



Verslag Kwaliteitsteam Kerckebosch 22 februari 2018

Aanwezig: *Leden van de Kwaliteitsteam*
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 MOD/wUrck (scheg 3, Hoog Kanje);
- Bespreking ontwerp Slokker/Klunder (scheg 6, Marijkelaan);
- Bespreking vrije kavel 20 Hoge Dennen;
- Bespreking vrije kavel 22 Hoge Dennen;
- Bespreking vrije kavel 23 Hoge Dennen;
- Bespreking vrije kavel 24 Hoge Dennen;
- Bespreking ontwerp vrije kavel 13 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 21 december 2017 wordt goedgekeurd en vastgesteld.

Ontwerp MOD/wUrck (scheg 3, Hoog Kanje)

Het betreft hier de eerste modellen en schetsen voor een bouwplan van 8-10 bosvilla's langs Hoog Kanje.

Het Kwaliteitsteam vindt het een aansprekend ontwerpconcept, waarbij in de basis goed wordt ingespeeld op de specifieke locatie.

Bij de modellen die getoond worden wordt opgemerkt dat de gewenste transparantie en doorzicht onderschreven wordt, maar dat dit beter bereikt kan worden met openbare doorgangen waardoor de transparantie van het doorlopende bos beter gegarandeerd is. Dit mede met het oog op het



vergunningsvrij bouwen, waarbij de transparantie openbaar/publiek beter te garanderen is dan privaats (waarbij tussenruimten vergunningsvrij dichtgebouwd kunnen worden). Er is een sterke voorkeur voor 3 clusters van elk 3 aaneengebouwde woningen. Hierbij kan de wijze van schakeling juist ook kansen bieden (**actie architect**).

De getoonde referentiebeelden laten zien dat het concept ook in architectonische zin op de goede weg zit. Aandacht wordt nog gevraagd voor de vormgeving van de carports en de beëindiging/afscheidings van de terrassen.

Het Kwaliteitsteam ziet dit concept graag verder uitgewerkt terug.

Ontwerp Slokker/Klunder (scheg 6, Marijkelaan)

Het betreft hier de eerste modellen en schetsen voor een bouwplan van 3 appartementengebouwen van in totaal 71 appartementen in de betaalbare (markthuur/koop) en middeldure sector langs de Prinses Marijkelaan.

Het idee van het doortrekken van de parkeerbak vanuit het appartementengebouw Merelnest met daarop 3 appartementengebouwen spreekt aan. Aandachtspunt vormt wel de openbare ruimte tussen de Marijkelaan en de parkeerbak die het best zover mogelijk naar achteren geschoven kan worden om de openbare ruimte richting Marijkelaan zo breed mogelijk te krijgen.

De getoonde referentiebeelden voor de vormgeving van de bebouwing sluiten goed aan bij de beoogde beeldkwaliteit in Kerckebosch. De vraag is wel in hoeverre een driehoekig gebouw op de kop van dit woongebied de juiste invulling is. Het kwaliteitsteam meent van niet. Deze vormuiting is niet logisch op deze locatie, verbijzondert zich teveel van de andere bebouwing in Kerckebosch en past beter in een stedelijke omgeving. Hoofdrichting, buitenruimte en breed aanzicht roepen daarbij vragen op. De 3 appartementengebouwen moeten in zekere zin familie van elkaar zijn en daar past de afwijkende driehoekvorm ook niet echt in. Er is al sprake van een hoogteaccent, , waardoor een verdere verbijzondering van dit hoekgebouw niet nodig is. Daarnaast is het de vraag in hoeverre de bergingen op de begane grond achter een glazen wand en een verlichte gang in het zicht moeten staan, daar waar juist in het bos lichtoverlast vermeden zou moeten worden. Deze punten vragen nog nader aandacht (**actie architect**).

Het Kwaliteitsteam ziet graag een verder uitgewerkt, op het hiervoor genoemde aangepast ontwerpvoorstel voor beoordeling terug.

