



# Vroondaal Zuid II

Beeldkwaliteitsplan

Vroondaal | Den Haag

0602

19



## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van GEM Vroondaal

Rotterdam, februari 2019

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

# Vroonddaal Zuid II

## Beeldkwaliteitsplan

Vroonddaal | 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>23</b>
<b>4  </b>	<b>Proces</b> .....	<b>31</b>





*“Vroondaal Zuid II is een karakteristieke woonbuurt met een chique Haagse architectuurstijl . Vroondaal Zuid II is het meest landschappelijk gelegen deelgebied binnen Vroondaal. Mede hierdoor is in Vroondaal Zuid II gekozen voor een ander accent van chique Haags. Een accent met een meer ruraal karakter. De architectuurstijl is geïnspireerd op historische Haagse hofbebouwing in combinatie met landelijke Westlandse lintbebouwing. U woont aan de rand van een park met alle stadse voorzieningen binnen handbereik, op fietsafstand van duinen en strand. In Vroondaal Zuid 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 op de fiets 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 Vroonddaal 'Aangenaam Haags'

Vroonddaal 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 10 minuten in Loosduinen voor de dagelijkse boodschappen en binnen 20 minuten in De Fred of hartje Den Haag.

In februari 2013 is het Stedenbouwkundig Plan Vroonddaal 'Aangenaam Haags' vastgesteld in de Haagse Gemeenteraad. Vroonddaal 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.

## Het plangebied

De nadere uitwerking vanuit het Stedenbouwkundig Plan 'Aangenaam Haags' voor woongebied Vroonddaal Zuid II (werknaam) omvat twee documenten. De uitwerking van de openbare ruimte is vastgesteld in het Plan Openbare Ruimte (POR) Vroonddaal Zuid 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 Vroonddaal december 2012*





*Boomawatering*



*Vroondaal Zuid II*



*Vroondaal Zuid II*



## Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Zuid II

Met het Stedenbouwkundig Plan 'Aangenaam Haags' als drager zijn inmiddels drie 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 woonbuurt met herenhuizen en twee-onder-een-kapwoningen in een typische Haagse architectuurstijl. Westmadepark is exclusiever gepositioneerd en sluit aan bij het Hofstedepark. De architectuur in Vroondaal Noord II heeft meer details en een lichter kleur- en materiaalgebruik dan Vroondaal Zuid.

Met de ontwikkeling van Vroondaal Zuid II willen we aansluiten op het "succes" van Vroondaal Zuid (Haags en chique), waarbij het uitgangspunt is om Zuid II subtiel anders te positioneren in beeldkwaliteit.

Vroondaal Zuid II is een relatief klein deelgebied gelegen tussen de Madepolderweg, de Boomawatering en de Exporteursbaan, dit geeft het gebied een introvert en intiem karakter. Vroondaal Zuid II krijgt een meer landelijk karakter met een in Vroondaal Zuid II waterrijk woonmilieu aan de Boomawatering. De meer landelijke ligging richting het Westland en het introverte karakter van de locatie komt ook voor in de Westlandse lintbebouwing en de historische Haagse hofjes.

In de architectuur van de Westlandse lintbebouwing en de Haagse Hofjes is gezocht naar elementen die het landelijke karakter van dit gebied benadrukken. Deze details komen terug in de detaillering van de bebouwing in Vroondaal Zuid II. Hierbij valt te denken aan kenmerkende dakvlakken, luiken, roedes, bovenlichten boven de voordeuren etc.

Naast de architectuur zal de samenhang worden gewaarborgd door het ontwerp van de openbare ruimte en de voortuinen met hagen. Daarnaast zorgt ook de materiaalkeuze in het Plan Openbare Ruimte voor deze samenhang.

## 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 Vroonndaal Zuid II wordt, net als in Vroonndaal Zuid en het Westmadepark gekozen voor een typisch Haagse architectuurstijl. Vroonndaal Zuid II is door haar positie binnen het plangebied en aan de Madepolderweg met de bijbehorende lintbebouwing meer landschappelijk gepositioneerd dan de andere deelgebieden binnen Vroonndaal. Door deze ligging en het besloten karakter van de locatie is in Vroonndaal Zuid II gekozen voor een ander accent van chique Haags. Een accent met een meer landelijk karakter. De architectuurstijl is geïnspireerd op historische Haagse hofbebouwing in combinatie met landelijke Westlandse lintbebouwing.

De onderstaande kenmerken van de Westlandse lintbebouwing en de Haagse hofjes zijn kenmerkend voor Vroonndaal Zuid II.

