

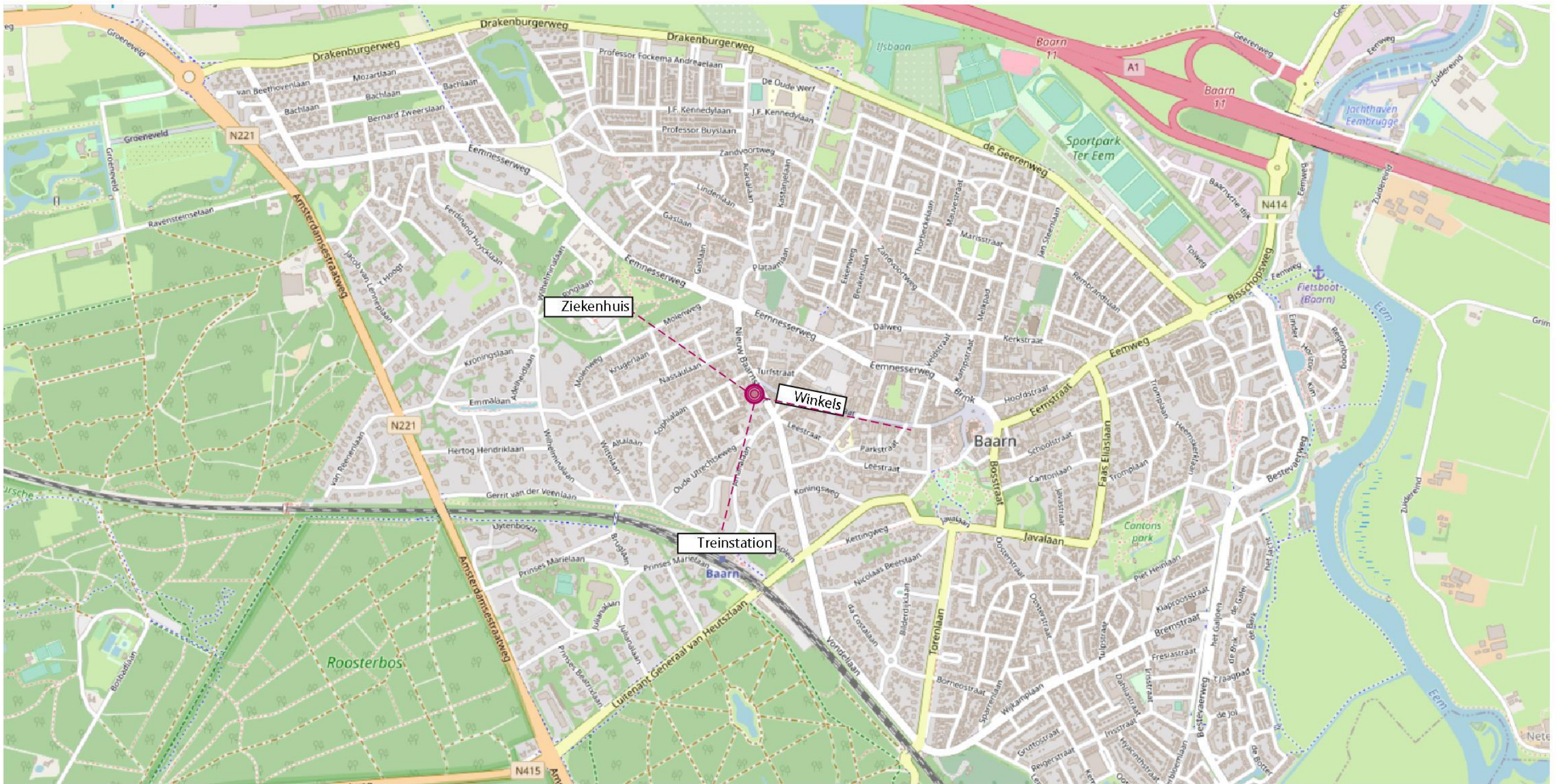
Voorstel ontwikkeling woonhofje ouderen

Nieuw Baarnstraat 31-33



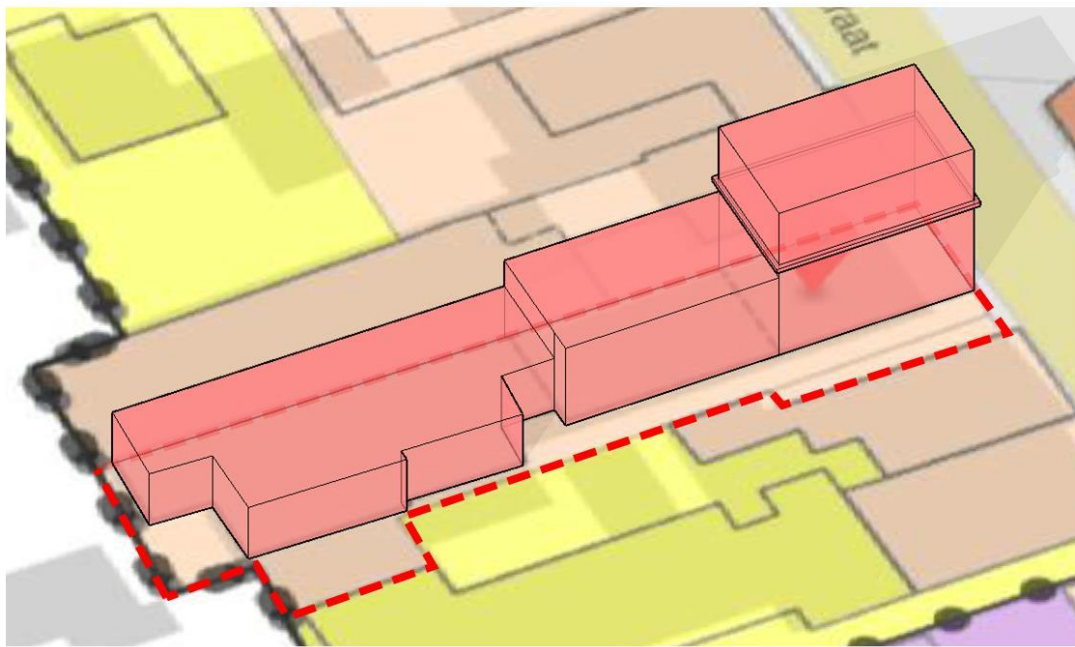
