



## Verslag Kwaliteitsteam Kerckebosch 18 juni 2015

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

**Afwezig:** Paul Kersten (wUrck)  
Ronald Goderie (Ecoloog)

### Agenda

Op de agenda van dit kwaliteitsteam staan:

- Bespreking ontwerp vrije kavel 05 Hoge Dennen in aanwezigheid van architect;
  - Bespreking ontwerp vrije kavel 08 Bosrand in aanwezigheid van opdrachtgever en architect;
  - Bespreking ontwerp vrije kavel 12 Bosrand in aanwezigheid van opdrachtgever en architect;
  - Bespreking inrichtingsplannen Kerckeboschlaan en buitenruimte Meer Zeist (Stuifduinen) en 6D (Boswachterij);
  - Bespreking inschrijvingen fase 3 sociale woningbouw in aanwezigheid van opdrachtgever (Seyster Veste);
  - Bespreking ontwerp vrije kavel 01 Bosrand in aanwezigheid van opdrachtgever en architect.
- Alle acties / afspraken die gemaakt zijn, zijn in het verslag **vetgedrukt cursief** weergegeven.

### Doelstellingen Kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam werkt in opdracht van de wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM), de afzonderlijke leden worden ook betaald door WOM.

Het kwaliteitsteam geeft adviezen over alle ruimtelijke plannen, zoals daar zijn uitwerkingen van het stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, verkeersplan en ook alle bouwplannen. Deze adviezen worden zo nodig ook verdedigd in de Welstandscommissie. De schaalniveaus waarop beoordeling plaatsvindt zijn schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en de uitvoeringstekeningen.

Bij planbeoordelingen worden de plannen tenminste 1 week op voorhand beschikbaar gesteld. In het kwaliteitsteam wordt hierover voorafgaand aan de presentatie door de ontwerper gesproken. Na presentatie is er ruimte voor vragen en discussie. Afhankelijk van het schaalniveau van het plan, schets, voorlopig of definitief, kent het advies een minder of meer bindend karakter.

Uitgangspunten voor beoordeling zijn het masterplan (incl. beeldkwaliteitplan), de inrichtingsprincipes buitenruimte en het bestemmingsplan. Het Kwaliteitsteam toetst echter niet op het bestemmingsplan, dit vindt plaats door de gemeente.

**Verslag Kwaliteitsteam 30 april 2015 wordt goedgekeurd en vastgesteld.**



### **Bespreking ontwerp kavel 05 Hoge Dennen**

Kavelpaspoort. De wens van de opdrachtgever is om de toegangspoort op te schuiven naar de kavelgrens aan de voorzijde. Dit strookt echter niet met de beoogde beeldkwaliteit. Iets schuiven met de toegangspoort is bespreekbaar voor het Kwaliteitsteam. De architect zal met een voorstel komen in het volgende Kwaliteitsteam (**actie architect**). Daarnaast is het verzoek om de dennenbomen midden op de kavel aan de achterzijde te mogen kappen (i.v.m. bezonning). Het Kwaliteitsteam wil dit niet toezeggen. Er zal gezamenlijk ter plekke gekeken worden (**actie architect en wUrck**).

Ontwerp. Er is sprake van een eenduidig ontwerp. Twee zaken vallen op en vragen om nadere aandacht (**actie architect**).

- De dakkapellen lopen heel breed weg. Gevraagd wordt om deze wat meer afgebakend (steilere/verticale zijkanten) te ontwerpen. Daardoor zal het ook beter passen binnen het gemeentelijk beleid dakkapellen (niet meer dan 50% van de dakbreedte).
- De topgevel boven de entree zou wat bijzonderder mogen, zeker in relatie tot de entreepui. Mogelijk hoger raam op verdieping of raam in top hoger uitvoeren.

Materiaal. De toegepaste materialen lijken in overeenstemming met ontwerp en beeldkwaliteit. Graag de monsters ter beoordeling naar het Kwaliteitsteam (**actie architect**).

