

10 seniorenwoningen met ontmoetingsruimte in het centrum van Baarn

# Herontwikkeling Nieuw-Baarnstraat 31-33



samen creëer je meer

## ■ Inhoudsopgave en colofon

Inleiding	02
Samenvatting	
Locatie en bereikbaarheid	
Ontwerp	10
Voorlopig ontwerp	
Bestemmingsplan	
Kleur en Materiaalstaat	
Impressies	

<b>Opdrachtgever</b>	R+G Groep BV / Quo Vadis Nederland
<b>Project</b>	Herontwikkeling Nieuw-Baarnstraat 31-33
<b>Datum</b>	28 april 2025
<b>Projectnummer</b>	48701100
<b>Formaat</b>	A3
<b>Auteurs</b>	Tim van der Steen

Copyright Bureau Bos tenzij anders vermeld



# ■ Samenvatting

## 10 seniorenwoningen met ontmoetingsruimte in het centrum van Baarn

### Project

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

Het plan voor u voorziet in 10 woningen waarvan 5 van 40 m<sup>2</sup>, en 3 woningen van 43 m<sup>2</sup>, en 2 woningen van 61 m<sup>2</sup>. Tevens bevat het plan 1 ontmoetingsruimte van 20 m<sup>2</sup>, een gemeenschappelijke berging van 12 m<sup>2</sup> en twee individuele bergingen. De genoemde vierkante meters zijn gebruiksoppervlakte (hierna GO te noemen). De twee grotere woningen bevinden zich aan de Nieuw Baarnstraat, die samen met de 8 kleinere woningen een groen ingerichte steeg vormen. Er zijn 2 deelauto's ingetekend ten behoeve van de eigen parkeerbehoefte (zie onderbouwing parkeren).

### 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 zetten dienen we de planologische aspecten te toetsen in het kader van een haalbaarheidsonderzoek. Belangrijk onderdeel van deze toets is de onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit.

### Visie wonen & Volkshuisvestingsprogramma

In de Visie Wonen 2019 van de gemeente Baarn 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. Dit vindt men ook terug in Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027. Ook hier zet men in op voldoende geschikte, levensloopbestendige woningen voor huishoudens met afnemende mobiliteit en/of zorgbehoefte op locaties nabij voorzieningen. Het plan voor u sluit hier bij aan.

