



Verslag Kwaliteitsteam Kerckebosch 11 september 2014

Aanwezig: *Leden van het kwaliteitsteam*
Paul Kersten (Wurck)
Jan van Laarhoven (Welstand)
Liesl Vivier (BDP Khandekar)
Serge Vonk (AML)
Femke Steenbergen (WOM voorzitter)

Afwezig: Ronald Goderie (Ecoloog)

Agenda

Op de agenda van dit kwaliteitsteam staat:

1. Voortgang ontwerp inzending Zorgcluster Kerckebosch in aanwezigheid van opdrachtgever (ERA Contour) en architect (Groosman Partners).
2. Bespreking definitief ontwerp vrije kavel OH01 in aanwezigheid van opdrachtgever/architect.
3. Bespreking voorlopig ontwerp vrije kavel OH03 in aanwezigheid van opdrachtgever/architect.
4. Bespreking definitief ontwerp appartementen sociaal Bosgaarde in aanwezigheid van opdrachtgever (Seyster Veste) en architect (BAM /Hans Been).
5. Bespreking ontwerp vrijstaande woningen The Lodge in aanwezigheid van opdrachtgever (NCB) en architect (Hans Been).
6. Goedkeuring kaptekeningen Life in the Woods en het programma sociaal fase 2 in woongebied Bosgaarde (mgw) en Boswachterij (egw).
7. Bespreking voorlopig ontwerp vrije kavel HD02 in aanwezigheid van opdrachtgever/architect.
8. Bespreking goedkeuring aangebouwde garage kavel A1.

Voorzitterschap en notulen worden waargenomen door Femke Steenbergen.

Verslag Kwaliteitsteam 26 juni 2014 wordt goedgekeurd en vastgelegd.

1. Bespreking ontwerp Zorgcluster Kerckebosch

Er zijn verschillende varianten voorgelegd in plattegrond. De nieuwste variant komt tijdens het overleg op tafel. Gevelaanzichten ontbreken vooralsnog.

- Positief in de nieuwste variant is de even grote breedte waardoor meer ruimte ontstaat tussen de gebouwen en het fixeren van alle drie de gebouwblokken.
- Een meer verspringende gevellijn/positionering van de gebouwblokken zal het plan ten goede komen en is nog nader te onderzoeken. Mogelijk middelste blok terugleggen of blok aan Kerckeboschlaan.
- Het parkeren is een erkend probleem. Uitgangspunt is het handhaven van de hoofdontsluiting via Hoog Kanje, waarbij aandacht moet zijn bij de aansluiting met het kruispunt Kerckeboschlaan, meer ruimte laten.
- Wellicht is het een optie om het parkeren ook verspreid in het gebied te laten plaatsvinden.
- Voor het volgende kwaliteitsteam graag de gevels verder uitwerken een inrichtingsplan waarop het benodigd aantal parkeerplaatsen op schaal is ingetekend.

Gezien de planning is het verzoek aan het kwaliteitsteam om een extra mogelijkheid te bieden om het ontwerp te bespreken. Het eerst volgende kwaliteitsteam staat op 23 oktober 2014 ingepland.

2. Definitief ontwerp vrije kavel 01 Op de Hei

De woning is goed gesitueerd op het kavelpaspoort en het ontwerp sluit goed aan bij het beeldkwaliteitplan. Akkoord.

- Advies om voor alle gewenste bomen een kapvergunning aan te vragen, ook voor de bomen met een vraagteken. Tijdens de uitvoering zoveel mogelijk voorwaarden aan de aannemer meegeven om deze bomen te sparen, het kappen van de bomen kan altijd nog in een later stadium, let op voorwaarden vergunning.
- De opgave om het parkeren achter de gevellijn te positioneren is goed ingevuld. Aandacht wordt gevraagd om de inrit goed aan te sluiten en de materialisatie van de inrit aan te sluiten op de "standaard Kerckebosch".
- Monster stenen wordt goedgekeurd.

Het kwaliteitsteam geeft aan dat het ontwerp verder uitgewerkt kan worden voor bouwaanvraag.

