



# Aangenaam Haags

Stedenbouwkundig Plan Vroondaal

Vroondaal | Den Haag



**FARO**

**BG  
SV**

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](http://www.bgsv.nl)

## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van GEM Vroondaal

Rotterdam, 10 december 2012



# Aangenaam Haags

Stedenbouwkundig Plan Vroondaal

Vroondaal | Den Haag

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	5
2	Aangenaam Haags.....	7
3	Opgave.....	9
4	Ruimtelijk raamwerk.....	11
5	Stedenbouwkundige principes.....	21
6	Duurzaamheid.....	37
7	Beeldkwaliteit .....	41
8	Planproces en kwaliteitsbewaking .....	45
<b>Bijlagen</b>		
I	Gebiedsgericht milieubeleid .....	47
II	Bomen .....	51
III	Spelen.....	53
IV	Parkeren .....	55
V	Ruimtegebruik en begrenzing exploitatiegebied .....	57



*Luchtfoto Oud Vroondaal*



# 1 | Inleiding

## **Aanleiding en proces**

Dit Stedenbouwkundig Plan Vroondaal is de vervolgstap op de ontwikkelingsvisie Vroondaal Revisited en geeft vorm aan de herontwikkeling van het Stedenbouwkundig Plan Madestein 2001 (Karelse van der Meer Architecten/ Bosch en Slabbers). De kwaliteiten uit het Stedenbouwkundig Plan Madestein worden ingezet om met een aanpassing van het programma en een nieuwe ontwikkelstrategie te komen tot een vernieuwd en verbreed woningaanbod met nadruk op keuzevrijheid voor de woonconsument. De kern van het Stedenbouwkundig Plan is om de unieke identiteit te bepalen voor de deelplannen van Vroondaal gesitueerd rondom het centrale Park Madestein.

Het voorliggende Stedenbouwkundig Plan is het resultaat van een intensief planproces in het voorjaar en de zomer van 2012. Op basis van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen hebben BGSV en FARO een visie gepresenteerd aan de publieke en private samenwerkingspartners. De visie is, na rekenen en tekenen, vertaald in het Stedenbouwkundig Plan Vroondaal. Tijdens projectgroepen is de inhoud van het plan tot stand gekomen en parallel is gewerkt aan een aantal deelstudies met betrekking tot verkeer, planeconomie, duurzame ontwikkeling en een marktonderzoek (Bouwfonds september 2012). Terugkoppeling met bewoners en belanghebbenden heeft plaatsgevonden in drie plenaire bijeenkomsten met een klankbordgroep.

## **Uitgangspunten Vroondaal Revisited en Stedenbouwkundig Programma van Eisen**

Het belangrijkste uitgangspunt van Vroondaal Revisited is dat het programma van het plan aangepast wordt van circa 1.000 woningen in het topsegment van de markt naar maximaal 2.149 woningen in een verbreed prijs- en productsegment. Nadrukkelijk blijft Vroondaal een exclusieve locatie in het palet van woonmilieus in Den Haag. Het bestaande Vroondaal (Oud Vroondaal) wordt langzaam afgebouwd zoals het oorspronkelijk bedacht is. Het blijft bij uitstek luxueus wonen in het groen. Het beeld wordt bepaald door de uitgesproken en hoogwaardige architectuur.

De naam Vroondaal blijft als algemene totaalnaam voor het gehele gebied gelden. De namen van de deelgebieden uit Vroondaal Revisited zijn gewijzigd in Oud Vroondaal voor het huidige Vroondaal, Nieuw Vroondaal voor deelplan bomen 2 en 3 en Haagse tuinen voor deelplan sloten 4 en 5 (zie kaart op bladzijde 8).

Om de ontwikkeling weer op gang te brengen worden nieuwe doelgroepen aangeboord in de andere deelgebieden. Voor Nieuw Vroondaal en voor Haagse Tuinen wordt een nieuwe ruimtelijke structuur voorgesteld die het landschappelijke wonen als identiteit kan waarborgen. Uitgangspunt is een financieel haalbaar plan waarin de ruimtelijke structuur wordt vastgelegd in een hoogwaardig raamwerk. Fase 2 van de Haagse Tuinen is pas op de lange termijn aan de beurt en krijgt in dit Stedenbouwkundig Plan daarom een globale uitwerking.

Het exploitatiegebied van Vroondaal beslaat de deelgebieden Oud Vroondaal, Nieuw Vroondaal en Haagse Tuinen. Park Madestein, het gedeelte van Recreatiegebied Madestein tussen Oud/Nieuw Vroondaal en de Haagse Tuinen behoort niet tot het exploitatiegebied (zie bijlage V Ruimtegebruik en begrenzing exploitatiegebied). Over Park Madestein zijn met de gemeente wel afspraken gemaakt om naar de mogelijkheden te kijken voor het opwaarderen van Park Madestein.

## **Groen en landschappelijk woonmilieu**

Het Stedenbouwkundig Plan Madestein biedt uitstekende uitgangspunten voor een groen en landschappelijk woonmilieu met luxe woningen in lage dichtheid en met veel aandacht voor particulier opdrachtgeverschap. Groen wonen vergt maatwerk en dat komt in Oud Vroondaal goed tot uiting. De sfeer en het beeld dat Oud Vroondaal oproept, zijn die van een villawijk die een superlatief van haar eigen referenties vormt. Oud Vroondaal is een bewijs van het feit dat in lage dichtheden landschappelijk wonen goed mogelijk is.

De voorgestelde verdichting van woonmilieus in de ontwikkelingsvisie Vroondaal Revisited (tot circa 25 woningen per hectare) stelt het concept van groen wonen voor een uitdaging: bij oplopende dichtheden speelt de relatie tussen dichtheid en de eigendomsverhouding een cruciale rol. De relatie tussen woonwijken en de omgeving is bij oplopende dichtheden anders: van wonen in het landschap tot duidelijk begrensde vormen van wonen aan het landschap. Daarnaast is het voorgestelde programma slechts de smaak van de dag. In het marktonderzoek van Bouwfonds worden reeds met voortschrijdend inzicht twee andere woningbouwprogramma's voorgesteld. Het Stedenbouwkundig Plan moet flexibel in kunnen spelen op nieuwe marktprognoses nu en in de toekomst.

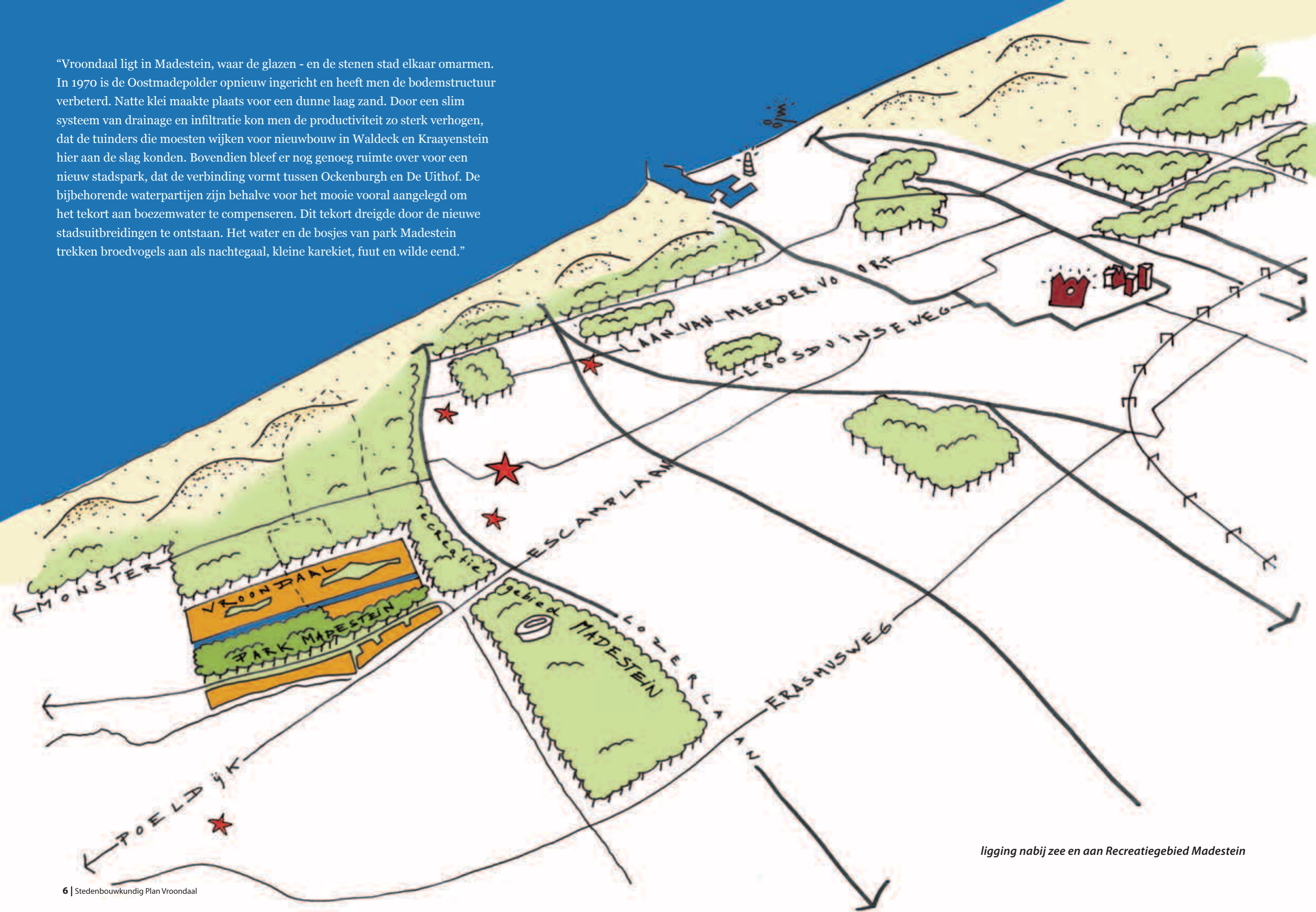
## **Flexibel Stedenbouwkundig Plan**

Het Stedenbouwkundig Plan Vroondaal is een flexibel Stedenbouwkundig Plan. Dit betekent dat er een optimum is gezocht naar het vastleggen van ruimtelijke kwaliteiten enerzijds en vrijheid ten aanzien van de markt anderzijds. De kwaliteit wordt vastgelegd in een robuust ruimtelijk raamwerk dat nog flexibel ingevuld kan worden met diverse woningtypes en verkavelingen. De hoofdstructuur van het plan is vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk waarmee de sfeer en de gewenste uitstraling van het plan worden gewaarborgd. De hoge kwaliteit van het ruimtelijk raamwerk is noodzakelijk om een hoogwaardig en groen woonmilieu te kunnen garanderen. Het raamwerk zorgt voor eenheid en samenhang binnen de verschillende plandelen en draagt bovendien bij aan de vorming van een eenduidig adres met Park Madestein als centraal planelement.

Het Stedenbouwkundig Plan legt naast het ruimtelijk raamwerk ook de beeldkwaliteit op hoofdlijnen vast. Het vastleggen van de beeldkwaliteit heeft als doel om de samenhang binnen de deelgebieden te waarborgen en om het gewenste groene karakter van Vroondaal te versterken. De flexibiliteit zit in de vrijheid die wordt geboden in de ontwikkelvelden en op het individuele kavel, er is voldoende ruimte om te pionieren. Een ontwikkelveld heeft een nog nader te bepalen grootte en wordt in een latere fase aan de hand van een concreet programma van eisen uitgewerkt in een verkavelingsplan en een inrichtingsplan. Dit Stedenbouwkundig Plan is nadrukkelijk geen verkavelingsplan. De exacte aantallen woningen en de woningtypes worden in een later stadium bepaald. Afhankelijk van de vraag vanuit de markt zal op het moment dat een veld ontwikkeld wordt een verkavelingsplan gemaakt worden met woningtypes en een architectonisch beeld waar op dat moment vraag naar is. Ook de ontwikkelvorm is nog niet vastgelegd. De keuze om een veld te ontwikkelen met (collectief) particulier opdrachtgeverschap of als projectmatige ontwikkeling kan te zijner tijd gemaakt worden. Ook op het individuele kavel is veel vrijheid in de gewenste bouwhoogte, kapvorm, rooilijnen en materialisering. Alleen voor de beeldbepalende kavels langs de hoofdstructuur zijn de stedenbouwkundige principes nader omschreven, zodat de samenhang langs het ruimtelijk raamwerk gewaarborgd blijft.



“Vroondaal ligt in Madestein, waar de glazen - en de stenen stad elkaar omarmen. In 1970 is de Oostmadepolder opnieuw ingericht en heeft men de bodemstructuur verbeterd. Natte klei maakte plaats voor een dunne laag zand. Door een slim systeem van drainage en infiltratie kon men de productiviteit zo sterk verhogen, dat de tuinders die moesten wijken voor nieuwbouw in Waldeck en Kraayenstein hier aan de slag konden. Bovendien bleef er nog genoeg ruimte over voor een nieuw stadspark, dat de verbinding vormt tussen Ockenburgh en De Uithof. De bijbehorende waterpartijen zijn behalve voor het mooie vooral aangelegd om het tekort aan boezemwater te compenseren. Dit tekort dreigde door de nieuwe stadsuitbreidingen te ontstaan. Het water en de bosjes van park Madestein trekken broedvogels aan als nachtegaal, kleine karekiet, fuut en wilde eend.”



ligging nabij zee en aan Recreatiegebied Madestein



## 2 | Aangenaam Haags

Vroondaal kenmerkt zich als een echte Haagse locatie. Typisch voor Den Haag is de ligging dichtbij de Noordzee en de duinen en aan een van de vele Haagse parken. Vroondaal is een luxe woonlocatie aan het Recreatiegebied Madestein en dichtbij zee en vormt daarmee de rustige equivalent van een Haagse wijk aan het park.

### Kernwaarden

Het landschap en de verbondenheid met Den Haag zijn de dragers van de planvorming. Het prachtige karakter van de kust en het duinlandschap en Recreatiegebied Madestein nodigen niet alleen uit om te recreëren, maar ook om er te wonen. Vroondaal wordt duurzaam ontwikkeld. Een duurzaam Vroondaal betekent de ontwikkeling van een landschappelijke woonwijk met een goede kwaliteit van de leefomgeving.

Vroondaal is als echte Haagse locatie goed verbonden met de nabije winkelcentra en tram 2.

### Ligging van Vroondaal

De kracht van Vroondaal als woonomgeving wordt gevormd door de unieke ligging. Vroondaal ligt aan Recreatiegebied Madestein, nabij de zee en in Den Haag. Aan de noordwestzijde grenst het gebied direct aan de binnenduinrand, de overgangszone tussen de duinen en het boezemgebied. De nabijheid van de zee, het strand en de duinen is een grote meerwaarde voor de ligging van Vroondaal.

Aan de zuidoostzijde loopt de Boomawetering, een boezemwater met cultuurhistorische betekenis. Vroondaal sluit aan bij deze karakteristieke zonering parallel aan de kust. Het plangebied is gelegen in het ecologisch interessante Recreatiegebied Madestein. Park Madestein, het gedeelte tussen Oud en Nieuw Vroondaal en Haagse Tuinen, is een onderdeel van Recreatiegebied Madestein. De woonwijk Vroondaal moet goede verbindingen krijgen met Park Madestein zodat de inwoners optimaal gebruik kunnen maken van het park.

Vroondaal ligt binnen de stedelijke invloed van Den Haag en is daarmee sterk verbonden. In de directe omgeving van Vroondaal zijn een aantal buurtwinkelcentra. Kraayenstein, De Loosduinse Hoofdstraat, Waldeck, Poeldijk en De Savarin Lohmanplein voorzien zowel in dagelijkse als in de niet-dagelijkse boodschappen.

### Positionering van het programma

Binnen de contouren van Den Haag zijn weinig uitbreidingsmogelijkheden te vinden. Het bouwprogramma in Vroondaal heeft echter mogelijk concurrentie van vooroorlogse wijken als de Vogelwijk, de Vinex-wijk Wateringse Veld, nieuwbouwlocaties van de Westlandse Zoom en andere nieuwbouwlocaties in de Haagse regio. Ten opzichte van deze wijken heeft Vroondaal een aantal sterke pluspunten.

- Het luxe woningaanbod (geen sociale woningbouw).
- Vroondaal heeft een chique uitstraling door het karakter van Oud Vroondaal.
- Dichtbij de bestaande voorzieningen- en winkelcentra in Den Haag.
- Op fietsafstand van de duinen en het strand.
- Recreatiemogelijkheden voor jong en oud: er is veel groen aanwezig, dichtbij en verder weg om te spelen en te ontspannen.
- Je zit snel op de snelweg.
- Er is voldoende parkeergelegenheid.
- De wijk is kindvriendelijk (geen doorgaand verkeer, het interne netwerk takt aan op verschillende hoofdwegen). Je kan spelen op straat, er zijn kleine en grote speelvoorzieningen.





