

André Houtman  
Peter Lubbers

BURO LUBBERS

LANDSCHAPS- EN STEDELIJK ONTWERP

# Vrijheid in Vroondaal

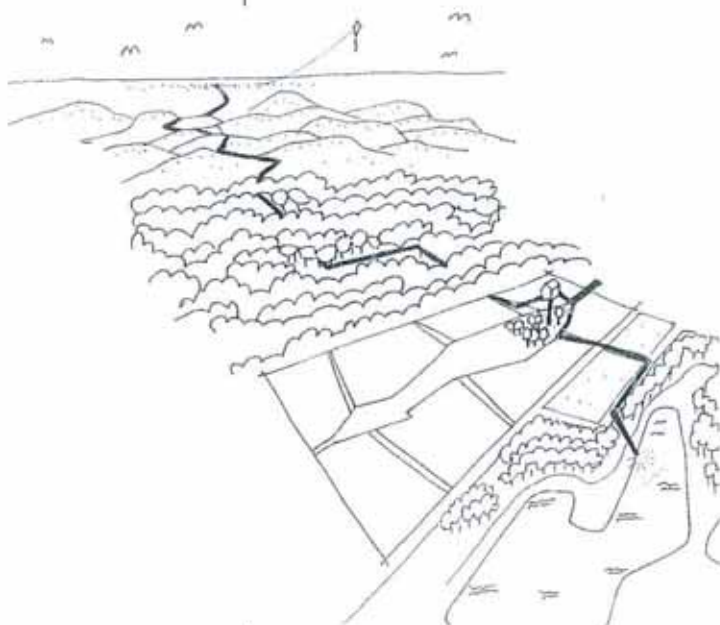
Met de ingebruikname van de verkoopvilla 'de Vroonhof', op 24 november 2004, is het officiële startsein gegeven aan de eerste fase van villawijk Vroondaal, voorheen Madestein, in Den Haag. Een bijzonder woonconcept voor een bijzondere woonlocatie, op loopafstand van het Noordzeestrand.

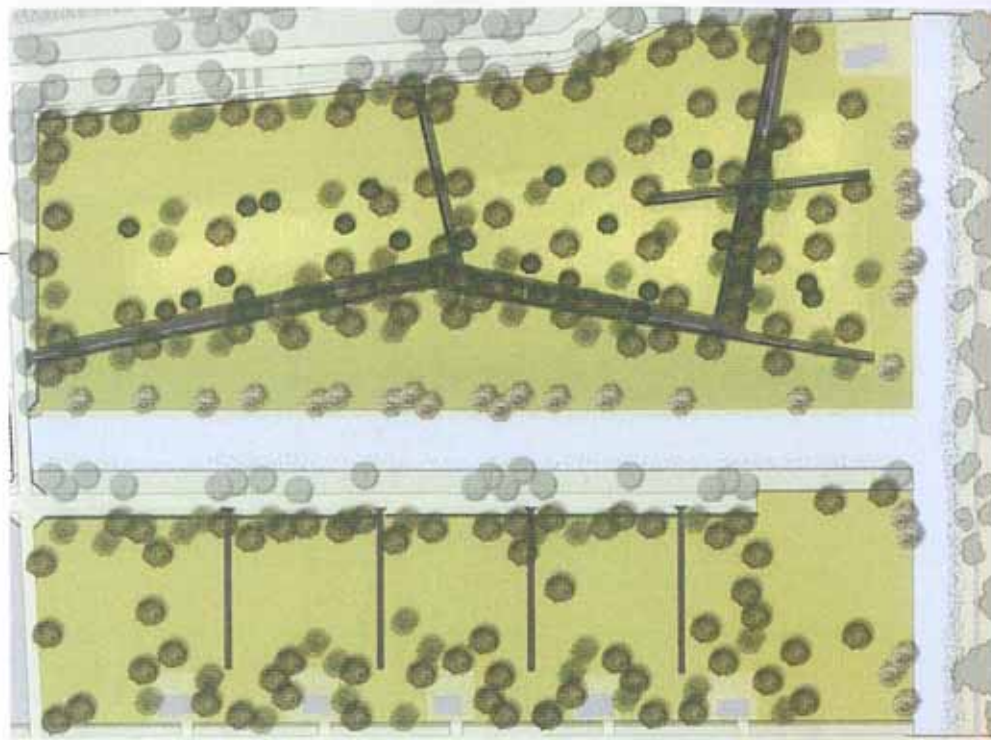
Villawijk Vroondaal ligt in een voormalig glastuinbouwgebied op een steenworp van de Haagse kust, ter hoogte van Kijkduin. Vroondaal maakt op haar beurt weer deel uit van een grootschalige villawijk De Groene Haag, die het Haagse deel behelst van de Westlandse Zoom.

