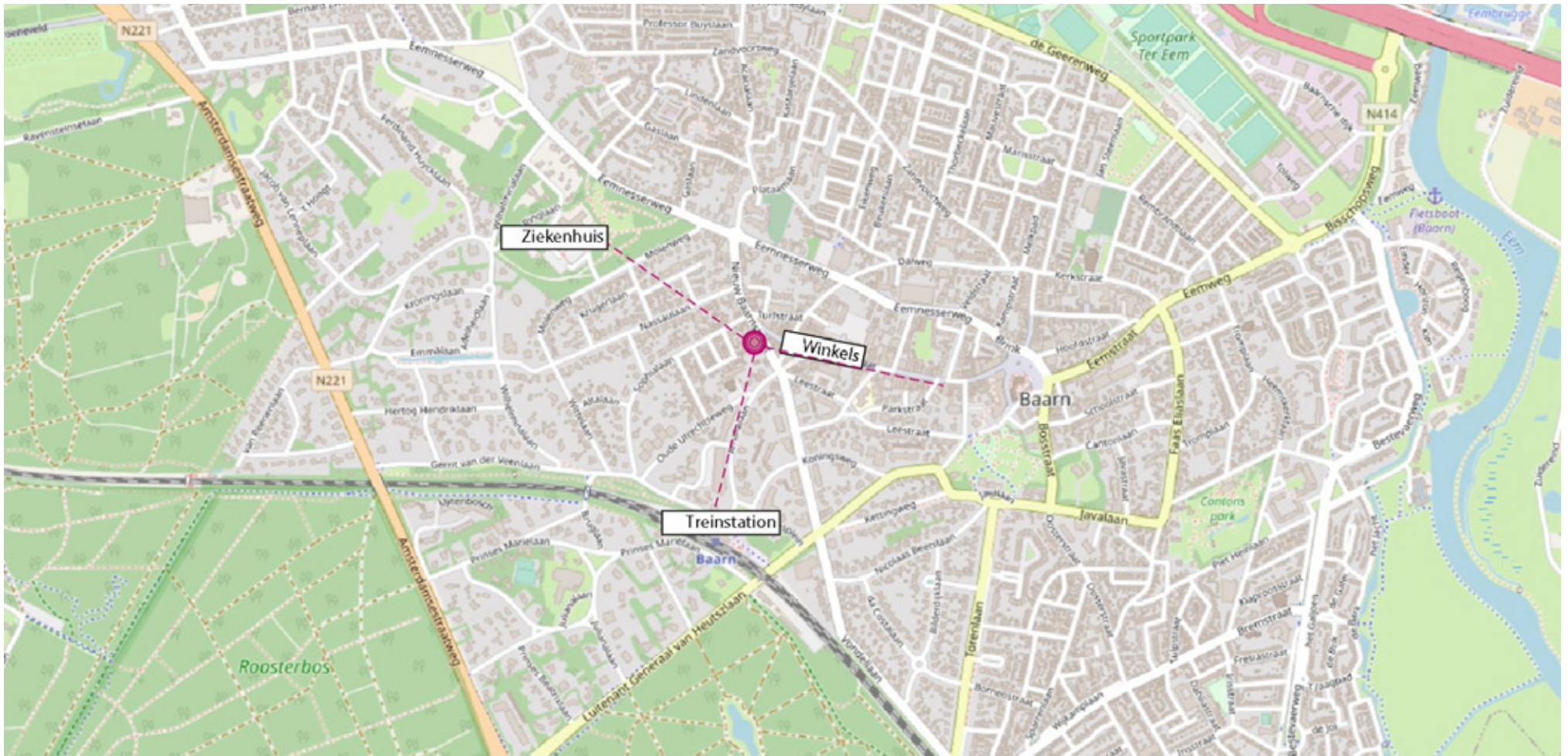


PROSPECTUS



Nieuw Baarnstraat 31-33 – Baarn

BAARN



Gelegen in het midden van Nederland, o.a. omringd door bossen van Lage Vuursche en aan de Eem, ligt Vorstelijk Baarn, een middelgrote gemeente met bijna 25.000 inwoners. Baarn heeft een prettig winkelgebied en is goed bereikbaar vanuit heel Nederland door haar centrale ligging in Nederland.

In het centrum van Baarn komt een appartementencomplex met 7 in grote variërende huurappartementen voor senioren (55+) die zelfstandig wonen, zonder medische noodzakelijke zorg. De woningen liggen in nabije afstand van winkels, medisch centrum en treinstation.

