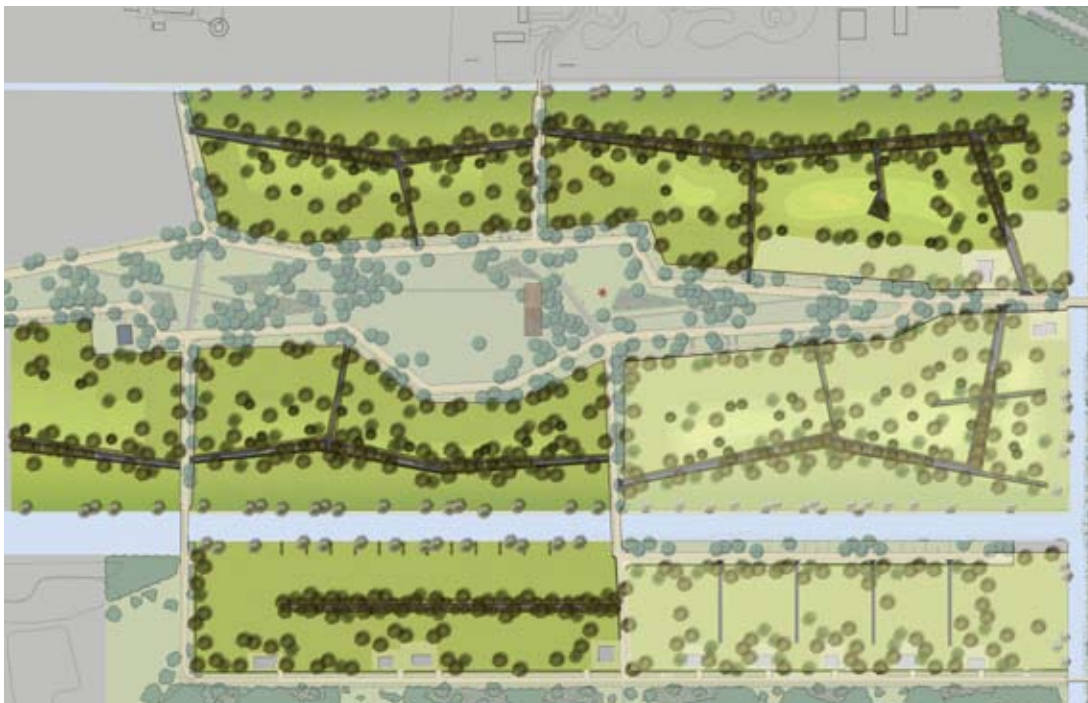




Verleidelijk
landschap
creëert
eenheid in
villawijk

Verleidelijk landschap creëert eenheid in villawijk



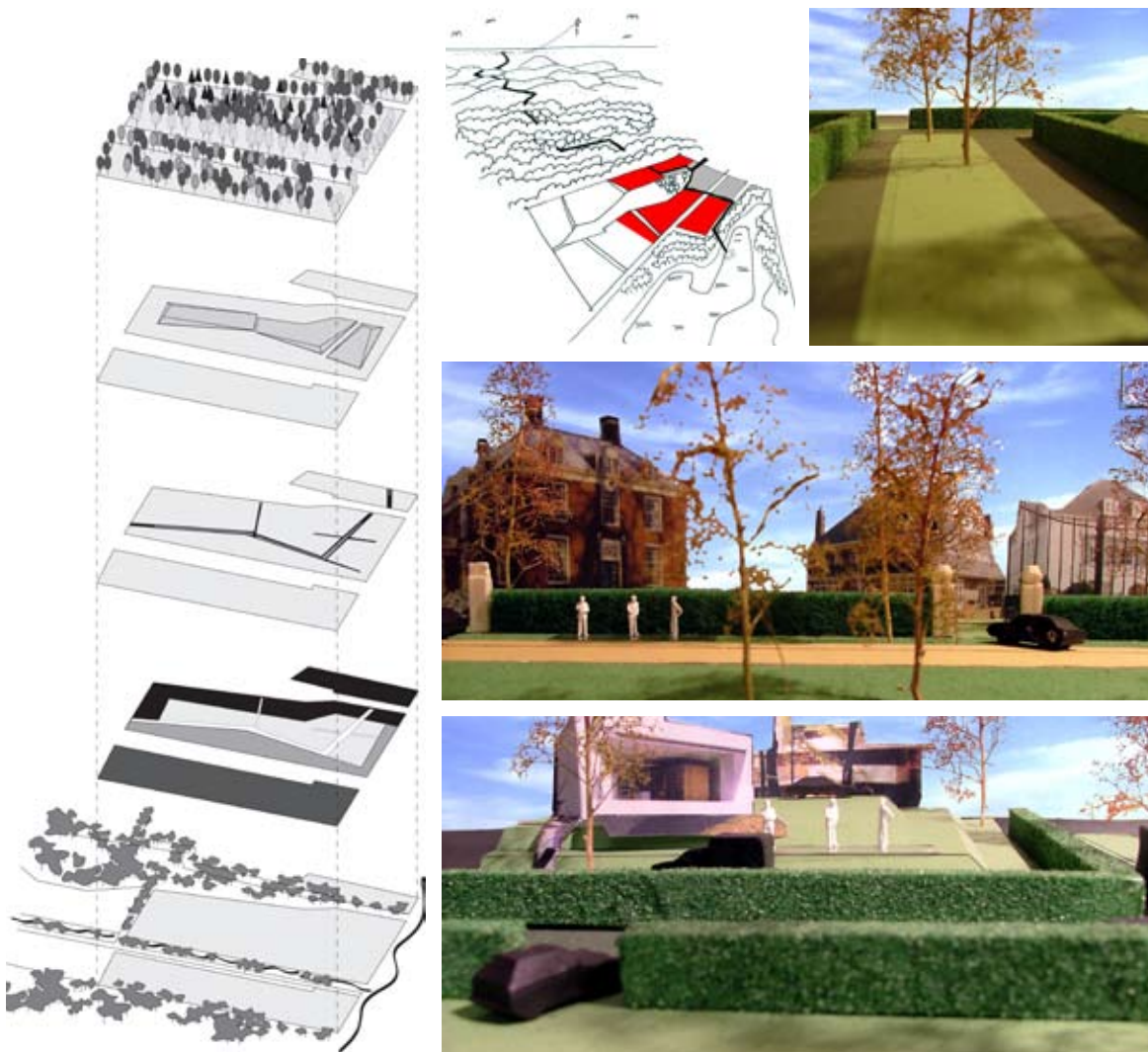
Vroondaal is voor Nederland een uniek project. Zowel de ligging nabij het strand als de planmatige ontwikkeling op grote schaal kenmerken deze villawijk in een voormalig kassengebied. Het vernieuwende woonconcept, dat bewoners de vrijheid biedt om hun individuele woonwensen te vervullen, vroeg om een krachtige landschappelijke drager.

Woonlandschap

Op een steenworp van de Noordzee en de Haagse binnenstad ligt Vroondaal, een voormalig glastuinbouwgebied dat geleidelijk wordt getransformeerd tot een groene villawijk. Het gebied maakt deel uit van de Westlandse Zoom: een uitgestrekte ecologische en recreatieve zone van de Noordzeekust tot Midden-Delfland. Het bestaande landschap van duinen, bossen, water en de polder speelt een centrale rol in de gebiedsontwikkeling.

Dat geldt niet voor de geschiedenis van de glastuinbouw. Op enkele ingepaste tuinderwoningen na, verdwijnen alle verwijzingen naar het kassengebied. In plaats daarvan refereert het project aan de vronen, de herenboeren die in vroegere tijden indrukwekkende landerijen bewoonden in uitgestrekte groene gebieden. Vroondaal ademt een soortgelijke sfeer.

