

# Vroondaal Noord II

Beeldkwaliteitsplan

Vroondaal | Den Haag

1801

18





## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van GEM Vroondaal

Rotterdam, januari 2018

bezoek Westblaak 51  
post Postbus 21639  
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40  
F 010 413 55 74  
E [bgsv@bgsv.nl](mailto:bgsv@bgsv.nl)

**BGSV**

bureau voor stedenbouw en landschap



# Vroondaal Noord II

## Beeldkwaliteitsplan

Vroondaal | Den Haag

### Inhoudsopgave

<b>1  </b>	<b>Achtergrond</b> .....	<b>7</b>
<b>2  </b>	<b>Beeldkwaliteit: signatuur chique Haags</b> .....	<b>11</b>
<b>3  </b>	<b>Stedenbouwkundige randvoorwaarden</b> .....	<b>21</b>
<b>4  </b>	<b>Proces</b> .....	<b>31</b>







Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan voor het woongebied Vroondaal Noord II in Vroondaal. Dit Beeldkwaliteitsplan is bedoeld als kader waarbinnen marktpartijen verkavelings-en bouwplannen kunnen ontwikkelen. Het kader bestaat uit twee onderdelen: de beeldkwaliteitseisen en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voordat deze twee onderdelen worden beschreven zullen we kort beschrijven hoe we tot het Beeldkwaliteitsplan zijn gekomen.

*“Vroondaal Noord II is een karakteristieke woonbuurt met een chique Haagse architectuurstijl geïnspireerd op het Prinsevinkenpark en het Belgisch Park. Chique gevels en groene voortuinen karakteriseren deze lommerrijke woonbuurt. De buurt biedt nieuwe exclusieve huizen in een middelduur en duur prijssegment. U woont aan de rand van een park met alle stadse voorzieningen binnen handbereik, op fietsafstand van duinen en strand. In Vroondaal Noord II ervaart u hoe wonen in de stad ook kan zijn: kinderen kunnen veilig buiten spelen of ravotten in het nabijgelegen park. U kunt altijd voor de deur parkeren en genieten van een ruim huis met een royale tuin! U kiest zelf of u zin heeft om met de kinderen uit te waaien op het strand, te genieten van cultuur in de stad of met de bakfiets naar de markt te gaan in Loosduinen voor de dagelijkse boodschappen. Wat u ook doet: u komt altijd weer thuis in alle rust en ruimte”.*







# 1 | Achtergrond

## Stedenbouwkundig plan Vroondaal 'Aangenaam Haags'

Vroondaal ligt in Madestein, een prachtig natuur- en recreatiegebied, grenzend aan de duinen en het strand van Kijkduin en Ter Heijde. Met alle voorzieningen van Den Haag binnen bereik: binnen vijf minuten in Loosduinen voor de dagelijkse boodschappen en binnen een kwartier in De Fred of hartje Den Haag.

In februari 2013 is het Stedenbouwkundig Plan Vroondaal 'Aangenaam Haags' vastgesteld in de Haagse Gemeenteraad. Vroondaal bestaat uit vier te onderscheiden woongebieden met elk een eigen woonsfeer. Uitgangspunt was om een flexibel plan te realiseren. Dit betekent dat er naar een optimum is gezocht voor het vastleggen van ruimtelijke kwaliteiten enerzijds en vrijheid ten aanzien van de markt (woningtypes) anderzijds. De hoofdstructuur van het plan is vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk waarmee de sfeer en de gewenste groene uitstraling van het plan worden gewaarborgd. Het raamwerk zorgt voor eenheid en samenhang binnen de verschillende woongebieden en draagt bovendien bij aan de vorming van een eenduidig adres met Park Madestein als centraal element.

De nadere uitwerking vanuit het Stedenbouwkundig Plan 'Aangenaam Haags' voor woongebied Vroondaal Noord II (werknaam) omvat twee documenten. De uitwerking van de openbare ruimte is vastgesteld in het Plan Openbare Ruimte (POR) Vroondaal Noord II. De beeldkwaliteit- en stedenbouwkundige kaders zijn uitgewerkt in dit document. De belangrijke dragers van dit beeldkwaliteitsplan zijn groen en chique Haags. Deze thema's komen terug in de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.



*Stedenbouwkundige plan Vroondaal december 2012*





*Vroondaal Zuid in aanbouw*





## Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Noord II

Met het Stedenbouwkundig Plan 'Aangenaam Haags' als drager zijn inmiddels twee van de vier woongebieden in ontwikkeling. Het Hofstedepark is een groene luxe en lommerrijke villawijk met onder architectuur gebouwde villa's. Vroondaal Zuid is een karakteristieke, exclusieve woonbuurt met herenhuisen en twee-onder-een-kapwoningen in een typische Haagse architectuurstijl.

Bij de ontwikkeling van dit derde woongebied 'Vroondaal Noord II' zijn de volgende thema's van belang:

- Samenhang binnen woonwijk Vroondaal.
- Aansluiten op het "succes" van Vroondaal Zuid (Haags en chique), anticiperen op de marktvrage, waarbij het uitgangspunt is om Noord II subtiel anders te positioneren in beeldkwaliteit.
- Een goede aansluiting op villawijk Hofstedepark.
- Een uitnodigende entree naar Vroondaal Noord II vanuit het Westland en de Oorberlaan.

Het idee is om de typisch Haagse architectuurstijl van Vroondaal Zuid terug te laten komen in Vroondaal Noord II. Reden hiervoor is meerledig. De architectuur wordt zeer gewaardeerd door de consument, past binnen het thema 'Aangenaam Haags' en zorgt voor samenhang binnen de gehele wijk Vroondaal. Hierdoor wordt de identiteit van Vroondaal als aangename Haagse woonwijk benadrukt. Met het opnieuw introduceren van een typisch Haagse architectuurstijl positioneren we heel Vroondaal als een Haagse wijk, sluiten we aan op het 'chique' imago van Vroondaal en is het voor de consument herkenbaar.

Naast de architectuur zal de samenhang worden gemaakt door het ontwerp van de openbare ruimte, belangrijke pijlers daarin zijn bijvoorbeeld plantsoenen welke verbonden zijn met Park Madestein en de voortuinen met hagen. Daarnaast zorgt ook de materiaalkeuze in het Plan Openbare Ruimte voor deze samenhang. Doel van de POR en het Beeldkwaliteitsplan is om de visuele en fysieke verbindingen tussen Park Madestein, het Grand Canal, het ten noorden gelegen groengebied van Parnassia en het wonen in Vroondaal Noord II, te optimaliseren. Door het Westmadeplantsoen (in het verlengde van het Hofstedepark) wordt de wijk verbonden met het Hofstedepark. Vanuit het Westmadeplantsoen zijn er twee groene uitlopers. Eén naar de noordzijde richting de bosrand en het strand en één richting het Grand Canal en Park Madestein. Zo ontstaat een directere relatie tussen de vier woongebieden van Vroondaal en Park Madestein. Daarnaast wordt het groene karakter voelbaar gemaakt door grote voortuinen en hagen te introduceren als beeldkenmerken.

De aansluiting op het Hofstedepark wordt gezocht in de korrel/schaal door architectuurkeuze. Het streven is om een zachte, natuurlijke overgang te creëren tussen de beide woongebieden. Dat betekent dat in het beeldkwaliteitsplan een overgangszone zal worden aangewezen waar met een kleine korrel gebouwd moet worden in de vorm van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast is een entreezone benoemd waarbij randvoorwaarden worden gesteld om een uitnodigende entree te maken en de identiteit van Vroondaal Noord II een gezicht krijgt richting het Westland.



Entreezone vanuit het Westland en overgangszone tussen Vroondaal Noord II en Hofstedepark



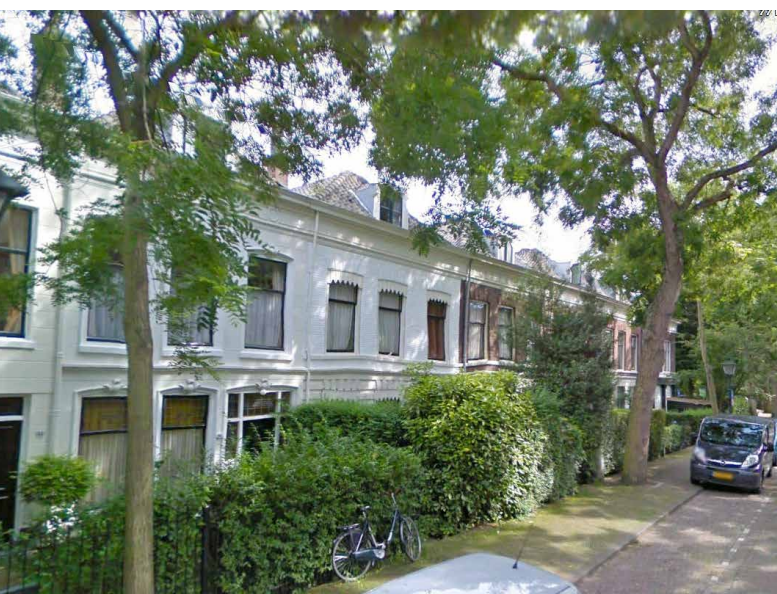
## Historische kenmerken architectuurstijlen Den Haag

Den Haag kent een grote verscheidenheid aan architectuurstijlen, zowel in de binnenstad als in de wijken daaromheen. Opvallend is dat een groot deel van de wijken die stammen uit de periode 1840-1910, zeker vergeleken met andere steden, zijn gebouwd in verschillende neostijlen en architectuurstijlen waarin ornamentiek een belangrijke rol speelt. Goede voorbeelden daarvan zijn de Archipelbuurt, Zeeheldenkwartier, Duinoord, Regentessekwartier, grote delen van het Valkenboskwartier, Staten-/Geuzenkwartier, Benoordenhout, de uitbreidingsgebieden van Scheveningen, de Haagse Binnenstad en Bezuidenhout. De architectuurstijlen die hierbij horen zijn te benoemen als Eclectisme, Neorenaissance, overgangsarchitectuur en Art Nouveau.