- Een belangrijk kenmerk van de architectuurstijl is een groot dakvlak, waardoor het landelijke karakter wordt versterkt. De daklijn en goothoogte zijn grotendeels continue, wat de samenhang waarborgt. In tegenstelling tot Vroonndaal Zuid en het Westmadepark is in Zuid II een groot dakvlak zichtbaar. De schaal van de bebouwing is daardoor kleiner, maar de uitstraling is door een duidelijke hang naar symmetrie en compositie, toch formeel, chique en landelijk.
- In de Westlandse lintbebouwing komen veel gedraaide en samengestelde kappen (bijvoorbeeld zadeldak in 2 richtingen) voor. Deze kenmerkende dakvormen bepalen ook in Vroonndaal Zuid II het beeld.
- Bij rijwoningen is de compositie van de rij belangrijk, dit zie je ook terug in de Haagse hofjes. Kenmerkend voor deze architectuur is dat iedere rij een eigen compositie kent met duidelijke beëindigingen. De hoekwoningen en eventueel het middendeel van de rijen zijn verbijzonderd met een specifieke beëindiging. In het dakvlak kan dat zijn in de vorm van een gedraaide kaprichting en/of een schilddak, in bouwmassa met een uitbouw, erker of verticaal hoogte accent of verspringing in de rooilijn. Binnen de rij is repetitie en samenhang zichtbaar in gevelelementen, gevelvlak, luiken en erkers.
- Kenmerkende landelijke detaillering met luiken, roedes, erkers, bovenlichten boven voordeur etc. zijn terug te vinden in zowel de Westlandse lintbebouwing als de Haagse hofjes.

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.

### Welstandsbeleid

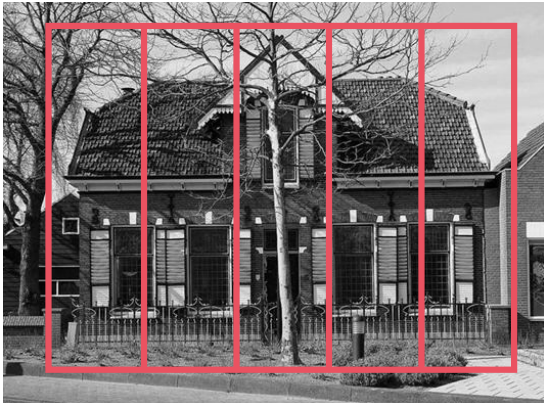
Iedere nieuwe bouwaanvraag in de gemeente Den Haag wordt getoetst aan de welstandsnota. Daarbij wordt tenminste getoetst aan de algemene criteria, waarbij criteria A van toepassing is: een bouwwerk vertoont samenhang op alle schaalniveaus: in materialen, kleuren, detaillering, in geleding en verhoudingen, 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.



opbouw  
Kop - middendeel - staart/ beëindiging

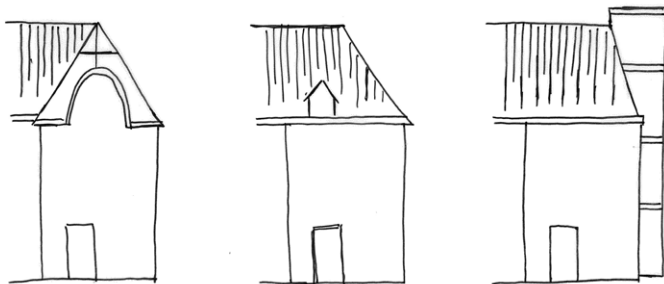


Spiegelen van gevel



Symmetrische opbouw:  
Beëindiging - middendeel - centraal accent - middendeel - beëindiging

Kenmerken Westlandse lintbebouwing en Haagse hofjes



Voorbeelden dakbeëindigingen



## Kenmerken Westlandse lintbebouwing en Haagse hofjes

In de historische Haagse hofbebouwing vormen verschillende bebouwingseenheden samen een compositie. Een compositie waarbij bouwmassa en kap een belangrijke rol spelen en waarin variatie en repetitie van details bijdragen aan de herkenbaarheid. Details worden gespiegeld of repeterend ingezet en dragen hiermee bij aan de compositie.

De landelijke 19e eeuwse Westlandse lintbebouwing wordt juist gekenmerkt door een grote variatie aan woningtypes (notariswoning, de boerderij, de arbeiderswoning) en een kleine korrel. Een vergelijkbare differentiatie aan woningtypes wordt nagestreefd in de verkaveling voor Vroondaal Zuid II (schaalverschillen, ligging binnen plangebied). Bepaalde types kunnen worden ingezet als verbijzondering in de verkaveling. Tussen de individuele bouwmassa's is er verschil in compositie, kap, daklijst en gevelindeling. Samenhang is er door herkenbare en steeds terugkerende details en in kleur- en materiaalgebruik. De bouwmassa is vaak opgebouwd uit een kop, een middendeel met of zonder centraal accent en een beëindiging. Deze kenmerken zijn vertaald naar de compositie van twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen in Vroondaal Zuid II.

Samenhang is met vier ingrediënten te bereiken: Topvorm, compositie, detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een expliciet ontworpen compositie binnen een bebouwingseenheid en tussen de verschillende bebouwingseenheden (rijtje, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning).

### 'Top' vorm en beëindiging

De vorm van de woning komt tot uitdrukking in het dak van de woning. De historische Haagse hofbebouwing en Westlandse bebouwing hebben een verticale geleiding waarbij de bebouwing een duidelijke tweedeling kent met een onderbouw en een top, bestaande uit een daklijst en dakvorm. Er kunnen diverse dakvormen gebruikt worden in Vroondaal Zuid II, te denken valt aan een zadeldak, een schilddak, een mansardedak, of een combinatie van deze daken (een samengestelde kap). Het dakvlak moet een duidelijk meeontworpen 3e bouwlaag zijn als onderdeel van de totale compositie van de woning. Het maken van beëindigingen en het gebruik van dakkapellen dragen bij aan de verbijzondering van het dakvlak zodat een aansprekende gevel wordt gecreëerd.

