



HANDVATTEN VOOR UW ARCHITECT

Het ontwerp van Vroondaal Fase 2





HANDVATTEN VOOR UW ARCHITECT

HET ONTWERP VAN VROONDAAL FASE 2

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 uitgifbare 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 uitgifbare kavels en semi-openbare ruimte.

DRIE DELEN

Het ontwerp voor het uitgifbaar 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 uitgifbare 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 thema-kaarten 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' prevaleren boven 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.

HERVERKAVELING

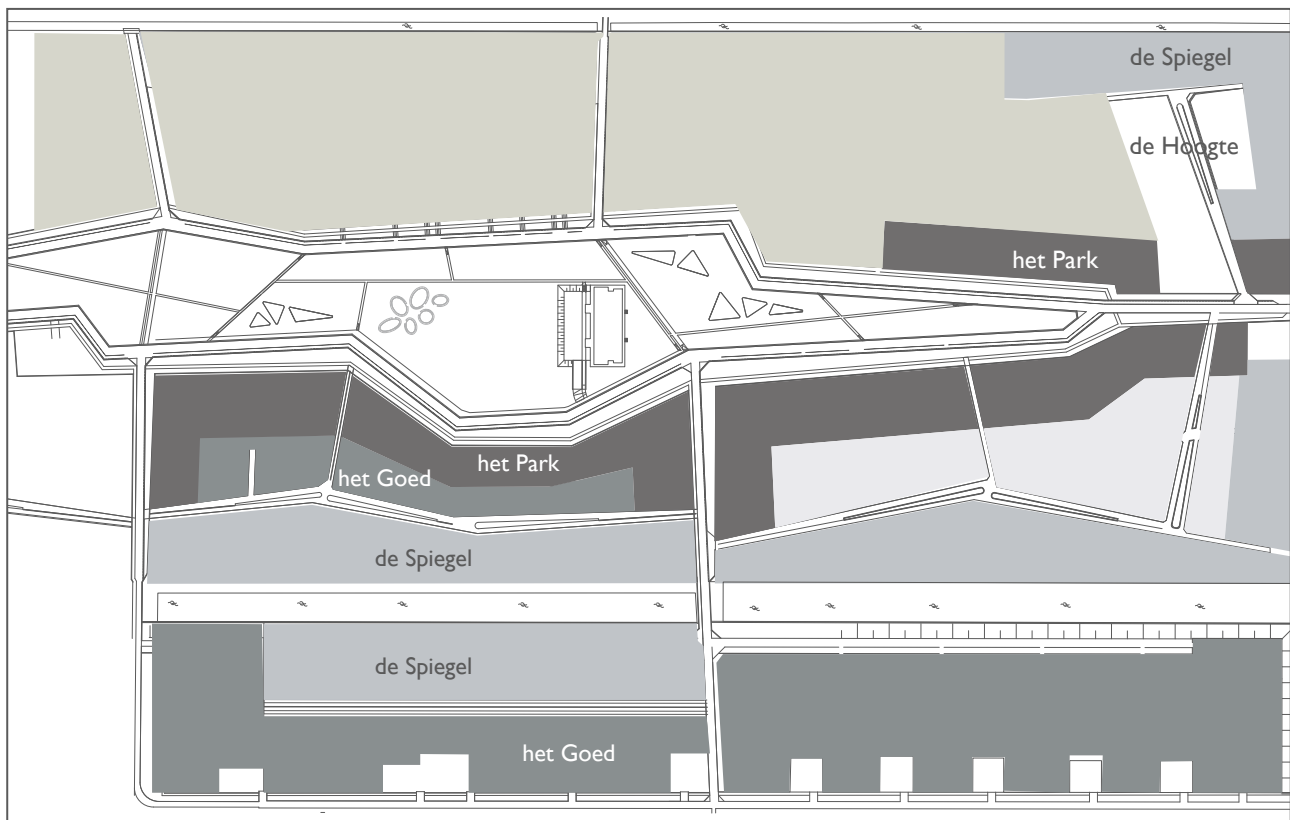
Voortschrijdend inzicht heeft eind 2014 geleid tot een herverkaveling van de nog beschikbare kavels in fase 2. In nauw overleg met de omwonenden is de verkaveling in beperkte mate gewijzigd, waarbij de oorspronkelijke kernwaarden behouden zijn gebleven. Hierbij is de woonsfeer "de Hoogte" in fase 2 komen te vervallen voor de resterende kavels; in deze Handvatten zal er soms nog een verwijzing zijn naar deze woonsfeer; we hebben dit niet willen veranderen omdat deze woonsfeer in Vroondaal nog wel degelijk voorkomt (ook in fase 1).

Vroondaal Ontwikkeling

Januari 2015, versie 3

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

DEELGEBIEDEN



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.

WOONSFEREN

Reeds eerder in fase 1 van Vroondaal zijn een aantal woonsferen gedefinieerd, met daarbij behorende bouwregels en een eigen landschappelijke identiteit. Aanvankelijk zijn er 4 woonsferen gedefinieerd: Het Park, De Hoogte, De Spiegel en Het Goed. Bij het verschijnen van deze versie van de "Handvatten voor uw architect" beperkt het aanbod van kavels zich nog tot slechts drie woonsferen. De woonsfeer De Hoogte is niet meer beschikbaar. Ook de landschappelijke basis, met de aangelegde heuvels, komt in dit deel van Vroondaal niet meer voor. De woonsfeer De Hoogte kenmerkt zich door een moderne verschijningsvorm, zonder steile kappen. Echter ook in de woonsfeer het Goed is deze bouwvorm mogelijk.

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 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 landgoed wordt ontsloten door een oprijlaan met aan weerszijden van de weg verspreide bomen. Achter een decor van eiken en acacia's en een 1.80 m hoge taxushaag liggen aan de éne zijde kavels aan het Grand Canal, aan de andere zijde aan de bosrand van Recreatiepark Madestein.

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 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

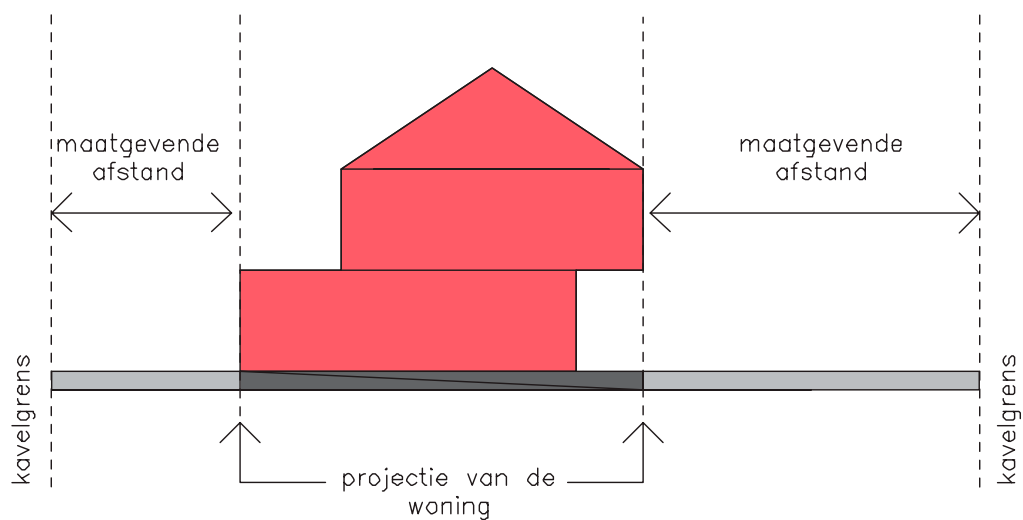
Voor de Parkvilla's geldt geen maximaal te bebouwen oppervlakte van de kavel, terwijl voor de overige woonsferen een maximaal percentage van 25% geldt. Meer dan 25% wordt absoluut niet toegestaan. Bij die 25% is inbegrepen de ruimte voor berging en garage, ook als deze thans niet in het ontwerp is opgenomen.

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.

