



Verslag Kwaliteitsteam Kerckebosch 14 november 2019

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

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

Agenda

Op de agenda van dit kwaliteitsteam staan de ontwerpgedachten voor het project ELIX, het schetsontwerp voor vrije kavel HD14 en het ontwerp voor de herontwikkeling locatie wijkinfocentrum.

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.

Ontwerpgedachten project ELIX

Het project ELIX is gesitueerd aan het eind van woongebied De Hout en omvat 10-15 woningen, waarvan 1 “woning” als collectief (te delen) vastgoed, in een zogenaamde sustainable community. De projectontwikkeling wordt getrokken door BPD met als ontwerpers MIX architecture en Loos en Van Vliet landschapsarchitecten en dat alles in een CPO achtige setting.

Kernwoorden zijn delen – gezondheid – natuur, en dat alles circulair en flexibel in houtbouwmodules van 6 bij 6 meter en 3 bij 6 meter.

Het kavelpaspoort is uitgangspunt en vanuit daar is gewerkt aan modellen met een meer open en besloten structuur waarin de woningen meer orthogonaal zijn gerangschikt dan wel meer gestrooid.

De modellen overschouwend geeft het Kwaliteitsteam de navolgende kanttekeningen en opmerkingen mee (***actie ontwerpers***):



- De orthogonaliteit past beter op deze locatie dan de modellen waarin de woningen gestrooid/gedraaid over de locatie gesitueerd zijn.
- De meer besloten modellen passen beter dan de open modellen, waarbij wel opgepast moet worden dat de community zich niet afkeert van zijn omgeving.
- Een aandachtspunt vormen de buitenranden aan de boszijde, het meer open boslandschap en de speelplek voor de buurt De Hout. Deze verschillen mogen/moeten zichtbaar zijn in de verkaveling.
- Het zou goed zijn als de woningen ten opzichte van elkaar verspringen in het platte vlak maar ook in hoogte, afwisselend 2 en 3 lagen.
- Het parkeren dient binnen het kavelpaspoort op locatie te worden opgelost.
- Buiten de 'footprint' van de woningen zal de buitenruimte onder collectief beheer moeten vallen.
- Aandachtspunt vormen de bomen tussen buurt Dudok en ELIX, behoud staat voorop en derhalve is het Kwaliteitsteam benieuwd hoe deze bomen kunnen worden geïntegreerd in de verkaveling.

Schetsontwerp vrije kavel Hoge Dennen 14

Kavelpaspoort. Het is beter de woning parallel te positioneren aan de erfgrenzen in plaats van te deze te relateren aan de Kerckeboschlaan (**actie architect**). Dit laatste gebeurt hier nergens. De inrit is nu gedacht aan de andere zijde dan op het kavelpaspoort is aangegeven. Hier is op zich wat voor te zeggen. Het Kwaliteitsteam wacht het voorstel van de architect af, inclusief voorstel welke bomen te kappen. In dat kader wordt ook meegegeven de woning mogelijk iets naar achteren te schuiven (**actie architect**).

Ontwerp. Het betreft hier een ontwerp met een dominante rietgedekte kap waarvan de bovenzijde op een oneigenlijke wijze is afgeplat doordat bovenop een plat dak is voorzien. Dit wordt met name duidelijk in de noordoostelijke zijgevel. Hier is meer geleiding van het volume/de kap wenselijk en dat vraagt nadere studie (**actie architect**). De andere zijgevel (zuidwestkant) hinkt dan weer op 2 gedachten. De opdrachtgever toont zijn referentiebeeld met een verbijzonderd accent, en dat zou prima passen, maar dan dient dat wensbeeld ook opgevolgd te worden in de vorm van een zelfstandig uitgebouwd symmetrisch volume onder een zadeldak met los daarvan een iets verder naar rechts opgeschoven dakkapel. De andere optie is dat het nu voorgestelde volume behouden blijft en nadrukkelijker onderdeel wordt van het hoofdvolume, maar dan zou de materialisatie zoals bij de andere gevels moeten worden doorgezet in deze gevel (met metselwerk en gemetselde kolommen). Ook dit vraagt nadere studie (**actie architect**).

Omdat uit het gesprek met de opdrachtgever blijkt dat de gevelindelingen nog aan verandering onderhevig zullen zijn is hier niet nader op ingegaan.

Materialisatie. Dit moet nog aan de orde komen (bemonstering e.d.).

Ontwerp herontwikkeling wijkinfocentrum

Heel kort wordt nog even stil gestaan bij een uitwerking voor de locatie voormalig wijkinfocentrum aan de Kerckeboschlaan. Een ontwerp met appartementengebouwen is al eerder met positief gevolg gepasseerd in het Kwaliteitsteam. Een ontwerp met deels grondgebonden (6 town houses) en 3 gestapelde woningen is ook al in een eerder stadium aan de orde geweest en daarvan ligt thans de uitwerking voor.

Het ontwerp ziet er goed uit, met daarbij een aantal opmerkingen (**actie architect**):

- De open ruimte tussen appartementen en town houses is zowel in het platte vlak als in de artist impression niet goed zichtbaar waardoor dit niet goed te beschouwen is (hoogteverhoudingen bebouwing i.r.t. breedte, verkaveling, te kappen/behouden bomen).



- Het is beter bij de town houses de verbijzonderde plint achterwege te laten en het metselwerk in één kleur uitvoeren, gelijk als bij het appartementengebouw.
- De materialisatie oogt op de aan het Kwaliteitsteam voorgelegde prints heel erg donker en het lijkt alleen baksteen te zijn, en daardoor wel heel strak en somber. Ook goed om de monsters van de te gebruiken materialen beschikbaar te krijgen voor het Kwaliteitsteam.

Data Kwaliteitsteam 2019

In 2019 komt het Kwaliteitsteam bijeen op verzoek van kavelkopers/projectontwikkelaars in die mate dat de normale doorlooptijd voor de indiener niet in het gedrang komt en het Kwaliteitsteam een normale agenda kan doorlopen.