Kwaliteitsteam overleg Krijgsman

13 december 2018

Aanwezig:

Kwaliteitsteam	Fons Asselbergs (FA) Pepijn Godefroy (PG) Stef Veldhuizen (SV)	
Krijgsman	Marcus Wieringa (MW) Marjolein Schotte (MS)	
Gemeente Gooise Meren Secretaris	Twan Zeegers (TZ) Hilde van Zuijlen (HZ)	
Aangeschoven:	Gianni Cito (GC)	Moke Architecten

---

1. Agenda en notulen

Agenda

1 Opening en vaststelling van de agenda
2 Notulen overleg d.d. 19 oktober, 1 november en 29 november allen 2018
3 Bolwerk Noord, verzoek akkoord op VO
4 Data overleggen 2019
5 Rondvraag

Openstaande acties

- Paviljoen: MW gaat laden en lossen oplossen en het blokje goed positioneren. > komt nog
- KNSF komt met een voorstel voor de bruggen bij de Overtuinen > komt nog
- Moet er nog wat gebeuren met de vormgeving van de erfgrens rond de trafo's? MH en Syb zouden hiernaar kijken. > Stef en Meindert kijken hiernaar
- Graag een goede totaaltekening van de Eilanden Oost met alle woningen erin. > In de maak, komt volgende keer

Gesproken wordt over bewoners die nu al wijzigingen willen doorvoeren 2 weken voor de oplevering van de woning. Wat moeten we daar mee vraagt MW?
TZ geeft aan dat totdat de gebiedsoverdracht er is, plannen langs het Kwaliteitsteam moeten komen. Dus zij moeten indienen bij het omgevingsloket en vervolgens komt het terug bij het KT. Dit doen we tot de overdracht van het openbare gebied. MW maakt een memo met wat gebeuren moet als zich dit voordoet. De gemeente moet dan zorgen dat men intern weet dat dit zo loopt. Hierbij helpt de memo.

Verslagen worden 29 november, 1 november en 19 oktober worden goedgekeurd.

2. Besluiten van het kwaliteitsteam

Bolwerk Noord

Het KT is akkoord met het VO. Gemaakte opmerkingen worden verwerkt en onderzocht. Dit gaat bijvoorbeeld om de beargumentering van overschrijdingen op een bepaalde plek. Over het uit-ontwerpen van de trappen en het dek en van alle details en aansluitingen aan de tuinen. De organisatie van de bergingen in de kelder is van belang. Er wordt gekeken naar de vormgeving van het informele pad. Opties voor het dichter maken van een open dakterras moet ontworpen worden door Moke en meegenomen in de folder als vereiste manier. VO uitwerken naar DO. Monsters van Faro mee.

3. Adviezen van het kwaliteitsteam

Bolwerk Noord
GC licht toe, Faro is niet aanwezig. MW meldt bestemmingsplan overschrijdingen/ afwijkingen. Het zijn 3 gebouwen en er zijn 2 kwesties:

1. Het bouwdeel van GC overschrijdt met 48 cm de maximale hoogte door de opstaande dakrand. Reden is dat de plint steviger wordt omdat de onderste laag een commerciële laag wordt.
   GC laat de maquette zien. Er wordt gekeken waar de begane grondvloer zit en hoe hoog het dak is. SV geeft aan dat bij het bestemmingsplan staat hoe je de hoogte van een gebouw meet. TZ: dit is begrijpelijk, maar er moet wel een duidelijke motivatie bij.
2. Bij Faro is er een bovenste laag met nokjes. Daar gaat het mis: plat mag wel, maar met een nok en dus een gootlijn kan dit niet.
   Nok mag 14 m zijn en wordt 15,4 m. Goot is 14 m en wordt 15,05 m
   FA geeft aan dat het een beargumenteerde redenatie vergt op de bewuste plek waar het gebeurt.