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

Architectuurregels Het Park
 Architectuurregels De Spiegel
 Architectuurregels Het Goed

6 - 9
 10 - 15
 16 - 19

VILLA'S IN 'HET PARK'

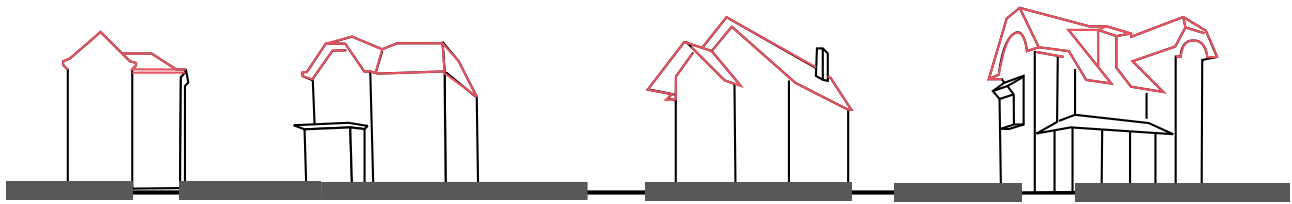
De villa's in Het Park vormen een statige, gelede bouwwand van voornamelijk verticaal gerichte, bakstenen woongebouwen. De rooilijn ligt 3 meter tot 8 meter achter de gemetselde, lage tuinmuur. Op de tuinmuur kan een hekwerk geplaatst worden maar ook de toevoeging van groene erfscheidingen behoort tot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

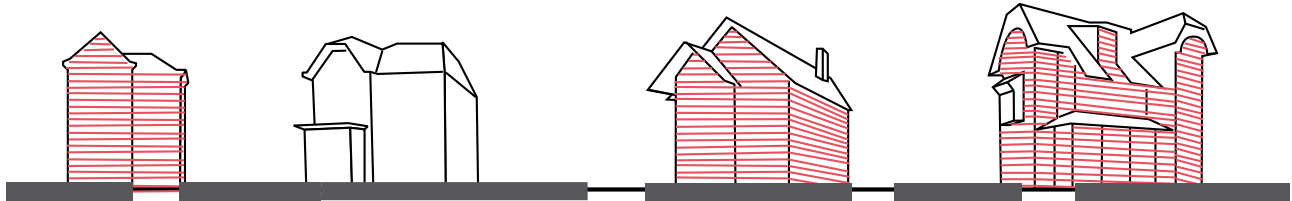
ONDERDEEL VAN ARCHITECTUUR

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.

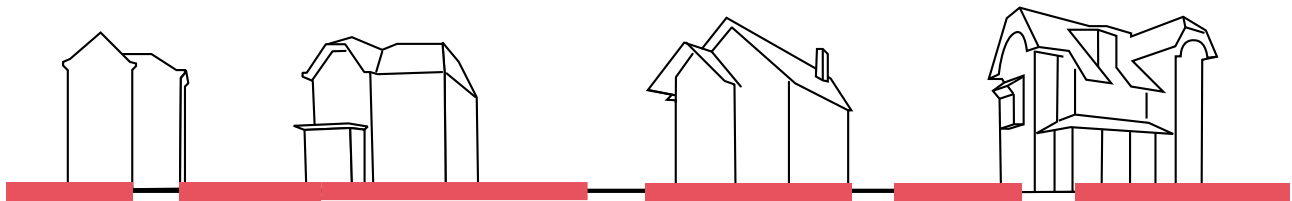




Steile kappen



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

VILLA'S IN 'HET PARK'

BOOMSOORT:

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

BOOMZONE:

in de eerste 10 meter vanaf de straat, of in 5 meter 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 eigen kavel dienen elders op de eigen kavel 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)
- kavels 'om de hoek' van het park geen muur maar hulsthaag 1.30 meter hoog (zie pag 101)

KAVELBREEDTE:

min. 15 meter aan zuidzijde Park;
min. 20 meter aan noordzijde Park

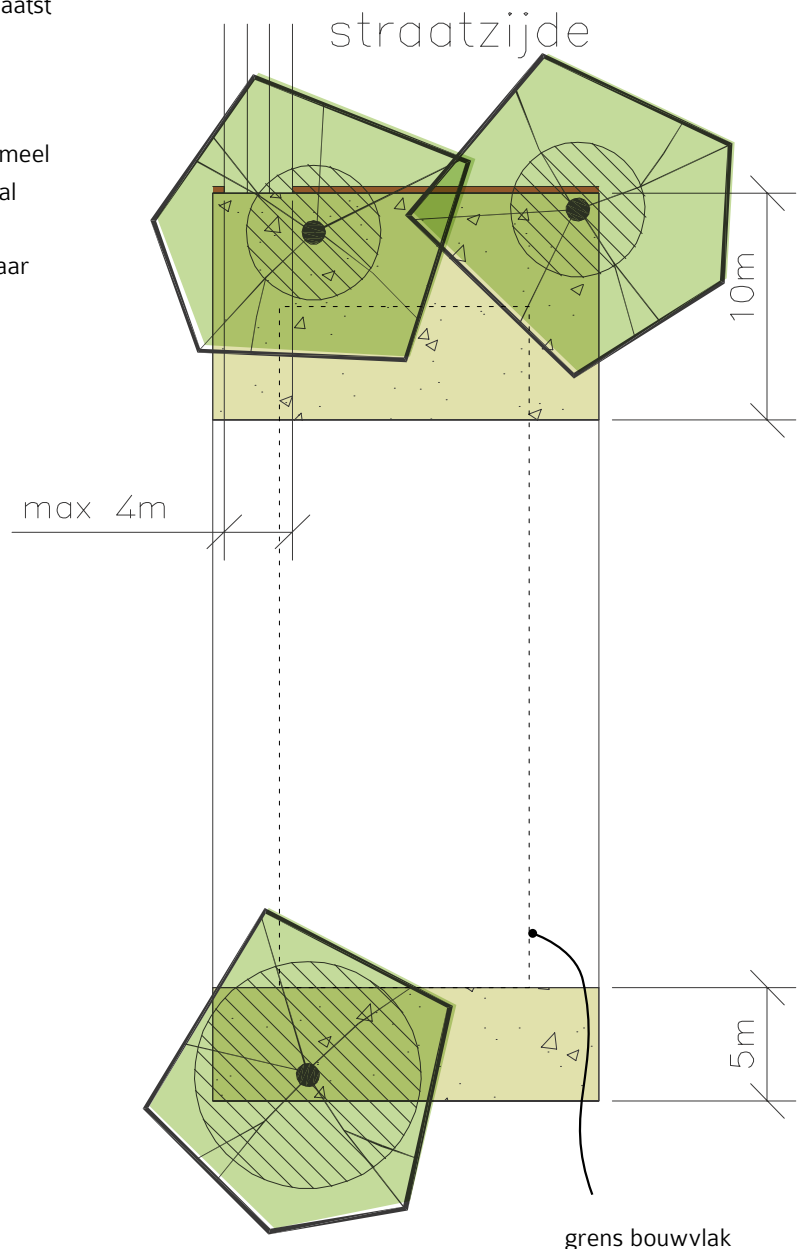
GELEDING:

afstand tussen woonvolumes min. 6 meter

BEELD:

presentatie en frontvorming aan openbare ruimte

groen/rode wand van afwisselend bomen en woningen



BOUWREGELS

VILLA'S IN 'HET PARK'

BOUWHOOGTE:

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

BOUWVLAK:

- rooilijn tussen 3 en 8 meter vanaf de straat en niet in 5 meter zone vanaf achtergrens
- er dient rekening te worden gehouden met eventueel geplande bomen binnen het bouwvlak
- geen max. bebouwingspercentage

GARAGE/BERGING:

