



Palazzo Oost bv

Dorpsstraat 62 7451 BW Holten

0548 53 70 60

holten@palazzogroep.nl
www.palazzogroep.nl

ARCHITECTUUR ■ ENGINEERING ■ BOUWMANAGEMENT

BAARN 6 WONINGEN NOORDERSTRAAT



opdrachtgever:
BRAMER PROJECTONTWIKKELING H B.V.

15.326

architect:
HO

modelleur:
HVI

status:
VOORONTWERP

datum:
09-06-2016

NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN GEKOPIEERD EN/OF VERSPREID IN WELKE VORM DAN OOK, ZONDER SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN PALAZZO BV



Palazzo Oost BV

Dorpsstraat 62
7451 BW Holten

T 0548 53 70 60
holten@palazzogroep.nl
www.palazzogroep.nl



Bramer BV

Almeloseweg 36
7671 RD Vriezenveen

T 0546 562 555
info@bramerbv.nl
www.bramerbv.nl

Colofon

Ontwerp	:Baarn, 6 woningen
Projectteam	:Hilbert Oosterveen
Fase	:VO
Functie	:Wonen

Omschrijving

In samenwerking met Bramer BV te Vriezenveen heeft Palazzo Oost een voorontwerp gemaakt voor 6 woningen a/d Noorderstraat en Meester Pluimhof te Baarn. De huidige bestemming van het plangebied is 'bedrijf'. Middels een principe verzoek wordt onderzocht of deze bestemming gewijzigd kan worden naar 'wonen' e.e.a. conform de omliggende percelen.

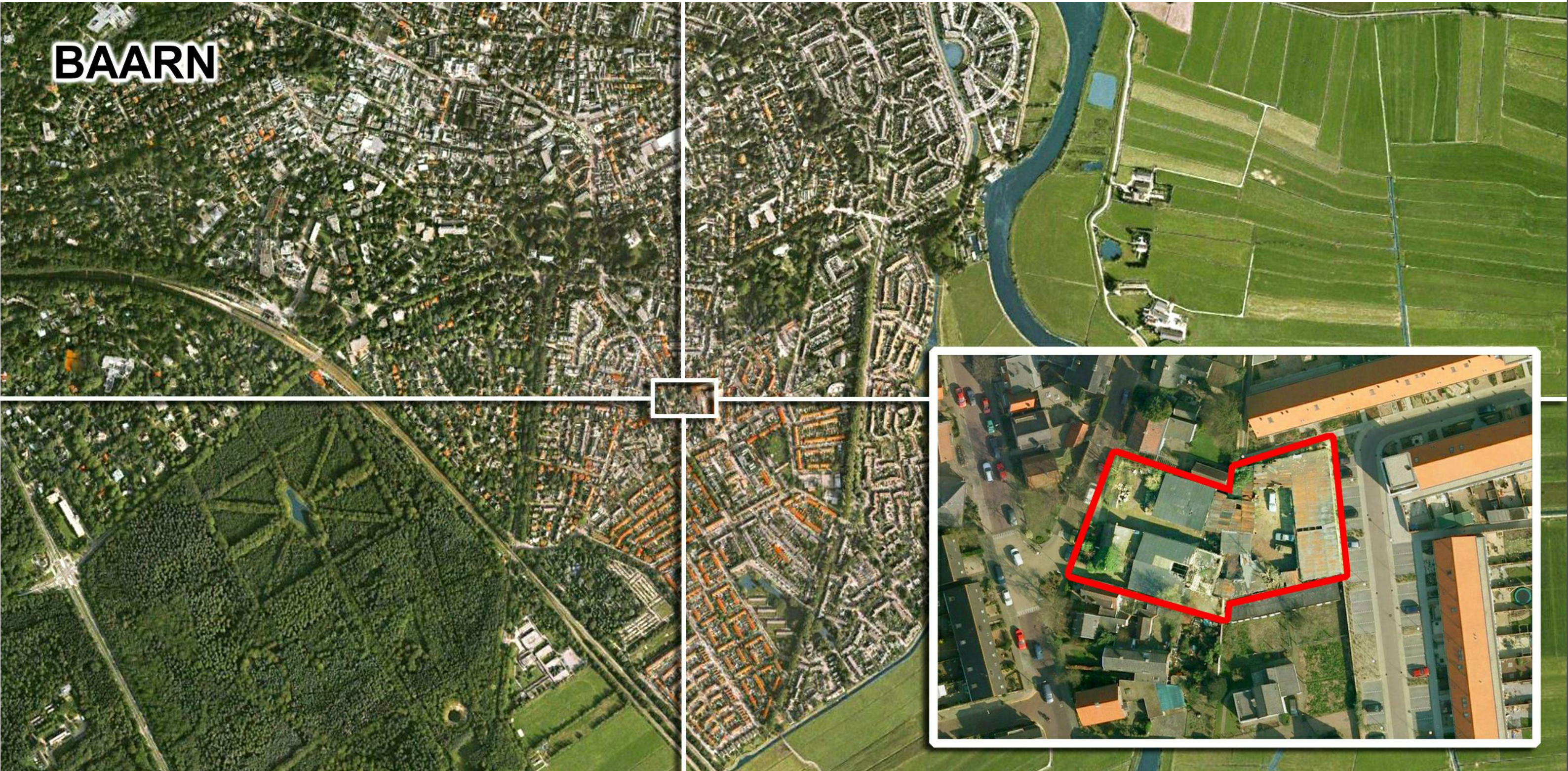
Het programma bestaat uit 3 halfvrijstaande woningen en 3 rijwoningen. Voor alle woningen, de tussenwoning uitgezonderd, vind parkeren op eigen terrein plaats.