\* disclaimer: de tekening van Oud Vroondaal is gebaseerd op de meest recente GBKN ondergrond 31-10-2012.



# 3 | Opgave

In het stedenbouwkundig plan Vroondaal is op basis van de uitgangspunten uit de ontwikkelingsvisie Vroondaal Revisited een indicatief programma opgesteld bestaande uit woningen en overige voorzieningen.

## **Woningbouwprogramma**

Voor het woningbouwprogramma zijn door Bouwfonds twee scenario's opgesteld. Het uiteindelijke programma wordt bepaald door de marktomstandigheden op het moment dat de ontwikkelvelden worden ontwikkeld. Projectmatig en particulier opdrachtgeverschap zijn in grote mate uitwisselbaar. Het Stedenbouwkundig Plan heeft een flexibele opzet: het maakt niet uit of onderdelen projectmatig dan wel particulier worden ontwikkeld. In het verleden zijn met de Provincie Zuid-Holland afspraken gemaakt omtrent het programma. In Vroondaal zouden minimaal 465 woningen in het topmilieu van 10 woningen per hectare gerealiseerd moeten worden. Oud Vroondaal levert hieraan al een belangrijke bijdrage. De overige woningen in dit segment zullen worden gerealiseerd in Nieuw Vroondaal en Haagse Tuinen.

Het indicatieve woningaantal voor Nieuw Vroondaal is 650 woningen, voor de 1e fase van Haagse Tuinen is het indicatieve aantal 630 woningen en voor de 2e fase van Haagse Tuinen is dat 470 woningen. Het maximale woningaantal voor heel Vroondaal is 2149 woningen, er kunnen ook minder woningen gerealiseerd worden.

## **Overig programma**

Met het verdichten van het programma en een andere planopzet wordt Vroondaal aantrekkelijk voor een bredere doelgroep. Deze doelgroep stelt ook eisen aan de nabije voorzieningen in de woonomgeving. Basisvoorzieningen als onderwijs, speelplekken en recreatiemogelijkheden en een aantal buurtwinkels worden door deze doelgroep genoemd als voorwaarde om in Vroondaal te willen wonen. Daarnaast wordt veel waarde gehecht aan een goede verbinding met het centrum van Den Haag zowel voor fietsers als met het openbaar vervoer.

## **Winkelprogramma**

Op basis van het advies van MKB vastgoed worden onderstaande condities aangehouden voor een winkelprogramma: een buurtwinkelcentrum van 1.800-2.200 m<sup>2</sup> BVO.

Belangrijk voor deze winkelvoorzieningen zijn:

- zichtbare en goed bereikbare locatie is essentieel voor de toevloeiing van consumenten uit directe omgeving;
- goede ontsluiting voor voetgangers en fietsers van Oud- en Nieuw Vroondaal en Haagse Tuinen is van belang;
- de omgeving van de kruising Madesteinweg en de Madepolderweg en de aantakking op de N211 is daarvoor de meest geëigende locatie.

## **Scholen en kinderdagverblijven**

Op basis van de toename van het woningaantal naar maximaal 2.149 woningen wordt door gemeente Den Haag ingeschat dat er behoefte is aan:

- permanente huisvesting voor basisonderwijs voor circa 700 leerlingen op een goed bereikbare locatie, lesgebouw met 3.625m<sup>2</sup> BVO mogelijk over 2 verdiepingen met ruimte voor 29 groepen;
- 2 gymnastieklokalen met 455m<sup>2</sup> BVO per stuk;
- kinderopvang circa 1.000 m<sup>2</sup> BVO afhankelijk van de vraag aan opvangorganisaties;
- speelplaatsen voor school- en kinderopvang respectievelijk 1.500 m<sup>2</sup> en 300 m<sup>2</sup>; (exclusief parkeren moet rekening worden gehouden met een ruimtebehoefte van circa 4.600m<sup>2</sup>).

## **Zorg**

Op termijn moet er ruimte zijn voor eerstelijnszorg (bijvoorbeeld een huisarts en een fysiotherapeut). De voorziening zal in de buurt van school/winkels kunnen komen.

De totale reservering voor het winkelprogramma, school/kinderdagverblijf en zorg is circa 10.000m<sup>2</sup>. Flexibiliteit is gewenst, indien de ruimtereservering niet volledig benut wordt voor onderwijs of voorzieningen moet dit ingevuld kunnen worden door wonen.





ruimtelijk raamwerk Vroondaal



## 4 | Ruimtelijk raamwerk

De bestaande structuur van Oud Vroonndaal en omliggende landschappelijke elementen, zoals Park Madestein worden opgepakt om vorm te geven aan het ruimtelijk raamwerk van Vroonndaal. Het planconcept voor Vroonndaal is gebaseerd op het naar binnen halen van de aanwezige kwaliteiten in de directe omgeving. Nieuw Vroonndaal krijgt een centraal plantsoen met een directe verbinding naar Park Madestein en de openbare oevers van het Grand Canal. In Haagse Tuinen wordt de verbinding met Park Madestein geoptimaliseerd door vier plantsoenen die vanuit het park het woongebied binnendringen. Vroonndaal heeft een eenvoudige, heldere hoofdstructuur waarbinnen een grote diversiteit kan ontstaan aan woonsferen in deelgebieden.

De hoofdstructuur van de buitenruimte, het ruimtelijk raamwerk, vormt de basis voor de inrichting van Vroonndaal. Het raamwerk is het kader dat is vastgelegd op de plankaart van het Stedenbouwkundig Plan en is de basis voor de verdere uitwerkingen. Binnen het ruimtelijk raamwerk is ruimte voor een flexibele invulling. Het raamwerk van Vroonndaal bestaat uit een stelsel van lange lijnen met daaraan gekoppeld buurtplantsoenen en een singel, georganiseerd rondom Park Madestein. Het park vormt de basis van het groene netwerk en is door tal van routes gekoppeld aan de deelgebieden en de wijdere recreatieve omgeving.

In dit hoofdstuk worden de verschillende aspecten van het ruimtelijk raamwerk verder toegelicht. Allereerst wordt de beoogde sfeer en identiteit van de nieuwe woongebieden beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de ingrepen die nodig zijn om de ligging van de woonbuurten aan Park Madestein optimaal te benutten. Ook de verkeersstructuur komt aan bod. Aanpassingen in de omliggende wegenstructuur komen aan de orde en ook het langzaamverkeersnetwerk wordt verder toegelicht.



*planconcept: woonbuurten verbinden met landschappelijke en stedelijke kwaliteiten in de omgeving*





ruimtelijk raamwerk Nieuw Vroonbaar



## Identiteit en sfeer van de woongebieden

### Oud Vroonddaal

De groene, luxe woonwijk heeft een lommerrijke sfeer. De villawijk bestaat uit grote kavels waarop bewoners zelf hun unieke villa laten bouwen. Er zijn in Oud Vroonddaal ook kleinschalige projectmatige ontwikkelingen. De openbare ruimte is hoogwaardig ingericht met gebakken klinkers en typische 'villawijk profielen'. Centraal in Oud Vroonddaal ligt een grote brink, het Hofstedepark. Om een goede aansluiting te maken op de Westmadeweg is het Hofstedepark aan de kant van Nieuw Vroonddaal afgeschuind en zijn een aantal nieuwe kavels toegevoegd.

### Nieuw Vroonddaal

Nieuw Vroonddaal heeft als karakteristiek dat het een lommerrijke woonomgeving is, die wordt omringd door groen: de bosrand, het lint van de Oorberlaan en Park Madestein. Nieuw Vroonddaal krijgt een directe verbinding met Park Madestein door de parkrand over het Grand Canal de buurt in te trekken.

Het Grand Canal is de doorlopende, brede waterstructuur van Oud Vroonddaal naar Nieuw Vroonddaal. In Oud Vroonddaal zijn de oevers voor het grootste deel privaat. In Nieuw Vroonddaal zijn de oevers openbaar en onderdeel van het groene netwerk. Via een brug over het Grand Canal kan men vanuit de buurt zo het park in wandelen. Het Grand Canal heeft twee openbare oevers als verblijfs- of wandelgebieden.

De Westmadeweg vormt de entree van de wijk en draagt dankzij haar brede profiel met grasbermen en bomen bij aan de lommerrijke uitstraling van Nieuw Vroonddaal. De Westmadeweg komt uit op het centraal gelegen Westmadeplantsoen. Het plantsoen zal functioneren als centrale ontmoetingsplek in de wijk en biedt ruimte aan speelvoorzieningen. De Westmadeweg met het Westmadeplantsoen vormen de ruggengraat van de wijk, die een logisch vervolg is van het Hofstedepark in Oud Vroonddaal.

Vanuit het Westmadeplantsoen zijn er twee groene uitlopers. Eén naar de noordzijde richting de binnenduinen en het strand en één richting het Grand Canal en Park Madestein. Deze plantsoenen zijn vrij van parkeren en vormen de grotere speel- en verblijfsplekken.

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. Tussen de parallelle structuren liggen vier plantsoenen met openbaar groen. De plantsoenen bieden tevens speelmogelijkheden aan kleine kinderen dichtbij huis.

De uitstraling van de openbare ruimte is gebaseerd op de kwaliteit van Oud Vroonddaal. De straten zijn kwalitatief hoogwaardig ingericht met gebakken klinkers en zoveel mogelijk autoluw. In deze profielen speelt het groen in de voortuinen een belangrijke rol. Er wordt maximaal ingezet op een beeld met veel bomen. Hoofdroutes worden ingeplant met doorgaande bomenlanen met boomsoorten met een ecologische waarde. De overige woonstraten worden ontwikkeld als onderdeel van de ontwikkelvelden. Het groene beeld wordt hier gevormd door de verplichte hagen en diepe voortuinen.



*Hofstedepark in Oud Vroonddaal*



*oorspronkelijke ontwerp en nieuw voorstel voor afronding van het Hofstedepark in Oud Vroonddaal*







### Haagse Tuinen

De Haagse Tuinen liggen aan Park Madestein. De verbinding tussen Park Madestein en Haagse Tuinen wordt gelegd door verschillende plantsoenen die vanuit het park het woongebied binnendringen. Op deze manier ontstaat een maximaal opgerekte parkrand zodat zoveel mogelijk woningen aan het park gepositioneerd zijn. De plantsoenen bieden ruimte voor speelplekken voor de jongste kinderen. Ook de oever van de uitloper van de recreatieplas richting de Boomawetering krijgt een openbare inrichting. Dit grote, waterrijke plantsoen wordt daarmee onderdeel van de hoofdstructuur van Haagse Tuinen.

Aan de zijde van Park Madestein wordt de Madepolderweg afgewaardeerd tot buurtweg met een 30/km uur inrichting. Het nieuwe profiel wordt onderdeel van het raamwerk. Zo komt er een directere relatie tussen de plantsoenen en Park Madestein.

Haagse Tuinen wordt daarnaast voorzien van een doorlopende waterstructuur. Aan de zijde van de Madepolderweg is het water vormgegeven als een poldersloot aan de voorzijde van de kavels. De sloot wordt verder doorgezet langs de Madepolderweg (in het verlengde van de Madesteinweg). Hier wordt de bebouwing met zijn voorkant naar de sloot gericht. Ter hoogte van de kruising met de Boomaweg buigt de sloot af en gaat het profiel over in een singel. Langs de hoofdonthuizing van Haagse Tuinen krijgt het water het beeld van een singel met een brede natuurvriendelijke oever en een mooie bomenbeplanting. De singel markeert tevens de hoofdentree van Haagse Tuinen. De plantsoenen verbinden Park Madestein met de singel.

Binnen Haagse Tuinen ligt de Boomaweg: een oud lint met kassen aan de noordkant en woningen aan de zuidkant. Het profiel van de Boomaweg met een doorlopende haagstructuur aan de zijde van de bestaande tuinderswoningen is onderdeel van het raamwerk. Ook de langzaamverkeersverbinding dwars op de Boomaweg richting het bruggetje naar de bushalte aan de Nieuweweg wordt vastgelegd.

In Haagse Tuinen is een ruimtereservering gemaakt voor een aantal basisvoorzieningen. Het gaat om een klein buurtcentrum bestaande uit een supermarkt en enkele speciaalzaken, een basisschool en een kinderopvang en een zorgcluster voor eerstelijnszorg. Een zichtbare en goed bereikbare locatie is essentieel voor de toevloeiing van consumenten uit Vroondaal en de directe omgeving. De voorzieningen zullen worden gesitueerd in de ontwikkelvelden bij de hoofdentree van de wijk.

De woonstraten worden ontwikkeld als onderdeel van de ontwikkelvelden en krijgen een smal wegprofiel. De woonstraten worden zoveel mogelijk autoluw. Er wordt zoveel mogelijk geparkeerd op de kavels van de vrijstaande woningen en 2/1 kappers. Het overige parkeren vindt plaats in kleine parkeerveldjes tussen de bebouwing en op de binnenterreinen achter de bebouwing. Het groene beeld wordt versterkt doordat alle woningen een haag krijgen als erfafscheiding.

### 2e Fase Haagse Tuinen

In de 2e fase van Haagse Tuinen spelen de bestaande sloten en de Boomawetering een belangrijke rol in de beleving van het gebied. De sloten worden waar mogelijk verbreed en verder het gebied ingetrokken zodat een waterrijk woonmilieu ontstaat. In het verlengde van partycentrum Madestein Restaurant & Events wordt het deelplan middels een plantsoen verbonden met Park Madestein.

Het raamwerk voor Haagse Tuinen wordt bepaald door de ligging aan de doorgaande structuur van de Madepolderweg, hier blijvend ingericht met een doorgaand karakter (50 km/uur regime) tot aan de Van Elswijkbaan. De oversteekbaarheid van deze weg is voor de koppeling van de routes voor langzaamverkeer richting Park Madestein van belang in het raamwerk.

Karakteristiek voor dit deel van Haagse Tuinen is de mogelijkheid om aan te takken op het water op boezempeil van de Boomawetering die als cultuurhistorische lijn aan de andere zijde het raamwerk bepaalt. Door het verlengen van de bestaande inprikkers en door toevoeging van een aantal nieuwe sloten kan Haagse Tuinen via de Boomawetering worden aangesloten op het Westlandse waternetwerk.



ruimtelijk raamwerk 2<sup>e</sup> fase Haagse Tuinen





*impressie Park Madestein*



## Park Madestein

Park Madestein wordt het stadspark van Nieuw Vroonddaal, de Haagse Tuinen en Oud Vroonddaal. Om Park Madestein als centrale ontmoetingsplaats voor de bewoners te kunnen laten functioneren moeten de verbindingen naar het park worden geoptimaliseerd. Er komt een brug van Nieuw Vroonddaal over het Grand Canal naar Park Madestein, zodat langzaamverkeer direct het park in kan. Ook Haagse Tuinen wordt dankzij de nieuwe inrichting van de Madepolderweg via veilige oversteekplaatsen goed verbonden met het park. Daarnaast krijgt de kop van Park Madestein een nieuwe inrichting als gevolg van de nieuwe aansluiting van de Madesteinweg op de Madepolderweg.

Door het rechttrekken van de Madepolderweg en Madesteinweg wordt een kruising aangelegd en wordt de Madesteinweg een stuk naar het noord-oosten verlegd. Hierdoor ontstaat ruimte ter plaatse van de huidige Madesteinweg voor een voorziening. Deze locatie bevindt zich aan de rand van het Park Madestein en leent zich voor een bijzondere invulling, bijvoorbeeld een hoogwaardige horecagelegenheid. Dit is goed voor het imago van Vroonddaal en het gebruik en de bekendheid van het recreatiegebied. Vanaf de Madesteinweg is deze locatie de zichtbare entree van Park Madestein. Het zicht op het park moet altijd gewaarborgd blijven.

Vroonddaal moet optimaal worden verbonden met de omliggende dorpen en de aanwezige voorzieningencentra in Den Haag. Voetgangers en fietsers moeten overdag, maar ook 's avonds veilig en snel het openbaar vervoer en andere voorzieningen in de omgeving kunnen bereiken. Ook in de omliggende parkranden dienen daarom veilige en aantrekkelijke langzaamverkeersroutes te worden aangelegd.

