

Het ontwerp van Vroondaal Fase 1
HANDVATTEN VOOR UW ARCHITECT







HANDBATTEN VOOR UW ARCHITECT

HET ONTWERP VAN VROONDAAL FASE 1

De uitgave 'Handvatten voor uw architect' die u in handen heeft, is het ontwerp voor Vroondaal, de nieuwe villawijk van Den Haag. Het ontwerp betreft het uitteefbare gebied van Vroondaal en de inrichting van de (semi-)openbare ruimte. Het is bedoeld om u en uw architect handvatten te geven voor uw ontwerp, want in de uitgave treft u het beeldkwaliteitplan voor de woonsferen aan, die samen Vroondaal vormen.

ONTWERP

Het ontwerp voor de openbare ruimte en de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn vervaardigd door Bosch en Slabbers Landschapsarchitecten en Ingenieursbureau Den Haag. Buro Lubbers landschapsarchitectuur en stedelijk ontwerp uit 's-Hertogenbosch heeft in aansluiting hierop het ontwerp gemaakt voor de uitteefbare kavels en semi-openbare ruimte.

DRIE DELEN

Het ontwerp voor het uitteefbaar gebied bestaat uit drie delen. Het eerste deel betreft een overzicht van de stedenbouwkundige en landschappelijke setting. Hierin worden de achtergronden van de planfilosofie toegelicht en komen aspecten aan de orde die belangrijk zijn om de openbare ruimte en de uitteefbare kavels samenhangend in beeld te brengen. Het tweede deel gaat over het beeldkwaliteitplan voor de te ontwikkelen kavels in de vier woonsferen van Vroondaal. Hierbij komen zowel bouwregels als beeldkwaliteitsrichtlijnen aan de orde. Het derde en laatste deel betreft de inrichting van de semi-openbare ruimte.

De structuur en materialisering komen middels themakaarten aan de orde.

REGELS

De bouwvoorschriften uit 'Handvatten voor uw architect' zullen ook onderdeel zijn van de koopovereenkomst. Als onderdeel van de overeenkomst zijn de bouwvoorschriften bindend op een privaatrechtelijke basis. Dit houdt onder andere in dat bij aankoop van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap de (in aantal beperkte) regels uit 'Handvatten voor uw architect' gelden naast de regels uit het bestemmingsplan. In het verlengde hiervan is de Commissie Esthetiek door Vroondaal Ontwikkeling als enige bevoegd af te wijken van de regelgeving uit dit boek. De Commissie zal alleen afwijken indien de kwaliteit van het individuele plan en dat van Vroondaal als geheel hierdoor verbetert.

Vroondaal Ontwikkeling

oktober 2010

[At your request we can hand you a summary in English]





GRONDNIVEAU
t.o.v. peil rijweg



BEPLANTING
ZOMEREIK (*Quercus robur*)
50%



ACACIA (*Robinia pseudoacacia*)
25%



SCHIETWILG (*Salix alba*)
10%



ZWARTE DEN (*Pinus nigra*)
15%



RIETOEVER, PLASBERM 2.00 m



MIDDENBERM, GRASMENGSEL



HAAG, HULST, 1.30 m hoog
resp. TAXUS, 1.80 m hoog



VERHARDING
Groene weg, GEBAKKEN KLINGER,
dikformaat



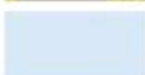
MOLGOOT, beton, 0.30 m,
hardsteenkleurig



DIVERSEN
erfgrens Brink: LAGE TUINMUUR

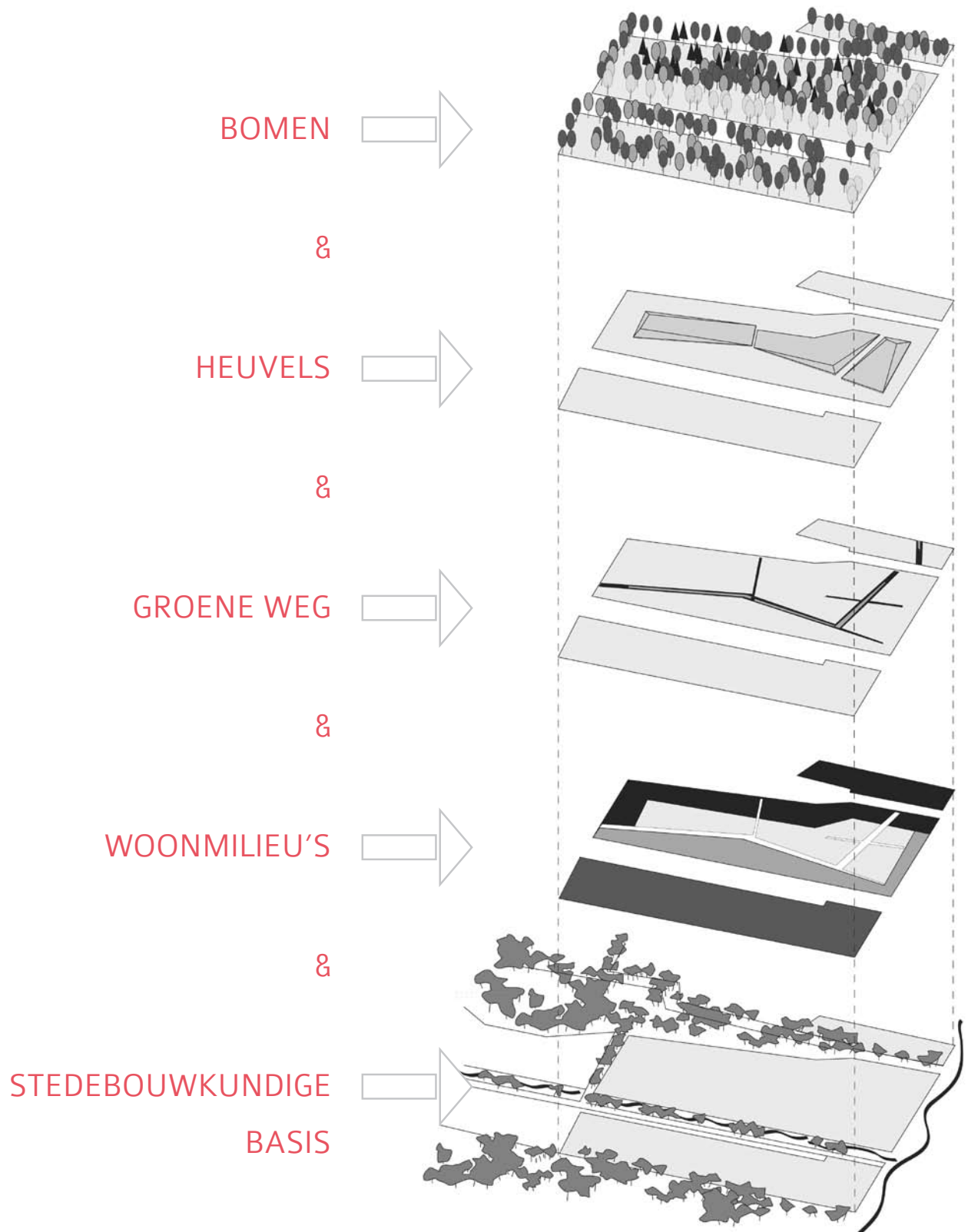


BESTAANDE KAVEL
MET BEBOUWING



WATER

CONCEPT



ONTWERP VROONDAAL WOONLANDSCHAP

Het stedenbouwkundig ontwerp wordt vooral bepaald door een stevig en aantrekkelijk landschappelijk kader. In Vroondaal zal het niet de uitgesproken regie in architectuur zijn die samenhang in het plangebied brengt, maar wordt een diversiteit aan kavelmaten en eigenschappen aangeboden, in combinatie met een duidelijke, ontworpen overgang van kavel naar (semi-) openbare ruimte.

BELANGRIJKE BASIS

De basiskaart voor het plangebied is een landschapskaart, waarop reliëf, grote bomen, brede hagen en rietkragen zichtbaar zijn. Doordat deze landschapsstructuur veelvuldig is getest op de mogelijkheid om een grote variatie aan architectuur en kavelgroottes in zich op te nemen, biedt dit landschap een belangrijke basis voor het verleiden van potentiële bewoners om zich in dit landschap te vestigen. De bouwregels bepalen wat de beperkingen per locatie zijn.

IDENTITEIT

Er is een 'groene weg' ontworpen, die de kavels achter de collectieve openbare ruimte ('de Brink') ontsluit. Deze groene weg is in structuur en materialisering een afgeleide van de Brink: knikken in de wegstructuur, een groene middenberm en bomen in het wegprofiel. De weg krijgt de functie van een woonerf, wat het collectieve karakter van deze weg onderstreept. Een bijzondere zone is het landgoed aan de zuidzijde van het Grand Canal. De identiteit wordt bepaald door een 'oprijlaan' die langs het Grand Canal de kleine woonbuurtjes ontsluit.

Bovenstaande keuzes hebben geleid tot het definiëren van vier woonsferen: Het Park, De Hoogte, De Spiegel en Het Goed.

HET PARK

Statige, vrijstaande of geschakelde villa's aan het park. Direct ontsloten vanaf de openbare weg langs het park, achter een lage tuinmuur. Niet alle parkkavels krijgen een tuinmuur. 'Om de hoeken' van het park worden hagen aangelegd. De bomen op de kavel staan vooral aan het park of achterop de kavel. De boomsoorten hier zijn eik en acacia.

DE HOOGTE

Een 1.30 m hoge hulsthaag en een glooiend terrein met een hoogteverschil van maximaal 3 meter bepalen deze woonsfeer. De villa's hier worden vooral gekenmerkt door een meer horizontale structuur met platte daken of flauwe kappen. Het meest kenmerkende is de wijze waarop het hoogteverschil in/aan de villa kan worden toegepast: bouwen op de heuvel, bouwen in de heuvel, getrapte kavels et cetera. Ook bij de villa's in De Hoogte komen eiken en acacia's voor, gemengd met grove den.

DE SPIEGEL

De villa's binnen De Spiegel worden ook middels een 1.30 m hoge hulsthaag gescheiden van de semi-openbare ruimte. Achter de haag loopt de kavel circa 70 cm af richting het water. Afhankelijk van de locatie wordt de achtergrens gevormd door een eenvoudige beschoeiing of een brede rietkraag. Op de kavels komen eiken en acacia's voor, maar aan de waterzijde zijn wilgen te vinden.

HET GOED

Een bijzondere woonsfeer binnen Vroondaal, is het landgoed aan de oostzijde van het plangebied: 'het Goed'. Het wordt omarmd door 1.80 meter hoge taxushaag. Achter deze haag ontstaan kleine woonbuurtjes die allen via een groene route langs een brede watergang worden ontsloten. Of hier ontstaan buurtjes met meerdere bewoners, in een decor van eiken en acacia's.