Ontwerp vrije kavel Hoge Dennen 20

Kavelpaspoort. De hierop aangegeven te kappen bomen 2 en 6 zijn niet akkoord. Boom 1 wel akkoord.

Bij de overige bomen kan kap overwogen worden voor zover dat de kwaliteit van de andere, rode, bomen ten goede komt. Daarvoor is nader onderzoek door een bomenexpert nodig (**actie architect**).

Ontwerp. De hoofdmassa is denkbaar op deze kavel, echter de gevelvormgeving en materialisatie niet. Het beeldkwaliteitsplan spreekt van inspiratie jaren '30 met een eigentijdse invulling. En dat is hier niet het geval. De voorgestelde gevels, gebogen vormen, togen, klassieke kruisroedes, schoorstenen, etc. zijn eerdere 19^e eeuwse, en passen niet binnen het beeldkwaliteitsplan. Het is nu ook teveel een opeenstapeling van op zichzelf staande historiserende elementen.

Ook de materialisatie met licht stucwerk (te veel en te licht), waar donkere kleuren zijn voorgeschreven, en een entreegevel (die slechts heel beperkt naar voren springt) en garage met sterk gemêleerd metselwerk overtuigen niet en leiden tot een totaalbeeld dat niet voldoet niet aan het beeldkwaliteitsplan. Het Kwaliteitsteam ziet graag een aangepast, meer ingetogen en evenwichtig vormgegeven/gematerialiseerd ontwerp tegemoet, waarin is ingespeeld op de hiervoor genoemde kritiek (**actie architect**).

Ontwerp vrije kavel Hoge Dennen 22

Kavelpaspoort. Dit ontbreekt en dient nog te worden aangereikt met daarop projectie van de woning, voorgestelde bomenkap en intekening van 2 parkeerplaatsen (**actie architect**).



Ontwerp. Het beeldkwaliteitsplan vraagt ondermeer om te refereren aan jaren '30 met steile/hoge kappen en een eigentijdse invulling hiervan. Daarbinnen passen niet de flauwe kaphellingen die hier worden voorgesteld. Het beeld van de flauwe kaphellingen wordt daarbij nog versterkt door het toepassen van een eindschild met bijbehorende zeer flauw hellende hoekkepers. Daarnaast is de woning erg gesloten vormgegeven met weinig gevelopeningen (zowel op de hoek als naar de beide wegen), is er sprake van beperkte gevelsprongen en past de dakkapel zoals nu voorgesteld niet binnen het gemeentelijke dakkapellenbeleid. Een en ander leidt in combinatie tot een weinig aansprekend vormgegeven totaalbeeld dat niet alleen op zichzelf bezien vragen oproept, maar dat qua hoofdvorm en gevelaanzichten niet de beeldkwaliteit heeft die hier op basis van het beeldkwaliteitsplan mag worden verwacht.

Vanuit de opdrachtgever wordt ingebracht dat het voor hem van belang is om het programma zoveel mogelijk gelijkvloers te hebben en dat hoge kappen extra volume met zich mee brengen.

Vanuit het Kwaliteitsteam wordt erop gewezen dat door een zorgvuldige massagedeeling er gestreefd kan worden naar een woning met in de beleving vanaf de straat steilere/hoger opgaande topgevels/kappen, waarbij een (terug gelegen) deel van de woning plat kan worden afgedekt. Aldus is een woning mogelijk die wel het programma gelijkvloers kan hebben en toch niet teveel loze inhoud kent. De gevelaanzichten gericht naar openbaar gebied behoeven daarbij extra aandacht en meer openheid voor het realiseren van een aantrekkelijk aanzicht passend in de omgeving. Het Kwaliteitsteam adviseert het plan hierop in studie te nemen en ziet een aangepast ontwerp dat tegemoet komt aan de hiervoor benoemde kritieken tegemoet (**actie architect**).