Van de geschiedenis van de glastuinbouw is op de bouwlocatie, op enkele in te passen tuinderwoningen na, niets meer terug te vinden. In het ontwikkelde concept voor Vroondaal is er bewust voor gekozen om met dit verleden af te rekenen en gebiedsgewijs te gaan ontwikkelen. In 2000 heeft BURO LUBBERS eerder een visie voor het gebied Madestein ontwikkeld, waarbij werd ingezet op de geleidelijke, kavelgewijze transformatie van het kassengebied. Deze strategie gaat uit van een 'open einde planning' omdat moeilijk in te schatten is wat de snelheid van de gebiedsontwikkeling zou bepalen.

## STEDENBOUW OF LANDSCHAPSBOUW

Wat direct opvalt aan de plankaart voor Vroondaal, is het ontbreken van een kavelindeling en ingetekende woningen. Hoewel er een nauw-





keurige studie van kavelgroottes en woningtypes aan het ontwerp ten grondslag ligt, is er bewust voor gekozen om deze gegevens niet op de plankaart op te nemen. De bouwvelden die voor de woonmilieus zijn gedefinieerd, bieden voldoende mogelijkheden om zeer wisselende kavelindelingen toe te staan. Voor Vroondaal geldt: wie het eerst komt, het eerst maalt. Er geldt een minimale kavelgrootte (zeshonderd vierkante meter) en er zijn restricties voor het maximaal te bebouwen oppervlak en de bouwhoogte, maar ten aanzien van alle overige aspecten wordt veel vrijheid geboden. Om in de prijsklasse waar Vroondaal zich op concentreert (vanaf zo'n 700.000 euro) toch een zekere schaarste te creëren, mag de eerste koper zelf besluiten hoe groot de kavel wordt en welke vorm deze krijgt. De eerste koper heeft dus de meeste vrijheid, maar weet dan nog niet wie zijn of haar burens zijn. Daarom zijn er per woonmilieu aanbevelingen gedaan ten aanzien van de beeldkwaliteit. Dit is de enige sturing, ook voor de kopers, naar een eindbeeld. De pioniers zullen, ten aanzien van de kavelgrootte en de architectuur, de toon zetten.

#### BOMEN EN HAGEN

Deze strategie vereist een degelijk landschappelijk raamwerk waarmee ook voor de eerste bewoners een volwassen woonomgeving wordt aangeboden. De eerste fase van het centrale park in dit voormalige kassengebied, ontworpen door Bosch en Slabbers en het Ingenieursbureau Den Haag, wordt voorafgaand aan de verkoop aangelegd. Hetzelfde geldt voor het aanplanten van een groot aantal bomen op de toekomstige kavels en het planten van alle hagen op de overgang van de

kavels en de (semi-) openbare ruimte. In de realisatieovereenkomst tussen de gemeente Den Haag en de marktpartijen, is opgenomen dat er per duizend vierkante meter uitgeefbaar terrein drie grote bomen worden aangeplant (tot maat 40-50). Voor de negen hectare die Vroondaal groot is, betekent dit 270 bomen op de kavels. Hiervan wordt zo'n vijftig procent voor de bouw van de woningen aangeplant. Deze bomen zijn randvoorwaardelijk voor de kavelindeling (kavelgrens minimaal twee meter vanaf de stam, geen bebouwing binnen de kroonprojectie bij aanplant). In het uitgeefbare plangebied worden vier boomsoorten aangebracht: zomereik en acacia verspreid door