BEELDKWALITEIT

De villa's die in Vroondaal gebouwd (zullen) worden, zullen meest vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen zijn op grote kavels van tenminste 600 m². De te ontwikkelen groenstructuur en geregisseerde overgangen tussen kavel en openbare ruimte zullen een belangrijke bijdrage leveren aan de karakters van de woonsferen. De structuren zijn zodanig dat een grote vrijheid aan individuele woonwensen en bijbehorende architectonische verschijning op Vroondaal mogelijk is.

BEELDKWALITEIT

Vroondaal Ontwikkeling streeft naar een hoogwaardige ontwikkeling van de villa's. De beeldkwaliteit zal dus bepaald worden door een zorgvuldig ontworpen landschap en (beperkte) bouwregels per woonsfeer.

ONDERSCHIED BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor de Parkvilla's aan het park ('herenhuizen') en de villa's elders op Vroondaal ('paviljoens'). De Parkvilla's worden verder beschreven onder 'Villa's in Het Park', de andere villa's respectievelijk onder 'Villa's in De Hoogte', 'Villa's in De Spiegel' en 'Villa's in Het Goed'.

BOUWHOOGTE

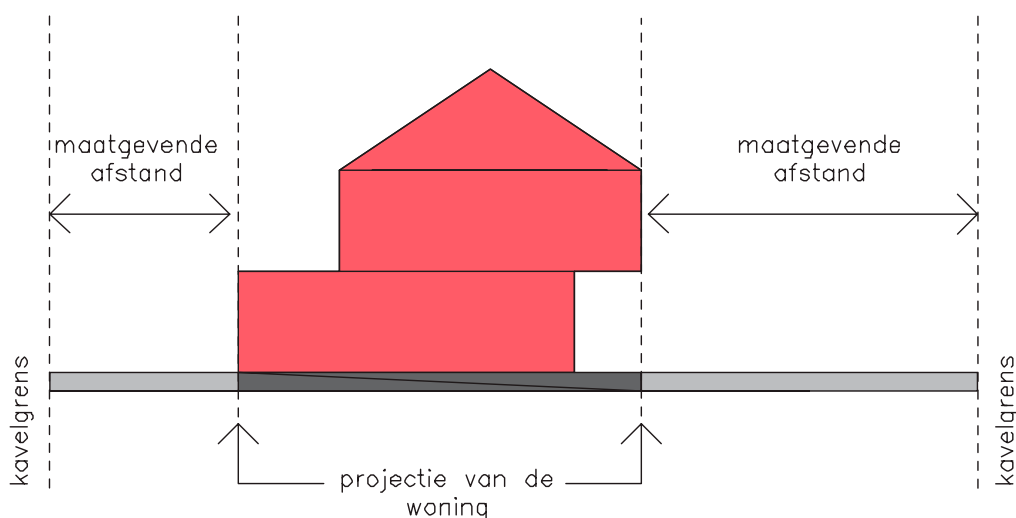
Het belangrijkste onderscheid tussen de Parkvilla's en de andere woonsferen zit in de minimale en maximale bouwhoogte. Voor de Parkvilla's worden minimaal 3 woonlagen voorgeschreven met de mogelijkheid tot een vierde bouwlaag in de vorm van een kap terwijl voor de overige woningen een maximale hoogte geldt van 2 bouwlagen met eventueel een derde laag in de vorm van een kap.

OPPERVLAK

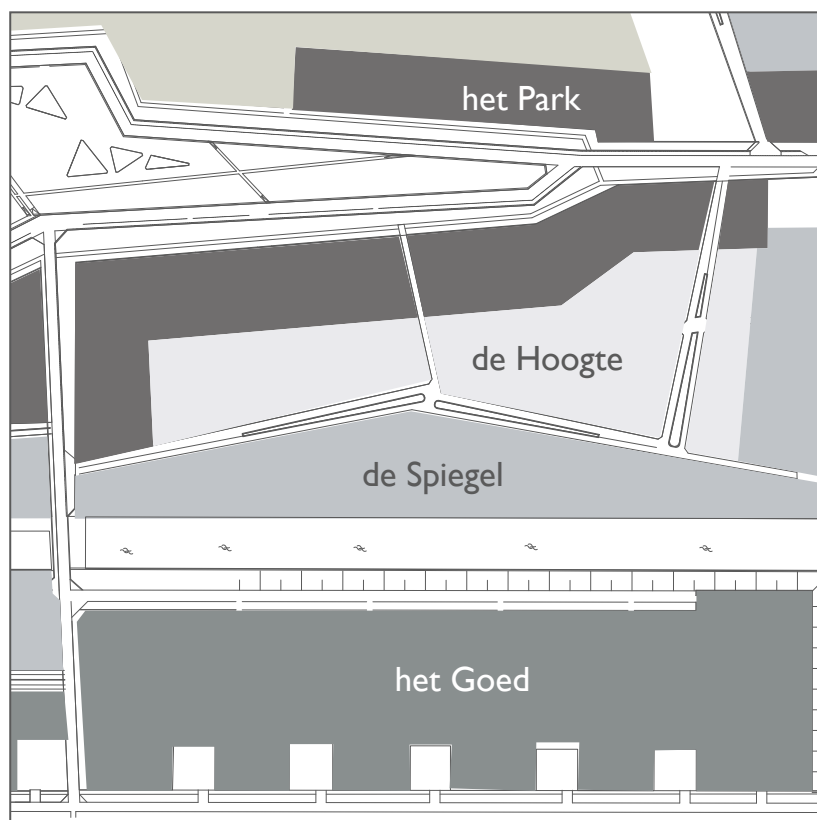
Voor de Parkvilla's geldt geen maximaal te bebouwen oppervlakte van de kavel, terwijl voor de overige woonsferen een maximaal percentage van 25% geldt. Meer dan 25% wordt absoluut niet toegestaan. Bij die 25% is inbegrepen de ruimte voor berging en garage, ook als deze thans niet in het ontwerp is opgenomen.

OPSTELPLAATSEN

Een bijzondere en belangrijke spelregel die voor alle woonsferen geldt, is de verplichting tot het maken van ten minste drie opstelplaatsen voor auto's, waarvan er twee onafhankelijk te bereiken zijn. Deze opstelplaatsen komen voor de garage/carport die altijd tenminste 11 meter (2 auto's diep) achter de kavelgrens ligt. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de woningen de beeldbepalende elementen aan de straat zijn en niet de garages.



DEELGEBIEDEN



ARCHITECTUURREGELS

De architectuurregels zijn minimaal. Er zal echter gestreefd worden naar een toepassing van zoveel mogelijk natuurlijke of natuurlijk verouderende materialen. Daarom zijn per woonmilieu een aantal representatieve woningen als voorbeeld geselecteerd die iets vertellen over de bijzondere kwaliteiten van respectievelijk de villa's in Het Park, De Hoogte, De Spiegel en Het Goed. Zij dienen nadrukkelijk ter inspiratie.

In de bouwregels genoemde afstanden – ten aanzien van het bouwvlak – worden gemeten tot aan de projectie van de betreffende woning. Ook dakoverstekken e.d. gelden hiertoe. (zie ook onderstaande doorsnede).

Bij het vaststellen van de minimale afstand van de bebouwing tot de zijdelingse erfgrans wordt gemeten daar waar die afstand het kortst is. Bij een sterk uitstekende dakrand bijvoorbeeld is niet de afstand van de erfgrans tot de terug liggende zijmuur bepalend, maar de uitstekende dakrand.

Architectuurregels Het Park	13
Architectuurregels De Spiegel	17
Architectuurregels De Hoogte	21
Architectuurregels Het Goed	25

VILLA'S IN 'HET PARK'

De villa's in Het Park vormen een statige, gelede bouwwand van voornamelijk verticaal gerichte, bakstenen woongebouwen. De rooilijn ligt 3 meter tot 8 meter achter de gemetselde, lage tuinmuur. Op de tuinmuur kan een hekwerk geplaatst worden maar ook de toevoeging van groene erfscheidingen behoort tot de mogelijkheden.

De woningen hebben tenminste 3 woonlagen. Ook als de derde bouwlaag als kap wordt uitgevoerd dient deze de uitstraling van woonverdieping te hebben. Incidenteel komt een stucwerkgevel in het straatbeeld voor.

ONDERDEEL VAN ARCHITECTUUR

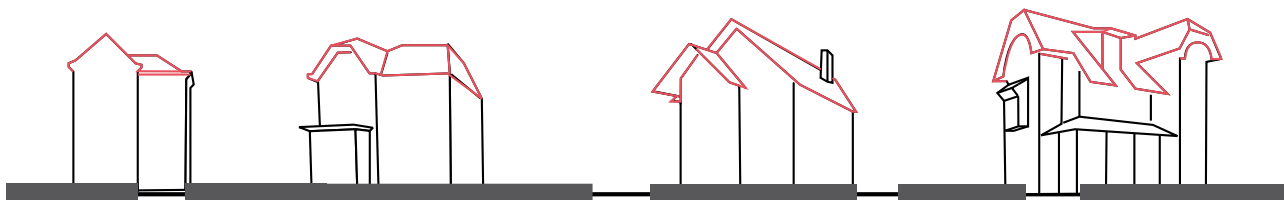
Eiken en acacia's staan voor en tussen de woningen, en achterop de kavel.

De bouwwand kan bestaan uit een menging van vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen.

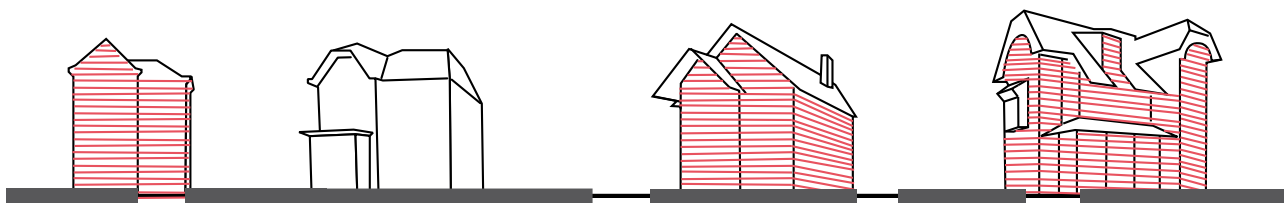
Garages maken onderdeel uit van de architectuur van de woning of zijn achterop de kavel gesitueerd.