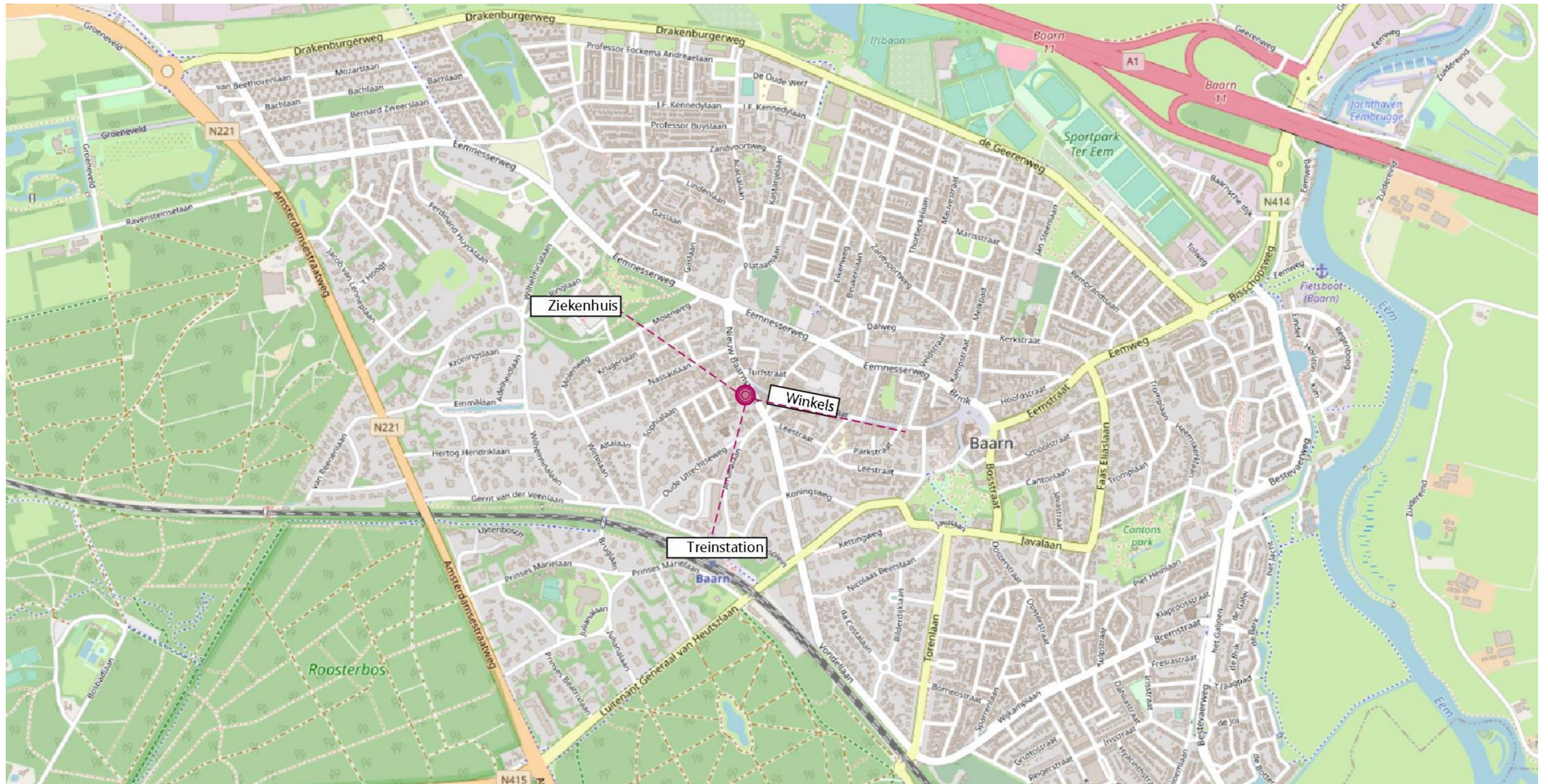


COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEVENSONDERSTEUNING



## ■ Locatie

Nabij voorzieningen



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

# ■ Bestemmingsplan

## Huidige situatie

### Bestemmingsplan

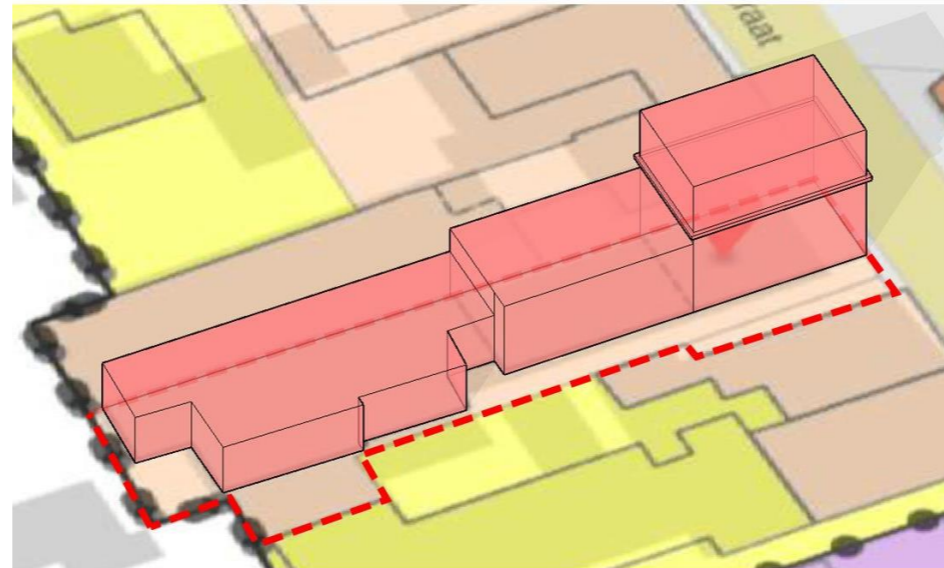
De huidige bebouwing volgt het bestemmingsplan aan de achterzijde niet. Verder laat het bestemmingsplan aan de voorzijde ruimte voor uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie.

### Straatbeeld (zie afbeeldingen volgende pagina)

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 de voorgevel gelijk te leggen met de naaste gelegen bebouwing.



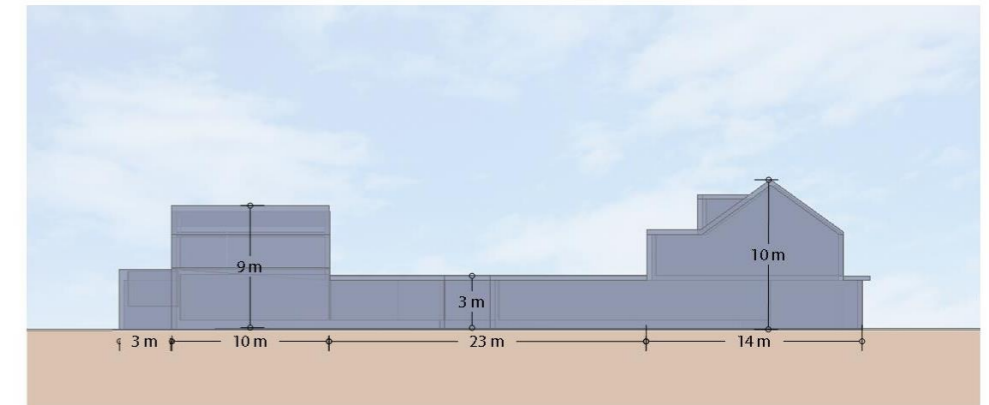
Volume en contouren bestemmingsplan



Volume huidige bebouwing



Hoogte bebouwing bestemmingsplan



Hoogte huidige bebouwing



## ■ Straatbeeld

Huidige situatie



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. Bovendien zakt het bovenste Franse balkon door de goot. 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 liggende volume (2) van de locatie in kwestie.

