



VROONDAAL

HANDVATTEN VOOR UW ARCHITECT

FASE 4 VERSIE SEPTEMBER 2020

HET KADER VOOR ARCHITECTEN EN OPDRACHTGEVERS IN VROONDAAL HOFSTEDEPARK





ALGEMEEN

INLEIDING

De uitgave 'Handvatten voor uw architect', betreft het kader voor alle ontwerpen voor een villa in één van de woonsferen in Vroondaal Hofstedepark en vormt een onderdeel van de koopovereenkomst.

COMMISSIE ESTHETIEK

Vroondaal Hofstedepark is een welstandsluwe woonwijk. Dit betekent dat de Welstandscommissie hier een beperkte rol heeft. In plaats daarvan is door de gemeente Den Haag de Commissie Esthetiek aangesteld, die de ontwerpen van de villa's aan de Handvatten toetst. Goedkeuring van de Commissie Esthetiek is een onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Een goedgekeurd Definitief Ontwerp (DO) wordt van een handtekening van de voorzitter van de Commissie Esthetiek voorzien en verstuurd naar de betrokken bouwinspecteur van de gemeente Den Haag.

DE HANDVATTEN EN HET BESTEMMINGSPLAN

De 'Handvatten voor uw architect' is een zogenaamd privaatrechtelijk instrument. De regels die hierin staan zijn op sommige punten strenger dan de regels uit het bestemmingsplan. In alle gevallen zal er aan de regels van het bestemmingsplan moeten worden voldaan. Afwijken van de Handvatten kan alleen met toestemming van de Commissie Esthetiek. De Commissie Esthetiek kan alleen met een goed onderbouwde reden afwijken van de Handvatten.

Sinds een aantal jaren is het mogelijk om vergunningsvrij te bouwen. Vergunningsvrije bouwdelen zijn wettelijk geregeld en vallen buiten de bevoegdheid van de Commissie Esthetiek, zij heeft hier geen zeggenschap over.

VROONDAAL ALLURE

In Vroondaal Hofstedepark wordt een prettige en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving gecreëerd. De gewenste Vroondaal allure wordt verkregen door de groene inrichting van de openbare ruimte, de groene inrichting van de kavel en de esthetiek van de villa's. De Handvatten bevat de landschappelijke regels en bouwregels voor de kavel, waaraan opdrachtgevers, architecten en bouwers zich dienen te houden. De Handvatten is een instrument om te sturen op de kwaliteit op de kavel.

De esthetische kwaliteit van de villa wordt bepaald door de uitstraling, de architectonische verhoudingen, de detaillering en de uitvoering van de bouw van de villa's. De Commissie Esthetiek toetst naast de landschappelijke regels en bouwregels op de esthetische kwaliteit van de villa's.

MEETMETHODE

De in de bouwregels genoemde afstanden ten aanzien van het bouwvlak worden gemeten tot aan de projectie op de grond van de betreffende woning. Om verwarring te voorkomen moet de meest actuele NEN 2580 worden gehanteerd. Dit geldt ook voor het meten van oppervlaktes.

Vroondaal Ontwikkeling

Versie september 2020

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

DEELGEBIEDEN



HOOFDOPZET VROONDAAL HOFSTEDEPARK

Vroondaal Hofstedepark wordt ontwikkeld op het voormalig tuinbouwgebied Madestein.

Het ontwerp voor de openbare ruimte en de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn gemaakt door Bosch en Slabbers landschapsarchitecten en ingenieursbureau Den Haag. Buro Lubbers heeft in aansluiting hierop het ontwerp gemaakt voor de uitgeefbare kavels en openbare ruimte in fase 1 en 2. De hoofdopzet voor fase 3 en fase 4 is door BSGV ontwikkeld.

In Vroondaal zijn een aantal woonsferen gedefinieerd met de daarbij behorende landschappelijke regels en bouwregels. Er zijn vier woonsferen: Het Park, De Hoogte, De Spiegel en Het Goed.

HET PARK

Woonsfeer Het Park kenmerkt zich door rijzige, vrijstaande of geschakelde villa's met een duidelijke verticaliteit. De kavels worden 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 glooiend terrein met een hoogteverschil van maximaal 3 meter bepaalt 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, et cetera. Ook bij de villa's in De Hoogte komen eiken en acacia's voor, gemengd met zwarte den. Een haag vormt de overgang met het openbaar gebied.

DE SPIEGEL

De villa's die in woonsfeer De Spiegel liggen, kenmerken zich door de relatie met het water. Zij worden door middel van een haag gescheiden van de openbare ruimte. Achter de haag loopt de kavel circa 70 centimeter af richting het water. Afhankelijk van de locatie wordt de achter grens gevormd door een eenvoudige beschoeiing of een brede rietkraag. Op de kavels komen eiken en

acacia's voor, maar aan de waterzijde komen wilgen voor.

HET GOED

Een bijzondere woonsfeer binnen Vroondaal is 'Het Goed'. De oorspronkelijke opzet van deze woonsfeer refereert aan het Landgoed dat in de eerste fase gepland was. Thans is 'Het Goed' het sfeergebied waar de meest vrije bouwregels zijn. Dit sfeergebied komt op diverse plaatsen in het Hofstedepark voor. De villa's verrijzen achter een decor van eiken en acacia's en een haag.

GROENSTRUCTUUR

De openbare ruimte in Vroondaal Hofstedepark kenmerkt zich door een centraal gelegen groene open ruimte, het Park. De openbare ruimte in de gebieden achter het Park, wordt gekenmerkt door een geknikte, groene route, soms met gescheiden rijbanen en een groene, boomrijke middenberm. Aan weerszijden wordt de weg begrensd door hoge hagen. Aan de Zuidzijde loopt het Grand Canal, met een rietzone en aan weerszijden ruime villakavels.

De gehele verharding van de openbare ruimte in Vroondaal wordt uitgevoerd in een donkere gebakken klinker. Er komen geen trottoirs in de openbare ruimte in Vroondaal, behalve aan de Vroonhoevelaan. Parkeren vindt, zowel voor bewoners als voor bezoekers, op eigen kavel plaats (minimaal 3 opstelplaatsen). Extra bezoekers parkeerplaatsen voor Hofstedepark zijn in de Vroonhoevelaan gesitueerd.

BOMEN

Bomen in de openbare ruimte spelen samen met bomen op de eigen kavel een belangrijke rol als beelddrager van Vroondaal. De bomen komen aan de voorzijde op de kavels en bestaan uit moerasedik, valse acacia, wilg en zwarte den en worden door de GEM Vroondaal geleverd en aangeplant. .



beukenhaag



meidoornhaag



gemengde (boeren-) haag



hekwerk in haag



begroeide grondwal



'kant-en-klare-haag'



strak geschoren haag (taxus)

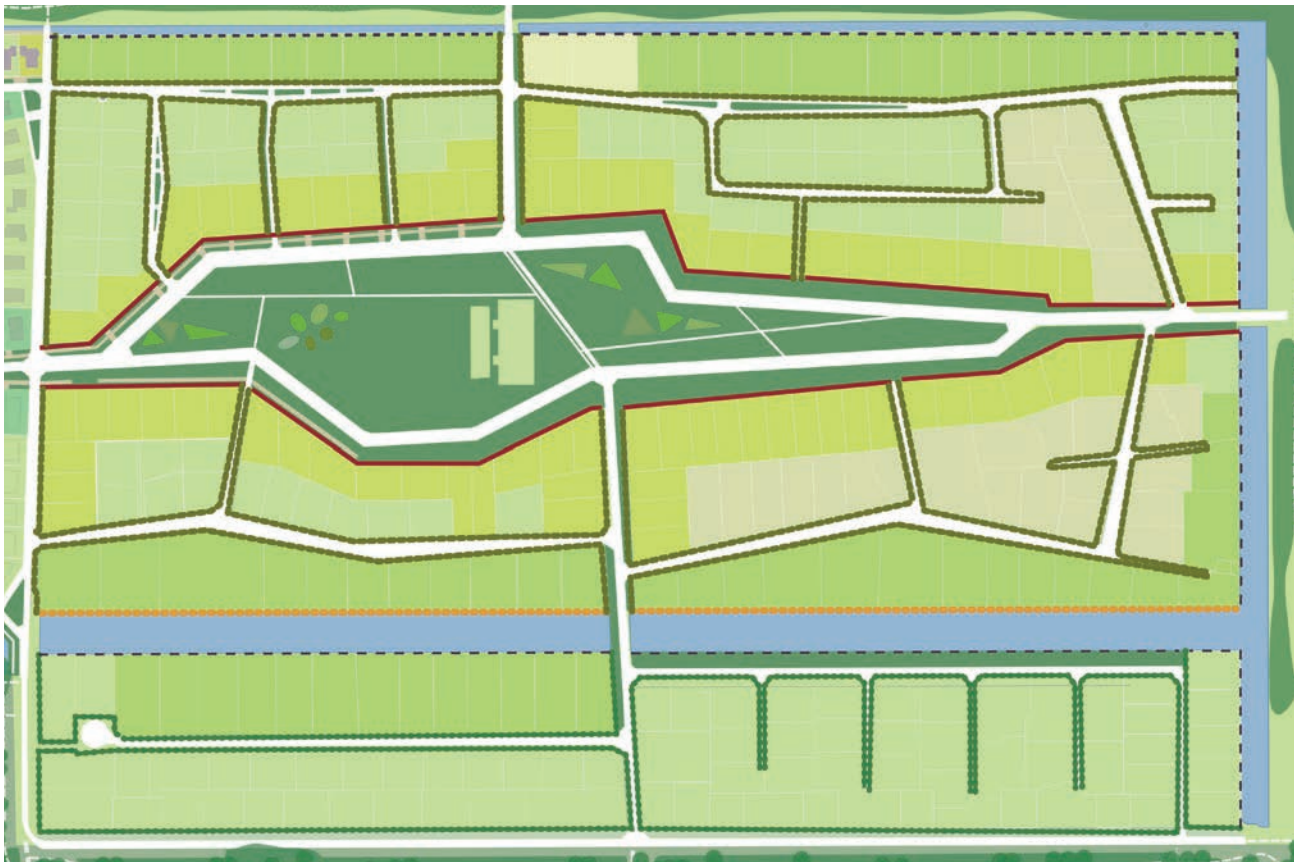


begroeid houten scherm



begroeid hekwerk (klimop)

OVERGANGEN OPENBAAR - PRIVÉ



Tuinmuur

Hulsthaag 1.30m hoog

Taxushaag 1.80m hoog

Rietkraag

Beschoeiing

GROENE ERFGRENZEN

De overgangen van openbaar naar privé worden in Vroonhaal met zorg vormgegeven. Ze hebben een belangrijke bijdrage in het groene karakter van de wijk. Ook de erfgrrenzen tussen de kavels dragen in belangrijke mate bij aan het groene beeld van Vroonhaal.