INHOUD



Bestaande situatie.....	4
Straatbeeld	6
Voorstel ontwikkeling woonhofje ouderen.....	8
Ontwerp	8
· Volume	8
· Ruimtelijke kwaliteit	8
· Parkeren	9
Gevels.....	10
· Gevelbeeld	10
Groen Hofje.....	12
Plattegronden	14
· Doorsnede	14
· Plattegrond begane grond	15
· Plattegrond eerste verdieping	16
· Plattegrond tweede verdieping	17
Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen – MVO	18
· Domoticatechniek voor comfort en lifestyle monitoring	19
· Comfort.....	19
· Lifestyle monitoring	19
· Beoogde doelen:.....	19
Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)	20
· Doelomschrijving	20
Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit en parkeerbehoefte.....	21
· 1. Ruimtelijke kwaliteit	21
· 2. Parkeerbehoefte	24

BESTAANDE SITUATIE

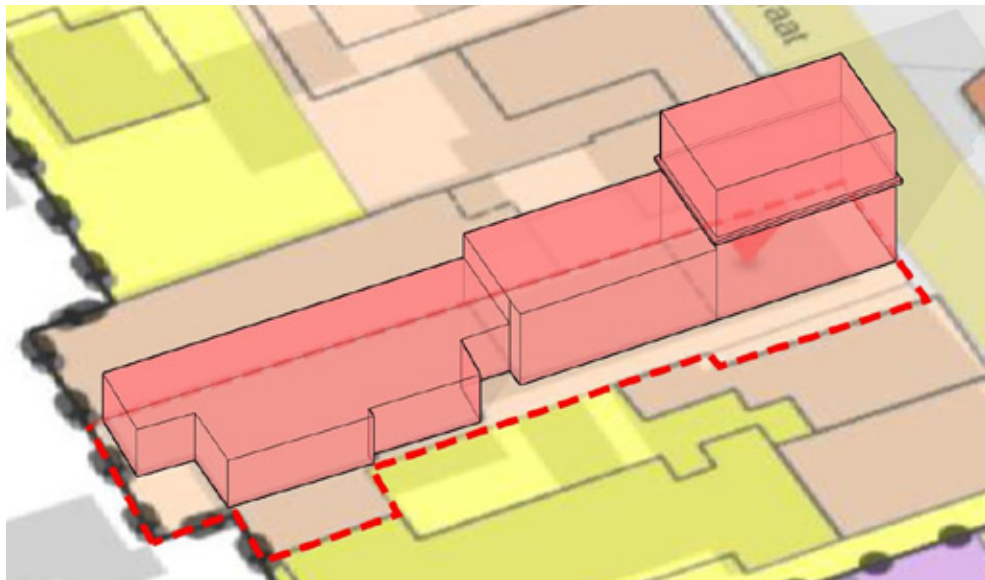


De huidige bebouwing volgt het bestemmingsplan aan de achterzijde niet. Verder laat het bestemmingsplan aan de voorzijde ruimte voor uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie.

- 1 - Schematische tekening bebouwing huidige situatie
- 2 - Vooraanzicht bebouwing huidige situatie
- 3 - Vooraanzicht bebouwing huidige situatie
- 4 - Zicht van voor naar achter bebouwing huidige situatie



BESTAANDE SITUATIE

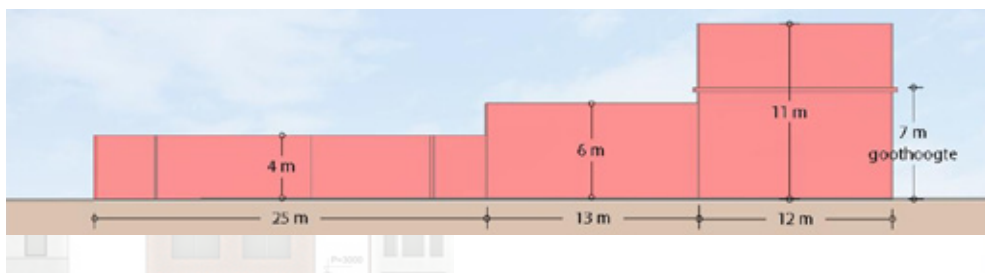


Volume en countouren van het bestemmingsplan

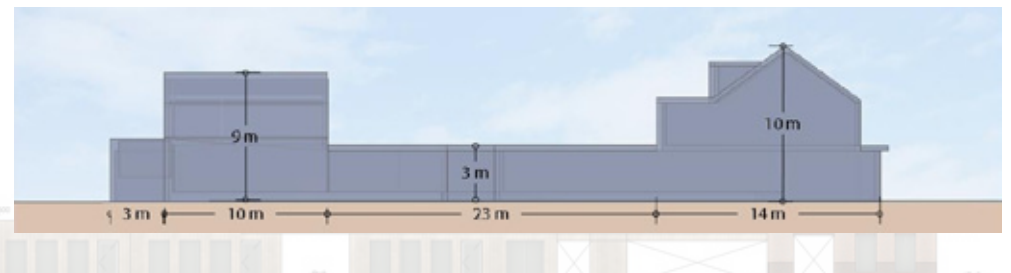


Volume huidige bebouwing

Hoogte bebouwing volgens bestemmingsplan



Hoogte huidige bebouwing



STRAATBEELD



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

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



De huidige Nieuw Baarnstraat 31-33 wijkt echter af van de rest van het straatbeeld door haar terugliggende gevel.

Dit geeft aanleiding om het straatbeeld te herstellen en het nieuwe ontwerp in lijn met de overige bebouwing te plaatsen.





Hierboven (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.



ONTWERP



VOLUME

Het ontwerp berust op het principe van een hofje. Het ontwerp zodanig dat er ruimte is om groen- en woonkwaliteit te bieden voor de ouderen.

Verder bestaat het uit 3 losse volumes, verbonden door een galerij.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

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

- De bebouwing verbetert de continuïteit en ritmiek in 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.