■ **Straatbeeld**  
Huidige situatie



■ **Straatbeeld**  
Huidige situatie



## ■ Situatie

Bestaande toestand



## ■ Situatie

Nieuwe toestand



# Ontwerp

10 seniorenwoningen met ontmoetingsruimte in het centrum van Baarn

Het ontwerp is opgebouwd uit een volume aan de straat en een achter-volume. Beide zijn verwant aan elkaar door de traditionele gevel en raam indeling. Het voorste volume onderscheidt zich met de kap die voorzien is van een brede daklijst met dakklossen. Er zijn twee kader accenten om de deuren: de entree naar de ontmoetingsruimte aan de straatgevel en de entree tot het trappenhuis.

Het langgerekte achtervolume is helder opgeknipt en telbaar gemaakt door tussen elk appartement het metselwerk als het ware los te knippen. Dit zorgt voor een goede leesbaarheid en doorbreekt de lengte van de steeg. De materialisatie is eenduidig.

Beide volumes zijn ontworpen als één geheel. Beton dorpels en sluitstenen zijn van eenzelfde tint. De balustrade van het achter volume is zorgvuldig ontworpen door het metselwerk op te trekken tot onderkant kozijn hoogte in combinatie met een antraciet en minimalistisch hekwerk. Naast het rustige beeld dat dit oplevert, is hiermee ook minder zicht op de achtertuinen van de burens vanaf de galerij.

De het type metselwerksteen is overal gelijk, maar het terug liggende volume op de eerste verdieping aan de achterzijde heeft een lichtere voeg.



samen creëer je meer

# Ontwerp

## 11 seniorenwoningen met ontmoetingsruimte in het centrum van Baarn

In een tweede variant zal er op de begane grond géén parkeer-gat komen. Deze variant heeft de voorkeur van zowel de ontwikkelende partij als de gemeente. In deze variant komt er een extra woning bij op de begane grond wat het aanzicht op de nieuwe ontwikkeling ten goede komt. De ontmoetingsruimte zal in deze variant mogelijk naar de kelder verhuizen – of – er wordt een kleine woning opgeofferd om daar de ontmoetingsruimte te maken.

Volgens de parkeerberekening volstaat het om één deelauto parkeerplaats te creëren. Via het verworven recht zou deze op de openbare weg geparkeerd kunnen worden. Deze berekening wordt op dit moment gekeurd door de gemeente.

In dat geval kan de woning op de begane grond aan de straatzijde worden voorzien van een tuintje net als de andere woningen. Bovendien heeft deze woning dan de mogelijkheid om een voordeur aan de “knarresteege” te krijgen. Dit scenario zou een aanwinst zijn voor de Nieuw-Baarnstraat omdat de groene invulling van deze “knarresteege” dan te zien en te ervaren is vanaf de hoofdstraat.

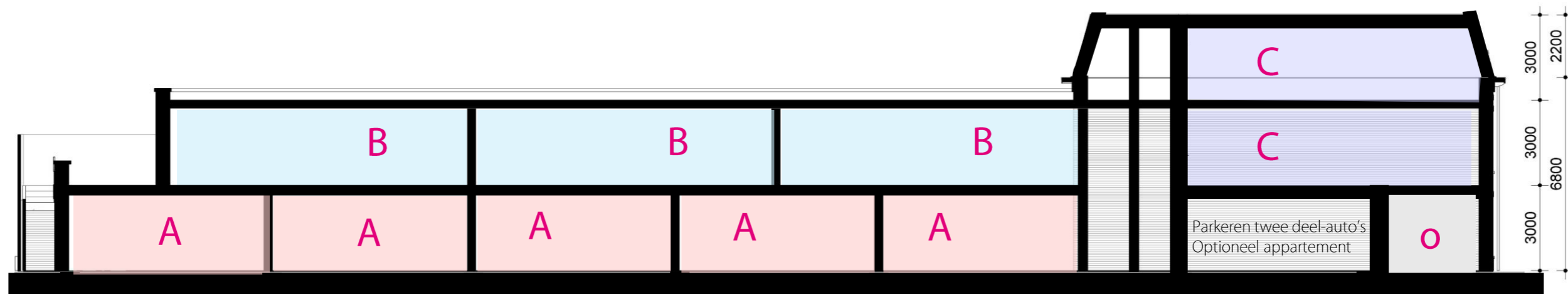
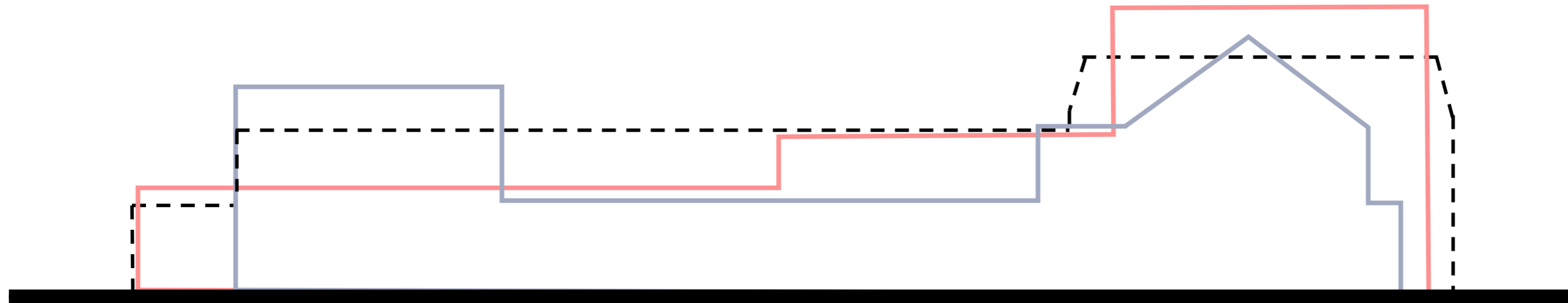