* uitstraling als Villa's in 'het Park', maar lager:
max. bouwhoogte: 2 lagen met kap

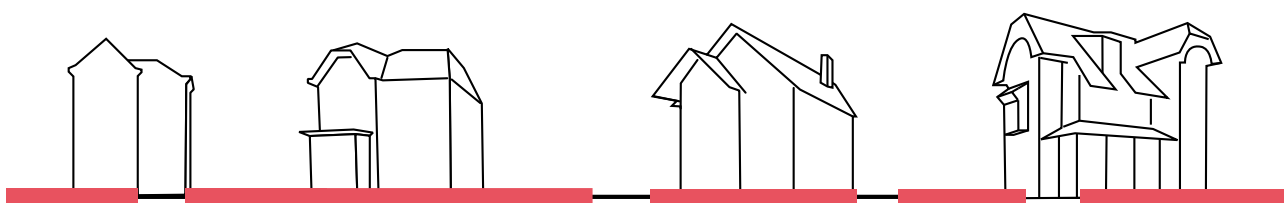




Steile kappen



Metselwerk dominant, incidenteel stucwerk mogelijk



Lage muur als erfafscheiding (mogelijk aangevuld met hekwerk)



Steile kappen



Lage muur als erfafscheiding
(mogelijk aangevuld met hekwerk)



Metselwerk dominant, incidenteel stucwerk mogelijk

LANDSCHAPPELIJKE BASIS

BOOMSOORT:

zomereik, valse acacia; bomen op de kavel zijn een verlenging van het beeld van het Park

BOOMZONE:

in de eerste 10 m vanaf de straat, of in 5 m vanaf achtergrens

- aan de straatzijde geen bouwkundige constructies binnen 3 m afstand van de boomstam
- aan de achterzijde geen bouwkundige constructies binnen 5 m afstand van de boomstam
- eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op de privé-grond dienen elders op de eigen grond teruggeplaatst te worden

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ:

- lage tuinmuur, opening max. 4 meter breed; formeel
- inrit breedte aan park wordt gesteld op maximaal 4 meter (binnenwerkse maat muren)

KAVELBREEDTE:

minimaal 15 m aan zuidzijde van het Park;
minimaal 20 m aan noordzijde van het Park

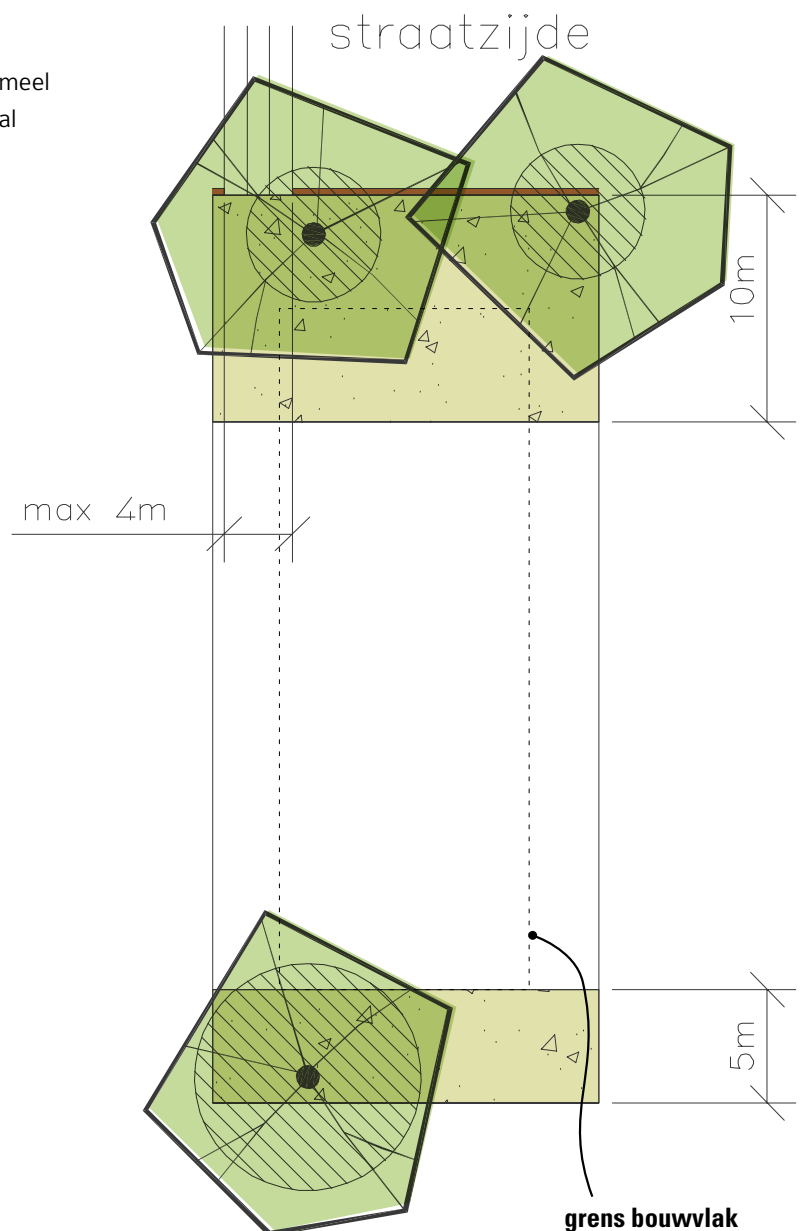
GELEDING:

afstand tussen woonvolumes minimaal 6 m

BEELD:

presentatie en frontvorming aan openbare ruimte

groen/rode wand van afwisselend bomen en woningen



BOUWREGELS

BOUWHOOGTE:

- minimaal 3 woonlagen, max. 4 woonlagen
- 4de woonlaag alleen mogelijk als kapvorm

BOUWVLAK:

- rooilijn tussen 3 en 8 m vanaf de straat en niet in 5 m zone vanaf achtergrens;
- géén max. bebouwingspercentage

GARAGE/BERGING:

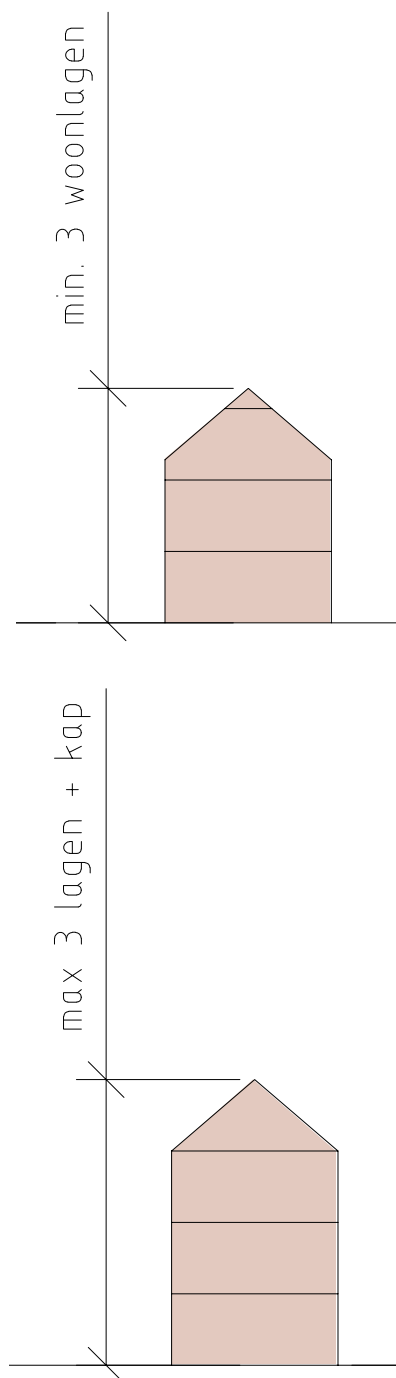
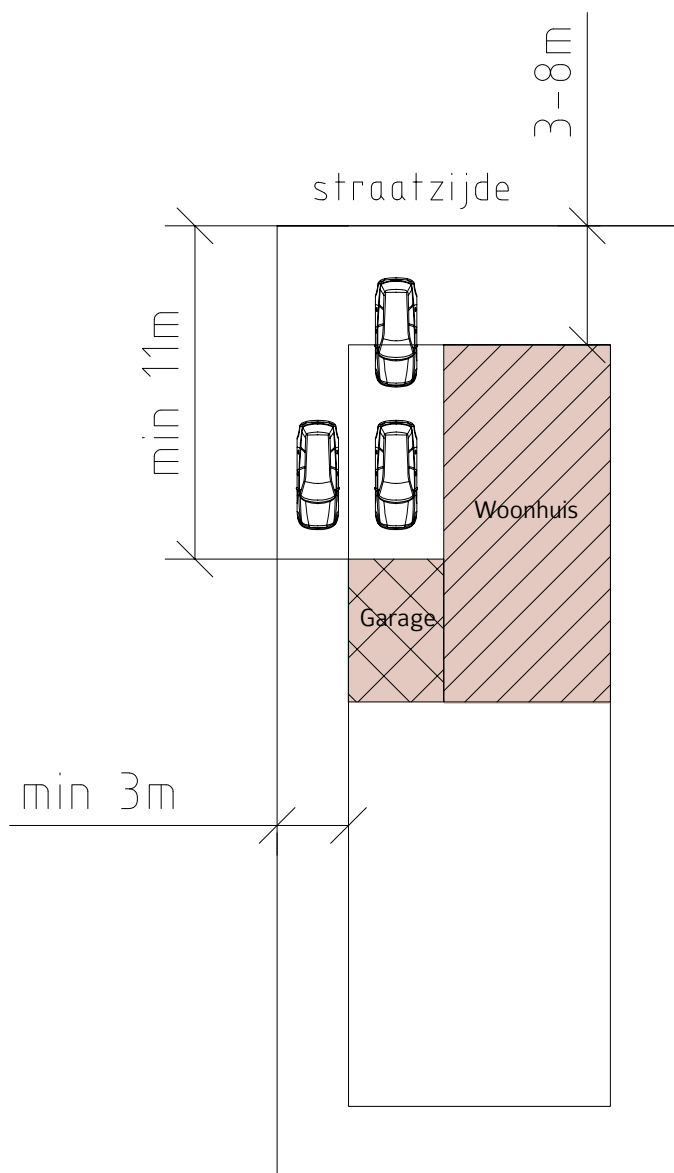
minimaal 11 m achter erfgrans; onderdeel van de bouwmassa of vrijstaand achter de achtergevel.

PARKEREN:

minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 naast elkaar

TYPE:

verticaal gerichte, robuuste bouwmassa's



VILLA'S IN 'DE SPIEGEL'

De villa's in De Spiegel zijn zowel aan het Grand Canal als aan de Groene Weg gelegen. Voor de woningen wordt de toepassing van hout en/of riet aangemoedigd om de relatie met het water te versterken. De overgang met de Groene Weg wordt gevormd door een 1.30 m hoge hulsthaag, waarachter eiken en acacia's worden aangeplant.

