



Aan het gemeentebestuur van Baarn
Postbus 1003
3740 BA Baarn

Datum : 05.02.2025
Dossiernummer : BAA24-0210 - 2
Gemeentenummer : 1070054
DSO nummer : /
Betreft : principe advies ruimtelijke kwaliteit
herontwikkelen van het perceel
Nieuw Baarnstraat 33
Baarn

Geacht college,

Ons is verzocht om een eerste reactie te geven op voorliggende conceptaanvraag. Hierover berichten wij het volgende. Het toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de daarin opgenomen beoordelingscriteria.

In aansluiting op ons schrijven van 02.12.2024 en een tussentijdse mail dd 06.12.2024 met suggesties is ons een aangepast ontwerpvoorstel voorgelegd voor de bouw van seniorenappartementen. De architect licht het plan toe tijdens de commissievergadering op 05.02.2025.

De hoofdropzet van het plan is nagenoeg gelijk gebleven waarbij in deze variant is gezocht naar verfijning in architectuur, materialisering en detaillering. In algemene zin is de commissie positief over de genomen stappen in de planuitwerking. Het plan is meer volwassen geworden en heeft meer rust gekregen.

De verhoudingen in de voorgevel zijn nog niet goed en dienen verder in studie genomen te worden. De borstwering tussen de begane grond en de kozijnen op de eerste verdieping is in verhouding te hoog en oogt zwaar. Ook de maat tussen de ramen op eerste verdieping en de goot zijn aan de hoge kant. Het dakschild van het zijdakvlak is erg gerekt. Dit zou doorbroken kunnen worden met bijvoorbeeld twee dakkapellen boven de goot in een traditionele beeldtaal. De te grote sparing in de zijgevel tbv de twee parkeerplaatsen is nog niet opgelost. In verhouding tot de klassieke beeldtaal is het geen vanzelfsprekende verhouding. De initiatiefnemers onderzoeken of de parkeerplaatsen afgekocht kunnen worden. De architect toont een beeld waarbij de parkeerplaatsen zijn komen te vervallen en de gevel gesloten is en voorzien van kozijnen. Ook het groen kan dan doorgetrokken worden langs deze gevel wat het geheel ten goede komt.

De 'Knarrensteeg' heeft ruimtelijke kwaliteit gekregen. De gevels zijn uitgevoerd in baksteen wat het achtergebied een hoogwaardig karakter geeft. In het metselwerk zijn sparingen opgenomen met daarin opgenomen de hemelwaterafvoer. Door deze ingreep samen met mee-ontworpen plantenbakken, hanggroen en sparingen in de gemetselde balustrade worden de woningen telbaar en krijgt het achtergebied schaal. De muurafdekkers vragen nog om verfijning in detaillering. De entredeuren naar de appartementen hebben een variatie in vormgeving maar ziet de commissie

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565.67.930.B.01



als te speels. Een goed ontworpen klassieke deur bij alle appartementen sluit meer aan bij het herhaalde ritme.

Zowel het hoofdgebouw als het achtergebouw zijn vormgegeven in een genuanceerde zandkleurige baksteen. Mede door de lichte belendende panden in de Nieuw Baarnstraat voelt het gebouw te 'vlak' aan en mag meer karakter hebben. Het in het planvoorstel opgenomen alternatief in rode baksteen past beter in het gevelbeeld aan de Nieuw Baarnstraat. De variant waarbij het straatgebouw en de begane grond van het achtergebouw uitgevoerd worden in rode baksteen heeft de voorkeur van de commissie. De terugliggende verdieping van het achtergebouw is uitgevoerd in licht/wit metselwerk of uitgevoerd in licht/wit keimwerk. Een nuance waarbij het straatgebouw een donkere voeg heeft en het achtergebouw een lichte voeg heeft is goed voorstelbaar.

Het groenplan is in studie genomen. Elke woning op de begane grond heeft een eigen stukje groen aan de gevel en een verhard stukje met een bank. Een pad (met recht van overpad voor de burens) verbindt het geheel. De commissie geeft als suggestie mee om het pad meer te laten meanderen waardoor het groen een meer coulisse karakter krijgt waardoor de steeg over de volle breedte groen lijkt.

De commissie adviseert **positief mits** de gemaakte bemerkingen vorm krijgen in de uitwerking tot een definitieve aanvraag.

Wij wijzen erop dat dit een eerste reactie en geen definitief advies is. Gelieve bij de vervolgaanvraag het hierboven genoemde dossiernummer te vermelden.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Baarn

M.L.J. Martensen, MArch

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565.67.930.B.01