GC geeft aan dat er goed afgestemd is met Faro. Hij wil beton als gevelmateriaal. Faro wil ook een betonnen raster maar de invulling van baksteen. GC presenteert: Het ontwerp is geïnspireerd op ”the cube” van Sol LeWitt. Hij laat verschillende invullingen zien met dichte en open panelen. GC geeft aan dat het grit zo sterk is dat het grit het kan hebben om delen dicht te maken voor privacy of teveel zon. Er wordt zonwerend glas toegepast. MS geeft aan dat de gevel van de VVE is en zij er dan ook over gaan. PG: nee, dit moet je individueel regelen. Als jij zelf daar iets in wil moet dat kunnen zonder dat je met de VVE gaat overleggen of je buren heel moeilijk gaan doen. MW: dit dan in de verkoopoptie noemen. FA vraagt hoe diep de loggia’s zijn. Die zijn 3.10m, de gritmaat.

Hij laat de principe details van de gevel zien. Voor brandoverslag is dus extra beton toegepast. De entree is hoger gelegen vanwege het maaiveld op het dek en dus ook de hele etage. Dan kijk je net boven het maaiveld uit en hebt zo privacy hebt in bijvoorbeeld de badkamer. Door de 2 raaminvullingen op de begane grond lijkt de voorzijde los te gaan staan, dat vindt GC mooi. De begane grond kan commercieel verhuurd worden. MW: eerst was de gedachte sport, daarna voor een hotel met sport. Het zou ook iets medisch kunnen zijn. Het is 250m2 a 290m2. Dit blijft een interessante locatie.
De 2 dak-balkons, kan dat zonder dakje? De regen slaat dan toch binnen? Is dat verstandig? Is daar iets licht doorlatend te bedenken als kap? MW geeft aan dat er ook nog een loggia is in het appartement. MW: als de koper die wens heeft…Nee zegt PG als een koper het wil moet Moke het ontwerpen anders wordt het verprutst. MW: verkoopopties komen hier in het KT langs.

GC laat de monsters zien. De chocoladekleur van het gevel beton en de kozijnen zijn aluminium. Systeem behelst dat we zo min mogelijk naden hebben in het beton. Hij laat de gevels zien en de doorsneden. Hij laat de entree zien. Het hoogteverschil is in het pand opgelost.
SV geeft aan dat als je naar de garage wil dat je door de bergingen moet, dat is heel armoedig. Dit heeft hij eerder aangegeven. In de kelder moet je door een klein gangetje naar de entree. Bovendien kan je niet rondrijden in de garage, en dat is zeker met de

langsparkeerplaatsen erg onhandig. We halen de plattegrond erbij. SV licht toe. PG geeft aan dat het ook op de begane grond in het pand zelf erbij kan. Opmerking is aanbeveling vanuit het KT.

GC met 2 woningen per laag heb je altijd 3 gevelzijden bij een woning. Het penthouse is 242 m2 groot. SV: is de toegang naar het dakterras weg? Er komt inderdaad geen dakterras meer. Noordersluis gaat dit bouwen. Hwa's zijn opgenomen in de aluminium profielen van de gevel. TZ vraagt hoe het gasloze is opgelost? MW: er zijn 2 alternatieven. WTW of mechanisch. Via de lucht of via de bodem. De luchtvariant onderzoeken we nu. Dan krijg je de units op het dak (zicht of geluid). Per appartement is er een warmtepomp voorzien. Onderhoud technisch is een luchtsysteem handiger en goedkoper. De aanleg van een grondsysteem is ook wat duurder.
GC: binnen het vierkant op het dak lossen we de installaties op. Hij loopt nog door de detailleringen heen. De glazen borstweringen zijn nu van aluminium, is huiselijker. De dakrand is verkleind.

Iedereen is blij dat dit zo gemaakt kan worden: de detaillering is doordacht, de bouwer denkt mee, over de installaties is nagedacht.
SV: gebouwencomplex heeft een kern en is omgeven door taluds. We hebben een lange opgang aan die ene kant, daar hebben we het zo over. Is het mogelijk om in het hele project de opgangen hetzelfde te detailleren?
MW: het dek wordt privaat, dus voor de bewoners. Het ligt op zuid. We willen een verbinding maken naar het paviljoen. Esthetisch moet het nog verder uitgewerkt worden inclusief het trappengedeelte. Komt nog. Het gaat het KT om dezelfde detailleringen voor alle trappen.

