

9 woningen in het centrum van Baarn

Herontwikkeling Nieuw-Baarnstraat 31-33



samen creëer je meer

■ Inhoudsopgave en colofon

Inleiding 02

Locatie en bereikbaarheid

Ontwerp 09

Voorlopig ontwerp

Bestemmingsplan

Kleur en Materiaalstaat

Impressies

Opdrachtgever R+G Groep BV / Quo Vadis Nederland

Project Herontwikkeling Nieuw-Baarnstraat 31-33

Datum 15 april 2026

Projectnummer 48701100

Formaat A3

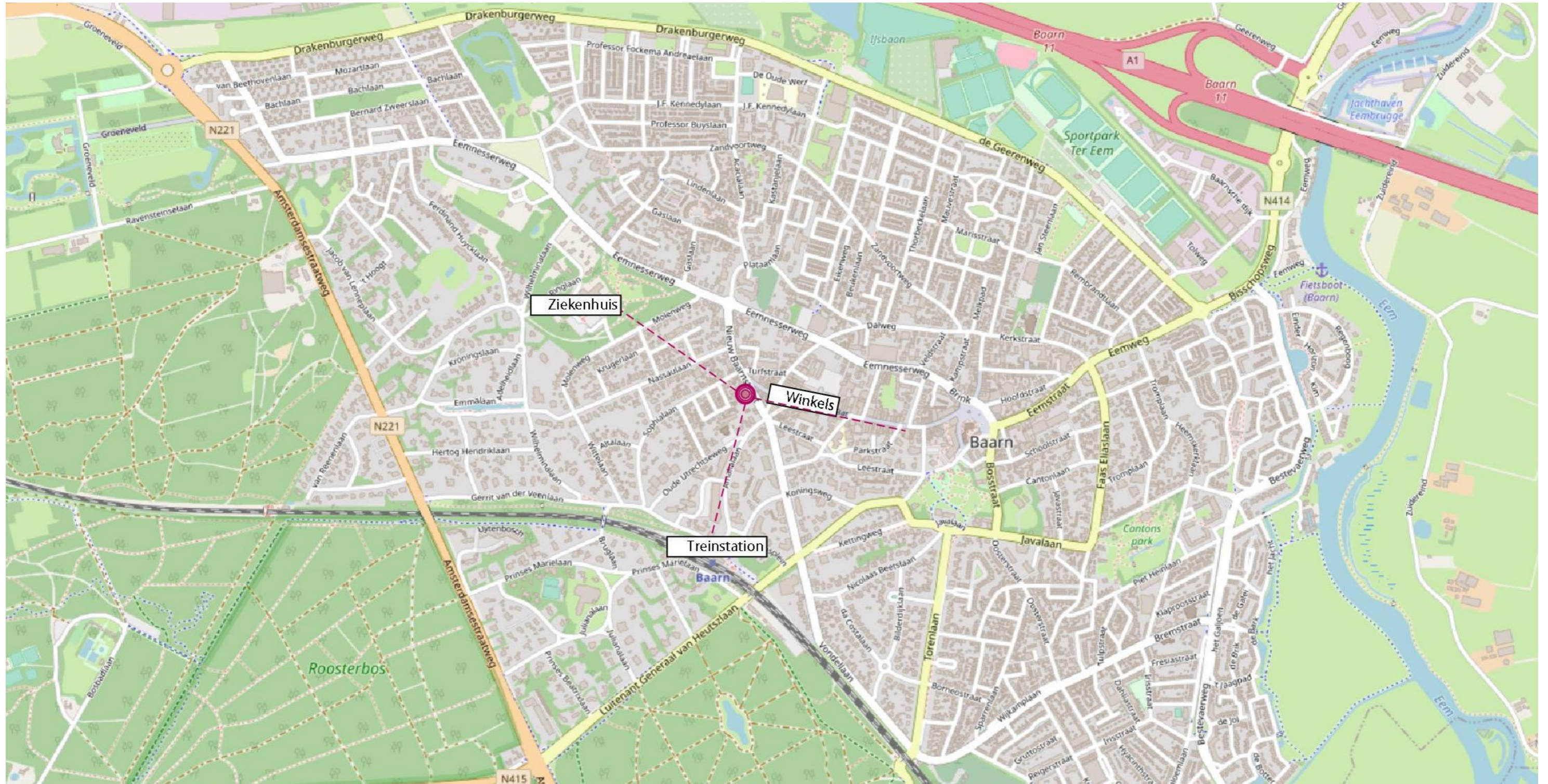
Auteurs Tim van der Steen

Dennis Krijgsman

Copyright Bureau Bos tenzij anders vermeld



■ Locatie
Nabij voorzieningen



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

