

HERONTWIKKELING

Koningsweg 4 Baarn

*Stedenbouwkundige randvoorwaarden
en Beeldkwaliteit*

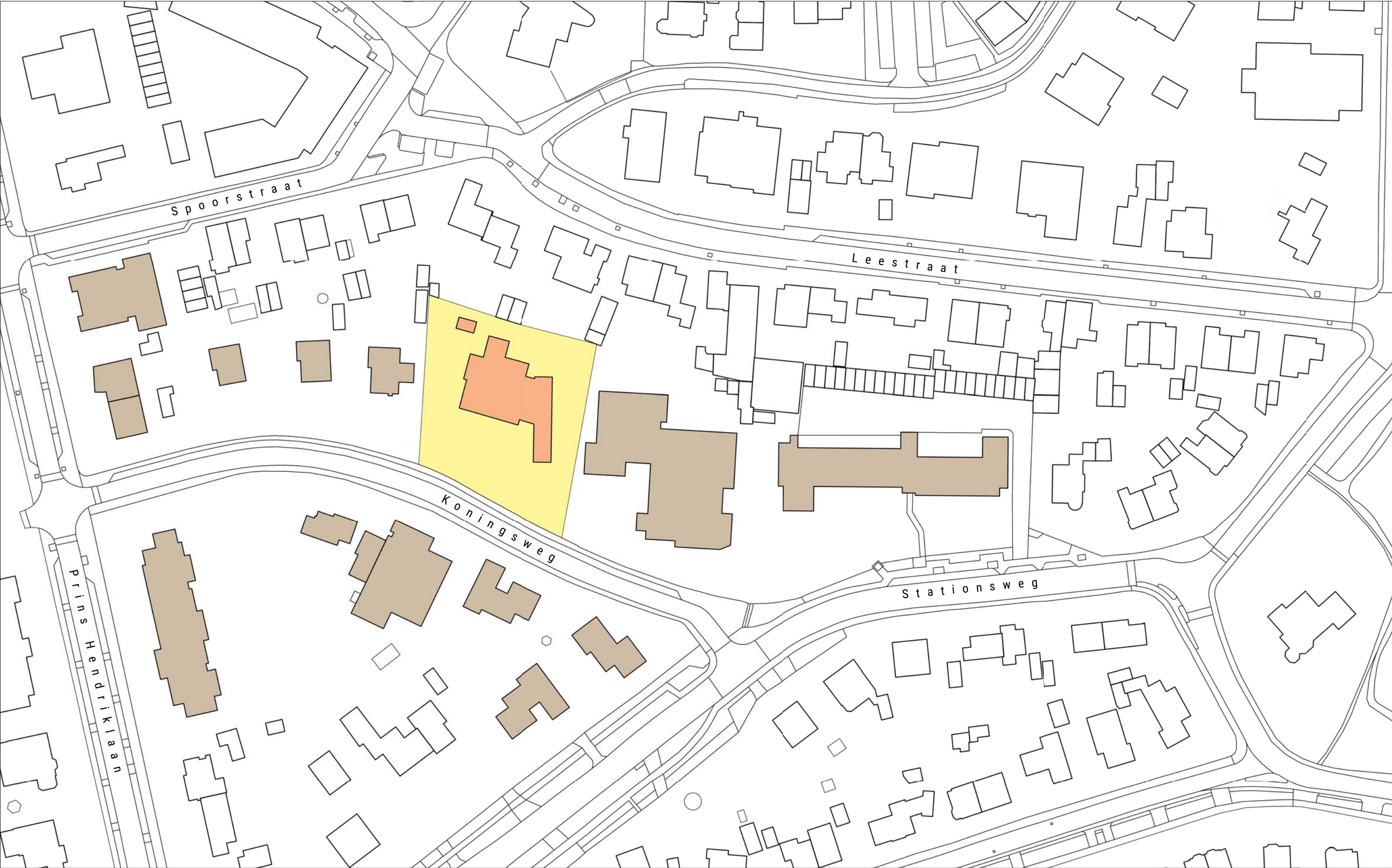
aanvullingen nota 14 juli 2022



11 november 2022



gemeente Baarn



Ter aanvulling op de randvoorwaarden van 14 juli 2022, wordt met dit vervolg een aanzet gegeven op de beeldkwaliteit.