het gebied, wilg aan de laaggelegen oevers en grove of zwarte den op de hoger gelegen gronden. De overgangen tussen de kavels en de openbare ruimte worden veelal aangeplant met hagen. Langs de doorgaande weg staat een 1.30 meter hoge, twee rijige hulsthaag, terwijl de route over 'Het Goed' wordt bege-

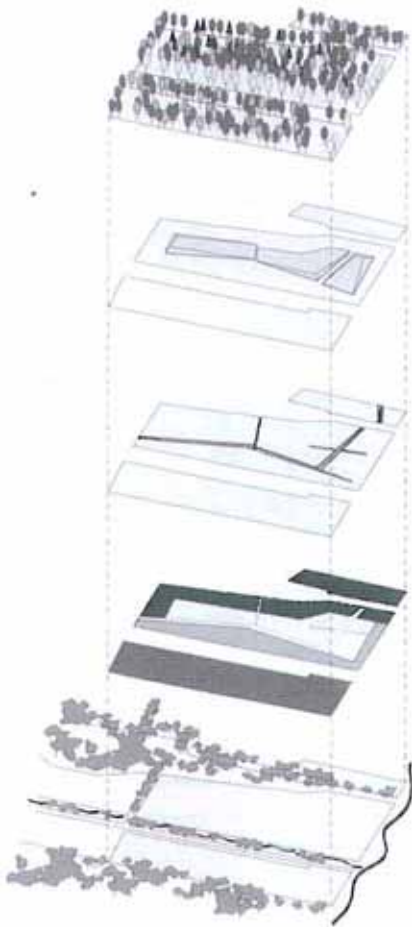
leid door een twee rijige taxushaag van 1.80 meter hoog. De hagen worden voor de start van de woningbouw over de volledige lengte aangeplant. De mogelijke posities van de inritten is, door het systeem van ondergrondse infrastructuur, aan voorwaarden gebonden, maar de nieuwe bewoner mag zelf de voorkeurspositie aangeven. De haag wordt dan over een breedte van maximaal vier meter gerooid en in depot geplaatst voor de tweede fase van het project.

Voor Vroondaal  
geldt: wie het eerst  
komt, het eerst  
maalt.

#### Facts:

titel: Vroondaal  
ontwerp en organisatie: BURO LUBBERS  
landschapsarchitectuur  
en stedelijk ontwerp  
ontwikkelaar: Rabo  
Vastgoed BV en  
Johan Matser  
Projectontwikkeling BV  
ontwerp: 2003-2004  
realisatie: 2004-

BURO LUBBERS uit  
's-Hertogenbosch  
maakte, in opdracht  
van Rabo Vastgoed B.V.  
en Johan Matser  
Projectontwikkeling  
B.V., het stedenbouwkundig ontwerp binnen de richtlijnen van het door de bureaus Karelse van der Meer en Bosch en Slabbers opgestelde concept voor Madestein.



Concept in lagen.

**LANDSHERENDREEF**

Een belangrijk element van het stedenbouwkundig ontwerp is de geknikte ontsluitingsweg die niet alleen door Vroondaal, maar door het gehele plangebied van Madestein zal lopen. In het oorspronkelijke concept voor Madestein was de gedachte om buurtjes vanaf de route langs het park te ontsluiten. Dit zou echter de grandeur van het centrale park teveel geweld aan doen. BURO LUBBERS koos ervoor om door het centrale park een nieuwe route te introduceren, als een afgeleide van de hoofdontsluiting van Madestein. De route bestaat uit een gescheiden rijbaan, bestraat met gebakken klinkers en voorzien van een boomrijke middenberm. De route