De ingrepen in Park Madestein die meegenomen worden in dit SP zijn:

- Het aansluiten van het fiets-/wandel-/ruiterpadensysteem op de omgeving.
- Directe en sociaal veilige langzaamverkeersroutes naar voorzieningen in de omgeving.
- Het padennetwerk in het park uitbouwen.
- Brug van Nieuw Vroonddaal naar Park Madestein over het Grand Canal.
- Herinrichting van de kop van Park Madestein (door nieuwe aansluiting Madesteinweg/Madepolderweg)

Park Madestein ligt niet in het exploitatiegebied van Vroonddaal. Wel worden er voorstellen gedaan in dit Stedenbouwkundig Plan om Park Madestein op te waarderen en samen met de gemeente wordt er naar de mogelijkheden gekeken om dit te kunnen doen. Hiervoor zijn een aantal ambities geformuleerd.

### Ambitie voor de toekomst

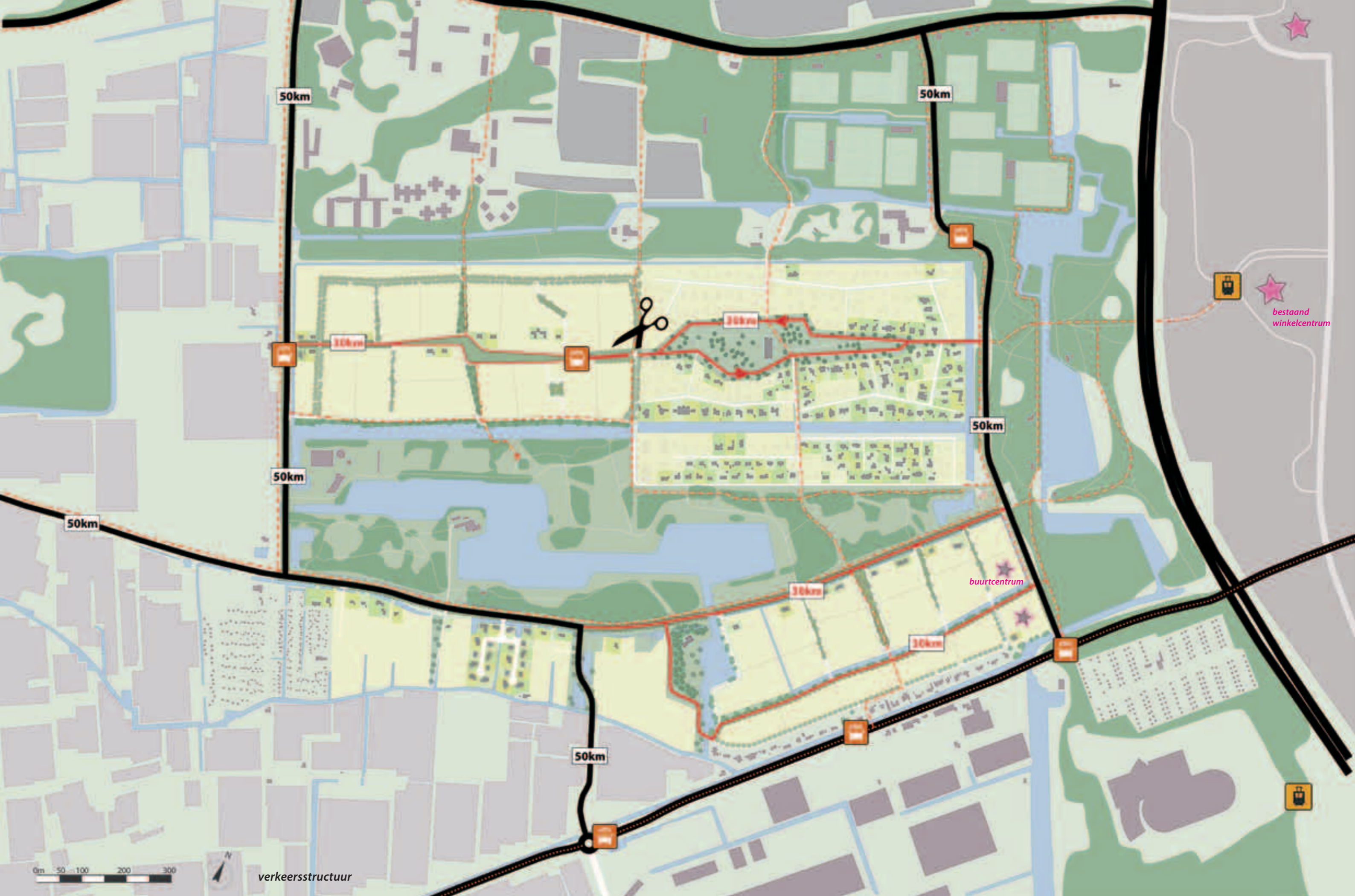
De ambitie is dat Park Madestein een plek wordt waar bewoners graag komen om te wandelen of te sporten, waar kinderen veilig kunnen spelen en waar gezinnen graag recreëren. Om dat te bereiken moet de openbare ruimte worden opgewaardeerd en de gebruiksmogelijkheden worden geïntensiveerd met nieuwe aantrekkelijke functies en programma. Door een meer intensief gebruik van Park Madestein wordt de sociale veiligheid verbeterd en kan een positieve bijdrage worden geleverd aan draagt bij aan het imago en de naamsbekendheid van Vroonddaal. Het is van groot belang dat Park Madestein straks positieve associaties oproept bij de bewoners van Den Haag, omdat de woongebieden een deel van hun identiteit ontlenen aan het park. Een vergelijking kan worden gemaakt met het Westboekpark en de omliggende buurten.

Mogelijke wensen en ambities voor Park Madestein zijn:

- Toevoeging van verlichte routes.
- Verbeteren van de zichtbaarheid door weggakken van onderbegroeiing en intensivering van het programma.
- Het toevoegen van recreatief programma: een speeltuin, hertenkamp, kiosk, waterfietsen.
- Het toevoegen van mooie verblijfsplekken op strategische plekken: vlonders of een rozentuin.
- Hoogwaardig inrichten van de openbare ruimte.
- Hoogwaardige architectuur voor de gebouwde elementen (kiosk).
- Hoogwaardige horeca.







verkeersstructuur



## Netwerk verkeer

### Automobiliteit

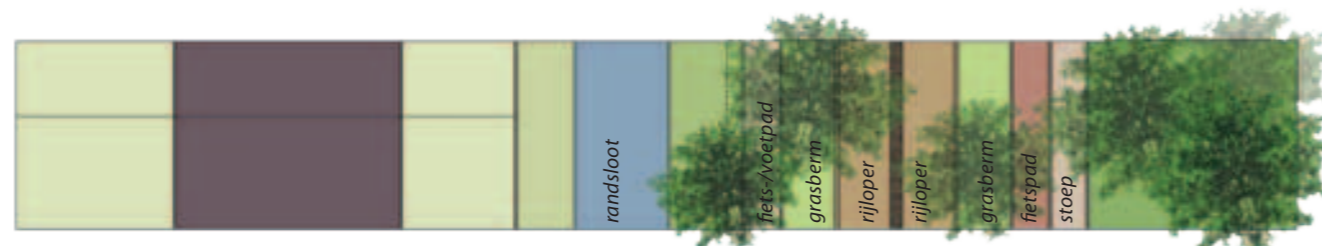
Vroondaal ligt voor het autoverkeer goed aangetakt op het hoofdwegennetwerk. Het ligt aan een belangrijke stadspoort van Den Haag, aan de kruising van de Lozerlaan met de Nieuweweg (N211, E30). De Lozerlaan loopt door in de Wippolderlaan waar een aansluiting is op Rijksweg A4. De Nieuweweg is de route vanuit het Westland en wordt vervolgd op de Escampaan, een belangrijke invalsweg voor Den Haag.

In de bestaande situatie is de Madepolderweg vormgegeven als de hoofdontsluiting van het gebied. De andere wegen komen uit op deze weg en de Madepolderweg sluit met een kruising met verkeersregelinstantie aan op de Nieuweweg.

De toekomstige hoofdstructuur is een binnenring, opgespannen tussen de Nieuweweg en de Monsterseweg. De wijkontsluiting verloopt dan enerzijds over de Oorberlaan via de Madepolderweg naar de Van Elswijkbaan en anderzijds over de 'verlengde' Madesteinweg (voormalige Madepolderweg). De binnenring wordt ingericht volgens een 50km/h-regime. Vanaf de binnenring worden de buurtwegen (ingericht volgens 30km/h-regime) ontsloten zodat er een autoluwe en kindvriendelijke woonwijk ontstaat. Tussen Oud- en Nieuw Vroondaal komt een verkeerskundige knip voor autoverkeer, omdat over de afsluiting van de Oostmadeweg in een eerder traject afspraken zijn gemaakt. Door de afsluiting van de Oostmadeweg is er nog maar één toegangsweg tot Oud Vroondaal, de Vroonhoevelaan. De Vroonhoevelaan heeft niet voldoende capaciteit om de Oud en Nieuw Vroondaal op aan te sluiten.

De buurtwegen maken onderdeel uit van het ruimtelijk raamwerk van de deelgebieden. De woonstraten zijn niet nader gedefinieerd in het ruimtelijk raamwerk. De ligging en inrichting van de woonstraten wordt bepaald tijdens de verkaveling van ontwikkelvelden. Het beeld van de woonstraten wordt gedomineerd door hagen en groene voortuinen en op de achtergrond Park Madestein.

De parkeernorm in Nieuw Vroondaal is 2 parkeerplaatsen per woning. De parkeernorm in Haagse Tuinen is 1,8 parkeerplaatsen per woning. Binnen de ontwikkelvelden wordt zoveel mogelijk geparkeerd op eigen terrein, zie bijlage IV Parkeren.



principeprofiel 'verlengde' Madesteinweg

### Openbaar Vervoer

Vroondaal ligt binnen de stadscontour van Den Haag en moet daarmee optimaal worden verbonden. Goede tram en busverbindingen én veilige/snelle routes naar de dichtstbijzijnde haltes versterken de aanhechting van Vroondaal aan Den Haag. Hierdoor zijn de bestaande voorzieningen in Den Haag ook vanuit Vroondaal gemakkelijk en snel te bereiken.

- **Tramlijn RandstadRail 2 Kraayenstein – Leidschendam Noord** halteert op de Kraayensteinlaan en rijdt richting Centraal Station Den Haag. De route richting de tram door Park Madestein wordt eind 2012 verbeterd.
- **Tramlijn 4 RandstadRail De Uithof – Zoetermeer** halteert op de Jaap Edenweg bij de Uithof en rijdt verder richting het Centraal Station Den Haag.
- **Buslijn 35 Den Haag Leyenburg – Hoek van Holland** en **buslijn 86 Schiedam Station Centrum – Den Haag Leyenburg** hebben haltes op de Nieuweweg die op loopafstand liggen van Haagse Tuinen.
- **Buslijn 421 Den Haag Leyenburg – Monster Stichting Westerhonk** voert over de Westmadeweg/Vroonhoevelaan. Bij de ontwikkeling van Nieuw Vroondaal wordt een nieuwe halte aangelegd op de Westmadeweg.

### Langzaamverkeer

Vroondaal ligt op 7 km van het centrum van Den Haag en dichtbij belangrijke recreatieve knopen als Kijkduin en De Uithof. Van het hart van het gebied ligt het strand op 2km afstand. Vroondaal krijgt een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes die de woonwijk dooradert en aantrekkelijk maakt. De sterroute Nieuweweg-Escampweg, een belangrijke hoofdroute voor fietsverkeer in de gemeente Den Haag, loopt direct vanaf Vroondaal richting het centrum. Naast de sterroute lopen er ook nog drie hoofd fietsroutes langs het gebied: Monsterseweg, Madepolderweg en Westmadeweg/Vroonhoevelaan.

Liggend langs de stadsrand loopt ook een deel van de recreatieve ronde door Vroondaal. De recreatieve fietsroute heeft als ambitie de verschillende groen- en recreatiegebieden om Den Haag te verbinden. De planontwikkeling draagt bij aan de verbetering van het netwerk door de herprofilering van de Madesteinweg met vrijliggende fietspaden. De etappe Westerhonk-Kraayenstein van het Hollands Kustpad (Hoek van Holland- Den Helder) loopt dwars door Vroondaal (LAW 5-2/5-3, onderdeel van het 6.000km lange Noordzee Kustpad). Met een goede bewegwijzering, zijn prachtige ommetjes denkbaar door het recreatiegebied richting Ockenburg, het strand en De Uithof (met vlindertuin).



referentieprofiel Madepolderweg ter hoogte van 'verlengde' Madesteinweg





*zones langs het ruimtelijk raamwerk waarop de stedenbouwkundige principes van toepassing zijn*



# 5 | Stedenbouwkundige principes

Door middel van het ruimtelijk raamwerk wordt het ambitieniveau van Vroonbaar vastgelegd. Het ruimtelijk raamwerk draagt bij aan de kwalitatief hoogwaardige uitstraling en samenhang van de wijk. Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit de openbare ruimte, de overgang van openbaar naar privé en de voortuin tot aan de gevel. In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige principes die hiervoor zijn vastgelegd beschreven.

Een consistente inrichting van de openbare ruimte zorgt voor een sterk beeld waarin de architectonische parels naast de meer gewone rijtjes en experimenten kunnen bestaan. Het materiaalgebruik, de inrichting van de buitenruimte, de beplantingssoorten, de erfscheidingen en de aangrenzende bebouwing zorgen samen voor de gewenste hoogwaardige uitstraling. De materialisering van de profielen en de beplanting moet nader uitgewerkt worden in een openbare ruimteplan.

Voor de bebouwing grenzend aan het ruimtelijk raamwerk zijn stedenbouwkundige principes vastgelegd ten aanzien van de overgangen openbaar-privé, de rooilijnen, oriëntatie van de woningen, de hoekoplossingen en de bouwmassa. De bebouwing draagt zo maximaal bij aan het karakter van de wijk en de hagen op de kavels dragen bij aan de groene uitstraling van het ruimtelijk raamwerk. Voor de zones langs het ruimtelijk raamwerk zorgen de stedenbouwkundige principes enerzijds voor samenhang en anderzijds voor verschillende identiteiten in de wijk. In de tussenliggende gebieden, de binnengebieden, is er alle vrijheid.

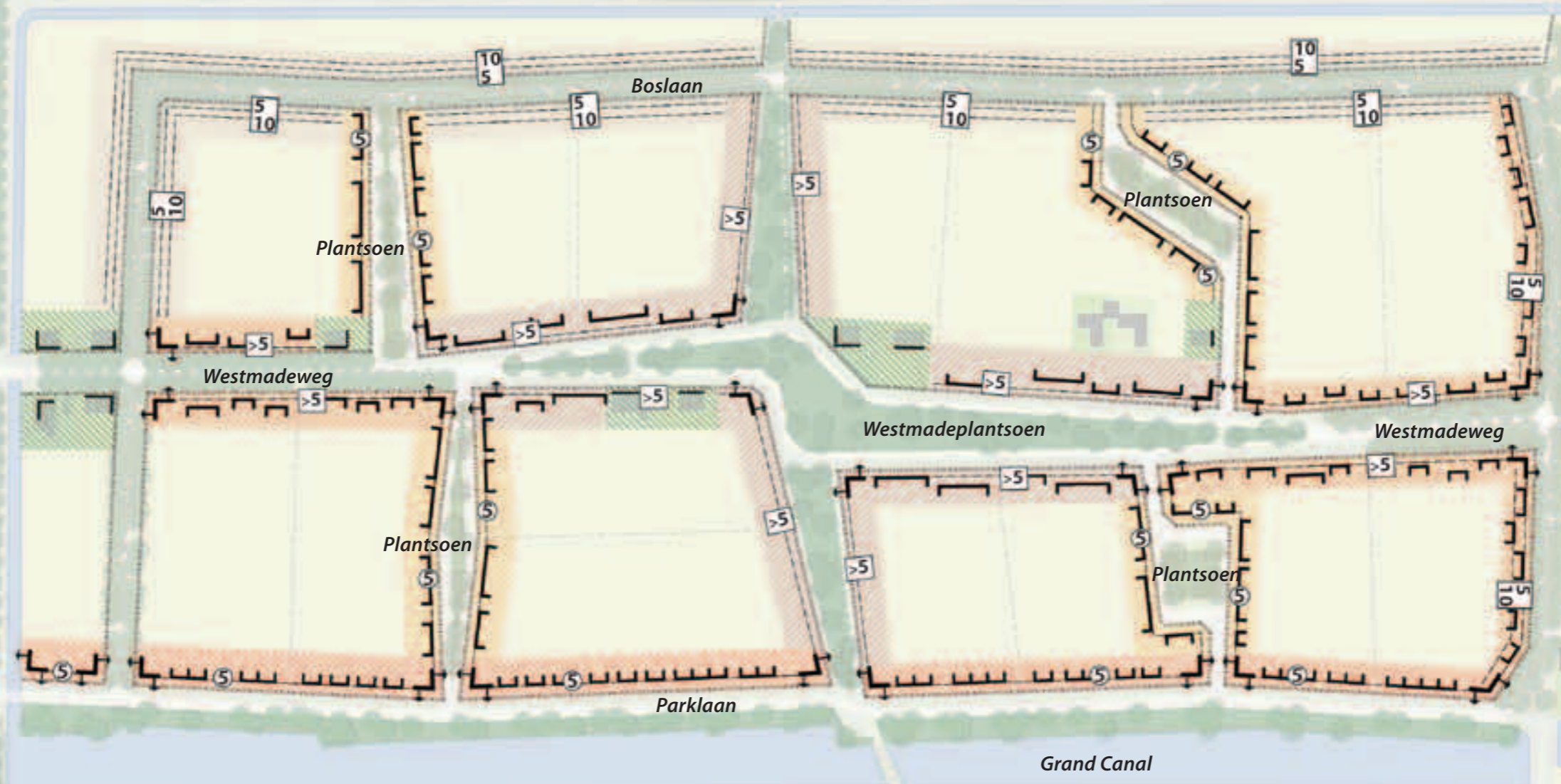
De verschillende onderdelen van het ruimtelijk raamwerk zijn vastgelegd in stedenbouwkundige principes, principeprofielen en sfeerbeelden.