3. Schetsontwerp vrije kavel 03 Op de Hei

Er zijn verschillende concepten voorgelegd. In het overleg wordt een aangepast Z-concept voorgelegd aan de hand van een prachtige maquette, waarbij ook rekening is gehouden met de omliggende gebouwen. Het concept wordt zeer positief ontvangen.

- Een zeer verassend ontwerp met een vriendelijk straatbeeld, voornamelijk door het toevoegen van een terraszijde aan de voorkant en de doorkijk door het gebouw.
- De gevellijnen met de naastgelegen woningen liggen nu op 1 lijn. Hier zou verspringend mee kunnen worden omgegaan en het meanderen van de weg hierin te volgen.
- In het plan wordt nu een groep van 3 bomen gespaard (2 dennen en 1 beuk). Het advies is om de beuk te verwijderen/herplanten.
- Het advies is om het terrein niet op te hogen en het strooisel zoveel mogelijk te laten liggen. Om dit hoogteverschil op te lossen kan gedacht worden aan een vlonderterras.
- Voeg bij het indienen van het voorlopig ontwerp het ingevulde kavelpaspoort bij ter beoordeling.
- Het kwaliteitsteam is nieuwsgierig naar de verdere uitwerking van het plan, zeker ook ten aanzien van het voorgevelaanzicht (overtuigt nog niet helemaal), en de daarbij gewenste materialisatie. Met belangstelling wordt de vervolgaanvraag tegemoet gezien.

Het voorlopig ontwerp zal in het volgende kwaliteitsteam worden behandeld. Gezien de afspraken met de WOM wordt gevraagd of deze eerder behandeld kan worden dan op 23 oktober 2014 ingepland.

4. Definitief ontwerp sociale appartementen Bosgaarde

Het plan heeft stappen gemaakt in de juiste richting.

- Het kwaliteitsteam wil wel een beter inzicht hebben in de parkeerbalans. 15 parkeerplaatsen aan de voorzijde in openbaar gebied en overigen in parkeerbak.
- Het gevelaanzicht van het centrale trappenhuis overtuigt niet binnen het totaalbeeld. Toont vooralsnog onrustig/onsamenhangend. Om de gevel van het trappenhuis conceptueel beter in te passen wordt geadviseerd om het metselwerk hier geheel in de donkere steen te laten uitvoeren.
- De parkeerbak is groter dan de footprint van het gebouw. De parkeergarage moet over de gehele lengte (boszijde) voorzien zijn van een opening i.v.m. de ventilatievoud. Hiervoor wordt aan de zijde van Kerckeboschlaan een sedumdak voorgesteld en een trapconstructie. De trapconstructie is akkoord en wordt geadviseerd om een alternatief (kruiden/zand) dak te maken, welke meer aansluit bij de omgeving.

- Het voorgestelde monster (twee donkerste gevelstenen Blauwhoed) voor het metselwerk wordt akkoord bevonden.

Gezien de planning is het verzoek aan het kwaliteitsteam om een extra mogelijkheid te bieden om het ontwerp te bespreken. Het eerst volgende kwaliteitsteam staat op 23 oktober 2014 ingepland.

Definitief ontwerp sociale eengezinswoningen Boswachterij

Het definitief ontwerp voor de sociale eengezinswoningen de Boswachterij blok 6D is tevens voorgelegd. Hiermee kan worden ingestemd, uitgaande van een op te nemen kleine voortuin.

- Voor de erfafscheidingen kan gedacht worden aan Hedera of Fagus sylvatica. De buitenruimte moet nog worden uitgewerkt door de ontwikkelaar en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam.

Het kwaliteitsteam is akkoord met het ontwerp.

5. Bespreking concept vrijstaande woningen The Lodge

Het concept wordt toegelicht. Er wordt aangegeven dat het plan uitgaat van 1 peilmaat = gemiddelde van het terrein met een maximale nokhoogte van 10m. De woningen hebben een kleine footprint en bestaat uit vier lagen, waarvan de kelder grotendeels onder de grond, afhankelijk van positie op het terrein. Uitgangspunt is hierbij een conceptuele benadering van alle 6 de woningen. Het terrein wordt verdeeld in een 6-tal uitgeefbare gebieden.

