



Vroondaal Zuid

Beeldkwaliteitsplan

Vroondaal | Den Haag

2511

14



**bureau voor
STEDENBOUW**

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van GEM Vroonbaar

Rotterdam, 25 november 2014

Vroonddaal Zuid

Beeldkwaliteitsplan

Vroonddaal | Den Haag

Inhoudsopgave

Inleiding

1 Identiteit	7
2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	11
3 Beeldkwaliteit	19
4 Proces	27



Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Zuid. GEM Vroondaal heeft de ambitie om samen met marktpartijen een “ Buitengewoon Haagse woonwijk” te realiseren. Dit Beeldkwaliteitsplan is bedoeld als kader waarbinnen marktpartijen verkavelingsplannen kunnen ontwikkelen. Het kader bestaat uit een drietal onderdelen. Allereerst wordt de identiteit neergezet, vervolgens worden achtereenvolgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beeldkwaliteitseisen beschreven.

“ Vroondaal Zuid is een karakteristieke woonbuurt met een typische Haagse architectuurstijl zoals in het Haagse Statenkwartier of de Archipelbuurt. De buurt biedt nieuwe exclusieve huizen in een middelduur prijssegment. Kavels variëren van circa 175 tot 400 m2. U woont aan de rand van een park met alle stadse voorzieningen binnen handbereik, op fietsafstand van duinen en strand. In Vroondaal Zuid 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 kunt altijd weer thuis in alle rust en ruimte”.



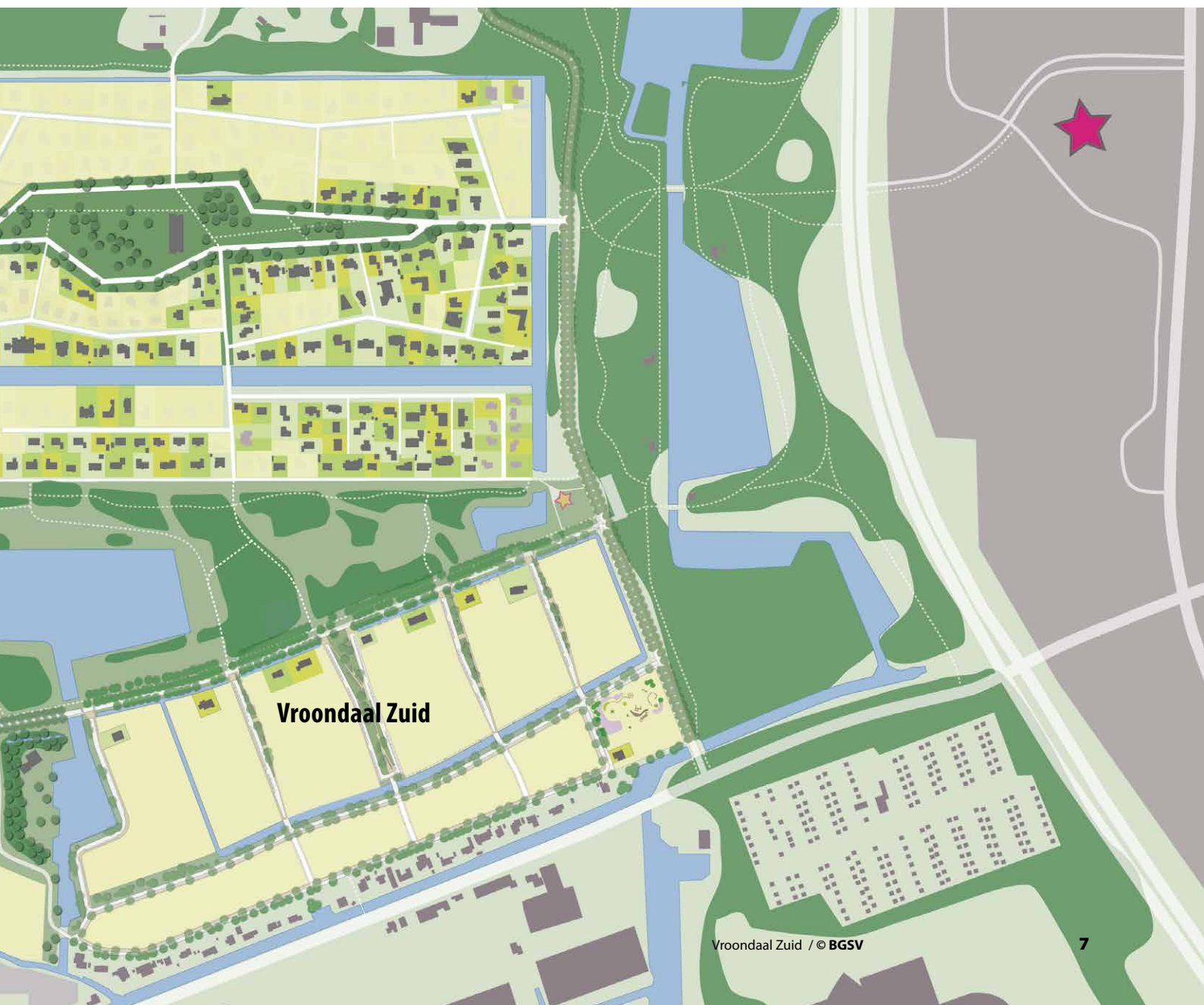
1 | Identiteit

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. 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 deelgebieden en draagt bovendien bij aan de vorming van een eenduidig adres met Park Madestein als centraal element.

De ruimtelijke kwaliteit voor Vroondaal als geheel is in hoofdlijnen reeds vastgesteld. De nadere uitwerking ervan voor deelgebied Vroondaal Zuid omvat een tweetal documenten. De uitwerking van de openbare ruimte is vastgesteld in het Plan Openbare Ruimte (POR) Vroondaal Zuid. De stedenbouwkundige en beeldkwaliteitskaders zijn uitgewerkt in dit document.





Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Zuid

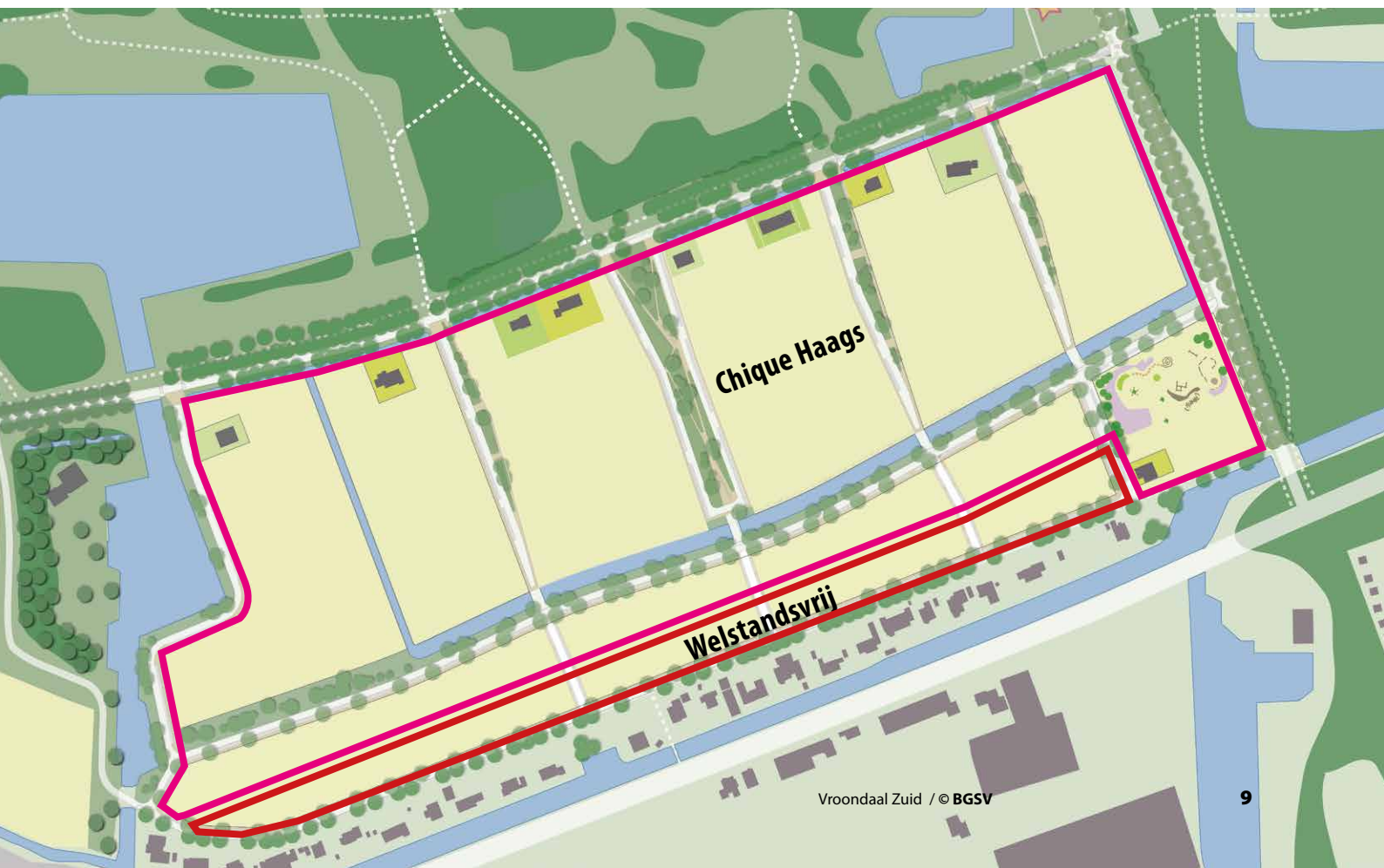
Belangrijke dragers van dit uitwerkingskader zijn Groen en Haags. Beiden thema's komen terug in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beeldkwaliteit.

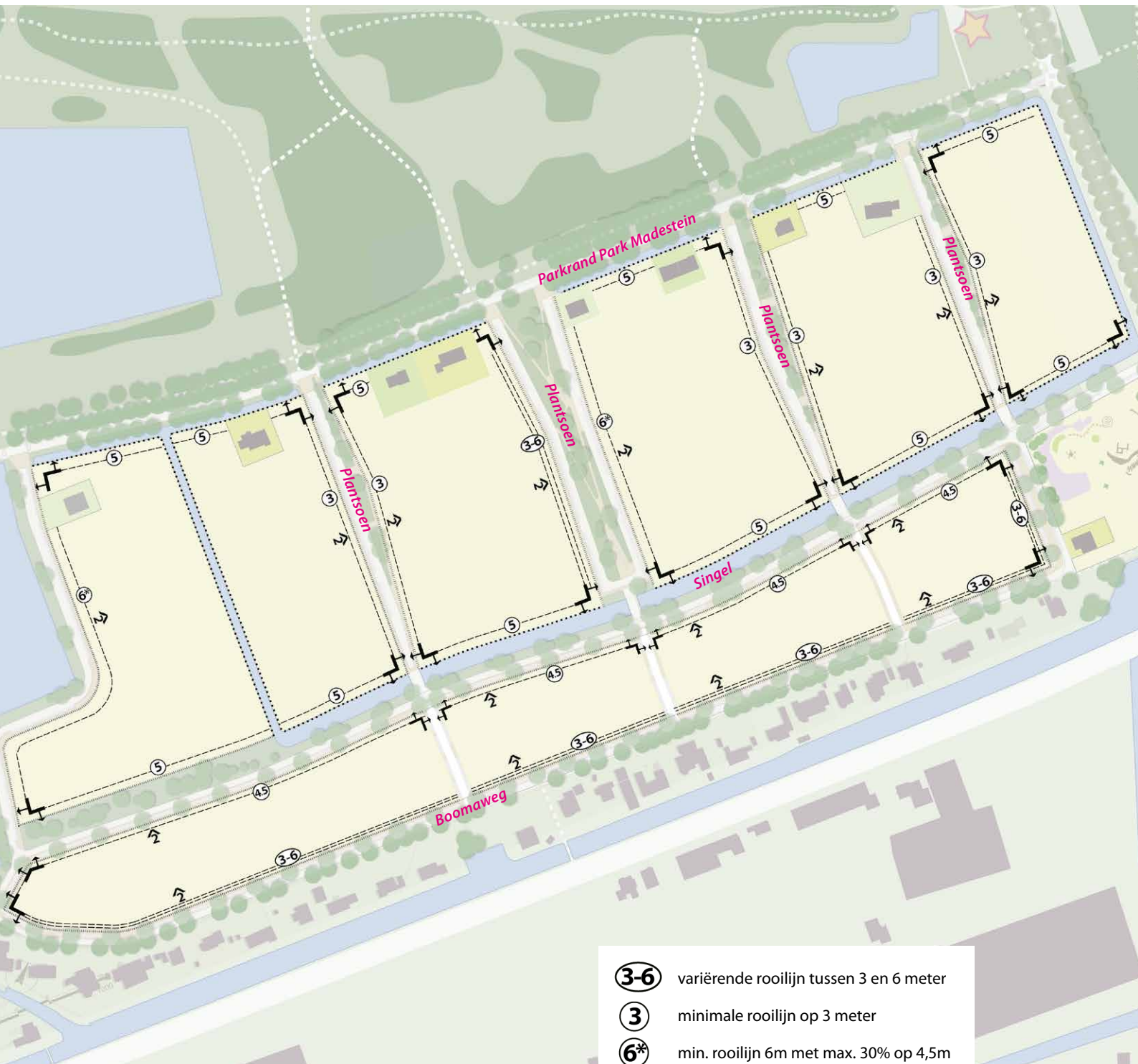
Het aanwezige groen is evident. Doel is om de verbinding tussen het groen van Park Madestein en het wonen in Vroondaal Zuid te optimaliseren. Door het introduceren van de plantsoenen wordt het groen vanuit het park het woongebied binnengedrongen waar zoveel mogelijk woningen van profiteren. Aan de zijde van Park Madestein wordt de Madepolderweg afgewaardeerd tot buurtweg met een 30/km uur inrichting. Zo ontstaat een directere relatie tussen de plantsoenen en Park Madestein. Daarnaast wordt het groene karakter voelbaar gemaakt door hagen, groene gevels en gevelbegroeiing te introduceren als beeldkenmerken.