In de Spiegel, het Goed en de Hoogte wordt de overgang tussen privé en openbaar vormgegeven door een haag. De villa's van het Park worden begrensd door een 7-steens hoge tuinmuur aan de parkzijde. De lage tuinmuur aan het Park en de hagen aan de voorzijde van de kavel worden door de GEM Vroonhaal aangebracht. De lage muren en hagen bevinden zich op eigen kavel, zijn onderdeel van de koopovereenkomst en kunnen niet worden gewijzigd. Beheer en onderhoud van de hagen moet door de bewoners zelf worden verzorgd.

De erfafscheiding tussen de kavels moet een groene erfafscheiding zijn. Ter inspiratie staan hier enkele mogelijkheden afgebeeld.

BEELDKWALITEIT

Voor Vroonhaal Hofstedepark wordt gestreefd naar een hoogwaardige woonwijk met Vroonhaal allure.

De beeldkwaliteit wordt in de eerste plaats bepaald door een zorgvuldig ontworpen landschap en daarnaast door de architectuur.

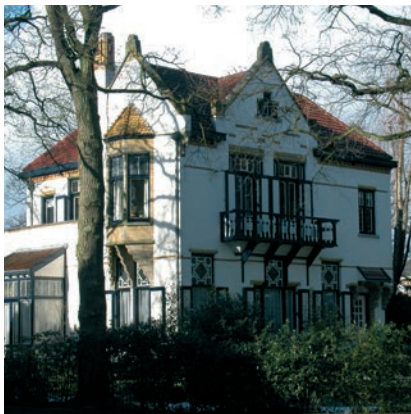
De villa's in Vroonhaal Hofstedepark hebben een kavel van tenminste 600 m² met vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen. De groene structuur met bomen en hagen is zodanig opgezet, dat een grote vrijheid aan individuele woonwensen en bijbehorende architectonische verschijning in Vroonhaal mogelijk is. Naast de landschappelijke regels en de bouwregels als belangrijk instrument om de gewenste Vroonhaal waardige (beeld-)kwaliteit te verkrijgen speelt ook de architectonische kwaliteit van de villa een grote rol.

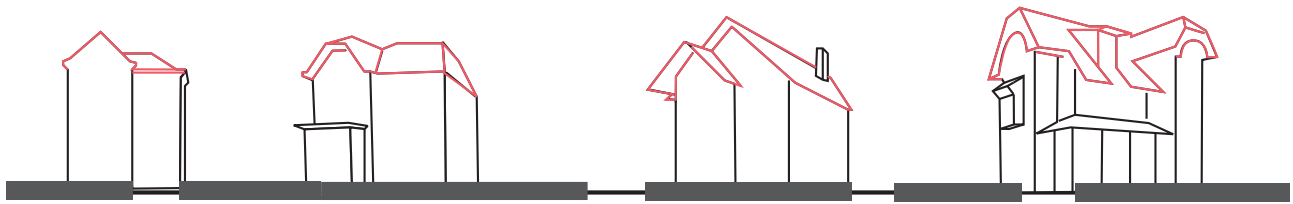
Daarom zijn per woonsfeer een aantal representatieve woningen als voorbeeld geselecteerd die iets vertellen over de bijzondere kwaliteiten van respectievelijk de villa's in Het Park, De Hoogte, De Spiegel en Het Goed. Zij dienen nadrukkelijk ter inspiratie.

WOONSFEER 'HET PARK'

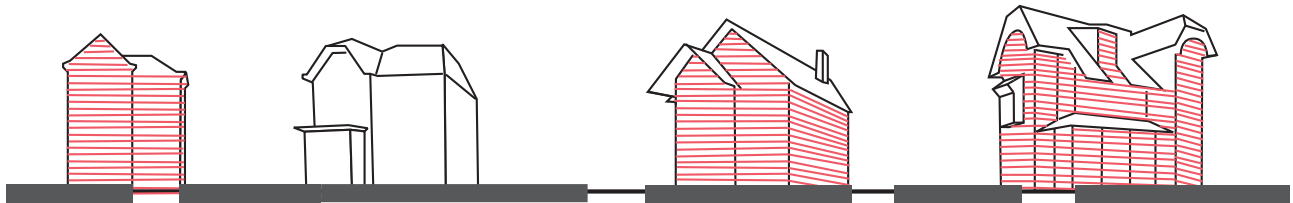
De villa's in Het Park vormen een statige en rijzige bouwwand langs het park, met afwisselend woningen en bomen. De bouwwand kan bestaan uit een mengeling van vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen op 2 kavels. De villa's hebben een verticale uitstraling en zijn voornamelijk opgetrokken uit bakstenen en/of stucwerk. Zij presenteren zich met een duidelijk front aan de openbare ruimte.

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 minimaal 2 bouwlagen + kap en maximaal 3 bouwlagen + kap. De woningen aan Het Park moeten een rijzige en verticale uitstraling hebben.

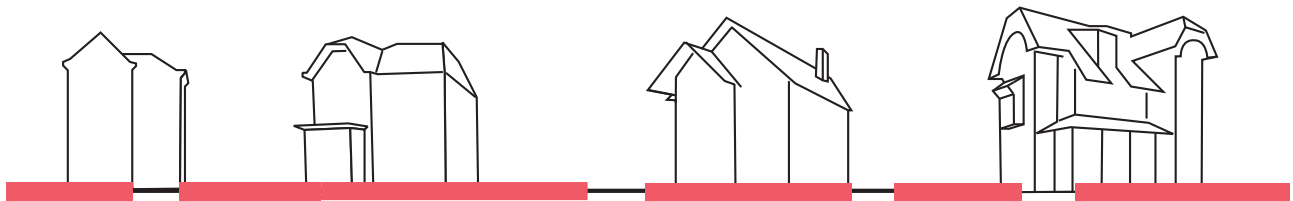




Steile kappen



Metselwerk en stucwerk mogelijk



Lage muur als erfafscheiding (mogelijk aangevuld met hekwerk)



Steile kappen



Lage muur als erfafscheiding
(mogelijk aangevuld met hekwerk)



Metselwerk is dominant, incidenteel stucwerk mogelijk

LANDSCHAPPELIJKE REGELS

VILLA'S IN 'HET PARK'

BOOMSOORT

De bomen op de kavel sluiten aan op het beeld van Het Park.

Te gebruiken soorten: moeraseik, zuilvormige eik, valse acacia.

BOOMZONE

- Binnen de eerste 10 meter vanaf de straat, of binnen 5 meter vanaf de achtergrens moeten bomen geplant worden, zoals aangegeven in het kavelpaspoort.
- Keuze uit door Vroondaal aangegeven soorten.
- Aan de straatzijde geen bouwkundige constructies binnen 3 meter afstand van de boomstam.
- Aan de achterzijde geen bouwkundige constructies binnen 5 meter afstand van de boomstam.
- Eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel, binnen de boomzone, teruggeplaatst te worden.

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ

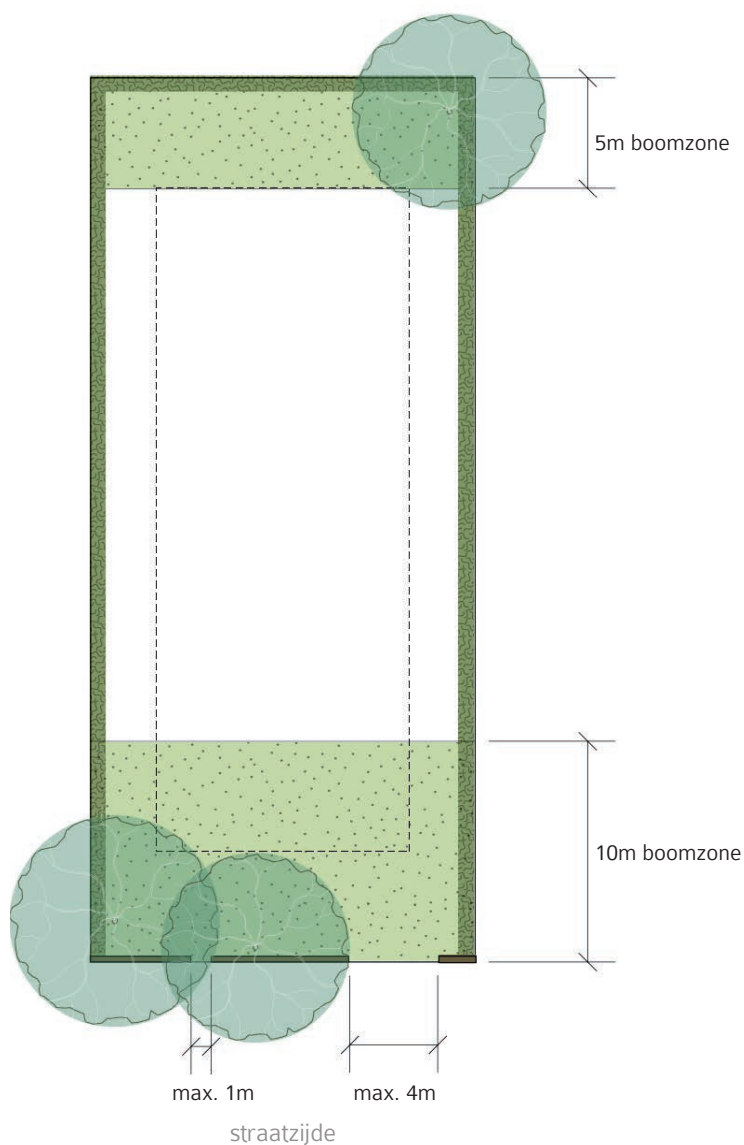
- Lage tuinmuur.
- Breedte van de inrit aan het park wordt gesteld op maximaal 4 meter (binnenwerkse maat muren). Een tweede inrit, bedoeld voor voetgangers mag maximaal 1 meter zijn en niet gekoppeld aan de andere inrit.
- Kavels 'om de hoek' van het park hebben geen muur, maar een hulsthaag van 1.30 meter hoog.

GRENS PRIVÉ/PRIVÉ

- Op de gehele kavel zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan.
- Ook indien er op de erfgrans een vergunningsvrij bouwwerk is voorzien moet de groene erfafscheiding doorlopend zijn.

KAVELHOOGTE

De kavel is in principe vlak en dit dient ook zo te blijven.



BOUWREGELS

VILLA'S IN 'HET PARK'

BOUWHOOGTE

- Minimaal 2 bouwlagen + kap en maximaal 3 bouwlagen + kap.
- Bij 2 bouwlagen + kap heeft de kap een hoge goot of doorgetrokken gevel aan de voorzijde.
- Vierde bouwlaag alleen mogelijk als kapvorm.

BOUWVLAK

- Conform kavelpaspoort.
- Rooilijn tussen 3 en 8 meter vanaf de straat.
- Afstand tot de achter-erfgrens is 5 meter.
- Afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 3 meter.

GELEDING

De afstand van het hoofdvolume tot de zij-erfgrens dient minimaal 3 meter te zijn.

GARAGE/BERGING

De garage is bij voorkeur onderdeel van de bouwmassa en staat minimaal 11 meter achter de erfgrens.