knikt, versmalt en verbreedt zich voortdurend. 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 zo'n drie meter boven het niveau van de rijweg. Het perspectief op het woonlandchap verandert hierdoor keer op keer en levert extra uitdagingen op voor potentiële kopers bij het ontwerp en de bouw van hun woning. Door het knikken van de route ontstaat bovendien een zeer gevarieerd aanbod aan mogelijke kavels-groottes en kavelvormen. De ligging van de route is zowel vanuit landschappelijke als vanuit ontwikkelingsmogelijkheden gevormd. De route maakt onderdeel uit van het uitgeefbare gebied. De marktpartijen zijn er dus bij gebaat om enerzijds een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving aan te bieden, maar ook het uiteindelijke uitgiftepercentage niet te klein te laten worden. Voor de profilering van de route(s) is zowel bovengronds als ondergronds veel onderzoek verricht naar het ideale profiel. Dit heeft er onder andere toe geleid dat er gekozen is voor de toepassing van verkeersregels die gelden voor een woonerf. Hierdoor zal er stapvoets gereden moeten worden, zijn er geen trottoirs en liggen de kabels en leidingen onder de rijbanen. Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd: elke bewoner zal tenminste drie parkeerplaatsen op eigen terrein moeten realiseren.



Van links naar rechts: bouwrijp maken van de kavels, de te planten bomen in depot, de Grand Canal en de Landshereendreef.

## WOONMILIEUS

In Vroondaal zullen vier woonmilieus worden gerealiseerd:

### Het park

De Brinkvilla's vormen een stigtige, gelede bouw wand van voornamelijk verticaal gerichte, bakstenen woongebouwen. De rooilijn ligt drie tot acht meter achter de gemetselde, lage tuinmuur. Op de tuinmuur kan een hekwerk worden geplaatst maar ook de toevoeging van groene afscheidingen behoort tot de mogelijkheden. De woningen hebben tenminste drie woonlagen, ook als de derde bouwlaag als kap wordt uitgevoerd. Incidenteel komt een stucwerkgevel in het straatbeeld voor. Eiken en Acacia's staan voor en tussen de woningen en achterop de kavel. De bouw wand kan bestaan uit een menging van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Garages maken onderdeel uit van de architectuur van de woning of zijn achterop de kavel gesitueerd.

### De Spiegel

Watervilla's zijn zowel aan het Grand Canal als aan de Groene weg gelegen. De overgang met de



*Profiel Landsherendreef*

Groene weg wordt gevormd door een 1.30 meter hoge hulsthaag, waarachter Eiken en Acacia's worden aangeplant. De kavels lopen langzaam af naar het water, waardoor een minimaal hoogteverschil wordt verkregen tussen tuin en waterpeil: wonen aan het water in optima forma. Aan de waterrand worden Wilgen aangeplant, achter een twee meter brede rietkraag. In de rietkraag kunnen steigers worden opgericht waardoor directe toegang tot het water wordt geboden. Voor de woningen wordt de toepassing van hout en/of riet aangehouden om de relatie met het water te versterken.