De beeldkwaliteit is geïnspireerd op de typisch Haagse architectuurstijl, welke voorkomt in wijken als Archipel, Statenkwartier, Duinoord en het centrum. Met deze stijl als inspiratie positioneren we Vroondaal Zuid direct als een Haagse wijk. Daarnaast sluiten we aan op het "chique" imago van Vroondaal en de beeldkwaliteitseisen in het stedenbouwkundig plan. En we spelen in op de huidige marktvraag naar historiserende stijlen, identiteit en variatie in de gevel. Marktpartijen en consumenten krijgen de vrijheid de gevels te detailleren naar eigen smaak. Deze signatuur 'Chique Haags' biedt, samen met de hagen, een groene, ontspannen en tegelijkertijd statige uitstraling.



De 'Chique Haagse' signatuur wordt toegepast tot en met de Singel. Langs de Boomaweg is een zone geïntroduceerd met welstandsvrije kavels. Hiermee wordt ingespeeld op een marktvraag naar kleinere kavels, deze zone sluit goed aan bij het vrije karakter van de huidige bebouwing langs de Boomaweg. De inrichting van de openbare ruimte en de hagen zorgen voor eenheid in het plan.

Vroondaal Zuid wordt voorzien van een doorlopende waterstructuur. Aan de zijde van de Madepolderweg is het water vormgegeven als een poldersloot aan de voorzijde van de kavels. Langs de hoofdontsluiting van Vroondaal Zuid krijgt het water het beeld van een singel met een brede natuurvriendelijke oever en een mooie bomenbeplanting. De singel markeert tevens de hoofdentree van Vroondaal Zuid. De plantsoenen verbinden Park Madestein met de singel.





stedenbouwkundige randvoorwaarden

- (3-6)** variërende rooilijn tussen 3 en 6 meter
- (3)** minimale rooilijn op 3 meter
- (6*)** min. rooilijn 6m met max. 30% op 4,5m
-  maximaal aantal bouwlagen + kap
-  overhoekse oriëntatie
- minimale rooilijn
- verplichte haag
- erfafscheiding d.m.v talud

2 | Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De hoofdstructuur van Vroondaal Zuid bestaat uit een aantal zones: Parkrand Park Madestein, de Plantsoenen, de Singel en de Boomaweg. Zoals eerder aangegeven zorgen de Plantsoenen voor de verbinding met Park Madestein. Langs de hoofdontsluiting van Vroondaal Zuid krijgt het water het beeld van een singel met een brede natuurvriendelijke oever en een mooie bomenbeplanting. De singel markeert tevens de hoofdentree van Vroondaal Zuid. De plantsoenen verbinden Park Madestein met de singel. De ontwikkelvelden, gelegen in deze hoofdstructuur, zijn vrij te verkavelen.

Voor deze zones zijn de verschillende specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven. Daarnaast zijn er 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.

Parkrand Park Madestein

De herprofilering tot een 30 km/uur inrichting van het deel van de Madepolderweg ter hoogte van Vroondaal Zuid leidt tot een goede aansluiting van Park Madestein met Vroondaal Zuid. De Madepolderweg wordt ingericht als buurtweg met daaraan grenzend een poldersloot. De nieuwe bebouwing sluit met een kleine korrel aan bij de bestaande tuinderswoningen langs de Madepolderweg.

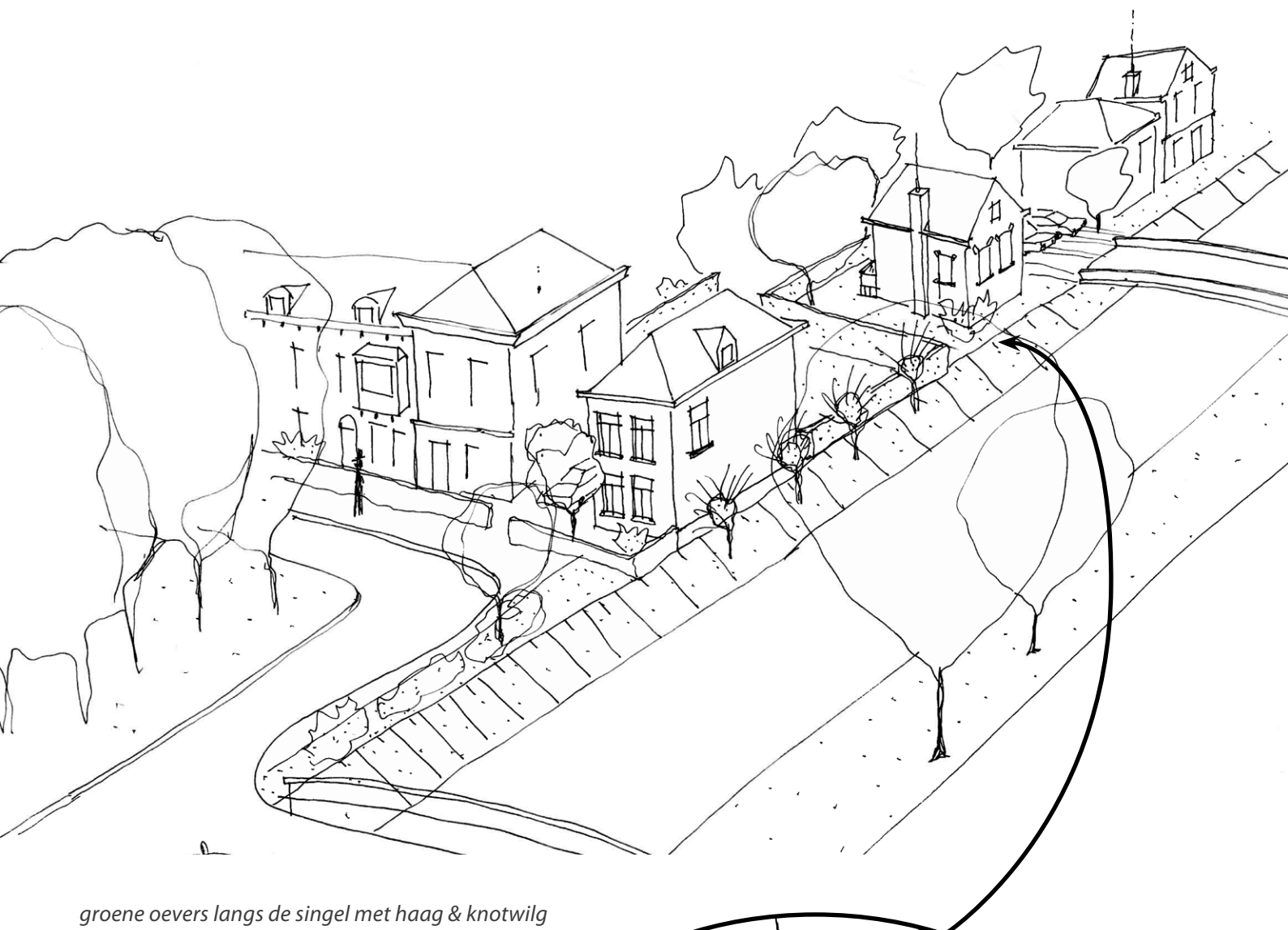
- Vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen.
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter inclusief het groene talud.
- Kavels aan de poldersloot worden ontsloten via een privé brug. Met 1 brug worden 2 kavels ontsloten, alleen bij een oneven aantal kavels is dit niet mogelijk.

