



Verslag Kwaliteitsteam Kerckebosch 21 april 2016

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

Afwezig: Ronald Goderie (Ecoloog)

Agenda

Op de agenda van dit kwaliteitsteam staan:

- Bespreking monsters / kleuren gevel vrije kavels OH10, OH12 en OH18;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 08 Bosrand;
- Bespreking schetsontwerp kwadrantwoningen Stuifduinen;
- Bespreking ontwerp Meer Zeist fase 2 Stuifduinen;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 09 Op de Hei;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 19 Op de Hei.

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 3 maart 2016 wordt goedgekeurd en vastgesteld.

Bespreking materiaal monsters

- Monster / Kleuren vrije kavel OH10. Het Kwaliteitsteam is akkoord met het voorgelegde monster en kleur.
- Monster / Kleuren vrije kavel OH12. Het Kwaliteitsteam is akkoord met het voorgelegde monster en kleur.
- Monster / Kleuren vrije kavel OH18. Kwaliteitsteam is akkoord met het voorgelegde monster en kleur van de baksteen. Ook stucwerk is akkoord maar niet in gebroken wit, maar in een niet te lichtgrijze tint passend bij de baksteen.



Ontwerp vrije kavel BD08 in aanwezigheid van opdrachtgever en architect

Kavelpaspoort. Het kavelpaspoort is akkoord met de opmerking om te kappen bomen duidelijk aan te geven op de tekening (*actie architect*).

Ontwerp. Verschillende ontwerpaanpassingen zijn doorgevoerd en leiden tot een goed ontwerp. De dakkapel in de rechter zijgevel voldoet echter niet aan dakkapellenbeleid van de gemeente en staat te hoog in het dakvlak. Na overleg wordt besloten om deze te verplaatsen naar de achtergevel, waar deze beter passend lijkt (*actie architect*).

Materialisatie. Monsters en kleuren zijn akkoord met de opmerking om zeker niet een te lichte voeg te gebruiken.

Voor dit ontwerp kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Schetsontwerp kwadrantwoningen Stuifduinen in aanwezigheid van opdrachtgever en architect

Het betreft hier een eerste presentatie voor het laatste deel van woongebied Stuifduinen.

Het Kwaliteitsteam vindt het een mooi concept, met een sterk architectuurbeeld, maar heeft wel vraagtekens / opmerkingen bij:

- De aansluiting van dit concept op de aangrenzende verkaveling Meer Zeist en op het achterliggende bos. Het moet geen buurtje op zich worden en de aansluiting met de omgeving vraagt nog aandacht; zeker voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte (doorlopende routes) en de gewenste natuurlijke overgang tussen de gebieden (*actie architect*);
- De privacy van de woningen, is die in voldoende mate gewaarborgd?
- Concept en planopzet vereisen een goed functionerende vereniging van eigenaren om zowel ongewenste uitbreidingen van de bouwvolumes, als het oprichten van aanvullende bijgebouwen en erfafscheidingen door individuele bewoners te voorkomen.
- Het woningontwerp ziet er goed uit, maar aandacht wordt gevraagd voor de te harde witte horizontale banden die tevens vrij zwaar overkomen; mogelijk uitvoeren in metselwerk (*actie architect*).

Ontwerp Meer Zeist fase 3 Stuifduinen in aanwezigheid van opdrachtgever

Het betreft hier de tweede fase van Meer Zeist. De ontwerpen van alle woningen zijn gelijk aan fase 1, behoudens aan de zuidwestzijde waar 2 rijtjes 4¹ kapwoningen worden omgezet in 2 rijtjes 3¹ kapwoningen.

Binnen het Kwaliteitsteam wordt de discussie gevoerd om de lage kap beter aan de straatzijde te hebben, derhalve spiegelen zoals nu wordt voorgesteld. Maar daarmee zou dit deel anders worden dan fase 1. Conclusie is om het zo te laten, beter passend binnen het geheel van Meer Zeist.

Omdat ontwerp en materiaalgebruik gelijk zijn aan fase 1 is hiermee Meer Zeist fase 2 voor het Kwaliteitsteam afgerond. Wel dient de tekening voor nog te kappen bomen te worden voorgelegd (*actie opdrachtgever*).

Ontwerp kavel 09 Op de Hei

Kavelpaspoort. Op de voorgelegde tekening worden teveel bomen gekapt. Ter plaatse bij de kavel is afgesproken om met name een aantal dennen te behouden en een aantal Amerikaanse eiken daarentegen wel te kunnen kappen. Een aangepaste tekening zal door de architect aan het Kwaliteitsteam worden gemaild (*actie architect*).

Ontwerp. Het ontwerp is akkoord; door de keuze voor een gevelmateriaal is de woning meer een eenheid geworden.

Materialisatie. De voorgestelde gevelsteen en het hout zijn akkoord. Wel wordt aandacht gevraagd voor de witte daklijst, waarbij wordt gewezen op andere woningen Op de Hei waar de daklijst in een donkerder materiaal/kleur is uitgevoerd. De dakrand overheerst hier minder het gevelbeeld en de woning voegt zich zo beter in zijn omgeving (*actie architect*).

Voor dit ontwerp kan omgevingsvergunning worden ingediend.



Ontwerp kavel 19 Op de Hei

Plan besproken met de opdrachtgever. Jammer dat de architect verhinderd was om aanwezig te zijn. Kavelpaspoort. Er behoeven geen bomen te worden gekapt. Op kavelpaspoort dienen 2 parkeerplaatsen ingetekend te zijn, met advies om 2 auto's naast elkaar te zetten (*actie architect*). Daarnaast lijkt het alsof de carport mogelijk te smal is om nog fatsoenlijk de auto in en uit te kunnen (*aandachtspunt*).

Ontwerp. De hoofdopzet qua plattegrond en massaopbouw is op zich prima. Er wordt echter een duidelijk ontwerpthema voor de gevels gemist, waardoor het totaalbeeld erg / te onrustig wordt en onsamenhangend toont. Het plan behoeft in dit opzicht een nadere heroverweging/verfijning met de aanbeveling om consequenter gebruik te maken van hout en steen; bijvoorbeeld door eenduidiger in te zetten op een horizontale of verticale verdeling van de gevelvlakken (*actie architect*). Daarnaast komt de dubbele dakrand zeer / te zwaar over en roept ook de overgang/aansluiting van het dak van het overdekte terras op de woning vragen op. De opdrachtgever laat een voorbeeld zien uit Bilthoven, maar dit referentiebeeld (van hellende daken) is niet vergelijkbaar en toont veel meer verfijnd. Verder wijkt het badkamerraam wel erg af van de andere ramen. Een en ander is nader te bezien (*actie architect*).

Materialisatie. Er wordt nu een roodbruine baksteen voorgesteld. Dit is echter niet passend binnen de voorgestelde kleuren, grijs – antraciet, voor dit woongebied. De opdrachtgever heeft als referentie de gebruikte natuursteen in een van de woningen Op de Hei, maar ook deze is niet roodbruin, maar grijs. In een volgend Kwaliteitsteam graag de monsters voorleggen (*actie architect*).

Data Kwaliteitsteam 2016

Voor 2016 zijn de volgende data bepaald, telkens van 13.00 – 17.00 uur (uitloop is mogelijk):
16 juni, 8 september, 27 oktober en 15 december.