BAARN 6 WONINGEN NOORDERSTRAAT

15.326	omschrijving:	COLOFON
	schaal:	
	datum:	09-06-2016

BAARN



BAARN 6 WONINGEN NOORDERSTRAAT

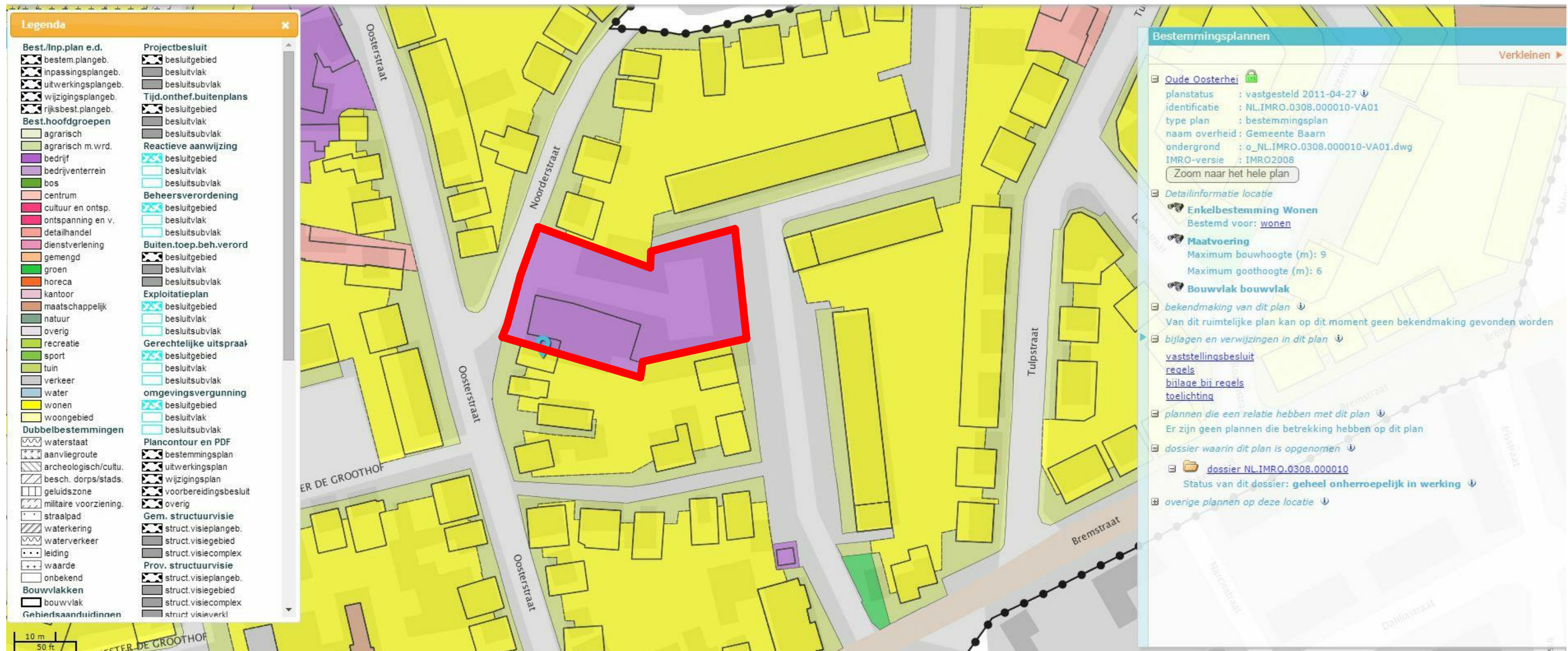
15.326

omschrijving: LUCHTFOTO

schaal:

datum: 09-06-2016

VO-02



16.2 Bouwregels (van de omliggende percelen waaraan gerefereerd wordt!) 16.2.2 Voor het bouwen van **bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen** gelden de volgende regels:

16.2.1 Voor het bouwen van **hoofdegebouwen** gelden de volgende regels:

- hoofdegebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- per bouweenheid is maximaal 1 woning toegestaan, behoudens het bepaalde onder e;
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding zijn gestapelde woningen toegestaan;
- binnen het bouwvlak zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', niet meer wooneenheden toegestaan dan op de verbeelding is aangegeven;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- ondergrondse bouwwerken, waaronder begrepen parkeergarages, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- de maximale diepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 4 m onder peil.

- de bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen dienen met een minimale afstand van 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdegebouw;
- de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of overkapping mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of overkapping minimaal 2 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdegebouw;
- in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of overkapping niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het hoofdegebouw, indien dat hoofdegebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag;

- de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen bedraagt 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdegebouw en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdegebouw;
- in afwijking van het bepaalde onder g mag, indien het perceel een oppervlakte van tenminste 1000 m² heeft, de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen 60 m² bedragen;
- in afwijking van het bepaalde onder a mag, ter plaatse van het perceel Westerstraat 19, een bijbehorend bouwwerk en/of overkapping vóór de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de maximale goothoogte 3 m bedraagt, met dien verstande dat wanneer het bijbehorend bouwwerk en/of overkapping aan de woning wordt gebouwd, de maximale goothoogte van het bijbehorend bouwwerk en/of overkapping maximaal de eerste bouwlaag van de woning bedraagt;
 - de maximale gezamenlijke oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk en/of overkapping vóór de voorgevellijn maximaal 10 m² bedraagt;
- in afwijking van het bepaalde onder g mag, ter plaatse van het perceel Sparrenlaan 30, de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen 148 m² bedragen.

16.2.3 Voor het bouwen van **andere bouwwerken** gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

BAARN 6 WONINGEN NOORDERSTRAAT

15.326

omschrijving: BESTEMMINGSPAN

schaal:

datum: 09-06-2016

VO-03

Toelichting bij het voorontwerp

De woonwijk Oude Oosterhei in Baarn wordt gedomineerd door de Oosterstraat welke de belangrijkste noord-zuidroute van de wijk vormt. Van oudsher waren er bedrijven in dit gebied gevestigd, die plaats hebben gemaakt voor woningen. De bebouwing aan de Oosterstraat dateert veelal van rond 1920 en bestaat overwegend uit vrijstaande woningen maar het grootste gedeelte van de woonwijk wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bouwstijlen en woningtypen uit verschillende perioden.

Het plangebied wordt ingesloten door de Oosterstraat en Noorderstraat aan de west- en noordzijde en de Meester Pluimhof aan de oostzijde. De huidige bebouwing van het plangebied bestaat uit bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning en vormt hiermee een dissonant in haar omgeving. Ook rond het plangebied komt een grote diversiteit aan stijlen en woningtypen voor. Grofweg wordt de westzijde bepaald door vrijstaande en geschakelde woningen en de oostzijde door rijenwoningen.

Ondanks dat er geen eenduidige herkenbaarheid rond het plangebied aanwezig is wordt met de voorliggende invulling hiervan toch aansluiting gezocht bij de omgeving. Deze aansluiting is met name vertaald in korrelgrote van de verkaveling, kaprichting en daarnaast sluit de nieuwe invulling redelijkerwijs aan bij de huidige goot- en bouwhoogte.

De nieuwe woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap waarbij het gevelbeeld wordt bepaald door een rode baksteen aangevuld met een donker accentsteen in het metselwerk en antraciet gekleurde pannendaken.

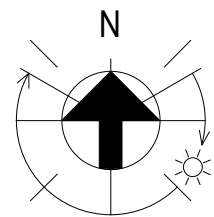
Bij de rijwoningen worden heldere gevelopeningen gecreëerd die worden gevolgd door de doorlopende band in accentkleurige baksteen, hierdoor ontstaat een duidelijke belijning in het gevelbeeld. Het zadeldak ligt parallel aan de straatzijde en overlapt het baksteenvolume met een slanke overstek. Voor de afwerking van het dak is gekozen voor een antracietkleurige dakpan en getimmerde goten en windveren in een contrasterende witte kleur. De eventueel te realiseren dakkapellen welke als optie worden aangeboden sluiten qua detaillering aan bij de detaillering van de goten en overige gevelopeningen.

De drie half-vrijstaande woningen liggen aan de westzijde van het plangebied. Hier worden dezelfde materialen en kleuren toegepast. Maar voor de vormgeving van deze woningen is duidelijk naar meer diversiteit gezocht. De vrijstaande woning heeft een zadelpak welke haaks op de straatzijde is georiënteerd en de tweekapper heeft een zadelpak welke evenwijdig aan de straat georiënteerd is. Hier worden de gevelopeningen gedomineerd door een horizontale belijning zowel in raamverdeling als in het samenspel met doorlopende banden in accentsteen. Voorts wordt het gevelbeeld van de tweekapper gedomineerd door de in het oog springende erkers.

Samenvattend is voor de 6 woningen per bouwblok naar een eigen gevelindeling gezocht waarbij de materialisering en kleurstelling familiair aan elkaar zijn.