Plantsoenen

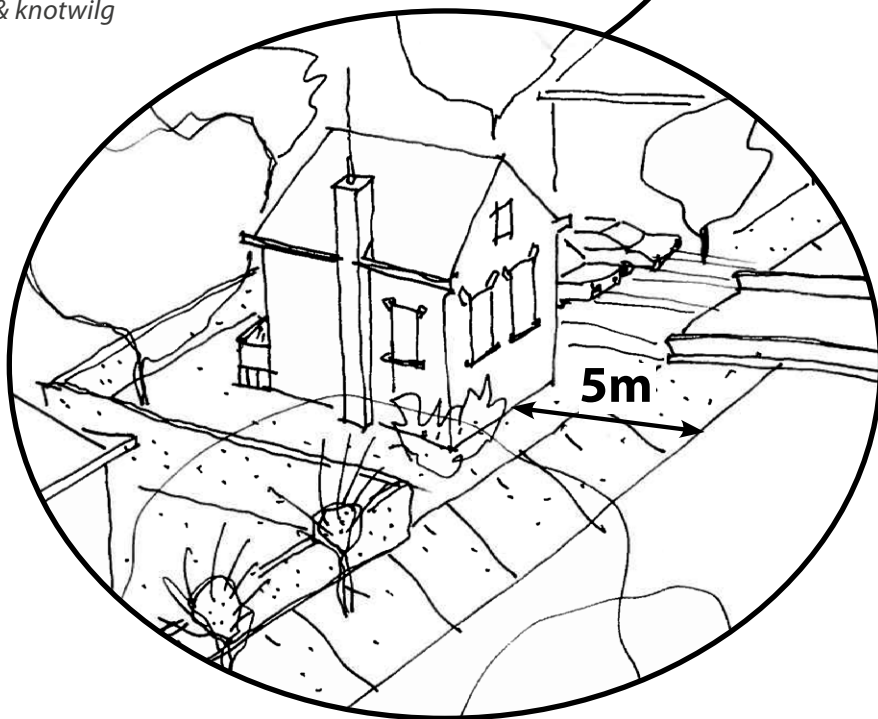
De plantsoenen worden begrensd door gevarieerde bebouwing, waarbij herenhuizen en rijwoningen worden onderbroken door geschakelde of vrijstaande woning. De wanden zijn zoveel mogelijk opgebouwd uit een kleine korrel. De woningen hebben een voortuin die bijdraagt aan de groene uitstraling van de plantsoenen.

- Bij de woningen aan de oostzijde van het grote plantsoen ligt de voorgevelrooilijn op 6 meter met hier en daar een naar voren springende rooilijn op minimaal 4,5 meter. Maximaal 30% van de woningen mag een rooilijn van minimaal 4,5 meter hebben.
- Bij de woningen aan de westzijde van het grote plantsoen hebben een wisselende rooilijn tussen de 3 tot 6 meter.
- Bij de woningen aan de kleinere plantsoenen ligt de voorgevelrooilijn op minimaal 3 meter*.
- Wisselende goothoogte tussen 6 en 7 meter.

**Woningen aan een klein (asymmetrisch) plantsoen die direct grenzen aan het groen kunnen in bepaalde gevallen in plaats van een voortuin een Delftse stoep krijgen. Hiervoor dient goedkeuring te worden verleend door de Supervisoren. Wanneer een woning in plaats van een voortuin een Delftse stoep heeft wordt er geen haag geplaatst, maar krijgt de woning altijd een 'verticale voortuin' in de vorm van een gevelbegroeiing.*



groene oevers langs de singel met haag & knotwilg



Singel

De singel vormt een bijzondere ruimte centraal in het plangebied. De bebouwing aan de zuidzijde van de singel heeft een diepe voortuin met een haag en volgt de lichte slinger van de singel. Aan de noordzijde van de singel grenzen voortuinen aan het water. Alle woningen langs de Singel zijn georiënteerd op het water, de oevers van de singel vormen een natuurlijke erfafscheiding. De zuidzijde van de singel wordt begrensd door gevarieerde bebouwing, waarbij herenhuizen en rijwoningen worden afgewisseld door geschakelde of vrijstaande woning. De verspringende goothoogte versterkt de gevarieerde uitstraling van de bebouwing. Langs de noordzijde van de singel worden de kavels ontsloten met een privé brug voor 2 kavels en zijn de woningen georiënteerd op de singel.

singel noordzijde:

- Vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen.
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter inclusief het groene talud.
- Waar tuinen met de zijkant grenzen aan de singel of poldersloot moet het talud groen ingericht worden met knotwilgen in het talud en een haag aan de bovenzijde van het talud. De knotwilgen en de haag vormen samen een groen scherm voor de privacy.
- Kavels worden ontsloten via een privé brug. Met 1 brug worden 2 kavels ontsloten, alleen bij een oneven aantal kavels is dit niet mogelijk.

singel zuidzijde:

- Rijwoningen en herenhuizen worden afgewisseld door geschakelde vrijstaande of twee-onder-één kapwoningen.
- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 4,5 meter.
- Wisselende goothoogte tussen 6 en 7 meter.