Hierbij is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn leidend.

De nota zelf beschrijft algemene aandachtspunten en ambities. Met dit vervolg wordt er specifiek ingegaan op de ruimtelijke kenmerken van de locatie. Het is vervolgens de taak om de invulling zo inpasbaar mogelijk te maken.

Ruimtelijke kenmerken van de Koningsweg e.o.

- Planmatig aangelegde buurt met gebogen lanenstelsels
- Vrijstaande panden (villa's) in combinatie met grootschalige laagbouw-flats; compacte bouwvolumes op ruime kavels met bouwhoogtes van 2 tot 4 bouwlagen
- Traditionele bouwwijze (baksteen met pannendaken) in combinatie met moderne bouwwijze (beton met plat dak)
- Panden hoofdzakelijk uit de twintigste eeuw
- Groen karakter (tuinen; lanen met bomen)
- Het privé-groen versterkt het groene karakter en is beeldbepalend voor het straatprofiel.

Huidige situatie Koningsweg

De aanwezigheid van enkele appartementengebouwen in de doorgaande straten zoals de Prins Hendriklaan en de Stationsweg staat tegenover een ingetogen kleinschalig groen karakter van de oostelijke Koningsweg. Dit kan worden toegeschreven aan al het aanwezige privé-groen met de daarbij overwegend vrijstaande woningen. De begeleiding van de straat met hagen, bomen en lage open hekwerken met uitzicht op de grote tuinen, bieden een aangename sfeer. De noordkant van de weg biedt nog meer openheid, door de verder naar achter gelegen rooilijn, waar enkele vrijstaande woningen en het gezondheidscentrum zijn gepositioneerd. Het éénlaagse oostelijke bouwdeel van het laatste genoemde pand ligt meer naar voren, het daarnaast gelegen appartementengebouw sluit hierop aan en vormt aan die noordkant de aansluiting met de Stationsweg. Het zuidelijk deel van de weg wordt gekenmerkt door een rooilijn die wat dichterbij de weg ligt, met vrijstaande woningen, afgewisseld met een kerkgebouw van het Apostolisch Gemeenschap, deze bevindt zich recht tegenover het gezondheidscentrum. De bouwhoogtes van de bebouwing in de straat varieert van één bouwlaag met kap tot 4 lagen met een plat dak.



Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Behoud en versterking van de ruimtelijke kenmerken
- Aansluiten op de stedenbouwkundige structuur: openheid in combinatie met vrijstaande woningen, ruime verkaveling, compacte bouwvolumes, m.a.w. ritmiek, korrel en typologie.