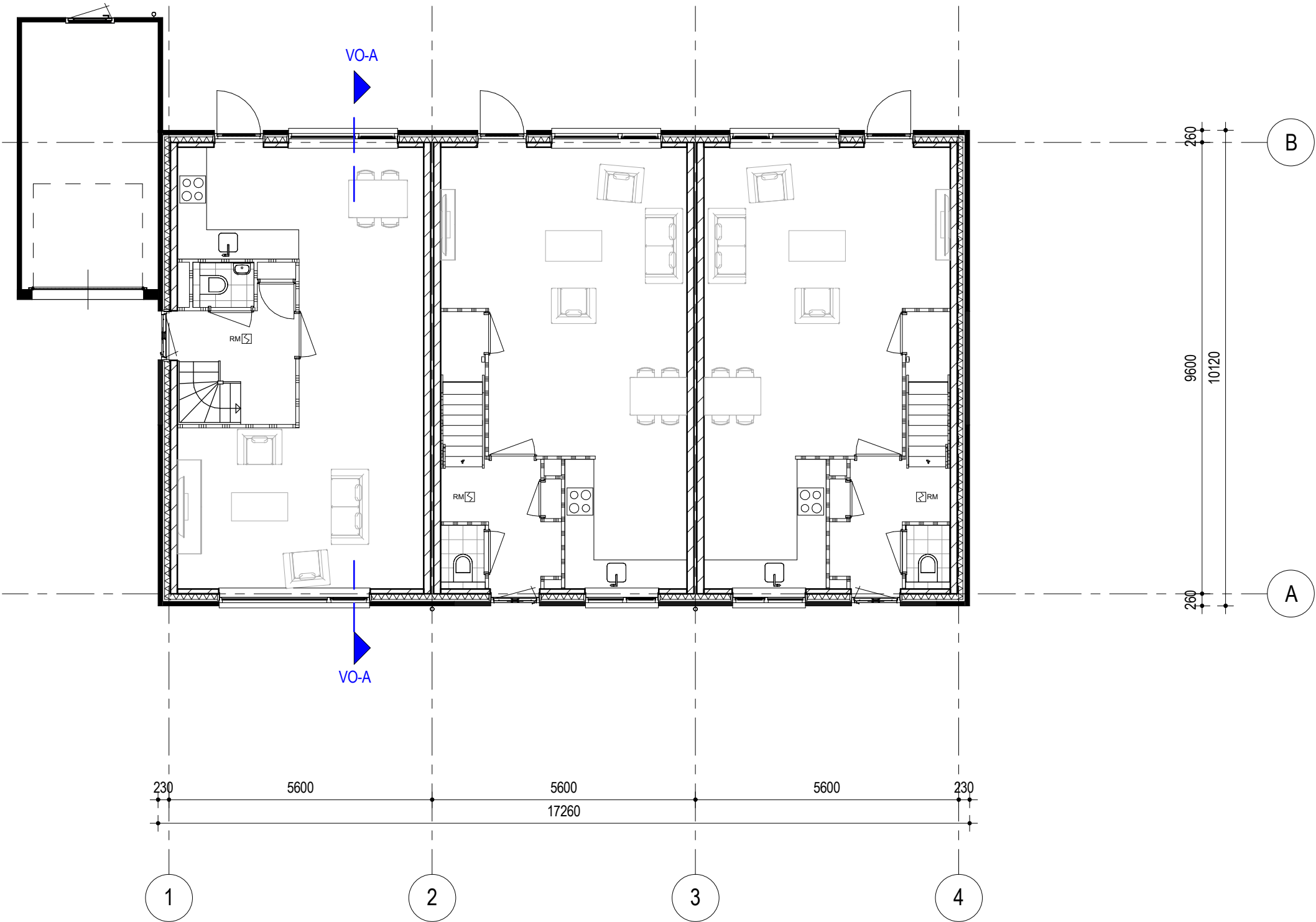
Bij de invulling van het plangebied is getracht zoveel mogelijk positief bij te dragen aan de huidige inrichting van de openbare ruimte. De huidige bebouwing strekte zich uit tot aan de erfgrens van het plangebied. Bij de positionering van de nieuwe woningen wordt aansluiting gezocht bij de huidige gevelroo lijnen, wat betekend dat het straatprofiel meer lucht en ruimte krijgt. Daarnaast wordt ruim voorzien in de parkeernorm van 1,8. Om ook te kunnen voldoen aan de minimum eis van 0,3 parkeerplaatsen op het openbaar gebied worden zeven openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd.





BAARN 6 WONINGEN NOORDERSTRAAT

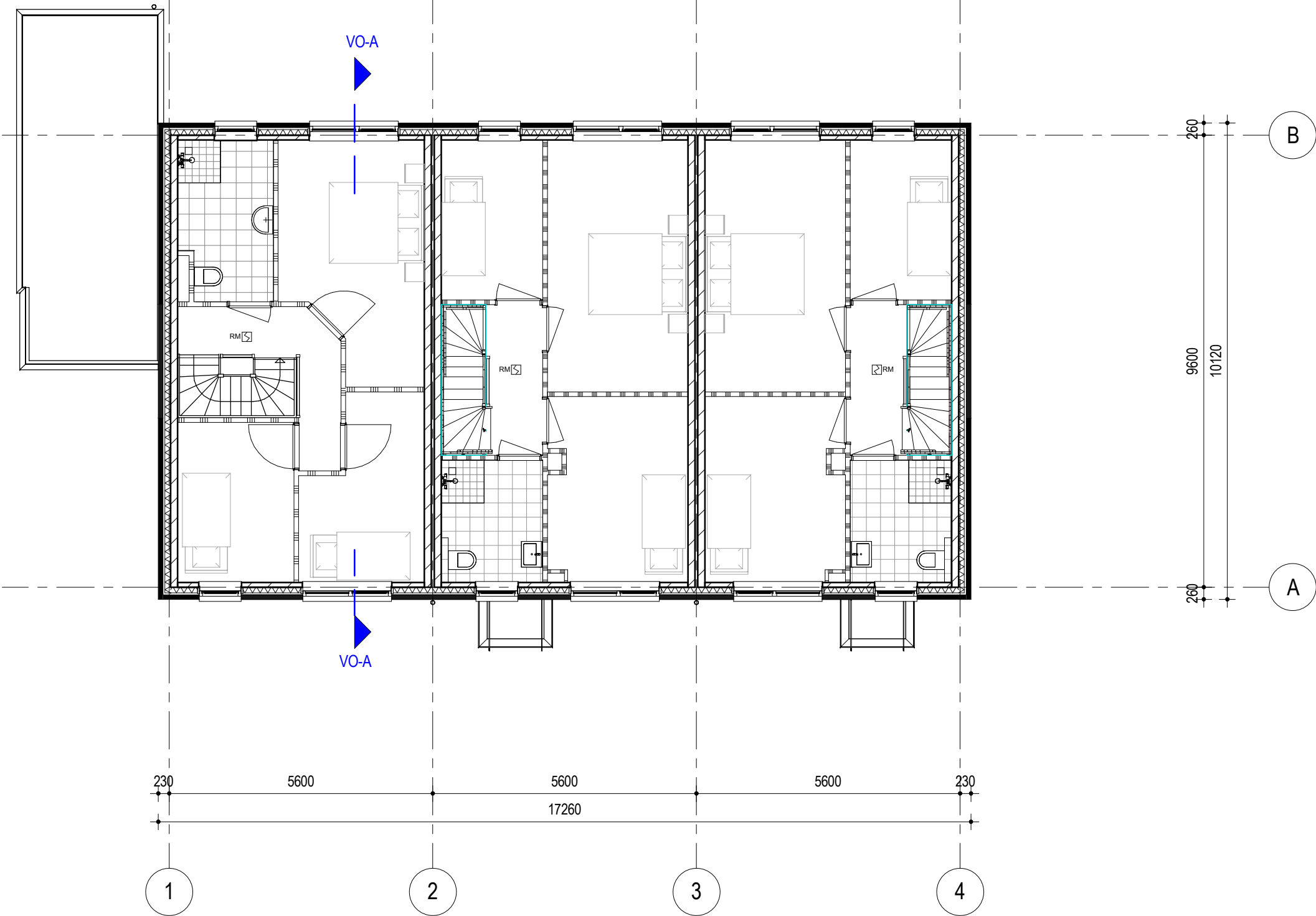
15.326 omschrijving: SITUATIE
schaal: 1 : 500
datum: 09-06-2016