■ Bestemmingsplan

Huidige situatie

Bestemmingsplan

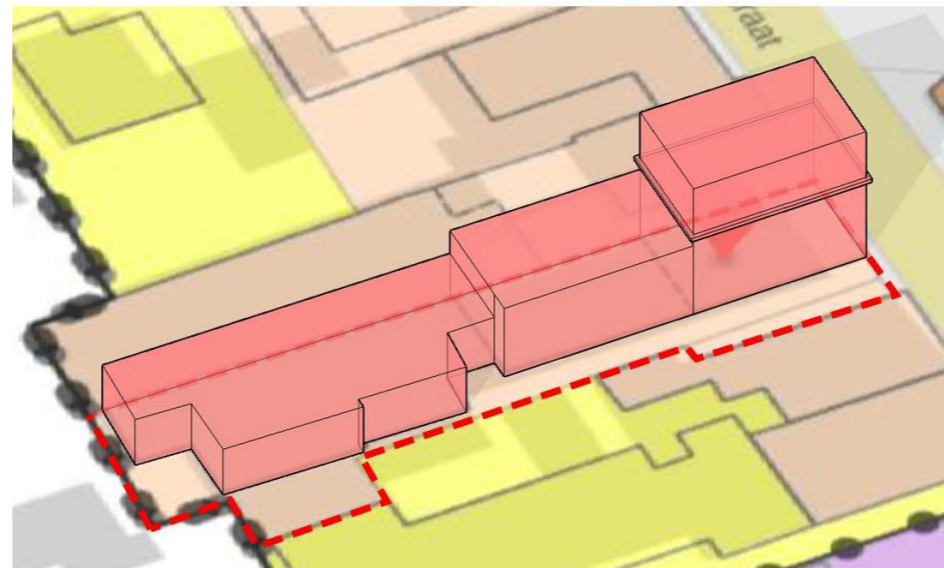
De huidige bebouwing volgt het bestemmingsplan aan de achterzijde niet. Verder laat het bestemmingsplan aan de voorzijde ruimte voor uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie.

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.

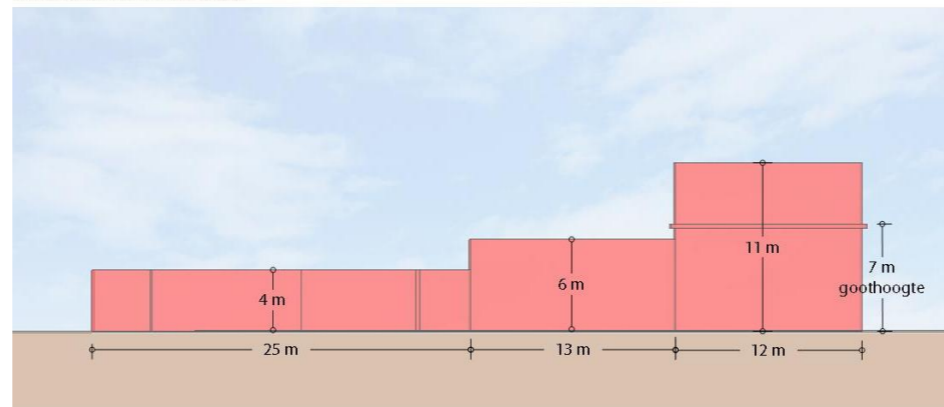
De Nieuw Baarnstraat 31-33 wijkt echter af van de rest van het straatbeeld door haar terug liggende gevel. Dit geeft aanleiding om het de voorgevel gelijk te leggen met de naaste gelegen bebouwing.