PARKEREN

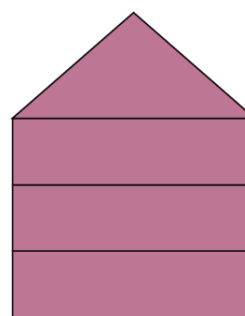
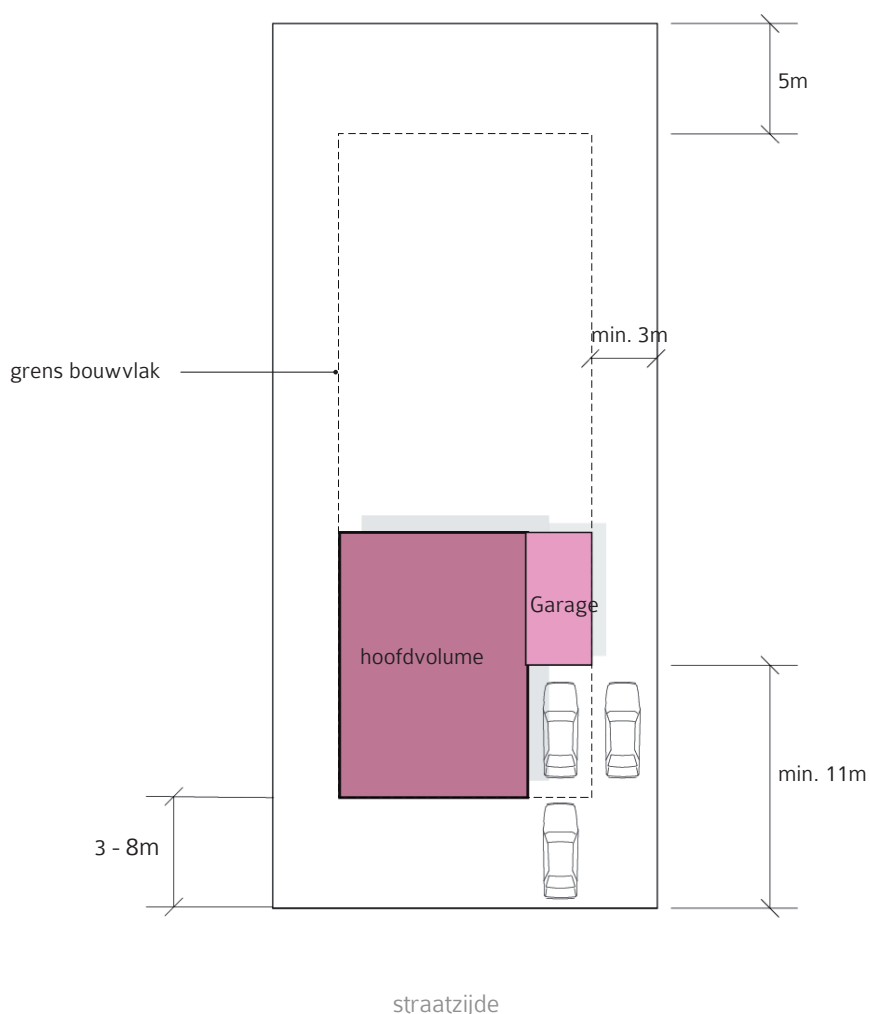
Minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

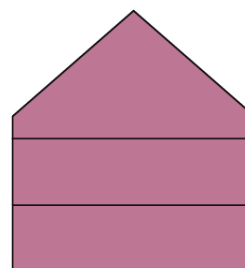
Verticaal gerichte, robuuste, statige bouwmassa's.

Te gebruiken materialen: baksteen en stucwerk.

Bij voorkeur schuine kappen.



max. 3 bouwlagen + kap



min. 2 bouwlagen + kap en hoge goot

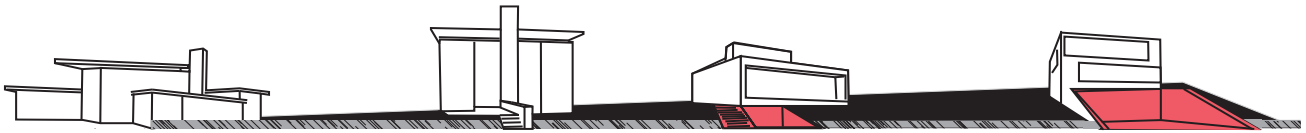
kavelvorm en kavelgrootte zijn indicatief

WOONSFEER 'DE HOOGTE'

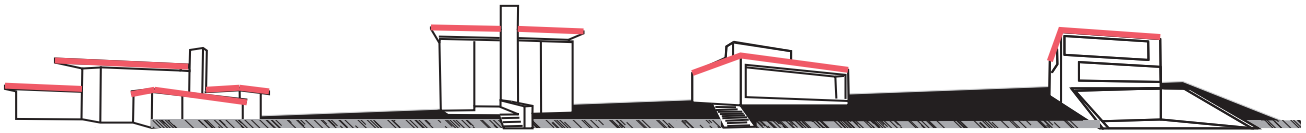
De villa's in woonsfeer de Hoogte hebben meestal een verhoogd maaiveld (maximaal 3 meter), waardoor de toekomstige bewoners worden aangemoedigd om op, in, met en onder de grond te bouwen.

Ten behoeve van het bouwen van de woning mag een gedeelte van de heuvel worden afgegraven. Door een maximale nokhoogte toe te passen wordt ervoor gezorgd, dat de woningen niet hoger dan de parkvilla's worden.





Parkeren in de heuvel



Flauwe kappen en platte daken



Benutten hoogteverschillen



Verzonken parkeren



Flauwe kappen en platte daken



Benutten hoogteverschillen

LANDSCHAPPELIJKE REGELS

VILLA'S IN 'DE HOOGTE'

BOOMSOORT

Te gebruiken soorten: moeraseik, zuilvormige eik, valse acacia aangevuld met grove den.

BOOMZONE

- Binnen 10 meter vanaf de straat; binnen 5 meter vanaf andere erfgrenzen.
- Geen bouwkundige constructies binnen 5 meter afstand van een boomstam.
- Eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel, binnen de boomzone, teruggeplaatst te worden.

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ

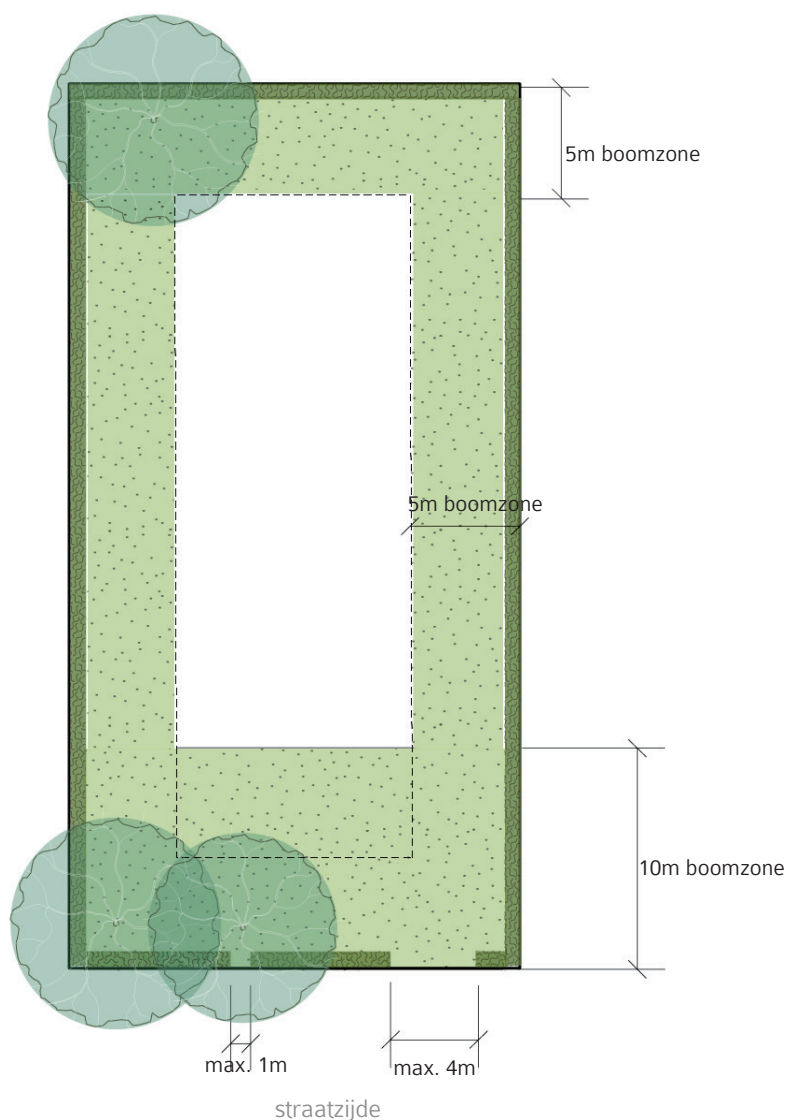
- Hulsthaag 1.30 meter hoog.
- Breedte van de inrit wordt gesteld op maximaal 4 meter. Een tweede inrit, bedoeld voor voetgangers, mag maximaal 1 meter zijn en niet gekoppeld aan de andere inrit.

GRENS PRIVÉ/PRIVÉ

- Op de gehele kavel zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan.
- Ook indien er op de erfgrens een vergunningsvrij bouwwerk is voorzien moet de groene erfafscheiding doorlopend zijn.

KAVELHOOGTE

De villa's in woonsfeer de Hoogte hebben meestal een verhoogd maaiveld, waardoor de toekomstige bewoners worden aangemoedigd om op, in, met en onder de grond te bouwen.



BOUWREGELS

VILLA'S IN 'DE HOOGTE'

BOUWHOOGTE

- Maximaal 2 bouwlagen + flauwe kap (max. 30°).
- Maximale nokhoogte is 9 meter ten opzichte van peil rijweg.

BOUWVLAK

- Conform kavelpaspoort.
- Rooilijn minimaal 5 meter vanaf de erfgrans aan de straatzijde.
- Afstand tot de zij- erfgrans is minimaal 5 meter.
- Bebouwingspercentage is maximaal 25% van de kavel.

GELEDING

De afstand tussen het hoofdvolume en de erfgrans dient minimaal 5 meter te zijn.

GARAGE/BERGING

De garage is bij voorkeur onderdeel van de bouwmassa en staat minimaal 11 meter achter de erfgrans. De garage is mogelijk verzonken.