Villa's en herenhuizen binnen deze stijlen zijn rijkelijk voorzien van torentjes, balkons, erkers, serres of veranda's en dakkapellen, alles overdadig versierd. Kenmerkend zijn de brede, horizontale, wit gepleisterde banden, de zogenaamde speklagen, tussen vlakken van baksteen. Tegen de gevelwand pilaren of hoekpilasters, bordessen en lantarens. Elke woning is een zelfstandig onderdeel van de straatwand waarbij ingangspartijen, erkers dakkapellen en staande ramen reliëf en een zekere verticaliteit geven aan de gevel.

De basis materialisering is rode baksteen, soms ook gele, oranje of een geglazuurde steen in een contrasterende kleur. Naast baksteen worden natuurstenen of lichte/witte elementen toegepast. De daken zijn gedekt met grijze leisteen of met dakpannen. Kroonlijsten en topgevels vormen opvallende elementen.

De woningen hebben hoge ramen, soms met een halfronde boog erboven of afgewerkt met een klassiek timpaan, rondom afgezet met forse blokken witgepleisterde natuursteen. De eenvoudigere woningen hebben boven het raam een platte boog van verticale bakstenen. In het midden en soms ook aan de uiteinden een sluitsteen van natuursteen. De middensteen is soms versierd met bladmotief of een hoofdje. In de ruimte tussen de boog en het raam siermetselwerk in verschillende kleuren en patronen baksteen.





## 2 | Beeldkwaliteit: *signatuur chique Haags*

Voor Vroondaal Noord II wordt, net als in Vroondaal Zuid, gekozen voor een typisch Haagse architectuurstijl. De inspiratie daarvoor wordt gevonden in de in Den Haag voorkomende architectuurstijlen van rond 1900, zoals zichtbaar in de stad, in een decoratieve stijl met veel ornamentiek en kleurig materiaalgebruik. Daarbij vormen de meest voorkomende architectuurstijlen Neorenaissance, Eclecticisme, Overgangsarchitectuur en Art Nouveau, uit 'omschrijvingen van architectuurstijlen' behorende bij de Welstandsnota van de gemeente Den Haag uit 2013, waardevolle inspiratiebronnen. De bebouwing chique Haags bevat een mix van bovenstaande stijlen, die tezamen een homogene en hekenbare wijk zullen vormen.

Mede door de aansluiting op het Hofstedepark zal Vroondaal Noord II ten opzichte van Vroondaal Zuid exclusiever worden gepositioneerd. Er is in Vroondaal Noord II gekozen voor een ander accent: chique Haags, maar met een uitbundiger en een meer divers karakter. De architectuurstijl is geïnspireerd op Haagse wijken als Belgisch Park, Van Stolkpark, Prinsevinkenpark en van Lennepweg e.o. Dit komt tot uiting door een rijkere detaillering met veel elementen die uitsteken of juist terugliggen ten opzichte van de rooilijn en zo voor veel plastic in de gevel zorgen. Daarnaast zijn de kleinere korrel, de diversiteit in architectuur en veel witaccenten belangrijke kenmerken. Vroondaal Noord II verschilt van Vroondaal Zuid door een ander kleur- en materiaalgebruik en meer witte details.

- In Vroondaal Noord II worden lichtere tinten/kleuren gebruikt met minder baksteen in het zicht, zodat Vroondaal Noord II een luchtigere uitstraling krijgt.
- In Vroondaal Noord II worden meer witte details gebruikt, dit draagt bij aan de lichte tinten, plastic in de gevels en een exclusievere uitstraling.
- In Vroondaal Noord II wordt in aansluiting op het Hofstedepark een kleinere korrel benadrukt.

### Welstandsbeleid

Iedere nieuwe bouwaanvraag in de gemeente Den Haag wordt getoetst aan de welstandsnota. Daarbij wordt tenminste getoetst aan de algemene criteria, waarbij criteria A van toepassing is: een bouwwerk vertoont samenhang op alle schaalniveaus: in materialen, kleuren, detaillering, in geleding en verhoudingen, in volumeopbouw en schaal en in de omgeving of de te verwachten ontwikkeling hiervan. Voor grote ontwikkelgebieden is dit criteria niet toereikend omdat de huidige omgeving niet overeenstemt met het beoogde eindbeeld. Daarom zijn aanvullende criteria nodig in de vorm van gebiedsspecifieke criteria. De toekomstige situatie wordt beschreven in dit beeldkwaliteitsplan. De welstandscommissie zal nieuwe bouwaanvragen toetsen op de samenhang met het hier geschetste architectonische beeld.

Naast samenhang is variatie nodig om een bredere doelgroep aan te kunnen spreken. Door het introduceren van spelregels en handvatten voor de architectonische uitwerking wordt gestuurd op een gevarieerd eindbeeld. Deze spelregels worden in dit hoofdstuk beschreven. Wij realiseren ons dat we te maken hebben met nieuwbouw, waarbij we partijen verzoeken naar een optimum te zoeken tussen huidige comforteisen en de sfeer en het beeld van rond 1900.





naastgelegen = gelijke vorm



3x dezelfde vorm

=



3x verschillende kleuren

of



3x verschillende detaillering



naastgelegen = gelijke kleur



3x dezelfde kleur

=



3x verschillende detaillering

of



3x verschillende vormen



naastgelegen = gelijke detaillering



3x dezelfde detaillering

=



3x verschillende vormen

of



3x verschillende kleuren

*Spelregels: variatie en samenhang*



grootste korrel = 4 van dezelfde uitvoering



rij van 9 opgebouwd uit kleine korrel

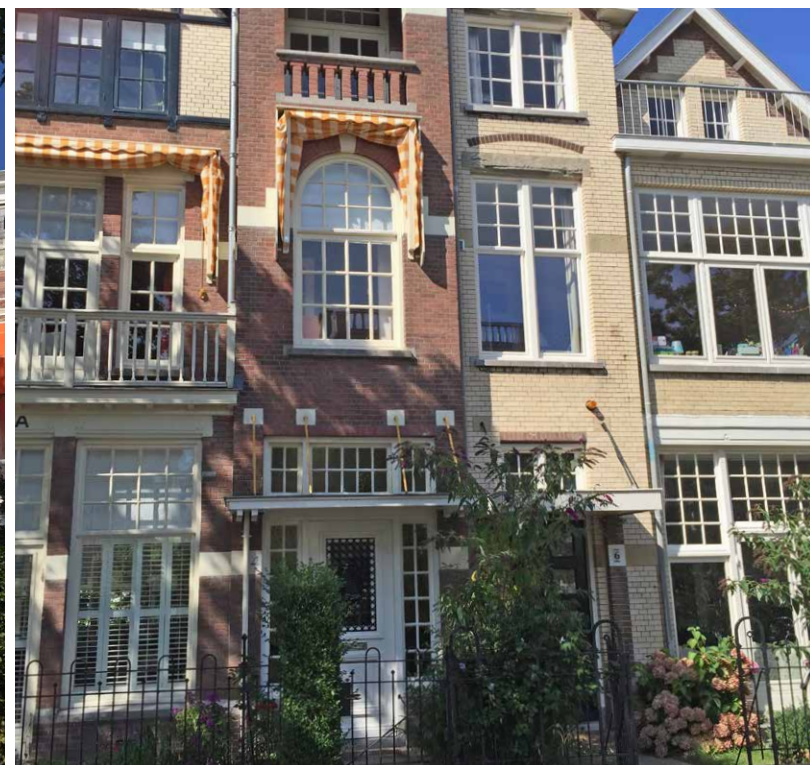
*Kleine korrel bij rijwoningen*



meerdere rijen van 6 opgebouwd uit kleine korrel



*Variatie en samenhang in chique Haagse referentiewijken*





## Variatie en samenhang

De Haagse wijken Belgisch Park, Van Stolkpark, Prinsevinkenspark en van Lennepweg e.o., waarop Vroondaal Noord II geïnspireerd is, worden gekenmerkt door een grote variatie in kleur, vorm en detaillering. Iedere woning is anders en tegelijkertijd is de samenhang zeer groot. Voor een goede samenhang moet er altijd afstemming plaatsvinden met de eerder ontwikkelde woonvelden wat betreft kleur en materiaalgebruik.

De variatie in de chique Haagse signatuur is met een drietal ingrediënten te bereiken: de vorm, het kleur- en materialenpallet en de detaillering van de bebouwing.

- De vorm van de bebouwing wordt gekenmerkt door de 'top' van de bebouwing met een daklijst en de kapvorm.
- Het kleur- en materialenpallet is gebaseerd op het historische kleur- en materiaalgebruik in de wijken van rond 1900 in Den Haag en dan met name het Belgisch Park, Van Stolkpark en Prinsevinkenspark. Naast een subtiele rood-bruine steen (met weinig verzadiging) en beige tinten komen ook veel wittinten voor, in de (kop)gevel en in de vele details.
- De detaillering van de bebouwing is het derde ingrediënt om een gevarieerd beeld te krijgen. De detaillering is geïnspireerd op de kenmerken van de chique Haagse architectuurstijlen, waarbij plasticiteit, reliëf en ornamentiek een belangrijke rol spelen.