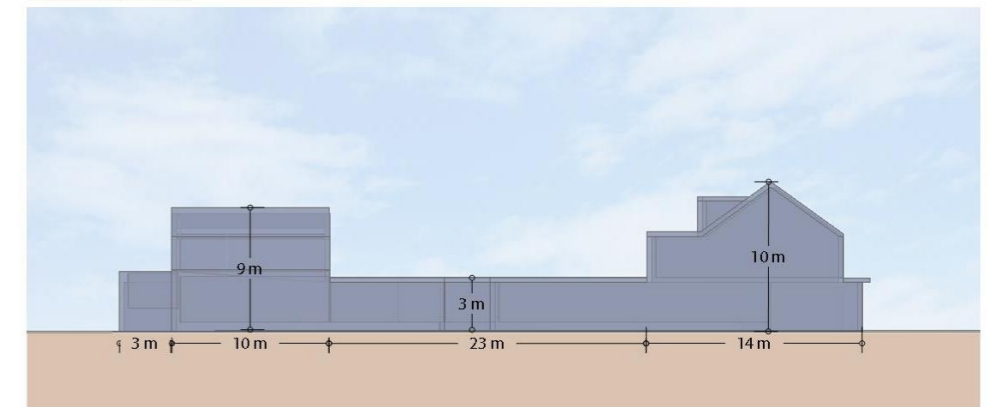
Volume en contouren bestemmingsplan



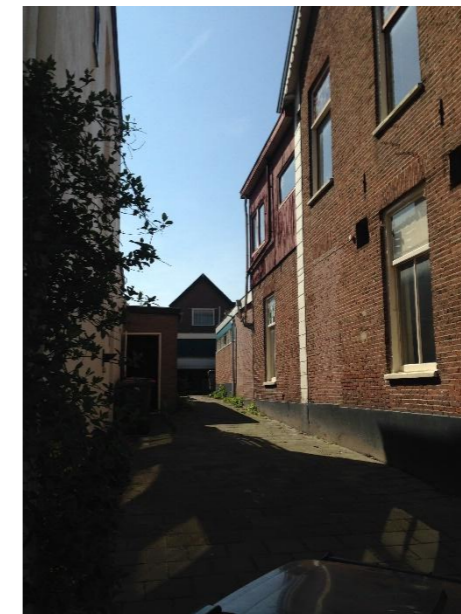
Volume huidige bebouwing



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 liggend volume (2) van de locatie in kwestie.

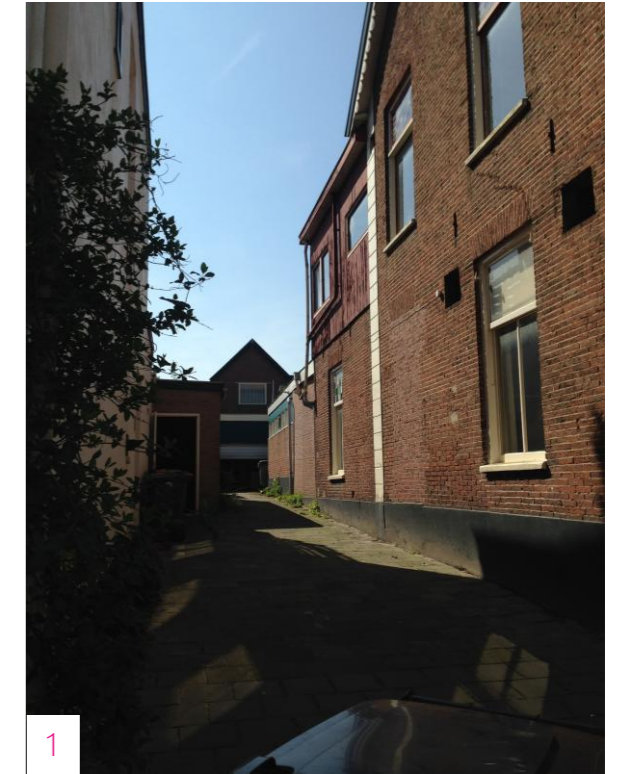
■ **Straatbeeld**
Huidige situatie



■ **Straatbeeld**
Huidige situatie



■ **Situatie**
Bestaande toestand



Hoogteverschil 2 meter oplopend

Oplopende hoogte behouden vanwege recht van overpad tuinen Nieuw Baarnstraat 29

Ontwerp

9 woningen 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 het gebruik van dezelfde stijlelementen zoals mansardedaken, dakkapellen met sierlijsten en de daklijsten met dakklossen. In beide volumes worden dezelfde materialen en kleuren gebruikt zoals rood metselwerk, lichte kozijnen met donker raamhout en zwarte dakpannen.

