

Bijlage 2. Ontwerpvarianten

VARIANT 1 – Gecentraliseerd rug-aan-rug

Plaatsing op kavel:

De woningen liggen in deze variant in het midden van het perceel. Hierdoor is de afstand van de bebouwing tot de erfgrans gemaximaliseerd. De woningen hebben twee verschillende richtingen en rooilijnen; drie woningen zijn in de noordwest richting georiënteerd, drie woningen zijn in de zuidoost richting georiënteerd.

De bebouwing heeft een extroverte / open uitstraling richting het terrein. Dit is terug te zien in de vormgeving en plaatsing van (hoofd)entree en gevelopeningen aan de zijde van de erfgrans. De bewoner leeft vooral naar 'buiten', waar dit in variant 3 met name naar binnen is. Vanuit de woning is er zicht richting de privé buitenruimte en richting de erfgrans.

Erfafscheidingen dicteren de verkaveling van het perceel en de overgang privé-openbaar. Vanwege de inpassing op het terrein en gewenste toegang tot de woningen kent deze variant relatief veel verharde openbare ruimte en beperkte privé buitenruimte. Er is hier geen sprake gedeelde groene buitenruimte.

De voornaamste doelgroep voor deze woningen zijn huishoudens met kinderen die doorstromen binnen de gemeente of van buiten de gemeente een woning zoeken in Baarn.



Bebouwing:

- Totaal aantal woningen: 6,
- De hoofdbebouwing is duidelijk ondergeschikt aan de bebouwing op aangrenzende percelen,
- De nokhoogte is beperkt op circa 6,6m hoogte, de goothoogte is circa 4,0 meter,
- Hoofdbebouwing is centraal op het perceel gesitueerd op circa 9m van de erfgrans met aangrenzende percelen,
- De entrees van de woningen bevinden zich aan de zijde van de erfgrans,
- In dit ontwerp worden de woningen met de "rug" centraal op het perceel tegen elkaar geplaatst. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij het ontwerpen van gevelopeningen / ramen in de kap,
- Daglicht zal hierdoor vanuit de periferie van het perceel invallen op zowel de begane grond als kapverdieping. De noord-gerichte woningen zullen beperkte daglichttoetreding hebben.

Parkeren:

- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, totaal aantal parkeerplaatsen: 11,
- Het parkeren vindt deels gecentraliseerd plaats op een locatie nabij de ingang van het terrein en deels nabij enkele van de woningen.

Groen en openbare ruimte:

- Een gedeelde entree vanuit de Van Galenlaan naar de woningen zal deels groen, deels verhard worden uitgevoerd,
- De privé buitenruimten behorend bij de woningen zullen het voornaamste groen vormen,
- Waar parkeren nabij de woning plaats vindt zal (half)verharding toegepast worden om dit mogelijk te maken.

6 woningen
rug aan rug



Situatie inclusief openbare ruimte en groen

VARIANT 2 – Gecentraliseerd Noord-Zuid georiënteerd

Plaatsing op kavel:

De woningen liggen, net als in variant 1 in het midden van het perceel. Deze variant onderscheidt zich door de woningen, 2-aan-2, in een rij naast elkaar in te passen op het terrein. De woningen zijn in dezelfde richting georiënteerd en verspringen ten opzichte van de middenlijn (west naar oost) in het perceel. Hierdoor varieert de afstand van de bebouwing tot de erfgrans.

De bebouwing heeft een duidelijke voor- en achterzijde. Dit is terug te zien in de vormgeving en plaatsing van (hoofd)entree aan de noordzijde en gevelopeningen aan de noord- en zuidzijde richting de erfgrans.

Daarnaast is er een duidelijk onderscheid in functie tussen de buitenruimte voor en de buitenruimte achter de woning. Aan de noordzijde bevindt zich de hoofdentree en is er plaats om te parkeren. Aan de zuidzijde bevindt zich de privé achtertuin. Bewoners leven net als in variant 1 naar 'buiten', waar dit in variant 3 met name naar binnen is. Vanuit de woning is er zicht richting de privé buitenruimte. Erfafscheidingen dicteren de verkaveling van het perceel en de overgang privé-openbaar. Er is hier beperkt sprake van openbare ruimte en geen sprake gedeelde groene buitenruimte.

De voornaamste doelgroep voor deze woningen zijn huishoudens met kinderen die doorstromen binnen de gemeente of van buiten de gemeente een woning zoeken in Baarn.



Bebouwing:

- Totaal aantal woningen: 6,
- De hoofdbebouwing is duidelijk ondergeschikt aan de bebouwing op aangrenzende percelen,
- De nokhoogte is beperkt op circa 6,6m hoogte, de goothoogte is circa 4,0 meter,
- De hoofdentrees van de woningen bevinden zich de noordzijde richting de erfgrans,
- Daglichttoetreding vindt hierdoor plaats vanuit de noord- en zuidzijde op zowel de begane grond als kapverdieping.