De volgende randvoorwaarden zorgen voor een chique Haagse signatuur met veel variatie in het gevelbeeld:

- Een bebouwingseenheid is een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kapwoning, een herenhuis of een rijtje van maximaal 4 dezelfde woningen.
- Naast elkaar gelegen bebouwingseenheden moeten onderling variëren. Dit kan in vorm, kleur en/of detaillering.
- Variatie betekent dat een bebouwingseenheid verschilt met de naastgelegen bebouwingseenheid in minimaal één van de drie kenmerken. Als bijvoorbeeld de vorm van de woning hetzelfde is verschilt de naastgelegen woning in kleur of in detaillering.
- Bij vrijstaande woningen, twee- en drie-onder-een-kapwoning mogen er maximaal drie naast elkaar gelegen bebouwingseenheden zijn met dezelfde vorm, kleur of detaillering.
- Om de kleine korrel te benadrukken mogen rijwoningen volgens het bestemmingsplan niet langer zijn dan 6 woningen. Hiervan kan worden afgeweken met een rij tot maximaal 12 woningen, mits er voldoende variatie is in het gevelbeeld en de rij is opgebouwd uit een kleine korrel. Hiervoor moet toestemming worden verkregen van de supervisors. Zie ook hoofdstuk 4 Proces.
- In een rij mogen maximaal 4 dezelfde woningen naast elkaar gebouwd worden.
- Na vier dezelfde woningen veranderen de naastgelegen woningen in minimaal één van de drie kenmerken. Als bijvoorbeeld de vorm van de woningen hetzelfde is verschilt de naastgelegen bebouwingseenheid in kleur of in detaillering.
- Rijen die langer zijn dan vier woningen zijn opgebouwd uit meerdere bebouwingseenheden, bijvoorbeeld 4 dezelfde en nog 2 dezelfde woningen of 3 om 3.

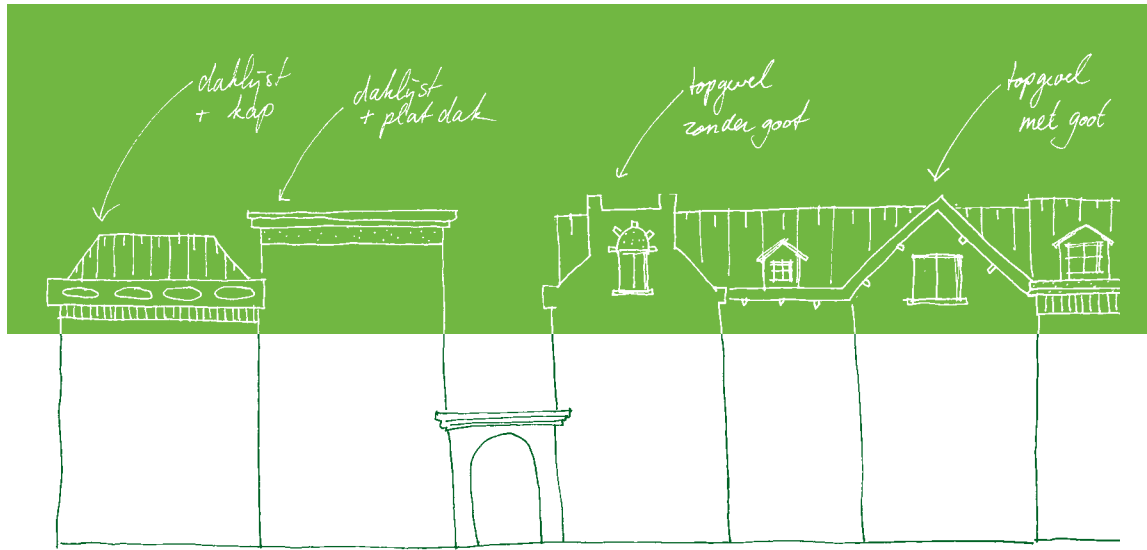
## Kleine korrel

In Vroondaal Noord II wordt in aansluiting op het Hofstedepark een kleine korrel benadrukt. Het straatbeeld is divers en kent een gemengd programma.

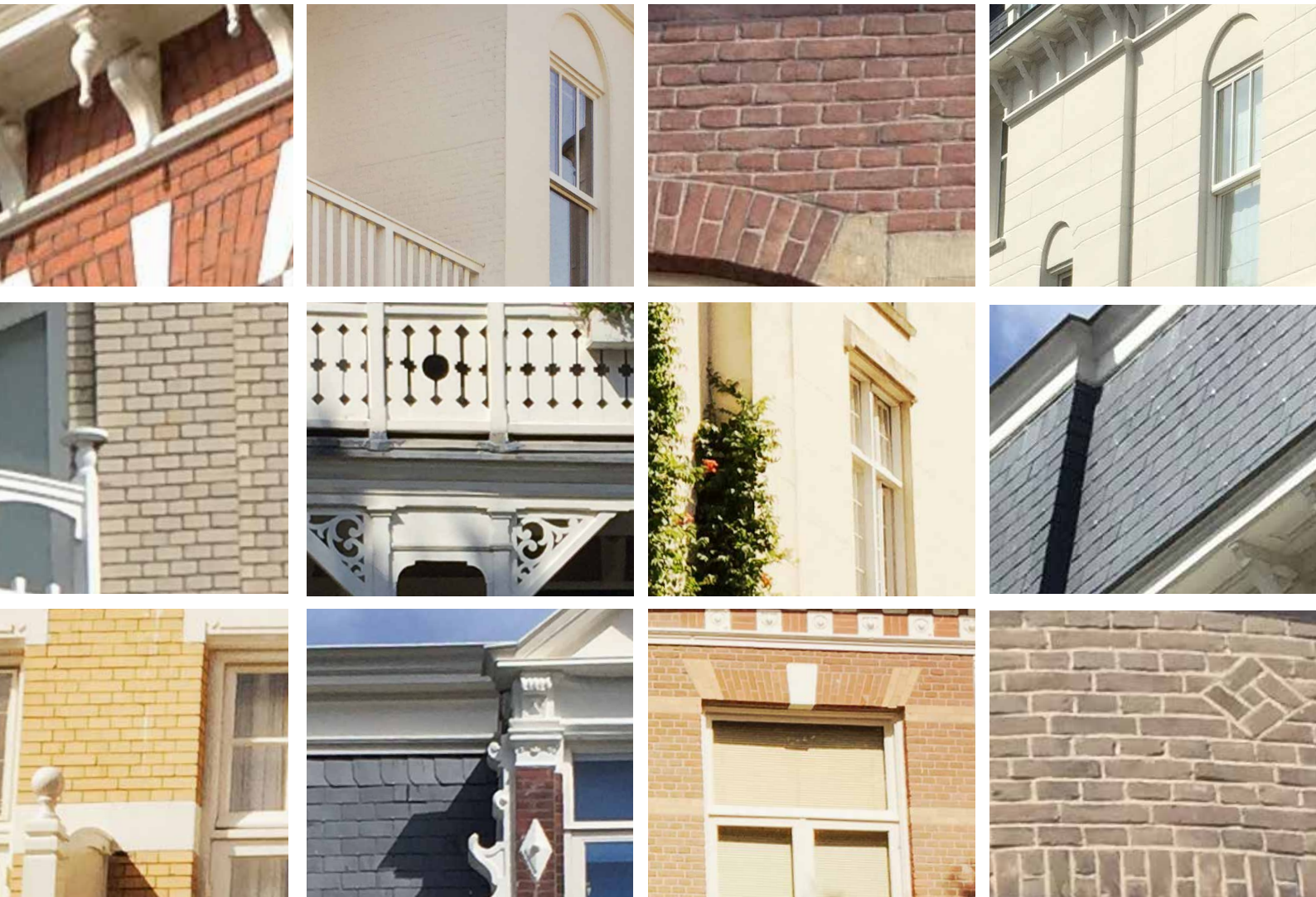
Rijwoningen zijn opgebouwd uit verschillende eenheden en hebben een herkenbare kleine korrel die bestaat uit maximaal 4 dezelfde woningen naast elkaar, waarbij het kleurgebruik, de detaillering en de vorm gelijk is. Om de diversiteit te versterken heeft een rijtje bij voorkeur een a-symmetrische opbouw. Rijen langer dan 6 woningen zijn opgebouwd uit eenheden van 2, 3 en 4 dezelfde woningen naast elkaar.

Bij iedere nieuwe planfase wordt in kleur- en materiaalgebruik op de reeds ontwikkelde bouwvelden aangesloten, zodat een samenhangend beeld ontstaat. De keuze van de baksteen wordt afgestemd op de naastgelegen bebouwing.





Top = kroonlijst of topgevel





## 'Top' vorm

De vorm van de woning komt tot uitdrukking in de dakvorm van de woning. De historische Haagse bebouwing van rond 1900 heeft een verticale geleding waarbij de bebouwing een duidelijke driedeling kent met een onderbouw, middenbouw en een top, bestaande uit een daklijst en dakvorm. Ook de beëindiging van het dak ter plaatse van de kopgevel is daarbij belangrijk. Ook hier eindigt het dak met een daklijst en/of is er sprake van een wolfseind of schilddak.

In de vormgeving van het dak van de woning komt het thema 'chique Haags' goed tot uitdrukking. In deze stijl wordt de kroonlijst benadrukt door siermetselwerk in de bovenste laag van de gevel of door de lijst verticaal door te trekken op het gevelvlak. Door de kroonlijst hoger op te trekken krijgt de woning een statige uitstraling en een sterkere verticale geleding. De daklijst (goothoogte) is minimaal 6 meter en wordt langs de hoofdstructuur plaatselijk opgetrokken tot 7 meter hoog.

De vormgeving van de top is van belang. Variatie in de hoogte en ornamentering van de top van de woning maakt de chique Haagse stijl zo bijzonder. Daarnaast komt de chique Haagse uitstraling tot uiting in de plint. Aan het Westmadeplantsoen en langs de Westmadeweg heeft de begane grond een vrije hoogte van minimaal 3 meter en een extra hoge voordeur.