De stedenbouwkundige principes langs het ruimtelijk raamwerk, de hoofdstructuur, die voor heel Nieuw Vroonbaar en Haagse Tuinen gelden zijn:

- Voorkanten van de woningen aan de hoofdstructuur.
- Hoekwoningen aan de hoofdstructuur hebben een dubbele oriëntatie (entree en groot raam).
- Entree van de woningen vanaf de hoofdstructuur, of een voorkant aan de hoofdstructuur.





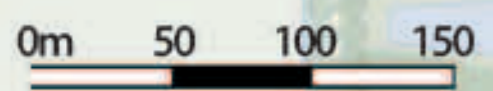




**stedenbouwkundige principes langs het ruimtelijk raamwerk**

De invulling van de gebieden grenzend aan het ruimtelijk raamwerk moeten voldoen aan de spelregels die op bladzijde 25 t/m 35 beschreven zijn. Binnen deze spelregels zit nog een bepaalde flexibiliteit. De spelregels zijn opgetekend in deze kaart. De woningtypes die gebouwd zullen gaan worden zijn nog niet bekend. De 'haakjes' in de kaart geven daarom het wensbeeld aan. In hoeverre dit ook zo wordt is afhankelijk van de te bouwen woningtypes.

-  variabele rooilijn
-  minimale rooilijn
-  verplichte rooilijn
-  2 lagen met kap
-  max. 2 bouwlagen
-  orientatie van de woning
-  korrel van de bebouwing
-  aanduiding rooilijn
-  haag
-  erfafscheiding d.m.v talud





## Nieuw Vroondaal

De sfeer van Nieuw Vroondaal is te omschrijven als statig en lommerrijk. Zowel de bebouwing als de buitenruimte moeten bijdragen aan het versterken van het groene en exclusieve karakter van de wijk. De kwaliteit en hoogwaardige uitstraling van de openbare ruimte staat voorop. Als referentie dient de openbare ruimte van Oud Vroondaal. Het ruimtelijk raamwerk krijgt een inrichting die vergelijkbaar wordt qua uitstraling en detaillering met die van Oud Vroondaal met uitzondering van de tuinmuren.

De overgang van openbare ruimte naar privé in Nieuw Vroondaal wordt vormgegeven door een haag op privéterrein. Een hagenpalet met diverse soorten hagen biedt ruimte voor individuele expressie en ecologisch interessante soortenrijkdom.



*Locatiefoto Westmadeweg in Nieuw Vroondaal*





*impressie Westmadeplantsoen*



### De Westmadeweg en het Westmadeplantsoen

De Westmadeweg krijgt een lommerrijk profiel met brede groene bermen met een stevige laanbeplanting. Tussen de bomen van de laan zijn incidenteel langspaarkeerplaatsen te vinden en de opritten naar woningen. De Westmadeweg is de entree van Nieuw Vroonddaal. De groene uitstraling wordt versterkt door de grote voortuinen tussen de 5 en 10 meter, de kleine korrel van de bebouwing en de lage goothoogte.

Ter hoogte van het Westmadeplantsoen geert de ruimte open. De groene zijbermen maken plaats voor een breed plantsoen op de middenberm. Een statige brede band scheidt het plantsoen af van de rijlopers. Langs de rijbaan aan de zijde van de woningen is plaats voor langsparkeren en een breed voetpad. De grotere ruimte rondom het Westmadeplantsoen kan meer bouwmassa hebben dan de bebouwing aan de Westmadeweg. Het Westmadeplantsoen heeft uitlopers naar Parnassia en naar Park Madestein waar met bruggen voor langzaamverkeer de koppeling van het padennetwerk vorm krijgt.

#### Langs de Westmadeweg:

- Sturen op vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen aan de Westmadeweg.
- De rooilijn wisselt aan de Westmadeweg en is minimaal 5 meter.
- Goothoogte tussen 6 - 7 meter.

#### Aan het Westmadeplantsoen :

- Sturen op drie- tot zes-onder-een- kapwoningen aan het plantsoen.
- De rooilijn wisselt tussen en is minimaal 5 meter.
- Goothoogte tussen 6 - 10 meter.



principeprofiel Westmadeweg



principeprofiel Westmadeplantsoen





*impressie Parklaan en Grand Canal*



### De Boslaan

De Boslaan doet recht aan zijn naam door een dichte bomenbeplanting. Een smalle rijloper heeft overwegend groene zijbermen uit 'gewapend' gras. Hier kan incidenteel tussen de bomen geparkeerd worden en er is ruimte voor opritten naar particuliere kavels. De diepe voortuinen dragen bij aan het groene beeld.

#### Langs de Boslaan:

- De rooilijn wisselt tussen de 5 en 10 meter.
- Goothoogte tussen 6 - 7 meter.

### De Parklaan

De Parklaan loopt langs het Grand Canal. Ter hoogte van Nieuw Vroondaal wordt het Grand Canal ingericht met een brede, natuurvriendelijke oever. Een oeverpad loopt langs de ecologische oever, poelen, rietkragen en brede grasbermen met een rijke bomenbeplanting. Waar de oever verbreedt ontstaat ruimte voor kleine verblijfs- of speelplekken. De rijloper heeft langspaarkeerplaatsen aan de zijde van de woningen. De overgang naar de privé kavels wordt gevormd door hagen. De bebouwing langs het Grand Canal vormt een statige wand aan Park Madestein. De pandsgewijze opbouw en hoge goothoogte van de herenhuizen versterken de luxe uitstraling van de Parklaan.

#### Langs de Parklaan:

- Sturen op zoveel mogelijk herenhuizen, afgewisseld door vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen.
- De korrel van de herenhuizen schrijft voor dat elke woning een uniek uiterlijk krijgt.
- De voorgevel is dominantanter dan het dak.
- Voorgevelrooilijn ligt op 5 meter.
- Goothoogte tussen 6,5 - 10 meter.



principeprofiel Parklaan



principeprofiel Boslaan





*impressie plantsoen*



*impressie woonstraat*



### Plantsoenen

Tussen Boslaan, de Parklaan en de Westmadeweg worden een aantal interne plantsoenen opgespannen. De plantsoenen bieden ruimte aan groen, spelen, parkeren en ze ontsluiten de binnengebieden. De plantsoenen hebben een kleinschalig karakter en hebben ieder een eigen vorm en identiteit. De bebouwing rondom de plantsoenen vormt een stedenbouwkundig ensemble met sterke onderlinge samenhang. Aan het plantsoen komen voornamelijk korte rijtjes met een vaste rooilijn die bijdragen aan het gewenste intieme karakter van de plantsoenen.

### Aan de plantsoenen

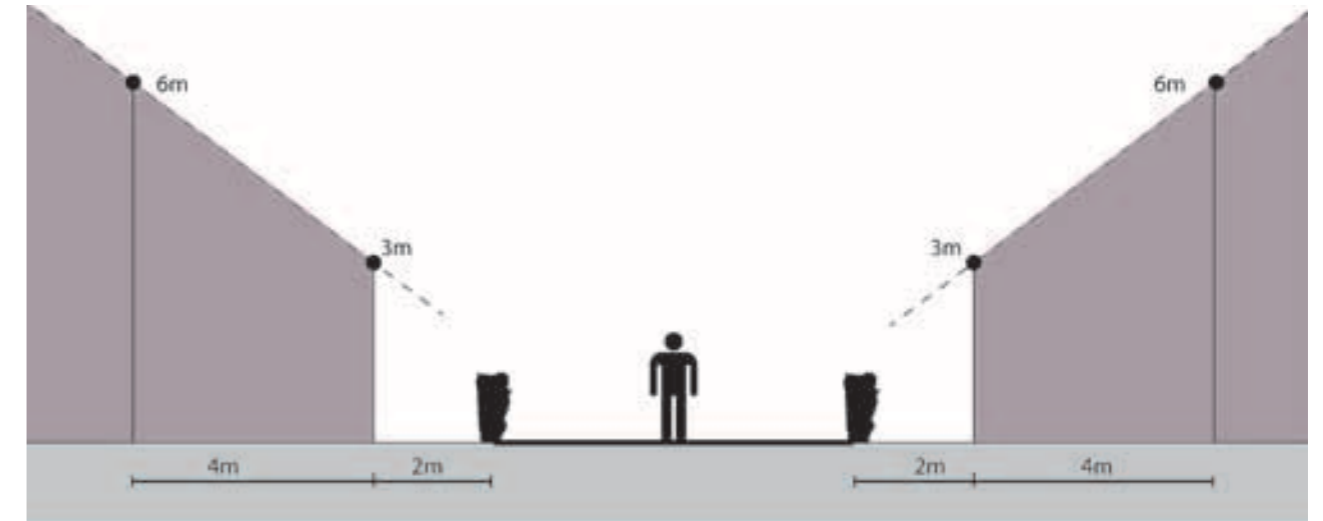
- Sturen op zoveel mogelijk drie- tot zes-onder-een-kapwoningen.
- Langs het plantsoen is een verplichte rooilijn op 5 meter.
- Goothoogte tussen 6 - 7 meter.

### Woonstraten

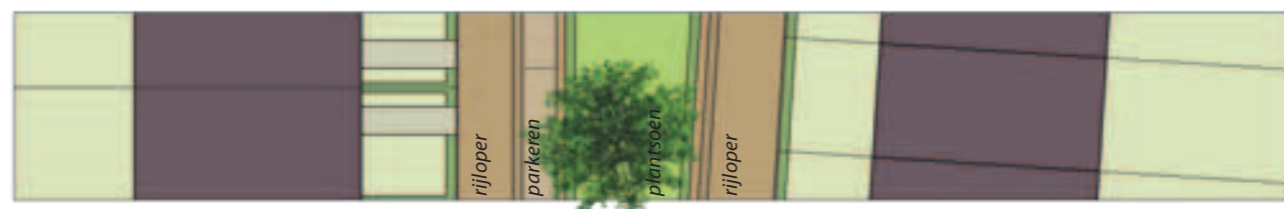
De nader uit te werken woonstraten horen niet bij het ruimtelijk raamwerk. Voor de woonstraten is wel een principe profiel opgezet. De woonstraten zijn minimaal 6 meter breed en hebben een shared-space inrichting, kenmerkend hiervoor is het verblijfskarakter van de straat waarbij veel traditionele verkeerskenmerken worden weggelaten. Om een groen beeld te garanderen zijn de rooilijn en de goothoogte aan elkaar verbonden. De maximale goothoogte hangt samen met de rooilijn. Hoe hoger de goothoogte, des te dieper de voortuin.

### Langs de woonstraten

- Goothoogte en rooilijn zijn met elkaar verbonden. Hoe hoger de goot, des te dieper de voortuin.
- De woonstraten worden opgespannen tussen het ruimtelijk raamwerk, er zijn geen doodlopende woonstraten.



relatie tussen goothoogte en rooilijn

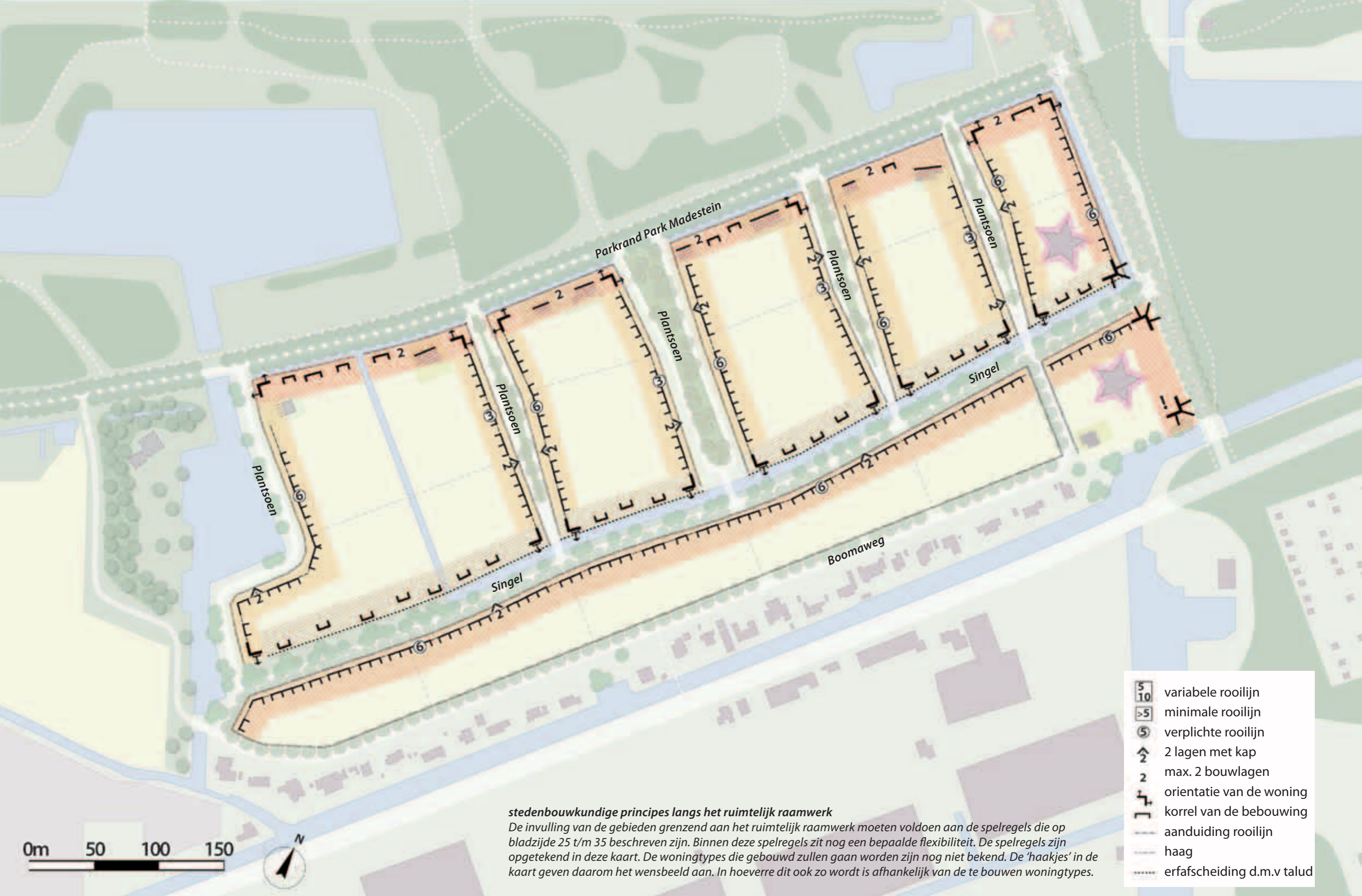


principeprofiel plantsoen



minimaal profiel woonstraat





Parkrand Park Madestein

Plantsoen

Plantsoen

Plantsoen

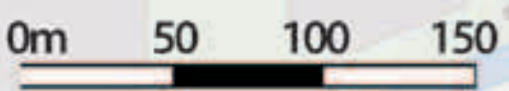
Plantsoen

Plantsoen

Singel

Singel

Boomaweg



**stedenbouwkundige principes langs het ruimtelijk raamwerk**

De invulling van de gebieden grenzend aan het ruimtelijk raamwerk moeten voldoen aan de spelregels die op bladzijde 25 t/m 35 beschreven zijn. Binnen deze spelregels zit nog een bepaalde flexibiliteit. De spelregels zijn opgetekend in deze kaart. De woningtypes die gebouwd zullen gaan worden zijn nog niet bekend. De 'haakjes' in de kaart geven daarom het wensbeeld aan. In hoeverre dit ook zo wordt is afhankelijk van de te bouwen woningtypes.

