



Verslag Kwaliteitsteam Kerckebosch 2 februari 2017

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

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

Agenda

Op de agenda van dit kwaliteitsteam staan:

- Bespreking ontwerp buitenruimte Fier op de hei / erfafscheidingen Fier op de hei en Life in the Woods;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 15 Hoge Dennen;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 19 Hoge Dennen;
- Bespreking uitbouw vrije kavel 00 Op de Hei;
- Bespreken verbreding oprit vrije kavel 01 Bosrand;
- Bespreken ontwerp vrije kavel 14 Op de Hei;
- Bespreken monster gevelsteen vrije kavel 17 Hoge Dennen.

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 15 december 2016 wordt goedgekeurd en vastgesteld.

Buitenruime Fier op de Hei / Erfafscheidingen Fier op de Hei & Life in the Woods

Het Kwaliteitsteam is akkoord met het ontwerp voor de buitenruimte van Fier op de Hei. Dit onder de voorwaarde dat omwille van privacy voor de terrassen van de woningen op kwetsbare zichtlocaties vanaf de wegen / voetpaden beplanting en een lamellenscherm (voorbeeld hiervan wordt toegepast in het project Bosvlinders) wordt geplaatst tussen de weg / voetpad en het terras van de woning (actie landschapsarchitect Fier). Uitwerking hiervan dient terug te komen in Kwaliteitsteam.



Het Kwaliteitsteam is op locatie Life in the Woods gaan kijken naar de “leibeukenhaag” Prinses Maximalaan 37 en stelt vast dat deze oplossing in strijd is met de afspraken die er zijn gemaakt over de gemeenschappelijke erfafscheiding voor Life in the Woods. Als het al “leibeuken” moeten zijn dan dienen die aan de binnenzijde van de gemeenschappelijke erfafscheiding geplant te worden. Een beter alternatief vormen de wilgentakken die elders in Life in the Woods worden toegepast. Vanuit privacyoverwegingen is te overwegen om dit toe te staan over de volledige lengte van de gemeenschappelijke erfafscheiding. Dit advies/besluit zal worden megedeeld aan ontwikkelaar (Synchroon) en de desbetreffende verenigingen van eigenaren Life in the Woods.

Ontwerp kavel 15 Hoge Dennen

Kavelpaspoort. Het draaien van de woning zoals voorgesteld is akkoord. De voorgestelde kap van 2 bomen (dennen) bij de inrit niet. Dat geldt ook voor de den op het hoekpunt van de woning, beter is om de woning iets naar achteren te verplaatsen. Conform kavelpaspoort liggen op deze kavel de opties open voor een deels hoge, deels lage erfafscheiding. De exacte positie/verdeling ligt nog niet vast. Opdrachtgever en architect denken na over waar hoge en waar lage erfafscheiding (**acties architect**). Ontwerp. In de hoofdopzet is dit een prima plan. Het plan kan sterker worden door naar meer eenheid tussen voor- en achtergevel te streven c.q. een eenduidiger beeld rondom. De vormgevingkarakteristiek aan de achterzijde zou ook aan de voorzijde zichtbaar mogen zijn, door bijvoorbeeld de pannen ook aan de voorzijde meer naar beneden door te laten lopen. Het middenaccent in de langsgevel komt dan sterker uit. Daarnaast zou in deze langsgevel meer openheid ook op de verdieping, ingebracht mogen worden. De hoofdentree zou wat minder weggestopt onder de luifel (moet deze zo groot zijn?) mogen zijn en meer verbijzonderd. Aandacht wordt gevraagd voor kleur (antraciet) en integratie van de zonnepanelen op het dak. Tenslotte wordt aandacht gevraagd voor de detaillering, onder meer het iets verdiept aanbrenge van de rollagen en het versterken van de penanten tussen de ramen op de verdieping (**acties architect**). Materialisatie. Dit komt in een volgend Kwaliteitsteam aan de orde (**actie architect**).