- Iedere bebouwingseenheid heeft een expressieve dakvorm met een kroonlijst of topgevel.
- Achter de kroonlijst kan de kap iedere vorm hebben, passend bij de architectuurstijl.
- Een topgevel heeft een expressieve vorm of een daklijst.
- Kroonlijsten zijn gedetailleerd vormgegeven.
- De kap krijgt een vormgegeven beëindiging op de kop.
- Alle woningen hebben een hoge goot (minimaal 6 meter).
- Langs de hoofdstructuur wordt het chique karakter versterkt door variatie in goothoogte of dynamiek in de topgevels en toevoeging van woningen met een extra hoge begane grond.

## Kleur- en materiaalgebruik

In kleur- en materiaalgebruik onderscheidt Vroondaal Noord II zich van Vroondaal Zuid. Geïnspireerd op kleur- en materiaalgebruik van rond 1900 en dan met name het Belgisch Park, Van Stolkpark, Prinsevinkenpark en de Van Lennepweg e.o. komt er in Vroondaal Noord II veel meer wit in de gevel. In de voorbeeldwijken zie je vooral veel wit terugkomen in de kopgevels en in de detaillering. Vroondaal Noord II verschilt van Vroondaal Zuid door minder gebruik van rode bakstenen, meer gebruik van lichtere kleuren en witte details en grijze daken. Nieuwe woningen (in een volgende planfase) sluiten in kleur- en materiaalgebruik aan op de omliggende ontwikkelvelden die in ontwikkeling zijn of al gebouwd zijn. Hierdoor ontstaat een samenhangend beeld en wordt voorkomen dat verschillende plannen als losse ontwikkelingen herkenbaar zijn.

- Er worden hoogwaardige materialen toegepast met een pure, natuurlijke uitstraling.
- De gevels worden uitgevoerd in (gemêleerde) handvorm baksteen. Geen harde rode en bruine tinten, maar niet verzadigde roodbruine en bruinbeige tinten voor een luchtigere uitstraling. Daarnaast kunnen bakstenen in crèmegele tinten gebruikt worden of in wit stucwerk/keimwerk. Dat laatste op bijzondere plekken in de stedenbouwkundige structuur, als kopgevel of als bijzondere vrijstaande woning.
- De gevels worden zorgvuldig gedetailleerd met hoofdzakelijk witte, lichte elementen.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in antracietgrijze of zwarte keramische dakpannen of leien. De daken mogen ook uitgevoerd worden als begroeide daken.
- De kozijnen worden uitgevoerd in wittinten, met een hoogwaardige uitstraling en een zorgvuldige detaillering met diepte in de profielen als hout, ook dakranden worden uitgevoerd in wittinten. Voor alle detaillering en situering van dakranden, erker, balkonhekken, kozijnen, bijzondere metselverbanden, aansluitingen, plint etc. geldt een zorgvuldige detaillering.
- Bergingen en bijgebouwen worden passend bij de woning uitgevoerd in baksteen of gebeitst hout in een passende kleur met witte accenten.
- In kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten op de omliggende ontwikkelvelden.





*Dakvormen en zorgvuldige detaillering met witte-lichte elementen; houten kozijnen, dakranden, plint op de bg, erkers, dakkapellen, speklagen en ontlastingsbogen.*



## Detaillering

Van de kenmerken van de verschillende chique Haagse stijlen hebben we een aantal specifieke kenmerken benoemd. Veel kenmerken hebben witte details en leveren daarmee een bijdrage aan het onderscheidende karakter van de architectuur in Vroondaal Noord II. Voor iedere bebouwingseenheid (van vrijstaande woning tot rijtje van 6) bent u verplicht om minimaal twee kenmerken te kiezen en te combineren tot een eigen vormgeving welke past binnen de kaders en de gekozen signatuur. Minimaal één van de kenmerkende details levert een bijdrage aan de plasticiteit in de gevel. Bij een rijtje van meer dan 3 woningen is het wenselijk (voor een enkele woning in de rij) een derde element toe te voegen om repetitie tegen te gaan. Samenhang tussen verschillende bebouwingselementen (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoning, een herenhuis en een rijtje) wordt gevonden door architectonische kenmerken.

Naast de kenmerken die hier benoemd zijn, is het ook mogelijk om een eigen kenmerk, maar wel passend bij 'chique Haags', te introduceren.

1. Naar voren springend geveldeel met bijzondere dakbeëindiging. Draagt bij aan plasticiteit.
2. Terugliggende gevelopeningen /entree portaal / loggia's leveren een bijdrage aan de plasticiteit.
3. Erkers op de begane grond of op de 1e verdieping eventueel in combinatie met een balkon op de verdieping. Erker en balkon uitgevoerd in wittinten, met een hoogwaardige uitstraling en een zorgvuldige detaillering en plasticiteit gelijk aan hout. Draagt bij aan plasticiteit.
4. Balkon of veranda op de begane grond of op de 1e verdieping uitgevoerd in wittinten, met een hoogwaardige uitstraling en een zorgvuldige detaillering en plasticiteit gelijk aan hout. Draagt bij aan plasticiteit.
5. Witte/lichte speklagen, natuurstenen sluitstenen, bijzonder metselwerk. Kan een bijdrage leveren aan de plasticiteit als er sprake is van aanzienlijk reliëf.
6. Witte kopgevels met raam- of deuropeningen.
7. Lichte natuursteen of wit gestuukte/gekeimde plint of bovenste verdieping. De bovenste verdieping kan ook uitgevoerd worden in hout.
8. Verdiepingshoge voordeur of bovenlicht boven voordeur. Eventueel i.c.m. verhoogde verdiepingsvloer en trapje naar de voordeur.
9. Opgemetselde dakkapel.
10. Rond gemetselde ontlastingsboog/latei uitgevoerd met witte detaillering. Of detaillering boven kozijn en deuren met ander metselverband.
11. 'Eigen' stijlkenmerk dat past bij chique Haags.



*Details die bijdragen aan de plasticiteit*



1



2

*Witte details die tevens bijdragen aan de plasticiteit*



3



4



5

*Witte details*



6



7



8

*Overige Haagse details*



8



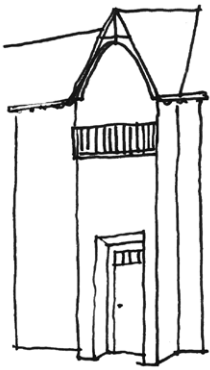
9



10



Details die bijdragen aan de plasticiteit

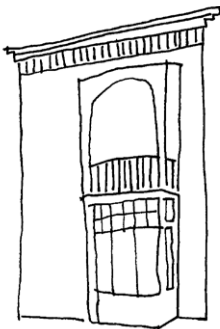


1 Naar voren springend geveldeel met bijzondere (dak)beëindiging.

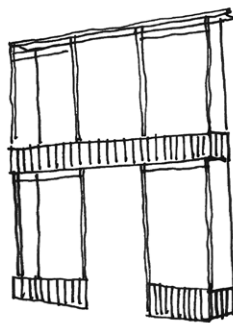


2 Terugliggende gevelopeningen / entree portaal / loggia's.

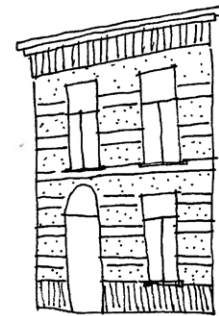
Witte details die tevens bijdragen aan de plasticiteit



3 Erker op de begane grond of op de 1e verdieping uitgevoerd in wit hout.



4 Balkon of veranda op de begane grond of op de 1e verdieping uitgevoerd in wit hout.

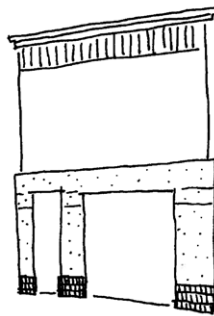


5 Witte/lichte speklagen, natuurstenen sluitstenen, bijzonder metselwerk. Draagt bij aan de plasticiteit als er sprake is van aanzienlijk reliëf.

Witte details

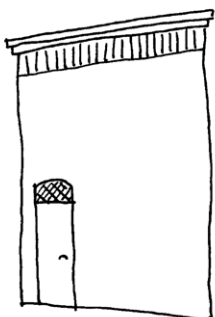


6 Witte kopgevel

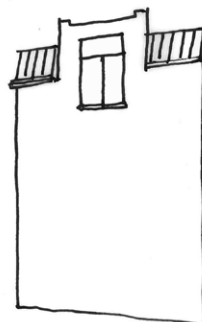


7 Lichte natuursteen of wit gestuukte of gekeimde plint of bovenste verdieping.

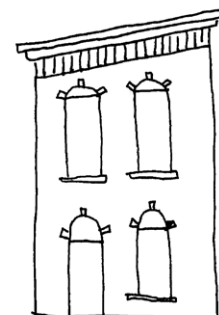
Overige Haagse details



8 Verdiepingshoge voordeuren of accentueren entreepartij



9 (Opgemetselde) dakkapellen












10 Rond gemetselde ontlastingsboog/latei uitgevoerd met witte detaillering.





### Stedenbouwkundige randvoorwaarden

-  Rooilijn minimaal 5 meter
-  Vaste rooilijn op 5 meter
-  Rooilijn varieert tussen de 2 en 5 meter
-  2 bouwlagen + kap
-  2 bouwlagen + kap met variatie in goothoogte
-  Overhoekse oriëntatie
-  Haagtype 1: Hulst
-  Haagtype 2: Olijfwilg
-  Dichte rij knotwilgen in talud als verplichte erfafscheiding



### 3 | Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De hoofdstructuur van Vroondaal Noord II bestaat uit een aantal zones: het Grand Canal en de Parklaan, de Westmadeweg en het Westmadeplantsoen en de Boslaan. De profielen van de verschillende zones zijn terug te vinden in de POR. De hoofdstructuur deelt Vroondaal Noord II op in vier kwadranten. Ieder kwadrant heeft een eigen centraal gelegen plantsoen.