De beëindiging van het dak ter plaatse van de kopgevel is daarbij belangrijk en expliciet vormgegeven. Hier eindigt het dak met een daklijst en/of is er sprake van een topgevel met gedraaide kaprichting of een schilddak. De kopgevel kan ook worden geaccentueerd door een naar buiten komende bouwmassa in combinatie met erker/entree en/of hoogte accent. In alle gevallen moet er sprake zijn van een duidelijke dakbeëindiging.

In de vormgeving van het dak van de woning komt het thema historische Haagse hofbebouwing en Westlandse bebouwing goed tot uitdrukking. In deze stijl wordt de samenhang tussen de individuele wooneenheden als collectief benadrukt door een doorlopende en repeterende dakvorm en goothoogte. De kap krijgt een vormgegeven beëindiging op de kop en eventueel een onderbreking centraal in de bouwmassa. Door de lage goothoogte krijgt de woning een landelijke uitstraling.



*Compositie met verbijzonderde beëindigingen en gespiegeld middendeel  
mogelijke compositie bij 6 of minder woningen*



*Compositie met centraal accent, beëindigde middendelen  
mogelijke compositie bij 6 of minder woningen*



*Compositie met verbijzonderde beëindigingen en centraal accent  
Deze opzet is verplicht bij 6 of meer woningen*

*schematische compositie van rijwoningen*



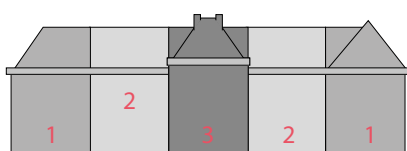
## Compositie

In de historische Haagse hofbebouwing en in de Westlandse bebouwing vormt iedere bebouwingseenheid (rijtje, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning) een eigen compositie. Binnen deze compositie spelen repetitie, symmetrie en beëindiging een belangrijke rol. De vorm van de kap, de daklijst en de plasticiteit in de (kop)gevel vormen de belangrijkste ingrediënten bij het maken van een sterke compositie.

Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen moeten van elkaar verschillen in topvorm, detaillering of kleur- en materiaalgebruik.

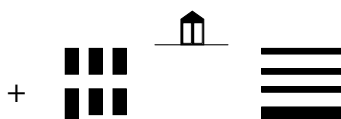
De volgende randvoorwaarden zorgen voor voldoende variatie en samenhang bij rijwoningen:

- De compositie is zodanig dat in ieder rijtje een middendeel, een kop en een staart te onderscheiden is met een expliciet vormgegeven beëindiging.
- Een compositie van een rij kan ook symmetrisch zijn waarbij het midden wordt benadrukt en beide beëindigingen gelijk zijn. Een topgevel of hoogte accent kan als centraal geplaatst element de symmetrie van een compositie versterken.
- Binnen de compositie is een repetitie herkenbaar van elementen en details die onderdeel uitmaken van de chique Haagse architectuurstijl.
- Kleurgebruik en detaillering is binnen de compositie van een rij gelijk. De lengte van de rij wordt bepaald door de herkenbaarheid van de kop, de staart, het eventuele centraal gelegen accent en de tussenstukken.
- Om een kleine korrel te benadrukken mogen rijwoningen volgens het bestemmingsplan niet langer zijn dan 6 woningen. Hiervan kan worden afgeweken met een rij tot maximaal 10 woningen mits het supervisorenteam goedkeuring heeft gegeven voor de situering en compositie.
- Bij 6 of meer woningen moet gekozen worden voor een compositie met een centraal accent en verbijzonderde beëindigingen zoals weergegeven in het onderste schema op de linkerbladzijde.



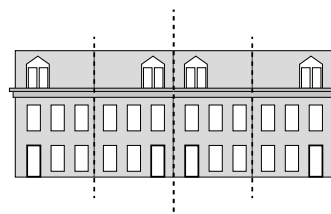
compositie

1 kop en staart/beëindiging  
2 middendeel  
3 centraal accent



details

Per compositie dienen min. 2 details te worden gebruikt



symmetrie

De details worden of gespiegeld of repeterend ingezet en dragen hiermee bij aan de samenhang binnen de compositie

*Spelregels compositie rijwoningen*



1

Karakteristieke luiken



2

Witte kozijnen met roedes bij raam- en deuropeningen, mogelijk icm secundaire donkere kleur