PARKEREN

Het ontwerp sluit aan bij het *Nieuw parkeerbeleid en herijking van de nota parkeernormen*, zoals genoemd in de Begroting van de gemeente Baarn voor het jaar 2023 (verwacht oktober 2023).





Nieuw parkeerbeleid en herijking van de nota parkeernormen

Nieuw parkeerbeleid formuleren

Het hanteren van een lagere parkeernorm kan bijdragen aan de realisatie van meer woningen. Daarom formuleren we nieuw parkeerbeleid, inclusief een nieuwe Nota parkeernormen. De ambitie is om de parkeernorm beter aan te laten sluiten bij de mogelijkheden van de locatie. Zodat bijvoorbeeld in het centrum of rondom het NS-station een lagere parkeernorm kan worden gehanteerd. Ook het gebruik van deelauto's of andere oplossingen kunnen argumenten zijn voor een lagere parkeernorm.

**Tekst uit Begroting gemeente Baarn
Begroting 2023 Waarderend vernieuwen
(verwacht oktober 2023)**

GEVELS



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 hierboven). 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.



Tegenoverliggend gebouw, op de kruising tussen Laanstraat en Nieuw Baarnstraat



GEVELS



Zijaanzicht

ONTWERP

De getoonde tekeningen vormen een indicatie van het plan. De definitieve invulling vormt na goedkeuring van het bestemmingsplan en vaststelling van het bouwvolume.



Voorraanzicht



GROEN HOFJE



HOFJE

Het oorspronkelijke ontwerp bood ruimte voor een hofje. Om aan de wensen van de welstandscommissie tegemoet te komen is gekozen voor een bredere bebouwing, vergelijkbaar met de huidige bebouwing en enkele groene elementen. Verder bestaat het uit 3 losse volumes, verbonden door een galerij.

* Op de galerij is mogelijkheid voor plantenbakken.