Het langgerekte achtervolume bestaat uit zes woningen die telkens gespiegeld aan elkaar zijn gesitueerd. Op de begane grond van de woningen verbinden de dubbele openslaande deuren de woning met een eigen terrasje in groene sfeer. De rijwoningen en het straatvolume met appartementen zijn duidelijk in hoogte verschillend en daarom zijn deze niet gekoppeld maar juist uiteengeschoven met alleen een laag volume dienend als ingang fietsberging als verbinding.

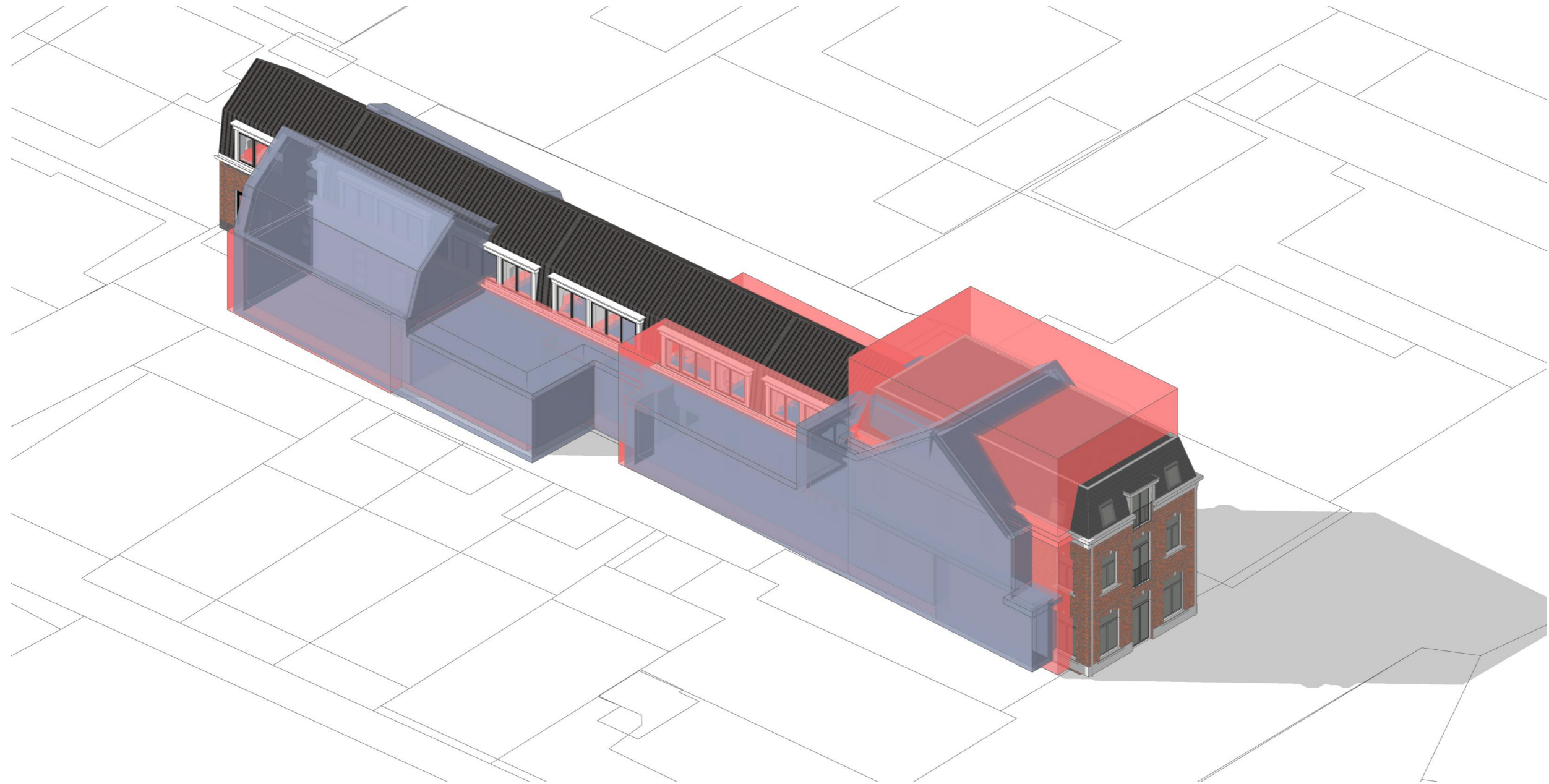
Om de woningen dienend te laten zijn voor MIVA-gebruik wordt de begane grond van het hele ontwerp op één peil ontworpen. Om het hoogteverschil in het terrein hierin op te vangen moet het terrein worden uitgegraven tot een gelijke hoogte. Echter dient een hellingbaan van minstens 1m tegenover de woningen behouden te worden om toegang tot bestaande tuinen van burens te kunnen garanderen. Dit is immers vastgelegd in het recht van overpad van deze burens.