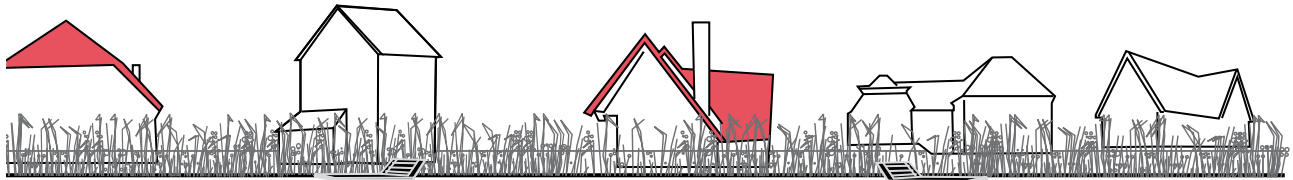
De kavels lopen langzaam af naar het water, waardoor een minimaal hoogteverschil wordt verkregen tussen tuin en waterpeil: wonen aan het water in optima forma.

Aan de waterrand zijn wilgen aangeplant, achter een brede rietkraag. In de rietkraag kunnen steigers worden opgericht waardoor directe toegang tot het water wordt geboden.





Differentiatie in natuurlijk verouderend materiaalgebruik



Promotie van rieten daken



Mogelijkheid tot steigers in rietkraag



Differentiatie in natuurlijk verouderend materiaalgebruik



Mogelijkheid tot steigers in rietkraag



Promotie van rieten daken

LANDSCHAPPELIJKE BASIS

BOOMSOORT:

zomereik, valse acacia aangevuld met wilg aan de waterkant

BOOMZONE:

wilg: binnen 5 m vanaf de waterkant

zomereik en valse acacia: binnen 10 m vanaf straat

- geen bouwkundige constructies binnen 5 m afstand van een boomstam
- eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op de privégrond dienen elders op de eigen grond teruggeplaatst te worden

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ:

hulsthaag 1.30 m hoog en 0.60 m breed, opening maximaal 4 m breed

ACHTERGRENS:

eenvoudige beschoeiing met aansluitend een rietkraag van 2.00 m breed in openbaar gebied

KAVELBREEDTE:

variabel, zijgrens loodrecht op voor- of achtergrens

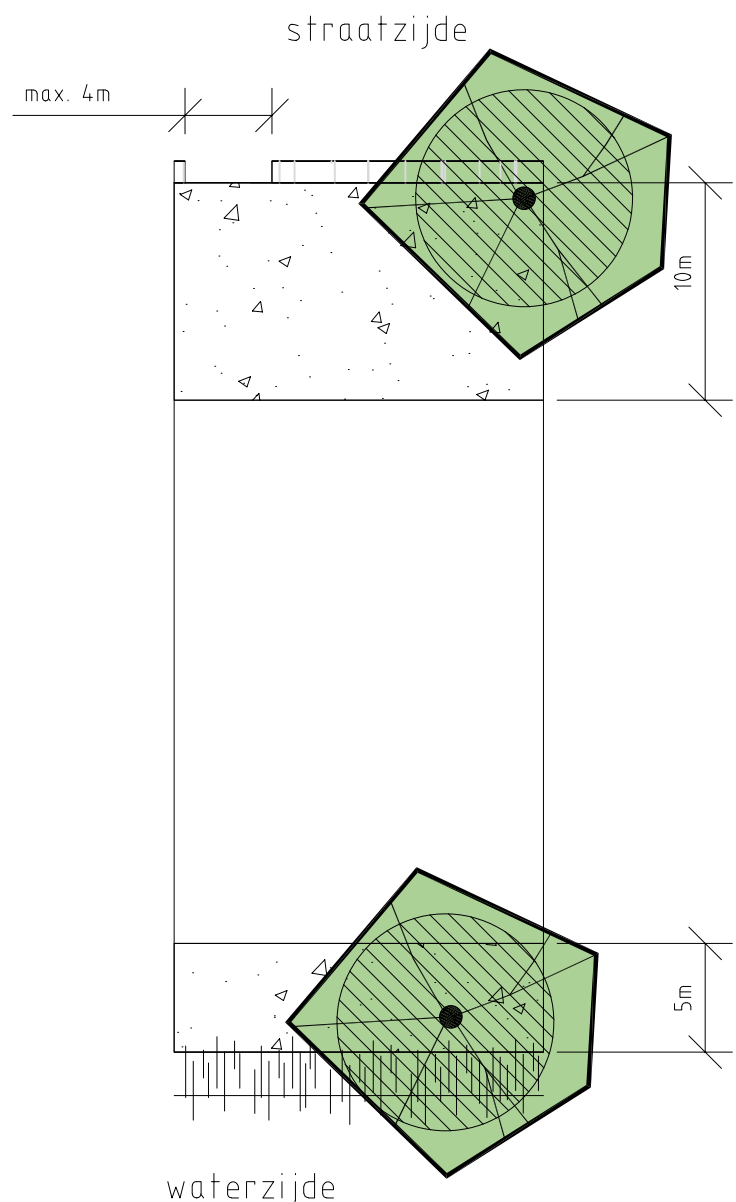
KAVELHOOGTE:

verschil tussen peil straatzijde en kavelpel waterzijde is ca. 70 cm;

vloerpeil woning hoger of gelijk aan peil straatzijde

GELEDING:

afstand tot erfgrans minimaal 3 m



BOUWREGELS

BOUWHOOGTE:

max. 2 lagen + kap

BOUWVLAK:

- rooilijn minimaal 5 m vanaf de straat,
- minimaal afstand woning tot de beschoeïng: 5 m
- minimaal 3 m vanaf erfgrens (zijkant)
- bebouwingspercentage max. 25 % van de kavel

GARAGE:

minimaal 11 m uit de erfgrens van de straatzijde,
evt. vrijstaand achter op de kavel

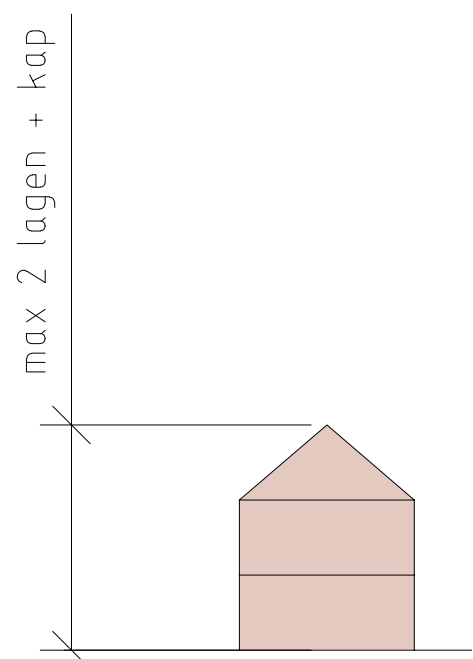
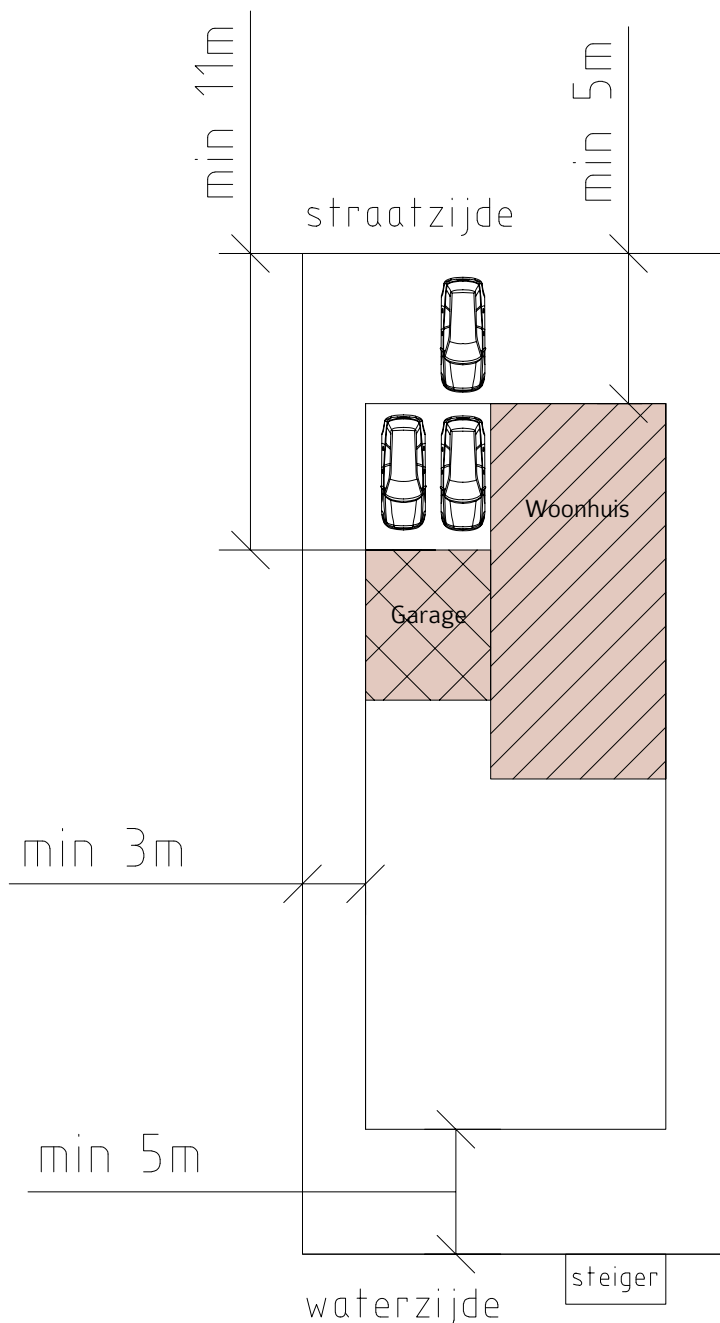
PARKEREN:

minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel,
waarvan 2 naast elkaar

STEIGER:

in de rietzone mag een steiger worden geplaatst,
met een maximum van 10 m²; breedte max. 20% van
de kavelbreedte

Dakwater wordt naar het Grand Canal geleid



VILLA'S IN 'DE HOOGTE'

De villa's in woonsfeer De Hoogte liggen tussen de villa's van Het Park en de Groene Weg. Het maaiveld wordt ter plaatse met maximaal 3 meter verhoogd waardoor de toekomstige bewoners worden aangemoedigd om op, in, met en onder de grond te bouwen. De nokhoogte mag maximaal 9 meter boven het peil van de Groene Weg liggen waardoor de woningen niet hoger zullen worden dan de Parkvilla's, ondanks de opgebrachte grond.

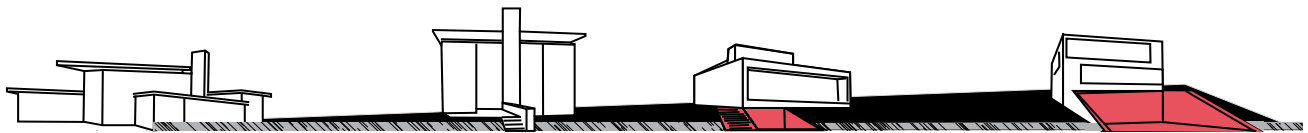
Ten behoeve van het bouwen van de woning mag een gedeelte van de heuvel worden afgegraven. De grond

die vrijkomt uit de maat van het bouwvlak mag afgevoerd worden naar een door de ontwikkelende partij aangegeven depot.