- De woningen, bestaande uit twee lagen en een kap (en 1 niet zichtbare laag), worden positief ontvangen en als een sterke verbetering van het hiervoor getoonde ontwerp ervaren.
- Het kwaliteitsteam maakt zich zorgen over hoe de nokhoogte zich verhoudt ten opzichte van de achterliggende woningen aan de Graaf Janlaan en zou hier graag een doorsnede/inzicht in willen hebben.
- Door de kleine footprint zouden veel bomen gespaard kunnen worden, dit is positief. De zorg wordt uitgesproken dat door het aanbrengen van de woningen op 1 gelijke peilmaat er op plaatsen grond afgevoerd moet worden en/of opgehoogd moet worden. Dit wordt veroorzaakt doordat het terrein plaatselijk grote hoogteverschillen kent. Hierdoor is het risico aanwezig dat de gespaarde bomen alsnog komen te overlijden en gekapt moeten worden. Hierdoor zou er eigenlijk ruimte zijn voor een concept bestaande uit langere woningen. Het kwaliteitsteam vraagt om duidelijk aan te geven hoe het huidige concept wordt ingepast in het bestaande gebied en dat er aangetoond kan worden dat het ophogen en verlagen van de grond tot een minimum wordt beperkt, zodat het hierboven genoemde risico tot een minimum is beperkt. Het kwaliteitsteam doet de suggestie om de woningen elk op een eigen peilniveau te zetten waardoor beter ingespeeld kan worden op de hoogteverschillen in het terrein.
- Voor de materialisatie wordt gekozen voor de gevelstenen van Blauwhoed. Hiermee wordt afgeweken van de in dit gebied voorgeschreven oker bruine reeks conform het beeldkwaliteitsplan. Het kwaliteitsteam zal hier een algemene uitspraak over doen, aangezien dit ook invloed heeft op het gebied De Hoge Dennen.

Geadviseerd wordt om het plan op bovenstaande punten verder uit te werken en in te brengen in het kwaliteitsteam.



6. Kaptekeningen Life in the Woods

De voorliggende kaptekeningen zijn beoordeeld op vitaliteit van de bomen alsook ecologische en beeldbepalende waarden. Het kwaliteitsteam is akkoord met de kaptekeningen en bijbehorende kaplijst voor blok 2A en 2B.

Kaptekeningen woongebied Bosgaarde en Boswachterij

De kaptekeningen voor Bosgaarde blok 5A en de Boswachterij blok 6D zijn niet ter goedkeuring aangeboden. Deze zullen nog ter goedkeuring in het kwaliteitsteam moeten worden ingebracht.

7. Voorlopig ontwerp vrije kavel 02 Hoge Dennen

Het voorlopig ontwerp past binnen het kavelpaspoort en wordt enthousiast ontvangen.

- De entree zou meer detaillering/verbijzondering mogen hebben; bijvoorbeeld door aan weerszijde hiervan te voorzien in een in de gevel opgenomen gemetselde penant
- Het overstek is markant voor het ontwerp en hier zou aandacht aangegeven kunnen worden door het aanbrengen van een zorgvuldige detaillering/geleding.
- In het linker zijgevelaanzicht zou in keukenraam een draaiend deel kunnen worden toegevoegd. Dit geldt ook voor het raam linksboven in de rechterzijgevel, waardoor dit raam meer familie wordt van de andere ramen.
- De beide ramen tot op maaiveld met een horizontale vierdeling (linker zijgevel en achtergevel) passen minder goed in het totaalbeeld. Geadviseerd wordt deze nog eens nader te bezien.
- Het advies is om de oprit conform het kavelpaspoort 3m breed uit te voeren, zodat de woning vriendelijk wordt benaderd en de aandacht niet is gevestigd op de carport.
- Voor de materialisatie wordt gekozen voor een nieuwe steen van MBI. Hiermee wordt afgeweken van de in dit gebied voorgeschreven oker bruine reeks conform het beeldkwaliteitplan. Het kwaliteitsteam zal hier een algemene uitspraak over doen aangezien dit ook invloed heeft op het gehele gebied De Hoge Dennen.

8. Voorlopig ontwerp aangebouwde garage kavel A1 MeerZeist

Voor kavel A1 in het project MeerZeist is een voorstel gedaan om de garage en de aanbouw te combineren.

Het kwaliteitsteam is akkoord met deze oplossing voor deze specifieke locatie.