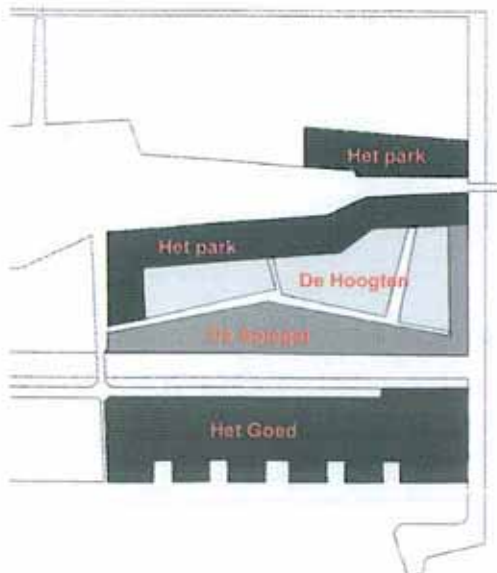
### Het Goed

Het landgoed bestaat uit een samenhangende structuur van koetshuis, een manshoge taxushaag met gemetselde poorten en een groot landhuis. Het koetshuis en het landhuis worden als appartementen ontwikkeld. Achter de gemetselde poorten komen kleine woonbuurtjes, maar ook de inpassing van zeer grote, vrije kavels is in deze structuur mogelijk. Er worden voor deze buurtjes of vrije kavels nauwelijks architectuurregels opgesteld. Wel wordt gesteld dat de woningen die ontsloten worden vanaf de route langs het Grand Canal maar binnen twintig meter van de Oostmadeweg zijn gesitueerd, een representatieve gevel aan de Oostmadeweg krijgen waardoor geen achterkantsituatie ontstaat.

Direct achter de taxushaag en in de eerste zone langs de Oostmadeweg worden eiken en acacia's aangeplant.

### De Hoogten

De Heuvelvilla's liggen tussen de Brinkvilla's en de Groene weg. Het maaiveld wordt ter plaatse met maximaal drie meter verhoogd waardoor de toe-





*Impressies van de verschillende woonmilieus: de Hoogten, straatprofiel en de Spiegel.*

komstige bewoners worden aangemoedigd om op, in, met en onder de grond te bouwen. De nokhoogte mag maximaal negen meter boven het peil van de Groene weg liggen waardoor de woningen niet hoger zullen worden dan de Brinkvilla's, ondanks de opgebrachte grond. Ten behoeve van het bouwen van de woning mag een gedeelte van de heuvel worden afgegraven. De grond die vrijkomt uit de maat van het bouwvlak mag worden afgevoerd naar een door de ontwikkelende partij aangegeven depot. Toekomstige bewo-

ners worden uitgedaagd om op een creatieve wijze met het hoogteverschil om te gaan, bij de inpassing van de garage, de inrichting van de tuin en dergelijke. De woningen zullen allemaal platte daken of luie kappen krijgen om het horizontale karakter van deze zone te benadrukken. Behalve eiken en acacia's worden ook zwarte dennen op de kavels aangeplant.