Ontwerp vrije kavel Hoge Dennen 23

Kavelpaspoort. Akkoord met de 6 te kappen bomen. Advies wordt nog nagevraagd om de Servische spar te kunnen verplanten (lijkt niet eenvoudig, actie WOM). Wel aandacht voor vloerpeil in verband met omringende bomen opdat deze wat betreft wortels niet te vrij komen.

Ontwerp. Het beeldkwaliteitsplan vraagt om jaren '30 met een eigentijdse interpretatie hiervan, waarbij er ondermeer met het plan wordt ingespeeld op de specifieke locatie. Het voorgelegde ontwerp (met een tekeningstatus van bouwaanvraag??) lijkt meer op een 19^e eeuwse landhuis en is niet conform beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp is erg formeel en symmetrisch, met klassieke roedeverdelingen waar juist om een informele stijl gevraagd wordt. Daarvoor biedt bijvoorbeeld ook de ontsluiting van het perceel een aanleiding. Door de opdrachtgevers wordt verwezen naar de woning op kavel HD02 als een voorbeeld van een woning die hen aanspreekt. Deze woning is op zich een prima voorbeeld, maar kent een totaal ander ontwerpuitgangspunt. Ook moet de woning hier zeker geen kopie worden. Een en ander vraagt om een herziening van het ontwerp. Geadviseerd wordt derhalve het ontwerp op het hiervoor genoemde in studie te nemen en bij het vervolgoverleg een aangepast schetsontwerp voor te leggen (**actie architect**).

Ontwerp vrije kavel Hoge Dennen 24

Kavelpaspoort. Dit ontbreekt en dient nog te worden aangereikt met daarop projectie van de woning, voorgestelde bomenkap en intekening van 2 parkeerplaatsen (**actie architect**). De carport lijkt in het talud op te gaan (let op te waarborgen bomen). Daarnaast aandacht voor vloerpeil in verband met omringende bomen opdat deze wat betreft wortels niet te vrij komen. Tenslotte wordt meegegeven om de auto te kunnen keren op de kavel (**aandachtspunt architect**).

Ontwerp. De hoofdopzet van deze woning past in het beeldkwaliteitsplan. Het betreft eenzijdige woning. De achtergevel ziet er heel goed, imposanter uit; enigszins jammer dat dit niet de voorgevel betreft. Voorgevelaanzicht zoals nu voorgesteld evenwel op hoofdlijnen akkoord. De voorgevel/entree is nu echter erg ingetogen en symmetrisch. Door de entree asymmetrisch/informeler vorm te geven, inspelend op de toegang tot het perceel en (bijvoorbeeld) op te nemen in een nis zou beter ingespeeld kunnen worden op de locatie en een 'rijker' aanzicht kunnen worden nagestreefd. Verder zou de raampartij in de waskamer iets groter/breder gemaakt kunnen worden. Een andere verbetering zou



zijn het vervangen van de kruisroedes door horizontale roedes, waardoor een iets meer eigentijds aanzicht ontstaat (*actiepunten architect*).

Materialisatie. De voorgestelde donkere steen lijkt goed te gaan.

Het Kwaliteitsteam ziet graag de aanpassingen in het ontwerp samen met de bemonstering van het materialisatie in een volgend Kwaliteitsteam tegemoet.

Ontwerp vrije kavel Hoge Dennen 13

Kavelpaspoort. De kaptekening is afgestemd met Kwaliteitsteam en wordt overhandigd aan de opdrachtgever (bijgevoegd in verslag).



Ontwerp. Er is goed ingespeeld op de eerder geuite opmerkingen/bemerkingen van het Kwaliteitsteam, waardoor er nu sprake is van een ontwerp dat goed reageert op de hoeklocatie en past binnen het beeldkwaliteitsplan.

Materialisatie. De voorgestelde gevelsteen en donkere plint zijn akkoord.

Dit ontwerp kan richting aanvraag omgevingsvergunning.

Data Kwaliteitsteam 2018

Voor 2018 zijn de volgende data bepaald, telkens van 13.00 – 17.00 uur (uitloop is mogelijk):

5 april, 17 mei, 28 juni, 20 september, 1 november en 13 december.