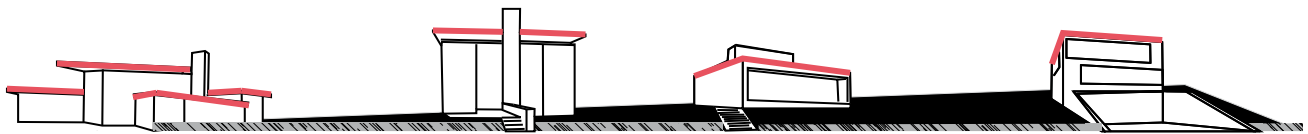
CREATIEF

Toekomstige bewoners worden uitgedaagd om op een creatieve wijze met het hoogteverschil om te gaan, bij de inpassing van de garage, de inrichting van de tuin, et cetera. De woningen zullen allemaal platte daken of luie kappen krijgen om het horizontale karakter van deze zone te benadrukken. Behalve eiken en acacia's worden ook zwarte dennen op de kavels aangeplant.

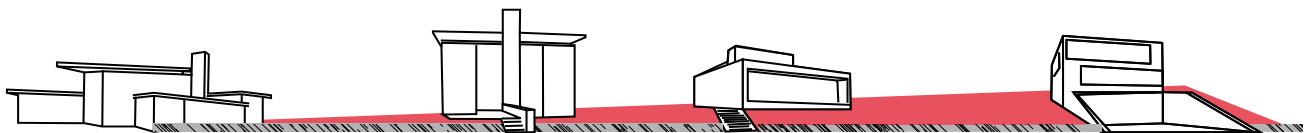




Verzonken parkeren



Flauwe kappen en platte daken



Benutten hoogteverschillen



Verzonken parkeren



Flauwe kappen en platte daken



Benutten hoogteverschillen

LANDSCHAPPELIJKE BASIS

BOOMSOORT:

zomereik, valse acacia aangevuld met grove den

BOOMZONE:

binnen 10 m vanaf de straat; binnen 5 m vanaf andere erf grenzen

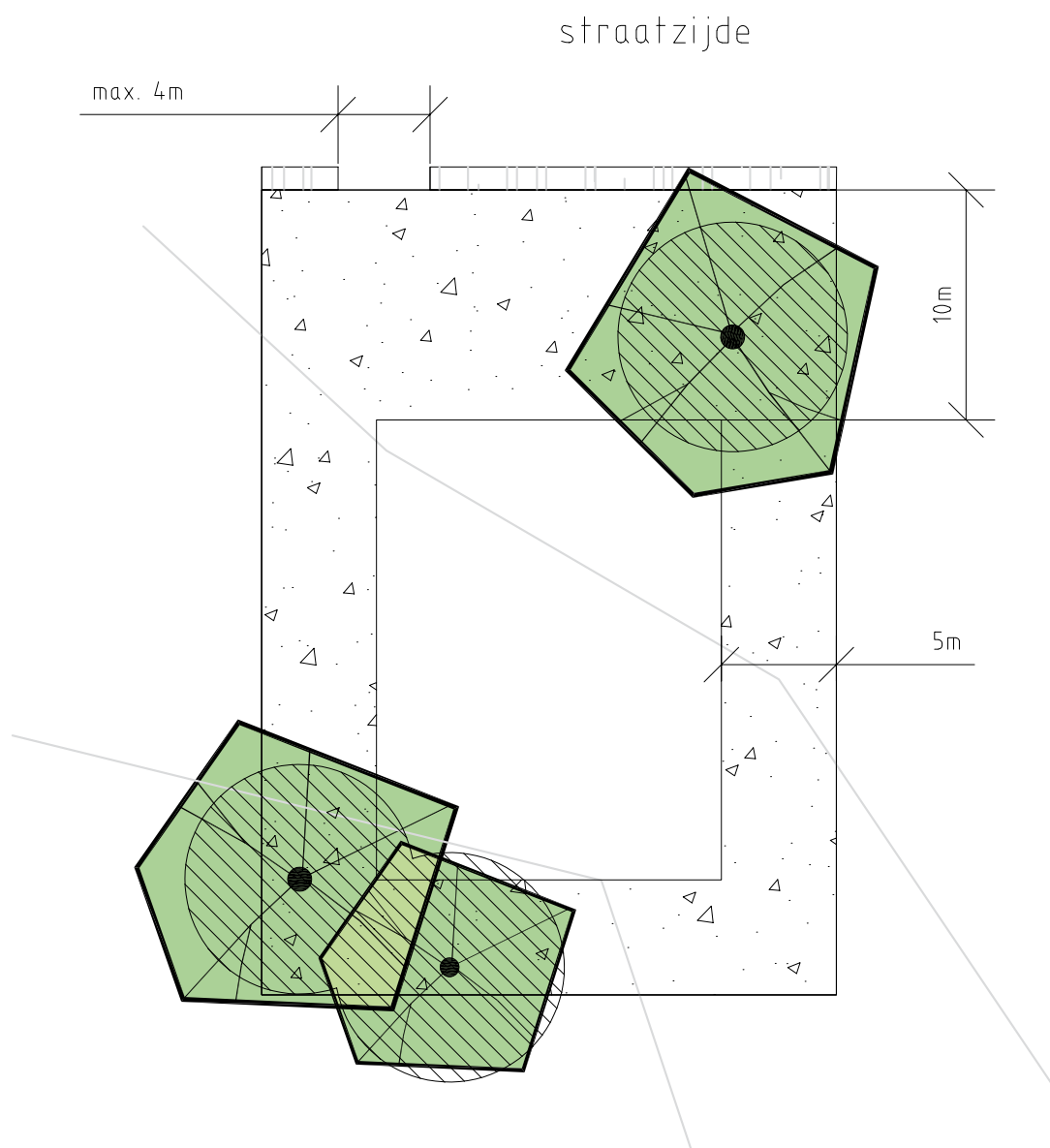
- geen bouwkundige constructies binnen 5 m afstand van een boomstam
- eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel teruggeplaatst te worden

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ:

hulsthaag 1.30 m hoog en 0.60 m breed, opening max. 4 m breed

GELEDING:

afstand tot erf grens minimaal 5 m



BOUWREGELS

BOUWHOOGTE:

- max. 3 bouwlagen (gemeten vanaf gemiddelde hoogte bij aankoop kavel), waarvan de 3de laag alleen mogelijk als flauwe kap (max. 30°)
- max. nokhoogte 9 meter t.o.v. peil rijweg (Groene Weg)

BOUWVLAK:

minimaal afstand tot straat: 10 m,

minimaal 5 m tot overige kavelgrenzen

bebouwingspercentage max. 25% van de kavel

GARAGE:

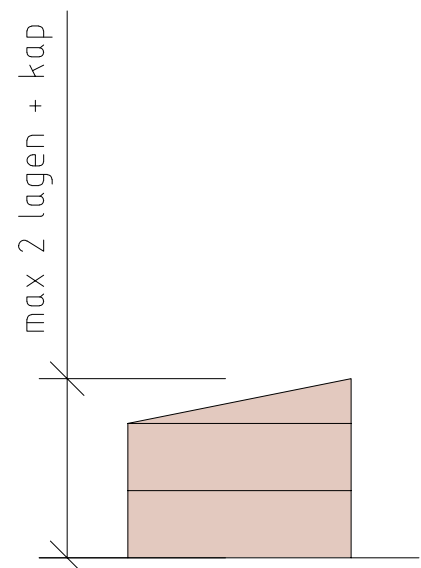
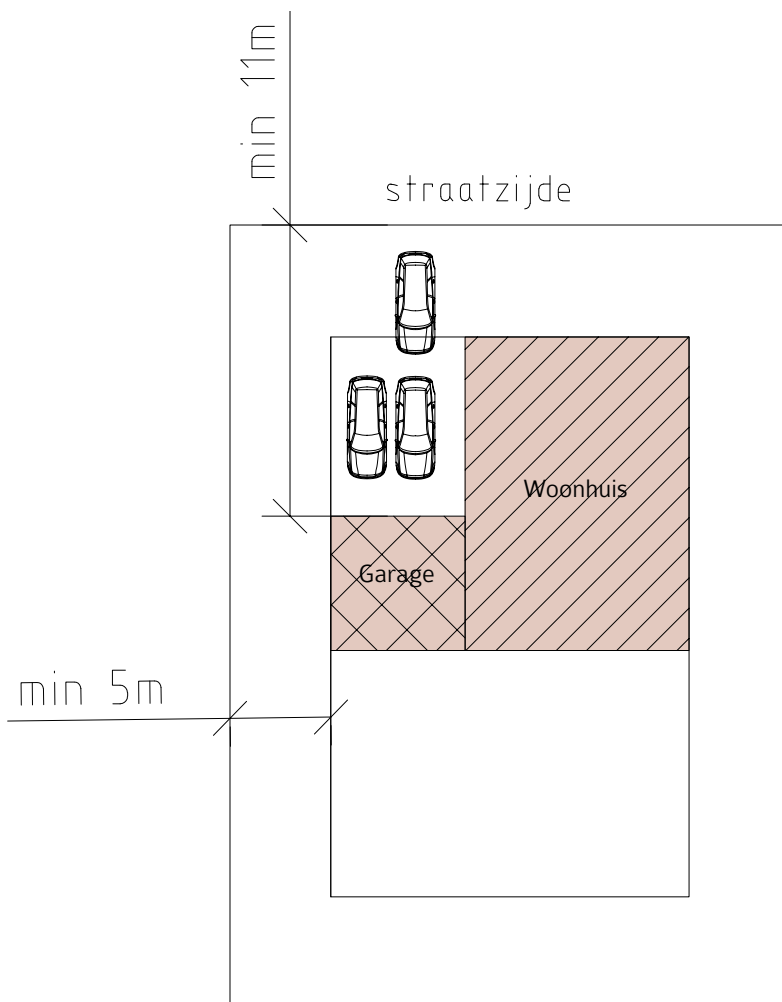
mogelijk verzonken, minimaal 11 m uit erfgrans

PARKEREN:

minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 naast elkaar

BIJZONDERHEDEN:

- bouwen in en op talud
- bebouwing en tuin reageren op hoogteverschil
- flauwe kappen of platte daken



VILLA'S IN 'HET GOED'

Woonsfeer Het Goed is gelegen tussen het Grand Canal en de Oostmadeweg. Het 'Goed' wordt omarmd door 1.80 meter hoge taxushaag. Achter deze haag ontstaan kleine woonbuurtjes die allen via een groene route langs een brede watergang worden ontsloten.