Het Grand Canal is de doorlopende, brede waterstructuur van het Hofstedepark naar Vroondaal Noord II. Hier krijgt Vroondaal Noord II via een brug over het Grand Canal een directe verbinding met Park Madestein. De Westmadeweg vormt de entree van de wijk en komt uit op het centraal gelegen Westmadeplantsoen. Het Westmadeplantsoen is een centrale ontmoetingsplek in de wijk. Vanuit het Westmadeplantsoen zijn er twee groene uitlopers. Eén naar de noordzijde richting de bosrand en het strand en één richting het Grand Canal en Park Madestein. In de dwarsplantsoenen is tevens ruimte voor speelvoorzieningen. Parallel aan de Westmadeweg liggen twee ontsluitingen: de boomrijke Boslaan aan de noordwestelijke kant en de Parklaan met een openbare oever aan de zijde van het Grand Canal. In de vier woongebieden liggen kleinere groene plantsoenen. De plantsoenen bieden tevens speelmogelijkheden aan kleine kinderen dichtbij huis.

Voor de onderstaande zones zijn de verschillende specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven.

- Grand Canal-Parklaan
- Boslaan + entreezone
- Overgangszone
- Westmadeweg-Westmadeplantsoen
- Plantsoen in de ontwikkelvelden
- Woonstraten in de ontwikkelvelden

Daarnaast zijn er algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden welke betrekking hebben op de overgangen openbaar-privé, de oriëntatie van de woningen, de plek van de bijgebouwen, de rooilijnen, de goothoogtes en het parkeren.



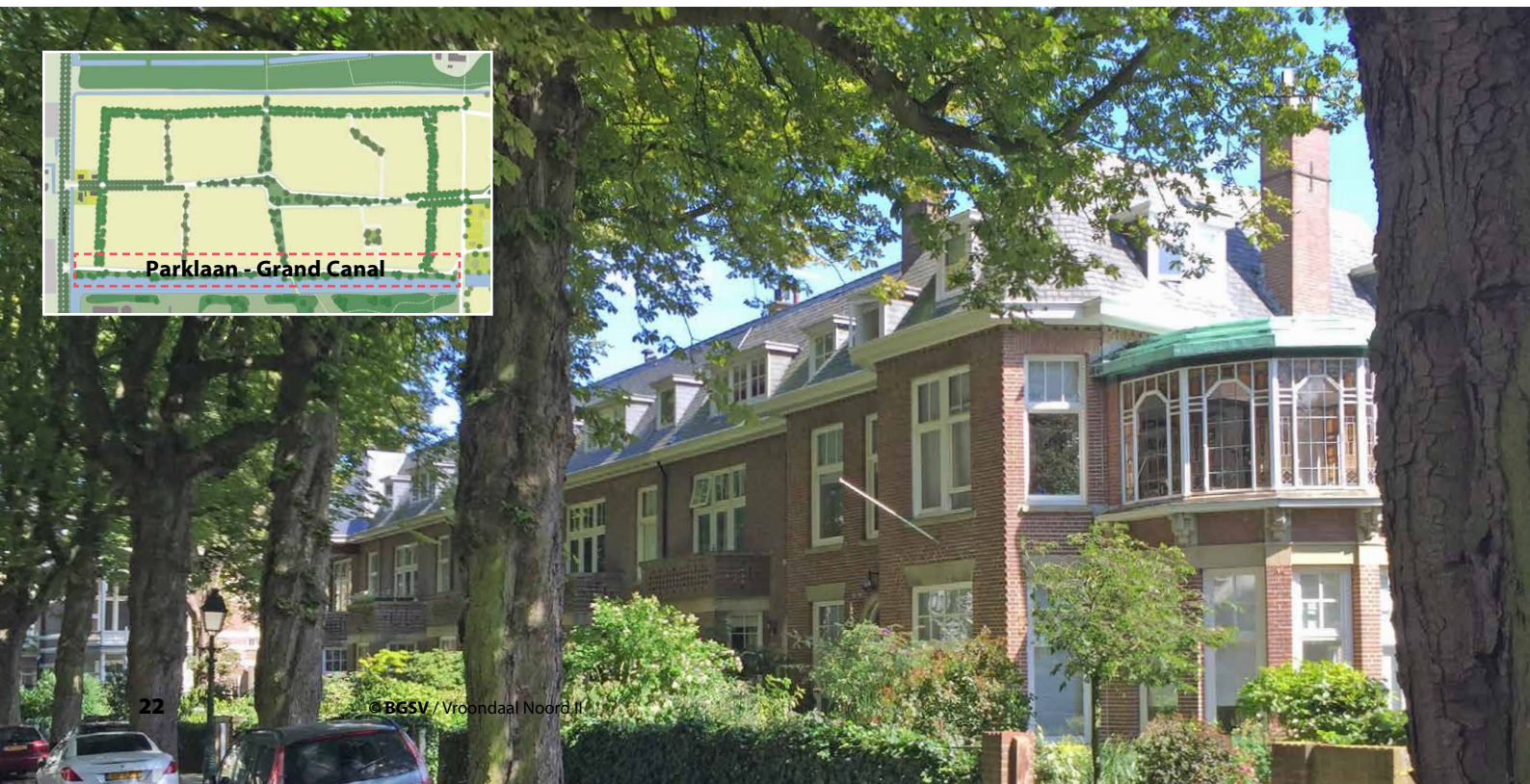


## Grand Canal-Parklaan

Het Grand Canal is een brede watergang tussen het groene Park Madestein en de chique stedelijke Parklaan met een natuurlijke oever. In Vroondaal Noord I zijn de oevers aan één zijde privaat. In Vroondaal Noord II zijn de oevers openbaar en worden daarmee onderdeel van het groene netwerk. Via een brug over het Grand Canal kan men vanuit de buurt zo park Madestein in wandelen. De Parklaan vormt een belangrijk onderdeel van de hoofdontsluiting van Vroondaal noord II. De Parklaan is ingericht voor tweerichtingsverkeer en aan de zijde van de woningen wordt langsgeparkeerd. De bebouwing ademt een stedelijke grandeur uit en vormt een statige wand aan het park. De wanden sluiten in maat en schaal aan op de grote ruimte van het park. Het gewenste statige karakter van de Parklaan wordt versterkt doordat de woningen een wisselende goothoogte hebben. De woningen zijn minimaal 2 lagen met een vrije topvorm. Daarnaast levert ook de plasticiteit in de gevel een belangrijke bijdrage aan de chique uitstraling. Iedere woning heeft in ieder geval één detail dat bijdraagt aan de plasticiteit, zoals een erker, opgemetselde dakkapel, een balkon, veranda of naar voren springend geveldeel. De woningen hebben een diepe, zonnige voortuin. Toepassing van openslaande deuren dragen bij aan de bruikbaarheid van de voortuinen en zorgen voor een levendig staatbeeld. De Parklaan vormt het visitekaartje van de daarachter gelegen buurten; zij is dus chique en Haags, waarbij het ambitieniveau hoog ligt.

### *Kavels aan de Parklaan*

- Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen (kleine korrel).
- De voorgevelrooilijn ligt op 5 meter uit de erfgrens.
- Georiënteerd op de Parklaan.
- Hoekwoningen hebben een overhoekse oriëntatie en hebben een witte kopgevel aan de woonstraat of aan het Westmadedwarsplantsoen.
- Iedere woning heeft minimaal één detail dat bijdraagt aan de plasticiteit van de gevel en één vrij te kiezen detail uit het pallet van kenmerkende chique Haagse details.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde en op de zij-erfgrans met het openbaar gebied een olijfwilg-haag in combinatie met een (donkergroen) stalen hekwerk.





## Boslaan en entreezone

Aan de noordzijde vormt de Boslaan de belangrijkste ontsluitingsroute. De Boslaan heeft met een lommerrijk karakter met aan beide zijden van de straat ruimte voor bomen. De rijloper is geschikt voor tweerichtingsverkeer, er wordt enkelzijdig langsgeparkeerd, aan de andere zijde ligt een groenstrook. Tussen de Boslaan en de watergang (de plangrens van Vroondaal) kunnen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd. De opritten doorsnijden de groenstrook, maar er blijft voldoende ruimte voor bomen. Diepe voortuinen dragen bij aan het groene en lommerrijke beeld. De woningen in de entreezone grenzen met hun achtertuin aan de watergang langs de Oorberlaan. Deze weg vormt de toegangsweg naar Vroondaal Noord II. De woningen langs deze laan hebben daarom tevens een uitnodigende en gedetailleerde achtergevel waarbij de chique Haagse identiteit zichtbaar is vanaf de Oorberlaan. De taluds van deze woningen worden ingeplant met een dichte rij knotwilgen om een eenduidige en uitnodigende overgang te maken van de watergang naar de kavels.

### *Kavels aan de noordzijde van de Boslaan*

- Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter uit de erfgrans.
- Georiënteerd op de Boslaan.
- Hoekwoningen bij de aansluiting op de Parklaan en Westmadeweg hebben een overhoekse oriëntatie en een witte kopgevel aan de Boslaan.
- Iedere woning heeft minimaal één wit detail en één vrij te kiezen detail uit het pallet van chique Haagse details.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde en op de zij-erfgrans met het openbaar gebied een olijfwilg-haag in combinatie met een (donkergroen) stalen hekwerk.