Het concept dat hieraan ten grondslag ligt is even eenvoudig als bijzonder: een kavelgewijze transformatie van het kassengebied. Op basis van een nauwkeurige studie van mogelijke kavelgroottes en woningtypes is besloten om alleen bouwvelden met verschillende woonmilieus te definiëren. Er is geen vooropgezette kavelverdeling; bewoners bepalen zelf de plek en grootte van



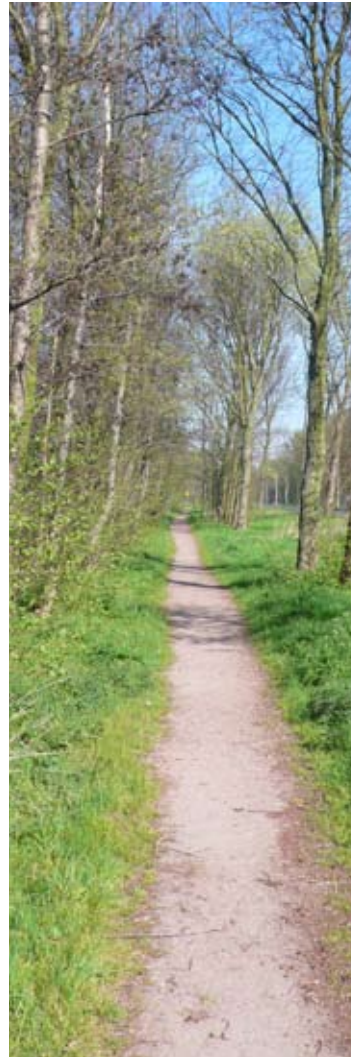
hun kavel. Zij krijgen de kans een eigen landgoed te realiseren onder particulier opdrachtgeverschap.

Omdat een uitgesproken regie over de architectuur ontbreekt, wordt samenhang in het gebied gecreëerd door een eenduidig landschappelijke stedenbouwkundig ontwerp. Een stevig en verleidelijk landschappelijk kader in combinatie met duidelijke overgangen van de kavels naar de (semi)openbare ruimte, geeft Vroondaal haar specifieke identiteit. De groenstructuur en geregisseerde overgangen tussen publiek en privaat karakteriseren de verschillende woonmilieus. Het zorgvuldig ontworpen landschap bepaalt zo de beeldkwaliteit van het totale woongebied dat zich geleidelijk aan ontwikkeld.

Bomen en hagen

De gekozen ontwikkelingsstrategie vereiste een landschappelijk raamwerk dat ook de eerste bewoners een volwassen woonomgeving zou aanbieden. Daarom is het centrale park, ontworpen door Bosch en Slabbers en het Ingenieursbureau Den Haag, voorafgaand aan de verkoop van de kavels aangelegd. Ook een groot aantal bomen zijn voor de bouw van de woningen op de kavels geplant en creëren daarmee de randvoorwaarden voor de kavelindeling. Zomereiken en acacia's zijn verspreid door het gebied, wilgen zijn geplant aan de laaggelegen oevers en zwarte dennen bepalen het decor op de hoger gelegen gronden. De hagen, die de overgang van de kavels naar de (semi)openbare ruimte vormen, zijn eveneens voor de woningbouw aangeplant. Hulst en taxus in twee hoge rijen zorgen voor duidelijke markeringen. Bewoners mogen zelf hun voorkeurspositie aangeven voor de inrit naar de kavel. De haag wordt dan over

Verleidelijk landschap creëert eenheid in villawijk



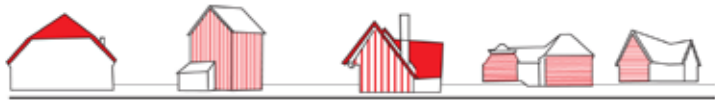
een breedte van maximaal vier meter gerooid en in depot geplaatst voor de volgende ontwikkelingsfasen.