Boomaweg

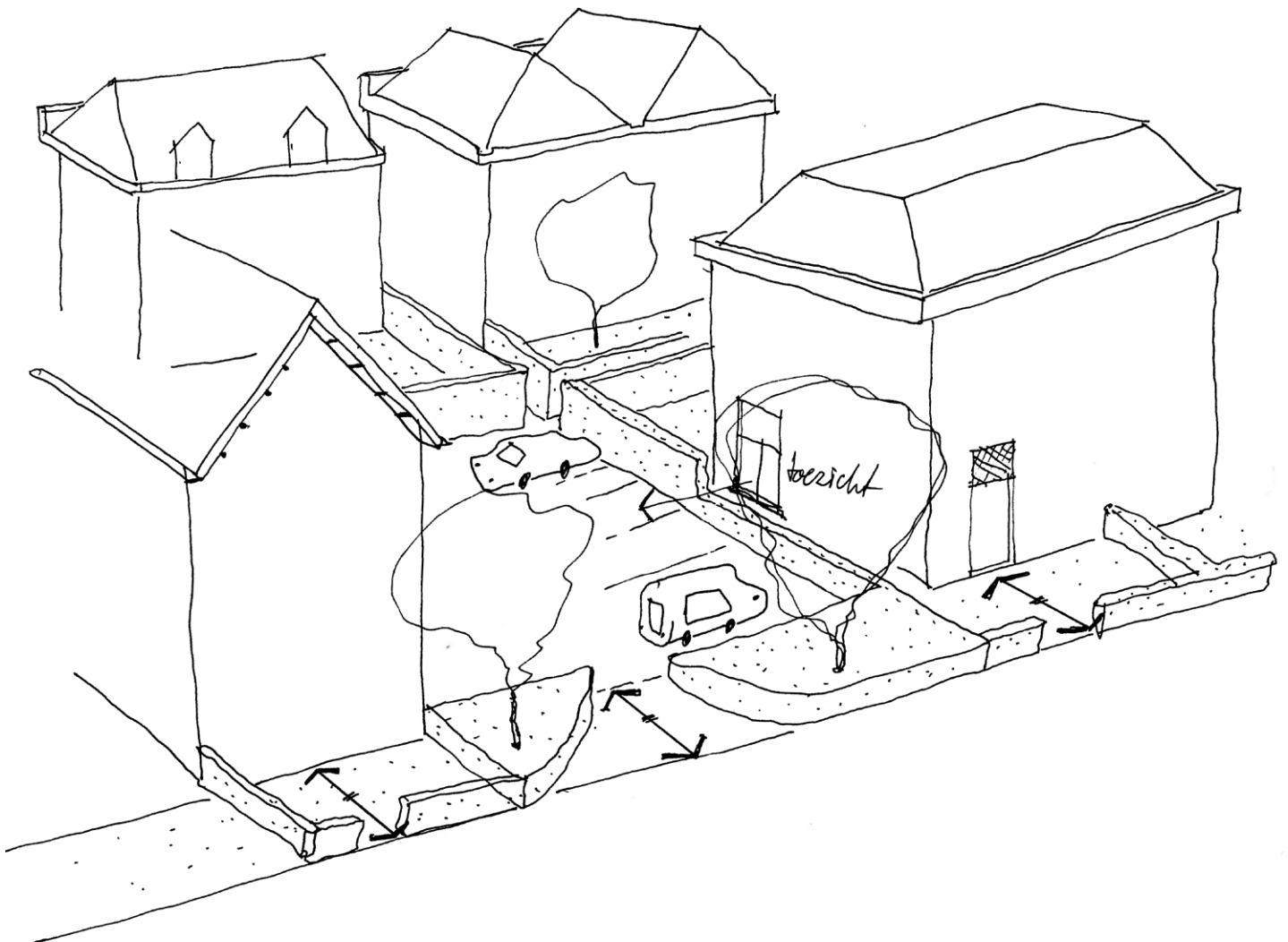
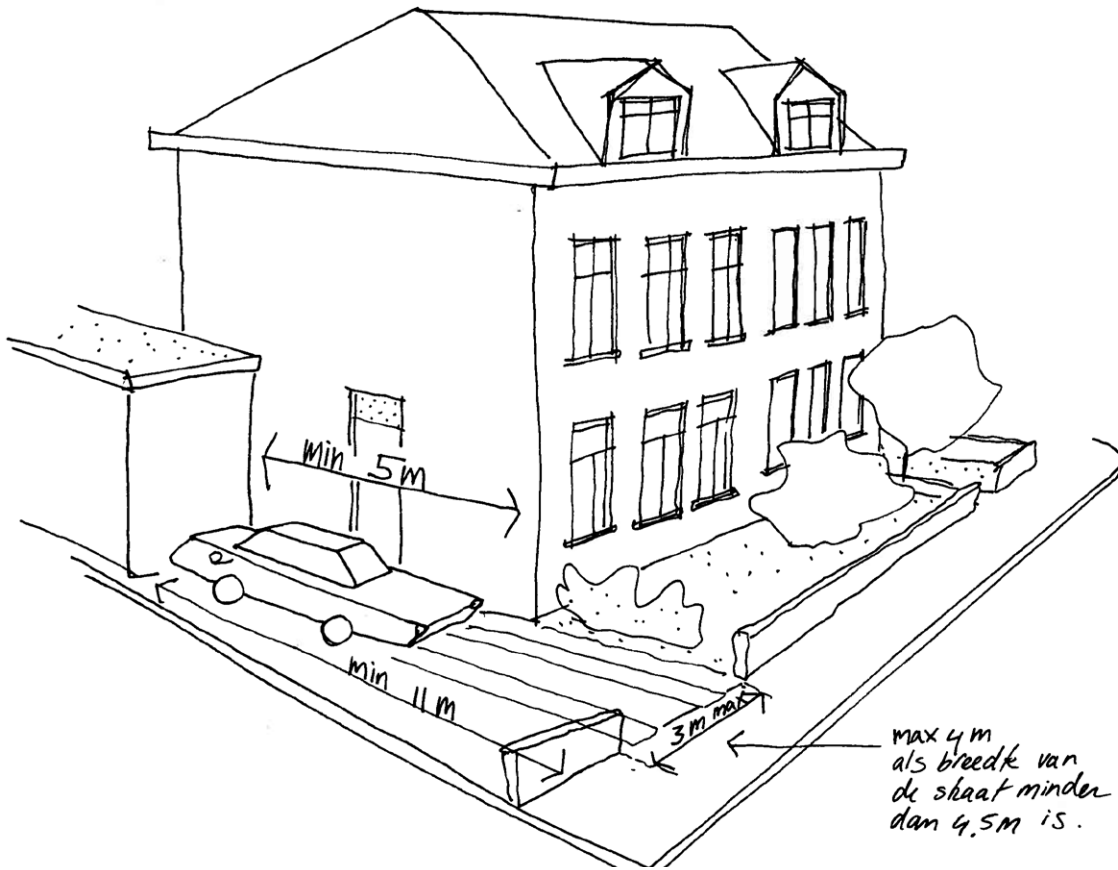
Aan de zuidzijde van de Boomaweg ligt de bestaande lintbebouwing. De Boomaweg vormt de overgang tussen oud en nieuw. Aan de Boomaweg worden vrije kavels uitgegeven die welstandsvrij ontwikkeld kunnen worden. De nieuwe bebouwing aan de Boomaweg versterkt het gevarieerde beeld van de huidige Boomaweg.