voorlopig ontwerp 22-04-2022



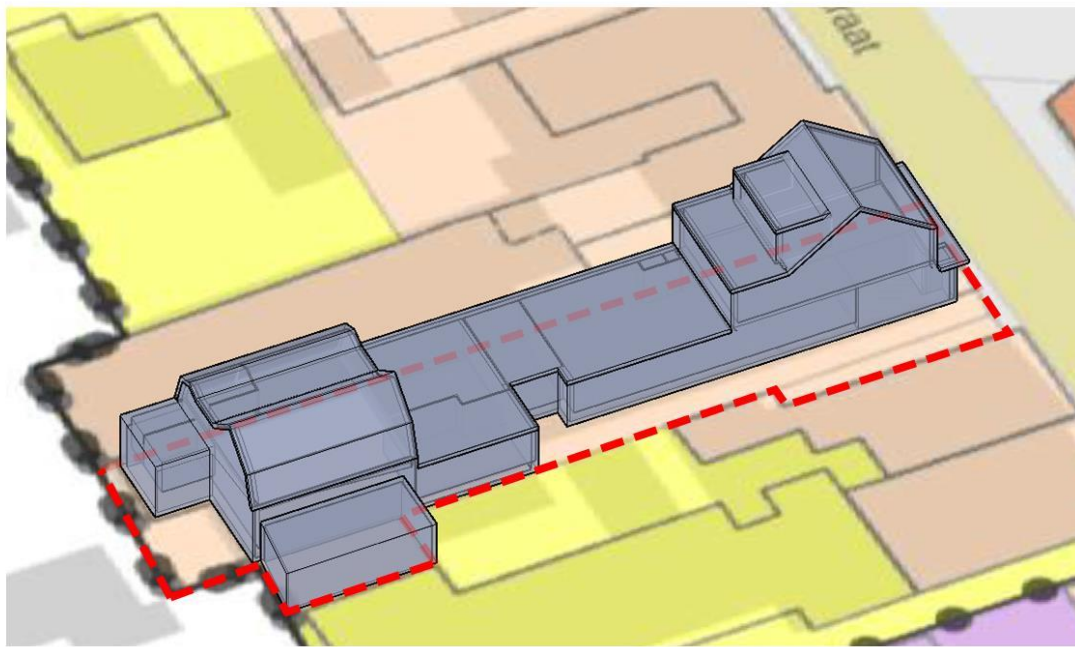


De locatie is goed bereikbaar en op loopafstand van winkels, een ziekenhuis en een treinstation.