### *Kavels aan de binnenzijde van de Boslaan*

- Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen (kleine korrel).
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter uit de erfgrans.
- Georiënteerd op de Boslaan.
- Hoekwoningen bij de aansluiting op het Westmadedwarsplantsoen en bij de woonstraten hebben een overhoekse oriëntatie en een witte kopgevel aan de woonstraat of aan het Westmadedwarsplantsoen.
- Iedere woning heeft minimaal één wit detail en één vrij te kiezen detail uit het pallet van chique Haagse details.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde en op de zij-erfgrans met het openbaar gebied een olijfwilg-haag in combinatie met een (donkergroen) stalen hekwerk.

### *Kavels in de entreezone aan de westzijde van de Boslaan*

- Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter uit de erfgrans.
- Georiënteerd op de Boslaan en op de Oorberlaan.
- De woningen hebben een gedetailleerde achtergevel met chique Haagse uitstraling naar de Oorberlaan.
- Iedere woning heeft minimaal één wit detail en één vrij te kiezen detail uit het pallet van chique Haagse details.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde en op de zij-erfgrans met het openbaar gebied een olijfwilg-haag in combinatie met een (donkergroen) stalen hekwerk en aan de achterzijde een dichte rij knotwilgen in het talud.





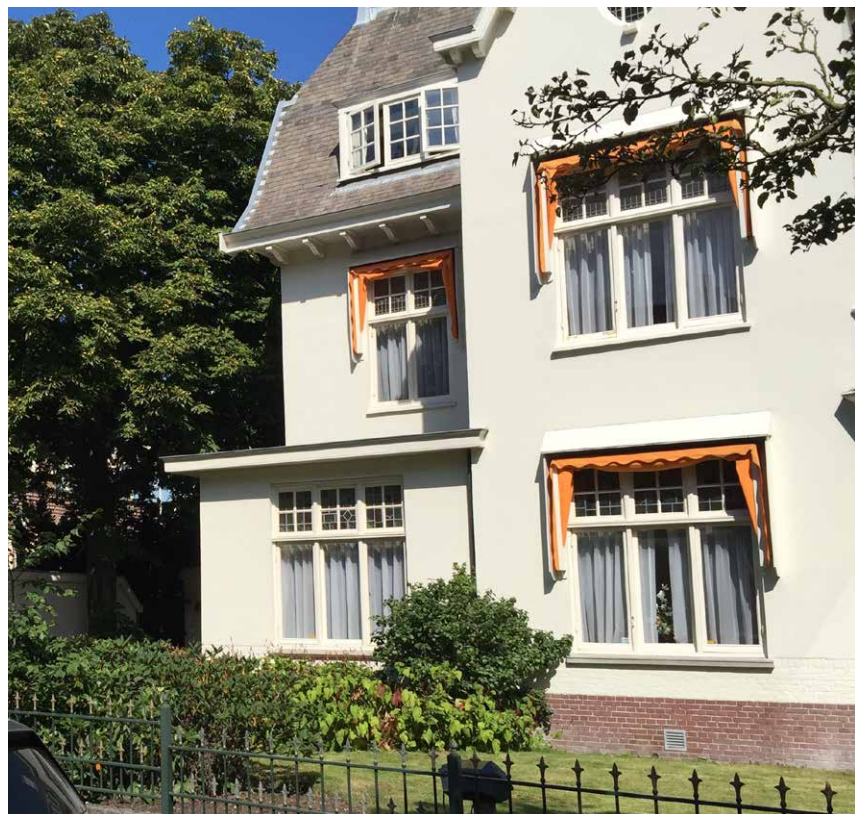
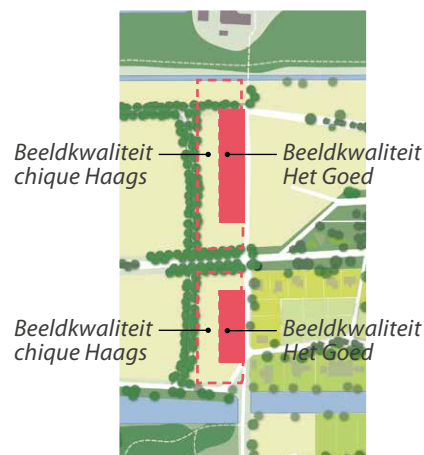
## Overgangszone

De aansluiting van de Boslaan op de Westmadeweg zal aan de zijde van Vroonddaal Noord I worden opgeschoven naar het westen ten opzichte van het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Vroonddaal 'Aangenaam Haags'. Hierdoor ontstaat er tussen de Boslaan en de plangrens met het Hofstedepark een overgangszone met voornamelijk vrijstaande woningen. Het lommerrijke karakter van de Boslaan wordt doorgezet in de overgangszone. In beeldkwaliteit en architectuur valt de overgangszone uiteen in twee delen. De woningen die grenzen aan het Hofstedepark sluiten in architectuur aan op de woningen in het Hofstedepark. De beeldkwaliteit van de woningen voldoen aan 'de handvatten voor uw architect' van Het Goed. De woningen in de overgangszone die hun voorkant hebben aan de Boslaan, de Westmadeweg en aan de Parklaan sluiten in architectuur en beeldkwaliteit aan op Vroonddaal Noord II.

De woningtypologie in de overgangszone sluit het aan bij het Hofstedepark. De kavels in de overgangszone kunnen kleiner zijn in oppervlak dan in het Hofstedepark mits er sprake blijft van (half) vrijstaande bebouwing.

### Kavels in de overgangszone

- Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Geen rijwoningen.
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter uit de erfgrans.
- Georiënteerd op de Boslaan, Westmadeweg of op de woonstraat. Woningen op de hoeken hebben een overhoekse oriëntatie.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde en op de zij-erfgrens met het openbaar gebied een olijfwilg-haag in combinatie met een (donkergroen) stalen hekwerk.





## Westmadeweg-Westmadeplantsoen

De Westmadeweg vormt de entree van de wijk en draagt dankzij haar brede profiel met grasbermen en bomen bij aan de lommerrijke uitstraling van Vroondaal Noord II. De Westmadeweg komt uit op het centraal gelegen Westmadeplantsoen. Samen vormen zij de ruggengraat van de wijk, die een logisch vervolg is van het Hofstedepark in Vroondaal Noord I. De Westmadeweg vormt een continu geheel met de Vroonhoevelaan en is geschikt voor tweerichtingsverkeer. De laanbeplanting wordt in hetzelfde assortiment doorgezet en ook de bebouwing langs de Westmadeweg sluit in maat en schaal aan op de bebouwing van Vroondaal Noord I; vrijstaande bebouwing en een kleine korrel. De bebouwing langs de Westmadeweg is statig en chique Haags. Afhankelijk van de grootte van de kavels en de bebouwingsdichtheid heeft de weg aan één of twee zijden trottoirs en wordt al dan niet aan één zijde geparkeerd. Ter hoogte van het Westmadeplantsoen geert de ruimte open. De groene zijbermen maken plaats voor een breed plantsoen in de middenberm en rijbanen met éénrichtingsverkeer. De korrel van de bebouwing is klein en de grote voortuinen blijven een belangrijke rol spelen in het lommerrijke beeld. De grandeur van de bebouwing aan het Westmadeplantsoen komt onder andere tot uiting in de rijke detaillering en plasticiteit in de gevels. Ook de 'top' vorm is bijzonder, door de verpringende goothoogte in combinatie met een samengestelde kapvorm of (doorgemetselde) dakkapellen.

De Westmadedwarsplantsoenen maken met bruggen voor langzaamverkeer een directe verbinding tussen Park Madestein en Parnassia. De uitstraling van de dwarsplantsoenen is minder formeel dan het Westmadeplantsoen en nodigt uit om te spelen of te verpozen. Afhankelijk van de aanliggende bebouwing is het plantsoen autovrij of wordt zij geflankeerd door (één of twee richtings)straten met een trottoir en langsparkeren aan één zijde. De bebouwing langs de dwarsplantsoenen is chique Haags en hebben een wisselende kaprichting.

### *Kavels aan de Westmadeweg en het Westmadeplantsoen*

- Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen (kleine korrel).
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter uit de erfgrans.
- Georiënteerd op de Westmadeweg en het Westmadeplantsoen; geen kopgevels.
- Hoekwoningen bij de aansluiting op het Westmadedwarsplantsoen en bij de woonstraten hebben een overhoekse oriëntatie en een witte kopgevel aan de woonstraat of aan het Westmadedwarsplantsoen.
- Iedere woning heeft minimaal één detail dat bijdraagt aan de plasticiteit van de gevel en één wit detail uit het pallet van chique Haagse details. Indien het detail wit is én bijdraagt aan de plasticiteit kan naar eigen inzicht een tweede detail worden gekozen uit het pallet van chique Haagse details.
- Verhoogde begane grond van minimaal 3 meter en een extra hoge voordeur.
- Verspringende hogere goothoogtes zijn wenselijk, bijvoorbeeld bij hoekwoningen om een accent te maken.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde een hulst-haag en een (donkergroen) stalen hekwerk.

### *Kavels aan het Westmadedwarsplantsoen*

- Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen (kleine korrel).
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter uit de erfgrans.
- Georiënteerd op het Westmadedwarsplantsoen;
- Hoekwoningen bij de aansluiting op de Parklaan en de Boslaan hebben een overhoekse oriëntatie en hebben een witte verbijzonderde kopgevel aan het dwarsplantsoen.
- Iedere woning heeft minimaal één detail dat bijdraagt aan de plasticiteit van de gevel en één wit detail uit het pallet van chique Haagse details. Indien het detail wit is én bijdraagt aan de plasticiteit kan naar eigen inzicht een tweede detail worden gekozen uit het pallet van chique Haagse details.
- Verspringende hogere goothoogtes zijn wenselijk, bijvoorbeeld bij hoekwoningen om een accent te maken.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde een hulst-haag en een (donkergroen) stalen hekwerk.