Groene Weg

Een ander belangrijk element van het stedenbouwkundig ontwerp is de ontsluitingsweg die de verschillende plandelen in Vroondaal verbindt. Om de grandeur van het centrale park te behouden, is een nieuwe route geïntroduceerd, een afgeleide van de hoofdontsluiting door het park.

De weg bestaat uit een gescheiden rijbaan, bestraat met gebakken klinkers en voorzien van een boomrijke middenberm. De weg knikt, versmalt en verbreedt zich continu. Op strategische plaatsen is de middenberm onderbroken om het omkeren van verkeersstromen mogelijk te maken en om kleine buurtjes of grote kavels te ontsluiten. Ten noorden van de weg wordt het maaiveld gemodelleerd tot een hoogte van circa drie meter boven het niveau van de rijweg. Het perspectief op het woonlandschap verandert hierdoor voortdurend en biedt een extra architectonische uitdaging.

De ligging en het profiel van de Groene Weg zijn zowel vanuit ontwikkelingsmogelijkheden als landschappelijke perspectieven gevormd. Zo ontstaat er door het knikken van de route een zeer gevarieerd aanbod aan mogelijke kavelgroottes en kavelvormen. Het ideale profiel is tot stand gekomen na uitvoerig boven- en ondergronds onderzoek. Dit heeft onder meer geresulteerd in de toepassing van verkeersregels die gelden voor een woonerf. Er moet stapvoets gereden worden, er zijn geen trottoirs en de kabels en leidingen liggen onder de rijbanen. Bovendien worden er geen parkeerplaatsen



aangelegd. Elke bewoner moet tenminste drie parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren.

Woonmilieus

Vroondaal bestaat uit vier unieke woonsferen die allen in elke fase van het totaalplan worden opgenomen. Het zijn bijzonder gesitueerde plandelen die elk over een eigen identiteit en sfeer beschikken.

Het Park omvat vrijstaande of geschakelde herenhuizen aan de Brink. De brinkvilla's vormen een statige, gelede bouwwand van voornamelijk verticaal gerichte, bakstenen woongebouwen achter een lage tuinmuur. Eiken en acacia's staan voor en tussen de woningen en achterop de kavel.

De Spiegel wordt gekenmerkt door watervilla's die schuil gaan achter de hulsthagen. De kavels lopen langzaam af naar het water waardoor een minimaal hoogteverschil ontstaat tussen de tuin en het waterpeil: wonen aan het water in optima forma. Aan de waterrand zijn wilgen aangeplant; tussen de rietkraag kunnen steigers worden gebouwd.

Het Goed bestaat uit een samenhangende structuur van een koetshuis, een manshoge taxushaag met gemetselde poorten en een groot landhuis. Het koetshuis en het landhuis zijn als appartementen ontwikkeld. Achter de gemetselde poorten komen kleine woonbuurtjes of is ruimte voor grote en zeer grote kavels. Eiken en acacia's vormen hier het decor.

Verleidelijk landschap creëert eenheid in villawijk



De Hoogten is een opgehoogd terrein en stimuleert bewoners tot creativiteit: bouwen op de heuvel, in de heuvel, getrapte kavels,... Omdat de woningen niet boven de brinkvilla's mogen uittoornen, is het toegestaan de heuvels gedeeltelijk af te graven. De heuvelvilla's worden naast eiken en acacia's ook omringd door zwarte dennen.

Fase 2 gestart

In feite is alles mogelijk in Vroondaal. Om de ontwikkeling van het gebied beheersbaar en overzichtelijk te houden wordt deze gefaseerd uitgevoerd. De snelheid van de afname en de grootte van de kavels bepalen op welke termijn de volgende fases van het plangebied ontwikkeld worden. Fase 1 is inmiddels succesvol afgerond. Circa 150 villa's, op kavels van gemiddeld ruim 800 m² staan in het landschap. In het najaar van 2006 is de verkoop van kavels in fase 2 gestart. Ook hier kunnen bewoners een kavel kiezen in alle woonmilieus temidden van een groen bomenlandschap.