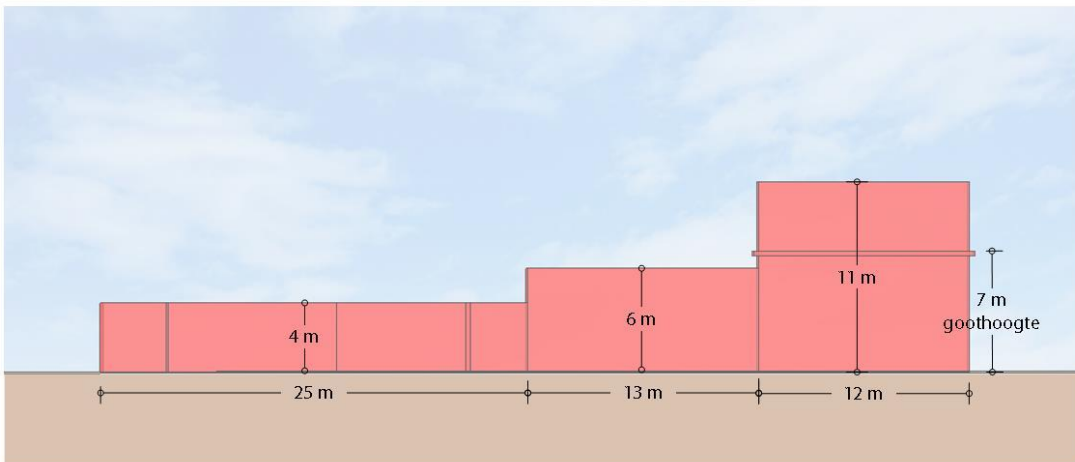


Volume en contouren bestemmingsplan

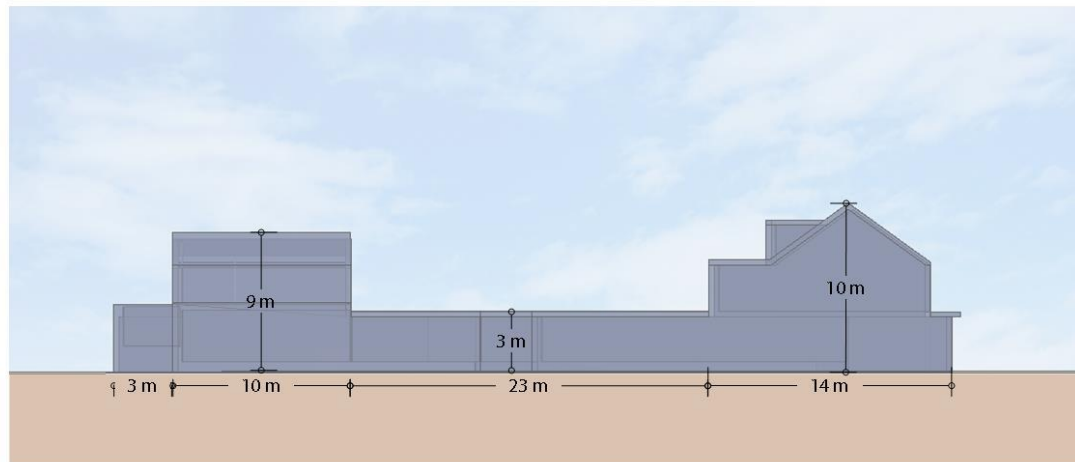


Volume huidige bebouwing

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 sieren de straat.

Overeenkomsten zitten in de gevel opbouw: een overwegend donkere plint, twee bouwlagen met een derde laag onder de kap. Dit is een aangrijp punt 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.

Straatbeeld

Onderstaand (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, terugliggende volume (2) van de locatie in kwestie.



Voorstel ontwikkeling woonhofje ouderen

Ontwerp



Voorlopig ontwerp 21-04-2022

Volume

Het ontwerp berust op het principe van een hofje. Het 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.