BEGANE GROND
1 : 100

3 RIJWONINGEN WONINGEN

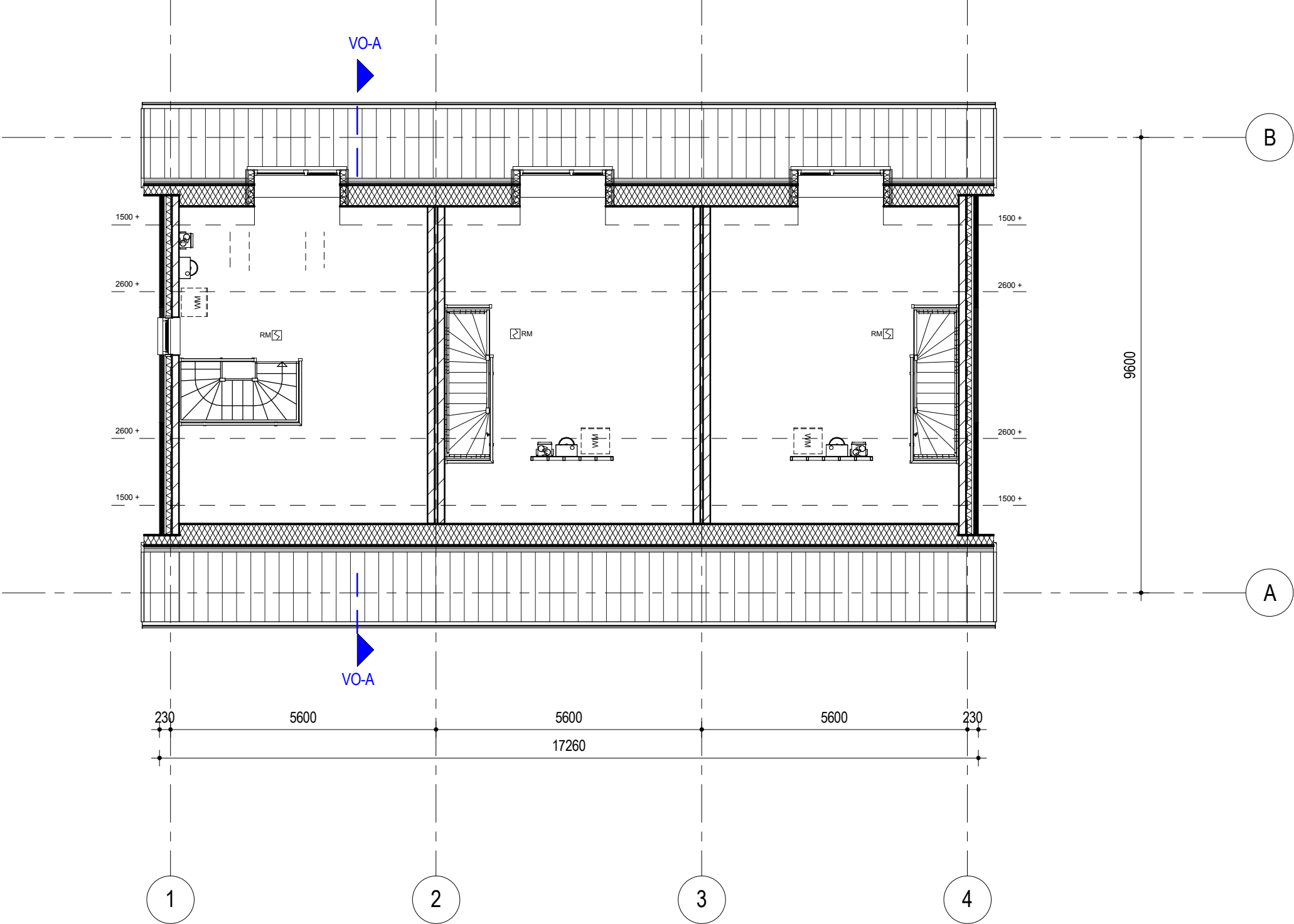
16.343 omschrijving: BEGANE GROND
schaal: 1 : 100
datum: 09-06-2016