3

Naar voren springend geveldeel met bijzondere (dak)beëindiging



4

Terugliggende dakkapellen



5

Opgemetselde dakkapellen



6

Witte daklijst



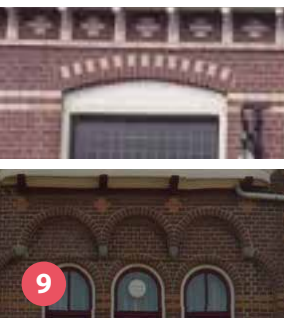
7

Erkers en balkonnen



8

Verdiepingshoge voordeur



9

Rond gemetselde ontlastingsboog/ latei



10

Witte/lichte speklagen

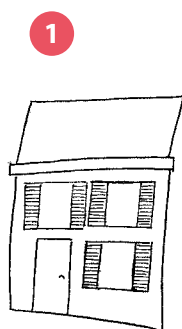


## Detaillering

Van de kenmerken van de chique Haagse stijl, de Westlandse lintbebouwing en Haagse hofjes zijn een aantal specifieke kenmerken benoemd. De kenmerken leveren een bijdrage aan het onderscheidende karakter van de architectuur in Vroondaal Zuid II. Voor iedere bebouwingseenheid (van vrijstaande woning tot rijtje) is het verplicht om minimaal twee kenmerken te kiezen en te combineren tot een eigen vormgeving welke past binnen de kaders en de gekozen signatuur. Bij meer dan drie woningen is het wenselijk een derde element toe te voegen bij de beëindigingen/de kopgevels of bij een midden accent. Naast de kenmerken die hier benoemd zijn, is het ook mogelijk om een eigen kenmerk, maar wel passend bij 'chique Haags', te introduceren. De eerste 2 kenmerken dienen altijd in een deelgebied/ontwikkelveld terug te komen.

Kenmerken zijn:

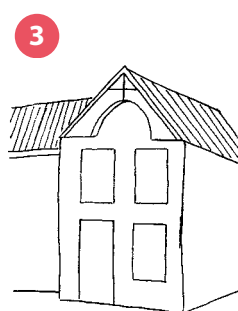
1. Karakteristieke luiken, gebruikmakend van het kleurpalet van de raam- en deuropeningen of een (aangewezen) tertiaire kleur.
2. Witte kozijnen met roedes bij raam- en deuropeningen, mogelijk in combinatie met een secundaire donkere kleur.
3. Naar voren springende geveldeel met bijzondere (dak)beëindiging.
4. Terugliggende dakkapellen.
5. (Opgemetselde) dakkapellen.
6. Witte daklijst.
7. Erkers op de begane grond of op de 1e verdieping eventueel in combinatie met een balkon op de verdieping. Erker en balkon uitgevoerd in wit hout.
8. Verdiepingshoge voordeur of bovenlicht boven voordeur.
9. Rond gemetselde ontlastingsboog/latei boven ramen en deuren uitgevoerd met witte detaillering of



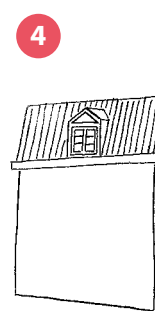
Karakteristieke luiken



Witte kozijnen met roedes bij raam- en deuropeningen mogelijk icm secundaire donkere kleur



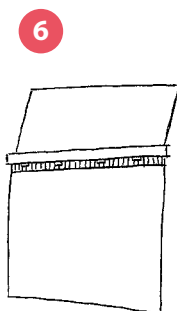
Naar voren springend geveldeel met bijzondere (dak) beëindiging.



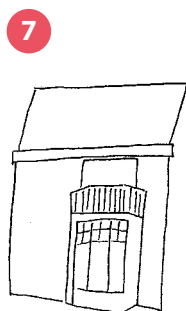
Terugliggende dakkapellen



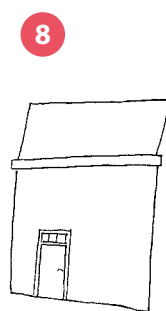
(Opgemetselde) dakkapellen



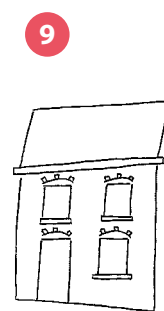
Witte daklijst



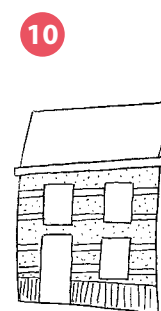
Erkers op bg mogelijk icm balkon op de verdieping