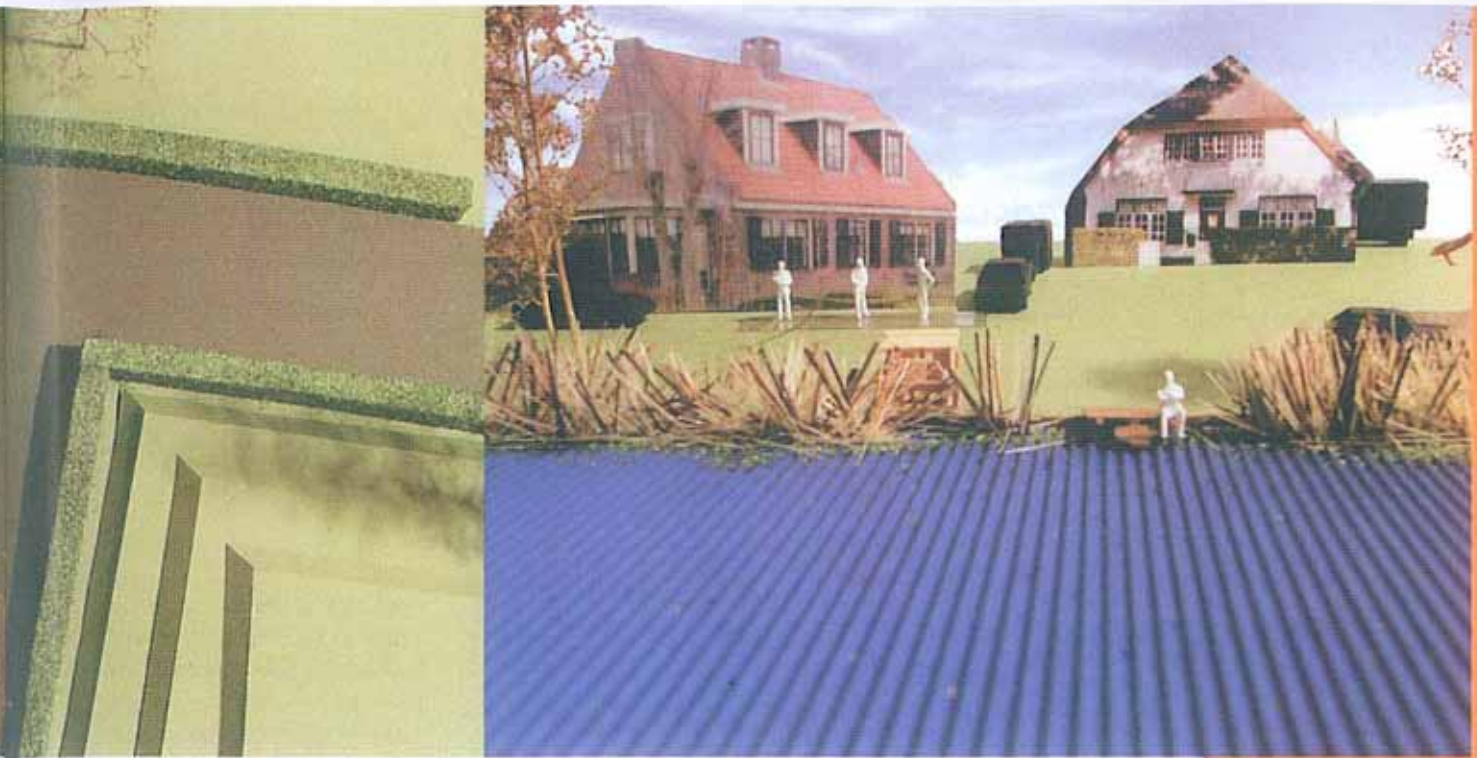
## Er worden voor vrije kavels nauwelijks architectuurregels opgesteld.

### PROMOTIE EN REGIE

De promotie van Vroondaal zal vooralsnog niet door middel van glossy folders, dikke brochures of grote advertenties plaatsvinden, maar via een

*Impressie oever Grand Canal.*





fluistercampagne, een netwerkcampagne. De koper krijgt de kans om zelf zijn of haar droomwens te formuleren en zal in de realisatie van die droom worden bijgestaan door de Vroondaal-adviseur. Deze adviseurs begeleiden en adviseren tijdens het aankoopproces, maar kunnen ook de hele ontwikkeling van eerste idee tot oplevering uitvoeren voor de klant. Door de gemeente Den Haag en de samenwerkende marktpartijen is een commissie esthetiek in het leven geroepen, die de eindregie voert over de uiteindelijke woningontwerpen. De commissie werkt vooral begeleidend en verleidend en zal de totaalcompositie van alle bouwplannen in de gaten houden. Opmerkelijk is dat de traditionele gang naar de Welstandscommissie - hoewel formeel juridisch noodzakelijk - niet hoeft. Als de Commissie Esthetiek een akkoord geeft, dan is dat slechts een hamerstuk bij Welstand, zo heeft de gemeente dat geregeld.

Vroondaal zal een menging opleveren van onder andere onder architectuur gebouwde villa's, projectmatig ontwikkelde buurtjes en woningen. Het ontworpen landschap en de bouwregels moeten voldoende zijn om een samenhangende wijk te ontwikkelen.

#### VERVOLG

De snelheid van de afname en de grootte van deze kavels zullen bepalen op welke termijn de volgende fases van het plangebied van Madestein zullen worden ontwikkeld. Er is een eenduidig concept voor het centrale park en de woongebieden ontwikkeld. Bij gebleken succes zal het boekwerk 'Vroondaal, handvatten voor uw architect' zeker verder vertaald worden naar de volgende planfasen.



Maquette