1E VERDIEPING
1 : 100

3 RIJWONINGEN WONINGEN

16.343 omschrijving: 1e VERDIEPING
schaal: 1 : 100
datum: 09-06-2016



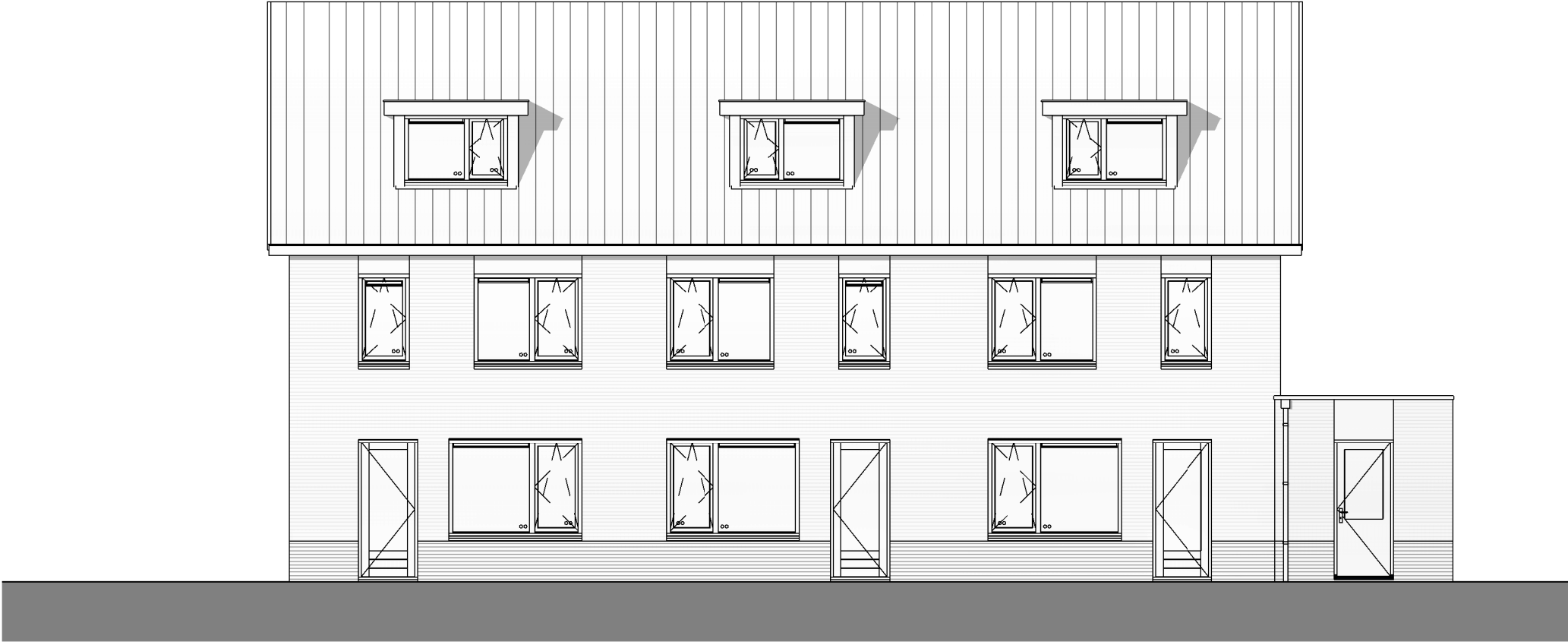
2E VERDIEPING
1:100

3 RIJWONINGEN WONINGEN

16.343 omschrijving: 2e VERDIEPING
schaal: 1:100
datum: 09-06-2016



VOORGEVEL
1 : 100

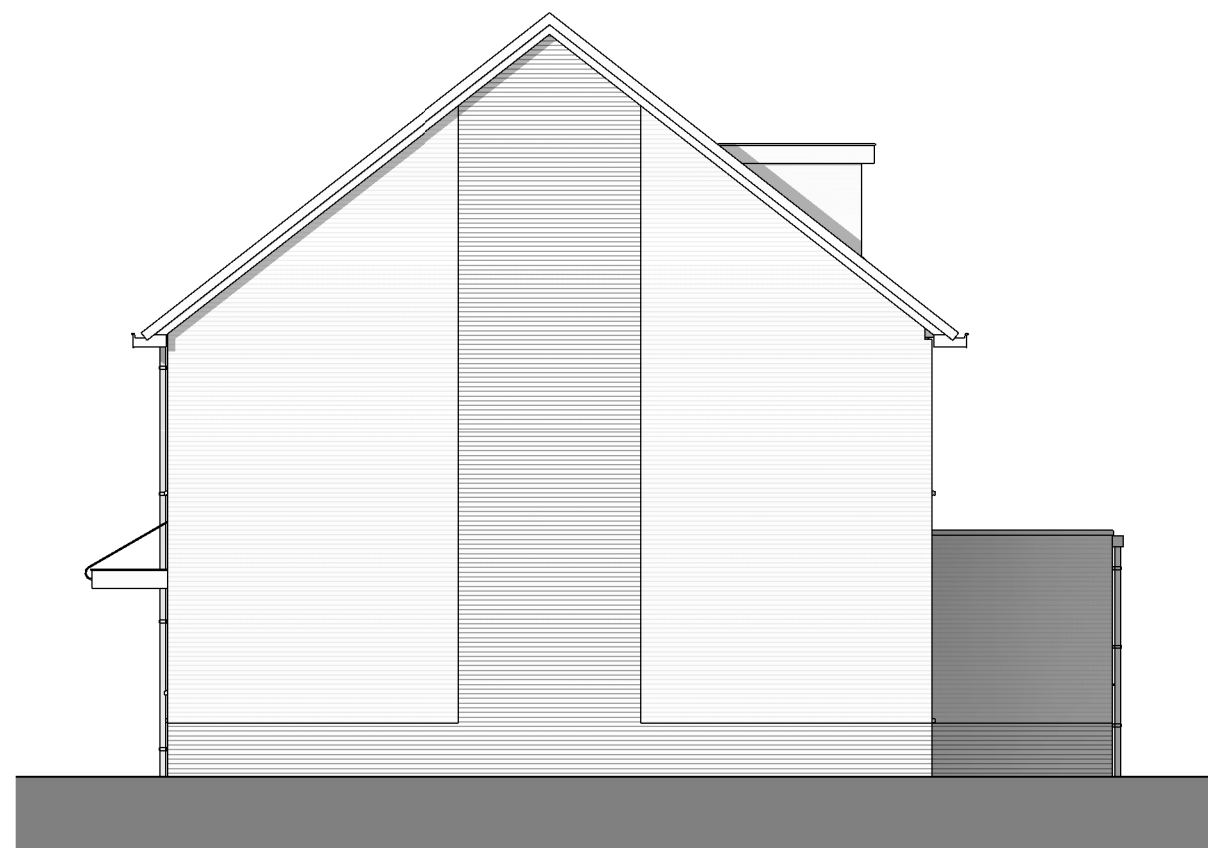


ACHTERGEVEL
1 : 100

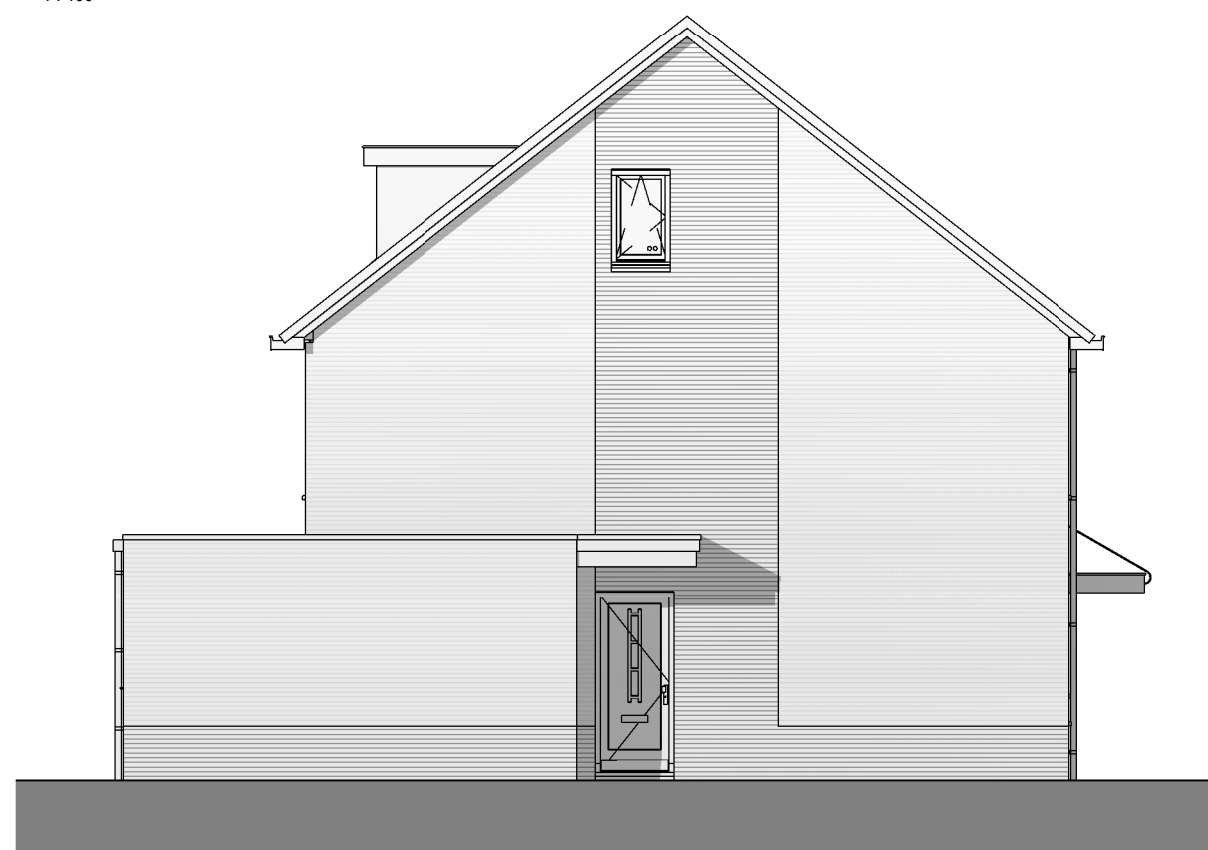