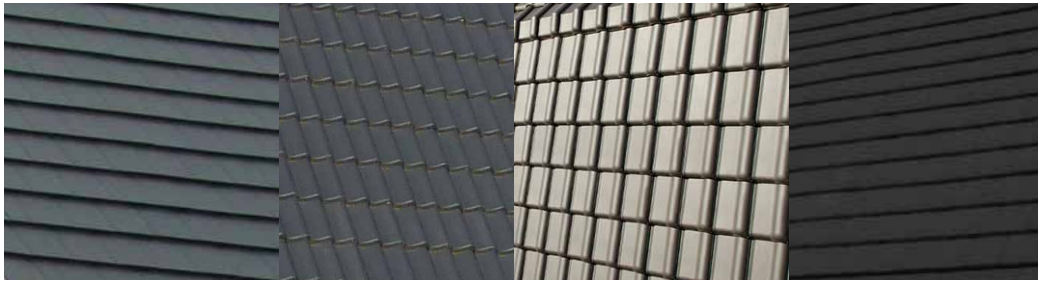
Voordeur met bovenlicht



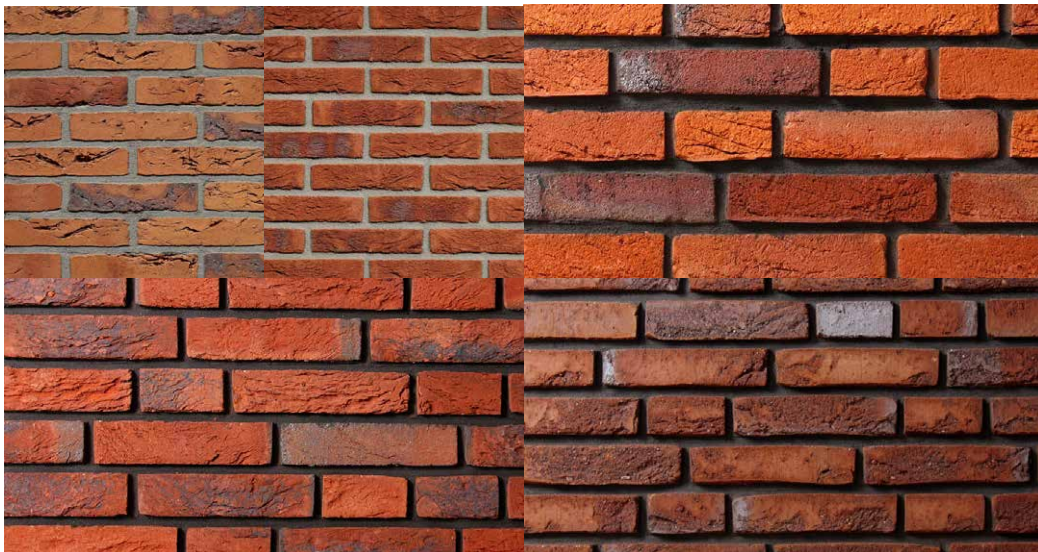
Rond gemetselde ontlastingsboog/latei



Witte/lichte speklagen



*Dakbedekking wordt uitgevoerd in antracietgrijze of zwarte 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*

*Chique Haags materiaal- en kleurpalet*



## Kleur- en materiaalgebruik

De woningen zijn geïnspireerd op kleur- en materiaalgebruik van de historische Haagse hofbebouwing en Westlandse bebouwing. In de voorbeeldwijken zie je vooral veel wit of afwijkende tint rood terugkomen in de kopgevels en in de detaillering.

- Er worden hoogwaardige materialen toegepast met een pure, natuurlijke uitstraling.
- De gevels worden uitgevoerd in (gemêleerde) handvorm baksteen in warme, verzadigde aardse rood bruine tinten.
- Metseldetaileringen worden uitgevoerd in witte of licht contrasterende gekleurde baksteen.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in antracietgrijze, zwarte dakpannen of leien.
- Zonnepanelen worden zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de straat geplaatst dan wel goed architectonisch geïntegreerd in ramen, gevel en/of dak of bijvoorbeeld dakpannen.
- De kozijnen en dakranden 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.
- Luiken worden uitgevoerd in rustige donkere kleuren; zwart, grijs, donker groen, donker blauw of donker rood.
- Specifieke detaillering en kopgevels kunnen op kenmerkende plekken worden uitgevoerd in tinten donkerrood.
- Bergingen die in het zicht staan en bijgebouwen worden passend bij de woning uitgevoerd in baksteen.
- In kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten op de omliggende ontwikkelvelden.

## Afstemming

Voor Vroondaal Zuid II is het van belang een goede balans te vinden tussen een gevarieerd beeld en herhaling van elementen. Voor een goede samenhang moet er altijd afstemming plaatsvinden met de ernaast gelegen bebouwing. Naast elkaar gelegen rijtjes moeten van elkaar verschillen en onderling op elkaar afgestemd worden, zodat er een evenwichtig straatbeeld ontstaat. De meest in het oog springende variatie tussen rijtjes ontstaat door de gekozen compositie en de daarmee samenhangende beëindiging en detaillering. Daarnaast bestaat er variatie in gekozen architectonische elementen.

Woningen in een volgend deelgebied 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.





### 3 | Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De hoofdstructuur van Vroondaal Zuid II bestaat uit een aantal zones: de Parklaan, de Groene lus, de Madepolderweg, de Exporteursbaan en de Boomaweg. De profielen van de verschillende zones zijn terug te vinden in de POR. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit van Vroondaal Zuid IIa en b staan beschreven in dit hoofdstuk.

De Parklaan vormt de hoofdontsluiting van Vroondaal Zuid II. Het groene beeld van de Parklaan wordt bepaald door een langgerekt plantsoen in oostwestelijke richting. De Parklaan verbindt Zuid IIa en IIb en de uitloper van Park Madestein ter hoogte van de Madelief. In het plantsoen van de Parklaan is tevens ruimte voor speelvoorzieningen. De Parklaan sluit aan op de Exporteursbaan, Zuid IIb voor de auto en de fiets, Zuid IIa alleen voor langzaam verkeer. Aan de westkant sluit de Parklaan aan op de Madepolderweg, aan de oostzijde op de Boomaweg. Ten zuiden van de Parklaan zijn intieme 'Groene lussen' als woonstraten gesitueerd waarmee de ontwikkelvelden worden ontsloten. De woonstraten hebben een groen karakter. Woningen rondom de Groene lussen grenzen deels aan het water van de Boomawatering, achtertuinen grenzen aan het water. Rondom het water bij de kanovijver hebben de gevels van de bebouwing een wit karakter zodat er een herkenbaar ensemble rondom de plas ontstaat.