De lange opgang. SV geeft aan dat het een beetje een contradictie uitstraalt dat er met een informele steiger door het gebied wordt gelopen. Vervolgens haakt een zakelijke formele opgang aan. Los van dat er geen horizontaal stuk in zit (bouwbesluit). PG: als hij niet zwaar is maar een lichte insnijding in het landschap als het ware, kan het heel mooi zijn. Vraag is of hier genoeg maat voor is. MW geeft aan dat het pad ernaast inderdaad informeel wordt. Hij komt hierover terug, nadat er overlegd is met de hovenier.

TZ: de taluds moeten overal meegenomen worden.
Aan de noordkant is geen talud en moet de overgang openbaar-privé duidelijker zijn. Daar heb je een voortuintje, muur en dan groen. Conclusie: trappen en dek moeten ontworpen worden en alle details en aansluitingen aan de tuinen moeten worden meegenomen.

Faro: dek behandelen we dus nog. MW licht het plan toe. SV: balkons westzijde lijken dieper dan de tuintjes. MW checkt dit. Er komen 2 dakterrassen op, die moeten nog gescheiden worden. Appartementen hebben een interne trap op de begane grond die alle een tuinkamer ontsluiten. Appartementen zijn zo'n 110 a 130 m2. Deels kan je in de kap kijken. Ontmoeting tussen talud en rand bak: dat zakt altijd een beetje in. Hoe wordt dat opgelost? MW: Dit hebben we in noord, zuid en boerenhof. Het idee is beplanting toepassen die zo'n rand dan afdekt. Er is door het grit enigszins familie met Moke. De opbouw is vervangend zink,
Dit is nu VO+ en gaat nu technisch uitgewerkt worden naar DO.
Graag ook de monsters van de steen en de Kalzip in het DO. In het boekje staan wel al kleurstellingen.

Agenda volgend jaar
Volgende jaar eens in de 3 weken.

Rondvraag
Boerenhof: er zijn 2 kwesties: parkeerlaag op maaiveld met woonlagen erboven. Entresol is eruit. Maar wel met de nok en goot afwijking graag gebruik maken van 10%.

SV geeft aan: kunnen we niet gebruik maken van het landschap: dat je het maaiveld, de hoogte anders regelt dan heb je geen probleem. MS: je blijft met de entree zitten. Die is wel op peil. Klopt.
Kunnen we niet uitgaan van gemiddeld peil? MS kijkt in het bestemmingsplan. Artikel 1.57 b. in het bestemminsplan geeft aan dat het peil mag gaan om het aansluitend afgewerkt maaiveld. SV: laat in de tekeningen dan ook goed zien dat het maaiveld hoger ligt.
Het KT vindt dat het peil moet worden gezien in de regeling als 1.57b.
MW zal dit melden aan bureau ERPP.

Opmerking over duurzaamheid
134 zonnepanelen zouden erop moeten. Maar KNSF wil nu het gehele dak beleggen met 1234 panelen. De meeropbrengsten toebedelen aan de VVE voor beheer en onderhoud.

4. Actiepunten

- MW maakt een memo met wat gebeuren moet als mensen die gekocht hebben nu al hun woning willen aanpassen.
- MW meldt bureau ERPP hoe het KT denkt over het peil bij de Boerenhof.

5. Volgende bespreking

De volgende vergadering is
Donderdag 24 jan 10u tot 13u
Woensdag 13 feb van half 10 tot 12u
Woensdag 6 maart van half 10 tot 12u
Woensdag 27 maart van half 10 tot 12u
Woensdag 17 april van half 10 tot 12u
Woensdag 8 mei van half 10 tot 12u
Woensdag 29 mei van half 10 tot 12u
Woensdag 19 juni van half 10 tot 12u
Woensdag 10 juli van half 10 tot 12u
Hilde nodigt iedereen uit.