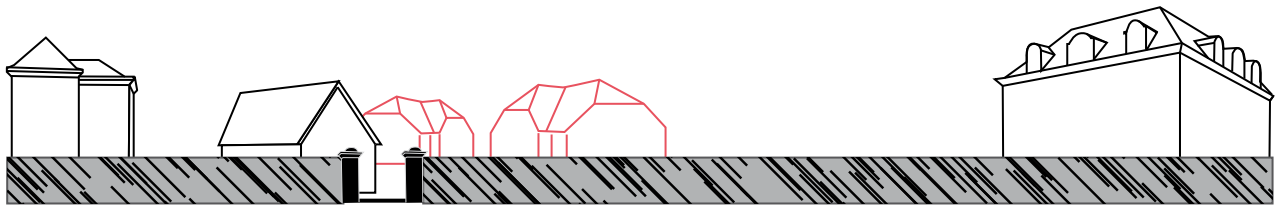
REPRESENTATIEF

Voor de kavels op het landgoed worden nauwelijks architectuurregels opgesteld. Wel wordt gesteld dat de woningen die binnen 20 meter van de Oostmadeweg

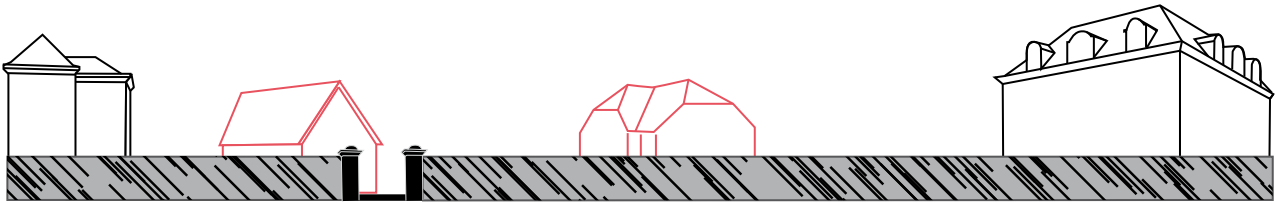
zijn gesitueerd een representatieve gevel aan de Oostmadeweg krijgen, waardoor geen achterkantsituatie ontstaat. Direct achter de taxushaag en in de eerste zone achter de Oostmadeweg worden eiken en acacia's aangeplant.

Direct achter de taxushaag en in de eerste zone langs de Oostmadeweg zijn eiken en acacia's aangeplant.





Mogelijke eenheid per clustering



Ook individuele vrijheid mogelijk



Haag 1.80 meter



Mogelijke eenheid per clustering



Ook individuele vrijheid mogelijk

LANDSCHAPPELIJKE BASIS

BOOMSOORT:

zomereik, valse acacia

BOOMZONE:

binnen 10 m vanaf de erfgrens aan de Vaart en Oostmadeweg

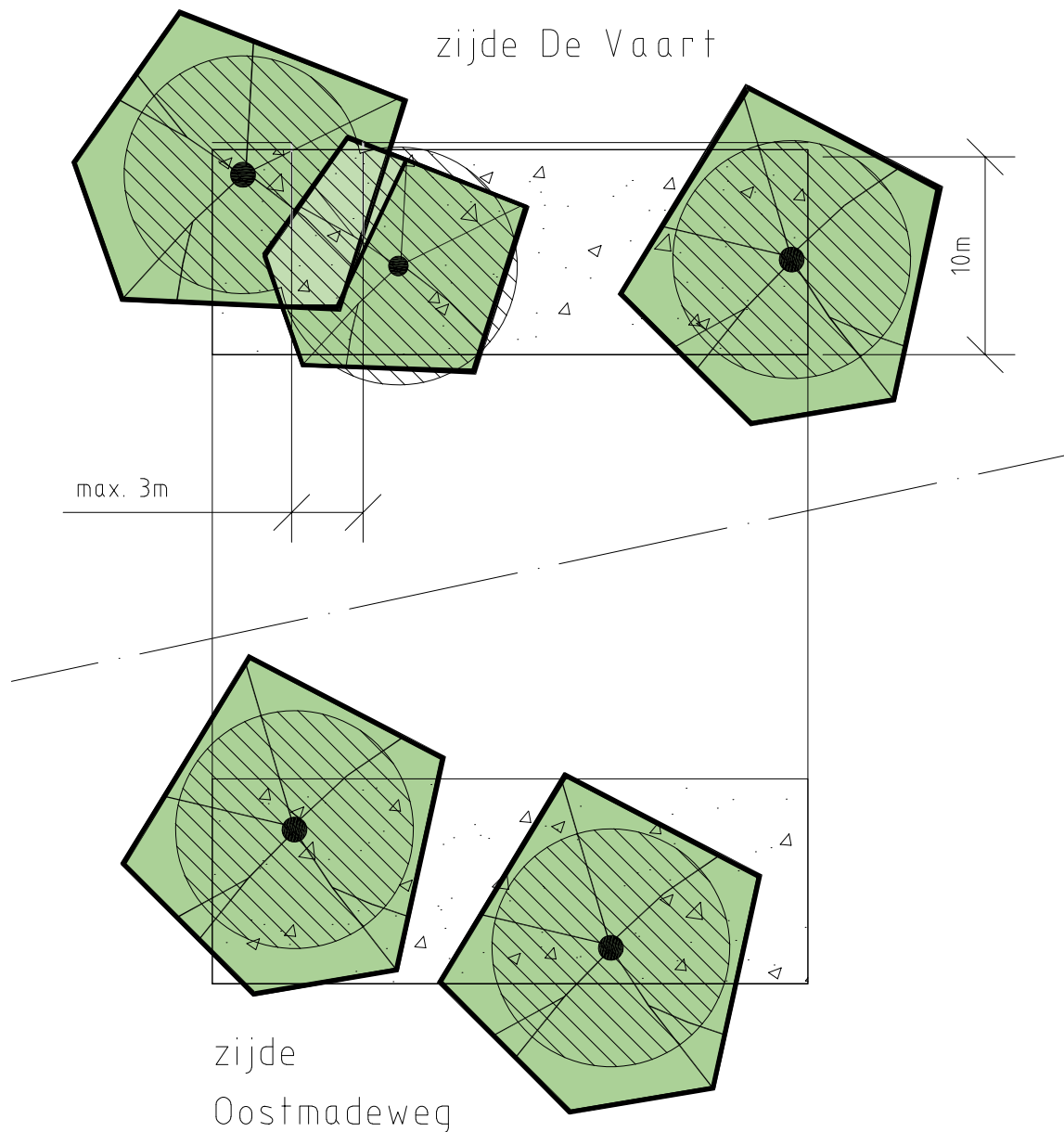
- geen bouwkundige constructies binnen 5 m afstand van een boomstam
- eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel teruggeplaatst te worden

GRENS OPENBAAR/BOUWZONE:

- taxushaag van 1.80 m hoog, begrensd door gemetselde poort
- opening max. 4 m breed,

GELEDING:

afstand tot erfgrens minimaal 3 m



BOUWREGELS

BOUWHOOGTE:

max. 2 lagen + kap

WONINGTYPE:

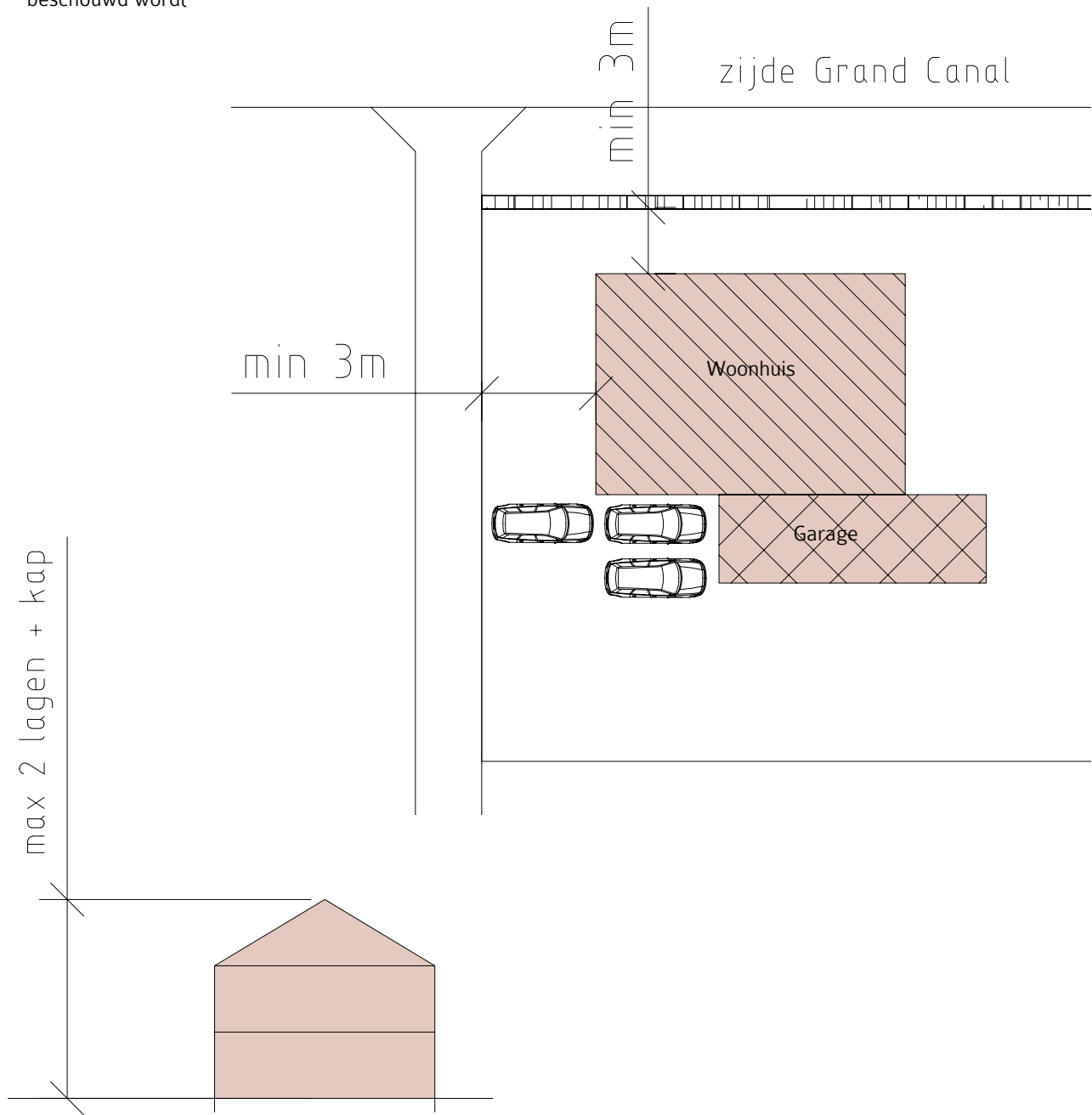
vrij te bepalen

BOUWVLAK:

- achter of in boomzone; minimaal 3 m vanaf de landgoed haag
- gevel aan Oostmadeweg minimaal 3 m achter gevel bestaande bebouwing
- bebouwingspercentage max. 25% van de kavel
- positie woning vrij, mits de relatie met omwonenden beschouwd wordt

PARKEREN:

minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel



GROENSTRUCTUUR EN INFRASTRUCTUUR

INRICHTINGSPLAN SEMI-OPENBARE RUIMTE

De buitenruimte in Vroondaal wordt gevormd door openbare ruimte en semi-openbare ruimte. De structuur en materialisering zoals in dit rapport worden aangegeven, betreft alleen de semi-openbare ruimte. Het begrip semi-openbaar is op meerdere manieren te vertalen. Er kan gekozen worden voor een duidelijke fysieke scheiding tussen openbaar en semi-openbaar, maar er kan ook een structuur worden ontworpen waarbij het minder openbare karakter minder dominant aanwezig is.