Tenslotte komt de mogelijke toepassing van zonnepanelen aan de orde bij dit rietgedekte huis. Voorstel van architect is om deze toe te passen op het platte dak boven de zolder (uit zicht achter dakopstand?) en boven de veranda. Nadere informatie hieromtrent wordt afgewacht.

### **Bespreking ontwerp kavel 08 Bosrand**

Kavelpaspoort. Was akkoord.

Ontwerp. Er is sprake van een duidelijke verbetering ten opzichte van het eerste ontwerp. De nadrukkelijke symmetrie is verdwenen en het plan is op onderdelen verfijnd. De kap blijft echter erg groot / plomp met ver naar buiten gelegen dakkapelkozijnen; het tussentijds ontwerp was beter dan wat er nu ligt. Als de kap terugspringt ten opzichte van de topgevels en steiler, met minder groot overstek, wordt vormgegeven dan komt deze minder plomp over. Een ander punt is de bovenste dakkapel die wellicht beter achterwege kan blijven. Tenslotte ziet het kwaliteitsteam in het rechterzijaanzicht de gevel onder de onderste dakkapel graag hoger opgetrokken. In plaats van de eerder voorgestelde donkere rabatdelen zou onder de dakkapel dan ook in wit stucwerk kunnen worden voorzien. Op deze wijze wordt de kap ook minder dominant en wordt er ook een relatie gelegd met de andere zijgevel. Afgesproken wordt dat de **architect** hiermee aan de slag gaat (variantenstudie) en dit nog een keer via de mail met **Jan van Laarhoven** en **Liesl Vivier** afstemt. Daarna zou het vervolgens richting aanvraag omgevingsvergunning kunnen.

### **Bespreking ontwerp kavel 12 Bosrand**

Kavelpaspoort. Er lijken in eerste instantie toch wel veel bomen gekapt te moeten worden. Bij de bespreking blijkt echter dat er toch wel sprake is van een optimalisatie. Derhalve akkoord.

Ontwerp. Op onderdelen is het plan behoorlijk gewijzigd. De voorgestelde knik in de kap maakt het ontwerp beter. De voorgestelde plint zou wat hoger kunnen (**actie architect**).

Materiaal. Van het stucwerk is nog geen monster beschikbaar. Zoals het er nu uitziet is het contrast volgens het Kwaliteitsteam veel te groot, lees het stucwerk te licht. Een goede beoordeling is pas mogelijk na bemonstering.

Afgesproken wordt om de omgevingsvergunning wel aan te vragen en parallel hieraan het monster van het stucwerk ter beoordeling voor te leggen (**actie architect**).



### **Bespreking ontwerpen Kerckeboschlaan en buitenruimte Meer Zeist en 6D**

Kerckeboschlaan: Een bijzonder ontwerp met aandacht voor veiligstellen van de monumentale beuken. Het Kwaliteitsteam is akkoord met het ontwerp en is benieuwd naar de uiteindelijke verschijningsvorm.

Buitenruimte Meer Zeist: Geen opmerkingen vanuit het Kwaliteitsteam, behoudens de vraag in hoeverre de nu voorgestelde toepassing van de straatklinkers in een meer open verband bij de parkeerstroken ook naar de toekomst toe goed blijft (*actie wUrck*).

Buitenruimte 6D. Akkoord met voorgestelde ontwerp.

### **Bespreking inschrijvingen fase 3 sociale woningbouw**

Het gaat hier om 2 ontwerpen (ontwikkelaars Dura Vermeer en ERA Contour) voor 2 locaties (egw in het verlengde van Booming, Bosgaarde en mgw in het verlengde van de 2 appartementsgebouwen in Stuifduinen).