3 RIJWONINGEN WONINGEN

16.343

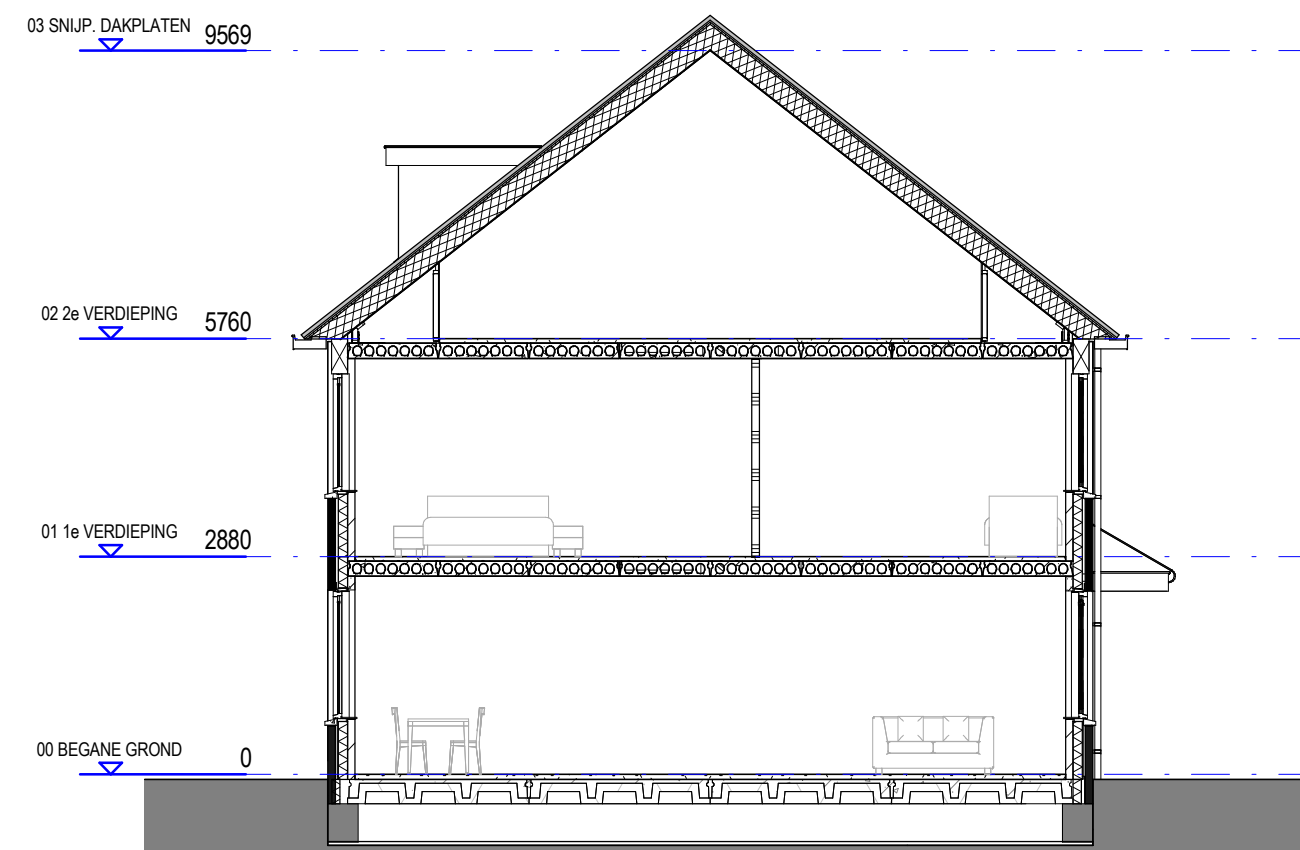
omschrijving: GEVELAANZICHTEN
schaal: 1 : 100
datum: 09-06-2016



RECHTERGEVEL
1 : 100



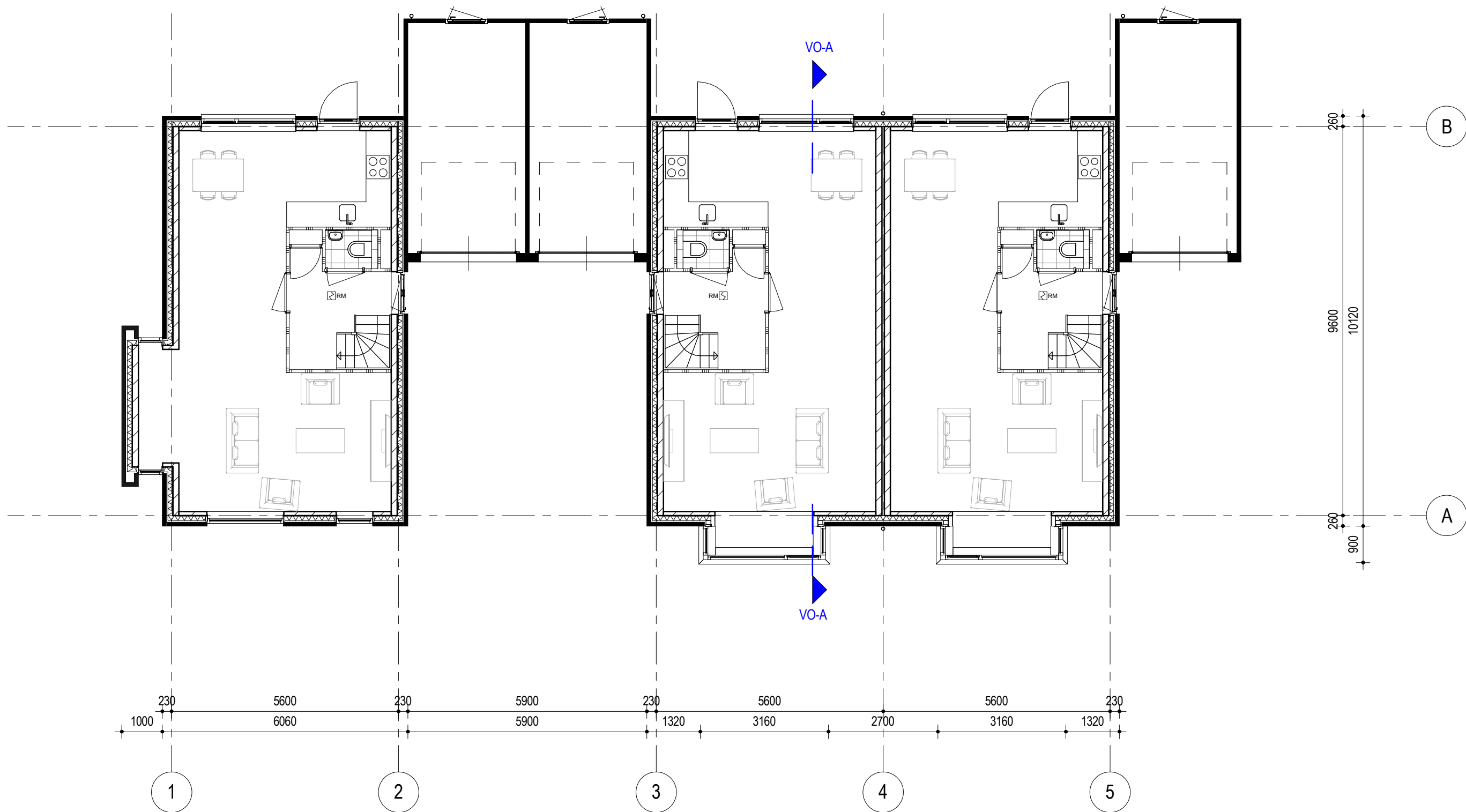
LINKERGEVEL
1 : 100



DOORSNEDE A-A
1 : 100

3 RIJWONINGEN WONINGEN

16.343 omschrijving: GEVELAANZICHTEN + DOORSNEDE
 schaal: 1 : 100
 datum: 09-06-2016