- Mix van rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen.
- Voorgevelrooilijn varieert tussen 3 tot 6 meter.

Woonstraten in ontwikkelvelden

De woonstraten hebben een informeel en groen karakter. De woonstraten hebben een smal wegprofiel. Er wordt zoveel mogelijk geparkeerd op de kavels van de vrijstaande woningen en 2/1 kappers om de woonstraten zoveel mogelijk autoluw te houden. De tuinen en hagen dragen bij aan het groene beeld van de smalle woonstraten.

De woonstraten en de parkeeroplossingen moeten nog mee ontworpen worden in het verkavelingsplan. De woonstraten moeten opgespannen worden tussen de hoofdstructuur, er zijn geen doodlopende woonstraten. De woonstraten met parkeeroplossingen kunnen in alle ontwikkelvelden verschillend uitgewerkt worden. De aansluitingen van de woonstraten op de hoofdstructuur moeten eenduidig worden vormgegeven door heel Vroondaal Zuid. De aansluiting van de plantsoenen op de woonstraten is vormgegeven door middel van een plateau. Zo ontstaat er aan de hoofdstructuur, bijvoorbeeld de plantsoenen, een samenhangend en eenduidig beeld. Afhankelijk van de grootte van de ontwikkelvelden moeten de woonstraten en de parkeeroplossingen mee ontworpen worden in het verkavelingsplan. Een parkeercoffer is nooit aan de hoofdstructuur gesitueerd.



Daar waar de woonstraten aansluiten op de hoofdstructuur is een stedenbouwkundige verbijzondering vastgelegd voor de kavels grenzend aan de toegang van de woonstraat. Om de entree van de woonstraat te accentueren springt de rooilijn van deze woningen naar voren of naar achteren ten opzichte van de naastgelegen woningen. De woningen langs de entree van de woonstraten hebben een overhoekse oriëntatie en hebben aan de zijde van de woonstraat een voordeur, erker of een raam op de begane grond en de 1e verdieping. De voor- en zijtuinen van de kavels langs de entree van de woonstraat worden begrensd door een gemetselde tuinmuur of ijzeren hekwerk met daarachter een haag. De berging van de woningen staat achterop het kavel en grenst niet aan de woonstraat.

Kavels in de woonstraat

- Mix van rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen.
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 2 meter.

Kavels langs de toegang tot een woonstraat

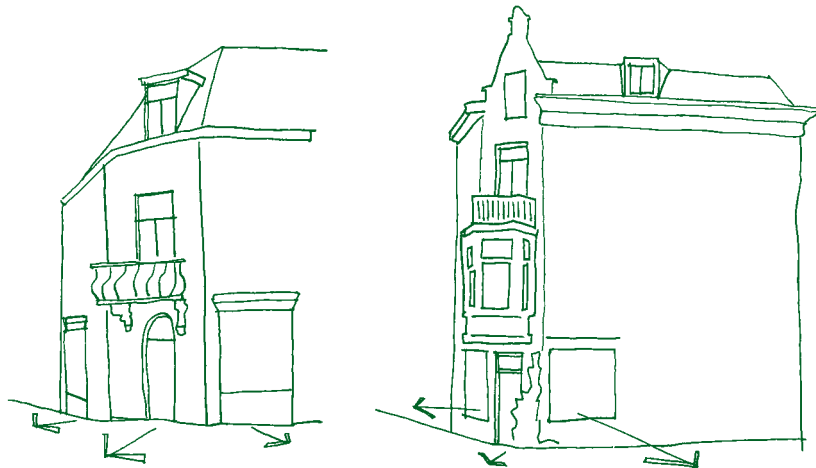
- De rooilijn van deze woningen springt naar voren of naar achteren ten opzichte van de naastgelegen woningen.
- De woningen hebben een overhoekse oriëntatie en hebben aan de zijde van de woonstraat een voordeur, erker of een raam op de begane grond en de 1e verdieping.
- De voor- en zijtuinen worden begrensd door een gemetselde tuinmuur of ijzeren hekwerk met daarachter een haag.
- De berging staat achterop het kavel en grenst niet aan de woonstraat.

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 de voordeur aan één zijde grenst en dat een erker of grote raampartij aan de andere zijde aan de hoofdstructuur grenst.

Bijgebouwen

Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één 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.



Hagenpallet



Veldesdoorn
(*Acer campestre*)
sterke, inheemse soort
wat groffere tekstuur



Eenstijlige meidoorn
(*Crataegus monogyna*)
inheemse soort met dornen
incidenteel witte bloemen



Bruine beuk
(*Fagus sylvatica* 'Atropunicea')
donkerroode vorm van de inheemse beuk
in de volle zon donker zwartrood blad



Liguster
(*Ligustrum vulgare*)
inheemse, groenblijvende heester
fijn, donkergroen blad



Venijnboom
(*Taxus baccata*)
inheemse conifer, giftig
zeer fijne, donkergroene naalden



Japanse hulst
(*Ilex aquifolia*)
zeer fijn glanzend, donkergroen blad



Haagbeuk
(*Carpinus Betulus*)



Gewone Beuk
(*Fagus Sylvatica*)



Gemengde haag
Kleurrijk herfstbeeld door een combinatie
van verschillende soorten. Daarnaast is
een gemengde haag aantrekkelijker voor
verschillende soorten dieren en resistent
tegen plantenziekten.

Overgang openbaar-privé

In Vroondaal Zuid 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 haag uit het hagenpalet. De hagen worden door de GEM Vroondaal aangeplant op privéterrein. De ontwikkelende partijen of contractanten van de GEM Vroondaal kunnen een haag soort kiezen uit het hagenpalet.