Westmadedwarsplantsoen

Westmadeweg- Westmadeplantsoen



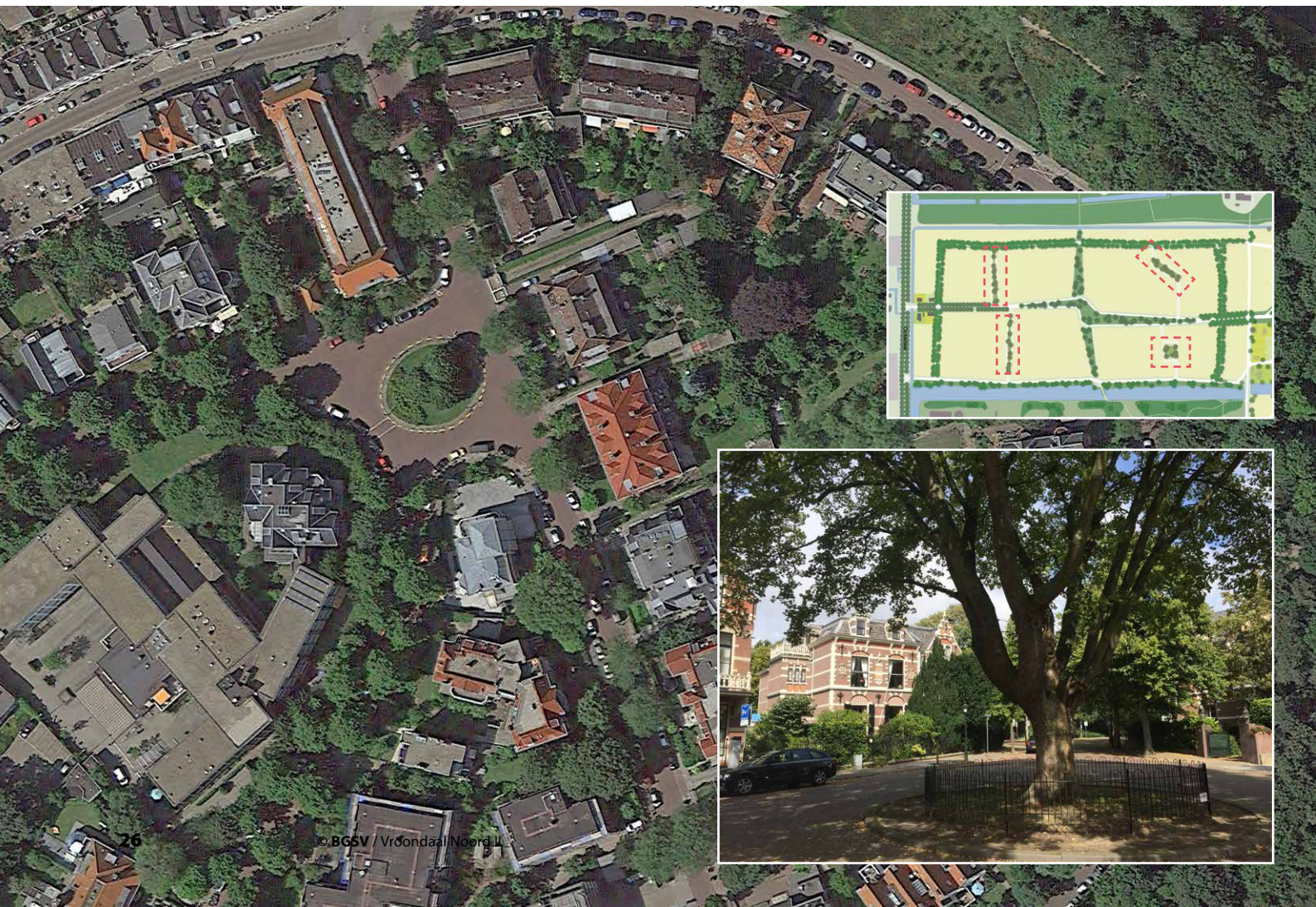
## Plantsoen in ontwikkelvelden

De vier kwadranten hebben ieder een eigen karakteristiek plantsoen als hart van de buurt. Het pleintje kan variëren in vorm en positie. De overeenkomst tussen de plantsoenen is dat ze centraal liggen binnen de stedenbouwkundige opzet van de buurt, een groen karakter hebben, en plaats bieden aan minimaal enkele grote bomen die vanuit de omliggende woonstraten zichtbaar zijn. De plantsoenen zijn zo veel mogelijk autoluw en bieden ruimte voor ontmoeting en om te spelen. De omliggende bebouwing is op het plantsoen georiënteerd met voordeuren, ramen, erkers en andere elementen die benoemd zijn als chique Haagse kenmerken. Waar de plantsoenen grenzen aan een zij- of achtertuin krijgen deze tuinen een mee-ontworpen groene erfafscheiding die in overleg met de GEM Vroondaal nog nader bepaald zal worden. Indien er een berging aan het plantsoen grenst wordt deze uitgevoerd in dezelfde baksteen als de woning. De achtergevels die in het zicht liggen van het plantsoen worden met details vormgegeven.

Het plantsoen en de aanliggende bebouwing vormen het visitekaartje van de buurt. De bebouwing aan het plantsoen is daarom chiquer dan de bebouwing in de woonstraten doordat zij in ieder geval één (wit) detail hebben dat bijdraagt aan de plasticiteit in de gevel, zoals een erker, veranda, opgemetselde dakkapel of naar voren springend geveldeel.

### *Kavels langs een plantsoen*

- Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen (kleine korrel).
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 2 meter. Bij diepere kavels varieert de voorgevelrooilijn tussen de 2 en 5 meter.
- Woningen die aan het plantsoen grenzen zijn georiënteerd op het plantsoen.
- Iedere woning heeft minimaal één detail dat bijdraagt aan de *plasticiteit* van de gevel en één *wit* detail uit het pallet van kenmerkende chique Haagse details. Indien het detail wit is én bijdraagt aan de plasticiteit kan naar eigen inzicht een tweede detail worden gekozen uit het pallet van chique Haagse details.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde en op de zij-erfgrens met het openbaar gebied een olijfwilg-haag in combinatie met een (donkergroen) stalen hekwerk.





## Woonstraten

De woonstraten hebben een informeel en groen karakter en een smal wegprofiel. Er wordt zoveel mogelijk geparkeerd op de kavels van de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen om de woonstraten autoluw te houden. De tuinen en hagen dragen bij aan het groene beeld van de smalle woonstraten.

De woonstraten worden opgespannen tussen de hoofdstructuur, er zijn geen doodlopende woonstraten. De parkeeroplossingen worden mee-ontworpen in het verkavelingsplan en kunnen in de ontwikkelvelden verschillend uitgewerkt worden. De aansluitingen van de woonstraten op de hoofdstructuur moeten eenduidig worden vormgegeven door heel Vroondaal Noord II. Zo ontstaat er aan de hoofdstructuur een samenhangend en eenduidig beeld.

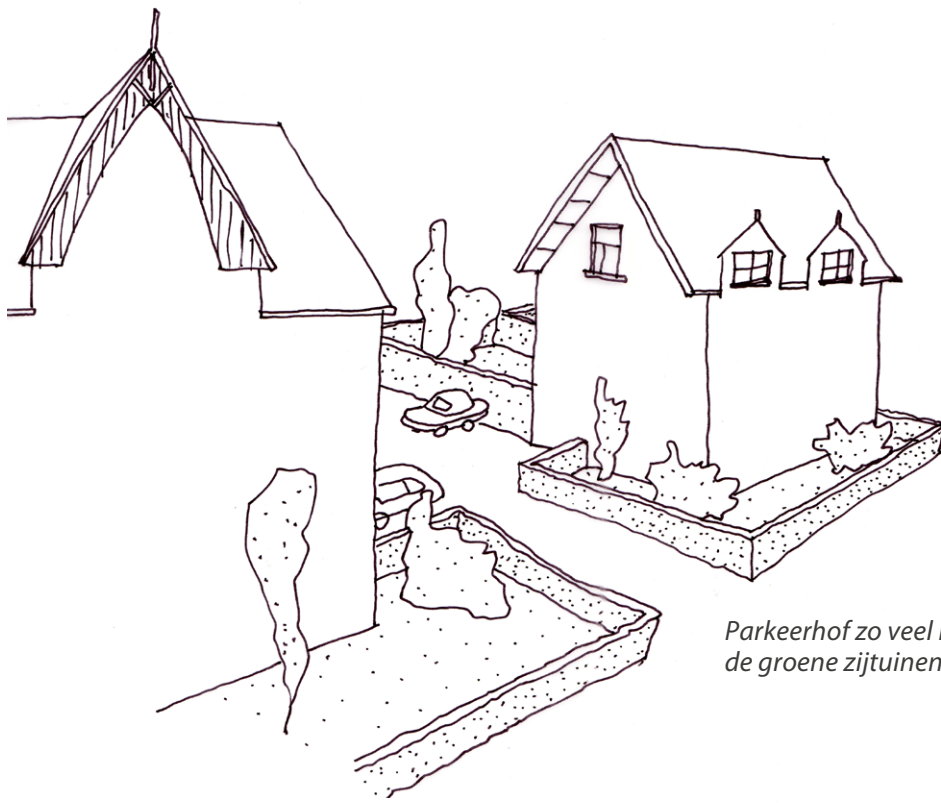
Daar waar woonstraten aansluiten op de hoofdstructuur is een stedenbouwkundige verbijzondering vastgelegd voor de kavels grenzend aan de toegang van de woonstraat. De woningen zijn overhoeks geïntendeerd en hebben een verbijzonderde witte kopgevel of een kopgevel met een rijke witte detaillering in de vorm van een erker of balkon.