JURIDISCH

In dit ontwerp is gekozen voor de tweede optie, om geen moeilijk beheer(s)bare ruimtes te laten ontstaan. Juridisch gesproken is er voor een vorm van mandeligheid gekozen worden, waarbij eigendom en/of beheer aan bijvoorbeeld een overkoepelende vereniging of stichting wordt overgedragen.

DUURZAME INRICHTING

In het ontwerp is gekozen voor een duurzame, beheersbare inrichting die, indien noodzakelijk, overdraagbaar is aan de gemeentelijke beheersdiensten. Hierdoor wordt ook gewaarborgd dat de levering van diensten zoals water en elektra, het onderhoud van wegen en groen, de afvalinzameling en de calamiteitendiensten te allen tijde in het plangebied mogelijk is. Hiervoor is overleg gevoerd met de nutsbedrijven, de gemeentelijke AdviesCommissie Openbare Ruimte (ACOR) en het VoorOverleg Verkeer en Vervoer (VOV).

GROENE ROUTE

De semi-openbare ruimte wordt gekenmerkt door een geknikte, groene route met gescheiden rijbanen en een groene, boomrijke middenberm. Aan weerszijden wordt de route begrensd door 60 cm brede en 1.30 m hoge hulsthagen, soms op een 0.70 m hoog talud.

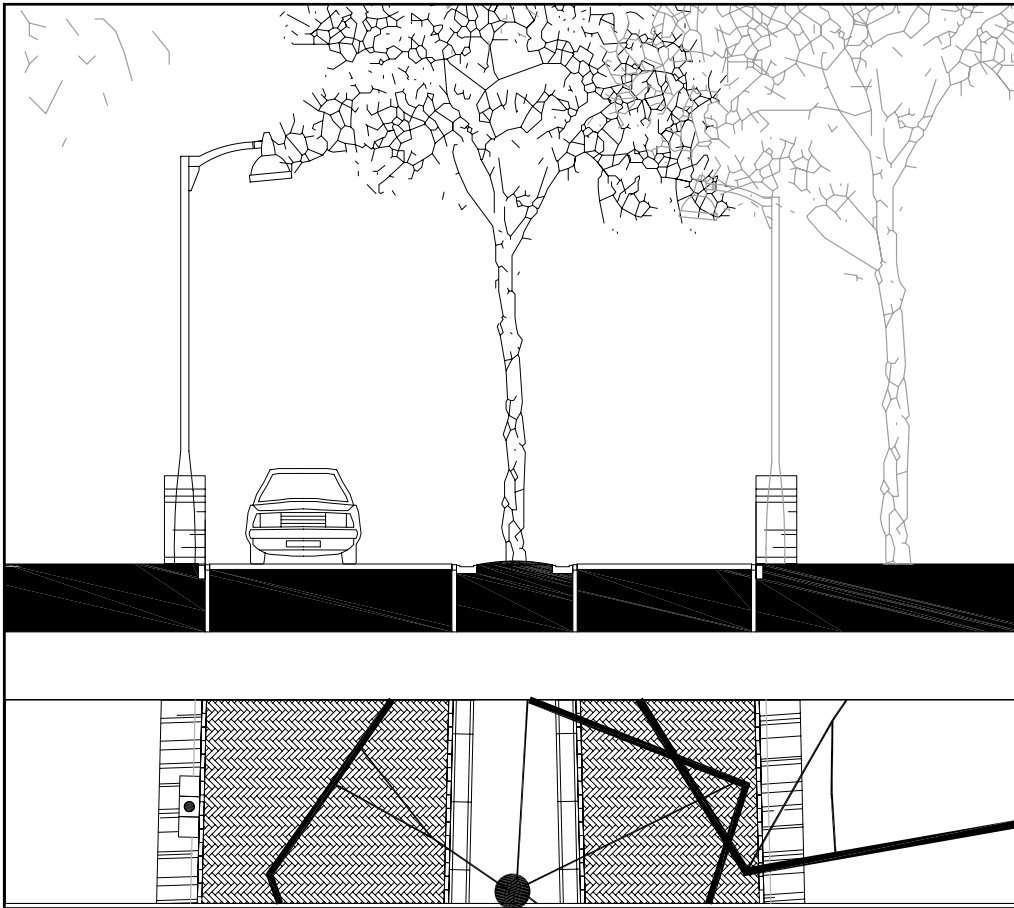
De verlichting is in de vorm van 6 meter hoge masten in deze haag opgenomen. De haag wordt onderbroken door 4 meter brede inritten. De rijwegen zijn 4 en 3 meter breed en dienen beide als éénrichtingsverkeer.

De 4 meter brede rijweg is aan de noordzijde gesitueerd, zodat een logische, brede aanrijdroute voor o.a. brandweer en vuilniswagen ontstaat. De rijwegen wateren af naar de middenberm, die omsloten wordt door een 30 cm brede, betonnen goot. De middenberm zelf ligt iets verhoogd ten opzichte van de rijweg en bolt iets op. Haaks op de groene weg staan enkele 3.60 m brede erftoegangspaden die buurtjes van enkele kavels ontsluiten. Tussen het park en de Groene Weg ligt een breed pad dat uitsluitend voor langzaam verkeer bestemd is. In de semi-openbare ruimte worden geen trottoirs aangelegd. Er is sprake van een woonerf, wat met borden bij de aansluitingen op de openbare ruimte zal worden aangegeven.

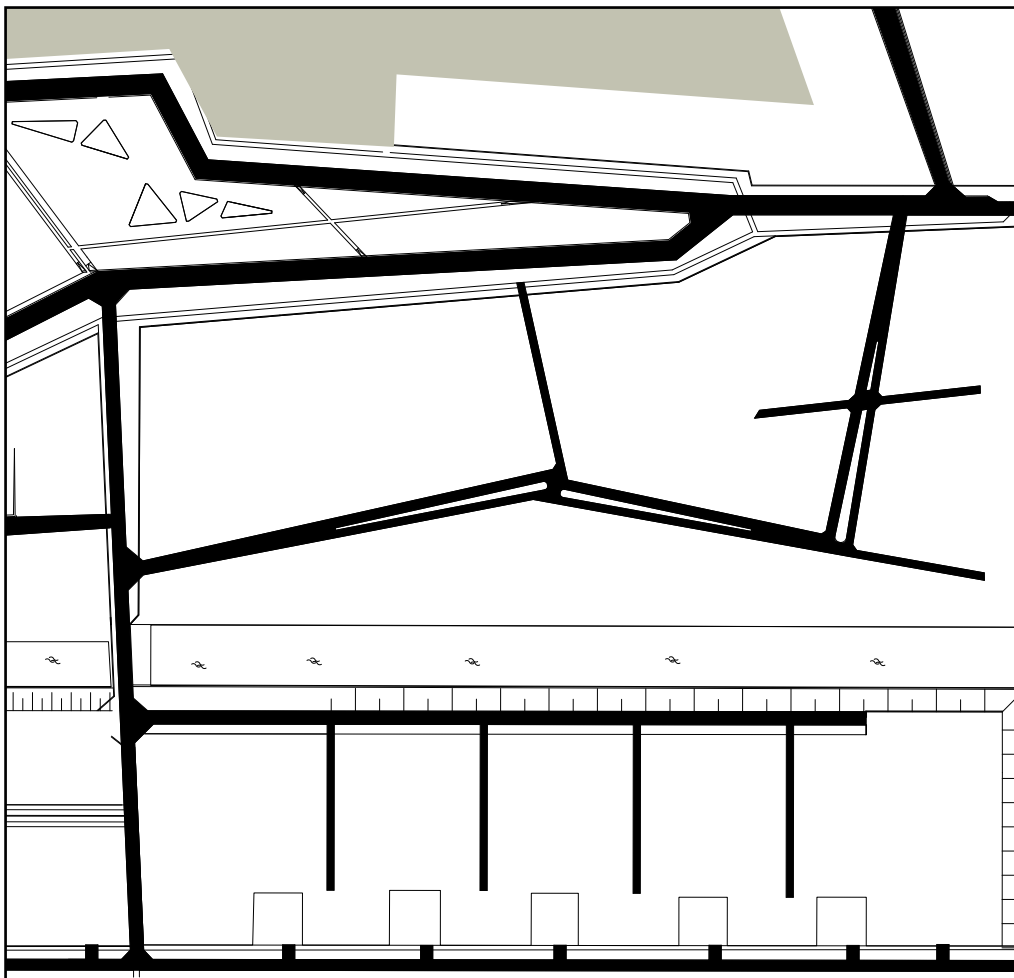
BERMEN

Het meest kenmerkende element van de Landsheerdreef is de middenberm. Hierdoor ontstaat een gescheiden rijbaan van resp. 3.00 meter en 4.00 meter breed. De middenberm varieert van 1.00 tot 4.00 meter breed en wordt enigszins bol aangelegd. Op bepaalde plekken zullen Scilla's (boshyacinten, waarvan er in De Brink 1 miljoen zijn geplant) in het voorjaar het bermbeeld verrijken.

De weg naar 'het Goed' aan weerszijden van een boomrijke berm voorzien. De berm aan de zijde van de Vaart loopt flauw af naar het water. De berm aan de andere zijde ligt nagenoeg vlak.