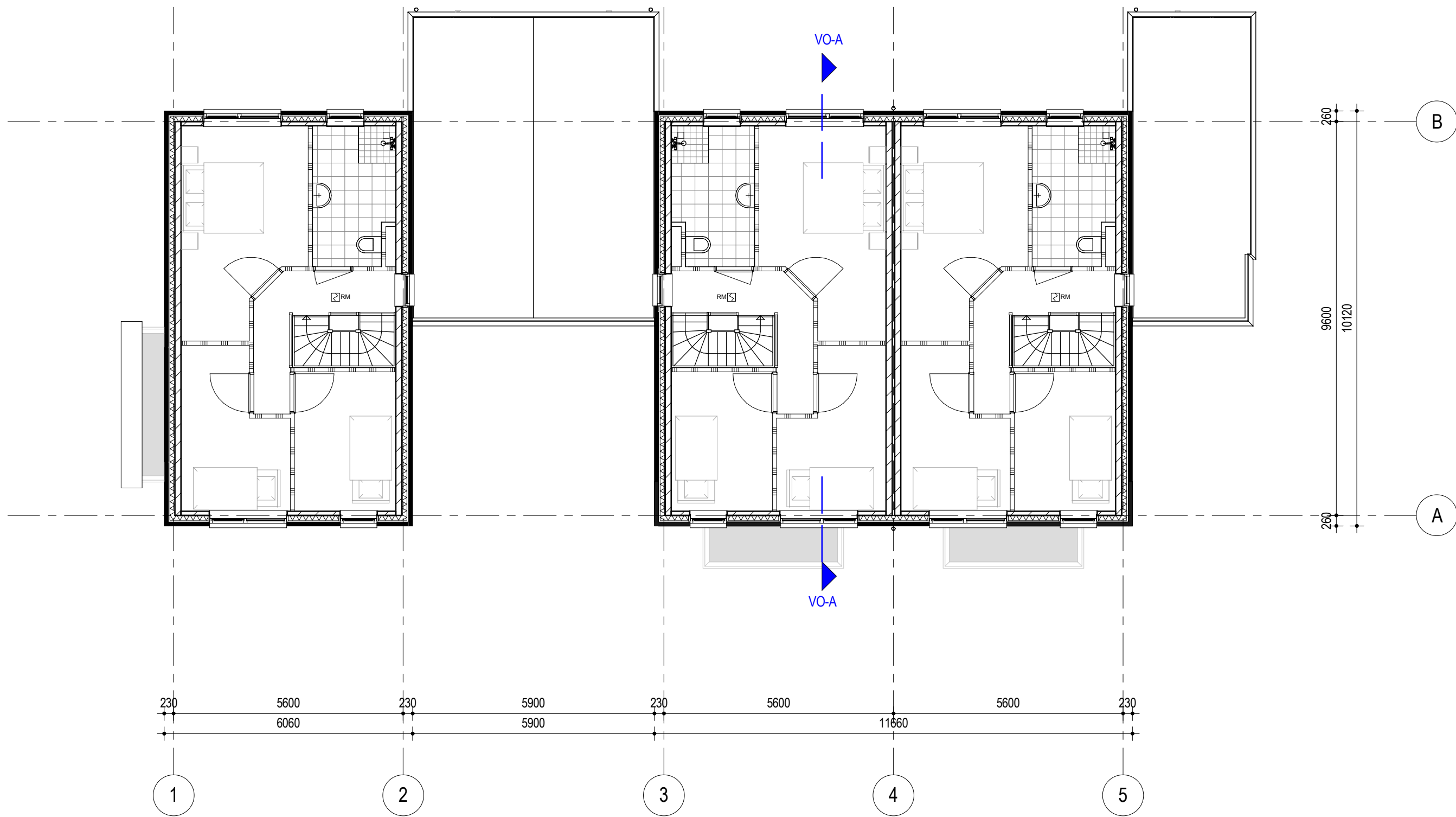


BEGANE GROND
1 : 100

3 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

16.343

omschrijving: BEGANE GROND
schaal: 1 : 100
datum: 09-06-2016

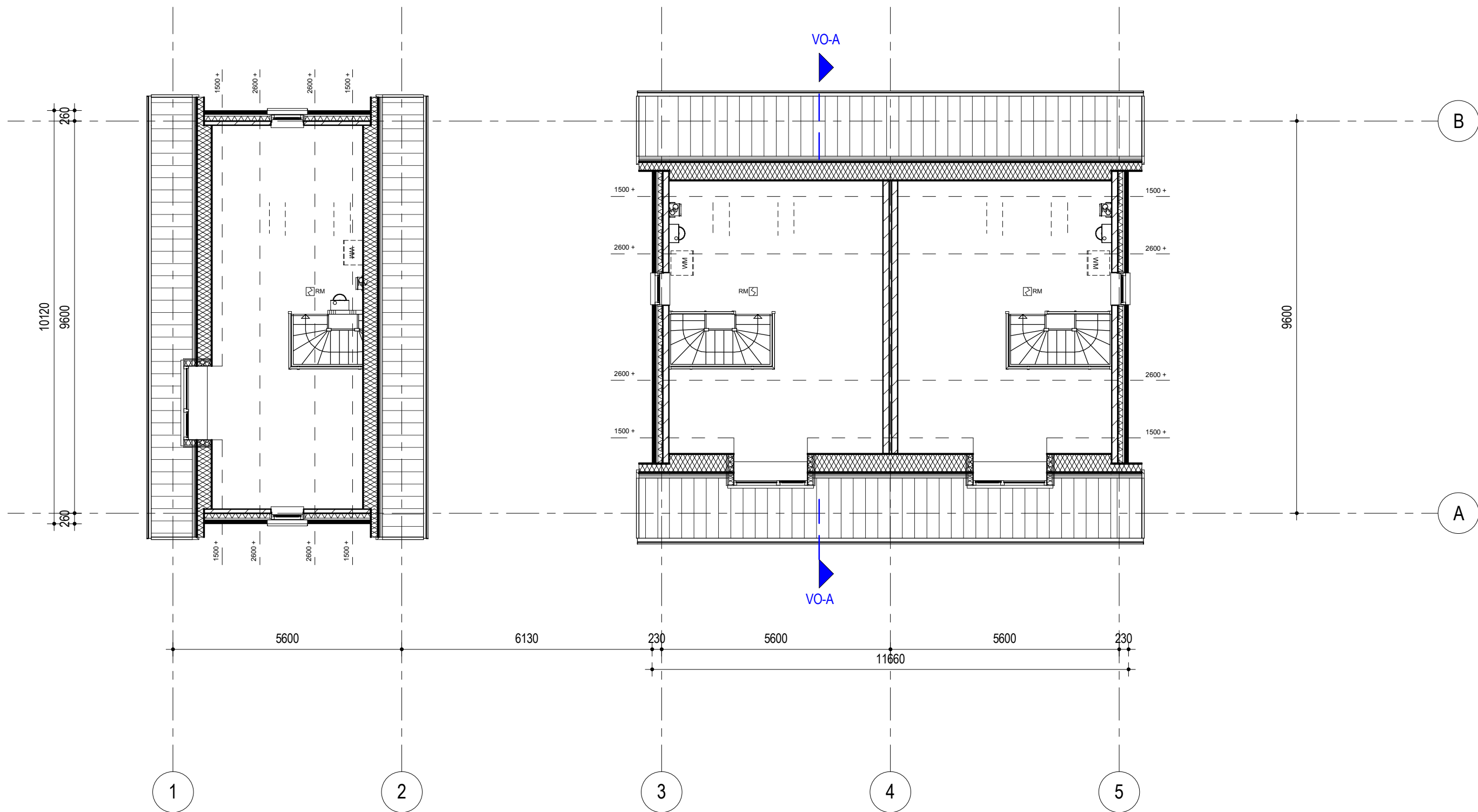


1E VERDIEPING
1 : 100

3 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

16.343

omschrijving: 1e VERDIEPING
schaal: 1 : 100
datum: 09-06-2016



2E VERDIEPING
1 : 100

3 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

16.343 omschrijving: 2e VERDIEPING