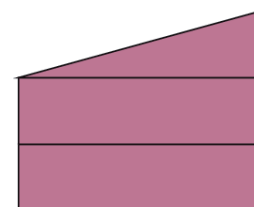
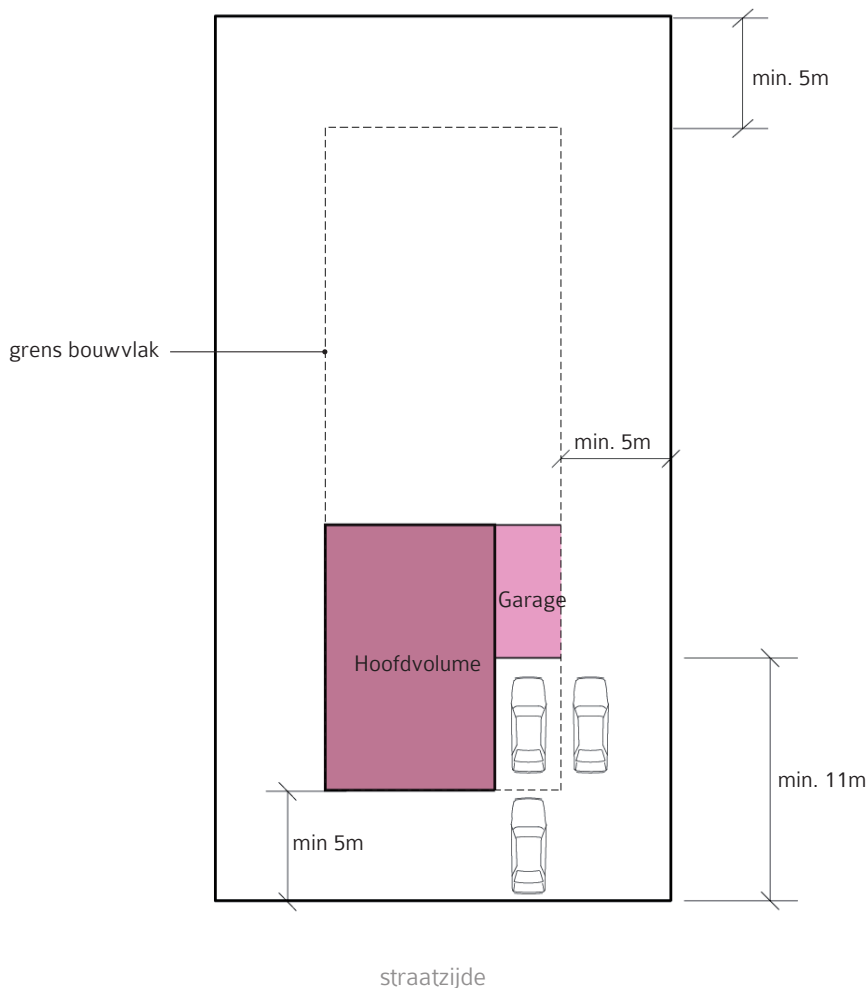
PARKEREN

Minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

De woningen zullen allemaal platte daken of flauwe kappen krijgen om het horizontale karakter van deze zone te benadrukken.

- Bouwen in en op talud.
- Bebouwing en tuin reageren op hoogteverschil.



max. 2 bouwlagen + flauwe kap (max. 30°)
Maximale nokhoogte 9m ten opzichte van peil rijweg.

kavelvorm en kavelgrootte zijn indicatief

WOONSFEER '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.

Er zijn nog twee plaatsen waar villa's in 'De Spiegel' voorkomen namelijk:

- Spiegel noordzijde park
- Spiegel zuidzijde Grand Canal

De situatie, dus ook de regels voor deze villa's verschillen net iets van elkaar en worden daarom afzonderlijk behandeld.

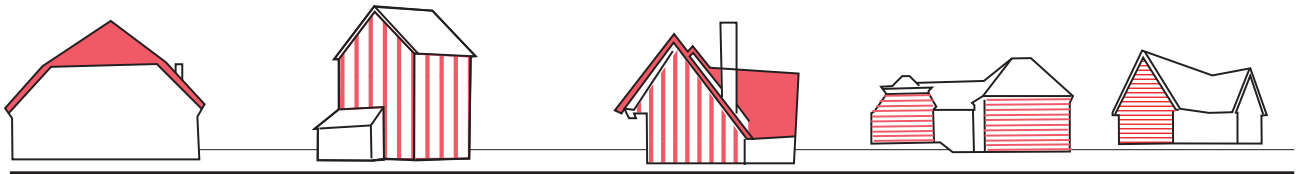
VILLA'S IN DE SPIEGEL NOORDZIJDE PARK

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. Hier is aan het water een bijgebouw toegestaan.

VILLA'S IN DE SPIEGEL ZUIDZIJDE GRAND CANAL

Aan de zuidzijde van het Grand Canal liggen de watervilla's van woonsfeer De Spiegel. 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 flauw talud, dat vrij blijft van bouwkundige constructies.

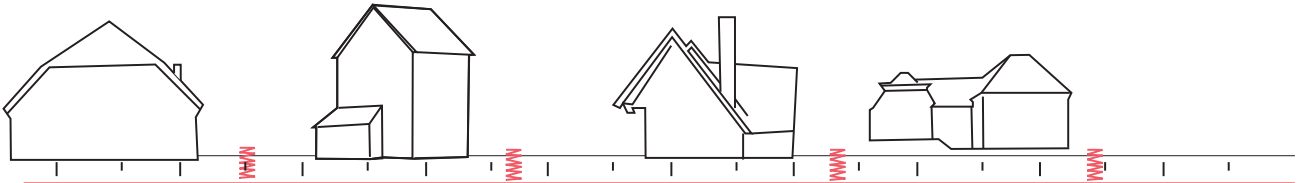




Het gebruik van hout en riet als materialen wordt aangemoedigd



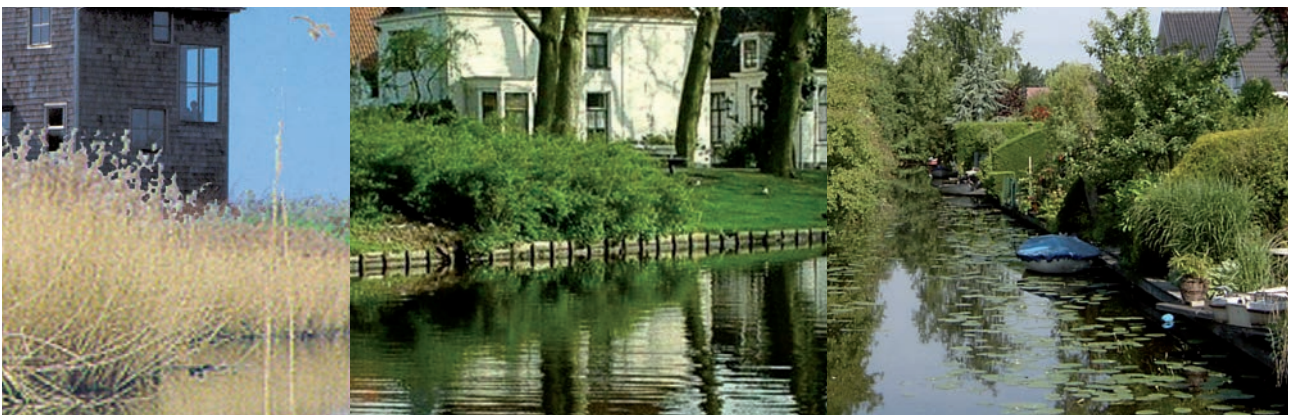
Noordzijde Grand Canal: mogelijkheid tot steigers in rietkraag



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



Referentie materiaalgebruik



Referentie erfgrenzen

LANDSCHAPPELIJKE REGELS

VILLA'S IN 'DE SPIEGEL' NOORDZIJDE PARK

BOOMSOORT

Te gebruiken soorten: moeraseik, zuilvormige eik, valse acacia aangevuld met wilg aan de waterkant.

BOOMZONE

- Binnen 10 meter vanaf de straat, of binnen 5 meter vanaf de achter grens moeten de bomen geplant worden, zoals aangegeven in het kavelpaspoort.
- Keuze: wilg binnen 5 meter vanaf de waterkant moeraseik en valse acacia binnen 10 meter vanaf 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, binnen de boomzone, teruggeplaatst te worden.

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ

- Hulsthaag 1.30 meter hoog.
- Breedte van de inrit wordt gesteld op maximaal 4 meter. Een tweede inrit, bedoeld voor voetgangers, mag maximaal 1 meter zijn en niet gekoppeld aan de andere inrit.

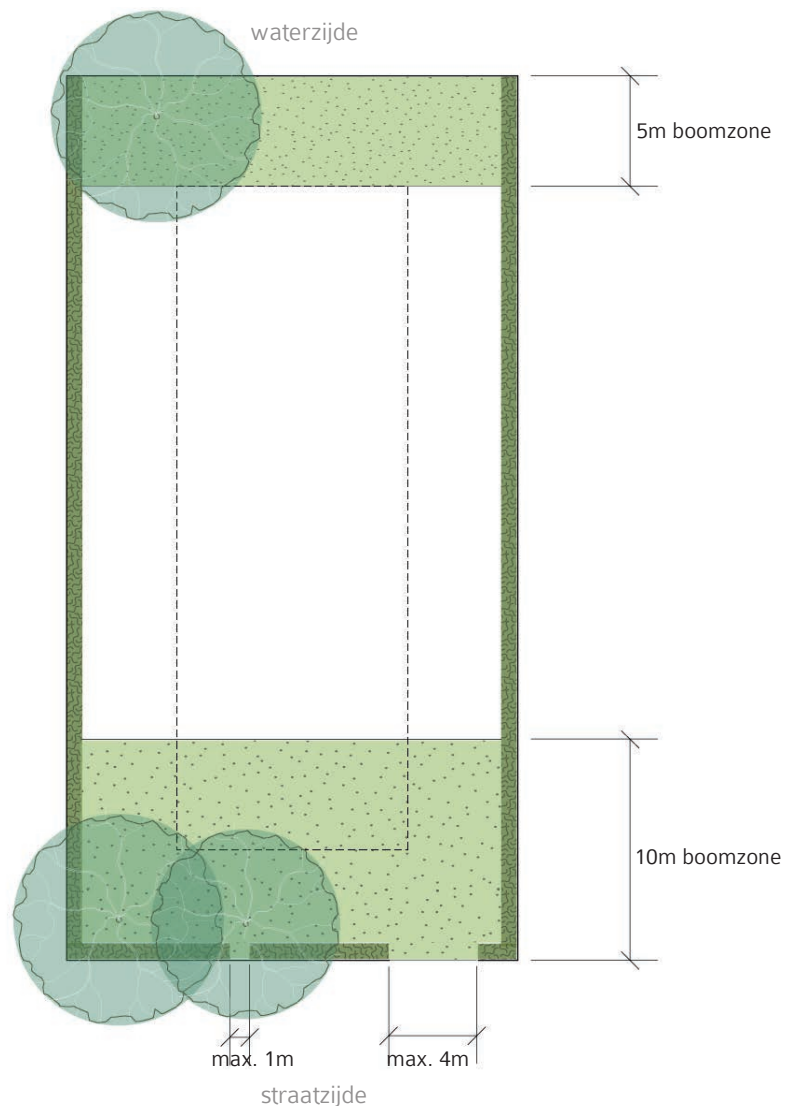
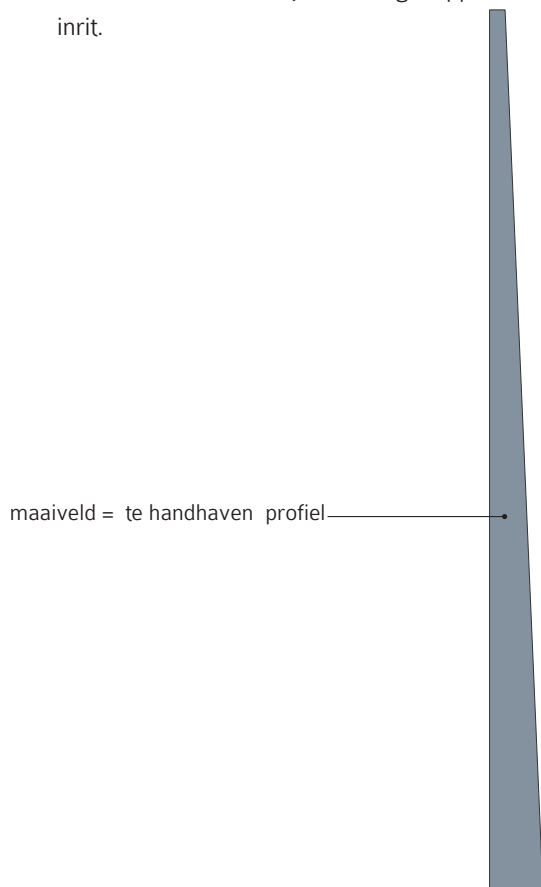
- De overgang naar het water wordt gevormd door een eenvoudige beschoeiing.