-  variabele rooilijn
-  minimale rooilijn
-  verplichte rooilijn
-  2 lagen met kap
-  max. 2 bouwlagen
-  orientatie van de woning
-  korrel van de bebouwing
-  aanduiding rooilijn
-  haag
-  erfafscheiding d.m.v talud



## Haagse Tuinen

Centraal in Haagse Tuinen staat het minimaliseren van de infrastructuur en het maximaliseren van de kavels en de open groene ruimte. Smalle straatjes zonder trottoirs of parkeerplaatsen met korte rijtjes en vrijstaande woningen worden informeel ingericht. Een efficiënte inrichting en concentratie van bebouwing zorgt voor veel ruimte voor groen en water. Het groen is verdeeld over tuinen en openbaar groen met speelplaatsen en wandelpaden langs het water. Parkeren vindt deels plaats op openbaar terrein, deels op geconcentreerde parkeerplaatsen. De overgang van private kavels naar de openbare ruimte krijgt vorm door middel van een haag. Aan de randen van het plangebied wordt gekozen voor een traditionele overgang van privaat naar openbaar aan de hand van een poldersloot met bruggetjes als ontsluiting van de particuliere kavels.



*Locatiefoto Boomaweg in Haagse Tuinen*





*impressie plantsoen en singel*



## De Singel

De Singel vormt een bijzondere ruimte centraal in het plangebied. Dit dwarsverband geeft ruimte aan een waterverband met een brede vooroever met ecologische kwaliteiten. Over de brede oever loopt een wandelpad langs rietkragen, bijzondere bomen en een aantal kleinschalige verblijfsplekken. Daarnaast ligt een rijbaan die aangrenzende bouwblokken ontsluit. De rijloper heeft langspaarkeerplaatsen aan de zijde van de woningen. De bebouwing langs de Singel heeft een diepe voortuin met een haag en volgt de lichte slinger van het profiel. Aan de andere zijde grenzen zijtuinen aan het water. De oevers van de Singel vormen een natuurlijke erfafscheiding, zodat de woningen georiënteerd zijn op het water.

### Langs de singel zuidoostzijde:

- Mix van korte rijtjes in de vorm van zes- en vier-onder-één-kapwoningen, onderbroken door vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.
- Voorgevelrooilijn ligt op 6 meter.
- Goothoogte tussen 6 - 7 meter.
- Woningen zijn georiënteerd op de singel.

### Langs de singel noordwestzijde:

- Woningen zijn georiënteerd op de singel.
- Bij privétuinen grenzend aan de singel wordt de erfafscheiding gevormd door een flauw talud (eventueel in combinatie met een steiger of vlonder).
- Vrijstaande woningen langs de singel.

## Plantsoenen

Op een aantal plaatsen prikken de plantsoenen vanuit Park Madestein de Haagse Tuinen in. De plantsoenen geven ruimte aan groen en spelen en zorgen ervoor dat de parkrand als het ware opgerekt wordt. Vanuit de plantsoenen wordt de toegang naar Park Madestein geregeld. Langs de rijbaan is aan de zijde van de plantsoenen plaats voor langsparkeren. De plantsoenen worden begrensd door een statige wand die is opgebouwd uit individuele panden. De panden hebben, afhankelijk van de bezonning, een vaste rooilijn van 3 of 6 meter en een haag als erfafscheiding. De voortuinen met hagen versterken het groene beeld en dragen bij aan de levendigheid aan plantsoenen.

### Aan de plantsoenen :

- Rijwoningen en herenhuizen worden afgewisseld door geschakelde vrijstaande of twee onder-één-kapwoningen.
- Herenhuizen en rijwoningen vormen een aaneengesloten wand, onderbroken door een enkele geschakelde vrijstaande woning met een smalle oprit.
- Vaste voorgevelrooilijn op 3 meter bij woningen met een voortuin op het oosten.
- Vaste voorgevelrooilijn op 6 meter bij woningen met een voortuin op het westen .
- Goothoogte tussen de 6 - 7 meter.
- Afstand tot de zijerfgrens is hier een maximaal 2,5 meter.
- Rijwoningen en herenhuizen parkeren enkelzijdig langs de stoep en in kleinschalige parkeercoffers tussen de bebouwing.



principeprofiel over de Singel



principeprofiel over plantsoen





*impressie Madepolderweg met 30km/uur inrichting*



*impressie woonstraat*



### Parkrand Park Madestein

De herprofilering van het deel van de Madepolderweg ter hoogte van Haagse Tuinen leidt tot een betere verweving van Park Madestein met de toekomstige woonomgeving. Het profiel wordt ingericht als buurtweg met daaraan grenzend een poldersloot met particuliere woningen. De nieuwe bebouwing sluit dankzij de vrije rooilijn en de lage goothoogte aan bij de bestaande tuinderswoningen langs de Madepolderweg.

### Langs Park Madestein:

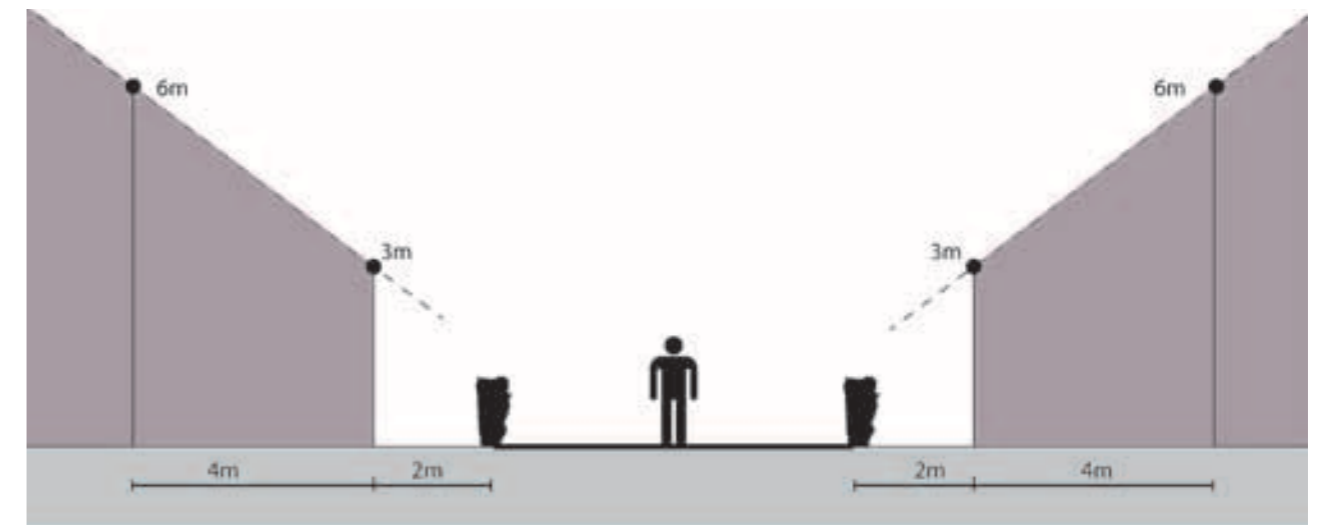
- Alleen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen met overhoekse oriëntatie.
- Iedere woning is uniek en de voorgevelrooilijn is vrij te bepalen.
- De erfafscheiding wordt gevormd door de poldersloot.
- De oprit wordt geregeld via een private brug.
- Goothoogte tussen 3 - 6,5 meter.

### Woonstraten

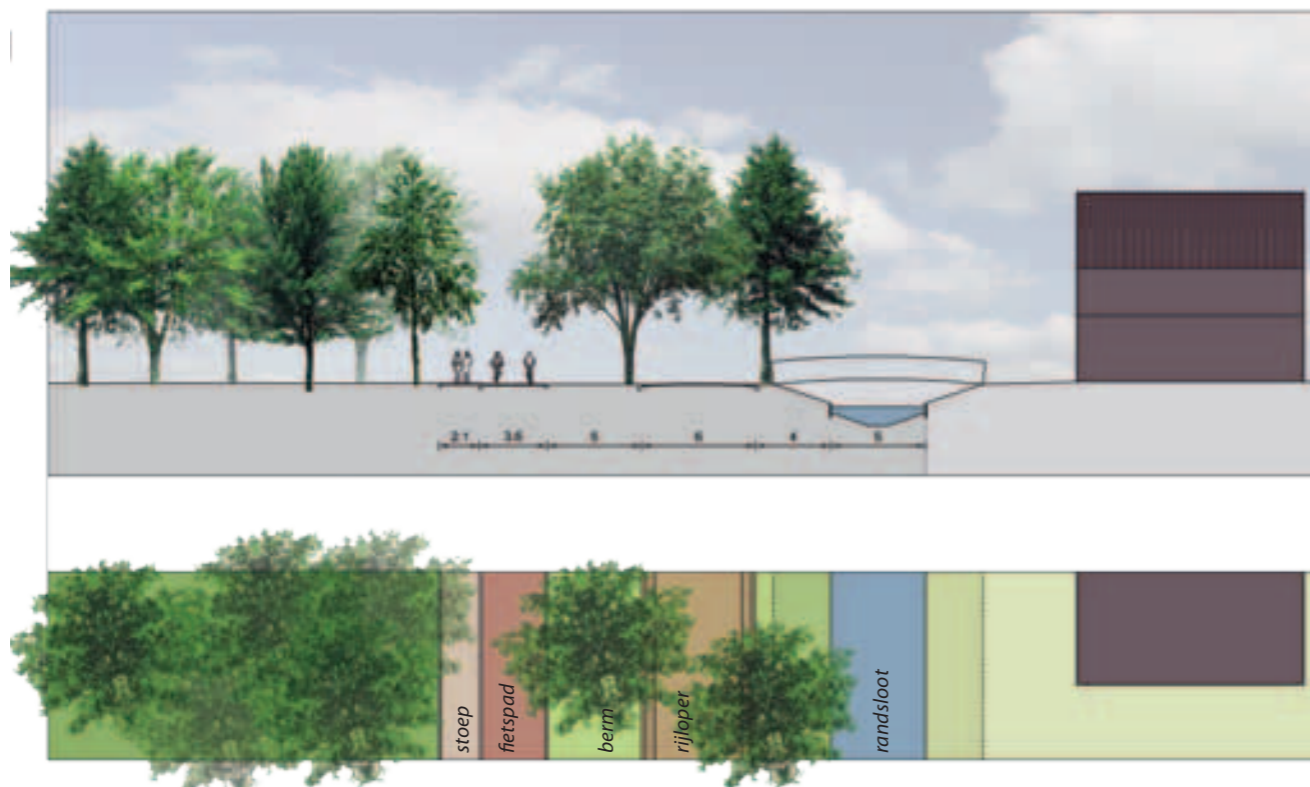
De nader uit te werken woonstraten horen niet bij het ruimtelijk raamwerk. Voor de woonstraten is wel een principe profiel opgezet. De woonstraten zijn minimaal 6 meter breed en hebben een shared-space inrichting. Om een groen beeld te garanderen zijn de rooilijn en de goothoogte aan elkaar verbonden.

### Langs de woonstraten:

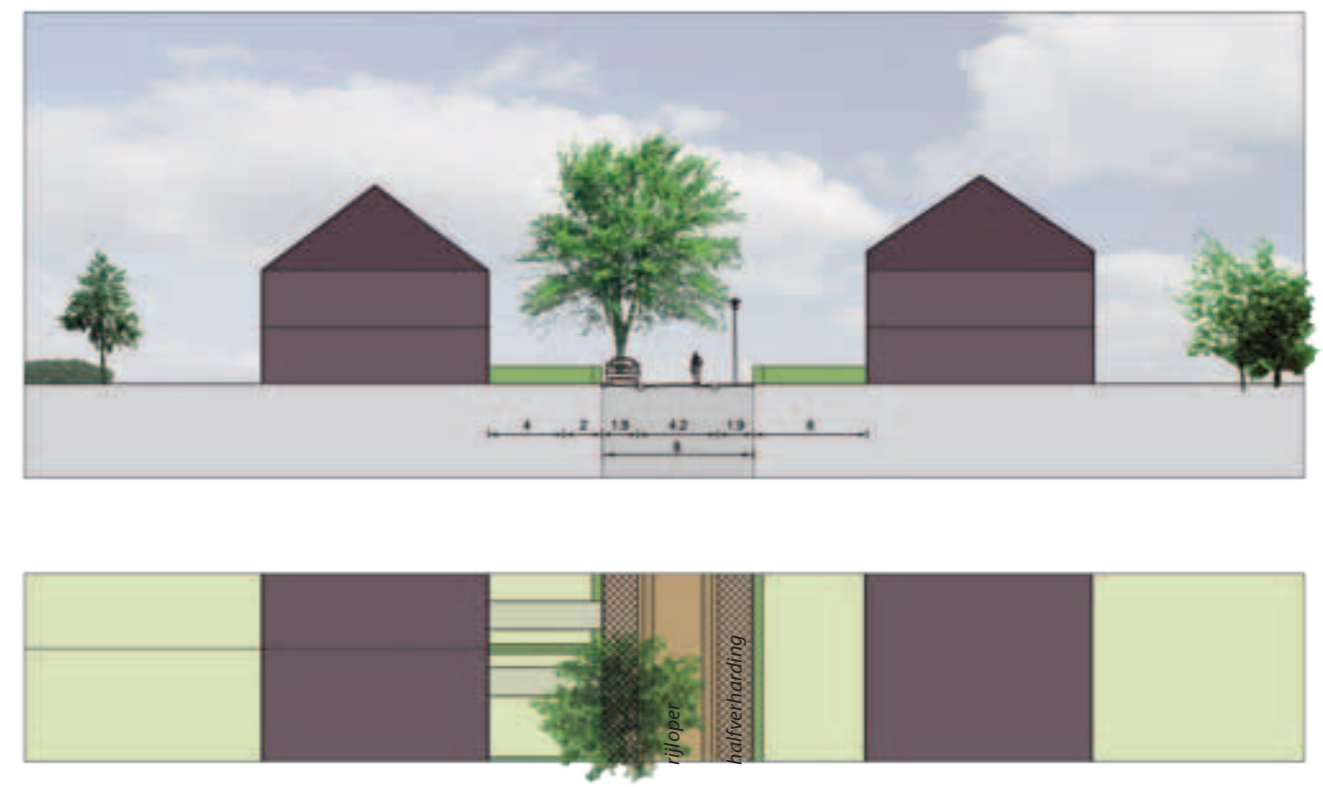
- Goothoogte en rooilijn zijn aan elkaar verbonden.
- De woonstraten worden opgespannen tussen het ruimtelijk raamwerk, er zijn geen doodlopende woonstraten.



relatie tussen goothoogte en rooilijn

















principeprofiel over Madepolderweg



mogelijk profiel woonstraat





-  halte openbaar vervoer
-  milieuvriendelijke oever
-  polderwater
-  boezemwater
-  waterrecreatie
-  zwemwater
-  watervogels
-  viswater
-  observatieplaats
-  sportvoorziening
-  speelplek
-  tijdelijk gebruik
-  bloemenrijke border
-  pluktuin

0m 50 100 200



*duurzaamheidsaspecten*



# 6 | Duurzaamheid

Duurzaamheid is een speerpunt bij de ontwikkeling van Vroonddaal. Duurzame ontwikkeling gaat om de balans tussen mens, aarde en welvaart. Een duurzaam Vroonddaal betekent de ontwikkeling van een landschappelijke woonwijk met een goede kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente heeft in een aantal beleidsnotities haar ambities beschreven op het gebied van duurzaamheid. Dit zijn:

De Kadernota 'Op weg naar een duurzaam Den Haag';  
Energievisie Den Haag 2040.

De belangrijkste milieuthema's zijn vervat in het gebiedsgericht milieubeleid van gemeente Den Haag. In de bijlage Gebiedsgericht Milieubeleid worden de milieuthema's en de bijbehorende ambities en maatregelen nader toegelicht.

## Duurzame ontwikkeling

Om tot een duurzaam stedenbouwkundig ontwerp voor Vroonddaal te komen is de systematiek van het gebiedsgericht milieubeleid gevolgd. De methodiek maakt het mogelijk om alle noodzakelijke en wenselijke maatregelen met betrekking tot duurzaamheid te bekijken en keuzes te maken. De methode helpt te bepalen voor welke aspecten van duurzaamheid het loont om hoog in te zetten en voor welke aspecten dat minder voor de hand ligt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de gewenste prestatie voor het ruimtelijk raamwerk, de ontwikkelvelden en de gewenste prestatie op het individuele kavel. De kansen voor duurzaamheid zijn op deze manier vroegtijdig in beeld gebracht.

