



Aan het gemeentebestuur van Baarn
Postbus 1003
3740 BA Baarn

Datum : 10 november 2023
Dossiernummer : BAA23-0217 - 1
Gemeentennummer : - / J. Rijsberman
Betreft : Vooroverleg
herontwikkeling bedrijfsterrein naar wonen
Schoolstraat 53
Baarn

Geacht college,

Aan ons is een eerste reactie gevraagd op het voorliggende ontwerpvoorstel voor een transformatie naar wonen van een bestaande bedrijfslocatie op een binnengebied in een woonwijk. De architect heeft het plan tijdens de vergadering van 1 november jl. toegelicht.

Het voorstel bestaat uit de bouw van geschakelde woningen in een hof refererend aan de Engelse tuinstad gedachte, gebouwd op een volledig verdiept aangelegde parkeergarage.

Toetsingskader voor de commissie wordt gevormd door de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Baarn en de daarin opgenomen gebiedscriteria. Van toepassing zijn hier de criteria voor de Zeeheldenbuurt Gebied D4. De Zeeheldenbuurt bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande en geschakelde woningen gebouwd in het begin van de 20e eeuw. Ruime binnengebieden, zoals aan de nabijgelegen Faas Eliashof, zijn recent ontwikkeld tot wonen. Het ruimtelijk streefbeeld is hier dat de bebouwing een individuele uitstraling heeft met vrijstaande panden. Een traditionele bouwvorm met baksteen gevels en royale kappen. De bebouwing heeft een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte. De bebouwing is grondgebonden met groene tuinen en aangeplante erfafscheidingen.

In hoofdopzet is dit een goed denkbaar plan wat aan kan sluiten op de karakteristiek van de omgeving met groene lanen en meer intieme binnengebieden. De hier voorgestelde ontwikkeling sluit aan bij de karakteristiek van het naastgelegen Faas Eliashof. Wel is deze invulling veel dichter in opzet en voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Sterk uitgangspunt in het plan is dat de parkeergarage geheel verdiept is aangebracht waardoor er geen niveauverschil is met de omliggende bebouwing.

Wat opvalt is dat de woningen streng in het gelid staan, terwijl bijvoorbeeld de Schoolstraat licht buigt. Het plan zou meer vanzelfsprekendheid krijgen in het straatbeeld van de Schoolstraat als de rooilijnen hier met de as van de weg meebuigen. In de oriëntatie van de woningen in het hof zelf zou meer ingespeeld kunnen worden op de begeleiding van de straat met voorgevels. Het rechter pand in de tweede lijn bij de inrikker vanaf de Schoolstraat zou bijvoorbeeld gedraaid kunnen worden. Door hier af te wisselen met een voorgevel in plaats van twee zijgevels wordt de beleving interessanter. Dit geldt ook voor de beëindigingen van het hof. De nu voorgestelde beëindiging bij de ingang van de parkeergarage met een muziektent komt nog erg krap over. Dit deel zou met de ingang naar de parkeergarage een meer betekenisvolle uitwerking kunnen krijgen in de beëindiging van het hof. Ook wordt

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

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



aandacht gevraagd voor een meer vloeiende landschappelijke overgang van de ingang tot de parkeergarage en het omliggende gebied en het dek. Opmerkelijk is dat de parkeergarage een ruimte overmaat heeft.

De woningen staan met de voorgevelrooilijnen dicht tegen elkaar. In combinatie met de verharding leidt dit tot een versteend beeld van de open ruimte. Gesuggereerd wordt om meer aan te sluiten bij het ruimtelijk streefbeeld in dit gebied met aangeplante groene tuinen. De opzet van het plan behoeft een hoogstaande inrichting van de openbare ruimte (het dek).

Aandacht wordt gevraagd voor een voldoende diepe leeflaag op het parkeerdek om een overtuigende groene invulling van het hof mogelijk te maken. Zeker bij de beëindiging van het hof bij de ingang van de parkeergarage kunnen bomen het straatbeeld verzachten. Geadviseerd wordt om hagen en groene erfafscheidingen mee te ontwerpen.

De voorgestelde traditionele architectuur sluit goed aan bij de opzet van het plan. Dit vraagt wel om een zorgvuldige uitvoering. In de opzet wordt aandacht gevraagd voor het vermijden van het positioneren van kopgevels tegenover elkaar. In combinatie met de beperkte afstand tussen de voorgevels wordt het straatprofiel als erg drukkend ervaren. Door af te wisselen in de doorsnede tussen langs- en kopgevels ontstaat een luchtiger beeld. Tenslotte wordt opgemerkt dat de dakkapellen in verhouding als erg hoog worden ervaren in relatie tot de schaal van de begane grond.

