



Verslag Kwaliteitsteam Kerckebosch 3 september 2015

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:

- Bemonstering grijstinten Meer Zeist (op locatie)
- Bespreking steenkeuze vrije kavel BD05
- Bespreking bemonstering vrije kavel BD12
- Bespreking steenkeuze vrije kavel BD13
- Bespreking positionering entreepoort vrije kavel HD04
- Bespreking kapvergunning vrije kavel BD01
- Bespreking inschrijvingen fase 3 sociale woningbouw in aanwezigheid van opdrachtgever (Seyster Veste) en zonder aanwezigheid van Paul Kersten;
- Bespreking inrichtingsplannen Bosrand, Op de Hei (eerste fase) en Bosgaarde (5A) en stedenbouwkundig plan inrichting buitenruimte winkelcentrum;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 11 Op de Hei in aanwezigheid van opdrachtgever en architect.
- Bespreking ontwerp vrije kavel 18 Op de Hei in aanwezigheid van 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.

Verslagen Kwaliteitsteam 18 juni 2015 en 3 september 2015 (m.b.t. goedkeuring kaptekening Brede School en Bosvlinder) worden goedgekeurd en vastgesteld.



Bespreking monsters / steenkeuze / positie entreepoort / kapvergunning

- Bemonstering grijstinten Meer Zeist (op locatie). Kwaliteitsteam is akkoord met voorgestelde donkerste grijstint voor de gevels.
- Bespreking steenkeuze vrije kavel Bosrand 05. Kwaliteitsteam is niet akkoord met de kleur van de steenkeuze, past niet in het beeld van dit woongebied. Er wordt door de indieners gerefereerd aan de steenkeuze voor kavel Hoge Dennen 04; formaat is denkbaar maar dan in een meer roodbruine sortering.
- Bespreking bemonstering vrije kavel Bosrand12. Kwaliteitsteam is akkoord met de ingediende monsters.
- Bespreking steenkeuze vrije kavel Bosrand 13. Kwaliteitsteam is akkoord met voorgestelde steenkeuze.
- Bespreking positionering entreepoort vrije kavel Hoge Dennen 04. Kwaliteitsteam geeft op locatie akkoord aan voorgestelde positionering van de entreepoort.
- Bespreking kapvergunning vrije kavel Bosrand 01. In het uiteindelijke ingediende plan zijn de 3 nieuwe bomen (eis Kwaliteitsteam) achter in de tuin gesitueerd terwijl nadrukkelijk gevraagd was om deze bomen te situeren richting openbare weg (Kerckeboschlaan). Wellicht ten overvloede heeft het Kwaliteitsteam de verplichting mee gegeven dat de nieuwe bomen een omvang hebben van 35-40 en dat deze wat betreft soort passen binnen Kerckebosch (grove den, zomereik, beuk, berk).

Bespreking inschrijvingen fase 3 sociale woningbouw

Het gaat hier om 3 ontwerpen (ontwikkelaars BAM, 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 BAM. De kopgevels zijn gesloten en dat is een slechte zaak, zeker langs de ontsluitingsweg. Waarom zijn hier geen woningentrees, waardoor ook meer variatie ontstaat? De gevelindeling kent heel veel repetitie, terwijl speelsheid gevraagd wordt vanuit de beeldkwaliteit. De woningen zijn heel erg standaard en kennen een zeer sobere, saaie uitstraling. Er is geen zicht op hoe erfafscheidingen zijn opgelost.
- EGW Dura Vermeer. De vragen vanuit het Kwaliteitsteam zijn goed beantwoord en ingevuld. Er is sprake van een evenwichtig plan dat nagenoeg gereed is om uit te voeren.
- EGW ERA Contour. De vragen vanuit het Kwaliteitsteam zijn goed beantwoord en ingevuld. Er is sprake van een evenwichtig plan dat nagenoeg gereed is om uit te voeren.
- MGW BAM. Het is een regelmatig, uniform gebouw, dat het gewenste informele karakter mist en zich in de verticale massaopbouw teveel herhaalt. Het gebouw heeft een bijna kantoorchtige uitstraling, mede bijvoorbeeld door de herhaling aan kleine ramen. De open balkons, met glazen borstweringen, worden als kwetsbaar ervaren en geven in de beleving niet de massageleding van het bestaande naastgelegen appartementencomplex. Het metselwerkgebruik in de gevelaanzichten overtuigt daarbij niet. Het gebouw heeft weinig verwantschap met de naast gelegen 2 appartementcomplexen en niet dezelfde beeldkwaliteit. Het parkeren is verzorgd en goed opgelost. En dat geldt ook voor de entree.
- MGW Dura Vermeer. Dit ontwerp was in de ogen van het Kwaliteitsteam al een goed ontwerp en dat blijft zo.
- MGW ERA Contour. De vragen vanuit het Kwaliteitsteam zijn goed beantwoord en ingevuld. Dat wil zeggen dat er in principe een competitief, met Dura Vermeer vergelijkbaar ontwerp voorgesteld wordt. Echter in het document wordt ook aangegeven dat er met het toegevoegde zogenaamde alternatief (nog schetsmatig gepresenteerd) verder gewerkt zal worden, indien deze partij als winnaar tevoorschijn komt. Dit alternatief is duidelijk minder en biedt onvoldoende garanties voor de op deze locatie in Kerckebosch beoogde beeldkwaliteit.