- Alle erfafscheidingen tussen privéterrein en openbaar gebied worden vormgegeven door middel van een haag uit het hagenpalet. Dit geldt voor voortuinen, zijtuinen en achtertuinen die aan het openbaar gebied grenzen.
- 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 achter-erfafscheidingen tussen privé kavels dienen eveneens groen te zijn.
- Bij parkeerkoffers die grenzen aan de zij- of achtererfgrenzen moet de erfafscheiding groen zijn.
- Waar tuinen, langs de Madepolderweg en de Singel, met de zijkant grenzen aan de singel of poldersloot moet het talud groen ingericht worden met knotwilgen in het talud en een haag aan de bovenzijde van het talud. De knotwilgen en de haag vormen samen een groen scherm voor de privacy.
- Om het groene beeld te laten domineren moeten de taluds langs de Madepolderweg en de Singel vrij worden gehouden van bebouwing en schuttingen.

Parkeren

De parkeernorm in Vroondaal Zuid is 1,8 parkeerplaatsen per woning (incl. bezoekersparkeren van 0,3pp per woning). Alle vrijstaande woningen en 2-onder-1 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 Vroondaal Zuid langs de gehele hoofdstructuur slechts éénzijdig en alleen in de langsrichting 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, parkeerkoffers of op een parkeerhof achter de woningen en op eigen terrein. Parkeerkoffers grenzen nooit direct aan de hoofdstructuur. De parkeerkoffers liggen verscholen tussen de bebouwing, worden door hagen omzoomd en zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. De parkeerplaatsen in een parkeerkoffer beginnen achter de naastgelegen voorgevelrooilijn. De inritten voor parkeerplaatsen op eigen terrein moeten zo smal mogelijk zijn zodat de haag het beeld van de voortuin domineert. Een inrit is 3 tot 4 meter breed, afhankelijk van de breedte van de aangrenzende rijloper.



toedeling parkeerplaatsen in de openbare ruimte behorende bij de verschillende ontwikkelvelden

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.



3 | Beeldkwaliteit: *signatuur Chique Haags*

In deze beeldkwaliteitsparagraaf is de signatuur Chique Haags verder uitgewerkt. Het is de wens om van Vroondaal Zuid een herkenbare en architectonisch samenhangende wijk te maken met een luxe en rijke uitstraling. Inspiratie wordt gevonden in de in Den Haag voorkomende architectuurstijlen van rond 1900, zoals zichtbaar in de binnenstad, in een decoratieve stijl met veel ornamentiek en kleurig materiaalgebruik. Daarbij vormen de meest voorkomende architectuurstijlen Neorenaissance, Eclecticisme, Overgangsarchitectuur en Art nouveau zoals beschreven in de bijlage 'omschrijvingen van architectuurstijlen' behorende bij de Welstandsnota van de gemeente Den Haag uit 2013 waardevolle inspiratiebronnen. Overkoepelend kenmerk van deze stijlen is bovendien dat elke woning een zelfstandig onderdeel is van de straatwand, of dat woningen achter één gevel worden samengevoegd waardoor een groot pand wordt gesuggereerd. De bebouwing Chique Haags bevat een mix bovenstaande stijlen, die tezamen een homogene en herkenbare wijk zullen vormen.

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 het gevarieerde eindbeeld. Deze spelregels worden in dit Beeldkwaliteitsplan beschreven.

De algemene kenmerken van de bebouwing van rond 1900 zoals een hoge verdiepingshoogte en voordeur, een open gevel met grote raampartijen en een specifiek baksteenverband dragen bij aan de allure en statige uitstraling van de Chique Haagse signatuur. 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.

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, welke na vaststelling zal worden toegevoegd aan de welstandsnota als richtinggevend kader voor het eindbeeld. De welstandscommissie zal nieuwe bouwaanvragen toetsen op de samenhang met het hier geschetste architectonische beeld.

Voor de bebouwing langs de Boomaweg zal een welstandsvrij regime gelden. Nieuwe bebouwing zal daardoor aansluiten bij het zeer gevarieerde karakter van de bestaande bebouwing. De beeldkwaliteitsregels uit dit hoofdstuk zijn dus ook niet van toepassing op de bebouwing langs de Boomaweg.



Spelregels: variatie en samenhang



naastgelegen = gelijke vorm



3x dezelfde vorm

=



3x verschillende kleuren

of



3x verschillende detaillering



naastgelegen = gelijke kleur



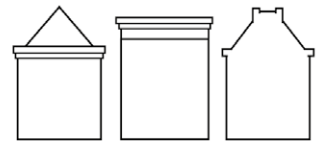
3x dezelfde kleur

=



3x verschillende detaillering

of



3x verschillende vormen

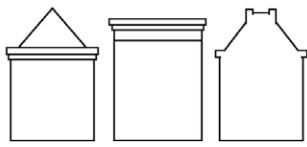


naastgelegen = gelijke detaillering



3x dezelfde detaillering

=



3x verschillende vormen

of



3x verschillende kleuren

Kleine korrel: bebouwingseenheden



Variatie en samenhang

De variatie in deze 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 kapvorm.
- Het kleur- en materialenpallet is gebaseerd op het historische kleur- en materiaalgebruik in de wijken van rond 1900 in Den Haag.
- De detaillering van de bebouwing is het derde ingrediënt om een gevarieerd beeld te krijgen. De detaillering is geïnspireerd op de kenmerken van de architectuurstijlen waarnaar Chique Haags refereert waarbij plasticiteit, reliëf en ornamentiek een belangrijke rol spelen.

De volgende randvoorwaarden zorgen voor een Chique Haagse signatuur met een variatie in gevel:

- Vrijstaande woning, een twee-onder-een-kap woning, een herenhuis of een rijtje van maximaal zes woningen. Hierop kan worden afgeweken met een rij tot maximaal 12 woningen, mits voldoende variatie in het gevelbeeld. Hervoor moet toestemming worden verkregen van de supervisors. Zie ook paragraaf bewaking beeldkwaliteit.
- De naast elkaar gelegen bebouwingseenheden moeten onderling variëren in vorm, kleur en detaillering.
- Iedere bebouwingseenheid (vrijstaande woning, twee-onder-een-kap woning, herenhuis of rijtje) verschilt met de naastgelegen bebouwingseenheid in minimaal één kenmerk. Als bijvoorbeeld de vorm van de woning hetzelfde is verschilt de naastgelegen woning in kleur of detaillering.
- Er mogen maximaal drie naast elkaar gelegen bebouwingseenheden zijn met dezelfde vorm, kleur of detaillering.



Chique Haags materiaal- en kleurpalet



- Dakbedekking wordt uitgevoerd in antracietgrijze, zwarte of rood/oranje keramische dakpannen of leien



- Gevels worden uitgevoerd in (gemêleerde) handvorm baksteen in rood-bruine tinten



- De woningen worden zorgvuldig gedetailleerd met witte-lichte elementen; houten kozijnen, dakranden, plint op de bg, erkers, dakkapellen, speklagen en ontlastingsbogen



- Groene toevoegingen zoals groene gevels, gevelbegroeiing of groene daken

'Top' Vorm

De vorm van de woning komt tot uitdrukking in de 'top' of dakvorm van de woning. De historische 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.