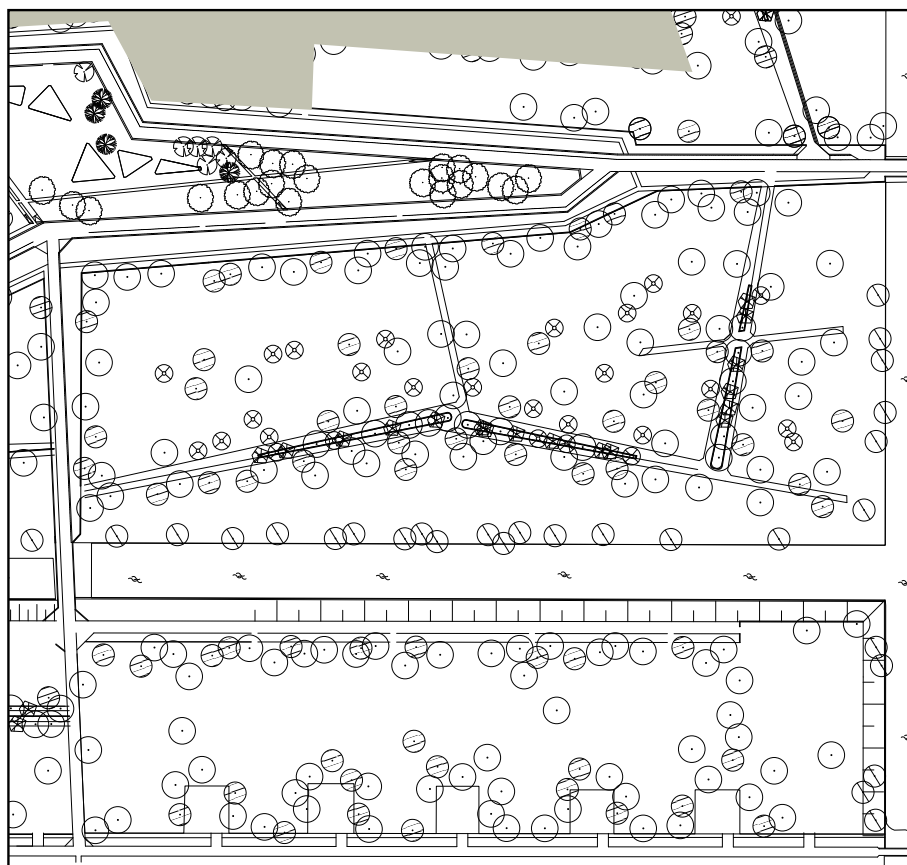
Profiel



Rijwegen



Bomen



Zomereik



Zomereik spil/veer



Valse acacia

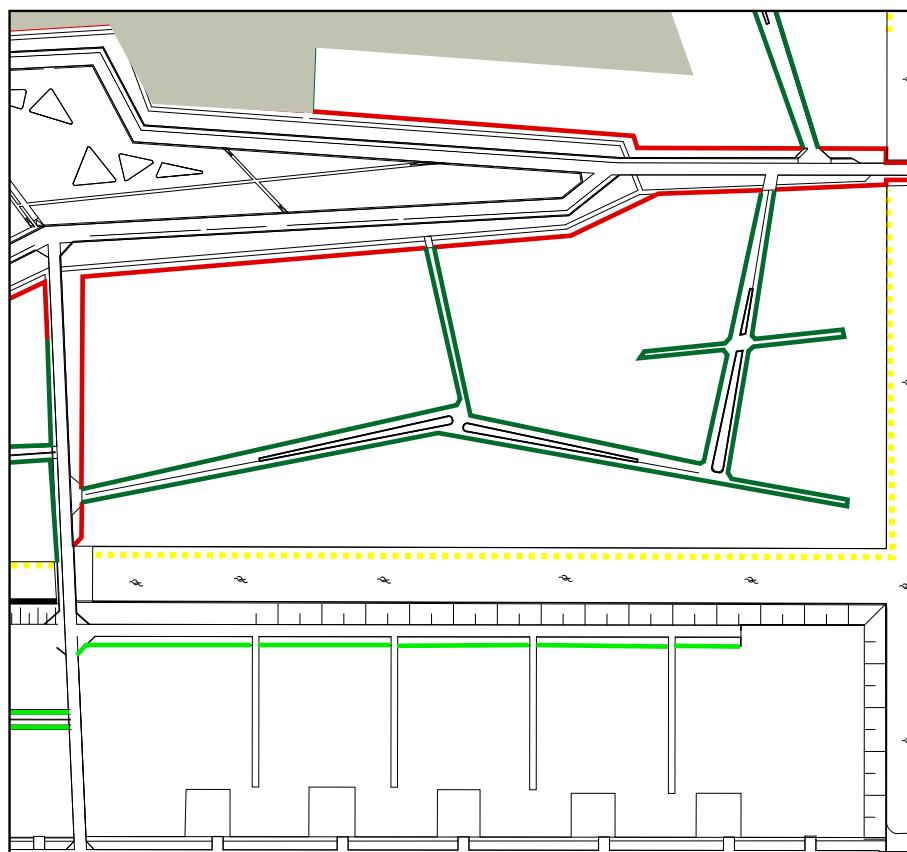


Zwarte den



Schietwilg

Openbaar/privé



Muur

Haag, hulst 1.30 m hoog

Haag, taxus 1.80 m hoog

Rietkraag

Beschoeiing

RIJWEGEN

De rijwegen worden gekenmerkt door in keperverband gestrate, donkere gebakken klinkers. Het straatverband loopt zoveel als mogelijk in één richting door. Alleen als er een verandering van rijrichting optreedt, verandert de richting van het straatverband. De Groene weg kent een meest gescheiden rijbaan met éénrichtingverkeer, de route naar 'Het Goed' krijgt verkeer uit twee richtingen. Er komen geen trottoirs in de semi-openbare ruimte op Vroondaal. De rijwegen krijgen de functie van woonerf. Riolerings, kabels en leidingen bevinden zich onder de rijweg. De inritten worden in dezelfde steen, maar dan in halfsteensverband, gestraat. De inritten zijn ca. 4.00 m breed en ca. 60 cm 'diep'. Parkeren vindt, zowel voor bewoners als voor bezoekers, op eigen erf plaats (minimaal drie opstelplaatsen voor een garage/carport). In de woonsfeer 'het Park' is nog extra parkeerruimte voor bezoekers aanwezig.

BOMEN

De grote bomen op de privé-grond binnen Vroondaal, komen voor een groot deel in de eerste zone van de privé-grond die direct aan de semi-openbare weg grenst. Daardoor ontstaat een groen decor vanaf de rijweg. Ook in de (semi) openbare ruimte zijn grote bomen aangeplant. 'Het Park' speelt daarbij een belangrijke rol als beelddrager van Vroondaal. Maar ook in de bermen van de semi-openbare weg zijn grote bomen aangeplant, zowel in de middenberm van de Groene weg als in de bermen aan weerszijden van de rijweg naar 'het Goed'. In de middenberm van de Groene weg zijn de volwassen bomen aangevuld met kleinere eiken (spillen en veren).

De bomen op de kavels bestaan uit zomereik, valse acacia, wilg en zwarte den. In de middenberm van de Groene weg vinden we zomereik en zwarte den. Behalve grote bomen zijn ook kleinere eiken aangeplant in de middenberm om het boomrijke, meerstammige effect in de middenberm te vergroten.

OPENBAAR / PRIVÉ

De villa's van 'het Park' worden begrensd door een 7-steens hoge tuinmuur aan de parkzijde. De statige, verticale bouwmassa's vormen samen met de grote, groene ruimte van het park een totaalcompositie.

De gevel is daarmee mede bepalend in de overgang openbaar-privé. Voor de overige woonsferen ('de Hoogte', 'de Spiegel' en 'het Goed') zijn groene elementen ingezet om de overgang tussen privé en (semi) openbaar vorm te geven.

Langs de Groene weg komt een 2 rijen brede (60 cm breed) en minimaal 1.30 meter hoge hulsthaag (*Ilex aquifolium*) die als een groene lijst de kavels van de rijwegen scheidt. De hoogte is voldoende om een duidelijk, continue kader te vormen maar zorgt niet voor het isoleren van de woningen ten opzichte van de (semi) openbare weg.

In het Goed wordt een 2 rijen brede manshoge taxushaag met een hoogte van 1.80 meter geplaatst in plaats van de hulsthaag.

Op de overgang tussen villa's van 'de Spiegel' en de Vaart vinden we een 2.00 meter brede rietzone waarin de mogelijkheid bestaat om een steiger aan het water te situeren.

Alle muren en hagen bevinden zich op uitgeefbaar terrein, maar kunnen niet op particulier initiatief worden gewijzigd. De rietzones bevinden zich op openbaar terrein.

AFWATERING

De Groene weg ligt in beide richtingen op één oor, waarbij tussen de rijweg en de middenberm een hardsteenkleurige, betonnen molgoot is gesitueerd. Deze molgoot vormt een duidelijke lijst om de groene middenberm, is overrijdbaar en zorgt voor de afwatering. In de smalle woonstraten en in rijweggedeeltes zonder middenberm, wordt een gestrate molgoot toegepast, die alleen de functie van afwatering vervult.

De rijweg naar 'Het Goed' kan op één oor aangelegd, afwaterend naar de Vaart. In de berm direct langs de rijweg wordt mogelijk als de praktijk daar om vraagt aanvullend drainage aangelegd.

BEGROEIDE ERFGRENZEN

De overgangen van openbaar naar privé zijn in Vroondaal met zorg vormgegeven. Ze geven een belangrijke bijdrage aan het karakter van de wijk. Ook de erfgrenzen tussen de kavels dragen in belangrijke mate bij aan het uiteindelijke beeld van Vroondaal.

Om dit beeld te optimaliseren worden begroeide erfafscheidingen geprefereerd - bij voorkeur van inheemse beplanting - om de grenzen met de burens vorm te geven. Ter inspiratie staan hier enkele mogelijkheden afgebeeld. Erfafscheidingen dienen ter toetsing voorgelegd te worden aan de Commissie Esthetiek.



beukenhaag



meidoornhaag



begroeide tuinmuur



hekwerk in haag



begroeide grondwal



klimplanten tegen betongaas



strak geschoren haag (taxus)



begroeid houten scherm



gemengde (boeren-) haag



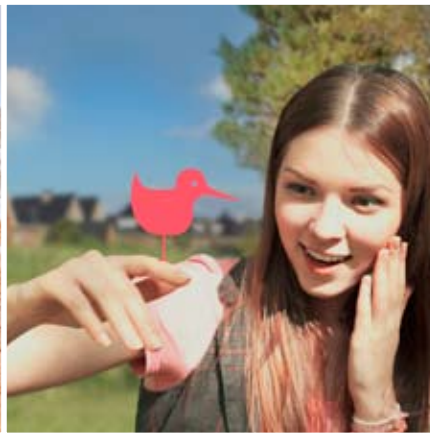
begroeid hekwerk (klimop)



'kant-en-klare-haag'



hoge haag





Informatiecentrum De Vroonhof • Vroonhoevelaan 2, Den Haag • 070 40 40 447 • info@vroondaal.nl • vroondaal.nl