GRENS PRIVÉ/PRIVÉ

- Op de gehele kavel zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan.
- Ook indien er op de erfgrans een vergunningsvrij bouwwerk is voorzien moet de groene erfafscheiding doorlopend zijn.

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.
- Dakwater dient te worden afgeleid naar aangrenzend oppervlaktewater.



BOUWREGELS

VILLA'S IN 'DE SPIEGEL' NOORDZIJDE PARK

BOUWHOOGTE

Maximaal 2 bouwlagen + kap.

BOUWVLAK

- Conform kavelpaspoort.
- Rooilijn minimaal 5 meter vanaf de straat.
- Minimale afstand van de woning tot de beschoeiing is 5 meter.
- Afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 5 meter.
- Tussen 3 en 8 meter vanaf achter-erfgrens is bebouwing toegestaan van maximaal 1 laag + kap.
- Bebouwingspercentage is maximaal 25% van de kavel.

GELEDING

De afstand van het hoofdvolume tot de erfgrens dient minimaal 5 meter te zijn.

GARAGE/BERGING

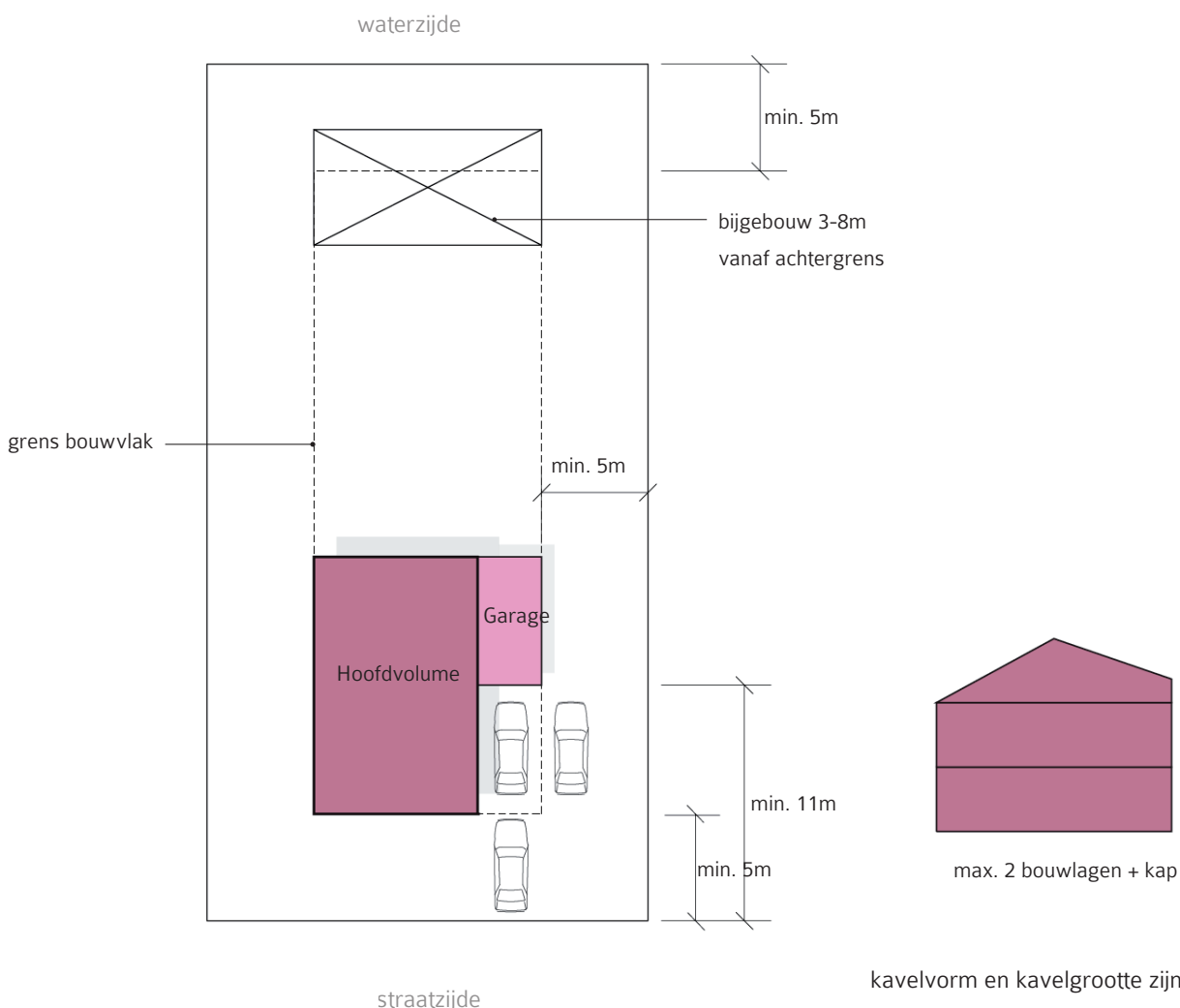
De garage is bij voorkeur onderdeel van de bouwmassa en staat minimaal 11 meter achter de erfgrens.

PARKEREN

Minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Het gebruik van hout als gevelbekleding en riet als dakbedekking wordt aanbevolen. De architectuur dient een zichtbare relatie met het water te hebben.



LANDSCHAPPELIJKE REGELS

VILLA'S AAN 'DE SPIEGEL' ZUIDZIJDE GRAND CANAL

BOOMSOORT

Te gebruiken soorten: steeneik, zuilvormige eik, valse acacia aangevuld met wilg aan de waterkant.

BOOMZONE

- Binnen 10 meter vanaf de erfgrens aan Grand Canal en 5 meter vanaf de straat.
- Keuze: 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 eigen kavel dienen elders op de eigen kavel, binnen de boomzone, teruggeplaatst te worden.

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ

- Taxushaag van 1.80 meter hoog.
- Breedte van de inrit wordt gesteld op maximaal 4 meter. Een tweede inrit, bedoeld voor voetgangers, mag maximaal 1 meter zijn en niet gekoppeld aan de andere inrit.

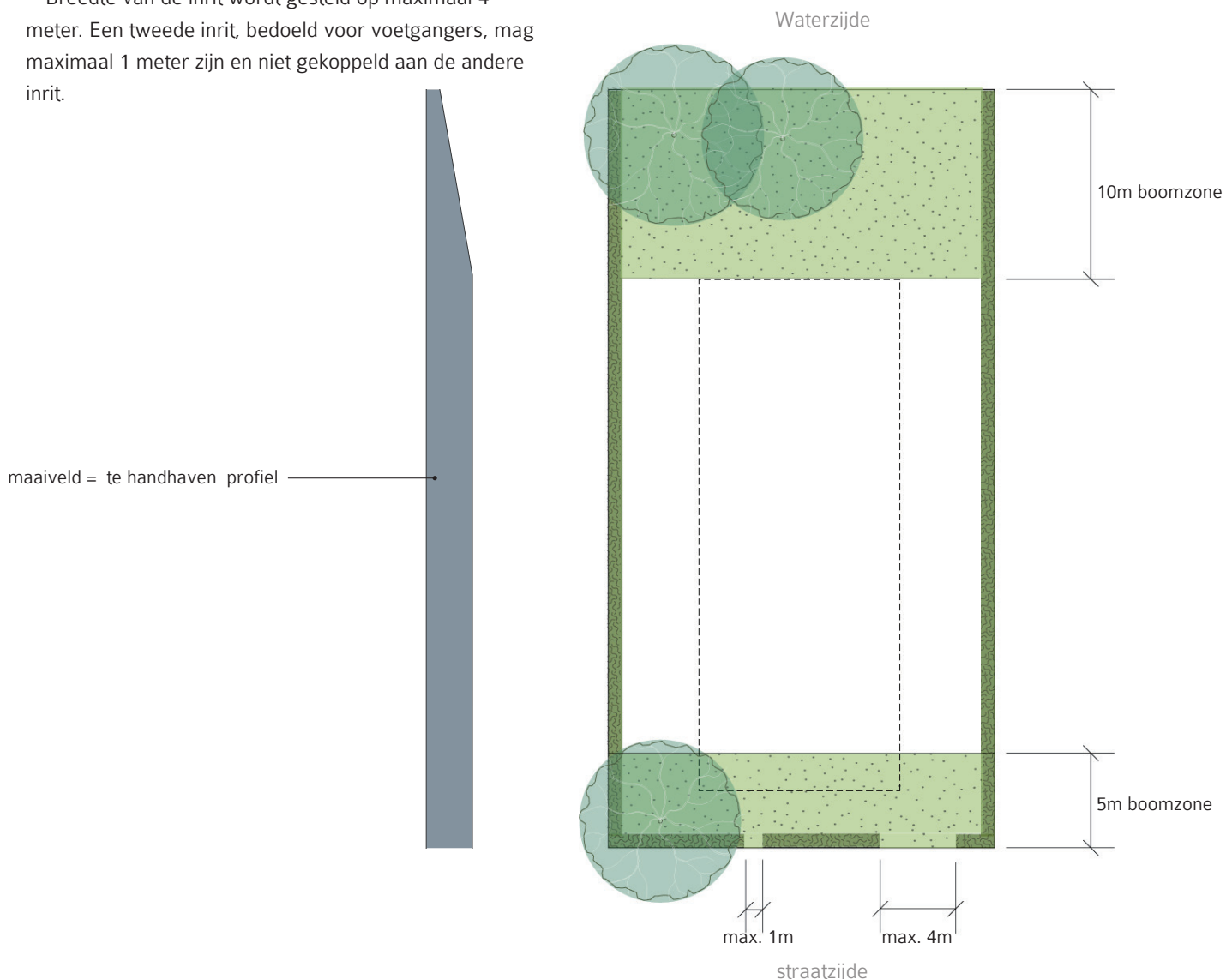
- De overgang naar het water wordt gevormd door een flauw talud en een eenvoudige beschoeiing.

GRENS PRIVÉ/PRIVÉ

- Op de gehele kavel zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan.
- Ook indien er op de erfgrens een vergunningsvrij bouwwerk is voorzien moet de groene erfafscheiding doorlopend zijn.