Ruimtelijke kwaliteit

Samenvattend is de ruimtelijke kwaliteit van het plan is 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;





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 a). 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.

Tegenoverliggend gebouw, op de kruising tussen Laanstraat en Nieuw Baarnstraat





Plint & Parkeren

Het gebouw staat op een donkere plint, wat gebruikelijk is in de rest van het straatbeeld. De plint is alvast opgenomen in het hekwerk en zal in verdere uitwerking worden verfijnd.

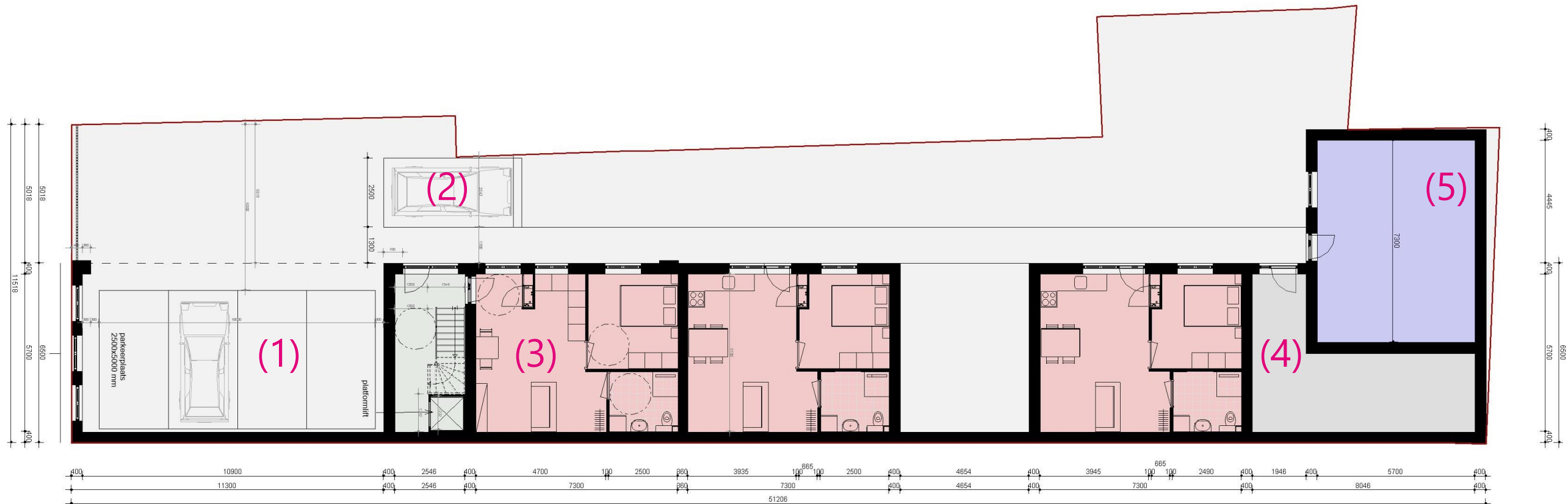
De raamverdeling is op de begane grond doorgezet en zo onderdeel van het geheel. De parkeerplaatsen zijn op deze manier zo min mogelijk onderdeel van het gevelbeeld zónder afbreuk te doen aan het gevel- en straatbeeld.



