

Kwaliteitsteam (KT) overleg Krijgsman

18 aug 2021

Aanwezig:

Kwaliteitsteam

Fons Asselbergs (FA)
Pepijn Godefroy (PG)
Stef Veldhuizen (SV)

Krijgsman

Marcus Wieringa (MW)
Marjolein Schotte (MS)

Gemeente Gooise Meren Allard Stroo (AS)

Afwezig

Secretaris

Hilde van Zuijlen (HZ)

Aangeschoven:

Marijke de Jager (MJ)
Jan Laurens van de Horst (JH)
Lars Courage (LC)

Kinderdagverblijf
Courage architecten
Courage architecten

1. Agenda en notulen

- 1 Opening en vaststelling van de agenda
- 2 Notulen overleg d.d. 7 juli 2021
- 3 Bouwaanvraag set paviljoen. Verzoek is goedkeuring tbv afstempelen vergunning.
- 4 Productiewerf. Verzoek is goedkeuring op DO. De architect (Moke) heeft een schriftelijke toelichting geschreven want is niet aanwezig.
- 5 Voorlopig SO kinderdagverblijf in en aan laboratorium. Courage licht toe.
- 6 De Eilanden west. Verzoek is goedkeuring op DO. Courage licht toe.
- 7 Tuinplan DLo 3.1.
- 8 Wijziging riet-gedekte woningen De Eilanden 2.07/2.12: uitbouw aan de achterzijde van 2.07 inclusief vergroten dakterras. Tekeningen in de bijlage.

Acties oud

- KNSF: maakt een inspiratiedocument voor de erfafscheidingen betreffende de woningen van Hoogeveen op de Eilanden oost. Aanzet gedaan, verder met een hovenier die de aannemer heeft ingeschakeld. Hovenier ontwerper heeft bedrijf doorverkocht. Nu andere hovenier. Vic landscape. Aanhouden. MW informeert KT wanneer het klaar is en behandeld moet worden.
- Allen: naam gebouw Paviljoen verzinnen. Bij de excursie over brainstormen, maar uitbater doet dit ook zelf.

Acties nieuw

- PG en SV zetten namens het KT met LC de laatste puntjes op de i als het gaat om de woningen op de Eilanden west.
- Een datum met LC over de woningen plannen als alles budgettair akkoord is. Om het samen te bekijken en beklinden. MW belegt afspraak.

2. Besluiten van het Kwaliteitsteam

3 Bouwaanvraag set paviljoen. Verzoek is goedkeuring tbv afstempelen vergunning. Akkoord.

4 Productiewerf. Verzoek is goedkeuring op DO.
Akkoord op het DO met de gemaakte opmerkingen, stedenbouwkundig en architectonisch en de bemonstering. Bouwaanvraag komt terug met de monsters.

5 Voorlopig SO kinderdagverblijf in en aan laboratorium.
VO komt 29 september in het KT terug met een VO.
Zie gemaakte opmerkingen bij adviezen en overwegingen hieronder.

6 De Eilanden west. Verzoek is goedkeuring op DO.
De schuurwoningen komen nog terug.

KT op hoofdlijnen akkoord op het DO, maar alle raamposities en gevel moeten kloppen. En vanuit stedenbouwkundige oogpunt nog een keer bekijken.
Daarnaast wordt het kostenverhaal bekeken.
PG en SV zetten namens het KT de laatste puntjes nog even op de i.
Komt nog 1 keer terug in het KT.

7 Tuinplan DLo 3.1.
Akkoord voor het KT.

8 Wijziging rietgedekte woningen De Eilanden 2.07/2.12
Akkoord voor het KT.

3. Adviezen en overwegingen van het Kwaliteitsteam

3 Bouwaanvraag set paviljoen. Verzoek is goedkeuring t.b.v. afstempelen vergunning.
Set is ingediend bij de gemeente voor de zomervakantie.
Hoge dakopbouw is gespiegeld i.v.m. de rookafvoer. FA: stelselmatig de aanpassingen bespreken met iemand. SV: hoe zit het met de hoog opgetrokken betonnen basement. MW: terrasvloer gevlinderd, borstwering in hetzelfde materiaal. SV: dus het grote vlak wat 50cm terug ligt, het basement, ziet er hetzelfde uit als het terras zelf? Ja, zegt MW. SV: kun je dat mee vlinderen? MW: wel mee storten waarmee er een bepaalde gladheid is. Gelijke kleur en materiaal.

SV: zouden de fietsen niet naar de andere kant gaan? Ja klopt, wordt nog verwerkt.
Planning? Opgeleverd tegelijk met Bolwerk noord. Q1 a 2 komend jaar.