KAVELHOOGTE

- In 10 meter aan waterzijde loopt de kavel circa 70 cm af richting het Grand Canal.
- Deze situatie van het maaiveld dient gehandhaafd te blijven volgens hiernaast afgebeeld profiel.
- Dakwater dient te worden afgeleid naar het Grand Canal.



BOUWREGELS

VILLA'S AAN 'DE SPIEGEL' ZUIDZIJDE GRAND CANAL

BOUWHOOGTE

Maximaal 2 bouwlagen + kap.

BOUWVLAK

- Conform kavelpaspoort.
- Rooilijn minimaal 3 meter vanaf de erfgrens aan de straatzijde.
- Afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 5 meter.
- Binnen 10 meter vanaf de beschoeiing mogen geen bouwkundige elementen geplaatst worden. In deze zone is alleen een groene erfafscheiding toegestaan van maximaal 1 meter hoog.
- Bebouwingspercentage is maximaal 25% van de kavel.

GELEDING

De afstand tussen het hoofdvolume en de zij-erfgrens dient minimaal 10 meter te zijn.

GARAGE/BERGING

De garage is bij voorkeur onderdeel van de bouwmassa en staat minimaal 11 meter achter de erfgrens.

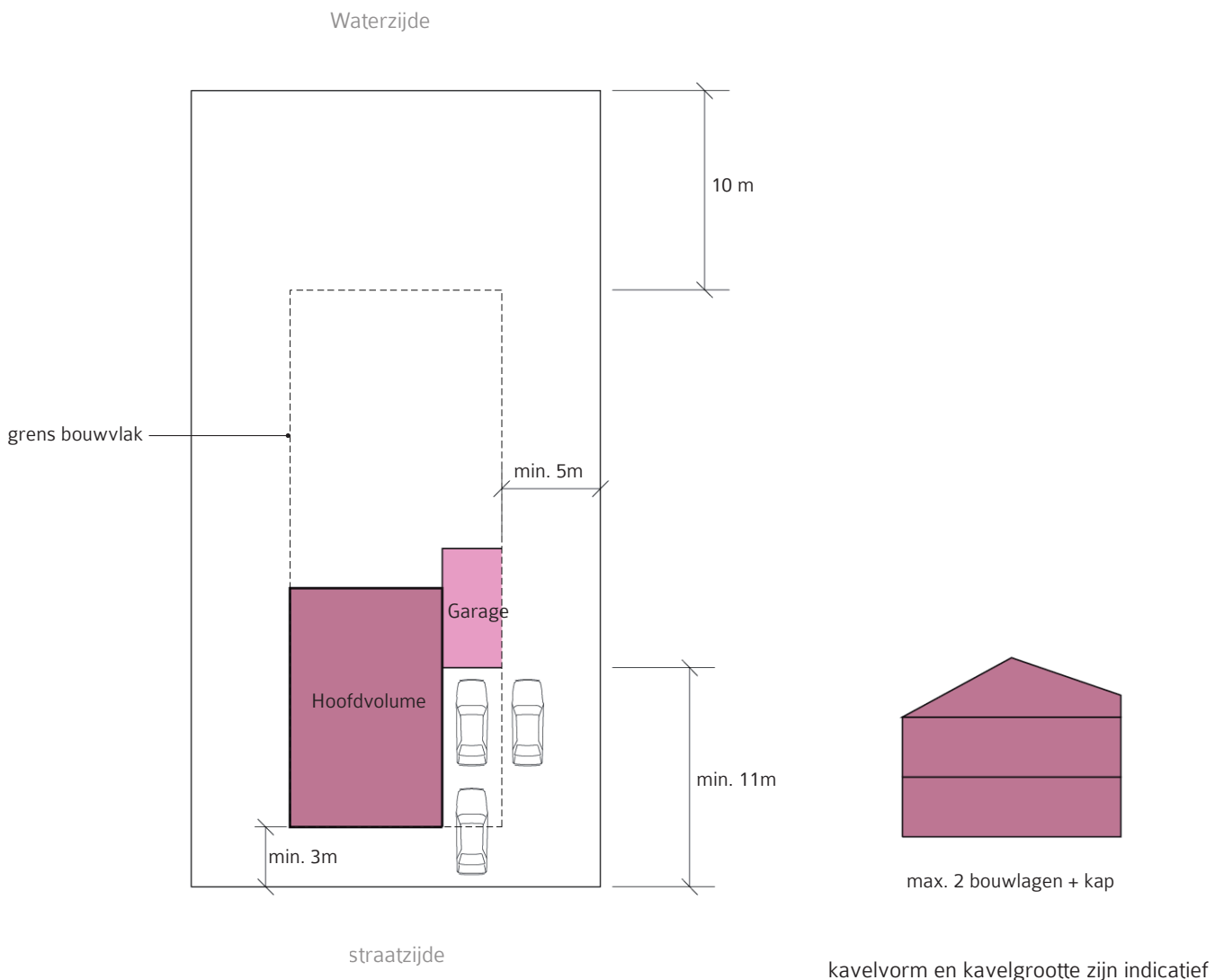
PARKEREN

Minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Bij voorkeur gebruik van hout als gevelbekleding en riet als dakbedekking.

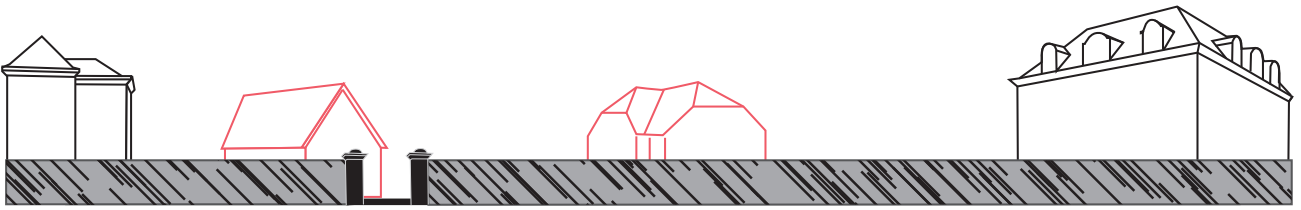
De architectuur dient een zichtbare relatie met het water te hebben.



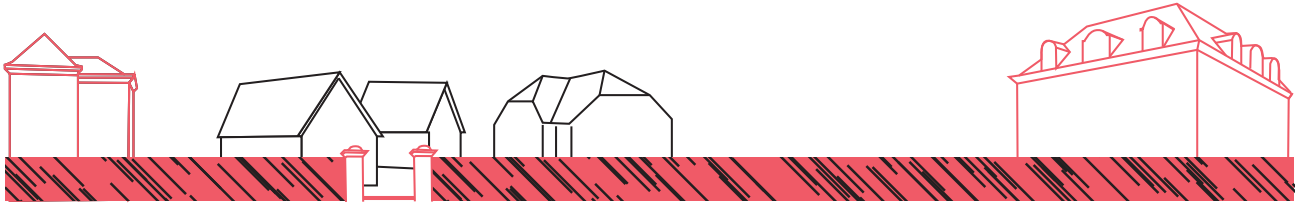
WOONSFEER 'HET GOED'

Woonsfeer het Goed komt op diverse plaatsen in Vroondaal voor. Voor de kavels in Het Goed worden nauwelijks architectuurregels opgesteld. Zowel moderne villa's als traditionele villa's zijn hier mogelijk; de maximale bouwhoogte is 2 bouwlagen + kap.





Individuele vrijheid



Haag 1.30 of 1.80 meter



Individuele vrijheid

LANDSCHAPPELIJKE REGELS

VILLA'S IN 'HET GOED'

BOOMSOORT

Te gebruiken soorten: moeraseik, zuilvormige eik, valse acacia en zwarte den.

BOOMZONE

- Binnen 5 meter vanaf de erfgrens aan de voorzijde.
- Geen bouwkundige constructies binnen 5 meter afstand van een boomstam.
- Eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel, binnen de boomzone, teruggeplaatst te worden.

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ

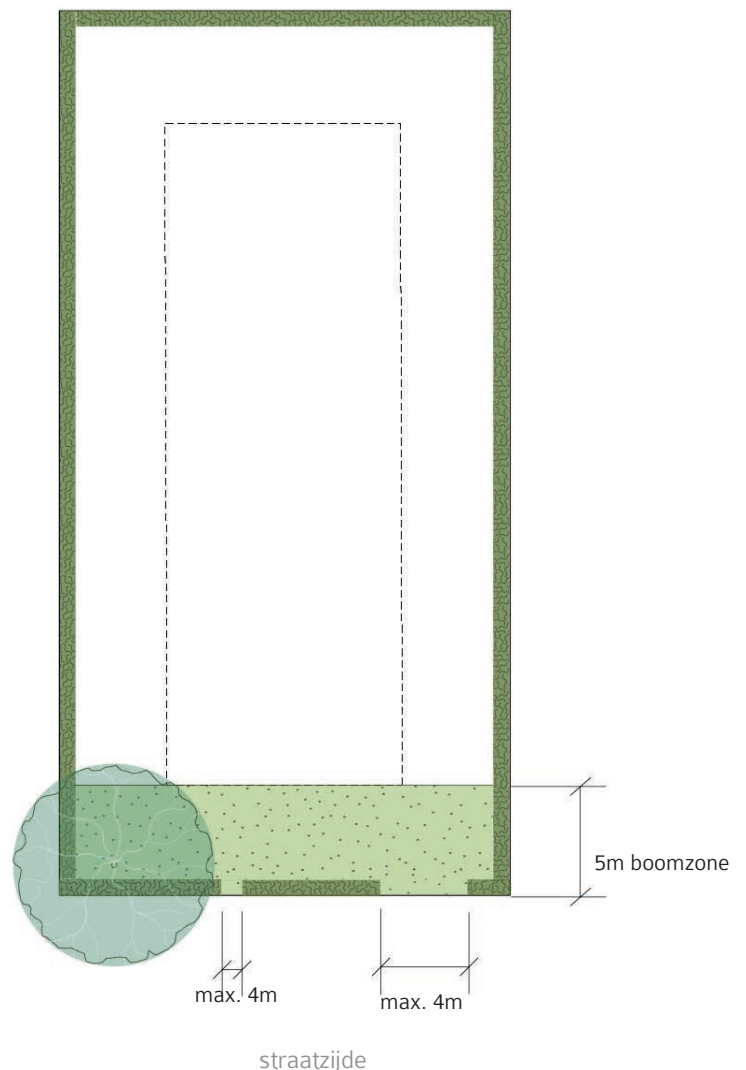
- Hulsthaag (1.30 meter hoog) of taxus (1.80 meter hoog), volgens grondkaart.
- Breedte van de inrit wordt gesteld op maximaal 4 meter. Een tweede inrit, bedoeld voor voetgangers, mag maximaal 1 meter zijn en niet gekoppeld aan de andere inrit.

GRENS PRIVÉ/PRIVÉ

- Op de gehele kavel zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan.
- Ook indien er op de erfgrens een vergunningsvrij bouwwerk is voorzien moet de groene erfafscheiding doorlopend zijn.

KAVELHOOGTE

De kavel is in principe vlak en dit dient ook zo te blijven.