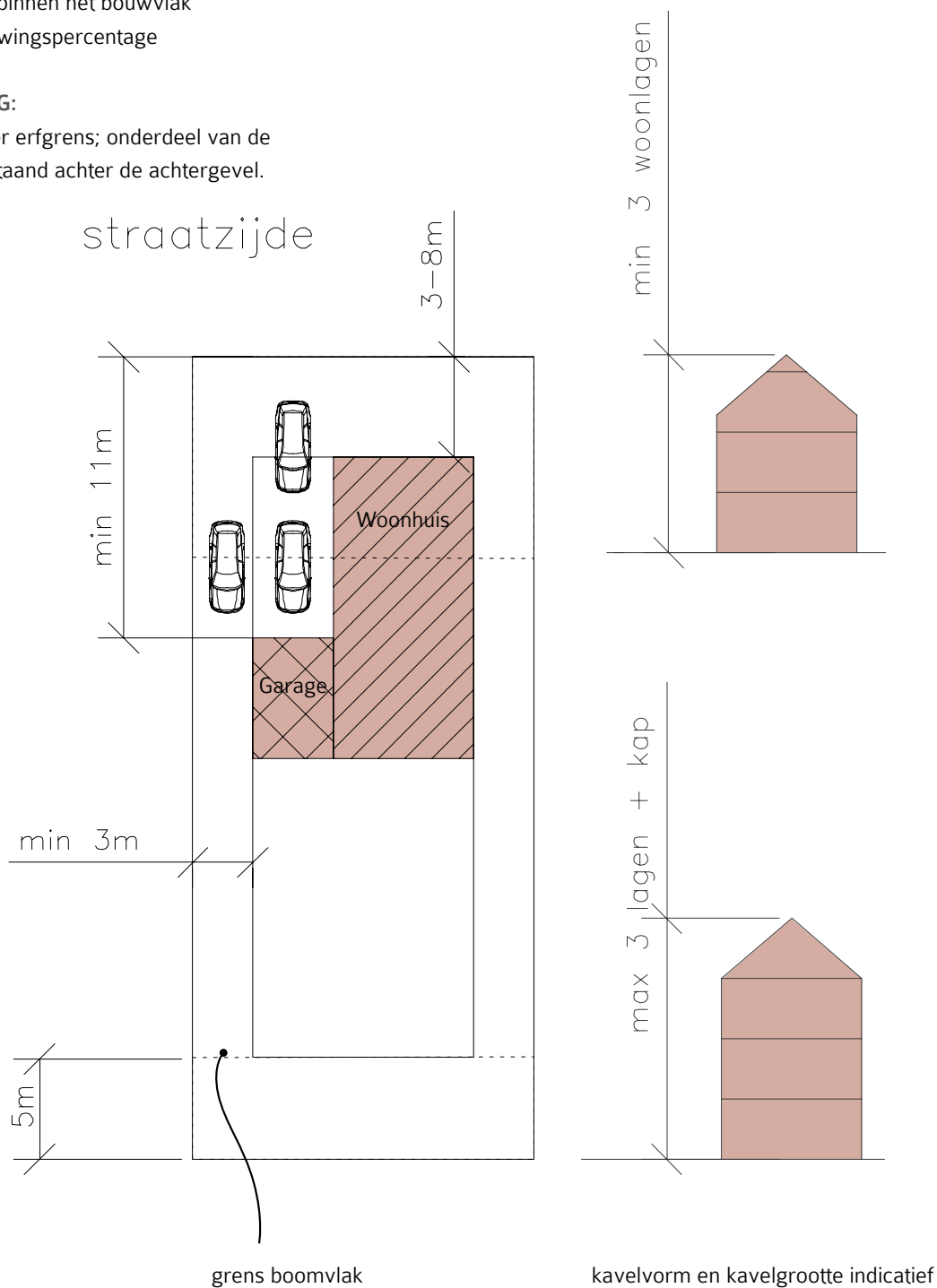
min. 11 meter achter erfgrens; onderdeel van de bouwmassa of vrijstaand achter de achtergevel.

PARKEREN:

- min. 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 naast elkaar
- max. één toerit per kavel

TYPE:

verticaal gerichte, robuuste, statige bouwmassa's



VILLA'S IN 'DE SPIEGEL'

De villa's in De Spiegel zijn aan het water 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 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 worden wilgen aangeplant, achter een brede rietkraag. In de rietkraag kunnen steigers worden opgericht waardoor directe toegang tot het water wordt geboden.

SPIEGEL NOORDZIJDE PARK

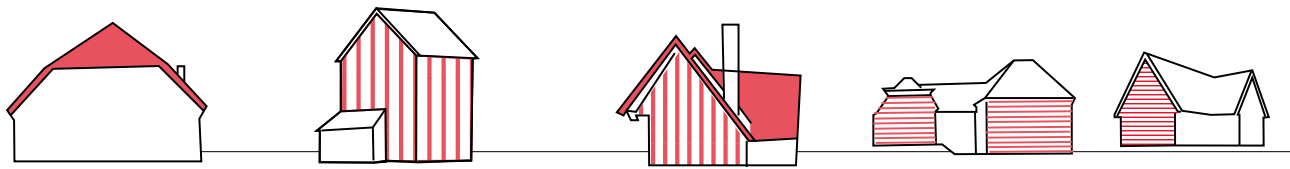
De villa's aan de noordzijde van Het Park liggen aan een 6 meter brede watergang. De oever wordt hier gevormd door een eenvoudige beschoeiing. Aan het water is tussen de 3 en 8 meter van de achtergrens bebouwing toegestaan van maximaal 1 laag met een kap. Verdere kenmerken van deze villa's komen overeen met die van de villa's aan de noordzijde van het Grand Canal.

SPIEGEL ZUIDZIJDE GRAND CANAL

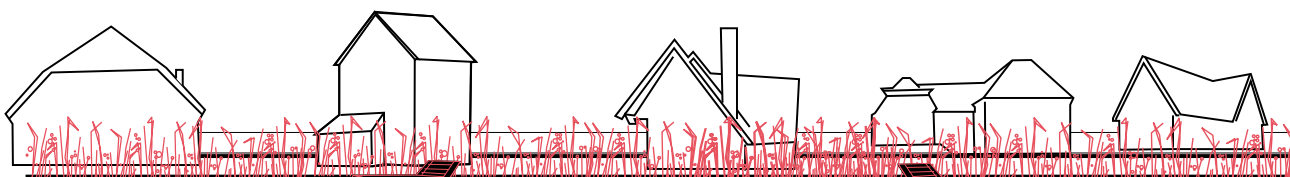
Aan de zuidzijde van het Grand Canal liggen de watervilla's van woonsfeer Het Goed. In tegenstelling tot de overige villa's in De Spiegel wordt het hoogteverschil tussen weg- en waterpeil hier niet gespreid over de hele kavel.

Het hoogteverschil wordt aan de waterzijde overbrugd door middel van een 10 meter breed flauw talud, dat vrij blijft van bouwkundige constructies. Alle villa's in De Spiegel kenmerken zich door een maaiveld dat afloopt richting het water. Deze situatie van het maaiveld dient gehandhaafd te blijven.

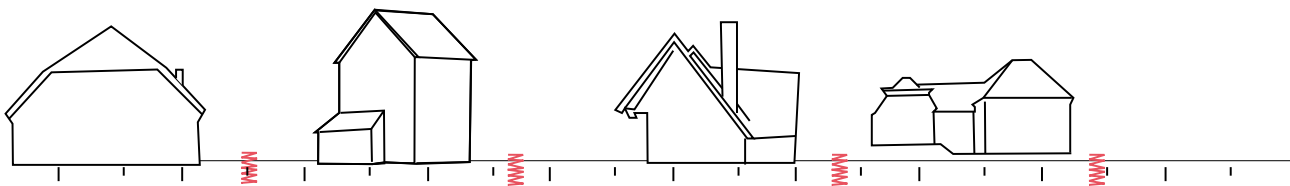




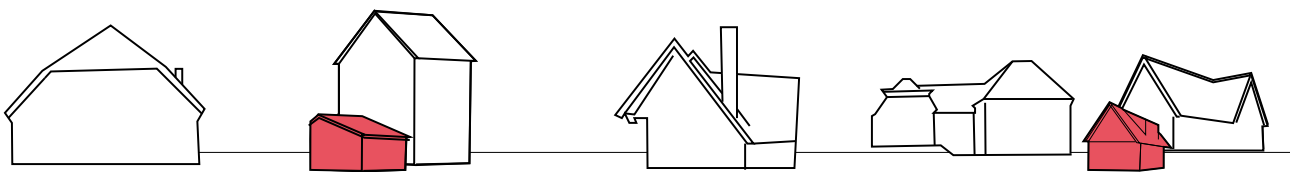
De buitengevel bestaat grotendeels uit hout, en/of het dak is van riet