Akkoord voor KT

4 Productiewerf. Verzoek is goedkeuring op DO. Met schriftelijke toelichting van architect.

SV: zie tekstje over erfafscheidingen, onderste zin, is aandachtspunt. Hoe gaan we dat doen?

Wat krijgen we daar straks te zien. Gaan mensen dat individueel inrichten? PG: ja ook niet mee eens. Van het begin af aan gevraagd daar iets te doen. MW: middels een collectieve verplichting een heg die onderhouden dient te worden.

PG mist ook de veranda aan de zuidkant. Toen is gezegd het zo neer te zetten om iets van een bescherming te geven.

FA: dit zijn wel meer complexen met verenigingen van eigenaren. Daar meer opnemen over collectieve waarde aan de buitenkant.

PG: stel allemaal een laag hekje, daarvoor een plantenbak. Keuze riet, moestuin, bloemen. Dus bouwkundig maken maar de mensen zelf de keuze geven wat ze planten.

MW: graag de opbouw beoordelen. Vanuit de BENG zijn de gevels nu goed maar meer gesloten geworden.

Bij blok 1 moeten de voordeuren aan de zuidkant liggen zegt MS. SV geeft aan dat de schaduwwerking van de uitstekende delen in de gevel heel belangrijk is. Zo ook de horizontale belijning die de verschillende bouwlagen onderscheidt.

SV: zijn het donkere pv panelen? MW: Zonnepanelenwens wordt nu nog berekend. Je ziet de huisjes op het dak ineens donkere vlakken heeft. Als het geen pv panelen zijn, maak dat dan ook meteen wit. MW: eerst even rekenen. Komt nog terug als een bouwaanvraag set. Er zit minder glas in vanwege BENG.

SV: situatie. Parkeerhofje. Er is veel ruimte aan de blokzijde met de bergingen. Aan de weg kant juist krap. Schuif die parkeervlakken zoveel mogelijk naar blok 4 toe zoals eerder aangegeven. Dit klopt en wordt gedaan.

MW wil nog door met de kleurstelling. Wat vinden we? Graag bemonsteren. Wel alle drie de blokken dezelfde kleur. En de kopers ook goed laten zien wat ze krijgen als totaal, dat ze niet verrast zijn straks.

Akkoord DO, met de gemaakte opmerkingen.

Monsters komen volgende keer qua profilering en kleur, 8 september.

Met PG het stedenbouwkundige deel doen en de hagen.

5 Voorlopig SO kinderdagverblijf in en aan laboratorium. Courage licht toe.

MW licht toe dat het lab eruit gaat en dat ze het gebouw geschikt willen maken voor een KDV. Courage is gevraagd een visie te presenteren.

MJ stelt zich voor. JL stelt zich voor en licht toe.

Hij loopt de presentatie door. De situatie, karakteristieken van het huidige gebouw, de details binnen. Beide laatste zoveel mogelijk te behouden.

De verkaveling. Een mogelijke uitbreiding is planologisch juridisch tevoren met de gemeente besproken. Kinderdagverblijf en BSO. M2 zijn belangrijk en echt nodig, heel gepuzzel. Eerste schetsen van de groepsverdeling. Het programma wordt uitgelegd.

Gedachte is: laat ingrepen zien, ga het niet "vertrutten". Met respect voor het oude.

Studie, waar plaatsen we de uitbreiding. Model A gaat hij verder toelichten. Hij loopt de plattegronden door. Er zijn handschetsen voor de gevel. Goed het contrast te zien tussen bestaand en nieuw. Stalen bekleding en aluminium kozijnen. Een gewenste lichtstraat, verbinding naar het plein en het binnen gebied. Traditionele baksteen respecteren, maar uitbreiding staalplaat, geprofileerd met reliëf voor dieptewerking. Gangzones en kleur.

Variant B is minder interessant omdat de pleinen opgeknapt moeten worden en er meer sanitaire ruimten ontstaan.

FA: is de lichttoetreding bestaande pand voldoende en blijven kozijnen in takt? Ja, wel enkele wijzigingen om open te kunnen zetten (spuien). In de voorgevel is nog een nieuwe deur. Heeft er vroeger ook gezeten hebben we in het archief gezien.

SV: de combinatie oud- nieuw spannend, mooi en de goede aanpak. Wel verwarrend, model B is ook uitgewerkt. Stedenbouwkundig beter namelijk dan A. Het oude gebouw heeft verschillende hoogten. De aansluiting van model A op de laagbouw gaat lastig werken. Bij B is de nieuwbouw een echte aanbouw die verschilt van de 2-laagse bouw. In de rooilijn een onderbreking. Rooilijn oogt bij A erg gestrekt.

MW: wat je dan niet meeneemt in de beoordeling 1. De voormalige schietbaan zat toen als de aanbouw als model A. Belangrijker is nog dat kinderopvang Koningskinderen een buitenruimte nodig heeft en deze is veel aantrekkelijker in Model A.