BOUWREGELS

VILLA'S IN 'HET GOED'

BOUWHOOGTE

- Maximaal 2 bouwlagen + kap.
- De goothoogte is lager of gelijk aan de vloer van de kapverdieping.
- De goothoogte mag aan 1 zijde van de woning voor maximaal 50% van de gevellengte onderbroken worden.

BOUWVLAK

- Conform kavelpaspoort.
- Rooilijn minimaal 5 meter vanaf de erfgrrens aan de straatzijde.
- Afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 5 meter.
- Bebouwingspercentage is maximaal 25% van de kavel.

GELEDING

De afstand tussen de bebouwing en de erfgrrens dient minimaal 5 meter te zijn.

GARAGE/BERGING

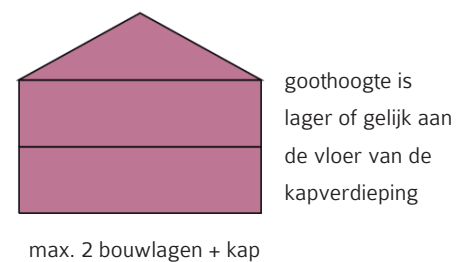
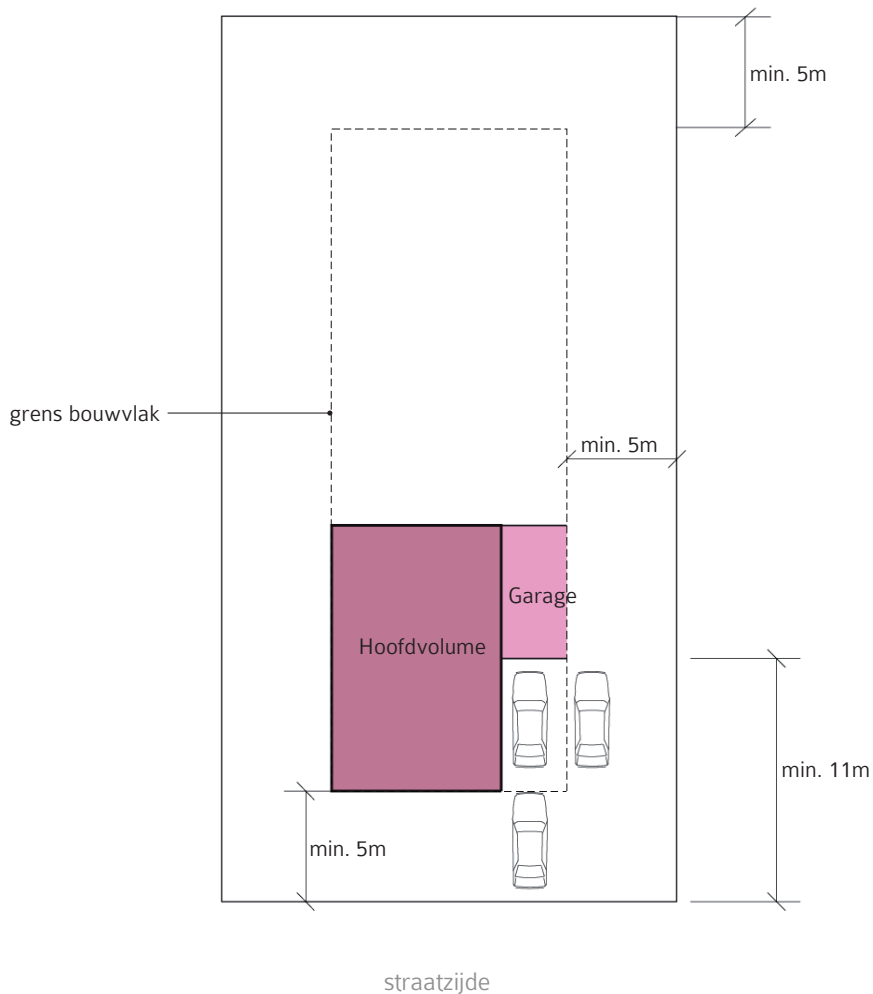
De garage is bij voorkeur onderdeel van de bouwmassa en staat minimaal 11 meter achter de erfgrrens.

PARKEREN

- Minimaal drie opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

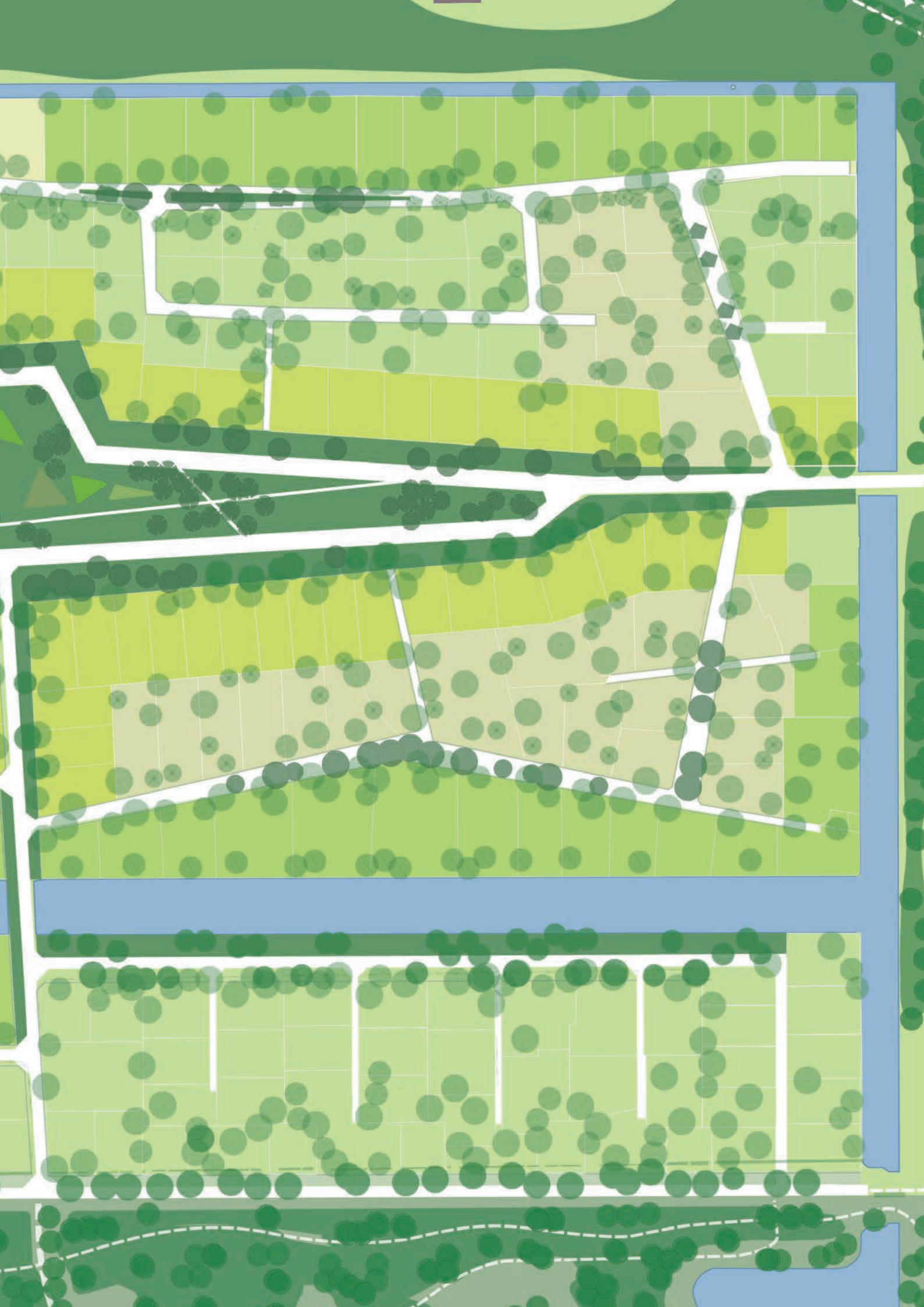
- Er zijn geen specifieke kenmerken voor de architectuur, dit betekent veel vrijheid qua architectuur.



kavelvorm en kavelgrootte zijn indicatief



Bomenplan



GROENSTRUCTUUR EN INFRASTRUCTUUR

INRICHTINGSPLAN OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte in Vroondaal Noord kenmerkt zich door een centraal gelegen groene open ruimte, het Park, met daarachter deelgebieden met kleinschalige groene routes (Graaf Florislaan, Hertog Albrechtlaan).

Het Park wordt omsloten door de Vroonhoevelaan, die overgang vormt naar de bebouwingszone.

Tussen de Vroonhoevelaan en deze zone bevindt zich een nog brede groenstrook, die gebruikt kan worden voor bezoekersparkeren, hier bevindt zich ook het trottoir. Aan de Zuidzijde loopt het Grand Canal, met een rietzone en aan weerszijden ruime villakavels.

DUURZAME INRICHTING

In het ontwerp is gekozen voor een duurzame, beheersbare inrichting die 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 ROUTES

De openbare ruimte in de gebieden achter het Park, wordt gekenmerkt door een geknikte, groene route, soms met gescheiden rijbanen en een groene, middenberm.

Aan weerszijden wordt de weg begrensd door hagen.

De verlichting is in de vorm van 6 meter hoge masten in deze haag opgenomen. De haag wordt alleen onderbroken door 4 meter brede inritten.

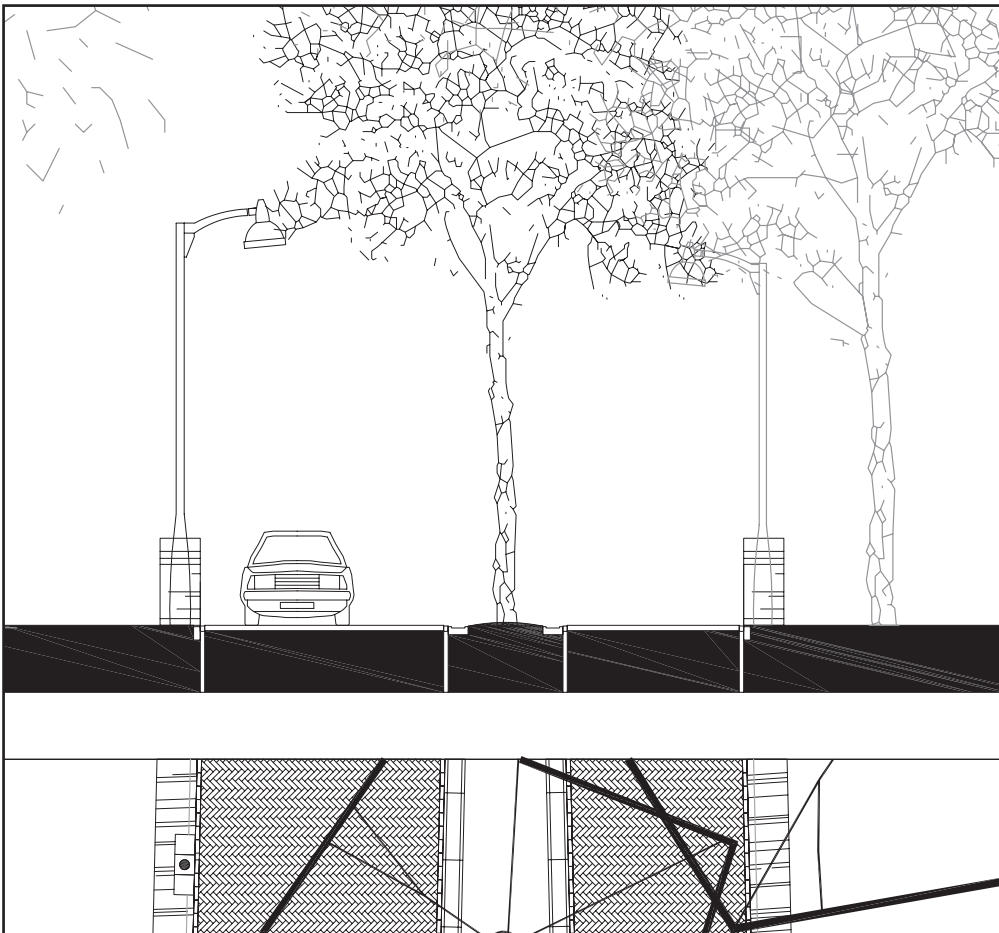
De middenberm zelf ligt iets verhoogd ten opzichte van de rijweg en bolt iets op. In het Park ligt een breed pad dat uitsluitend voor langzaam verkeer bestemd is. In de openbare ruimte worden geen trottoirs aangelegd. Er is sprake van een woonerf, wat met borden is aangegeven.