Noordzijde Grand Canal: mogelijkheid tot steigers in rietkraag



Zuidzijde Grand canal: flauw talud naar het water met groene erfgrenzen



Watervilla's noordzijde park: promotie van bijgebouw vlak aan het water



Referentie materiaalgebruik



Referentie ergfrenzen

LANDSCHAPPELIJKE BASIS

VILLA'S IN 'DE SPIEGEL' NOORDZIJDE PARK

BOOMSOORT:

zomereik, valse acacia aangevuld met wilg aan de waterkant

BOOMZONE:

wilg: binnen 5 meter vanaf de waterkant zomereik en

valse acacia: binnen 10 meter vanaf straat

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

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ:

hulsthaag 1.30 meter hoog en 0.60 meter breed

- opening max. 4 meter breed

ACHTERGRENS:

de overgang naar het water wordt gevormd door een eenvoudige beschoeiing

KAVELBREEDTE:

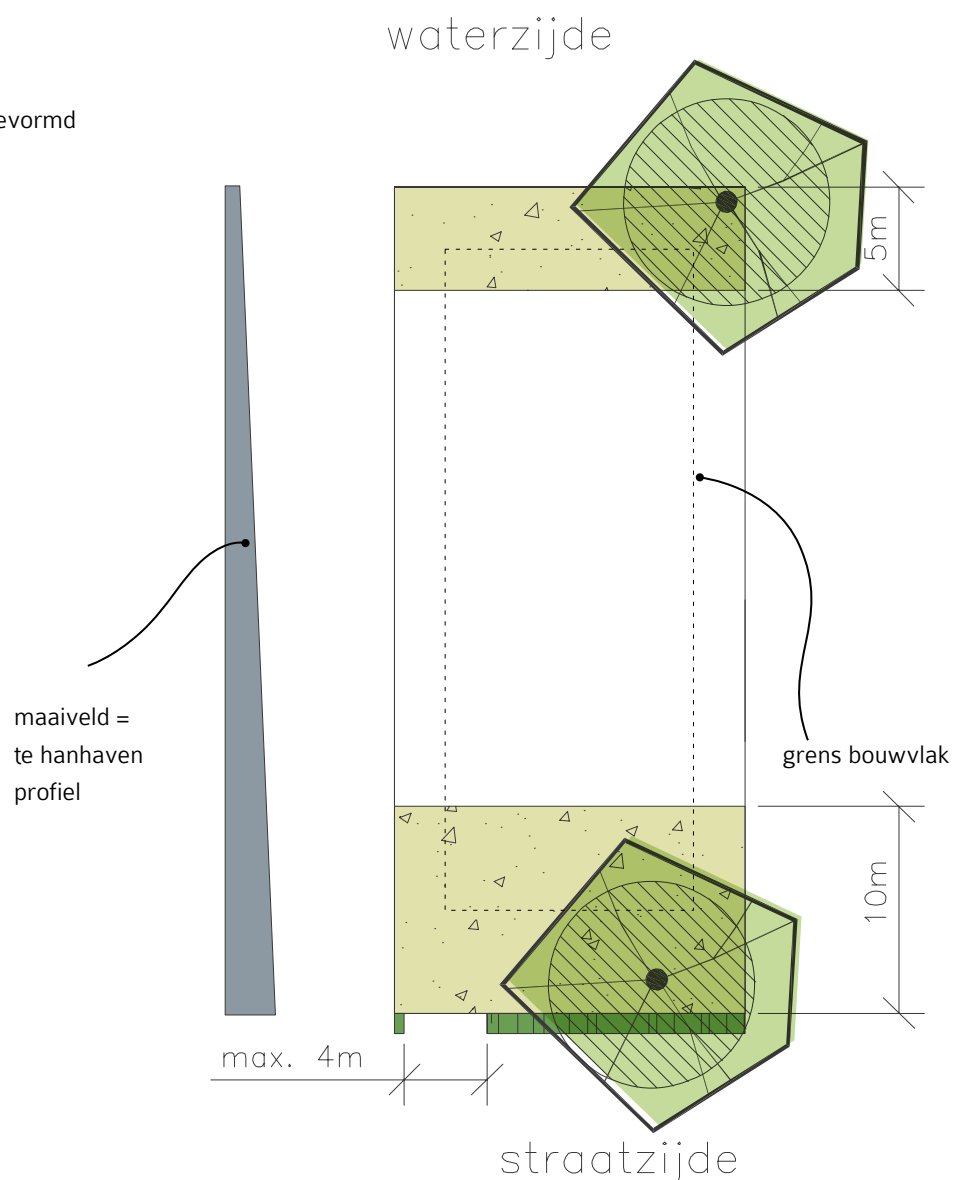
variabel, zijgrens loodrecht op voor- of achtergrens

KAVELHOOGTE:

- de kavel loopt vanaf straat geleidelijk af in de richting van het water;
- deze situatie van het maaiveld dient gehandhaafd te blijven volgens hiernaast afgebeeld profiel
- vloerpeil woning hoger of gelijk aan peil straatzijde

GELEDING:

afstand tot de erfgrans is min. 5 meter



BOUWREGELS

VILLA'S IN 'DE SPIEGEL' NOORDZIJDE PARK

BOUWHOOGTE:

max. 2 lagen + kap

BOUWVLAK:

- rooilijn min. 5 meter vanaf de straat,
- min. afstand woning tot de beschoeiing: 5 meter
- min. 5 meter vanaf erfgrens (zijkant)
- tussen 3 en 8 meter vanaf achtergrens is bebouwing toegestaan van max 1 laag + kap
- bebouwingspercentage max. 25% van de kavel
- er dient rekening te worden gehouden met eventueel geplande bomen binnen het bouwvlak

GARAGE:

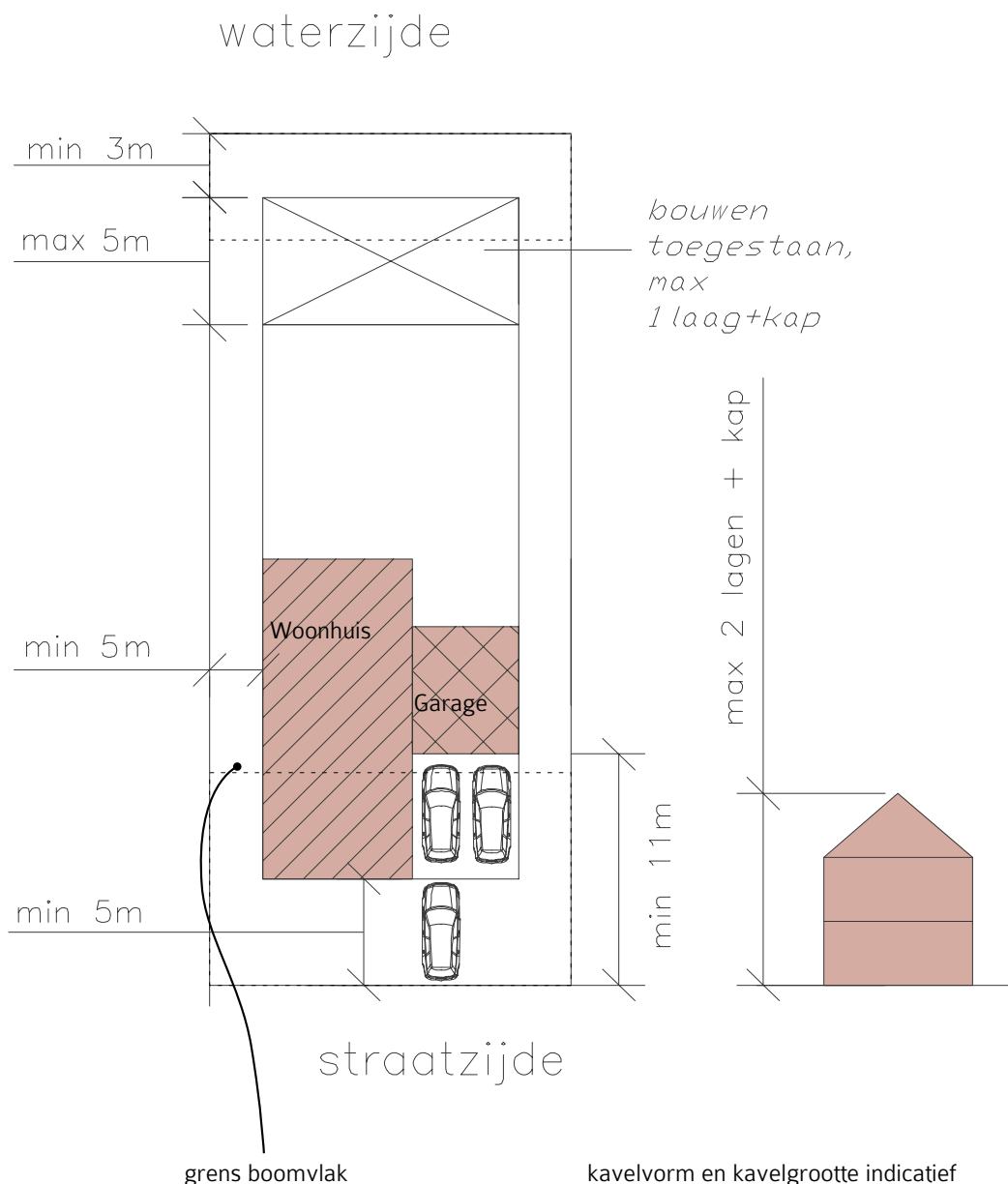
min. 11 meter uit de erfgrens van de straatzijde,
evt. vrijstaand achter op de kavel