- EGW Dura Vermeer. Er is sprake van een goede reactie met dit ontwerp in antwoord op het stedenbouwkundig plan. Een heldere en interessante gevelindeling. Ventilatioeroosters lijken goed uit het zicht gedetailleerd (Kwaliteitsteam gaat er vanuit dat dit zo ontworpen wordt). Door de entrees vorm te geven op de kopgevels ontstaat er een gevarieerd straatbeeld. Het lijkt erop dat de erfafscheidingen op deze kopgevels mee ontworpen zijn, hetgeen een goede zaak is. Aandachtspunt vormen de erfafscheidingen aan de voorzijde en de achtererfafscheidingen bij deelgebied 5D langs de hoofdontsluitingsweg (meer bouwkundig).
- EGW ERA Contour. Hier lijkt sprake van letterlijke kopie van het project Booming, maar dan veel minder geslaagd. Bovendien is een zo letterlijke kopie niet nodig en ook niet wenselijk. In dit ontwerp is een duidelijke verfijning van het gevelbeeld nodig. De voorgestelde kozijnindeling, met bovenin dicht op elkaar geplaatste bovendorpels, heeft geen beeldkwaliteit. De kopgevels zijn gesloten en dat is een slechte zaak, met name langs de ontsluitingsweg. Waarom zijn hier geen woningentrees?  
De erfafscheidingen zijn in dit ontwerp wel goed meegenomen, al mag ook hier langs de hoofdontsluitingsweg bij blok 3 en 4 meer worden verwacht (meer bouwkundig).
- MGW Dura Vermeer. Past stedenbouwkundig goed in het gebied, met name door de keuze voor 6 lagen is de footprint kleiner en is er meer stedenbouwkundige ruimte over; vooral ook op de belangrijke noordoosthoek. Het gebouw past goed in het rijtje van appartementsgebouwen. Parkeren is goed uit zicht opgelost. Het ontwerp kent een aantrekkelijke massageding en is formeel met goede gevelindelingen. Gemetselde balkons maken het ontwerp af. Tenslotte is de entree goed en mooi vorm gegeven.
- MGW ERA Contour. Doordat hier is gekozen voor 5 bouwlagen oogt het gebouw plomper en zijn de grenzen naar de randen van de kavel toe (te) kritisch; juist ook op de belangrijke noordoosthoek. Het gebouw sluit minder goed aan op zijn omgeving. De open parkeerbak wordt als kwetsbaar ervaren. Het is een regelmatig, uniform gebouw, dat het gewenste informele karakter mist en zich in de verticale massa-opbouw teveel herhaalt. De open balkons, met glazen borstweringen, worden als kwetsbaar ervaren en geven in de beleving niet de massageding van het bestaande naastgelegen appartementencomplex.

Conclusie van het Kwaliteitsteam is dat de ontwerpen van Dura Vermeer nagenoeg klaar zijn om de omgevingsvergunning aan te vragen, hooguit nog enkele spreekwoordelijke puntjes op de i. De ontwerpen van ERA Contour vragen nog veel aandacht; naast de eengezinswoningen met name ook het appartementengebouw. En het Kwaliteitsteam vraagt zich af of dit binnen het thans voorgestelde ontwerp wel gaat lukken.



### **Bespreking ontwerp kavel 01 Bosrand**

Kavelpaspoort & tuinplan. De vraag is waar de 3 nieuwe bomen zijn gedacht. Dit is niet zichtbaar op het tuinplan. Zowel in aantal als in omvang wordt het aantal nieuwe bomen als zeer mager bestempeld. Het Kwaliteitsteam geeft als advies mee de nieuwe bomen te situeren richting openbare weg. Het Kwaliteitsteam neemt als verlichting op dat de nieuwe bomen een omvang hebben van 35-40 en dat deze wat betreft soort passen binnen Kerckebosch (grove den, zomereik, beuk, berk).

Ontwerp. Ontwerp is sterk verbeterd en op hoofdlijnen akkoord met 2 overwegingen:

- Het doorzetten in de gevel van bijvoorbeeld een plantenbak bij de entree van de woning;
- Iets meer metselwerk detaillering in de zuidwestgevel (niet helemaal in balans met de te waarderen andere zijgevel).

Materialisatie. Akkoord.

Met deze opmerkingen kan het ontwerp richting aanvraag omgevingsvergunning.

### **Data Kwaliteitsteam 2015**

Voor 2015 zijn de volgende data bepaald, telkens van 13.00 – 17.00 uur (uitloop is mogelijk):  
3 september, 15 oktober en 26 november.