Parkeren:

- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, totaal aantal parkeerplaatsen: 11,
- Het parkeren vindt voornamelijk plaats nabij de woning aan de noordzijde,
- Enkele parkeerplaatsen zijn gelegen richting de entree van het terrein.

Groen en openbare ruimte:

- Een gedeelte ontsluiting vanuit de Van Galenlaan naar de woningen zal deels groen, deels verhard worden uitgevoerd,
- De privé buitenruimten behorend bij de woningen zullen het voornaamste groen vormen,
- Waar parkeren nabij de woning plaats vindt zal (half)verharding toegepast worden om dit mogelijk te maken.

6 woningen



Situatie inclusief openbare ruimte en groen

VARIANT 3 – Geclusterd wonen / Hofwoningen

Plaatsing op kavel:

De woningen zijn in een hoefijzer vorm, naar binnen georiënteerd, hierdoor ontstaat een besloten sfeer voor bewoners. Er is een waarneembare samenhang tussen de woningen en de functie van de plaatsing.

Vanuit de richting van de Van Galenlaan is er een duidelijke zichtlijn de binnentuin in wat resulteert in een groen en open karakter.

De bewoners leven vooral naar de binnenzijde van het terrein. Dit is onderdeel van de vormgeving en plaatsing van (hoofd)entree en gevelopeningen; voornamelijk aan de binnenzijde van het hoefijzer. Vanuit iedere woning is er zicht op de openbare ruimte en op de andere woningen op het terrein. De openbare ruimte van het terrein maakt hiermee, meer dan in een reguliere straat of buurt, deel van de belevingssfeer en functie van de woning. Er is een directe relatie tussen de woningen en het openbaar gebied, de binnentuin.

Rond de binnentuin is er vrijwel geen sprake van erfafscheidingen. De gevels van de woningen vormen de overgang privé-openbaar.

Dit ontwerp waarborgt de meeste privacy voor de omliggende woningen; op de eerste verdieping zijn er alleen ramen in de dakvlakken die naar de binnentuin zijn gericht. In het ontwerp zijn er geen ramen gesitueerd in de dakvlakken welke naar de omliggende tuinen gericht zijn. In afwijking van landelijke regelgeving wordt het recht om hier toch later daklichten in te maken met helder glas uitgesloten



De voornaamste doelgroep voor deze woningen zijn 55+ inwoners van Baarn.

Bebouwing:

- Totaal aantal woningen: 6,
- De hoofdbebouwing is duidelijk ondergeschikt aan de bebouwing op aangrenzende percelen,
- De nokhoogte is beperkt op circa 6,6m hoogte, de goothoogte is circa 4,0 meter,
- Hoofdbebouwing is gesitueerd op circa 6m van de erfgrans met omwonenden,
- Door deze ruimtelijke inpassing wordt een veilige plek gecreëerd voor deze doelgroep waarbij sociale samenhang wordt bevorderd,
- De entrees en gevelopeningen van de woningen bevinden zich voornamelijk aan de binnenzijde van het terrein,
- In dit ontwerp is er de intentie uitzicht richting omwonenden vanaf de 1e verdieping te voorkomen door specifieke voorwaarden/afwijkingsregels op te nemen in de statuten van de vereniging van eigenaren.

Parkeren:

- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, totaal aantal parkeerplaatsen: 11,
- Het parkeren vindt gecentraliseerd plaats op een locatie nabij de ingang van het terrein,
- Hierdoor zal er geen verkeer zijn langs de erfgransen van aangrenzende percelen en wordt er een autovrije binnenruimte gecreëerd,
- De parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen wordt verwacht minder te zijn dan de CROW-norm voorschrijft gelet op de doelgroep voor deze woningen, de ligging van het perceel ten opzichte van het centrum en in combinatie met trends in mobiliteit zoals elektrische fietsen, etc.

Groen en openbare ruimte:

- Een gedeelde binnentuin zal het voornaamste groen vormen, de vormgeving en inrichting van de binnentuin zal de sfeer van gemeenschap versterken,
- Deze gedeelde binnentuin heeft een dubbelfunctie ten aanzien van het vergroten van de sociale cohesie van de bewoners en het creëren van een veilige binnenplaats,

- Hiermee wordt de voornaamste buitenleefruimte naar het midden van het terrein, tussen de woningen gesitueerd,
- Het overige groen achter de woningen zal ingericht worden als privé buitenruimte.



Situatie inclusief openbare ruimte en groen