De grond van het Stedenbouwkundig Plan is de sanering van glastuinbouwgebied en de omvorming ervan tot een hoogwaardig woonmilieu als onderdeel van de Structuurvisie Westlandse Zoom. In de provinciale en stedelijke ecologische hoofdstructuur maakt het gebied deel uit van de verbindingzone tussen de duingebieden langs de kust en het poldergebied Midden-Delfland. Als glastuinbouwgebied was Vroonddaal vanuit ecologisch oogpunt nauwelijks van betekenis en vormde het in dit kader eerder een barrière dan een verbinding.

Het oorspronkelijke exclusieve villamilieu wordt uitgebreid met een breder woningprogramma. De nadruk blijft liggen op grondgebonden wonen met tuinen. Daarbij ontstaan kansen om bijzondere, groene en duurzame woonmilieus te creëren. Uitgangspunt is dat Vroonddaal een landschappelijke en architectonisch aansprekende leefomgeving wordt. Er ontstaat een groen woonmilieu, waarbij de verbinding tussen de binnenduintrand en de polder versterkt wordt. Duurzame ontwikkeling sluit goed aan bij het ruimtelijke concept van Vroonddaal.

In Vroonddaal wordt geïnvesteerd in een aantal bijzondere voorzieningen die ook ecologisch van betekenis zijn, te weten: de aanleg van het Westmadeplantsoen, de uitbreiding van het wateroppervlak en de ontwikkeling van plasdras zones.

## Park Madestein

Centraal in de ontwikkeling van Vroonddaal ligt een deel van Recreatiegebied Madestein. Dit deel wordt in het Stedenbouwkundig Plan benoemd als Park Madestein. Als identiteitsdrager zijn de potenties van het park beschreven in eerdere hoofdstukken. In het kader van duurzame gebiedsontwikkeling is het park het centrale element van de open ruimte. Met de grote recreatieplas, de bosvlakken en de open grasvelden vormt het park een belangrijke zone voor het stedelijke klimaat als brongebied en corridor voor frisse lucht. Daarnaast is het park als vrije ruimte van essentieel belang voor de bewuste beleving van natuur in de directe woonomgeving. De structuur van de openbare ruimte in de verschillende deelgebieden van Vroonddaal is zodanig dat een netwerk van wegen en paden voor langzaam verkeer uitlopen in Park Madestein.

## Ruimtelijk Raamwerk Nieuw Vroonddaal

De drager voor Nieuw Vroonddaal is de Westmadeweg, waaraan brede plantsoenen gekoppeld zijn. De plantsoenen hebben een dubbelgebruik als wadi voor infiltratie van regenwater en als ruimte waar bewoners kunnen verblijven en spelen. Kwalitatief ingerichte vrije groene ruimte zet bewoners aan tot een breed scala van activiteiten. Vroegtijdige participatie van toekomstige bewoners bij de inrichting van deze plekken zorgt ervoor dat bewoners zich meer betrokken en verantwoordelijk voelen.

Aan de zijde van het Grand Canal wordt de verweving met Park Madestein gemaximaliseerd door de inzet van een brede natuurvriendelijke oever met zachte overgangen en plas-dras zones. Door middel van een nieuwe brug voor langzaam verkeer wordt het park voor de bewoners ontsloten. Nieuw Vroonddaal kenmerkt zich door een transparante boombeplanting bestaande uit een sortiment van duurzame en ecologisch interessante boomsoorten als beuken, eiken en tamme kastanje.

## Ruimtelijk Raamwerk Haagse Tuinen

Haagse Tuinen heeft als centraal groenelement een asymmetrische singel met een brede vooroever aan de openbare zijde. De Singel en het doortrekken van de sloot langs de Madepolderweg dragen bij aan de uitbreiding van het waternetwerk. Het water wordt op polderpeil toegevoegd en staat door middel van duikers in verbinding met het huidige water op polderpeil in Oud Vroonddaal en water op polderpeil in Park Madestein.

Aan de zijde van Park Madestein wordt de verweving gegarandeerd door brede plantsoenen die de lengte van de parkrand als het ware oprekken. In de plantsoenen is ruimte voor spelen en voor rustplekken. De Madepolderweg wordt ingericht als 30 km/h zone. Hierdoor wordt de oversteekbaarheid van de weg voor langzaamverkeer richting het park verbeterd.







### **Kansen voor de Openbare Ruimte**

De openbare ruimte is een belangrijke en duurzame drager van het beeld van Vroonddaal. Het hoofdprincipe in Vroonddaal is het creëren van een verkeersluwe woonomgeving. De inrichting gebeurt daarom zoveel mogelijk op een niveau en volgens principes van shared space. Langzaam verkeer wordt als dominante ruimtegebruiker beschouwd. Het netwerk voor wandelen en fietsen wordt verdicht.

De detaillering van de openbare ruimte is gericht op zichtbare afkoppeling van regenwater. Aan de hand van molgoten wordt regenwater afgevoerd naar het oppervlaktewater wat in het plangebied rijkelijk aanwezig is. Zichtbare afvoer van regenwater maakt natuurverschijnselen inzichtelijk voor bewoners en vergroot het bewustzijn van de waterkringloop.

Het materiaalgebruik is hoogwaardig. Zo worden Nederlandse gebakken klinkers gebruikt als verhardingsmateriaal. De klinkers hebben een kwalitatieve uitstraling en een lange levensduur. Daarnaast hebben de klinkers als elementenverharding doorlatende eigenschappen die bevorderlijk zijn voor de uitwisseling van lucht en water in de bodem.

In de openbare ruimte wordt het groenvolume uitgebreid door de aanplant van nieuwe bomen in een uitgebreid assortiment en een stevige aanplantmaat. Een boomstructuur met solitaire bomen en bomen in laanverband is van ecologisch belang en heeft een gunstige invloed op het klimaat van de woonomgeving. De overgang van de openbare ruimte naar de private kavels wordt voorzien aan de hand van een gemengd hagenpalet. Doorlopende hagenstructuren zijn een belangrijk element in het habitatnetwerk.

### **Doelstellingen ontwikkelvelden**

Voor de ontwikkelvelden geldt dat deze verkeersluw zijn. Er is geen doorgaand autoverkeer. Parkeren wordt zoveel mogelijk voorzien op privéterrein en zodoende kan de verharding van de straatprofielen tot een minimum beperkt worden. Door de toepassing van shared space inrichting wordt de snelheid van gemotoriseerd verkeer verminderd. De afkoppeling van hemelwater moet binnen de ontwikkelvelden opgelost worden.

### **Doelstellingen individuele woningen**

Energiebesparende maatregelen voor individuele woningen spelen een belangrijke rol in het terugdringen van het primaire energieverbruik in Nederland. De EPC-normering voor nieuwbouwwoningen bedraagt in 2012 0,6 en wordt verder verlaagd. Uiteindelijk zal de EPC-norm worden teruggebracht naar 0, naar verwachting in 2020. Dit wil zeggen dat het beleid is dat nieuwe woningen die vanaf 2020 gebouwd zullen worden, energieneutraal moeten zijn. Woningen die in Vroonddaal ontwikkeld worden krijgen automatisch te maken met steeds lagere EPC-normen en worden dus steeds energiezuiniger.

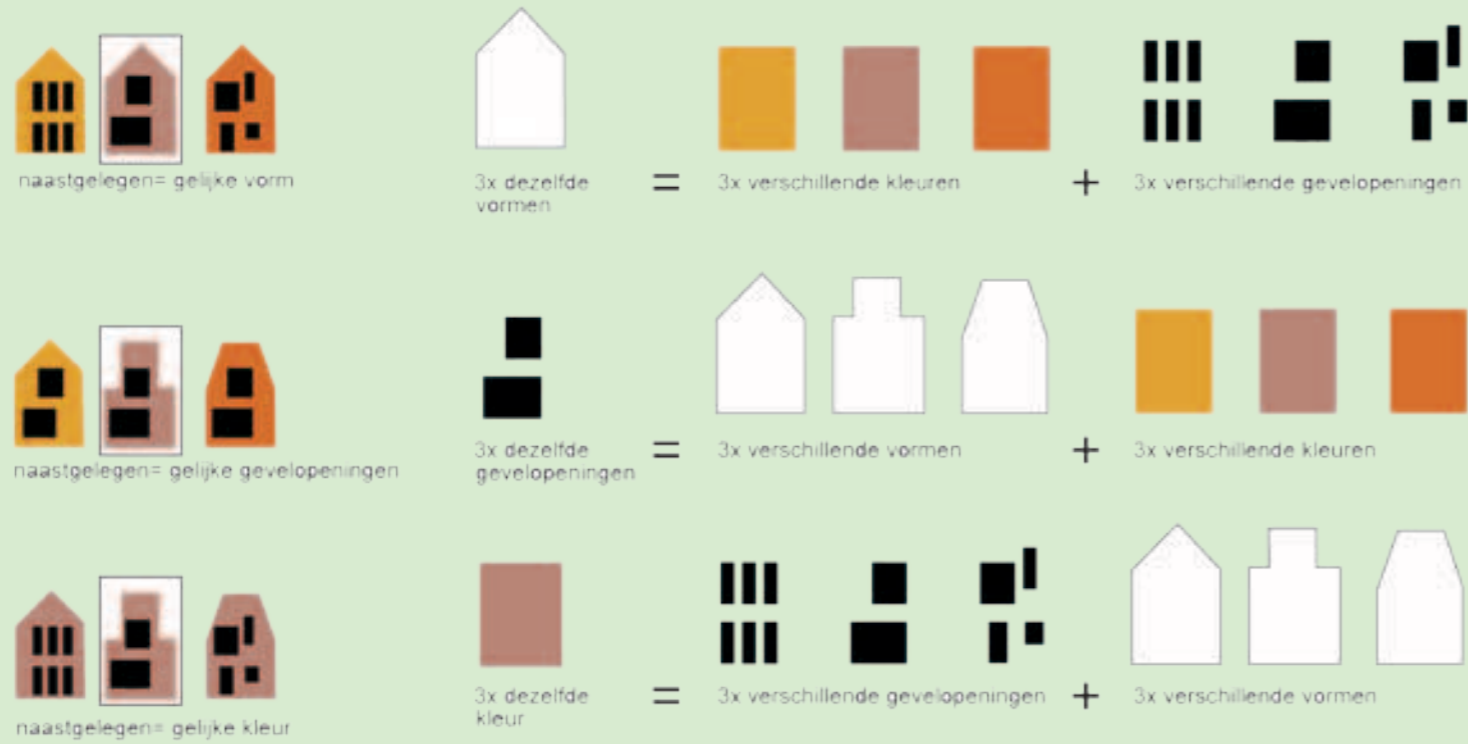
De zonoriëntatie van woningen is van belang bij zowel de verwarming, de koeling als bij de opwekking van duurzame energie en heeft effecten op de EPC-normering. Het maximaal bereikbare passieve effect bij optimale oriëntatie wordt geschat -0,06 EPC. De toepassing van een zonneboiler heeft een effect tot -0,10 EPC. De toepassing van zonnepanelen voor de opwekking van stroom heeft de grootste potentie met een effect tot -0,80 EPC. De maximale zuid oriëntatie is eerder rendabel dan een west/oost oriëntatie en dan de noord oriëntatie. Kostprijsaspecten is de oriëntatie niet meer zo bepalend, het gaat eerder om publieke acceptatie en overige duurzaamheidsaspecten.

Van groot belang voor energiebesparende maatregelen van individuele woningen is het zogenaamde toekomst voorbereid bouwen. Het kan winstgevend zijn om energiebesparende maatregelen vandaag te nemen, maar het levert naar verwachting meer op om deze maatregelen uit te stellen en te wachten tot de energieprijzen voldoende zijn gestegen. In het kader van duurzaam bouwen geldt in het algemeen dat uitstellen loont.

Vroonddaal biedt individuele kopers en particuliere ontwikkelaars maximale ondersteuning aan in het kader van duurzame ontwikkeling. De aanwezige kennis ten opzichte van toekomst voorbereid bouwen inclusief alle mogelijke energiebesparende maatregelen wordt gedeeld via het Duurzaamheidscentrum van gemeente Den Haag en via de specialisten van bouwers en ondernemers.



**Spelregel: variatie en samenhang**



*spelregel voor variatie in het straatbeeld*



*toepassing spelregels*

**Spelregel: kleine korrel**





# 7 | Beeldkwaliteit

Bij het opstellen van de beeldkwaliteit voor Vroondaal is gezocht naar de noodzakelijke flexibiliteit met betrekking tot de marktontwikkelingen en de benodigde samenhang voor kwaliteit. Het Stedenbouwkundig Plan biedt de ruimte en vrijheid om in de huidige markt dromen te realiseren. In de ontwikkelvelden is ruimte voor een zeer divers woningaanbod met projectmatige ontwikkelingen, (collectief)particulier opdrachtgeverschap en experimentele woonvormen.

In het Stedenbouwkundig Plan is een robuust ruimtelijk raamwerk vastgelegd hierbij hoort ook de beeldkwaliteit op hoofdlijnen. Zo wordt een hoogwaardige openbare ruimte met daaraan een samenhangende bebouwing gegarandeerd.

Om vrijheid te bieden aan bewoners én om de samenhang in de wijk te waarborgen is een breed materiaal- en kleurpallet opgesteld voor de bebouwing. Er wordt gestuurd op variatie in de bebouwing door het introduceren van een aantal spelregels. De voorschriften ten aanzien van de bouwmassa worden nu nog niet vastgelegd omdat deze erg afhankelijk zijn van de woningtypes waarvan nu nog niet bekend is welke dat zullen zijn.

Bij de beeldkwaliteit wordt met name gestuurd op kleur- en materiaalgebruik om samenhang te genereren. De architectuurstijl van de woningen is vrij. Per individuele woning of per ontwikkelveld kan marktconform voor een architectuurstijl gekozen worden. Afhankelijk van de wensen uit de markt kan in een latere fase eventueel ook een architectuurstijl worden bepaald bij de uitwerking van een ontwikkelveld. Het kleur- en materiaalgebruik wat is vastgelegd biedt ruimte voor meerdere architectuurstijlen zonder dat de samenhang in het beeld tussen de ontwikkelvelden onderling verloren gaat.

Met de onderstaande spelregels wordt de gewenste samenhang in Vroondaal gegarandeerd.

## Variatie

Met de volgende regels wordt gestuurd op variatie in het beeld van de bebouwing. Een gevarieerd straatbeeld draagt bij aan een luxe en rijke uitstraling van de wijk en biedt daarnaast kansen om een bredere doelgroep aan te kunnen spreken.

- Variatie in vorm, gevelopeningen en kleur; maximaal 3 naast elkaar gelegen woningen met dezelfde kleur/gevelopeningen of vorm. De andere 2 aspecten zijn voor iedere woning verschillend (zie tekening 'variatie en samenhang').
- Een rij is nooit langer dan zes woningen.
- De korrel van de bebouwing is zodanig dat een eenheid van zes woningen is vormgegeven als vier woningen; een eenheid van vier woningen is vormgegeven als twee woningen; een eenheid van twee woningen is vormgegeven als één woning, bijvoorbeeld eenmaal voordeur en eenmaal zijdeur (zie tekening 'kleine korrel').

## Massa/volume

- Het volume van de woningen/appartementen past binnen het aangegeven profiel.
- Installaties en noodtrappenhuizen e.d. die boven het dakvlak uitsteken worden mee-ontworpen en vormen een harmonisch onderdeel van de gehele architectonische verschijningsvorm.
- Op beperkte schaal is het mogelijk dat er kleinschalige appartementengebouwen worden gerealiseerd. Voorwaarde daarvoor is dat ze zorgvuldig in de uitwerking van een ontwikkelveld ingepast worden. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met de privacy en het open houden van zichtlijnen. De maximale goothoogte is 9 meter.