Conclusie van het Kwaliteitsteam is dat wat betreft de EGW er sprake is van vergelijkbare ontwerpen van Dura Vermeer en ERA Contour, die nagenoeg gereed zijn om in uitvoering te nemen. De EGW van BAM vragen nog een hele slag om hier een positief advies over te kunnen geven. Wat betreft de MGW blijft de conclusie van het Kwaliteitsteam gelijk: het ontwerp van Dura Vermeer geeft de beste garanties op de voor Kerckebosch beoogde beeldkwaliteit.

Bespreking inrichtingsplannen Bosrand, Op de Hei (eerste fase) en Bosgaarde (5A) en stedenbouwkundig plan inrichting buitenruimte winkelcentrum

- IP Bosrand. Kwaliteitsteam is akkoord met voorgesteld inrichtingsplan.
- IP Op de Hei (eerste fase). Kwaliteitsteam is akkoord met voorgesteld inrichtingsplan.
- IP Bosgaarde (5A). Kwaliteitsteam is akkoord met voorgesteld inrichtingsplan. Hierbij wordt wel aandacht gevraagd voor de zorgvuldige inpassing van opvang hemelwater / infiltratie.
- SP inrichting winkelcentrum. vanuit de beeldkwaliteit is er meer transparantie vanuit Hoog Kanje naar het winkelcentrum gewenst, meer specifiek het behoud nu van het zeer dichte bosje en de wens vanuit het Kwaliteitsteam om meer openheid. De verkeersdrempels zouden allen in het zelfde materiaal moeten zijn, nu worden er 2 soorten drempels gehanteerd. Verder is het Kwaliteitsteam akkoord met voorgesteld stedenbouwkundig plan.

Bespreking ontwerp kavel 11 Op de Hei

Kavelpaspoort. Kavelpaspoort is op zich akkoord, alleen is niet duidelijk welke bomen gekapt zouden moeten worden. Insteek is en blijft behoud van zoveel mogelijk bomen als kernkwaliteit van Kerckebosch (*actie architect*).

Ontwerp. Hoofdropzet is geslaagd. Een vereenvoudiging in uitstraling is op onderdelen echter te overwegen. Zoals het weglaten van de witte schijf in de achtergevel, het uitvoeren van de luifelrand in hout en het niet expliciet benadrukken van de vloerpeilrand in het vooraanzicht. De helling van maaiveld richting souterrain vraagt nadere uitwerking (te steil, suggestie om bijvoorbeeld uit te gaan van elders in Kerckebosch gebruikte turfwallen). Verder roept de schoorsteen van de openhaard buiten nog bedenkingen op.

Materialisatie is nog nader te preciseren. Het lijken nu wat veel materialen, less is in dit geval echt more (*actie architect*).

Een in hoofdropzet goed ontwerp dat Kwaliteitsteam graag met gevraagde verbeteringen terug ziet.

Bespreking ontwerp kavel 18 Op de Hei

Kavelpaspoort. Kavelpaspoort is op zich akkoord, de kap van de spar gelijk achter de achtergevel is akkoord.

Ontwerp. Hier is sprake van een mooi ontwerp, dat echter valt of staat met de detaillering. Nadere informatie hieromtrent wordt afgewacht. Aandachtspunt is nog wel de beukenhaag langs de erfafscheiding, dit vraagt aanpassing van de hellingbaan (*actie architect*).

Materialisatie. Het is de vraag of het voorgestelde metselwerk en stucwerk niet beter vervangen kan worden door 2 typen / tinten / verbanden metselwerk (*actie architect*), waardoor een meer eenduidig totaalbeeld zou kunnen worden bereikt.

Een in hoofdropzet goed ontwerp dat Kwaliteitsteam graag met gevraagde verbeteringen terug ziet.

Data Kwaliteitsteam 2015

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