SV: je gaat straks wel bij B het wat losser houden. Ik maak me zorgen hoe je de 1 laagse bouw aansluit aan de nieuwe vleugel.

PG: zelfde gevoel bij de presentatie, is verwarrend. Juist model A beter, want gekeken naar de omgeving. Architectonisch wel mooi, maar vooral als je kijkt naar de omgeving en wat je aan de westkant nog wil maken. Vanuit het grote blok aan de westkant heb je de ruimte als je naar buiten komt. Buitenruimte zit anders aan de parkeer- en verkeerskant bij B. SV vraagt om een betere situatietekening. MS geeft aan dat het tegen de kant komt waar al eens nieuwe kozijnen ingebracht zijn.

JL: aansluiting behoeft echt aandacht. Ja, de oude wand is weer aangevuld bij A. Presentatie van B kan verwarrend zijn. Hebben we voor de balans gemaakt. Praktisch is de opdeling van het plein niet zichtbaar.

SV: dan aanbouw terugleggen en verlagen. JL: glas pui terugleggen. We gaan inmeten. SV belangrijkste, je moet voorkomen dat je een aanbouw van de aanbouw krijgt. Overtuig ons dat dit goed kan.

FA: je behandelt het hoofdgebouw als een monument. Dus een overgang geven waarmee je de grens met het oude gebouw goed kan waarnemen, want dan weet je wat er gebeurd is. Niet tegen elkaar aandrukken, want dan krijg je iets onevenwichtigs.

FA: belangrijk om bij de oude bekende architect om te kijken hoe je met de oude details omgaat. Voor het KDV en de gemeente.

Reactie op de gevel? SV: op zich de combinatie spannend. Boeiend contrast.

PG: zwarte vlakken aan de buitenkant zouden ook hout kunnen zijn. Een sedum dak is ook wel goed. Voor het zicht en de koelte binnen.

Hoe verder? JL: variant A verder uitwerken. We gaan inmeten en in kaart brengen. Nu is er een bouwteam gemaakt. De installateur, wij, Marijke, KNSF en de aannemer. Samen ontwikkelen, opmerkingen van jullie verwerken. Een landschapper erbij betrekken, terreininrichting, speeltoestellen. Alles samenbrengen tot 1 passend onderwerp.

FA: we zien jullie terug

JL: VO eind september. Dus komt 29 september in het KT terug met een VO.

6 De Eilanden west. Verzoek is goedkeuring op DO. Courage licht toe.

LC licht toe.

MW geeft aan: bouwteamtraject gehad om de woning constructief een slag te laten slaan. Financieel nog een klein voorbehoud. Wel vertrouwen erin dus LC presenteert het DO, daarna aanvraag omgevingsvergunning.

LC presenteert. In tussenliggende periode 2019-2021 is veel gedaan. De bouwteamspeleers samengesteld en de techniek ingegaan. De laatste maanden vooral doorontwikkelen, voorbereiden omgevingsvergunning en de techniek en overleg met het bouwteam. Constructeur een grote rol. Nieuw zandpakket, dus andere constructie. Woningen gecheckt op BENG. In welk bouwsysteem en kostensysteem kunnen we het plan behouden.

3 zones in het gebied toe, nu meer in wijkjes. Hij laat de wijzigingen zien. In de groene kaders. Bouwfases zijn ingebracht.

Check op lichtinval, uitzicht en dergelijke gedaan. Middenin enkele woningen toegevoegd. Doelgroep verschuift echt naar gezinnen met kleine kinderen. Dus doelgroep effecten in plattegronden en gevels gebracht samen met BENG eisen.

We gaan nu de diepte in met de bouwteampartners. Essentie van de woningen is overeind gehouden. Materialisatie verdiepingsslag. Kleuren zones zijn iets aangepast. Meer naar wijkjes. Zwarte woningen. 1 special op stedenbouwkundig knooppunt. Nu geen strookjes maar wijken. Warme koperkleur erbij, blauw is verdwenen, er is een wit buurtje bijgekomen. Niet allemaal verticale golfplaat. Kleur structuur en gradatie daar hebben we mee gespeeld.

Nauwkeurige details samen met een bouwer die daar goed in is en inzicht heeft. Puien materialisatie, daken en zonnepanelen. Aandacht voor erfafscheidingen en verlichting inclusief deurbel, brievenbus. Lamellen, screens, optionele aspecten. Erfafscheiding tot aan straatniveau, hедера. Allemaal een berging, integraal. Betonplaat weg.