## Hagenpalet



### Bladverliezend

- Acer campestre Veldesdoorn
- Carpinus betulus Haagbeuk
- Cateagus monogyna Meidoorn
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' Rode beuk
- Gemengde haag Menging van bladverliezende haagplanten

### Groenblijvend

- Ilex crenata Doornloze Japanse hulst
- Taxus baccata Taxus



**Algemeen materiaal- en kleurpalet**



*bakstenen in warme kleuren, rood-bruin, geel-bruin, roestkleurig, gemelleerd, (onbehandeld) hout, antracietgrijze keramische dakpannen, een rieten dak, eenvoudige, zorgvuldig gedetailleerde kozijnen en daklijsten, textuur van het gevelmateriaal, diepe voegen*



**Oriëntatie**

- Alle woningen zijn georiënteerd op de (hoofd)ontsluitingsstructuur (met een deur of groot raam op de BG), woningen die aan twee zijden grenzen aan de ontsluitingsstructuur hebben een dubbele oriëntatie.
- De begane grond van het appartementengebouw is uitnodigend. Gesloten geveldelen op de begane grond zijn nooit langer dan 5 meter.

**Plek op de kavel**

- Tussen de woning en de zij-erfgrens zit minimaal drie meter.
- Bergingen bevinden zich achter de voorgevelrooilijn, aan de zij- of achterzijde van de woning.
- De voortuinen zijn minimaal twee meter diep.

**Parkeren**

- Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen realiseren 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

**Overgang openbaar-privé**

- Een haag wordt in opdracht van de GEM aangeplant op het privéterrein van een kavel. De contractanten van de GEM kunnen een haag kiezen (soort uit het hagenpalet).

**Kapvorm**

- De bovenste verdieping heeft een eigen vorm/silhouet/kap.
- Een plat dak is alleen toegestaan bij vrijstaande woningen.

**Kleur- en materiaalgebruik (zie palet)**

- Er worden hoogwaardige materialen toegepast met een pure, natuurlijke uitstraling.
- Gevels worden uitgevoerd in (gemêleerde) handvorm baksteen in warme, verzadigde aardse tinten (oranje-rood tot paars-bruin), hout in natuurlijke hout-tinten, natuursteen, leisteen of stucwerk/keimwerk (wit of zwart).
- Dakbedekking wordt uitgevoerd in keramische dakpannen, leien of riet.
- Kozijnen worden uitgevoerd in hout of staal in een natuurlijke tint of in zwart, grijs of wit en hebben een zorgvuldige detaillering met diepte in de profielen.
- Zorgvuldige detaillering en situering van dakranden, kozijnen en aansluitingen.





Schaalniveau	Produkten	Toetsing
Vroonmaal	SP	RvC/Gemeenteraad
Vroonmaal per deelgebied (Haagse Tuinen I, Haagse Tuinen II en Nieuw Vroonmaal)	Openbare Ruimte Plan Vroonmaal	Stedenbouwkundig Supervisor, gemeentelijke stedenbouwkundige en de ACOR/VOV
Ontwikkelveld (ca. 150 woningen)	Stedenbouwkundige uitwerking: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkavelingsplan</li> <li>- Beeldkwaliteitsplan</li> <li>- Inrichtingsplan</li> </ul>	Stedenbouwkundig supervisor, stedenbouwkundige gemeente voor het geheel van de uitwerking; Welstand keurt Beeldkwaliteitsplan per ontwikkelveld goed, ACOR & VOV keuren het Inrichtingsplan Openbare Ruimte per ontwikkelveld goed
Bouvveld (bv 25 woningen)	Bouwplan	Welstandsarm / toetsing door Commissie Esthetiek bij omgevingsvergunningaanvraag en Projectinspecteur

Procedure kwaliteit (Stedenbouw/ Openbare ruimte/ Architectuur) Vroonmaal



# 8 | Planproces en kwaliteitsbewaking

De stedenbouwkundige of ruimtelijke kwaliteit wordt op hoofdlijnen vastgesteld in het Stedenbouwkundig Plan, waarna uitwerking plaatsvindt in deelplannen per ontwikkelveld. De beeldkwaliteit of het architectonische beeld wordt vastgesteld in het Beeldkwaliteitsplan waaraan bouwplannen worden getoetst. Het planproces kent dus in hoofdlijnen drie stappen:

1. bij het Stedenbouwkundig Plan op hoofdlijnen;
2. bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan per deelgebied;
3. uitwerking bouwplannen.

## **Ad.1 Ruimtelijke kwaliteit in het Stedenbouwkundig Plan**

Bij het Stedenbouwkundig Plan zijn een ruimtelijk raamwerk en voor de bebouwing aan de hoofdplanstructuur stedenbouwkundige principes opgenomen. Deze stedenbouwkundige principes zijn uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan met spelregels ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, de overgang tussen openbaar en privé en een beperkt aantal stedenbouwkundige regels voor de deelvelden.

## **Ad.2 Uitwerking in deelplannen**

Er worden deelgebieden (Haagse Tuinen I en II, Nieuw Vroonaaal) onderscheiden en ontwikkelvelden (eenheden van circa 150 woningen). Hieronder wordt ingegaan op de uitwerking van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige uitwerking per ontwikkelveld.

### **Openbare ruimte**

Voor de deelgebieden (Haagse Tuinen, Nieuw Vroonaaal, Oud Vroonaaal) van Vroonaaal wordt een Openbare Ruimte Plan Vroonaaal opgesteld dat een uitwerking is van het Stedenbouwkundig Plan Vroonaaal. In het Openbare Ruimte Plan Vroonaaal wordt de openbare ruimte van de hoofdstructuur uitgewerkt naar VO/DO-niveau. Tevens worden inrichtingsprincipes in de vorm van een programma van eisen openbare ruimte voor de ontwikkelvelden gedefinieerd.

Het Openbare Ruimte Plan Vroonaaal wordt getoetst aan het Handboek Openbare Ruimte Den Haag door de Advies Commissie Openbare Ruimte zodat afspraken over het in beheer nemen van de openbare ruimte gemaakt kunnen worden met de gemeente.

De uitwerking van de openbare ruimte per ontwikkelveld in inrichtingsplannen (zie uitleg hieronder) worden getoetst door de Stedenbouwkundig Supervisor, een Stedenbouwkundige van de gemeente Den Haag en de ACOR. Deze toetsing wordt verricht ten behoeve van de GEM.

### **Stedenbouwkundig uitwerking**

Het Stedenbouwkundig plan zal worden uitgewerkt per ontwikkelveld. Een ontwikkelveld heeft ongeveer de grootte van circa 150 woningen (1-2 jaar bouwproductie), maar kan indien de locatie dat vereist ook kleiner of groter zijn. Hiermee wordt aan toekomstige bewoners/bouwers ook duidelijkheid gegeven over wat er in de directe omgeving gebouwd gaat worden.

Voor elk ontwikkelveld moet een uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan worden gemaakt. Dit bestaat uit een verkavelingsplan inclusief een Beeldkwaliteitsplan en een Inrichtingsplan Openbare Ruimte. Basis voor deze uitwerking vormt het Stedenbouwkundig Plan en het Openbare Ruimte Plan Vroonaaal.

Per ontwikkelveld wordt een Beeldkwaliteitsplan gemaakt. Hierin worden alle regels ten aanzien van volume, architectuur, rooilijnen et cetera vastgelegd. Het Beeldkwaliteitsplan/paragraaf dient te passen bij de stedenbouwkundige principes voor beeldregie die zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan. Na akkoord van de Welstand wordt het Beeldkwaliteitsplan gebruikt bij de toetsing van bouwplannen door de Commissie Esthetiek.

De uitwerking, dat wil zeggen het geheel van verkavelingsplan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf per ontwikkelveld, wordt getoetst door de Stedenbouwkundig Supervisor in opdracht van Vroonaaal Ontwikkeling een Stedenbouwkundige van de gemeente Den Haag en de ACOR in opdracht van de Gemeente Den Haag.

*In tabel hiernaast wordt de getrapte uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan schematische weergegeven.*

## **Ad.3 Bouwplannen**

Vroonaaal Ontwikkeling wil inzetten op een goede sturing op kwaliteit en zoveel als mogelijk vrijheid voor consumenten mogelijk maken. Vroonaaal krijgt een welstandsarm karakter. Het welstandsarme karakter impliceert dat een welstandsadvies nodig is bij het verlenen van een omgevingsvergunning. In het geval van Vroonaaal wordt de toetsing door de welstand gedelegeerd aan een Commissie Esthetiek (na vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan per ontwikkelveld door Welstand) die in opdracht van Vroonaaal Ontwikkeling handelt. Dit is conform de huidige werkwijze bij de ontwikkeling van Oud Vroonaaal.

De rol van de Commissie Esthetiek in Haagse Tuinen en Nieuw Vroonaaal wijkt af van die in Oud Vroonaaal. In Oud Vroonaaal toetst de Commissie Esthetiek op drie momenten in het bouwplanproces. In Haagse Tuinen en Nieuw Vroonaaal wordt één keer getoetst door de Commissie Esthetiek: bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan en het Bestemmingsplan. De samenstelling van de Commissie Esthetiek in Haagse Tuinen en Nieuw Vroonaaal zal in een later stadium worden bepaald.

Voor Oud Vroonaaal, fase 1 en 2 blijven de Handvatten voor uw Architect van kracht. Voor fase 3 van Oud Vroonaaal worden de Handvatten mogelijk aangepast.







# Gebiedsgericht Milieubeleid

## Algemeen milieubeleid

Het Milieubeleidsplan Den Haag 2001-2006 is in 2006 opgevolgd door de nota 'Tien voor milieu; contouren voor milieubeleid 2006 - 2010'. In deze Contourennota zijn de Haagse ambities vastgesteld voor de speerpunten lucht, klimaat, water en geluid en voor de aandachtspunten vergunningverlening en handhaving, externe veiligheid, afval, binnenmilieu en bodem. Als tiende thema is sturing op milieudoelen opgenomen.

De Contourennota onderstreept de ambitie van Den Haag om zich te ontwikkelen tot een duurzame wereldstad aan zee. Bovendien legt de Contourennota verbanden met andere Haagse kaders, zoals de Structuurvisie 2020 en de Maatschappelijke visie 2020. De milieumambities in de Contourennota zijn opgesteld in het besef dat stedelijke ontwikkeling van groot belang is voor de positie van Den Haag in de regio en Europa. De Contourennota benadrukt dat dit gepaard moet gaan met fundamentele keuzes in de afweging tussen economische, ruimtelijke, sociale, gezondheidskundige en milieubelangen. Het gebiedsgericht milieubeleid is hét instrument om de milieubelangen in te brengen in de dynamiek van ruimtelijke ontwikkeling.

## Gebiedsgericht milieubeleid

Om de Haagse milieureisten en ambities uit te voeren is vroegtijdige samenwerking tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening en milieu van groot belang. In het Milieubeleidsplan Den Haag 2001-2006 is hiertoe het gebiedsgericht milieubeleid geïntroduceerd en er zijn streefbeelden per gebiedstype opgenomen. Dit is uitgewerkt in de Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid die de gemeenteraad in 2005 heeft vastgesteld. De streefbeelden per gebiedstype zijn toegesneden op het hogere schaalniveau van het masterplan.

Gebieden hebben verschillende kenmerken. Niet elk gebied heeft dezelfde kwaliteiten en dezelfde kansen om kwaliteiten te verbeteren. Het gebiedsgerichte milieubeleid maakt het mogelijk om de milieumambities af te stemmen op de specifieke functies, kenmerken en mogelijkheden van een gebied, waardoor de kwaliteiten van dat gebied beter beschermd of verbeterd kunnen worden.

Op basis van het gebiedsgerichte milieubeleid is een indeling van Den Haag gemaakt met gebieden met dezelfde functie. Deze behoren tot hetzelfde gebiedstype. Er zijn zes gebiedstypen gedefinieerd:

- Wonen
- Werken
- Gemengd wonen
- Gemengd werken
- Infrastructuur
- Groene hoofdstructuur en water

## Gebiedstype gemengd wonen

Het plangebied Vroondaal valt onder het type gemengd wonen (*gemengde gebieden met accent op wonen*). Dit is een gebiedstype met een beperkte mate van functiemenging. De belangrijkste functie is wonen en de voorzieningen in het gebied staan in beginsel ten dienste van het gebied zelf. In de ontwikkeling van Vroondaal is het niet de bedoeling dat nieuwe bedrijven zich vestigen in het gebied.

In het gebiedsgerichte milieubeleid worden 3 ambitieniveaus onderscheiden:

- Milieu Basis: ambities die aansluiten bij de bestaande wet- en regelgeving en het bestaande gemeentelijke beleid.
- Milieu Extra: ambities die een stuk verder gaan dan het wettelijke minimum.
- Milieu Maximaal: de maximaal haalbare ambitie voor een thema.

Voor het gebiedstype gemengd wonen zijn volgende ambitieniveaus van bepaald:

Thema	Minimale ambitie	Opmerking
Bodem	Extra	
Externe veiligheid	Miximaal	
Geluid	Extra	
Lucht	Extra	
Mobiliteit	Extra	
Water	Ambities voor de Madepolder: 'Water dat behaagt'.	Ambitie voor Vroondaal: 'Water dat leeft'.
Openbare ruimte Natuur en landschap	Extra	
Klimaat	Maximaal	

De tabel hieronder geeft in de kolom 'toelichting' inzicht in de maatregelen die in Vroondaal genomen worden om de gestelde ambities per thema te realiseren.



## 1. Gebiedstype

Vroonndaal valt onder de gebieden met gebiedstype Gemengde gebieden met accent op wonen:

## 2. Milieuambitie Vroonndaal

<i>Thema</i>	<i>Welke ambitie is vastgesteld?</i>	<i>Wordt de ambitie in het plan gerealiseerd?</i>	<i>Toelichting</i>
Bodem	Extra	p.m.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Onderzoek t.b.v. bestemmingsplan;</li><li>• Voor Nieuw Vroonndaal geen archeologische verwachting;</li><li>• Haagse Tuinen: op het perceel ter plaatse van Boomaweg 1 en 15 moet bij ontwikkelingen waarbij de bodem verstoord zal gaan worden eerst de archeologische waarde van het terrein in kaart worden gebracht, zodat eventueel voorwaarden aan de vergunning kunnen worden verbonden;</li><li>• Haagse Wetering heeft in zijn totaal een archeologische verwachting, en moet daarom in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie krijgen. Ook hier geldt dat bij ontwikkelingen met bodemverstoring eerst de archeologische waarde van het plangebied moet worden vastgesteld, waarna eventueel voorwaarden aan de vergunning voor de ontwikkeling kunnen worden gekoppeld.</li></ul>
Externe veiligheid	Maximaal	p.m.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Onderzoek t.b.v. bestemmingsplan;</li><li>• Geen bijzonderheden verwacht.</li></ul>
Geluid	Extra	p.m.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Onderzoek t.b.v. bestemmingsplan.</li></ul>
Lucht	Extra	p.m.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Onderzoek t.b.v. bestemmingsplan.</li></ul>
Mobiliteit	Extra	Ja	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het verkeersconcept is gebaseerd op het scheiden van de stromen;</li><li>• Het stedenbouwkundig plan voorziet in kleinschalige autoluwe woongebieden;</li><li>• Downgraden Madepolderweg: het profiel van de Madepolderweg wordt aangepast, het beeld van een doorgaande provinciale weg wordt onderbroken;</li><li>• Ruimtelijke opzet van Nieuw Vroonndaal maakt flexibele verkeersoplossingen mogelijk maken (een knip voor doorgaand autoverkeer tussen Klein Vroonndaal en Oud Vroonndaal d.m.v. een busluis);</li><li>• Auto uit het straatbeeld: parkeren wordt grotendeels voorzien op eigen terrein (2 parkeerplaatsen op eigen terrein voor vrijstaande- en 2-onder-1-kapwoningen) en in parkeerkoffers (geconcentreerde parkeeroplossing voor rijwoningen);</li><li>• Beperken van de toegankelijkheid voor vrachtverkeer o.a. door afwaarderen Madepolderweg (dit blijft een aandachtspunt voor deelgebied Haagse Wetering);</li><li>• Verdichten van het OV-netwerk: realisatie van een bushalte in Nieuw Vroonndaal in combinatie met een uitbreiding van de dienstregeling; verbeteren van de verbinding voor langzaamverkeer naar het eindpunt van tramlijn RandstadRail 2 aan de Kraayensteinlaan van Oud Vroonndaal door het recreatiegebied; verbeteren van de verbinding voor langzaamverkeer van Haagse Tuinen naar bushalte Teylingerlaan aan de Nieuweweg;</li><li>• Kwaliteitsverbetering van routes voor langzaam verkeer: meer verbindingen tussen de deelgebieden en Park Madestein - Recreatiegebied Madestein; downgraden Madepolderweg; gerealiseerde fietsroute langs de Oorberlaan; herprofielering Madesteinweg met vrijliggende fietspaden; extra fietsenstallingen bij OV-haltes.</li></ul>