samen creëer je meer

## ■ Bestemmingsplan

### Vergelijking met nieuwe bebouwing

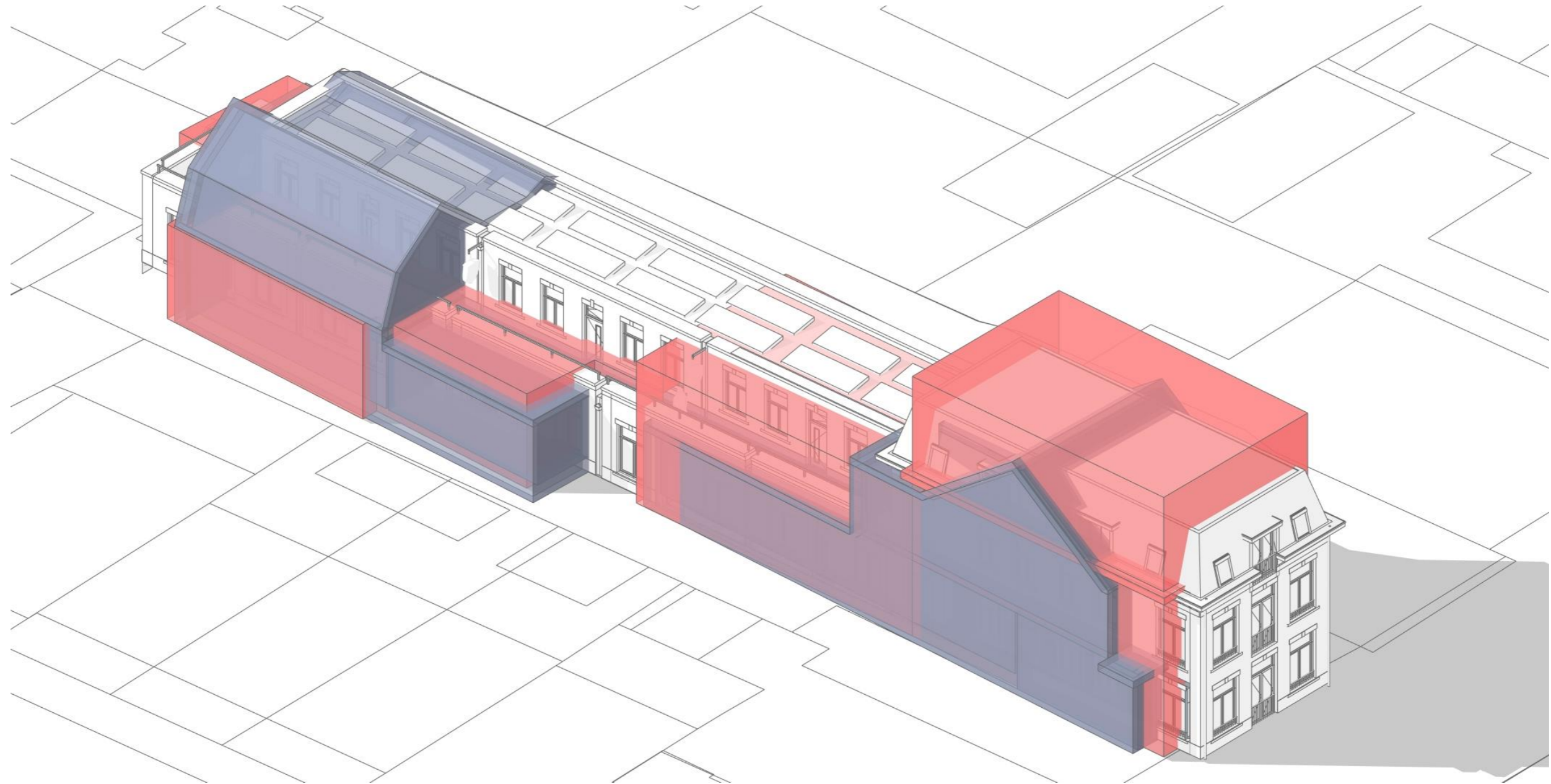
Het nieuwe ontwerp past grotendeels binnen het bestemmingsplan en is op de meeste plaatsen minder massaal dan de huidige bebouwing. Op het terrein wordt er in het nieuw plan beduidend minder volume ontworpen – zowel in de hoogte, als in de breedte. In (mondeling) akkoord met de welstandscommissie wordt het nieuwe woongebouw aan de straatzijde gelijk gezet met de naastgelegen bebouwing en daarmee iets naar voren geplaatst zodat het in lijn komt te staan met de naastgelegen bebouwing.