In de vormgeving van de 'top' 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.

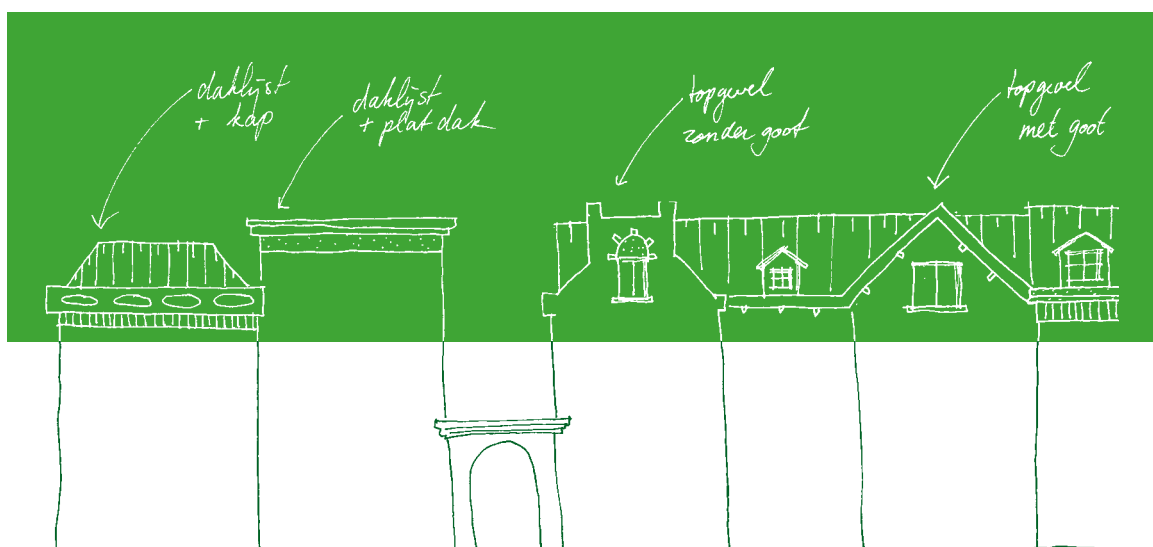
Bij bebouwing hoger dan drie lagen is vaak een onderverdeling te zien in plint, midden en top. Bij bebouwing van twee lagen en een kap is met name de vormgeving van de 'top' van belang. De variatie in de hoogte en ornamentering van de top van de woning maakt de Chique Haagse stijl zo bijzonder.

- Iedere bebouwingseenheid heeft een expressieve 'top' 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.

Kleur- en materiaalgebruik

- Er worden hoogwaardige materialen toegepast met een pure, natuurlijke uitstraling.
- De gevels worden uitgevoerd in (gemêleerde) handvorm baksteen in warme, verzadigde aardse roodbruine tinten of in wit stucwerk/keimwerk. De gevels mogen ook uitgevoerd worden als begroeide gevels. De gevels worden zorgvuldig gedetailleert met witte, lichte elementen.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in antracietgrijze, zwarte, rood/oranje keramische dakpannen of leien. De daken mogen ook uitgevoerd worden als begroeide daken.
- De kozijnen worden uitgevoerd in wit hout en hebben een zorgvuldige detaillering met diepte in de profielen. Voor alle details geldt een zorgvuldige detaillering en situering van dakranden, kozijnen en aansluitingen.

Top = kroonlijst of topgevel





Erkers op de begane grond of op de 1e verdieping evt. in combinatie met een balkon op de verdieping. Erker en balkon uitgevoerd in wit hout.



Witte/lichte speklagen



Lichte natuursteen of wit gestuukte/gekeimde plint of bovenste verdieping. De bovenste verdieping kan ook uitgevoerd worden in hout.



Rond gemetselde ontlastingsboog/latei uitgevoerd met witte detaillering. Of detaillering boven kozijn en deuren met ander metselverband.



Verdiepingshoge voordeuren



'Verticale' dakkapellen, geplaatst op de daklijst



Groene gevel, hele gevel of de bovenste verdiepingen



Gevelbegroeiing of groene gevels

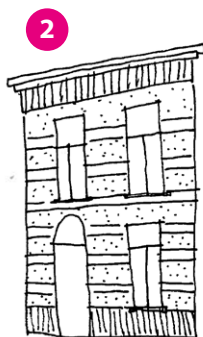
Detaillering

Van de kenmerken van de verschillende Chique Haagse stijlen hebben we een aantal specifieke kenmerken benoemd. Daarnaast hebben we een van paar kenmerken toegevoegd die geïnspireerd zijn op het groene karakter van Vroondaal. Voor iedere bebouwingseenheid (van vrijstaande woning tot rijtje van 6) bent u verplicht om minimaal één kenmerk te kiezen en te combineren tot een eigen vormgeving welke past binnen de kaders en de gekozen signatuur. Samenhang wordt dan gevonden door architectonische kenmerken.

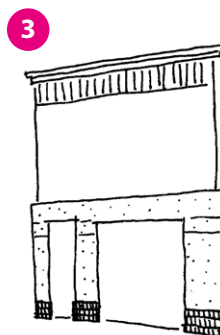
Naast de kenmerken die hier benoemd zijn, is het ook mogelijk om een eigen kenmerk, maar wel passend bij 'Chique Haags', te introduceren.



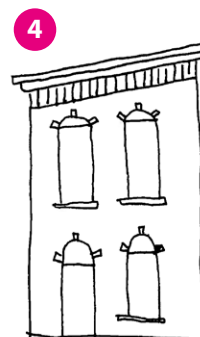
1
Erkers op de begane grond of op de 1e verdieping evt. in combinatie met een balkon op de verdieping. Erker en balkon uitgevoerd in wit hout.



2
Witte/lichte speklagen



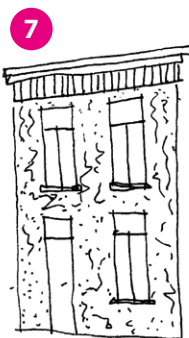
3
Lichte natuursteen of wit gestuukte/gekeimde plint of bovenste verdieping. De bovenste verdieping kan ook uitgevoerd worden in hout.



4
Rond gemetselde ontlastingsboog/latei uitgevoerd met witte detaillering. Of detaillering boven kozijn en deuren met ander metselverband.



5
Verdiepingshoge voordeuren



7
Groene gevel, hele gevel of de bovenste verdiepingen



8
Gevelbegroeiing of groene gevels



"eigen" stijkenmerk dat past bij "chique Haags"



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 worden ruimtelijk getoetst door het Planteam aan het Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Zuid 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 en een welstand lid 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 ook 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.



BG
SV

bureau voor
STEDEBOUW