<b>Thema</b>	<i>Welke ambitie is vastgesteld?</i>	<i>Wordt de ambitie in het plan gerealiseerd?</i>	<i>Toelichting</i>
Openbare Ruimte Natuur en Landschap	Extra	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzame inrichting van de openbare ruimte is het uitgangspunt: zowel milieukundig (materiaalgebruik) als sociaal (veiligheid, toegankelijkheid);</li> <li>• Hoogwaardige uitstraling van de openbare ruimte en het gebruik van duurzame materialen (a.o. toepassing van gebakken klinkers);</li> <li>• De sociale veiligheid wordt bevorderd door openheid en zichtlijnen;</li> <li>• Woongebieden worden kindvriendelijk ingericht en uitgerust met speelvoorzieningen;</li> <li>• De openbare ruimte is uiteraard zo ingericht dat deze goed toegankelijk is voor gebruikers met hulpmiddelen (geboden toegang en a niveau inrichting);</li> <li>• Uitwerking van de openbare ruimte volgens 'Ruimte voor Kwaliteit Kadernota Openbare Ruimte Den Haag' waarin voor de meest duurzame oplossing gekozen wordt;</li> <li>• Verbeteren relatie met het bestaande Recreatiegebied Madestein;</li> <li>• Groene wiggen bieden ruimte voor spelen en natuurwaarden;</li> <li>• Groene landschappelijke woonwijken biedt ruimte voor stedelijke biotopen (tuinvogels, vleermuizen, ...);</li> <li>• Nieuw Vroondaal kenmerkt zich door een transparante boombeplanting met circa 30 bomen per hectare, de aan te planten soorten betreffen eiken, beuken en tamme kastanje met een stamdoorsnede van minimaal 18-20cm.;</li> <li>• Haagse Tuinen en Haagse Wetering krijgen beplantingen met els, wilg en es. Op termijn valt te verwachten dat dit type boombeplanting beheerproblemen gaat opleveren i.v.m. relatief korte levensduur en omvang. Advies is geen wilgen en populieren te planten in of in de directe omgeving van particuliere tuinen of direct grenzend aan straten;</li> <li>• Wat betreft voorziening van bomen op private kavels wordt het bestaande beleid van Oud Vroondaal doorgezet.</li> </ul>
Water	Water dat behaagt	Ja, inzet van het plan is een ambitie hoger, namelijk Water dat leeft.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waterkwaliteit minimaal voldoende maar kansen voor goed;</li> <li>• Idem ecologische kwaliteit III naar III tot V;</li> <li>• Geen overstorten op oppervlaktewater;</li> <li>• Minimaliseren van in- en uitlaat van water;</li> <li>• Geen puntlozingen;</li> <li>• Seizoensberging en flexibel peilbeheer wordt al (beperkt) toegepast;</li> <li>• Natuurvriendelijke oevers toepassen bij openbare delen (Grand Canal bij Nieuw Vroondaal en Singel bij Haagse Tuinen);</li> <li>• Water in de zon (voorkomen van slagschaduw door bomen);</li> <li>• Geen doodlopende watergangen;</li> <li>• Verbeterd gescheiden rioolstelsel aanleggen;</li> <li>• Zichtbare afkoppeling van hemelwater.</li> </ul>
Klimaat	Maximaal	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Kadernota 'Op weg naar een duurzaam Den Haag' en 'Energievisie Den Haag 2040' zijn van toepassing;</li> <li>• EPC-normen worden van 0,6 in 2012 naar 0,4 in 2015 naar klimaatneutraal in 2020 teruggebracht. Gezien het ontwikkelingstempo van Vroondaal wordt hier rekening mee gehouden;</li> <li>• Door steeds betere isolatie neemt de warmtevraag van woningen af, de vraag naar koeling en elektra (consumentenapparaten) blijft. Voorbij EPC-norm 0,4 wordt de elektravraag dominant;</li> <li>• Door de beperkte warmtevraag per woning en de (relatief) beperkte dichtheden wordt de warmtevraag individueel opgelost;</li> <li>• Technische inzichten veranderen snel. Een paar jaar geleden lag de nadruk op warmtepompen, tegenwoordig op hoogwaardige duurzame cv-ketels in combinatie met zonneboilers (voor warm tapwater) en/of pv-panelen;</li> </ul>
Tijdelijkheid	n.v.t.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actief faciliteren van individueel ondernemerschap met als doel:</li> <li>• Hergebruik panden en bedrijfspanden;</li> <li>• Gebruik van braakliggende percelen voor bijvoorbeeld bomendepot, pluktuinen, boomgaard, speeltuinen, imker, ...;</li> <li>• Zoeken naar meerwaarde voor ecologie, energie (tijdelijk telen van biomassa), sociale binding en de marktwaarde.</li> </ul>







# || Bomen

## Bomenkweekplan

Voor de volledigheid wordt verwezen naar het rapport Bomenkweekplan, IbDH, d.d. 3 juli 2002 met daarin nadere randvoorwaarden voor de aanplant van bomen in Vroondaal.

### Nieuw Vroondaal

Nieuw Vroondaal kenmerkt zich evenals Oud Vroondaal door een transparante boombeplanting. Als normering is opgenomen dat daarvoor circa 30 bomen per hectare aangeplant dienen te worden. Nieuw Vroondaal heeft een oppervlakte van circa 28ha en daarmee een doelstelling om circa 840 bomen aan te planten. In het ruimtelijk raamwerk worden circa 600 bomen voorzien in de openbare ruimte. Daarbij blijft voor de ontwikkelvelden een opgave van circa 240 bomen over. Deze bomen worden bij voorkeur in de tuinen van vrijstaande woningen aangeplant en in de tuinen van 2-onder-1-kap woningen.

Het sortiment van bomen bestaat voor Nieuw Vroondaal uit eiken, beuken en tamme kastanjes in een bijzonder grote maat aangeplant worden. In het eerder vastgestelde Bomenkweekplan wordt de maat vastgesteld op een stamdoorsnede van 22-24cm. Ten aanzien van uitval en snel aanslaan van de aangeplante bomen kan wellicht beter geopteerd worden voor bomen in de maat 16-18. Bomen aangeplant in deze maat halen na enkele jaren bomen in die in een forsere maat aangeplant worden, zijn stevig genoeg om in de openbare ruimte aangeplant te worden en hebben relatief minder last van uitval.

Duurzame soorten als eik en beuk stellen hoge eisen aan de grond waarin ze moeten groeien. Voorbereidend grondwerk ter optimalisering van de plantplaatsen dient minimaal 5 à 6 maanden voor het planten uitgevoerd te worden, onder droge weer- en terrein-omstandigheden. De maximaal toelaatbare verdichting van de bodem bedraagt 1.5 Mpa. De plantplaatsen dienen een grondverbetering te krijgen en aangeplante bomen dienen adequate bescherming te krijgen bij bouwwerkzaamheden.

### Haagse Tuinen

In de deelgebieden Haagse Tuinen worden vanwege de grondgesteldheid in hoofdzaak soorten als els, wilg en es geplant worden. Op termijn valt te verwachten dat dit type boombeplanting beheerproblemen oplevert in verband met een relatief kortere levensduur en omvang. Wilgen en populieren worden daarbij niet aangeplant in of in de directe omgeving van particuliere tuinen of direct grenzend aan straten.







# III | Spelen

In Vroondaal wordt de richtlijn van 3% aan openbare speelruimte te worden gehanteerd in relatie tot het uitgeefbare gebied. Groenvoorzieningen die ook als informele speel- en/of recreatie ruimte kunnen fungeren, worden hierin meegeteld. Verder wordt rekening te worden gehouden met de actieradius verschillen per leeftijdsgroep, omdat oudere kinderen verder van huis spelen en meer ruimte nodig hebben dan jongere.

Onderstaand tabel geeft voor Den Haag invulling aan de richtlijn.  
Tabel J: Actieradius, speelbelasting en speeloppervlakte

Leeftijdsgroepen*	1 speelplek / per aant. kinderen	Actieradius	Speelopp.
0-6 jaar	50 tot 75 kinderen	100 tot 150 meter	200 m2
7-12 jaar	75 tot 100 kinderen	400 tot 600 meter	500 m2
13-18 jaar	100 tot 125 kinderen	1000 meter	> 750 m2

Bronvergelijking: *Handboek gemeentelijk speelruimtebeleid, 2006.*

Voor de doelgroep van 13-18 jarigen worden locaties voorzien in Park Madestein.

## Plaatsing speelplek

In het standaardonderwerp van een speelplek is een aantal uitgangspunten genoemd waaraan een speelplek bij ontwerp dient te voldoen:

- en centrale, sociaal veilige plek in de buurt, dus geen 'overhoek'
- woningen moeten gericht zijn op het spelen, sociale controle (belangrijk voor meisjes)
- speelruimte combineren met een ontmoetingsplek of groen
- verkeersveiligheid rondom een speelplek
- speelplekken dienen bruikbaar en toegankelijk zijn voor kinderen met en zonder handicap.

## Fasering inrichting speelplekken

In een traject waar de wensen van de doelgroep nog niet inzichtelijk zijn, is het raadzaam om ruimte voor inspraak bij de inrichting van een speelplek te houden tot wanneer de mensen er daadwerkelijk wonen. Om zo het gebruik van de speelplek te bevorderen. Inspraak kan ook meer tot verbondenheid en verantwoordelijkheid voor een speelplek zorgen (ownership).







# IV | Parkeren

De parkeernorm in Nieuw Vroondaal is 2 parkeerplaatsen per woning (incl. bezoekersparkeren van 0,3pp per woning). De parkeernorm in Haagse Tuinen is 1,8 parkeerplaatsen per woning (incl. bezoekersparkeren van 0,3pp per woning).

Binnen de ontwikkelvelden vindt het parkeren grotendeels plaats op eigen terrein. Alle vrijstaande woningen, 2-onder-1 kapwoningen en hoekwoningen realiseren 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Afhankelijk van de kavelbreedte worden deze parkeerplaatsen indien mogelijk naast elkaar gerealiseerd. In Nieuw Vroondaal worden de 2 parkeerplaatsen worden gerekend als 1,7 parkeerplaatsen per woning. In Haagse Tuinen worden de 2 parkeerplaatsen 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 het ruimtelijk raamwerk. Zowel in Nieuw Vroondaal als in Haagse Tuinen worden langs de gehele hoofdstructuur eenzijdig langspaarkeerplaatsen gesitueerd. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in kleine parkeerkoffers of op binnenterreinen. De parkeerkoffers worden ingepast met een hagenstructuur.

Het parkeren wordt verder uitgewerkt bij het opstellen van het verkavelingsplan voor een ontwikkelveld. Afhankelijk van de gekozen verkavelingsopzet en gewenste uitstraling van het gebied wordt een passende parkeeroplossing gekozen met de uitgangspunten zoals hierboven beschreven. Eventueel kan het resterende deel van de (bezoekers)-parkeerplaatsen ook in de woonstraatjes gesitueerd worden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid van de inritten op eigen terrein en de breedte van het straatprofiel in relatie tot de breedte van de inrit.





*begrenzing exploitatiegebied*



# V | Ruimtegebruik en begrenzing exploitatiegebied

Ruimteclaim/deelplan	Oud Vroondaal	%	Nieuw Vroondaal	%	Haagse Tuinen I	%	Haagse Tuinen II	%	Totaal	%
Plangebied	37,0		27,8		26,1		18,5		109,5	
Te handhaven woningen	0,9		0,7		2,3		0,9		4,9	
Exploitatiegebied	36,1		27,1		23,8		17,6		104,6	
Verharding	4,7	13%	5,1	19%	6,6	28%	4,0	23%	20,5	20%
Groen	5,5	15%	2,4	9%	2,6	11%	1,1	6%	11,6	11%
Water	2,7	8%	0,9	3%	1,6	7%	2,5	14%	7,6	7%
Openbaar gebied	12,9	36%	8,4	31%	10,8	46%	7,5	43%	39,7	38%
Uitgeefbaar gebied	23,1	64%	18,7	69%	12,9	54%	10,1	57%	64,8	62%

Overzicht ruimtegebruik grex Vroondaal o.b.v. dit Stedenbouwkundig Plan





- 196.433m<sup>2</sup> bruto uitgeefbaar gem (a)
- 7.365m<sup>2</sup> uitgeefbaar kavels (b) met ingepaste bestaande woningen
- 396m<sup>2</sup> extra bruto uitgeefbaar gem (c)
- 204.194m<sup>2</sup> buiten plangrens Nieuw Vroondaal
- totaal bruto uitgeefbaar (a+b+c)
- 18.080m<sup>2</sup> verharding rijlopers
- 3.269m<sup>2</sup> verharding molgoten / rabatstroken
- 6.437m<sup>2</sup> gewapend gras (grasdallen / ritterplaten)
- 3.046m<sup>2</sup> bermgroen
- 3.805m<sup>2</sup> verharding parkeren in vakken (bruto afh. van inritten)
- 7.005m<sup>2</sup> verharding voetpaden
- 19.521m<sup>2</sup> buurtgroen (inclusief inrichting speelplekken)
- 8.903m<sup>2</sup> polderwater
- 4.235m<sup>2</sup> natuurvriendelijke oevers
- 623m betonband 60cm
- 593 bomen
- 508 parkeerplaatsen (exclusief inritten)
- 4 bruggen

schaal : 1 : 2.000

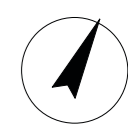






146.843m <sup>2</sup> bruto uitgeefbaar gem (a)	6.350m <sup>2</sup> uitgeefbaar kavels (b) met ingepaste bestaande woningen
153.193m <sup>2</sup> totaal bruto uitgeefbaar (a+b)	te slopen bestaande woningen
indicatieve route voor langzaam verkeer	nog niet verworven kavels
18.085m <sup>2</sup> verharding rijlopers	17.100m <sup>2</sup> bestaande kavels Boomaweg
1.846m <sup>2</sup> verharding molgoten / rabatstroken	5.768m <sup>2</sup> overige Boomaweg
2.892m <sup>2</sup> verharding asfalt fietspaden	873m <sup>2</sup> bestaande hagen Boomaweg
9.713m <sup>2</sup> bermgroen	427 bomen
6.031m <sup>2</sup> verharding parkeren in vakken (brutto afh. van inritten)	287 parkeerplaatsen (exclusief inritten)
8.321m <sup>2</sup> verharding voetpaden	6 bruggen
13.059m <sup>2</sup> buurtgroen	
7.181m <sup>2</sup> polderwater	
8.619m <sup>2</sup> Boomawetering	
1.515m <sup>2</sup> wegprofiel Madepolderweg	

schaal : 1 : 2.000













**J. de Vries (1971), Nederlands Etymologisch Woordenboek**

**vroom-** in samenstellingen als vroomdienst, vroomhof, vroomland, is mnl. vroom-, vrone bnw. 'heilig' en znw. 'heer', os. ohd. frōno, mnd. mhd. vrōne, vrōn 'den heer behorend, heilig, openbaar' (nhd. fron-), ofri. frāna 'heilig, gewijd', eig. de 2de nv. mv. van germ. \*frawan met de bet. 'aan de goden behorend, godgewijd' en vandaar enerzijds 'heilig', anderzijds 'behorend aan wereldlijke heren'.

**made** znw. v. 'hooiland'. In het mnl. zijn te onderscheiden de woorden made en māde. Zij behoren beide tot de idg. wt. \*mē, waarvoor zie: **maaien**, waarvan afgeleid een woord \*mēto, zoals gr. amētos (voor \*amātos) 'het maaien, oogst' en mogelijk ook ohd. mād o. (nhd. mahd v.), oe. mad o. 'het maaien, het afgemaaide hooi'. — Maar naast de idg. wt. \*mēstond ook \*met (IEW 705) zoals in lat. metō 'maaien, oogsten', oiers meithleōrai 'maaiers', miers meithel 'een groep maaiers', de-mess 'schaar' eig. 'dubbelmes'. — Van deze wortel \*met kan men afleiden 1. germ. \*mata, vgl. nnl. mad o. 'de door een streek van de zeis afgemaaide grond', nnl. dial. limb. en zuidnl. gromæt, grommæt, mhd. grunmat v. (nhd. grummet o.) 'nagras'; 2. germ. \*matō, matwō, vgl. mnl. māde, onfrank. mada, os. matha, ohd. mato (in matoscrech'sprinkhaan' eig. 'weidespringer'), mhd. mate, made (nhd. matte, vooral alemann.) en 3. \*mētō, mētō, vgl. mnl. made, mede, maet, meet v., mnd. ofri. mēde, oe. mad, mādwe (ne. mead, meadow) 'weiland, hooiland' (vgl. E. Muller, Teuth. 7, 1931, 162 vlgg.).

# Aangenaam Haags

Stedenbouwkundig Plan

Vroondaal | Den Haag