PARKEREN:

min. 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel
waarvan 2 naast elkaar

- max. één toerit per kavel

Dakwater dient te worden afgeleid naar aangrenzend oppervlaktewater



LANDSCHAPPELIJKE BASIS

VILLA'S AAN 'DE SPIEGEL' ZUIDZIJDE GRAND CANAL

BOOMSOORT:

zomereik, valse acacia, aangevuld met wilg aan de waterkant

BOOMZONE:

binnen 10 meter vanaf de erfgrens aan Grand Canal en 5 m vanaf de straat

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

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ:

- taxushaag van 1.80 meter hoog
- opening max. 4 meter breed

ACHTERGRENS:

de overgang naar het water wordt gevormd door een flauw talud en een eenvoudige beschoeiing

KAVELBREEDTE:

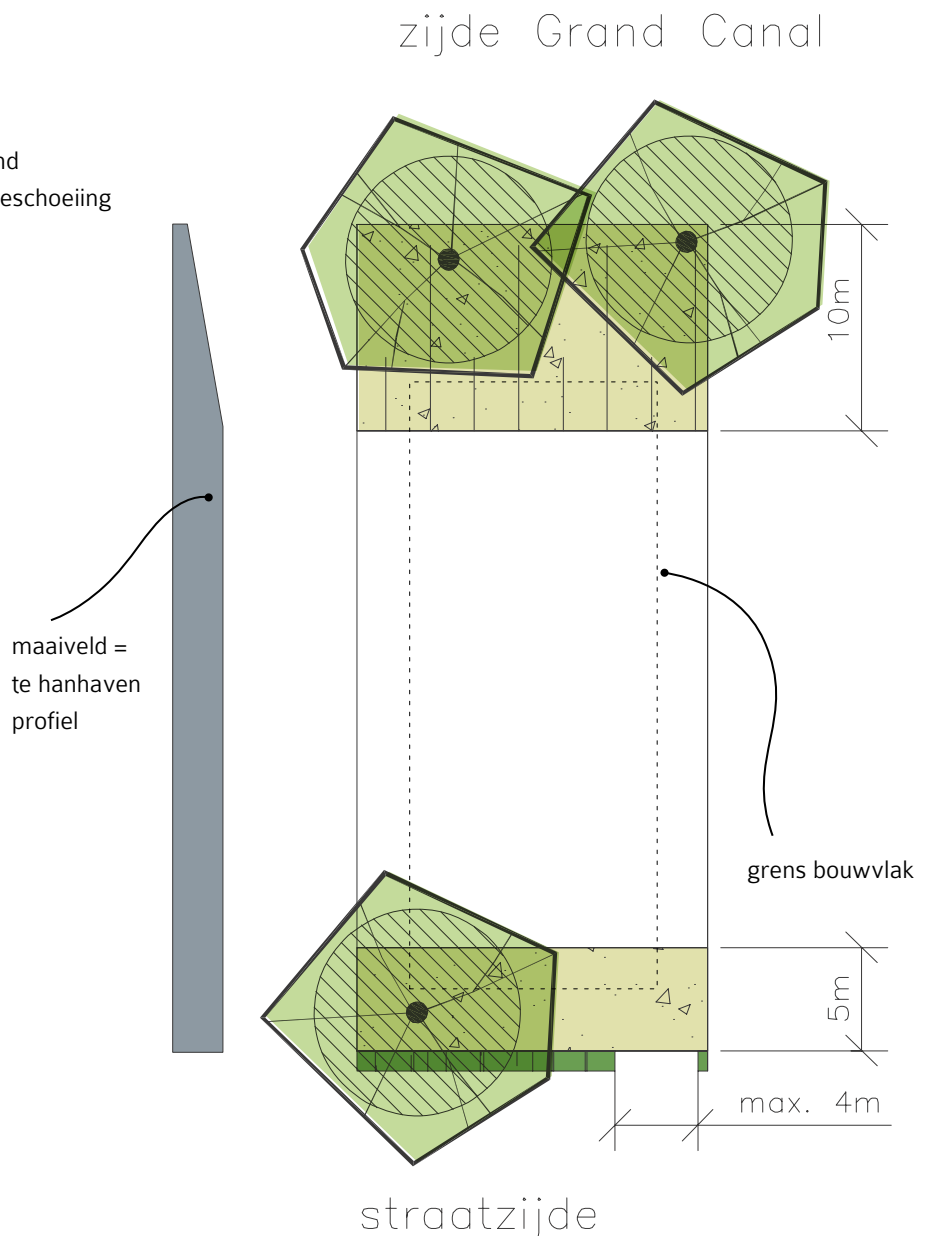
variabel, zijgrens loodrecht op voor- of achtergrens

KAVELHOOGTE:

- in 10 meter aan waterzijde loopt de kavel ca. 70 cm af richting het Grand Canal
- deze situatie van het maaiveld dient gehandhaafd te blijven volgens hiernaast afgebeeld profiel

GELEDING:

afstand tot de erfgrens is min. 5 meter



BOUWREGELS

VILLA'S AAN 'DE SPIEGEL' ZUIDZIJDE GRAND CANAL

BOUWHOOGTE:

max. 2 lagen + kap

BOUWVLAK:

- rooilijn min. 3 meter vanaf de erfgrens aan de straatzijde
- min. 5 meter vanaf de erfgrens (zijkant)
- binnen 10 meter vanaf de beschoeiing mogen geen bouwkundige elementen geplaatst worden. In deze zone is alleen een groene erfafscheiding toegestaan van max 1 meter hoog.

- bebouwingspercentage max. 25% van de kavel

- er dient rekening te worden gehouden met eventueel geplande bomen binnen het bouwvlak