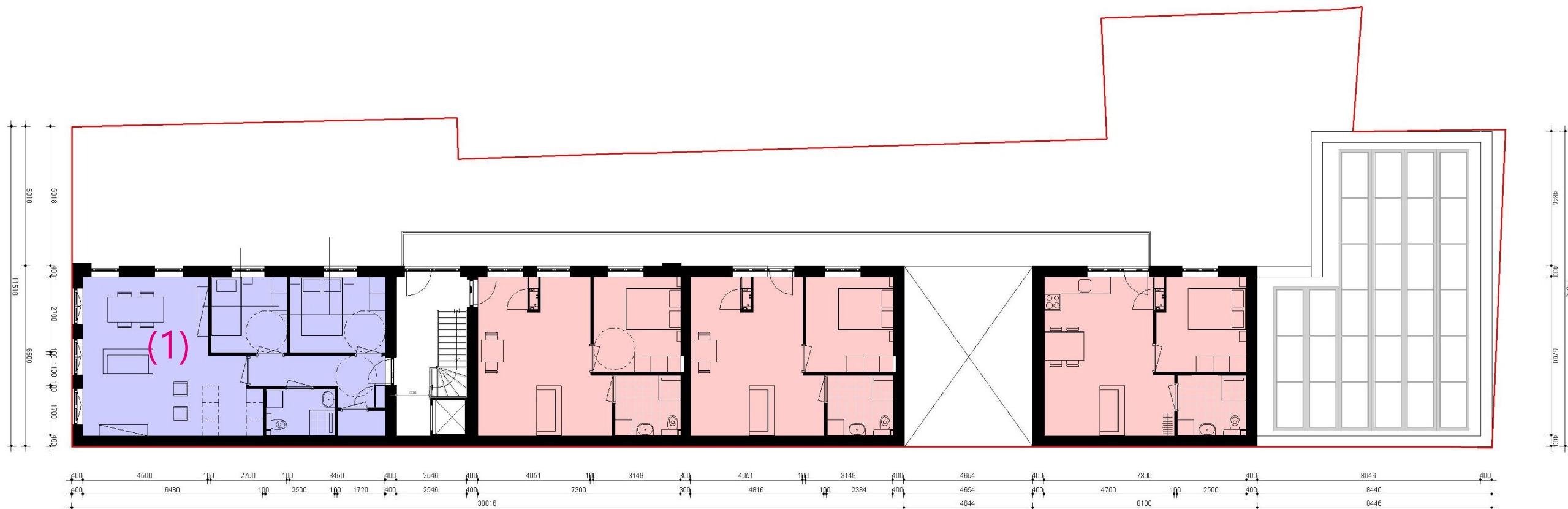
Hofje

Het ontwerp berust op het principe van een hofje. Het 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.





1. Parkeerplaats (4x)
 2. Parkeerplaats (1x)
 3. Appartement 41,6 m²
 4. Gemeenschappelijke berging 28,4 m²
 5. Ontmoetingsruimte 41,6 m²
- Badkamer 5,3 m²
 - Woonkamer 24,6 m²
 - Slaapkamer 10,6 m²



1. Appartement

62,1 m²

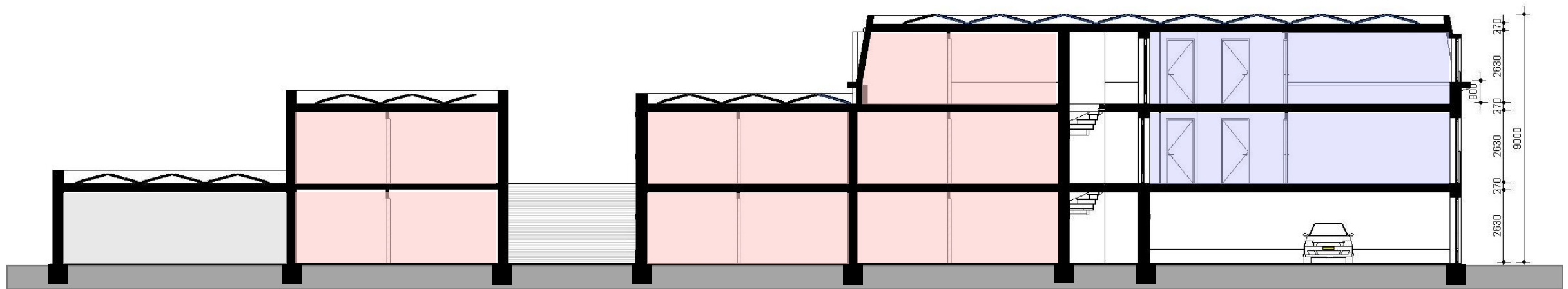
- Badkamer 4,1 m²
- Woonkamer 30,6 m²
- Slaapkamer 1 9,3 m²
- Slaapkamer 2 7,5 m²
- Berging 1,6 m²
- Hal 6,9 m²



1. Appartement

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



1. Appartement type A

62,1 m²

2. Appartement type B

41,6 m²

Voorstel ontwikkeling woonhofje ouderen

Nieuw Baarnstraat 31-33



voorlopig ontwerp 22-04-2022