Voor onderstaande zones zijn de verschillende specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven.

- Parklaan
- Groene lus
- Madepolderweg
- Exporteursbaan
- Boomaweg

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.



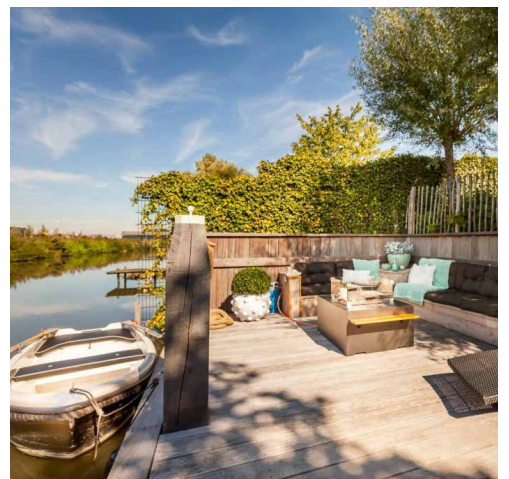
- >2 Rooilijn minimaal 2 meter
- >3 Rooilijn minimaal 3 meter
- 3.5-5 Rooilijn tussen de 3.5 en 5 meter
- 2 2 bouwlagen + kap
- 2 2 bouwlagen + kap met variatie in goothoogte
- Overhoekse oriëntatie
- Haag
- Dichte rij knotwilgen in talud als verplichte erfafscheiding
- Meeontworpen vlinder

#### Stedenbouwkundige randvoorwaarden





*Beukhaag aan de Parklaan*



*meeontworpen vlonder*



## Parklaan

De Parklaan vormt de entree van Vroondaal Zuid IIb en heeft een royale groene uitstraling door het langgerekte plantsoen. De Parklaan is ingericht voor tweerichtingsverkeer en aan de zuidkant wordt langsgeparkeerd. De Parklaan is het meest statige deel van Zuid II en wordt begrensd door voornamelijk herenhuizen en rijwoningen. De wanden vormen samen een ensemble/compositie en hebben een rijk gedetailleerde gevarieerde architectuur. 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, op enkele plekken is 3 lagen met een plat dak mogelijk. De woningen aan de noordzijde van het plantsoen hebben een diepe, zonnige voortuin die direct aan het plantsoen grenst. Toepassing van openslaande deuren dragen bij aan de bruikbaarheid van de voortuinen en zorgen voor een levendig staatbeeld.

- Compositie van rijwoningen
- Woningen georiënteerd op de Parklaan.
- De woningen aan de zuidzijde van de Parklaan hebben een voorgevelrooilijn van minimaal 3 meter.
- De woningen aan de noordzijde van de Parklaan hebben een voorgevelrooilijn tussen de 3,5 en 5 meter.
- Om variatie in het beeld te versterken hebben de woningen aan de Parklaan een wisselende goothoogte.
- Hoekwoningen op de hoek van 2 straten hebben een overhoekse oriëntatie.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde en op de zij-erfgrens met het openbaar gebied een haag. Zijtuinen of achtertuinen grenzend aan openbaar gebied hebben een groene erfafscheiding, die in overleg met GEM Vroondaal nader wordt bepaald. Het waarborgen van privacy en een direct groen karakter zijn hierbij van belang. Achtertuinen in het zicht van openbaar gebied hebben een groene erfafscheiding.

## Groene lus

De Groene lussen worden verbonden met de zuidkant van de Parklaan. De Groene lussen hebben een informeel en groen karakter en een smal wegprofiel met enkelzijdig langsparkeren. 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 woonstraten. De aansluitingen van de Groene lussen op de Parklaan moeten eenduidig worden vormgegeven door heel Vroondaal Zuid II. Zo ontstaat er aan de Parklaan een samenhangend en eenduidig beeld. Daar waar Groene lussen aansluiten op de hoofdstructuur is een stedenbouwkundige verbijzondering vastgelegd voor de kavels grenzend aan de toegang van de Groene lus. De woningen zijn overhoeks georiënteerd en hebben een verbijzonderde kopgevel met een rijke detaillering, bijvoorbeeld door middel van een erker of balkon. Aan de buitenzijde worden de Groene lussen begrensd door twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen. Deze woningen liggen met hun achtertuin aan de Boomawatering en zijn georiënteerd op de Groene lus.

- Vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen aan de buitenzijde van de Groene lus.
- Rijwoningen met een kleine korrel aan de binnenzijde van de Groene lus.
- Woningen georiënteerd op de Groene lus.
- 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.
- Om variatie in het beeld te versterken hebben de woningen een wisselende goothoogte.
- Hoekwoningen die aan twee zijde grenzen aan de Groene lus hebben een overhoekse oriëntatie.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde en op de zij-erfgrens met het openbaar gebied een haag. Zijtuinen of achtertuinen grenzend aan openbaar gebied hebben een groene erfafscheiding, die in overleg met GEM Vroondaal nader wordt bepaald. Het waarborgen van privacy en een direct groen karakter zijn hierbij van belang. Achtertuinen in het zicht van openbaar gebied hebben een groene erfafscheiding.
- Woningen met achtertuinen aan het water die zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied krijgen een meeontworpen vlonder als overgang naar het water. Dit doet zich met name voor aan de inprickers van de Boomawatering.
- De woningen gelegen aan de Groene lus en aan het einde van de inprickers van de Boomawatering en de zijtuin aan de Parklaan krijgen een zorgvuldig ingepaste erfafscheiding aan de zijkant met hagen en knotwilgen.





## Madepolderweg

De Madepolderweg vormt de rand van Vroonmaal Zuid II. De Parklaan wordt op eenzelfde wijze als de plantsoenen in Vroonmaal Zuid I aangesloten op de Madepolderweg. Het groen wordt zo ver mogelijk doorgetrokken richting de Madepolderweg, zodat er een 'visuele' relatie ontstaat met Park Madestein. De Madepolderweg heeft in Vroonmaal Zuid IIa een 30 km/uur inrichting. In Vroonmaal Zuid IIb heeft de Madepolderweg een 50 km/uur inrichting en wordt de oversteek richting Park Madestein aangepast om de situatie verkeersveiliger te maken. De nieuwe bebouwing sluit met een kleine korrel aan bij de bestaande tuinderswoningen langs de Madepolderweg. De kavels die via de Madepolderweg ontsloten worden maken gebruik van de reeds bestaande bruggen en duikers. Er worden geen nieuwe bruggen en duikers aangelegd voor private kavels vanwege de continuïteit van het groen en water langs de Madepolderweg.

- Vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen.
- Georiënteerd op de Madepolderweg.
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter inclusief het groene talud.
- Kavels aan de poldersloot worden ontsloten via bestaande duikerbruggen.
- Om aan te sluiten op het karakter van de bestaande tuinderswoningen langs de Madepolderweg hebben de woningen een lagere goothoogte, variërend tussen 4 en 6 meter.

## Exporteursbaan

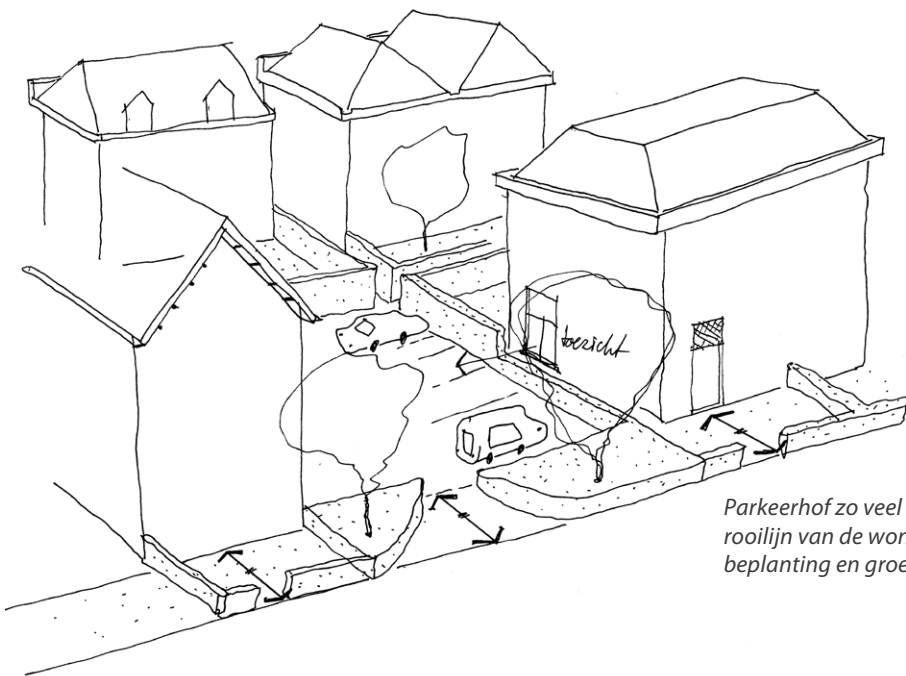
Exporteursbaan is de hoofdentree voor Vroonmaal Zuid II. Door middel van een nieuwe T-kruising wordt Vroonmaal Zuid IIb voor autoverkeer ontsloten. Voor fietsers is het mogelijk om vanaf de Exporteursbaan richting Vroonmaal IIa en IIb te fietsen. Langs de Exporteursbaan zijn aan beide zijden grote bergingsvijvers gesitueerd. De bebouwing langs de Exporteursbaan is niet georiënteerd op de de Exporteursbaan, maar op de achtergelegen Groene lus. Om de groene en landschappelijke uitstraling te waarborgen moet worden voorkomen dat er bergingen en achterpaden komen langs de Exporteursbaan. De woningen hebben een dichte groene achterkant die veel privacy biedt en een zeer groene uitstraling hebben aan de zijde van de Exporteursbaan.