samen creëer je meer

■ Bestemmingsplan

Vergelijking met nieuwe bebouwing

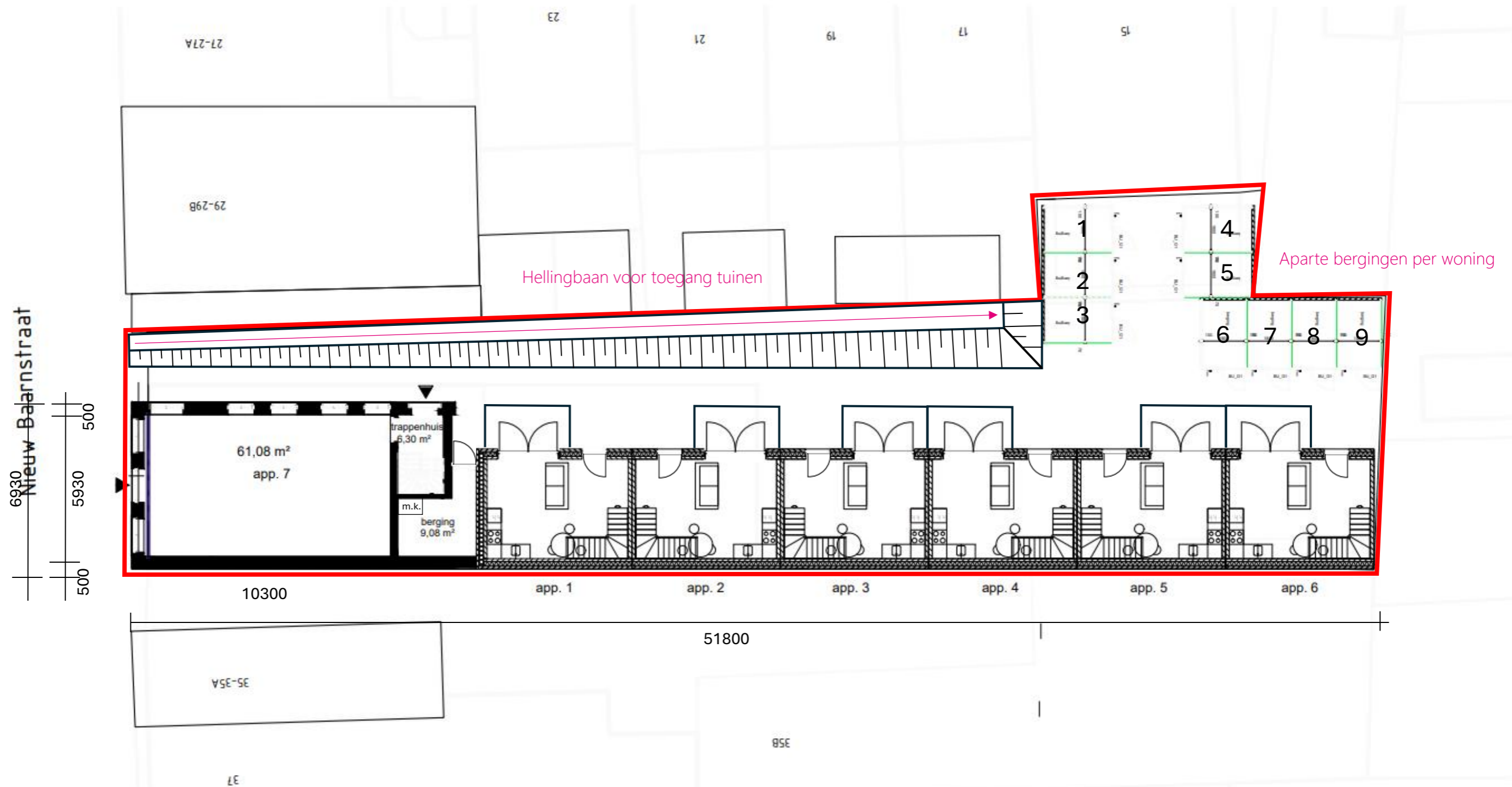


■ Huidige bebouwing

