



Verslag Kwaliteitsteam Kerckebosch 26 juni 2014

Aanwezig: *Leden van de Kwaliteitsteam*
Paul Kersten (wUrck)
Jan van Laarhoven (Welstand)
Liesl Vivier (BDP Khandekar)
Serge Vonk (AML)
Evert-Jan Roelofsen (voorzitter)

Afwezig: Ronald Goderie (Ecoloog)

Agenda

Op de agenda van dit kwaliteitsteam staan:

- Bespreking definitief ontwerp Brede School in aanwezigheid van opdrachtgever (gemeente) en architect (Van Hoogevest Architecten);
- Bespreking voorlopig ontwerp appartementen sociaal Bosgaarde in aanwezigheid van architect (Hans Been) en bouwer (BAM), opdrachtgever (Seyster Veste) afwezig;
- Bespreking schetsontwerp vrijstaande woningen The Lodge in aanwezigheid van architect (Hans Been), opdrachtgever (NCB) afwezig;
- Bespreking definitief ontwerp Life in the Woods in aanwezigheid van architect (MIX architectuur), opdrachtgever (Synchroon) afwezig;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 04 Hoge Dennen in aanwezigheid van de opdrachtgever (familie Pot) en architect (Bongers architecten);
- Bespreking ontwerp vrije kavel 08 Op de Hei in aanwezigheid van opdrachtgever (fam. Van Egeraat) en architect (ZILT architecten);
- Bespreking kaptekeningen woongebied Stuifduinen (Hei & Jij, Meer Zeist en het aangrenzende openbaar gebied, allen gelegen in het woongebied Stuifduinen).

Verslag Kwaliteitsteam 15 mei 2014 wordt goedgekeurd en vastgesteld.

Definitief ontwerp Brede School

Het ontwerp ziet er leuk en goed uit. Er zijn in de kantlijn nog wel een aantal opmerkingen te maken:

- De raamcassettes zitten op de langsgevels en liggen er niet in. Dit is op zich niet bezwaarlijk, maar dit vraagt wel aandacht voor de detaillering en de beëindiging ervan;
- Let op te harde kleuren voor de specifieke gevels; het nu getoonde blauw is veel te hard/opzichtig en roept hier in het bos vragen op;
- De brede 'dubbele' pan ziet er goed uit, de donkere kleur lijkt beter in de omgeving te passen en heeft de voorkeur;
- Er wordt een pleidooi gehouden om bij de Brede School van ondergrondse afvalcontainers uit te gaan (zowel wat betreft beeldkwaliteit als wat betreft hygiëne).
- Er zou nog eens gekeken kunnen worden naar de plaatsing van de dakramen in het dakvlak (iets meer variatie?).

In het Kwaliteitsteam van 23 oktober komt de detaillering van het ontwerp terug (13.30 uur), een week op voorhand zullen deze digitaal beschikbaar zijn.



Voorlopig ontwerp appartementen sociaal Bosgaarde

Het plan bestaat uit 2 delen, naast het appartementengebouw ook een aantal egw's in woongebied Boswachterij.

In vervolg op de eerdere opmerkingen vanuit het Kwaliteitsteam liggen er met betrekking tot de egw's 2 varianten voor, één aansluitend op de kleuren van de gerealiseerde egw's van Molenaar (met oranje rode gevelsteen en dakpan) en één die volgens de architect aansluit op het kleurenpalet uit het beeldkwaliteitsplan (met donkere gevelsteen en dakpan). In beide varianten valt een sterke tweedeling op tussen begane grond en verdieping. Samen met de gespikkelde gevelsteen van de begane grond levert dit een te bont geheel op. Volgens het Kwaliteitsteam is een ingetoger beeld hier na te streven dat niet perse precies 'identiek' aan het plan Molenaar hoeft te zijn. Op basis van de voorgelegde gevelgeleding is als mogelijk te onderzoeken voorbeeld genoemd 'oranje pan, oranjerood verdieping boven betonband en oranjerood begane grond met kaders rondom ramen. Nadere informatie/studie omtrent de kleurstelling en materialisering wordt nog tegemoet gezien.