Privé-openbaar overgang vraagt SV? LC: goede vraag, ik neem hem mee, antwoord komt nog. Moeten we goed in een sessie nog naar kijken. PG: je kan je voorstellen zone 1, is daar een erfafscheiding nodig? Wilde grassen die blijven staan? Pas vanaf de gevel schermen.

Impressies ge-update. Meer rust in het plan. Een goed ontwerp is een saaie plattegrond. Is ook zo met de gevel gedaan.

FA: karakters van de groenzones onbelemmerd naar de gevels? Is het vrij van objecten? LC kijkt daar in afstemming naar. Geen objecten geeft een vakantiegevoel. Dat wil hij behouden. PG: helpen dat hun achter perceel afgesloten is. Dan kunnen

de voortuinen mooi open blijven. LC: koper inderdaad verleiden het te houden zoals het aangeboden wordt. .

SV: een kwart in 3 lagen. Hoe groot is de kans dat de mensen met vragen komen om een derde laag toe te voegen? MS: bij de Productieloods ook gehad. Als de woning eenmaal gebouwd is kan je het volume niet vergroten. Verwerken in contract. Dus als de potentiële koper het vraagt is het dan een “no go”? Ja klopt, zegt MW.
LC: constructie staal. Hij uitspraak doen aan de kopers: let op, deze woningen zijn niet geschikt voor een derde laag.

PG: 2A en 2B hoe staat die op de kavel? Ivm blinde gevel naar het zuiden en naar de burens en straat. LC: je hebt gelijk. PG: te sterk contrast. Als je niet teveel ramen wil iets doen met perforatie o.i.d.

SV: eens met PG en als aanvulling 2B spiegelbeeldig getekend. LC: kijkt dat na, terechte opmerkingen.

SV: woningtype 5A. Die valt een beetje uit de toon, omdat hij zo extreem horizontaal is ontworpen. Bij 5B kruipt het plaatmateriaal naar beneden. Deze 5A is teveel een tompouce.

Typologisch afwijken mag van PG in het algemeen. LC wil ze langs gaan lopen en kijken hoe ze liggen.

PG: bij 1A vroegen we ons af hoe het nu zit met parkeren. 1B is overdekt en bij 1A hadden we er toch een framepje boven?

SV: stedenbouwtekening. De lv route van noord naar zuid zit die er nog in? MS zegt ja en wijst hem aan. Verlichting: de 2^e 1B zit dicht op de weg en de kopse kant van woningtype 8A. Zou je niet 3A die ernaast zit kunnen ruilen met 1A en 1B? Is daar nog wat aan gedaan. MW: nee niet verwerkt, maar klopt.

1 Woning vervallen in de noordoost hoek. Achtertuinen woning 28 en 29 iets meer afstemmen. MS: klopt ook niet inderdaad. SV: tuin van 5B aan het water? MS: ja, klopt ook nog niet.

LC laat een filmpje zien.

Vervolgens de schuurwoningen. Voorzet gemaakt. Hij laat referenties zien. Staal met hout. Special aan de brug. PG: deze heeft nu 2 tuinen. LC: privacy aan het water is belangrijk, gevel deels met lamellen, we gaan kijken. Verdraaibaar etc. Deze komt nog terug.

Conclusie: PG: akkoord op het DO voor een groot deel. Maar alle raamposities en gevels moeten kloppen. En vanuit stedenbouwkundige bril nog een keer. LC: graag klein comité met 3D model. Goed idee. Zodra kostenverhaal helder is belegt MW bijeenkomst.

Woningtype 8a en b nemen we mee.

KT op hoofdlijnen akkoord, PG en SV zetten namens het KT de laatste puntjes nog even op de i in nog te maken afspraak. Toch nog 1 keer aftikken in het KT.

FA: staat of valt met de beheersbaarheid. Dat de mensen er goed mee omgaan. Dat je niet te hard baalt van de burens als die iets gek doen.

7 Tuinplan DLo 3.1.

Akkoord voor het KT.

8 Wijziging rietgedekte woningen De Eilanden 2.07/2.12: uitbouw aan de achterzijde van 2.07 inclusief vergroten dakterras. Tekeningen in de bijlage. Deze hoorde bij de opties in 2019 al, maar is niet genoemd als bouwnummer. Graag alsnog voor het verslaglegging het akkoord.

Akkoord.

Het verslag van 7 juli wordt goedgekeurd.

Meldingen bestaand gebied

-

Rondvraag

- Een datum met LC over de woningen plannen als alles akkoord is. Om het samen te bekijken en beklinden.

Afsluiting

4. Volgende bespreking

De volgende vergadering is gepland op:

- 8 September van 10.00u tot 14.30u ter plekke op de Krijgsman (infohuis). Na het overleg is aansluitend een excursie tot uiterlijk 14.30u.
- Daarna weer 3 wekelijks vervolgen: 29 september is dan de volgende vergadering.