■ Bestemmingsplan

■ Plattegronden

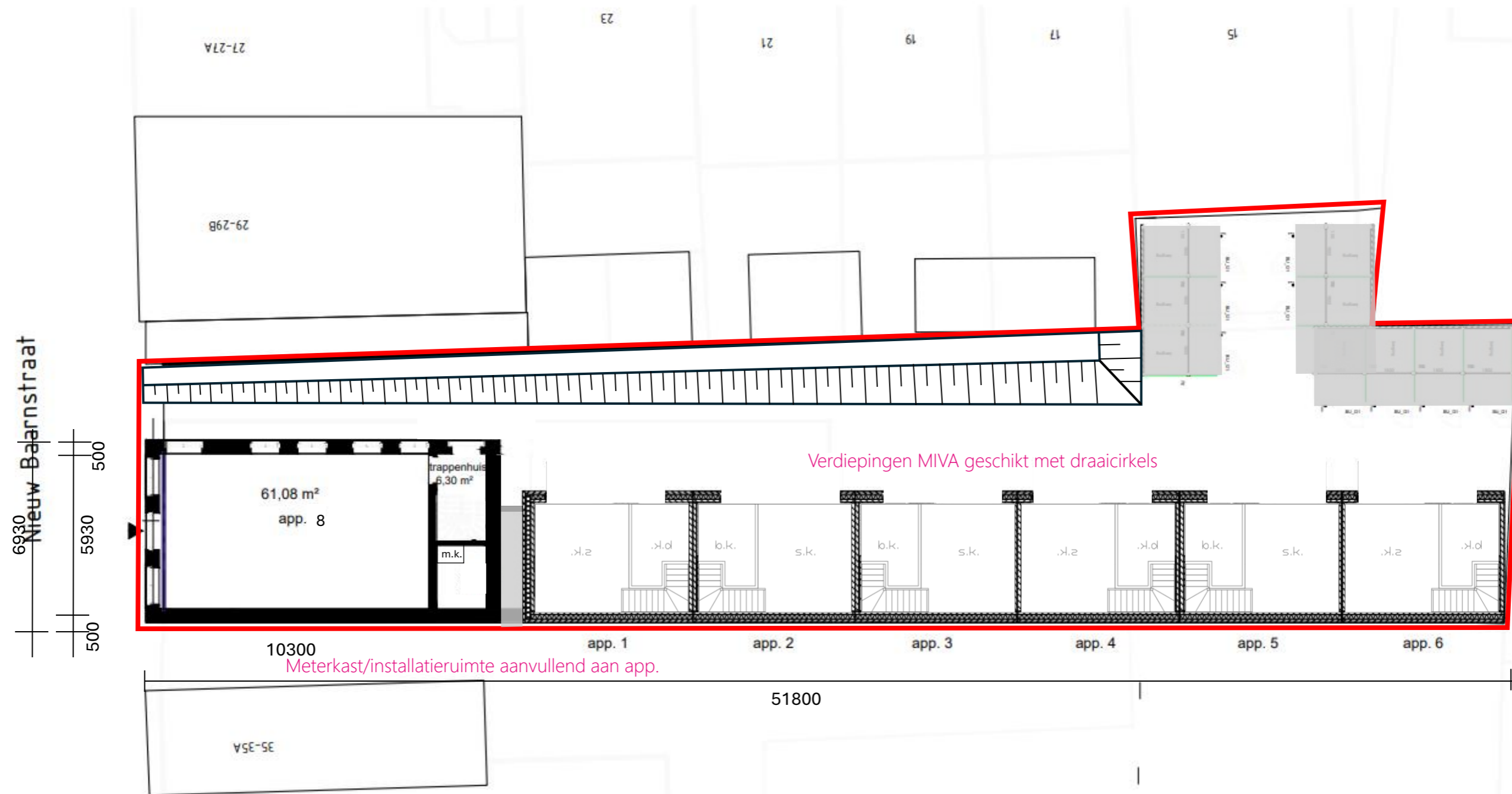
Begane grond in alternatief ontwerp met 9 woningen totaal