Ook bij het appartementengebouw is lang niet alle kritiek van het Kwaliteitsteam ter harte genomen. De footprint van het gebouw is 4,5 meter naar achter geschoven waardoor het gebouw ruimer op zijn locatie komt te staan en waardoor een zachtere inpassing in de omgeving, die ook goedkoper lijkt uit te pakken in materialisering, mogelijk wordt.

De nu voorgestelde aansluiting van het gebouw richting bosgebied (met doorgaand hekwerk) en Kerckeboschlaan (met trappen) is voor het Kwaliteitsteam niet aanvaardbaar en niet akkoord. Behalve zicht en lichtuitstraling is ook de overgang talud – hekwerk zeer gevoelig voor ophoping van blad en vuil. Het hoeft niet zo volledig open en de overgang/aansluiting/inpassing kan en dient dichterbeter te worden opgelost.

Door de ruimere positionering zijn de voorgestelde schanskorven niet meer nodig en kan beter ingezet worden op natuurlijk talud. Dit geldt ook voor de voorzijde waar een meer in Kerckebosch passende (natuurlijke) overgang van gebouw naar omgeving gewenst is.

Vanaf de Kerckeboschlaan is de gevel, zeker rondom de aandachttrekkende binnenhoek/lift/trap te gesloten. Deze kritiek is al eerder gegeven, terwijl er toen nog sprake was van een transparante begane grond met drie lagen erboven (nu vanaf onder 5 lagen gesloten!). Een en ander is nader te bezien. Verder is er wel een poging gedaan door de ramen in 2 geveldelen naar boven toe kleiner te laten worden, maar de vlakverdeling en de hier na te streven verwantschap met de andere entreegebouwen, overtuigt nog niet.

De voorgestelde geleding aan de galerijkant overtuigt ook nog niet, dit zou sterker kunnen, zoals wel het geval aan de boszijde van het gebouw (zie ook eerdere opmerkingen Kwaliteitsteam).

Wat betreft kleurstelling wordt gewezen naar het beeldkwaliteitsplan (grijs-groene gevelsteen), en ook naar de gevelsteen (alternatief) die door Blauwhoed wordt gebruikt voor hun naast gelegen egw's in de goedkope vrije sector.

Geadviseerd is het plan op het hiervoor genoemde in studie te nemen. Het ontwerp is nog niet rijp voor een definitief positief oordeel van het Kwaliteitsteam.

Schetsontwerp vrijstaande woningen The Lodge

Het plan is nog niet gepositioneerd in het kavelpaspoort en daardoor niet te beoordelen richting kapaanvraag. Het voorgestelde plan valt of staat in belangrijke mate bij de inpassing ervan in de buitenruimte (perceelsafscheidings?). Het plan van Life in the Woods kan daartoe als inspiratie dienen.



Het beeldkwaliteitsplan geeft aan een eigentijdse invulling van de bestaande naast gelegen wijk Hoge Dennen. In het Beeldkwaliteitplan staat ook dat de bebouwing qua ruimtelijke structuur een voortzetting is van Hoge Dennen en aan die context gerelateerd moet zijn. De hoogtemaat en schaal van The Lodge is echter veel groter dan elders in Hoge Dennen. Het bovenste gedeelte van de kap heeft een flauwe hellingshoek, terwijl het beeldkwaliteitplan hoge kappen met een steile hellingshoek voorschrijft (en niet, zoals in dit ontwerp, een combinatie van flauwe en steile hellingshoeken). Hierdoor komt het ontwerp zoals nu voorgesteld ook nogal log/plomp over. Ook de brede witte daklijsten en witte balkons vallen veel te veel op. De invulling van de gevels en dakvlakken lijkt verder erg vrijblijvend. Wat betreft de gevels/dakvlakken zouden er meer raamopeningen in de kopgevels mogen en minder in de dakgevels. Tenslotte vraagt het Kwaliteitsteam zich af of dit plan wel volledig past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Definitief ontwerp Life in the Woods

Dit is en blijft een mooi plan. Wel is het van belang dat de doorzichten richting het achterliggende bos en heidegebied open en behouden blijven. Ook is er het zorgpunt dat het mogelijk te dicht op elkaar staat, zeker als er later woningen worden uitgebreid. Het is goed om mogelijke uitbreidingen nu al mee te ontwerpen en dit als kettingbeding mee te nemen in de koopovereenkomst, zodat ook later de open structuur gewaarborgd blijft.