GROEN HOFJE



HOFJE
Sfeerbeeld uit
oorspronkelijke
ontwerp



PLATTEGRONDEN

DOORSNEDE

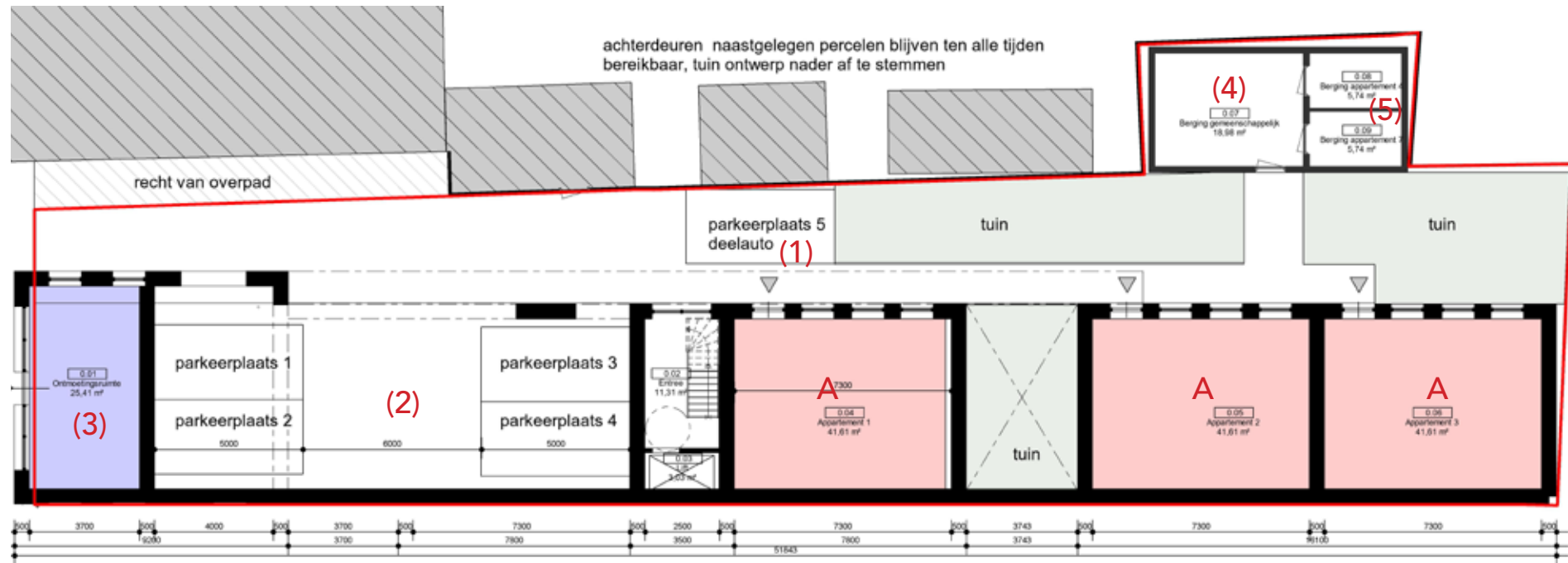


DOORSNEDE

<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #f8d7da; margin-right: 5px;"></div> A. Appartement Type A </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #d1ecf1; margin-right: 5px;"></div> B. Maisonette Type B </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #f8d7da; margin-right: 5px;"></div> C. Maisonette Type C </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #d1ecf1; margin-right: 5px;"></div> D. Berging </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #d1ecf1; margin-right: 5px;"></div> E. Gemeenschappelijke ruimte </div>	<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> 41,61 m² ONTMOETING </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start; margin-bottom: 10px;"> 109,06 m² <div> <p>Het ontwerp moet in minimaal 5 parkeerplaatsen voorzien. Tevens is het gewenst de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht te houden vanuit de Nieuw Baarnstraat. De ontmoetingsruimte (E) is om die reden aan de straatzijde gevestigd. Ontmoeting staat hierdoor in direct contact met de activiteiten van het centrum. 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.</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start; margin-bottom: 10px;"> 83,22 m² <div> <p>Het ontwerp moet in minimaal 5 parkeerplaatsen voorzien. Tevens is het gewenst de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht te houden vanuit de Nieuw Baarnstraat. De ontmoetingsruimte (E) is om die reden aan de straatzijde gevestigd. Ontmoeting staat hierdoor in direct contact met de activiteiten van het centrum. 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.</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start; margin-bottom: 10px;"> 5,74 m² <div> <p>Het ontwerp moet in minimaal 5 parkeerplaatsen voorzien. Tevens is het gewenst de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht te houden vanuit de Nieuw Baarnstraat. De ontmoetingsruimte (E) is om die reden aan de straatzijde gevestigd. Ontmoeting staat hierdoor in direct contact met de activiteiten van het centrum. 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.</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> 25,41 m² <div> <p>Het ontwerp moet in minimaal 5 parkeerplaatsen voorzien. Tevens is het gewenst de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht te houden vanuit de Nieuw Baarnstraat. De ontmoetingsruimte (E) is om die reden aan de straatzijde gevestigd. Ontmoeting staat hierdoor in direct contact met de activiteiten van het centrum. 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.</p> </div> </div>
--	---

BEGANE GROND

PLATTEGRONDEN



BEGANE GROND

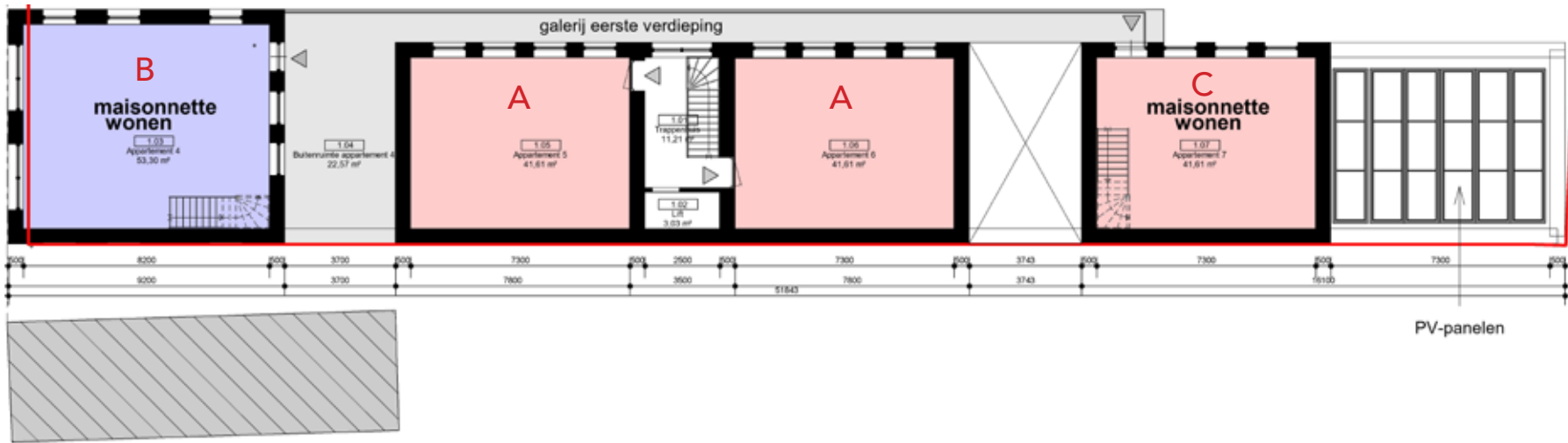
APPARTEMENT TYPE A 41,61 m² 3x

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Elektrische deelauto | (1x) |
| 2. Parkeerplaatsen | (4x) |
| 3. Ontmoetingsruimte met kitchenette | 25,41 m ² |
| 4. Gemeenschappelijke berging | 18,98 m ² |
| 5. Individuele berging woningen >50m ² | 2 x 5,74 m ² |
| A. Appartement Type A | 41,61 m ² |



PLATTEGRONDEN

EERSTE VERDIEPING



APPARTEMENT TYPE A	41,6 m ²	2x
MAISONNETTE TYPE B	53,3 m ²	1x
MAISONNETTE TYPE C	41,6 m ²	1x



TWEEDE VERDIEPING

PLATTEGRONDEN



MAISONETTE TYPE B 53,3 m² 1x

MAISONETTE TYPE C 41,6 m² 1x



MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

De Nederlandse bevolking vergrijsd snel, van circa 2,7 miljoen naar 4,6 miljoen 65+ in 2040. Het aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland stijgt iets minder snel, van circa 3 miljoen naar 3,6 miljoen in 2040. Het gaat daarbij de komende twee à drie decennia vooral om de omvangrijke geboortecohorten 1945-1960 en 1960-1975 (de Babyboomers en Generatie X). Het gaat bij de oudere Babyboomers om vooral de 75-plussers. In 2017 telde Nederland 1,3 miljoen 75-plussers en dit aantal zal verdubbeld zijn in 2040. Ook Baarn heeft zijn uitdaging in 2040.