BVO BG woningen: 31 m²
BVO appartementen: 76 m²

■ Plattegronden

Eerste verdieping in alternatief ontwerp met 9 woningen totaal

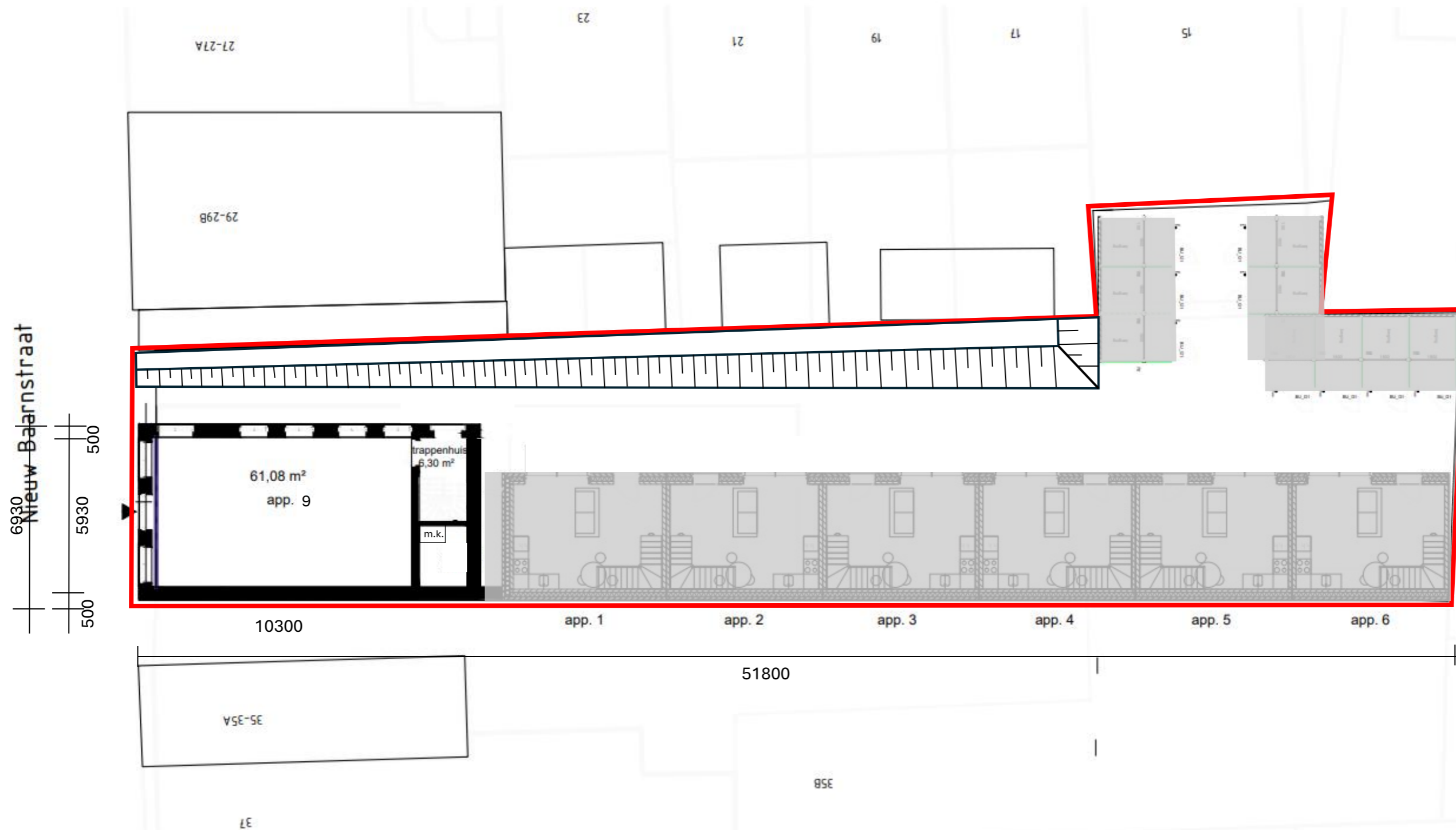


BVO 1^e verd. woningen: 31 m²

BVO appartementen: 76 m²

■ Plattegronden

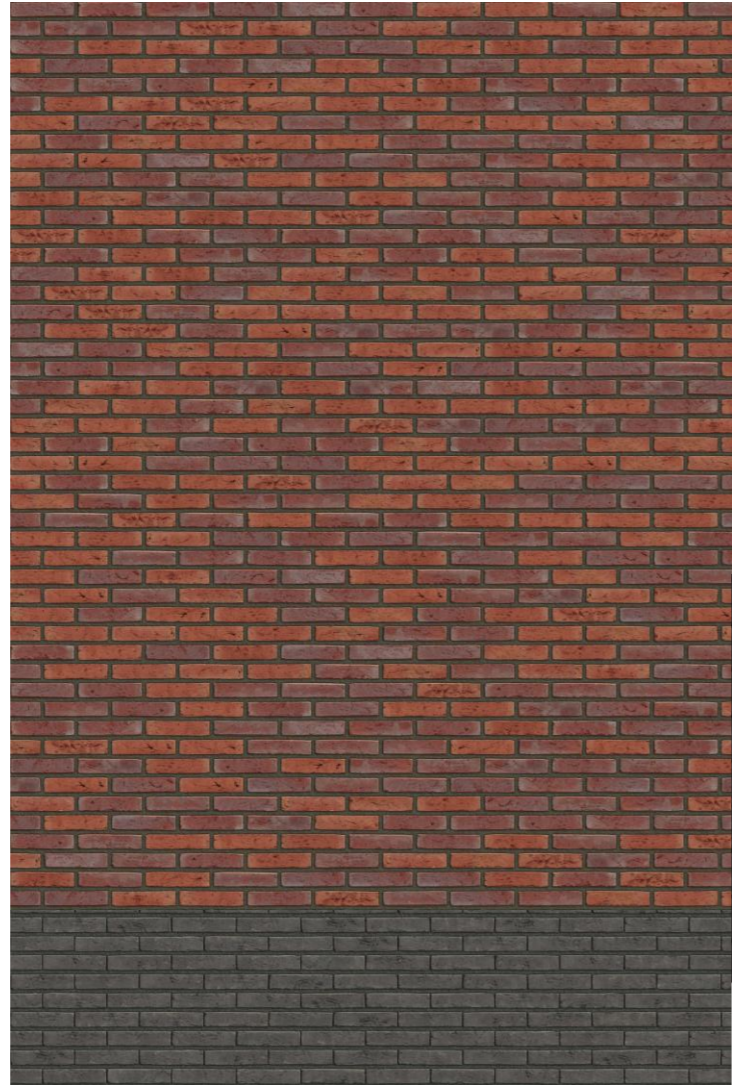
Tweede verdieping in alternatief ontwerp met 9 woningen totaal



BVO appartementen: 76 m²

■ **Ontwerp**
Kleur- en materiaalstaat

Metselwerk straatvolume en achter volume



Éénzelfde steen



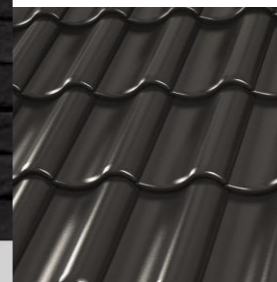
Billund
0513A0



Morvan
0533A0

Metselwerk plint

Antraciet / witte kozijnen



Zwarte geglazuurde dakpannen

■ Impressie
Inkijk steeg



■ Impressie
Inkijk Knarresteeg



■ 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