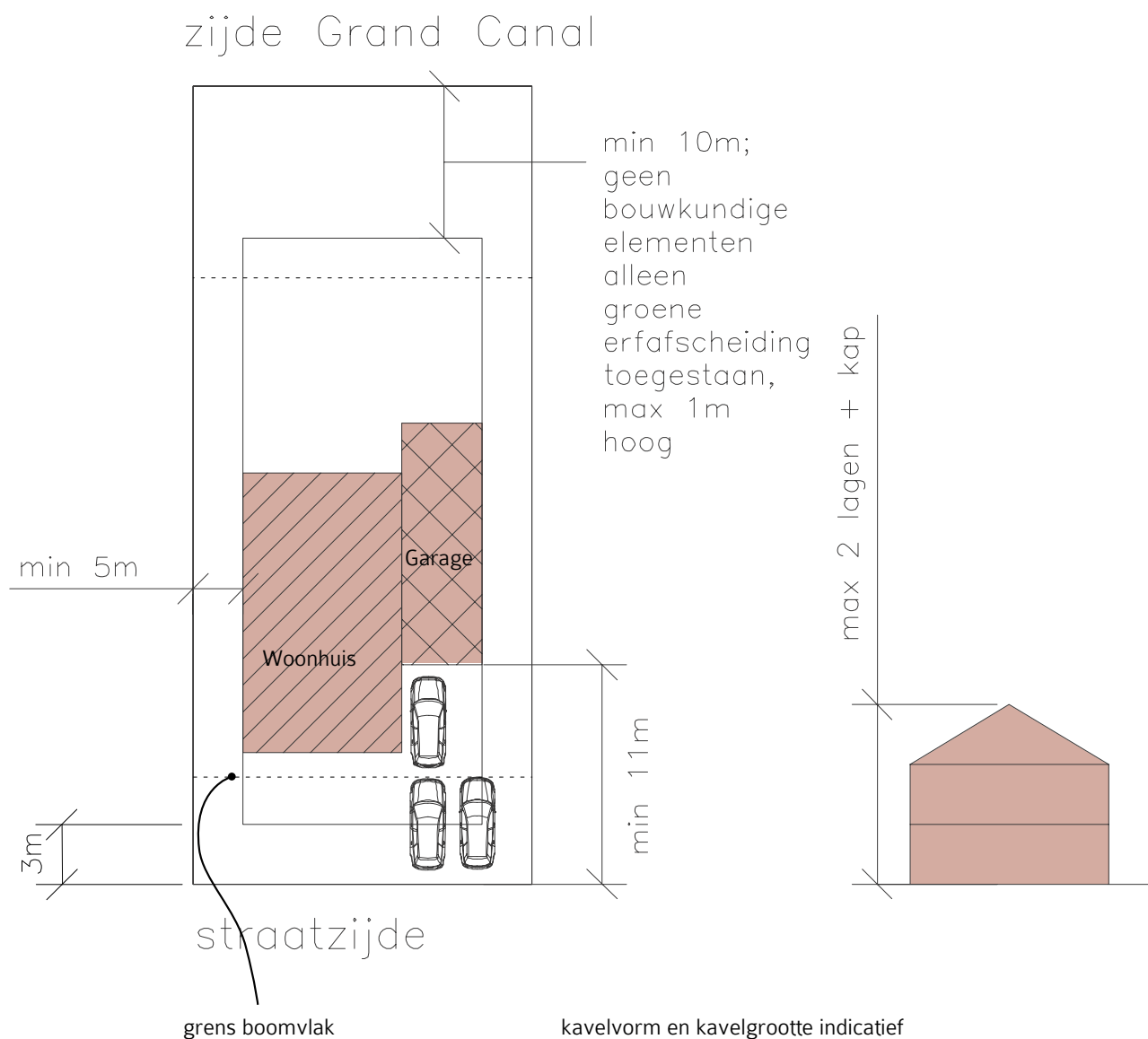
PARKEREN:

min. 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 naast elkaar

- max. één toerit per kavel

BIJZONDERHEDEN:

- veel vrijheid in architectuur
- dakwater dient te worden afgeleid naar het Grand Canal

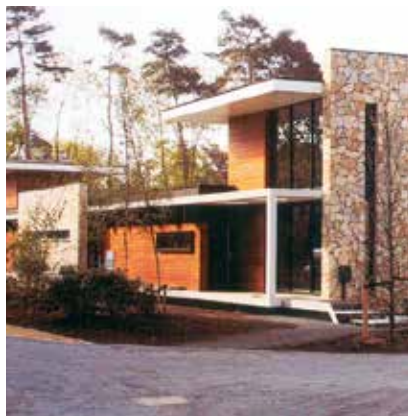


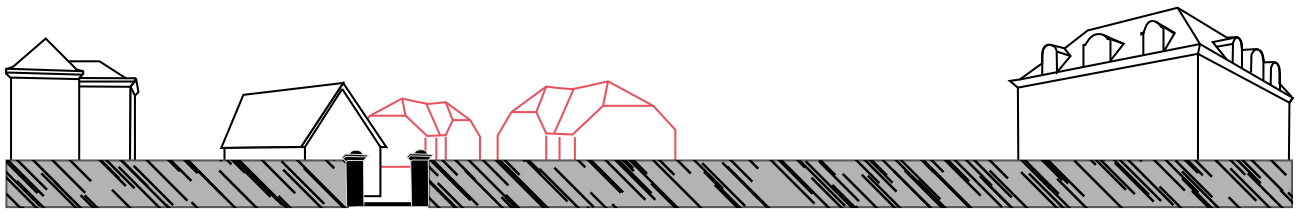
VILLA'S IN 'HET GOED' (Graaf Florislaan)

Woonsfeer Het Goed in fase 2 is gelegen aan de Oostmadeweg en aan de Graaf Florislaan. De kavels die ontsloten worden via de Graaf Florislaan hebben op de erfafscheiding een manshoge hulsthaag.

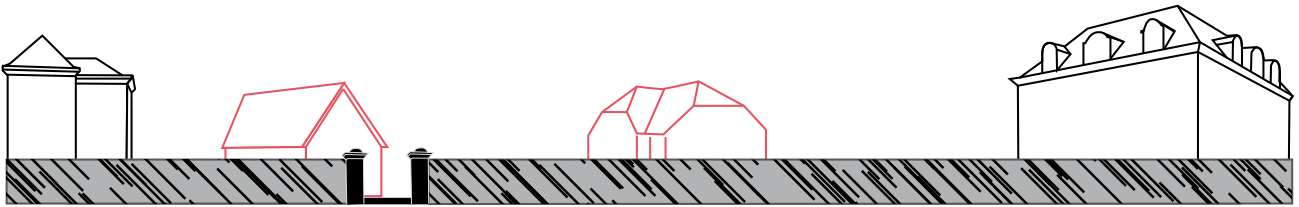
REPRESENTATIEF

Voor de kavels in Het Goed worden nauwelijks architectuurregels opgesteld. Zowel moderne villa's als traditionele villa's zijn hier mogelijk; de maximale bouwenvelop is echter 2 lagen met een kap, waarbij de maximum nokhoogte 11m bedraagt ten opzichte van het peil van de weg. Voor sommige kavels geldt een maximum bebouwingspercentage van 20%.





Mogelijke eenheid per clustering



Ook individuele vrijheid mogelijk



Haag 1.80 meter



Mogelijke eenheid per clustering



Ook individuele vrijheid mogelijk

LANDSCHAPPELIJKE BASIS

'HET GOED' Graaf Florislaan

BOOMSOORT:

zomereik, valse acacia

BOOMZONE:

binnen 5 m vanaf de erfgrens aan de zijde van de Graaf Florislaan

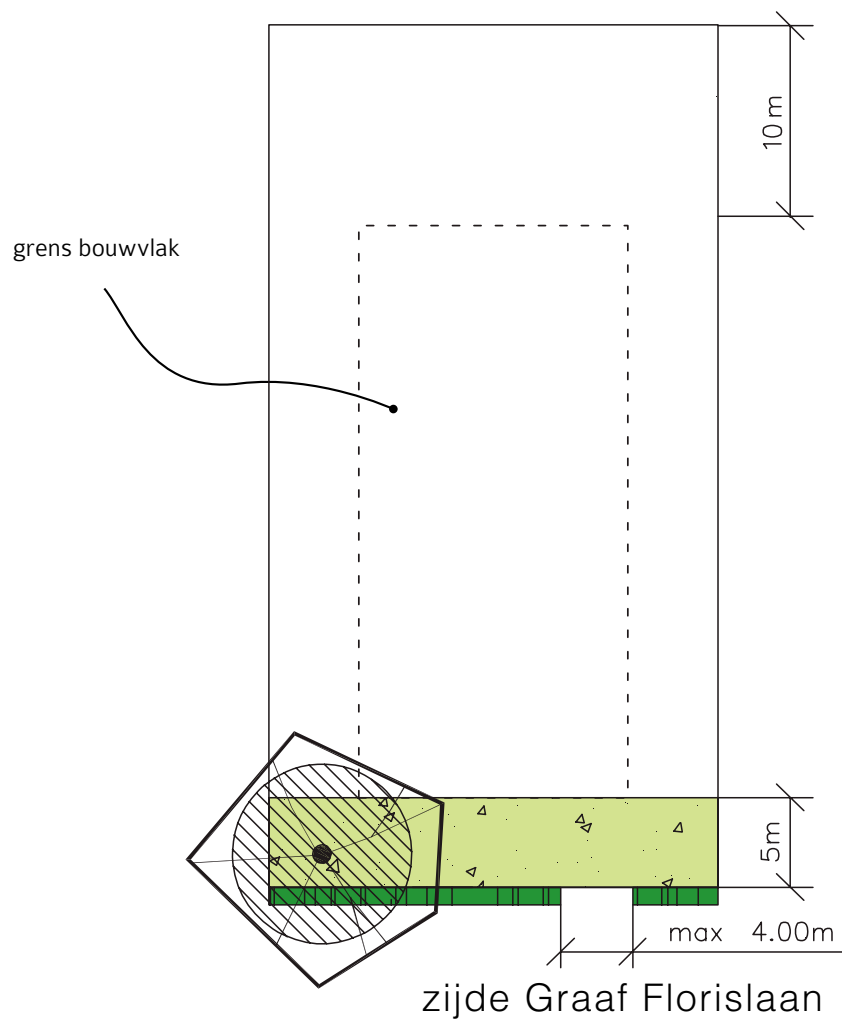
- geen bouwkundige constructies binnen 5 m afstand van een boomstam
- eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel teruggeplaatst te worden

