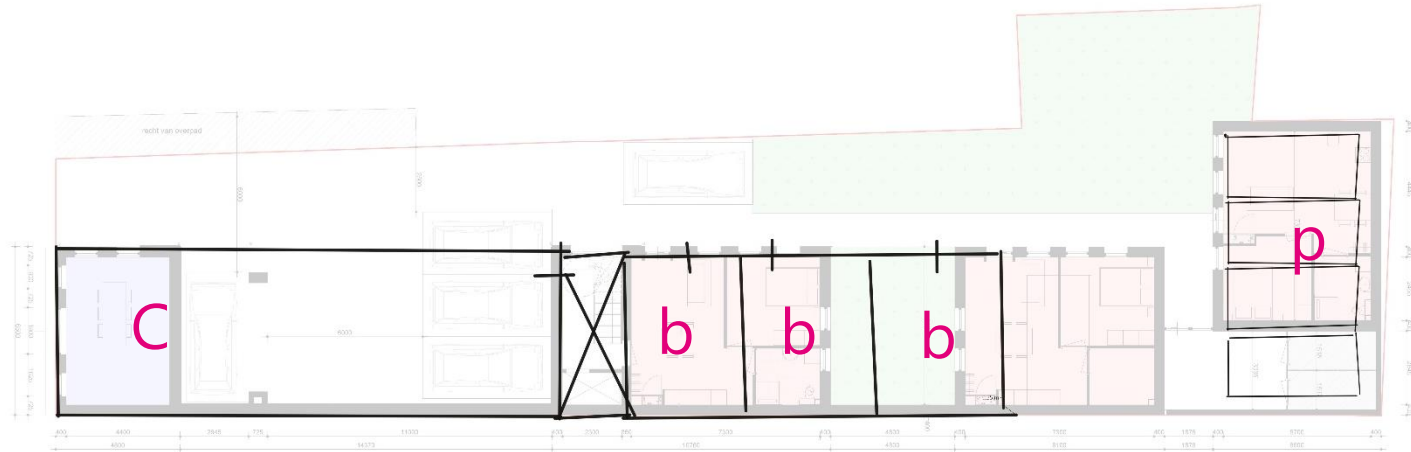
- 10 appartementen
- 1 ontmoetingsruimte
- 1 berging
- 1 parkeerplaats waarvan één deelauto

In dit ideaal model is slechts één deelauto aanwezig. Het voordeel is dat er minder auto's in het zicht zijn en er bovendien een woning meer gebouwd zou kunnen worden. Dat maakt dit een uiterst sociaal model.

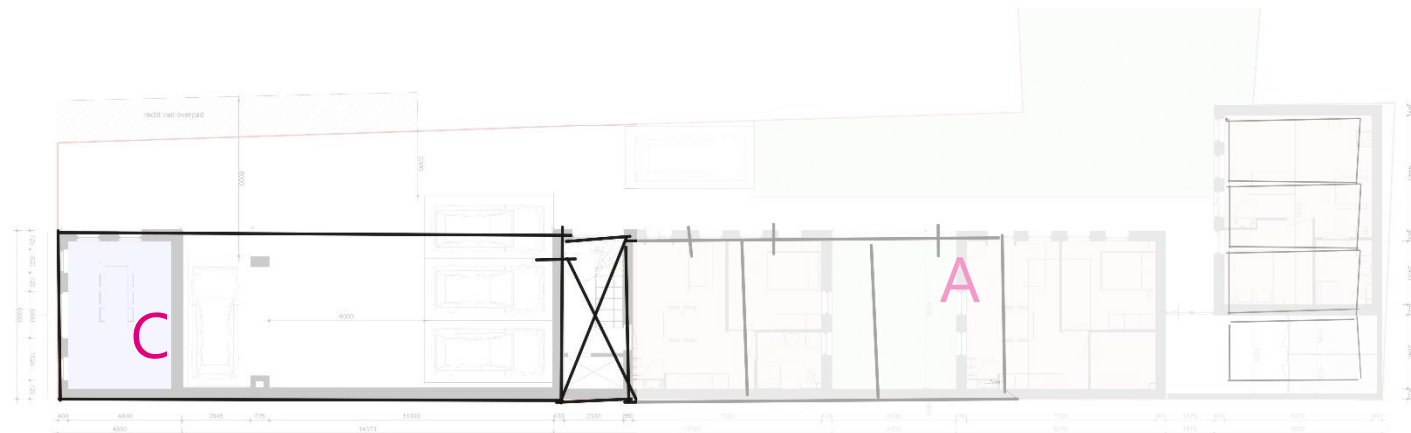
De ontmoetingsruimte is achter op het perceel gehele tussen het groen.

- A** Appartement type A
- B** Appartement type B
- b** Berging
- o** Ontmoetingsruimte
- p** deelauto

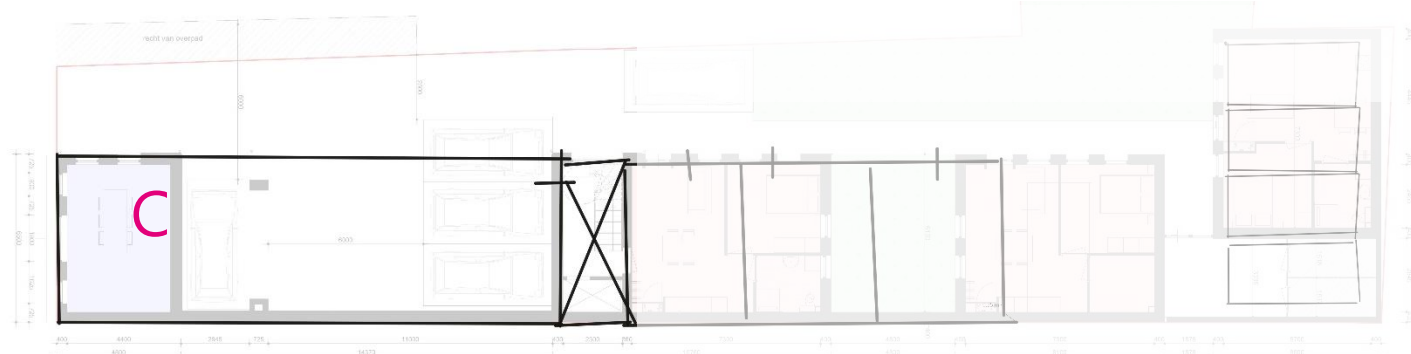
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Model 3

- 3 luxe appartementen
- 3 bergingen
- 4-6 parkeerplaatsen achter op het terrein

In deze variant kunnen we het parkeren zonder problemen oplossen. We zien deze variant als minder sociaal omdat we simpelweg minder woningen bouwen, maar bovenal omdat we in deze variant niet de doorstroming van ouderen bevorderen.

C Luxe appartement

b Berging

p Parkeren