### *Kavels in de woonstraat*

- Vrijstaande woningen, twee-onder-n-kapwoningen en rijwoningen (kleine korrel).
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 2 meter.
- Woningen met een diep kavel of goed bezonde voortuin hebben een rooilijn die varieert tussen de 2 en 5 meter.
- Iedere woning heeft minimaal twee details uit het pallet van chique Haagse details.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde en op de zij-erfgrens met het openbaar gebied een olijfwilg-haag in combinatie met een (donkergroen) stalen hekwerk.







Parkeerhof zo veel mogelijk uit het zicht; verscholen tussen de groene zijtuinen van de aangrenzende woningen.



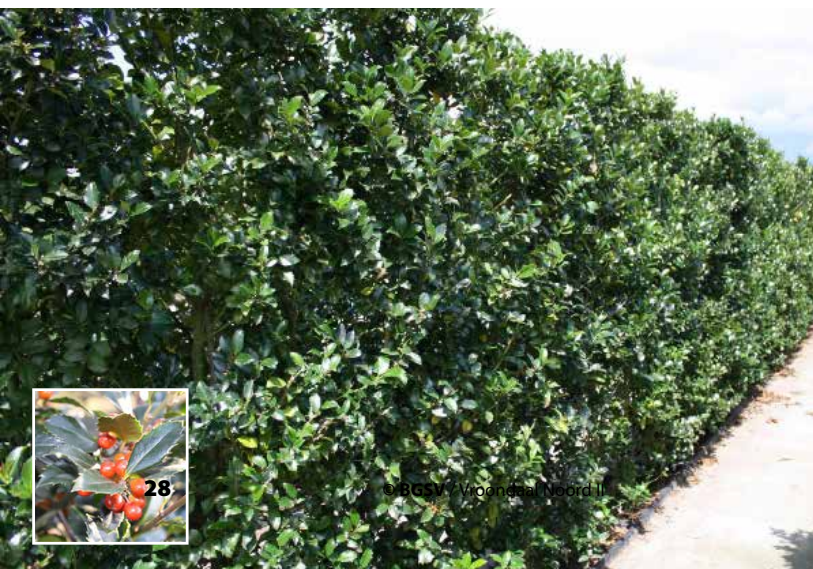
Opritten van naast elkaar gelegen twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zo veel mogelijk samenvoegen tot een dubbele

**Hulst 'Blue Maid'**

(*Ilex meservae*)  
warmglanzend, blauwgroen blad en  
helderrode bessen in de nazomer

**Olijfwilg**

(*Elaeagnus ebbingei*)  
breed ovalen, grijsgroen blad





## Oriëntatie van de woningen

Alle woningen die aan de ruimtelijke hoofdstructuur grenzen zijn georiënteerd op deze hoofdstructuur. Wanneer een kavel aan twee zijdes aan de hoofdstructuur grenst, moet de woning een overhoekse oriëntatie hebben. Dit betekent dat aan één zijde de voordeur grenst en dat de andere gevel een verbijzondering krijgt in de vorm van een witte kopgevel of een gemetselde gevel met een rijke witte detaillering, zoals een erker, grote raampartij of balkon. Bij alle hoekwoningen op de hoek van een straat en bij woningen die met hun achtergevel grenzen aan een plantsoen moeten in de achtergevel eveneens details mee-ontworpen worden, zodat deze zichtbare gevels ook bijdragen een gevarieerd straatbeeld. De woningen aan de Boslaan, die tevens grenzen aan de Oorberlaan, hebben dubbele oriëntatie met een chique Haags gedetailleerde achtergevel.

## Overgang openbaar-privé

In Vroonbaar Noord II hebben alle woningen een voortuin met een haag om de groene identiteit tot op de kavel voelbaar te maken. Alle erfafscheidingen tussen openbaar gebied en privéterrein worden vormgegeven door middel van een donkergroen stalen hekwerk met daarachter een haag. In Vroonbaar Noord II komen hulst-hagen en olijfwilg-hagen. Vroonbaar heeft het recht om in specifieke gevallen andere soorten aan te planten om kwetsbare situaties op te lossen.

Aansluitend op het Hofstedepark wordt de hulst-haag toegepast met daarvoor een donkergroen stalen hekwerk. Aan de Oorberlaan grenzen de achterkanten van woningen aan het water. De erfafscheiding wordt hier eveneens groen vormgegeven door een dichte rij knotwilgen.

- Alle erfafscheidingen tussen privéterrein en openbaar gebied worden vormgegeven door middel van een haag. Dit geldt voor voortuinen, zijtuinen en achtertuinen die aan het openbaar gebied grenzen.
- Achtertuinen en zijtuinen die grenzen aan een plantsoen krijgen een mee-ontworpen groene erfafscheiding welke in overleg met de GEM Vroonbaar nog nader bepaald zal worden. Indien er een berging aan het plantsoen grenst wordt deze uitgevoerd in dezelfde baksteen als de woning.
- Achtertuinen en zijtuinen die niet aan openbaar gebied grenzen, maar direct zichtbaar zijn vanaf de straat worden eveneens ingeplant met een haag.
- De zij- en achtererfafscheidingen tussen privé kavels dienen eveneens groen te zijn.
- Bij parkeerkoffers die grenzen aan de zij- of achtererfgrenzen moet de erfafscheiding groen zijn.
- De achtertuinen die grenzen aan de Oorberlaan krijgen een groene erfafscheiding in de vorm van een dichte rij knotwilgen op het talud.

## Parkeren

De parkeernorm in Vroonbaar Noord II is 1,8 parkeerplaatsen per woning (incl. bezoekersparkeren van 0,3 pp per woning). Alle vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen dienen 2 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. De 2 parkeerplaatsen worden gerekend als 1,5 parkeerplaatsen per woning. De overige 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren moet gerealiseerd worden in de openbare ruimte.

Een deel van het parkeren is voorzien in de hoofdstructuur. Om het groene karakter te waarborgen is het uitgangspunt dat in Vroonbaar Noord II langs de gehele hoofdstructuur slechts éézijdig en alleen in de langsricting geparkeerd wordt. De overige parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in de woonstraten of op eigen terrein. Per ontwikkelveld worden een aantal parkeerplaatsen in de hoofdstructuur van de openbare ruimte toegekend aan het ontwikkelveld. De overige benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen terrein dan wel in de woonstraten worden gerealiseerd. In de SMP tekening is het VO Inrichtingsplan getekend. Hierin staat waar geparkeerd wordt in de hoofdstructuur en welke van deze parkeerplaatsen aan het ontwikkelveld zijn toegekend.

Binnen de ontwikkelvelden vindt het parkeren plaats in de woonstraten of op een parkeerhof achter of tussen de woningen en op eigen terrein. In de woonstraten wordt alleen in de langsricting geparkeerd en zoveel mogelijk éézijdig. De parkeerhoven liggen verscholen tussen de bebouwing, worden door hagen omzoomd en worden aan het zicht onttrokken. De toerit naar de parkeerhof is zo smal mogelijk.

Voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen moeten er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Garages bevinden zich minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn, zodat er bij een voortuindiepte van 6 meter voldoende opstelplek is voor 2 parkeerplaatsen achter elkaar. Bij een ondiepere voortuin moet de garage verder naar achteren geplaatst worden, zodat er 2 opstelplekken achter elkaar gerealiseerd kunnen worden. Een inrit op eigen terrein is 3 tot 4 meter breed, afhankelijk van de breedte van de aangrenzende rijloper. Bij rijwoningen wordt er niet in de voortuinen geparkeerd.





505



## 4 | Proces

Om de kwaliteit van de plannen te bewaken is een protocol beschreven welke aan marktpartijen wordt meegegeven. Hieronder vindt u een samenvatting van het protocol.

Het plan wordt ruimtelijk getoetst door het Planteam aan het Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Noord II en het Bestemmingsplan. Daarnaast wordt het plan getoetst aan de uitgangspunten van Vroondaal ontwikkeling benoemd in de aanbiedingsbrief en de bijlages ervan. Toetsing van het plan geschiedt in drie rondes, bij schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Als het plan een ontwerp bevat inclusief woonstraten (openbare ruimte), zal de procedure als volgt verlopen. De partij krijgt de vrijheid om in het SO aan te geven waar de woonstraten zullen komen en het ontwerp te maken. Na dit moment is Vroondaal Ontwikkeling verantwoordelijk voor het inrichtingsplan van de woonstraten en het verwezenlijken tot DO niveau.

Bij de toetsing van het plan zijn de volgende opties mogelijk:

- a. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan en het Bestemmingsplan. Het plan doorloopt de 'normale' WABO-procedure.
- b. Het plan wijkt af van het Beeldkwaliteitsplan en maakt gebruik van de vrijstellingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen: het plan wordt voor advies voorgelegd aan een team van supervisors, bestaande uit een stedenbouwkundig supervisor, aangesteld door Vroondaal Ontwikkeling, een welstandslid en het hoofd stedenbouw van de gemeente Den Haag. Dit team van supervisors beoordeelt of voor de realisatie van het plan - vanuit kwalitatief oogpunt - van een vrijstellingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt. Het advies van het team van supervisors zal ook als ruimtelijke onderbouwing dienen bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarvoor dan een uitgebreide WABO-procedure geldt. De bouwinspecteur oordeelt of de beoogde afwijkingen van het bestemmingsplan passen binnen de vrijstellingsmogelijkheden.
- c. Het plan wijkt af van het bestemmingsplan en past niet binnen de vrijstellingsmogelijkheden: het plan wordt met een advies van het team van supervisors voorgelegd aan de gemeente ter toetsing door de projectinspecteur, afdeling Stedenbouw en Juridische Zaken om te oordelen of een buitenplanse ontheffing danwel een bestemmingsplan-wijziging mogelijk is.

In gevallen b en c zal Vroondaal Ontwikkeling het plan voordragen aan het team van supervisors.