Er kan verder worden ingestemd met de getoonde opties voor de woninguitbreidingen.

Tenslotte is er nog een vraag bij de materialisering van de houtrillen rondom de 4 boskamers, deze moeten wel standhouden en niet na 5 jaar vergaan zijn.

De voorgestelde materialisering met lei in 1/3 – 1/3 – 1/3 verhouding donkergrijs – grijs – roestbruin en hout is prima.

Wat betreft het appartementengebouw is er zorg rondom de lichtuitstraling van de parkeerbak (aandachtspunt bij uitwerking).

Bespreking ontwerp vrije kavel 04 Hoge Dennen

De woning lijkt goed gepositioneerd op het kavelpaspoort. De entree naar de kavel is verschoven, maar dit lijkt goed gekozen. Wel goed opletten voor de te handhaven bomen aan de voorzijde. Graag wel woning in kavelpaspoort zetten zodat goed zichtbaar wordt welke bomen gekapt moeten worden en hoe de entree naar de kavel gepositioneerd is.

Het ontwerp zelf is een zorgvuldig ontworpen woning met een eigentijdse invulling en uitstraling, waarvoor complimenten. De volgende aandachtspunten / suggesties worden meegegeven:

- De ontmoeting kap en overhoeks erkerraam is kwetsbaar, doorzetten kap hier erg theoretisch. Beter metselwerkplint overhoeks onderlangs raam doorzetten
- De entreehal kan mogelijk manifester terugkomen in de voorgevel, door pui op begane grond hier overhoeks iets door te zetten. Dit zou iets extra's kunnen geven;
- De binnenkant van het dakoverstek is wit, naast dat wit kwetsbaar is in het bos lijkt het ook niet nodig (zelfde kleur als kaders/boeilijst is wellicht te overwegen);
- De gevelsteen is grijs, dit is afwijkend van rood-bruin zoals in het beeldkwaliteitsplan staat. Het kwaliteitsteam is hier niet bij voorbaat negatief over, maar het hangt af van het voorgestelde materiaal (geen gladde steen) en de exacte kleur/kleurnuance daarvan. Het natuursteen/lei van het dak is prima.
- Wat zijn de afmetingen van de penanten aan weerszijden van de perceelstoegang. Niet te hoog. Postkasten etc. hierin integreren.



Het ontwerp kan verder worden uitgewerkt richting bouwaanvraag. Wel graag nog een monsterbord binnen brengen voor de uiteindelijke beoordeling van de materialisering en kleurgebruik.

Bespreking ontwerp vrije kavel 08 Op de Hei

Aandachtspunt is om op het kavelpaspoort ook 2 parkeerplaatsen in te tekenen (nodig voor bouwaanvraag).

Het ontwerp is eenduidiger en rustiger geworden en kan door richting bouwaanvraag. Wel graag nog monsterbord binnen brengen voor uiteindelijke materialisering. Bij de betonlook stuclaag voor de verdieping zijn er zorgen dat de kleur te licht kan zijn en over de onderhoudsgevoeligheid van de coating. De begane grond met leisteen en hout (red cedar) is prima. In overweging wordt gegeven om hout rondom garagedeur nog eens nader te bezien (nogal 'statisch'; linker penant breder, asymmetrisch doorzetten deels in rechter zijgevel?).

Kaptekeningen woongebied Stuifduinen

De kaptekeningen voor de verkavelingen Heij & Jij (Bouwfonds), Meer Zeist (MOD) en het aangrenzende openbaar gebied zijn beoordeeld op vitaliteit van de bomen alsook ecologische en beeldbepalende waarde. Op een enkele plek wordt afgeweken van de 5 meter grens (kapverordening), maar het is daarbij noodzakelijk voor de aanleg van infrastructuur dan wel het mogelijk maken van de bouw. Daarbij worden ook bomen binnen de 5 meter zone ontzien. Het Kwaliteitsteam gaat akkoord met deze kaptekeningen.

Data Kwaliteitsteam 2014

Voor 2014 zijn de volgende data bepaald, telkens van 13.00 – 17.00 uur (uitloop is mogelijk): 11 september – 23 oktober – 11 december.