Uit onderzoek blijkt dat rond het 75-ste levensjaar mobiliteitsproblemen – denk aan het gebruik van wandelstok, rollator, scootmobiel, rolstoel – en andere gezondheidsvraagstukken aanpassingen vragen ten aanzien van de woning, woonomgeving en zorg. Boven de 75 jaar wordt de kans op benodigde ondersteuning, thuiszorg en intensieve en langdurige zorg steeds groter. Deze ondersteuning en zorg kan gekoppeld worden aan intra- of extramuraal wonen, maar met het nieuwe beleid van Conny Helder vooral aan extramuraal wonen.

Door schaarste op het vlak van beschikbare zorgprofessionals, beschikbare mantelzorgers en beschikbare middelen wordt de maatschappij op de proef gesteld. Bestaande voorzieningen en oplossingen zijn geen vanzelfsprekendheid meer. Dit vraagt creatieve oplossingen om de maatschappij anders in te richten dan wel voor te bereiden op een significante transformatie.



DOMOTICATECHNIEK VOOR COMFORT EN LIFESTYLE MONITORING

(passieve zorgoproep en welzijnsmeldingen)

De beoogde bewoners van Nieuw Baarnstraat 31-33 zijn ouderen (55+) die zelfstandig wonen, zonder medische noodzakelijke zorg.

De gezondheid kan al wat afnemend zijn, maar eventueel benodigde ondersteuning kan aan huis worden geleverd door mantel- of thuiszorg.

De appartementen zullen worden uitgerust met domoticatechniek met lifestyle monitoringapplicaties. Met behulp van deze technieken wordt gezorgd voor een comfortabel gebruik van de appartementen, maar is ook lifestyle monitoring voorbereid. Gedwongen verhuizing in verband met benodigde extramurale zorg kan hiermee worden uitgesteld.

COMFORT

Met behulp van de gebruikte domoticatechnieken kunnen bewoners comfortabel leven. De woningen zijn gasvrij en het verbruik van elektra is inzichtelijk doordat het deels zelf wordt opgewekt. Temperatuurregeling kan handmatig of voorgeprogrammeerd worden gedaan, waarbij het ook mogelijk is wijzigingen in de omstandigheden toe te voegen. Gaat bijvoorbeeld het raam open, dan gaat de radiator in de betreffende ruimte dicht. Of schijnt de zon fel op de ramen, dan wordt de blindering automatisch gesloten. Aan de hand van de wensen kan per appartement geprogrammeerd worden welke sturingen ingesteld worden.

LIFESTYLE MONITORING

Een belangrijk speerpunt van de overheid op het gebied van het voorkomen van de noodzaak tot (extramurale) zorg is valpreventie. De lifestyle technieken die in het pand worden toegepast, kunnen naast comfort ook lifestyle monitoring bieden. Lifestyle monitoring maakt gebruik van de dagelijkse

patronen van een gebruiker en stuurt een melding als hiervan wordt afgeweken of wanneer bepaalde waarden worden overschreden. Deze functie is geen controle, werkt niet met camera's of andere privacy verstorende eigenschappen.

Voorbeelden:

- Het toilet wordt vaker gebruikt dan in een vergelijkbare voorgaande periode.
Mogelijke oorzaak: blaasontsteking
- De buitendeur gaat laat in de avond open bij een bewoner die wat geheugenproblemen lijkt te hebben.
Mogelijke oorzaak: dwaalgedrag
- Het toilet wordt in de nacht gebruikt, maar de gebruiker keert niet binnen de ingestelde tijd terug.
Mogelijke oorzaak: gevallen
- De verlichting blijft branden, terwijl het dag is.
Mogelijke oorzaak: op vakantie en vergeten het licht uit te doen

BEOOGDE DOELEN:

Bewoners kunnen lang(er) zelfstandig en veilig thuis wonen.

Uitstel extramurale zorg.

Beperking uitgaven zorgkosten.



STIMULERINGSREGELING WONEN EN ZORG (SWZ)

Het plan Nieuw Baarnstraat 31-33 is ontworpen in lijn met plannen van de Rijksoverheid om meer zelfstandige huisvesting te realiseren ten behoeve van senioren, volgens de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg

DOELOMSCHRIJVING

Naarmate mensen ouder worden, denken ze steeds meer na over hun toekomstige woonsituatie. Hieronder is een groeiende groep 55-plussers die nog midden in het leven staat, een actief werkzaam leven heeft en vitaal is, maar toch alvast stappen neemt om zo lang mogelijk zelfstandig en prettig thuis te kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld in geclusterde woonvormen met levensloopbestendige of gemakkelijk individueel aanpasbare woningen. Ook is er een groep 55-plussers die al langdurige zorg nodig heeft en waarvoor nieuwe woonvormen in combinatie met zorg interessant zijn. Een deel van al die 55-plussers gaat zelfs zo ver, dat ze hun eigen woon(zorg)droom voor de toekomst realiseren.