schaal: 1 : 100
datum: 09-06-2016



VOORGEVEL
1 : 100



ACHTERGEVEL
1 : 100

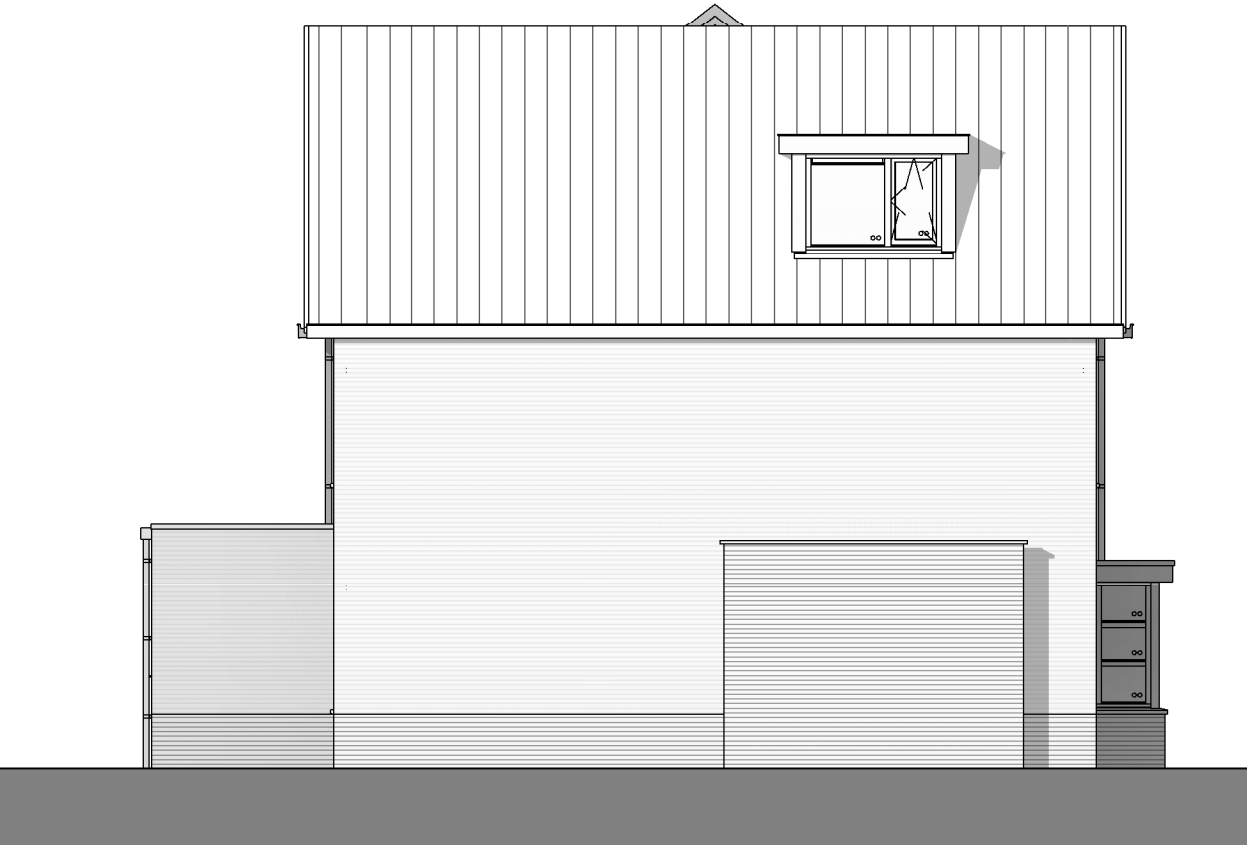
3 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

16.343

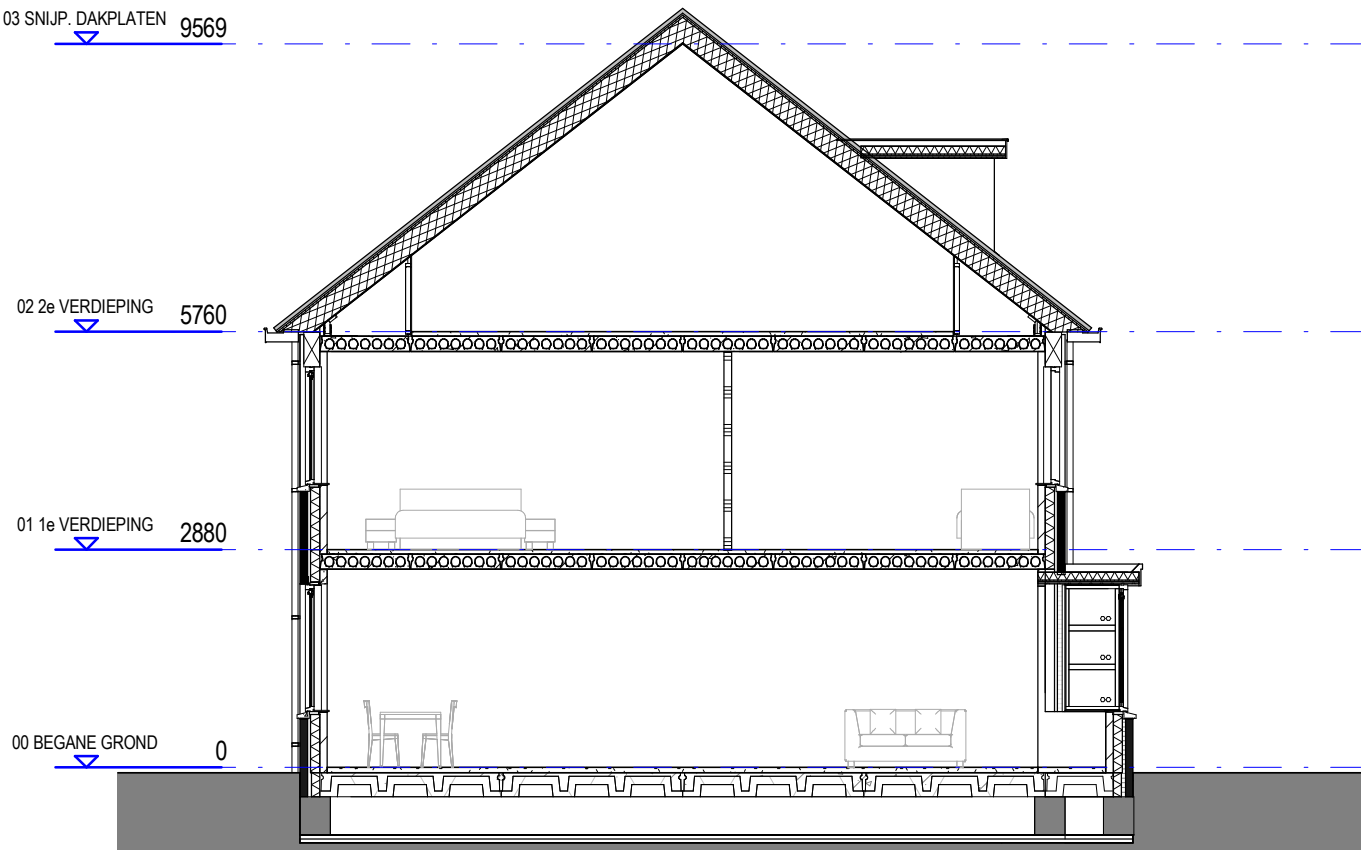
omschrijving: GEVELAANZICHTEN
schaal: 1 : 100
datum: 09-06-2016



RECHTERGEVEL
1 : 100



LINKERGEVEL
1 : 100



DOORSNEDE A-A
1 : 100

3 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

16.343 omschrijving: GEVELAANZICHTEN + DOORSNEDE
schaal: 1 : 100
datum: 09-06-2016