Ontwerp kavel 19 Hoge Dennen

Kavelpaspoort. Kavelpaspoort is met inbegrip van de voorgestelde inrit en poeren akkoord. Ontwerp. Het ontwerp heeft aan kwaliteit gewonnen. Wel wordt voorgesteld om het dakvlak t.p.v. de wasruimte meer door te zetten, waardoor het hoge deel iets meer ondergeschikt wordt en beter is gepositioneerd binnen de totale gevel. Daarnaast zouden de ramen op de begane grond meer gekoppeld kunnen worden door de natuursteenbanden. Tenslotte wordt aandacht gevraagd om de zonnepanelen goed te integreren (**acties architect**). Materialisatie. Er wordt een steen gebruikt gelijk als bij kavel Bosrand 01 en dat is akkoord voor het Kwaliteitsteam. Dit ontwerp kan richting aanvraag omgevingsvergunning.

Uitbouw/opbouw kavel 00 Op de Hei

Er wordt ter vergadering, naar aanleiding van overleg tussen architect/opdrachtgever en de burens, een nieuw ontwerp voorgelegd met een rondom meer terug liggende derde bouwlaag. Dit kan in belangrijke mate de goedkeuring van het Kwaliteitsteam krijgen. Meegegeven wordt wel om te onderzoeken om de derde bouwlaag niet in metaal en stucwerk uit te voeren maar in metaal en hout (gelijk de onderliggende bouwlaag). Nog een extra materiaaltoepassing lijkt teveel. Tenslotte wordt meegegeven dat vrije kavels in Kerckebosch moeten voorzien in eigen parkeerbehoefte, dat wil zeggen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (**acties architect**).

Verbreding inrit kavel 01 Bosrand

De architect stelt voor de inrit te verbreden naar 6 meter om zo de toegankelijkheid voor de 2 parkeerplaatsen makkelijker te maken. Het Kwaliteitsteam stelt vast dat de thans gehanteerde breedte van 3,85 m meer dan voldoende is en wil ook geen afwijking in het straatbeeld.



Ontwerp kavel 14 Op de Hei

Kavelpaspoort. De garage wordt als bijgebouw op de erfgrans gezet. Goed om op het kavelpaspoort 2 parkeerplaatsen naast elkaar in te tekenen. Ook dienen de te kappen bomen te worden ingetekend, waarbij de 2 dennen bij de achtergevel behouden dienen te worden. Wat betreft de kleine eikenboom op de erfscheiding is het bespreekbaar deze te kappen (acties architect).

N.B. op verzoek van eigenaar is Jakob Grambow op 7 februari gaan kijken of boomnummer 3 ook gekapt zou mogen worden. Wat het kwaliteitsteam betreft is het bespreekbaar om boom nr. 3 te kappen, waarbij hij wel meegeeft dat de boom waarschijnlijk binnen de 5 meter contour staat, waardoor er wellicht geen vergunning verleend wordt (zie tekening OH14).

Ontwerp. Het betreft een zorgvuldig vormgegeven/duidelijk ontwerp dat qua verschijningsvorm refereert aan het pand op de belendende kavel. Om de entree beter te benadrukken en de eenheid/structuur van garage met hoofdgebouw helder te houden is het wel beter om het hout links van de entreepui te vervangen door metselwerk; in lijn met het metselwerk op de verdieping (actie architect).

Materialisatie. Er wordt uitgegaan van een warm zandgrijze steen met donkere voeg, hout in steenkleur en donkere kozijnen. Om het wenselijke onderscheid naar de naastgelegen woning (kavel 15) meer expliciet te maken heeft het Kwaliteitsteam wel de voorkeur voor de in het gepresenteerde monster dunnere voeg.

Dit ontwerp kan richting aanvraag omgevingsvergunning.

Monster gevelsteen vrije kavel 17 Hoge Dennen

De gepresenteerde steen is akkoord, mits er een donkere voeg wordt toegepast.

Data Kwaliteitsteam 2017

Het Kwaliteitsteam komt in 2017 op de volgende data bijeen: 16 maart, 11 mei, 15 juni, 14 september, 2 november en 21 december, telkens van 13.00 – 17.00 uur.