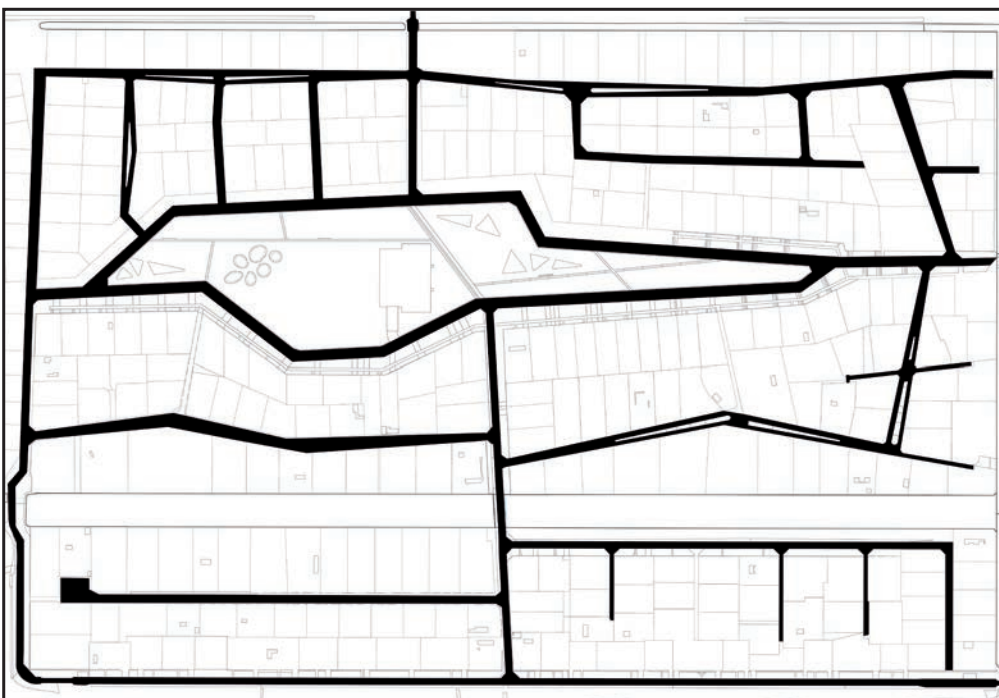
Woonstraat zonder en met groene middenberm in Vroondaal Hofstedepark



Vroonhoevelaan

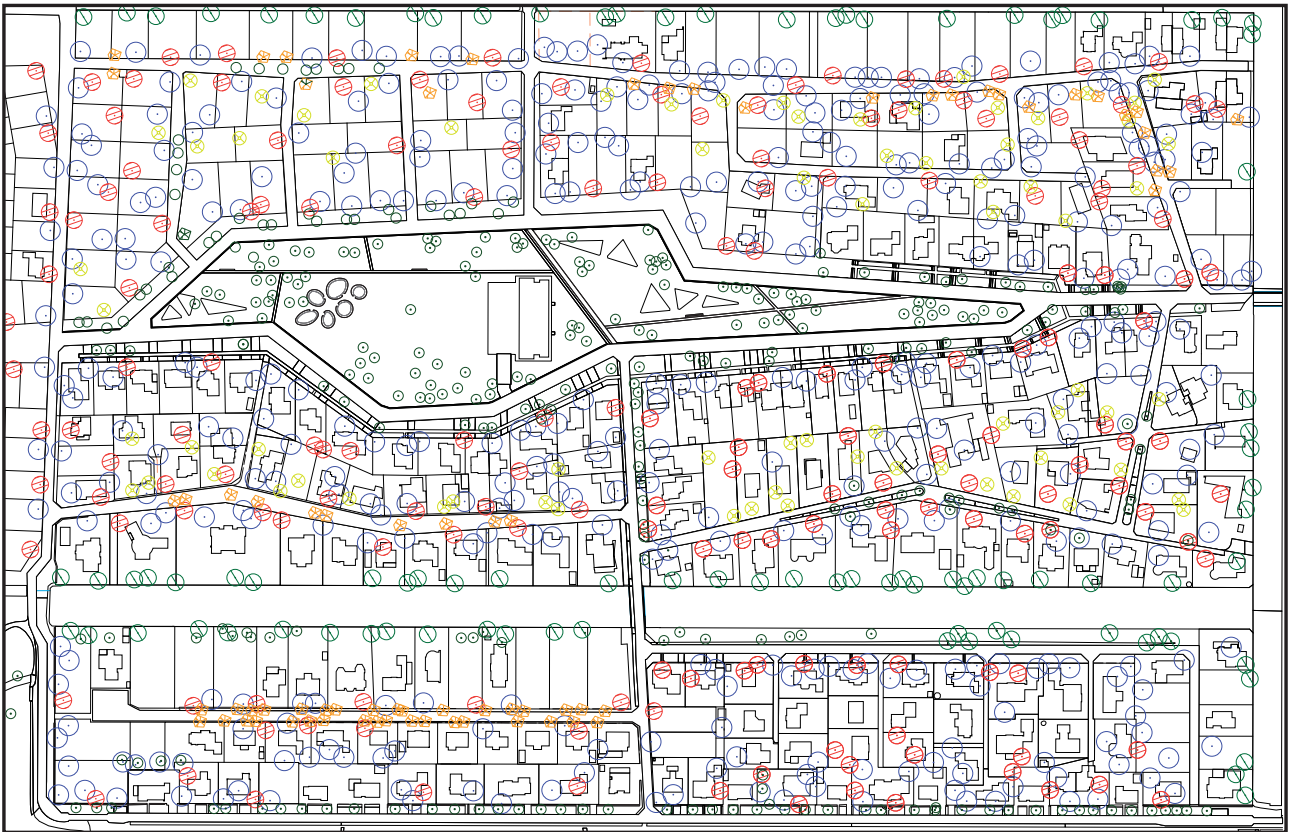


Profiel



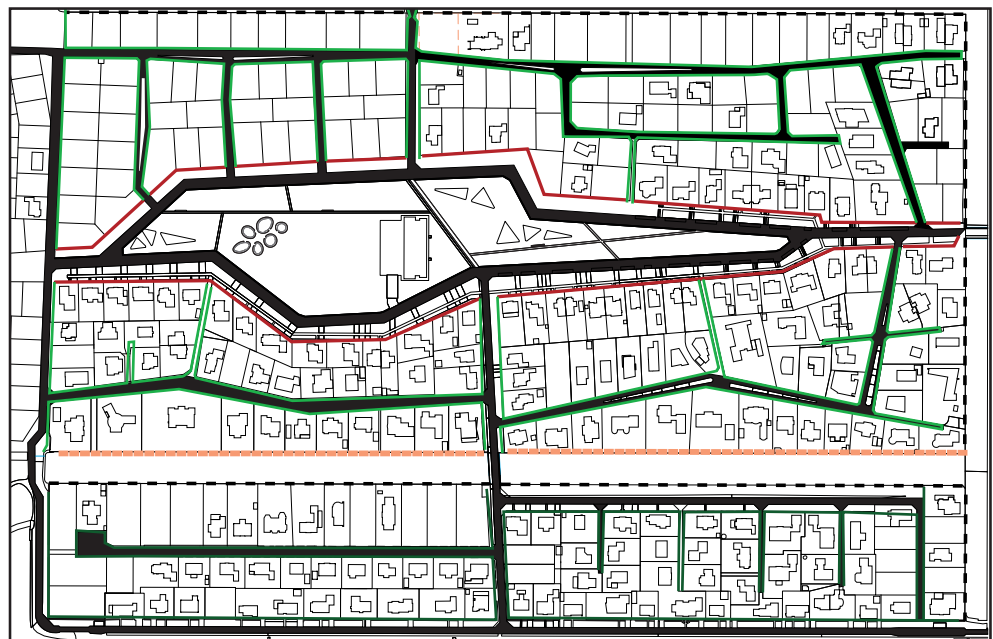
Rijwegen






Bomen



-  Moeraseik
-  zuilvormige eik 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. Er zijn geen trottoirs in de openbare ruimte op Vroondaal, behalve aan de Vroonhoevelaan. De rijwegen krijgen de functie van woonerf. Riolering, kabels en leidingen bevinden zich onder de rijweg. De inritten aan de Vroonhoevelaan worden in dezelfde steen, maar dan in halfsteensverband, gestraat. De inritten zijn ca. 4.00 m breed. 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 extra parkeerruimte voor bezoekers aanwezig.

BOMEN

De grote bomen op de particuliere kavel binnen Vroondaal, komen voor een groot deel in de eerste zone van de kavel die direct aan de openbare weg grenst. Daardoor ontstaat vanaf de rijweg een groen decor. Ook in de openbare ruimte worden grote bomen aangeplant. 'Het Park' speelt daarbij een belangrijke rol als beelddrager van Vroondaal. Maar ook in de bermen zijn grote bomen van de 1e orde aangeplant.

De bomen op de kavels bestaan uit moeraseik, zuilvormige eik, valse acacia, wilg en zwarte den.

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', 'het Goed' en 'de Hoogte') zijn groene hagen ingezet om de overgang tussen privé en openbaar vorm te geven.

In 'het Goed' wordt een hulsthaag met een hoogte van 1.30 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.



Moeraseik



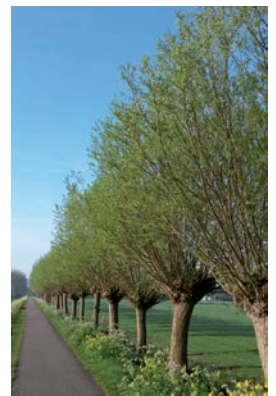
zuilvormige eik spil/veer



Valse acacia



Zwarte den



Schietwilg

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