GRENS OPENBAAR/BOUWZONE:

- hulsthaag van 1.80 m hoog
- opening aan voorzijde max. 4 m breed

GELEDING:

afstand tot erfgrens min. 5 m



BOUWREGELS

'HET GOED' Graaf Florislaan

BOUWHOOGTE:

max. 2 lagen + kap

WONINGTYPE:

vrij te bepalen

BOUWVLAK:

- conform kavelpaspoort
- bebouwingspercentage variabel 20 tot 25% van de kavel (zie kavelpaspoort)
- er dient rekening te worden gehouden met eventueel geplande bomen binnen het bouwvlak

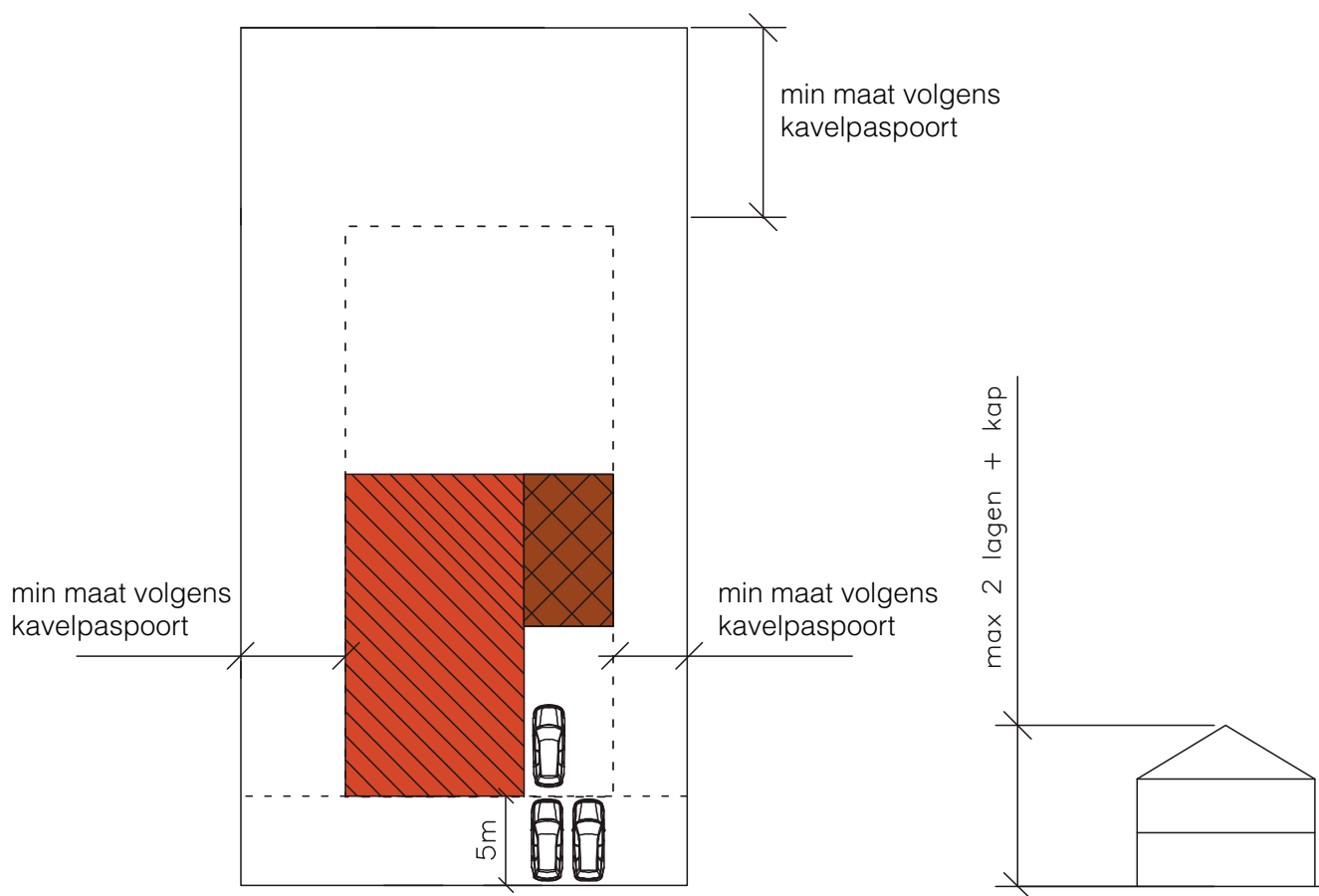
PARKEREN:

min. 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 naast elkaar

- max. één toerit per kavel

BIJZONDERHEID:

- veel vrijheid aan architectuur
- groene erfgrens aan de Graaf Florislaan



zijde Graaf Florislaan

kavelvorm en kavelgrootte indicatief

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 WEG

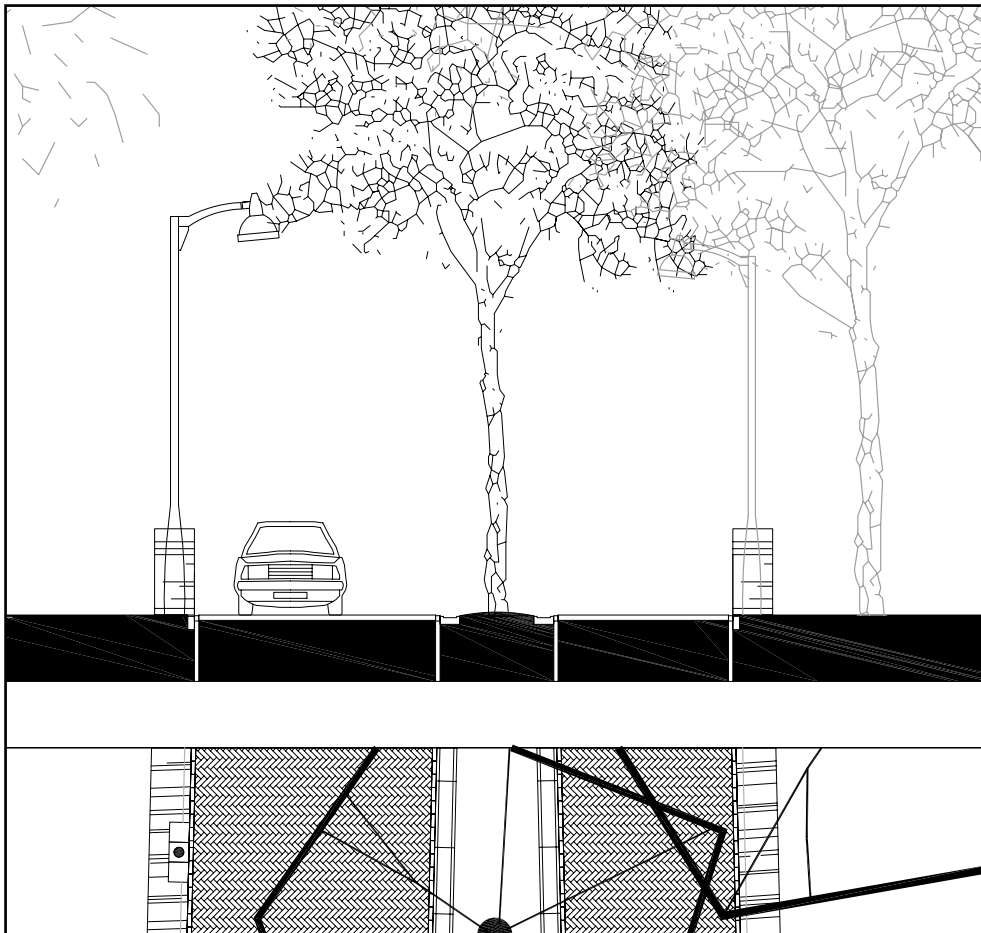
De semi-openbare ruimte wordt gekenmerkt door een geknikte, groene weg met gescheiden rijbanen en een groene, boomrijke middenberm. Aan weerszijden wordt de weg begrensd door 60 cm brede en 1.30 m hoge hulsthagen, soms op een 0.70 m hoog talud.