Compact appartementengebouw als uitgangspunt

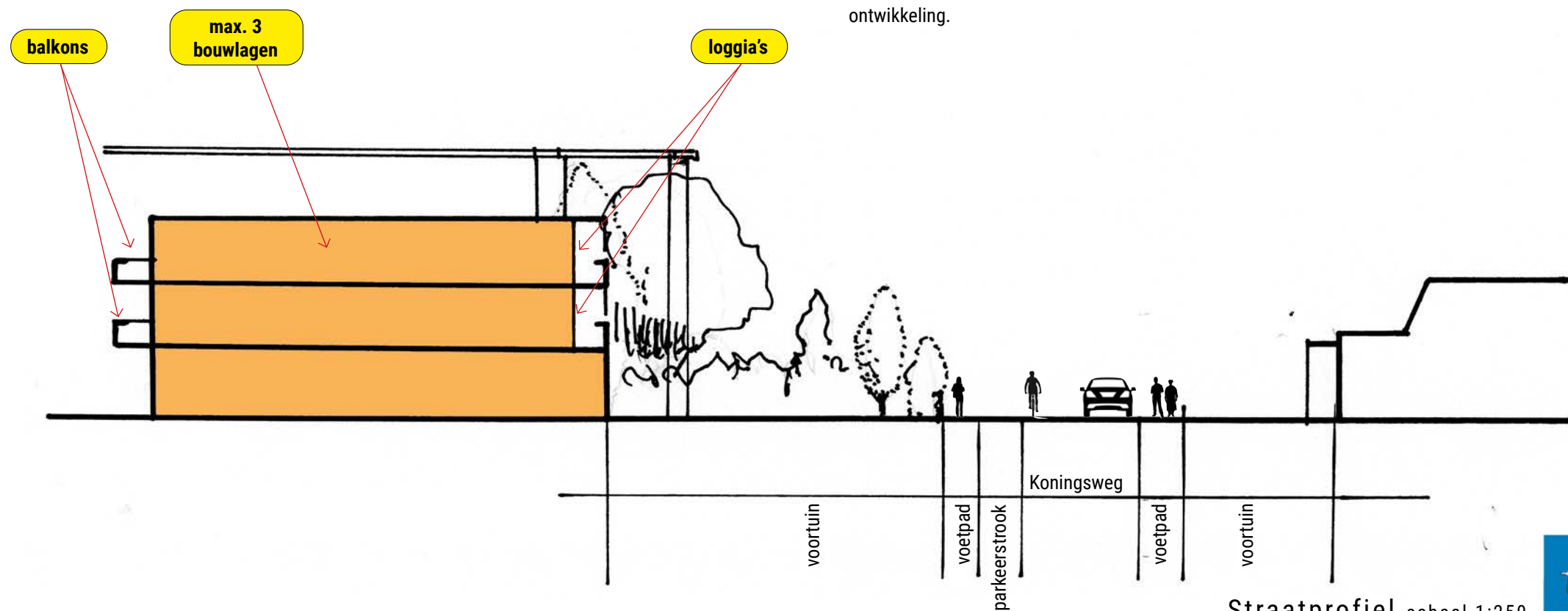
Een ingetogen bouwvolume met inpanidige buitenruimtes (loggia's) aan de straatzijde is uitgangspunt. De bestaande rooilijn kan verder richting de straat worden opgeschoven, de footprint van het huidige gezondheidscentrum is daarbij leidend. Daardoor ontstaat er een diepere achtererf, de ruime voortuin van het perceel biedt immers die mogelijkheid. Met een variabele bouwhoogte (3 en 2 bouwlagen) wordt met respect verwezen naar de huidige setting. Hier is sprake van een naar achtergelegen hogere bouwdeel tegenover een lager naar voren gelegen bouwdeel (zie ook de bouwvelop). Daardoor wordt de ruimtelijke impact ook verzacht, waarbij de openheid kan worden gehandhaafd.

De bestaande parkeervoorziening aan de voorkant omzoomd door groene hagen, evenals het hele perceel met de bestaande bomen, is een prima ruimtelijke kwaliteit, en kan bijdragen aan de invulling van een nieuwbouwontwikkeling. Het parkeren bevindt zich nu aan de voorkant, in de toekomstige situatie zou dit niet veranderen, en zorgt daarvoor ook voor een minder grote ruimtelijke impact.

Bij deze nieuwbouwmogelijkheden is de uitdaging om te komen tot een ogenschijnlijke natuurlijke inpassing.

Uitgangspunten (zie ook de bouwvelop):

- Zowel de huidige setting van het perceel als de footprint van het bestaande gebouw zoveel mogelijk behouden.
- Dit betekent ook dat de afstanden tot de omliggende gebouwen dienen te worden gerespecteerd.
- De hoogte van het bestaande volume benutten, met maximaal drie bouwlagen = 9 meter (zie ook de bouwvelop), conform huidige situatie.
- Uitkragende balkons aan de voorkant vermijden, loggia's als buitenruimte zijn dan een oplossing.
- De bestaande entree van het perceel aan de westkant handhaven.
- Hierdoor kan het parkeren op eigen terrein plaatsvinden gedeeltelijk op de huidige parkeerplaatsen en verder achter op het perceel.
- Het verblijfsgebied focust zich op het midden en het oostelijk deel van het perceel.
- De groene setting is tevens de bestaande kwaliteit, het is zeer wenselijk om deze om te nemen als onderdeel van de totale ontwikkeling.