Concluderend wordt positief gereageerd op de hoofdropzet van dit plan. In de nadere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor bovenstaande opmerkingen. Wij zien een aangepast ontwerpvoorstel met interesse ter beoordeling tegemoet.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Baarn,

D.A. Scheer AA Dipl

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



Aan het gemeentebestuur van Baarn
Postbus 1003
3740 BA Baarn

Datum : 16 februari 2024
Dossiernummer : BAA24-0022 - 1
Gemeentennummer : 875435
DSO nummer : /
Betreft : advies ruimtelijke kwaliteit
realiseren van 25 woningen
Schoolstraat 53
Baarn

Geacht college,

In aansluiting op ons schrijven van 10 november 2023 met ons kenmerk BAA23-0217-1 berichten wij u het volgende:

Aan ons is een definitief ontwerpvoorstel voorgelegd voor het bouwen van nieuwbouw woningen op deze bestaande bedrijfslocatie op een binnengebied van een woonwijk. De architect heeft het plan tijdens de vergadering van 16 februari jl. toegelicht.

Het voorstel bestaat uit de bouw van geschakelde woningen in een hof refererend aan de Engelse tuinstad gedachte, gebouwd op een volledig verdiept aangelegde parkeergarage.

De commissie is positief over het plan, maar heeft op onderdelen de volgende punten die een nadere uitwerking behoeven:

- Zoals in onze reactie op het conceptvoorstel voor dit plan reeds is opmerkt kan het plan zich beter in de omgeving voegen indien de bebouwing in de knik van de rooilijn van de Schoolstraat meedraait.
- Het appartementengebouwtje is te dominant vormgegeven in de straat. Door het middenrisaliet en de balkons geeft dit kleinschalige gebouw een als onrustig ervaren beeld. Gezocht dient te worden naar een meer in omgeving passende rustige vormgeving.
- De balkons aan het appartementengebouw roepen bezwaren op. Deze balkons zijn te zwaar vormgegeven aan het kleinschalige gebouwtje. Met name doordat de balkons en de balustrade de goot onderbreken. Een buitenruimte aan het hofje is van toegevoegde waarde, maar een bij de schaal van het gebouw passende oplossing dient nader onderzocht te worden.
- Aandacht wordt gevraagd voor de grootte van de dakkapellen en de verhoudingen hiervan. Deze dienen meer afgestemd te worden op de verhoudingen van de onderbouw. Dit vraagt om een extra roeden verdeling met een staande oriëntatie.
- De puien van de begane grond, de kozijnen in de dakkapellen en de topvensters in de geveltoppen dienen in hun verdeling in balans te zijn uitgaande van één vormtaal. Op dit moment toont het voorstel nog te veel onderlinge verschillen, waardoor het beeld onrustig

Regulerenring 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

wordt. Bij een dergelijk architectuurbeeld wordt raamhout in de kozijnen verwacht, de detaillering van de kozijnen dient aan te sluiten bij de architectuurtaal.

- De voordeuren maken door het glas sterk de indruk van achterdeuren. Een gesloten voordeur sluit meer aan bij de gekozen architectuurtaal.
- Belangrijk in dit plan is een overtuigende inrichting van de openbare ruimte. Op dit moment wordt de buitenruimte als te stenig ervaren. Door een groene geprivatiseerde strook voor de bebouwing kan dit beeld worden verzacht. Dit geldt ook voor de beide toegangen. Deze dienen uitnodigend te zijn met aandacht voor een groene inrichting. De toegang van de parkeergarage is nu met stenen muren erg hard. Bijvoorbeeld met een sierhekwerk voorzien van het beplanting kan dit passend bij het karakter van de ontwikkeling vergroend worden.
- Zoals eerder bij de behandeling van het conceptvoorstel opgemerkt is de ruimte tussen de bebouwing zeer beperkt. Voor een voldoende ruimtelijke ervaring dient het positioneren van twee hoge gevels tegenover elkaar daarom vermeden te worden. Het plan heeft hierop een nadere aanpassing.
- Aandacht wordt gevraagd voor de parkeerafwikkeling op deze plek. Te verwachten is dat de parkeergarage een verkeerslicht krijgt. Dit vraagt ook om een opstelplek. Dit dient nog nader uitgewerkt te worden.

Concluderend wordt geadviseerd het plan op bovenstaande punten nader in studie te nemen. Een aangepast ontwerpvoorstel zien wij met interesse ter beoordeling tegemoet.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Baarn



D.A. Scheer AA Dipl

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



Aan het gemeentebestuur van Baarn
Postbus 1003
3740 BA Baarn

Datum : 04-06-2024
Dossiernummer : BAA24-0022 - 3
Gemeentennummer : 875435
DSO nummer : /
Betreft : advies ruimtelijke kwaliteit
realiseren van 25 woningen
Schoolstraat 53
Baarn

Geacht college,

Uw aanvraag voor advies hebben wij aan de commissie voorgelegd. Toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria.

In aansluiting op voorgaande adviezen kan de commissie positief adviseren op het aangepaste plan conform tekeningen BA.00-A1 / BA.00-A2 / BA.10-01 / BA.00-B allen dd 30-05-2024.

De commissie is op grond van de ingediende gegevens van mening dat het **plan voldoet** aan de gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken.

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