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.

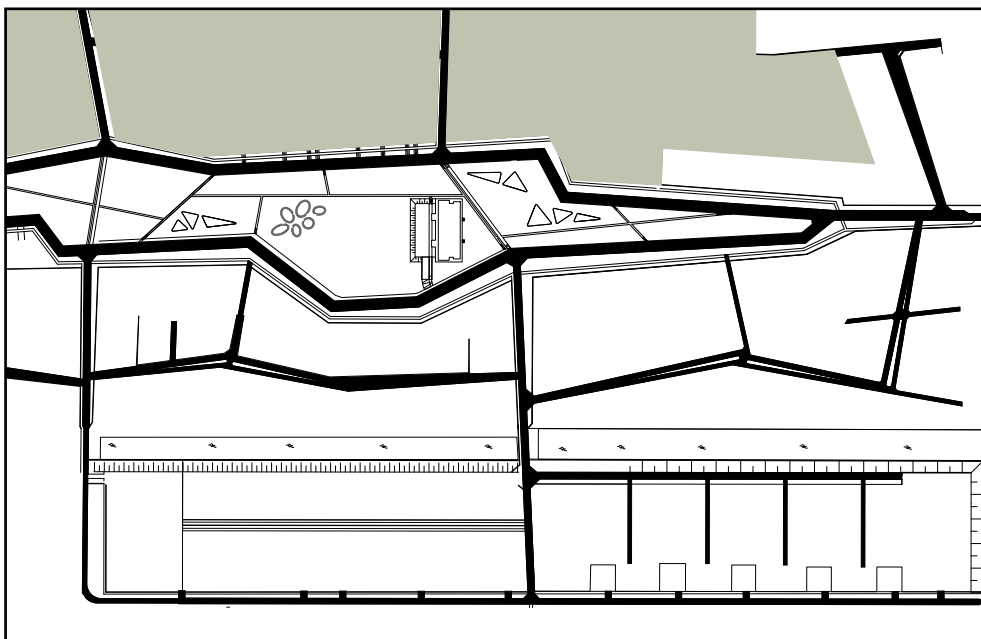
De 4 meter brede rijweg is aan de noordzijde gesitueerd, zodat een logische, brede aanrijdroute voor o.a. brandweer en vuilniswagen ontstaat. De rijwegen wateren af naar de middenberm, die omsloten wordt door een 30 cm brede, betonnen goot. De middenberm zelf ligt iets verhoogd ten opzichte van de rijweg 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.



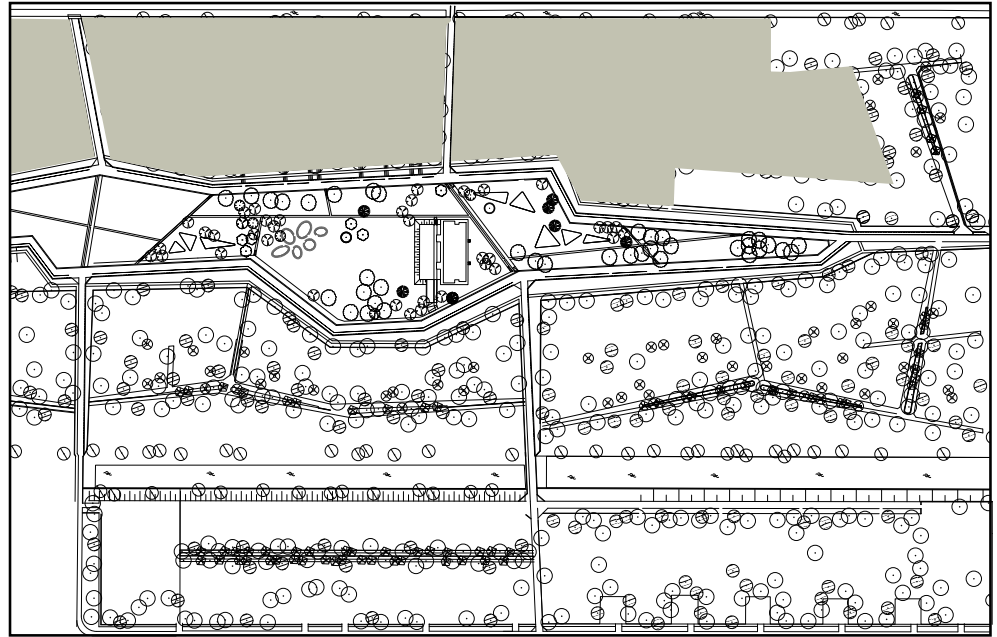
Profiel



Rijwegen



Bomen



Zomereik



Zomereik spil/veer



Valse acacia

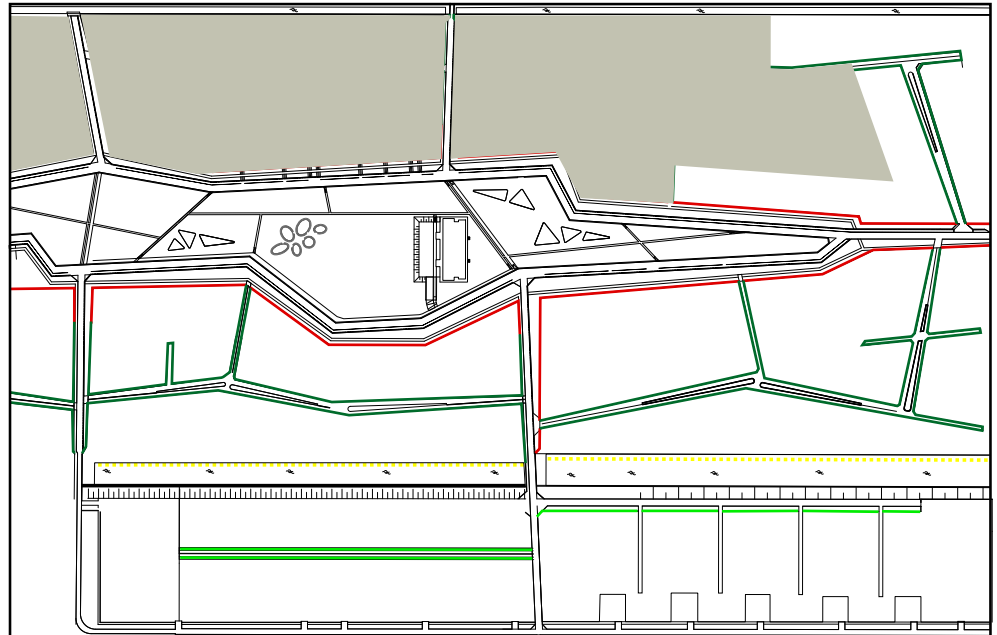


Zwarte den



Schietwilg

Openbaar/privé



Muur

Haag, hult 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. Er komen geen trottoirs in de semi-openbare ruimte op Vroondaal. De rijwegen krijgen de functie van woonerf. Riolering, 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.

De bomen op de kavels bestaan uit zomereik, valse acacia, wilg 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 Spiegel' en 'het Goed') zijn groene elementen ingezet om de overgang tussen privé en (semi) openbaar vorm te geven.

In 'het Goed' wordt een hulsthaag met een hoogte van 1.80 meter geplaatst.

Op de overgang tussen villa's van 'de Spiegel' en het Grand Canal 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.

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