Straatprofiel schaal 1:250



gemeente Baarn

Beeldkwaliteit in het algemeen

Eén kenmerk staat voorop, nl. het groene kleinschalige karakter van Baarn. De relatieve openheid en daarmee samenhangende typologie, ritmiek en korrel van de bebouwing dragen hieraan bij. Een ontwikkeling met een eigentijdse uitstraling dient aan te sluiten bij de schaal en maat van Baarn en daarmee bij te dragen aan de Baarnse identiteit. Vaak wordt voorbijgegaan aan de eigenheid van de locatie in samenhang met het bestaande. In de architectuur betekent het, dat er een samenhangend beeld dient te ontstaan. De uitdaging voor de architect is, mede vormgeven aan de eigenheid van de plek. Met eigentijdse vormtaal en materialen kan de sfeer van “typisch” Baarn worden benaderd. De bijzondere locatie vereist een zorgvuldige aanpak.



Uitgangspunten voor het gebouw

Uitgangspunten zoals uitstraling, representatief, hoogte van het gebouw, architectonische uitwerking, situering van het gebouw, relatie met omgeving, bestaand en nieuw (Baarnsche Zoom) dienen in acht te worden genomen. Hier geldt voornamelijk dat de invulling bijzonder mag zijn, zonder afbreuk te doen aan de herkenbaarheid van Baarn en de directe omgeving van de locatie.

Bouwenvelop

- Zie blz. 4 en 5.

Hoofdvorm

- Eenduidigheid in vorm is vereist.
- Het solitaire gebouw bestaat uit max. 3 bouwlagen met een voorkeur voor een teruggetrokken 3e laag, al dan niet plat afgedekt, voornamelijk met een kantige belijning (zoveel mogelijk hoekige belijningen, zie ook blz. 4 en 5).
- Twee geschakelde rechthoekige bouwvolumes richten zich naar de Koningsweg, gebruikmakend van de ruime voortuin.

Materialisering, de middelen waarmee een gebouw wordt vormgegeven.

- Toepassen van bij voorkeur bakstenen waarmee de gevels worden opgetrokken in combinatie met duurzame natuurlijke materialen. De toepassing hiervan draagt bij aan de eenduidigheid van het gebouw.
- Zorgvuldigheid uit zich in een passende architectonische detaillering van het ontwerp.
- De locatiespecieke eigenschappen geven de richting voor een geschikte toepassing.

Referentiebeelden uit de
directe omgeving



Enkele referentiebeelden



Landschappelijke inpassing

Baarn is opvallend groen. De aanwezigheid van veel bomen en de begeleiding van het wegenstructuur d.m.v. groene hagen als erfafscheidingen kenmerken de openbare ruimte. Hoewel dit niet overal het geval is in de gemeente en in het dorp, benadrukt deze groene aankleding de aangename ervaring van het vertoeven in Baarn. Ook hierin dient de nieuwe ontwikkeling aansluiting te vinden.

- De bestaande bomen op het perceel dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Een boomeffectanalyse is geeft inzicht in de kwaliteit van de aanwezige bomen. Uitgangspunt is ook het behoud en versterken van de representatieve buitenruimte, dit is een van de ruimtelijke kenmerken van het gebied. Het Baarnse groene karakter is bepalend.
- Tevens zijn de volop aanwezige hagen beeldbepalend in de voortuin, waarbij ze reeds de begrenzing van parkeervakken vormen, de parkeerplaatsen worden als het ware groen ingepakt.
- De huidige vergroening verhoogt de woonkwaliteit en biedt zodoende een aangenaam verblijfsgebied.
- Een versterking van het groen is zeer wenselijk.

Landschappelijke kwaliteiten
van de omgeving