Het huidige aanbod en de bouw van dit soort woningen blijft nog sterk achter bij de vraag. Onder andere omdat de financiering een belangrijk knelpunt bij de ontwikkeling en totstandkoming vormt. De SWZ helpt inwoners en sociale ondernemers bij de financiering van kleinschalige innovatieve woonvormen die wonen, ondersteuning en eventueel zorg combineren. Denk aan de bouw van een woonhofje, transformatie van een leegstaand schoolgebouw of voormalig verzorgingstehuis, of gemeenschappelijk wonen in een appartementencomplex. Maar ook de Nieuw Baarnstraat 31-33 situatie waar de transformatie van bedrijfspand naar woningen wordt gerealiseerd. Dit kunnen zowel huur- als koopwoningen zijn, of een combinatie hiervan, met een minimum van 5 wooneenheden. Bron: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/swz>



ONDERBOUWING RUIMTELIJKE KWALITEIT EN PARKEERBEHOEFTE

Ons project vindt plaats binnen de kaders van Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) vanuit de rijksoverheid RVO. De SWZ is bestemd voor initiatieven van sociale ondernemers die een kleinschalig woonzorgarrangement vanaf 5 wooneenheden willen realiseren. Het woonzorgarrangement is vooral bedoeld voor bewoning door mensen van 55 jaar en ouder en beoogt de vraag naar ondersteuning of zorg te voorkomen. De SWZ richt zich op betaalbare woningen die zich voor een deel onder de huurtoeslaggrens bevinden.

PLAN

Ons plan voorziet in 5 woningen van 42 m² en twee maisonettes van 84 en 109 m². Tevens bevat het plan 1 ontmoetingsruimte van 25 m², een gemeenschappelijk berging van 19 m² en voor de maisonettes ieder een berging van 6 m². De genoemde vierkante meters zijn gebruiksoppervlakte (hierna GO te noemen). Een maisonette bevindt zich aan de Nieuw Baarnstraat, de ander is gesitueerd aan de westzijde. Naast de achterste bouwvolumes is een tuin beschikbaar. De ruimte tussen de achterste twee woonvolumes is onderdeel van de straat en kan worden gebruikt voor extra groenvoorzieningen en/of gemeenschappelijke activiteiten om op die manier bij te dragen aan de ruimtelijke beleving en welzijn van de bewoners. Er zijn 4 parkeerplaatsen ingetekend ten behoeve van de eigen parkeerbehoefte. Een 5e plek is gereserveerd voor een eventuele EV deelauto.

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Voor het project hebben we een, door het college B&W ondertekende, eerste verklaring van geschiktheid van de locatie van de Gemeente Baarn ontvangen. Om met het plan een volgende stap te kunnen maken dienen we de planologische aspecten te toetsen in het kader van een haalbaar-

heidsonderzoek. Belangrijk onderdeel van deze toets is invulling van de ruimtelijke kwaliteit en de parkeerbehoefte.

1. RUIMTELIJKE KWALITEIT

VISIE WONEN

In de Visie Wonen 2019 van de gemeente wordt ingezet op zowel woningen voor ouderen als alternatieve woonvormen, zoals een hofje. Beide woonvormen gaan uit van een kleinere woning, passend bij het voorliggende plan. Ook heeft de gemeente zichzelf de taak gesteld om meer wonen in de bestaande kern mogelijk te maken. Zo kan de afnemende behoefte aan bedrijfs- en winkelruimte ingevuld worden en wordt de leefbaarheid van het centrum vergroot. Tevens heeft de gemeente Baarn aangegeven meer woonruimte voor senioren te willen om doorstroming te bevorderen.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

De ruimtelijke kwaliteit van het plan is gestoeld op de volgende aspecten die hieronder verder worden toegelicht:

- 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 veel groenruimte op de locatie;

ONDERBOUWING RUIMTELIJKE KWALITEIT EN PARKEERBEHOEFTE

CONTINUÏTEIT VAN HET STRAATBEELD

Het bestaande bouwvolume ter plaatse van de Nieuw Baarnstraat 31-33 wijkt af van de overige volumes in de Nieuw Baarnstraat; een entreeruimte van slechts één bouwlaag ligt direct achter de rooilijn. Pas daarachter bevindt zich het hoofdvolume van drie bouwlagen. Het nieuwe plan verbetert de continuïteit en ritmiek van het straatbeeld door het hoofdvolume van drie bouwlagen weer direct achter de rooilijn te situeren. Op deze wijze ontstaat er een kans om meer samenhang te creëren tussen de karakteristieke gevels in de Nieuw Baarnstraat en wordt bovendien de openbare weg weer op eenduidige wijze gedefinieerd.

GEVELBEELD

Door de massa van drie bouwlagen weer naar voren te halen, sluit het gevelvlak over de gehele hoogte weer aan bij de belendende bebouwing. Deze aansluiting is zichtbaar in de gevelindeling; het ontwerp maakte onderscheid in materialisatie tussen de eerste twee bouwlagen en de bovenste bouwlaag. Deze gevelindeling weerspiegelt de traditionele gevelopbouw in de rest van de straat. Een horizontale gevelband accentueert deze verdeling en houdt verband met de gootconstructies van de belendende bouwwerken.