 Appartement type A	40 m <sup>2</sup>	 Huidige bebouwing	
 Appartement type B	43 m <sup>2</sup>	 Nieuwe bebouwingslijn	
 Appartement type C	59 m <sup>2</sup>	 Bestemmingsplan	
 Ontmoetingsruimte	20,0 m <sup>2</sup>		

## ■ Bestemmingsplan

Vergelijking met nieuwe bebouwing

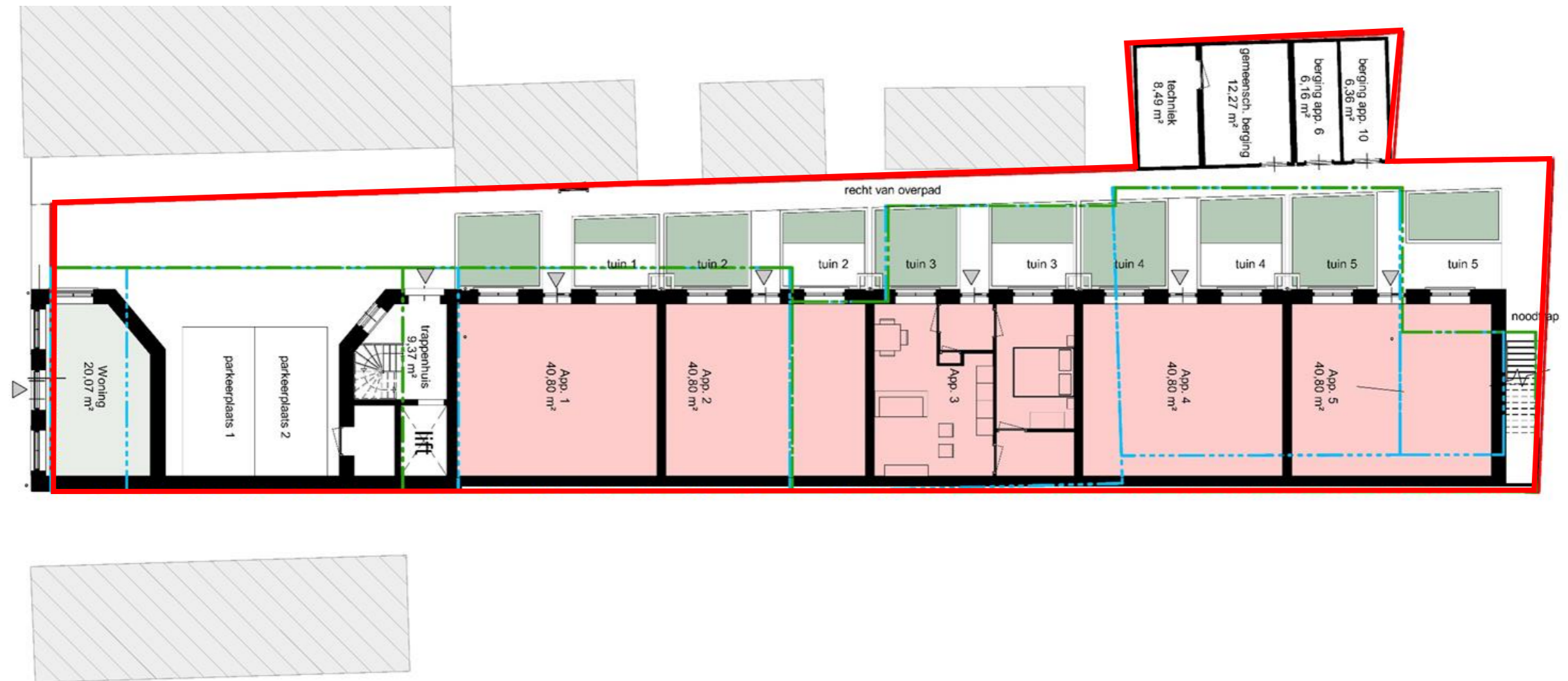


■ Huidige bebouwing

■ Bestemmingsplan

## ■ Plattegronden

Begane grond met parkeer-gat en 10 woningen totaal



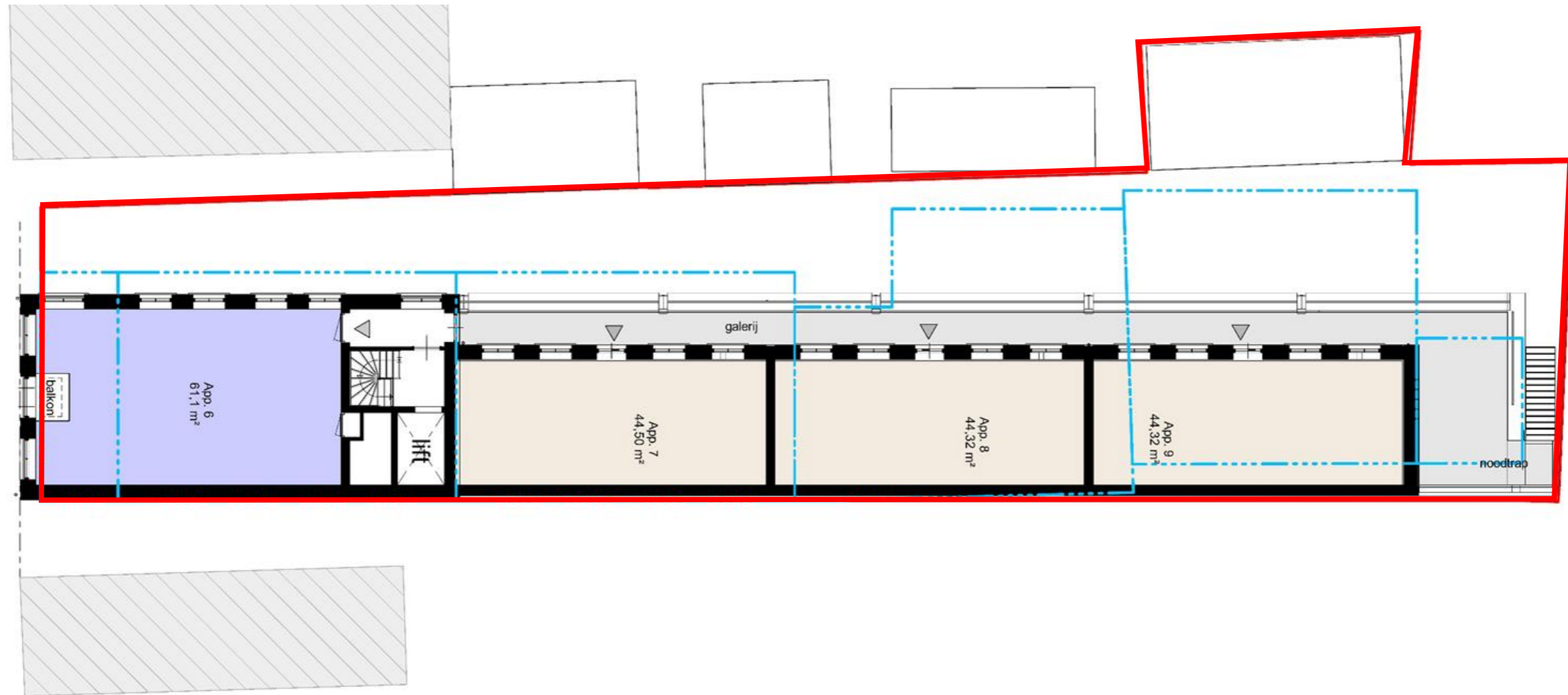
## ■ Plattegronden

Begane grond in alternatief ontwerp met 11 woningen totaal



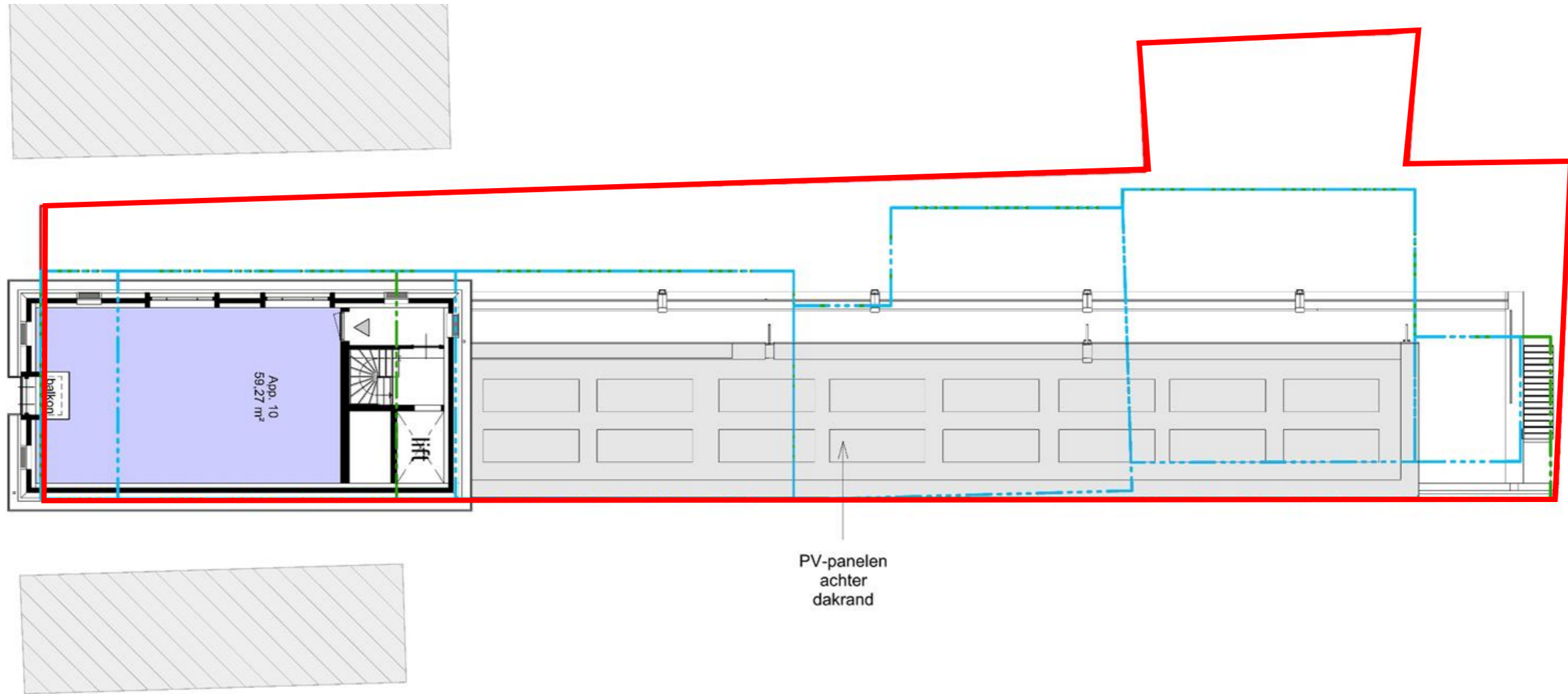