- Woningen georiënteerd op de Groene lus.
- Geen achterpaden, toegangen naar de tuinen of bergingen aan de Exporteursbaan.
- Hoge groene erfafscheiding aan de zijde van de Exporteursbaan door middel van een hoge groenblijvende haag of hедера hekwerk.
- Om het groene karakter van de Exporteursbaan te versterken wordt achter in iedere achtertuin een boom aangeplant (soort nader te bepalen).
- In het openbaar gebied wordt tegen de erfafscheiding aan een zone ingeplant met groenblijvende (hoge) heesters (bijvoorbeeld Rhododendron).

## Boomaweg

De Boomaweg is een oud lint met tuinderswoningen aan de zuidzijde van Vroonmaal Zuid. Aan de westzijde sluit de Boomaweg aan op de Madepolderweg. De westkant van de Boomaweg vormt de oostelijke begrenzing van Vroonmaal Zuid IIa. Het westelijke gedeelte van de Boomaweg heeft hetzelfde profiel en dezelfde beplanting als de overzijde van de kanovijver en de plantsoenen in Vroonmaal Zuid. De woningen in Vroonmaal Zuid aan de kanovijver hebben langs de gehele lengte dominante witte delen in de gevel. Dit ensemble moet versterkt worden door aan de zijde van de Boomaweg eveneens nadrukkelijk aanwezige witte delen in de gevels op te nemen.

- Mix van rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen.
- 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.
- Woningen zijn georiënteerd op de Boomaweg.
- De woningen aan de Boomweg reageren op de witte architectuur aan de overzijde van het water door eveneens nadrukkelijk aanwezige continue witte delen in de gevel.
- Alle woningen hebben aan de voorzijde en op de zij-erfgrens met het openbaar gebied een haag.



Parkeerhof zo veel mogelijk uit het zicht, zodat de auto's achter de rooilijn van de woningen geparkeerd staat; verscholen tussen beplanting en 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 oprit.



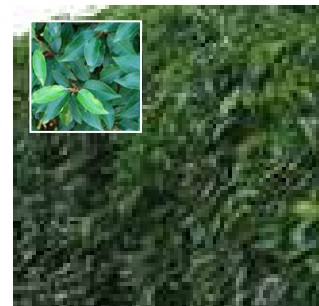
**Liguster**  
(*Ligustrum vulgare*)  
inheemse, groenblijvende  
heester



**Olijfwilg**  
(*Elaeagnus ebbingei*)  
breed ovalen, grijsgroen blad



**Haagbeuk**  
(*Carpinus Betulus*)



**Portugese laurier**  
(*Prunus lusitanica*)  
Deze haag kent een mooie  
opgaande groeiwijze. Tevens is  
deze haag wintergroen.



## 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 verbijzonderde gevel met een rijke detaillering, zoals een erker, grote raampartij of balkon. De detaillering dient in samenhang binnen de compositie van de bouwmassa (of bebouwingsensemble) ontworpen te worden.

## Overgang openbaar-privé

In Vroondaal Zuid 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 haag. Vroondaal maakt een keuze uit het hagenpallet. In specifieke gevallen heeft Vroondaal het recht om andere soorten aan te planten om kwetsbare situaties op te lossen.

- 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 openbaar gebied krijgen een mee-ontworpen groene erfafscheiding welke in overleg met de GEM Vroondaal nog nader bepaald zal worden.
- Achtertuinen en zijtuinen die niet aan openbaar gebied grenzen, maar direct zichtbaar zijn vanaf de straat krijgen eveneens een groene erfafscheiding.
- Bij zij- of achtertuinen die grenzen aan parkeerkoffers moet de erfafscheiding groen zijn.

## Parkeren

De parkeernorm in Vroondaal Zuid 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 Vroondaal Zuid II langs de gehele hoofdstructuur slechts éézijdig en alleen in de langsrichting geparkeerd wordt. De overige parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in de woonstraten, parkeerkoffers of op eigen terrein. Per ontwikkelfase worden een aantal parkeerplaatsen in de hoofdstructuur van de openbare ruimte toegekend aan de ontwikkelfase. De overige benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen terrein dan wel in de woonstraten of parkeerkoffers worden gerealiseerd. In de SMP (Stedenbouwkundig Matenplan) tekening is het VO Inrichtingsplan getekend. Hierin staat waar geparkeerd wordt in de hoofdstructuur en welke van deze parkeerplaatsen aan het ontwikkelveld zijn toegekend.

In de woonstraten wordt alleen in de langsrichting geparkeerd en zoveel mogelijk éézijdig. De parkeerhoven liggen verscholen tussen de bebouwing, worden door hagen omzoomd en worden aan het zicht onttrokken, waarbij de auto's achter de voorgevel rooilijn geparkeerd staan. 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 6 meter achter de voorgevelrooilijn, zodat er bij een voortuindiepte van 5 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 enkele hoekwoningen wordt er in de zijtuinen geparkeerd.



1111111111



## 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 Zuid 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 (8 weken doorlooptijd).
- 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 (26 weken doorlooptijd).

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