ONTSLUITINGSTYPOLOGIE

Zowel in de huidige bebouwing als het in nieuwe plan is de korrelgrootte van de bebouwing relatief klein in verhouding tot het perceel; het bouwvolume staat vrijstaand aan beide zijden van het perceel. Dit levert unieke ruimtelijke mogelijkheden op in een relatief verstedelijkte omgeving. Om optimaal van deze ruimtelijkheid gebruik te maken, is gekozen voor een ontsluiting via de zijgevels, haaks op de openbare weg en aan een se-

mi-openbaar hofje dat ontstaat langs de woningen. De woningen op de verdiepingen zijn ontsloten via het galerijprincipe en erkennen op deze wijze het ruimtelijke karakter van de locatie. Deze typologie is ongebruikelijk op plaatsen met een hoge stedelijke dichtheid, maar versterkt in onze ogen de ruimtelijke beleving door het contact met gemeenschappelijke buitenruimte. Mede door bomen in het buitenterrein, is ook op dit niveau de groene kwaliteit van het plan te ervaren.

EENDUIDIG BOUWVOLUME

De bebouwing van het plan ligt in elkaars verlengde en vormt daarmee een eenduidig bouwvolume. Zo ontstaat daarnaast een duidelijk gedefinieerd ruimte - een groen hofje. Ook is er overal in dit hofje een zichtrelatie met de openbare ruimte aan de Nieuw Baarnstraat.

VERSCIJNINGSVORM

Het eenduidige bouwvolume gaat gepaard met een rustige traditionele verschijningsvorm. Dit beeld wordt versterkt door het materiaalgebruik. De materialen van de gevels aan het hofje zijn grotendeels identiek aan die van de gevel aan de Nieuw Baarnstraat. Wél gaan we onderzoeken hoe we de gevels met een lichte rustige kleur en natuurlijk materiaal kunnen bekleden. Dit alles om het hofje zo natuurlijk, groen en licht mogelijk te laten beleven.

HOOGTE BEBOUWING

De hoogte van de bebouwing varieert, waardoor er zon en lucht tussen door kan vallen op de tuinen en in de woningen en bovendien vanaf het hofje veel van de hemelkoepel zichtbaar is. De bebouwing is het hoogst vanaf de Nieuw Baarnstraat en het laagst aan de achterperceelgrens.

HOFJE

In het huidige plan is beperkte ruimte voor het groene hofje. Het hofje komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Het hofje is aan de achterzijde breder dan aan de voorzijde en biedt ruimte voor tuinen met bomen. De ruimte tu tussen achterste twee woonvolumes is onderdeel van de straat en kan worden gebruikt voor extra groenvoorzieningen en/of gemeenschappelijke activiteiten om op die manier bij te dragen aan de ruimtelijke beleving en welzijn van de bewoners.

RUIMTE VOOR GROEN

Ruimte voor groen is historisch gezien een belangrijk aspect in de toets van de ruimtelijke kwaliteit van woonomgevingen. De ontwikkeling van de Nieuw Baarnstraat 31-33 bevindt zich in een relatief verstedelijkte omgeving; om deze plek te kunnen voorzien van een ruim aanbod van groene kwaliteit is mede hierom gekozen om de woningen te organiseren langs een galerij met uitzicht op dit groene hofje.

In het voorliggende plan is 183 m² (31%) van het perceel gereserveerd voor groen, naast 252 m² (41%) voor de footprint van de bebouwing en 175 m² (28%) voor bestrating. Het totale perceel is 612 m² (100%) groot. We zouden de ruimte voor groen dus royaal kunnen noemen.

HOE WORDT DEZE RUIMTE VOOR GROEN INGEVULD:

- We realiseren onderhoudsvriendelijke tuinen met ruimte voor bomen.
- De erfscheiding aan de westelijke perceelgrens laten we waar mogelijk groen begroeien. Hier hebben de woningen uitzicht op.
- Onderzocht wordt of ook (een deel van de) gevels begroeid kunnen worden.
- Nestkasten aan de gevels kunnen voor natuurinclusie zorgen.
- De bestrating wellicht (deels) realiseren van half-verharding.
- Aandachtspunt is wel de wellicht verminderde mobiliteit van de bewoners.
- Hemelwater laten we conform de watertoets zo veel mogelijk infiltreren in de bodem.
- We onderzoeken of de daken ingezet kunnen worden als groenblauw sedum-/retentiedak naast de PV-paneel.
- We onderzoeken of (een deel van) de gevels een natuurlijk materiaal kunnen krijgen, zoals hout.

WEINIG PARKEERPLAATSEN

Er hoeven op het perceel relatief weinig parkeerplaatsen gerealiseerd te worden om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte, zie de onderbouwing van de parkeerbehoefte in paragraaf 2. *Parkeerbehoefte*. Dit zorgt ervoor dat er in het plan veel ruimte overblijft voor groen, licht, lucht en verblijf. Van de benodigde parkeerplaatsen bevindt er zich slechts 1 (elektrische deelauto) in het zicht van het hofje, de overige zijn uit het zicht onder het bouwvolume aan de Nieuw Baarnstraat geplaatst. Hier staat de gezamenlijke deelauto, die dus door alle bewoners gebruikt kunnen worden.