# ■ Plattegronden

Eerste verdieping



# ■ Plattegronden

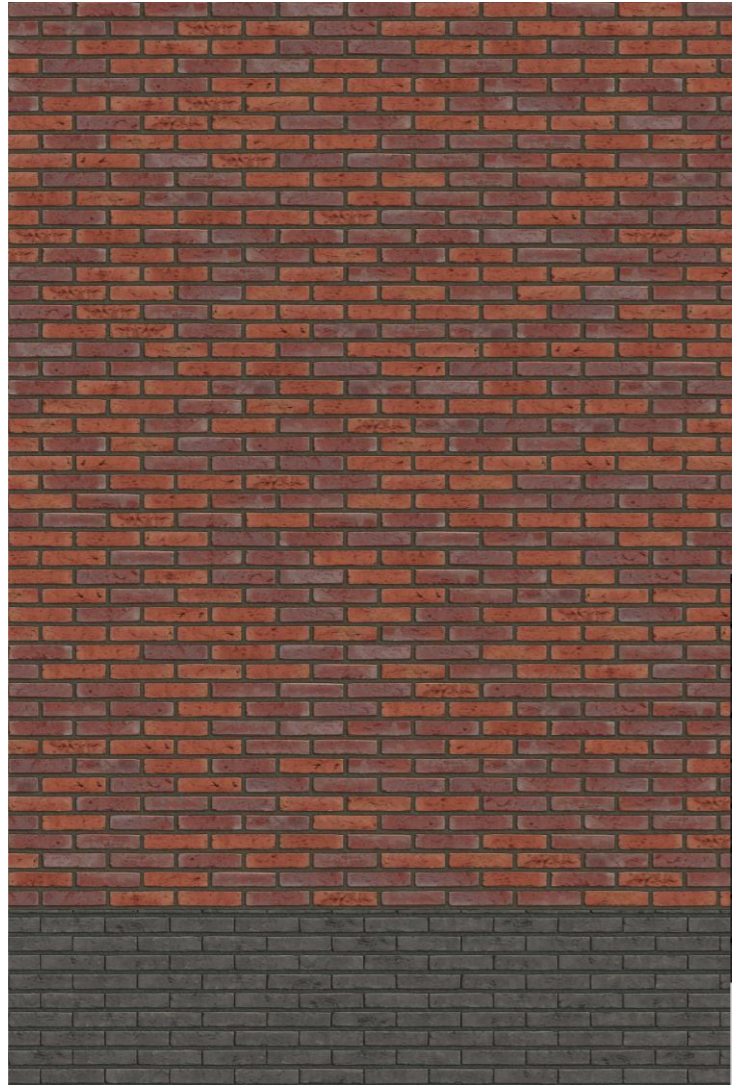
Tweede verdieping



# ■ Ontwerp

Kleur- en materiaalstaat

Metselwerk straatvolume en onderbouw achter volume



Éénzelfde steen met andere voeg



**Billund**  
0513A0



**Morvan**  
0533A0

Metselwerk plint

Metselwerk eerste verdieping achter volume



Finishing met kozijn

■ **Impressie**  
Met P-gat



■ **Impressie**  
Zonder P-gat



■ **Impressie**  
Inkijk Knarresteeg

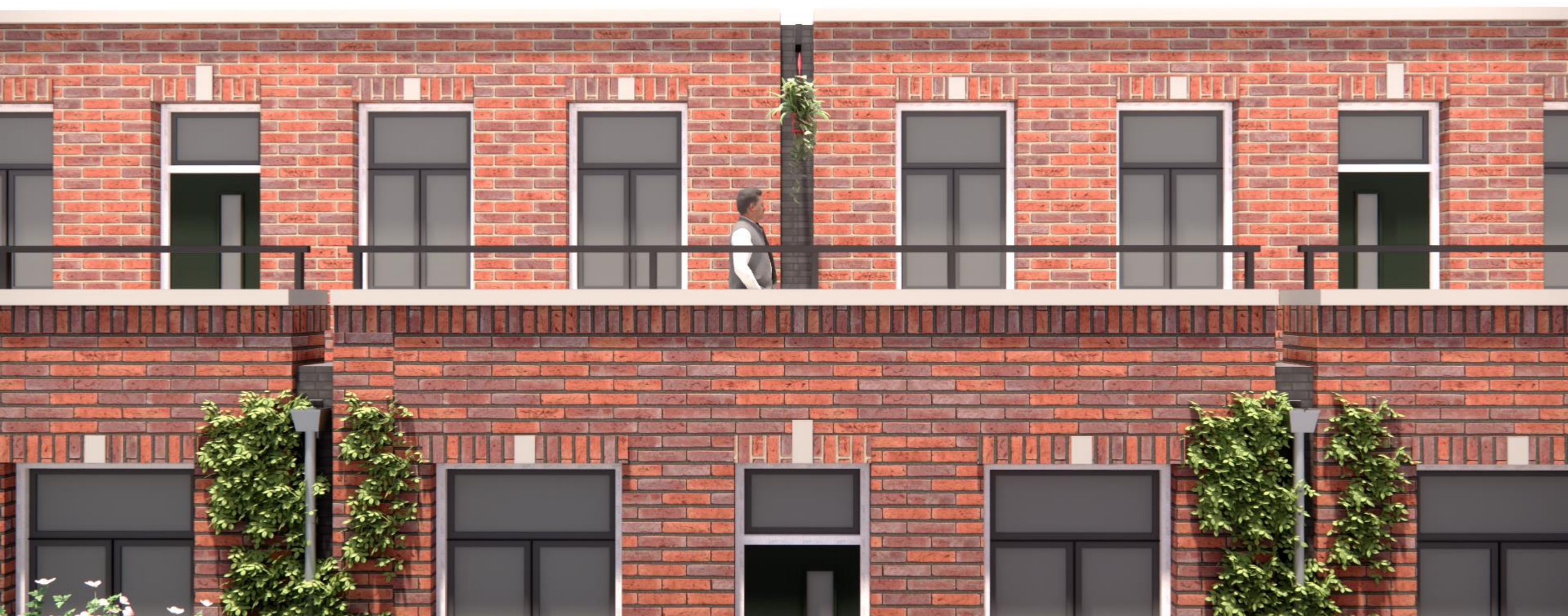


■ **Impressie**  
Inkijk Knarresteeeg



## ■ Impressie

Verschillende kleuren metselwerk



■ **Impressie**  
Stedenbouwkundige inpassing





Bureau Bos heeft ruime ervaring in het ontwerpen van gebouwen met diverse functies: wonen, werken, leren en zorgen. In ons werk laten wij graag zien, dat doordachtheid prima is te combineren met boeiende, eigentijdse vormgeving, geavanceerde constructies en innovatieve installatieconcepten. Daarbij stemmen wij zoveel mogelijk af op de wensen van de opdrachtgever.

Bureau Bos is als een stad met verschillende wijken. Wanneer u via een toegangsweg onze architecten benadert, ontdekt u dat de open verbindingen binnen onze organisatie zorgen voor een uitstekend intern verkeer met onze adviseurs en ingenieurs. Wij bieden u graag het gevoel van totale ontzorging. Kiezen voor bureau bos is kiezen voor een organisatie die over de volle breedte thuis is in het ontwerpen van de gebouwde omgeving.

'onze organisatie is als een stad

met verschillende wijken: wanneer

u ons via één van de

toegangswegen benadert, ontdekt

u dat de open verbindingen

zorgen voor een uitstekend intern

verkeer met al onze diensten'

samen creëer je meer