



Verslag Kwaliteitsteam Kerckebosch 16 maart 2017

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

Agenda

Op de agenda van dit kwaliteitsteam staan:

- Bespreking kavelpaspoort fase 4 sociale woningbouw;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 12 Hoge Dennen;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 15 Hoge Dennen;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 16 Hoge Dennen;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 10 Hoge Dennen;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 19 Hoge Dennen;
- Bespreking aanvraag tuinberging en erfafscheiding vrije kavel 12 Bosrand.

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 2 februari 2017 wordt goedgekeurd en vastgesteld.

Kavelpaspoort fase 4 sociale woningbouw

Voorligt het kavelpaspoort ten behoeve van fase 4 sociale woningbouw in woongebied De Hout in het verlengde van de appartementen Eikenveste en Lindeveste.

Het Kwaliteitsteam is akkoord met dit kavelpaspoort met daarbij 2 toevoegingen:

- Afhankelijk van de werkelijke parkeerdruk het eerst aanleggen van de parkeervoorzieningen tussen beide appartementengebouwen en pas daarna langs de Prinses Arianelaan;
- Beide appartementengebouwen dienen verschillend te zijn in hun verschijningsvorm.



Ontwerp kavel 12 Hoge Dennen

Hier wordt voorgelegd een ontwerp dat ten principale afwijkt van het beeldkwaliteitsplan; en dat met de wens van opdrachtgever en architect om inderdaad, mede gelet op de bijzondere locatie aan de Kerckeboschlaan, te mogen afwijken.

Het beeldkwaliteitsplan schrijft nadrukkelijk voor een steile kap, in plaats van de nu voorgestelde zeer flauwe kap. Tevens stelt het Kwaliteitsteam dat nadrukkelijk gekeken moet worden naar de samenhang binnen deze verkaveling Hoge Dennen en dat het nu voorgestelde afwijkende ontwerp daar niet binnen past.

Het Kwaliteitsteam stelt dat het inderdaad een bijzondere locatie is en dat enige afwijking van het beeldkwaliteitsplan mogelijk zou moeten kunnen zijn, maar dat het nu voorgestelde ontwerp eigenlijk weinig/niets doet met de locatie en op een verkeerde manier reageert op de directe omgeving en het straatbeeld. De nu voorgestelde lange horizontale lijnen, met breed front, passen niet in het straatbeeld van de Graaf Lodewijklaan en de flauw hellende daken zijn in de beleving niet/nauwelijks waarneembaar. Deze kavel is echt een zichtlocatie en dat vraagt om 2 voorkanten, zowel naar de Graaf Lodewijklaan als naar de hei/Kerckeboschlaan. Op dit zichtpunt hoort in ieder geval geen prominent op de kop geplaatste berging te staan.

Afgesproken is dat de architect de discussiepunten meeneemt en onderzoekt of er een ontwerp mogelijk is dat beter inspeelt op én de bijzondere locatie én het beeldkwaliteitsplan waarin de beleving van een kap belangrijk is. Tussentijdse terugkoppeling hierover via de mail is mogelijk en wenselijk.

Ontwerp kavel 15 Hoge Dennen

Kavelpaspoort. Kavelpaspoort is akkoord, inclusief de kap van 4 bomen binnen het bebouwingsvlak. Op de 3D tekeningen zijn verder de erfafscheidingen niet goed weergegeven.

Ontwerp. Het ontwerp heeft aan helderheid gewonnen. Wel wordt voorgesteld om de entree nog eens te bezien, deze oogt nu nog steeds heel gesloten en anoniem (actie architect). Een aanvulling in de vorm van meer openheid kan bijdragen aan een aantrekkelijker beeld.

Materialisatie. De voorgelegde steen wordt als te oranje/roodbruin beoordeeld met het verzoek te zoeken naar meer oker-bruin, waarbij het prima is om uit te gaan van een gemêleerde steen. Een monster hiervan wordt ter beoordeling nog een keer langs gebracht. De voorgestelde dakpan is akkoord.

Dit ontwerp kan richting aanvraag omgevingsvergunning.

Ontwerp kavel 16 Hoge Dennen

Kavelpaspoort. Kavelpaspoort is akkoord met daarbij de toevoegingen om de monumentale den op de voorgestelde parkeerplek te handhaven en het parkeren op eigen terrein zodanig op te lossen dat deze den inderdaad behouden wordt. Tevens stelt het Kwaliteitsteam om aan de linker kavelgrenszijde de den te behouden en de vogelkers die hier gelijk naast staat te kappen.

Ontwerp. Hier is in hoofdopzet sprake van een helder ontwerp. Wel is er een groot contrast tussen voor- en achtergevel. Bij de voorgevel kan het ontwerp sterker/eenduidiger worden als de raampartij op de verdieping ook verdiept wordt gelegd, conform de ramen op de begane grond, met metselwerk tussen de beide ramen in plaats van een paneel (nu teveel afwijkend schaalement). Tevens wordt gevraagd om het kleine raampje (badkamer) hier weg te laten en te verplaatsen naar de zijgevel. De luifel aan de voorzijde zou iets dieper mogen zijn. Bij de achtergevel wordt verder geadviseerd om het hout ook door te zetten aan de binnenzijde van de kap (actie architect).

Materialisatie. Het ontwerp wordt sterker door al het metselwerk in één type/kleur steen, (oker-bruin) vorm te geven. Plintovergang en in een andere kleur gematerialiseerde aanbouwen verstoren de nagestreefde eenvoud. Een monster met de voorgestelde baksteen komt terug in het Kwaliteitsteam (actie architect). De voorgestelde dakpan is akkoord.



Ontwerp kavel 10 Hoge Dennen

Hier wordt een ontwerp voorgesteld, waarbij de architect niet aanwezig was. Hierdoor is geen dialoog mogelijk. Het Kwaliteitsteam vindt een nader overleg met architect in het Kwaliteitsteam gewenst (actie architect).

Het Kwaliteitsteam heeft de volgende primaire reacties op het voorliggende ontwerp.

- Het bijgebouw is niet consistent ontworpen en ligt met voorgevel in een lijn met het hoofdgebouw.
- De dakkapel mag wat strakker in het dakvlak ontworpen worden.
- In plaats van de Velux dakramen in het voordakvlak zou het beter zijn hier een dakkap van te maken.
- De rietenkap op de erker in de voorgevel is niet passend in het geheel van het ontwerp.
- De verhoudingen tussen ramen en gevel lijken niet te kloppen.
- De vraag is waar en hoe mogelijke zonnepanelen worden geplaatst.
- De steenkleur is niet in lijn met het beeldkwaliteitsplan (oker-bruin).

Ontwerp kavel 19 Hoge Dennen

De voorgestelde aanpassingen in het ontwerp zijn akkoord. Baksteen (in lijn met bkp) en pan nog te bemonsteren.

Tuinberging en erfafscheiding kavel 12 Bosrand

Voor deze tuinberging en erfafscheiding is een omgevingsvergunning aangevraagd waarvan de termijn nog loopt. Maar inmiddels is de tuinberging wel al gerealiseerd en dat op een wijze die afwijkt van de aanvraag. De aanvraag zal negatief worden beoordeeld door Welstand voor wat betreft de erfafscheiding. Voor alle vrije kavels geldt een uniforme erfafscheiding gewaarborgd in koopovereenkomst en leveringsakte.

Data Kwaliteitsteam 2017

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