ONDERBOUWING RUIMTELIJKE KWALITEIT EN PARKEERBEHOEFTE

2. PARKEERBEHOEFTE

PARKEERBELEID

Onderstaande onderbouwing ten behoeve van 4 parkeerplaatsen is door de gemeente akkoord bevonden in een mail aan de initiatiefnemer van de Gemeente Baarn op 18 juni 2021. Deze correspondentie was gebaseerd op het oorspronkelijke plan van 9 eenpersoonswoningen.

CROW 317 is door de gemeente aangewezen als vigerend parkeerbeleid. Hier valt echter nog wel het e.e.a. op af te dingen, te weten:

- In de Visie Wonen 2019 van de gemeente wordt ingezet op zowel woningen voor ouderen als alternatieve woonvormen. Beide woonvormen gaan uit van een kleinere woning en daarmee een flink lagere parkeerbehoefte dan reguliere woningen.
- Er zijn wellicht raakvlakken te vinden met de norm 0,7 voor verzorgingshuis of 0,7 voor kamerverhuur, maar dit zijn echt andere gebouwen en we ontwerpen wel echt zelfstandige woningen, maar dan flink kleiner (GO kleiner dan 50 m²) dan een normale sociale huurwoning (GO ca. 80 m² of groter);
- In de Mobiliteitsvisie 'Baarn gaat Verder' wordt gesproken over vrijstelling voor minibouwplannen, een flexibele parkeernormsystematiek, het stimuleren van het gebruik van deelauto's, inclusieve mobiliteit en ruimte voor het parkeren van fietsen, rolstoelen of rollators.
- Wij menen dat ons plan goed past binnen een nieuwe visie op mobiliteit, vanwege de grote nabijheid van station, gezondheidszorg en winkels. Ons plan voor Nieuw Baarnstraat 31-33 is juist ontwikkeld met de Visie Wonen en Mobiliteit als voorbeeld.
- Er zijn in Baarn recent woonprojecten gerealiseerd, waarbij in afwijking van CROW 317 een lagere parkeernorm wordt geaccepteerd, omdat sprake is

van woningen voor mensen met een verminderde mobiliteit nabij voorzieningen. Wij zouden van de precedentwerking van deze projecten gebruik willen maken.

BEREKENING PARKEERBEHOEFTE

Ondanks bovenstaande kanttekeningen hieronder is toch een berekening gemaakt conform CROW 317. Sociale huur (bebouwde kom, matig stedelijk) heeft een norm van 1,2 tot 2,0 pp incl. 0,3 voor het aandeel bezoek. Beleid van de gemeente is om het midden van de bandbreedte aan te houden. Echter gezien de omvang van de woningen en de aard (eenpersoonshuishoudens kleiner dan 50 m²) houden we de onderkant aan: 1,2 pp. Daar komt bij: de locatie is zeer nabij winkels en het medisch centrum. De locatie is ook zeer nabij het NS-station: bezoekers komen vaak met openbaar vervoer.

Parkeerbehoefte 1,2 x 9 eenpersoonswoningen is 11 parkeerplaatsen (hierna pp). We gaan 1 elektrische deelauto opnemen in de servicekosten van de huurwoningen, deze vervangt 4 tot 8 reguliere auto's, gemiddeld 6. Daarmee wordt de parkeerbehoefte 11 min 5 is 6 pp.

Daarnaast hebben we verworven recht van 2 pp aan de openbare weg op basis van aan de gemeente verstrekte jurisprudentie. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 6 min 2 is 4 pp. Van deze 4 pp maken we er 2 geschikt voor mindervalide bestuurders (extra breedte).

Ook is op het hofje een royale fietsenstalling aanwezig met oplaadpunt voor elektrische fietsen. Deze stalling kan worden gebruikt voor het stallen van fietsen, rolstoelen, rollators en driewielers. Zowel de doelgroep 55+ als de elektrische deelauto met laadpunt willen we vastleggen in de anterieure

overeenkomst met de gemeente in het kader van de bestemmingsplanwijziging.

VERWORVEN RECHT

Het verworven parkeerrecht is als volgt berekend op basis van de huidige situatie en CROW 317: Er is op het perceel op dit moment 1 pp aanwezig. Er is een bedrijfspand aanwezig met onder kantoortijden een parkeerbehoefte van 443 m^2 x gemiddelde van de bandbreedte 2,6 tot 3,1 pp is 13 pp. Buiten kantoortijden is deze parkeerbehoefte echter maar 5%: 1 pp. Er is een huurappartement vrije sector boven het kantoor aanwezig. De bandbreedte 1,5 tot 2,3 pp resulteert in 2 pp. Totaal verworven recht parkeren aan de openbare weg buiten kantoortijden is daarmee 2 (woning) plus 1 (bedrijf) min 1 (aanwezig op perceel) is 2 pp. Kortom: in de huidige situatie worden te allen tijde minimaal 2 pp aan de openbare weg gebruikt door de nu aanwezig functies. Volgens eerder verstrekte jurisprudentie mogen we hier bij de nieuwe ontwikkeling gebruik van maken. Dezelfde jurisprudentie is gebruikt voor eerdere projecten aan de Nieuw Baarnstraat 1 en Nieuw Baarnstraat 7.

