

DE

# HELDEN

VAN VROONDAAL

FASE 1



# 45

STIJLVOLLE  
WONINGEN





DE  
**HELDEN**  
VAN VROONDAAL





Vogelvluchtperspectief van De Helden van Vroondaal (1e fase)







# DE HELDEN VAN BUITENGEWOON HAAGSE CHIC VROONDAAL

Na 'De Heeren' en 'De Dames' gaat nu ook de ontwikkeling van De Helden van Vroondaal van start. En Helden zijn het, deze statige woningen in het kustgebied van Den Haag. Of, zoals wij ze noemen: uitblinkers in stijlvol wonen. Stuk voor stuk dragen zij bij aan de missie van dit elegante woonplan: jou meenemen op een buitengewoon chic woonavontuur, in Haagse stijl!

De Helden van Vroondaal heeft een breed woningaanbod in verschillende typen en uitvoeringen. De eerste fase bestaat uit 45 woningen, bestaande uit schitterende Laanwoningen, statige Herenhuizen, riante halfvrijstaande Watervilla's (twee-onder-een-kapwoningen) en een aantal prachtige vrijstaande Villa's. Kenmerkend is hun rijke architectuur, geïnspireerd op historische Haagse hofbebouwing in combinatie met landelijke Westlandse lintbebouwing.



In De Helden van Vroondaal ervaar je hoe wonen in de stad ook kan zijn: kinderen kunnen veilig buiten spelen of ravotten in het nabijgelegen park. Je kunt altijd dichtbij de deur parkeren en genieten van een ruim huis met een royale tuin. Een aantal woningen heeft zelfs een eigen aanleghaventje! Bovendien word je omgeven door groen en natuur en heb je tegelijkertijd alle stadse voorzieningen dichtbij. Van winkelcentra tot zorgfaciliteiten en van gezellige restaurants tot (internationale) scholen.

Wil je meer weten over De Helden van Vroondaal? Lees dan snel verder. Voor vragen of verdere informatie kun je natuurlijk contact met ons opnemen. Je vindt onze gegevens op pagina 51 van deze brochure.

**Veel leesplezier!**

**Thibault de Cooman**, projectontwikkelaar bij  
Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.









MEER DAN EEN MOOIE STAD  
ACHTER DE DUINEN

# VEELZIJDIG DEN HAAG

Zeg je Den Haag, dan zeg je zee en strand. Maar Den Haag is zo veel meer dan dat. De beroemde badplaats is ook onlosmakelijk verbonden met muziek, het koningshuis, het Binnenhof, evenementen, wereldberoemde musea, gezellige winkelstraten en een gevarieerd culinair aanbod. Bewoners van verschillende pluimage, ruim 500.000 in totaal, vinden hun thuis in Den Haag. Van jonge stellen tot senioren, (internationale) studenten, surfers, gezinnen, expats, diplomaten, politici en artiesten: ieder geniet op zijn eigen manier van de kust, de stadse dynamiek, het groen en al het andere moois dat Den Haag te bieden heeft.





## DE KUST

Met 11 kilometer kuststrook behoort Den Haag tot de populairste badplaatsen van Nederland. Meer dan 200 jaar geleden werd in Scheveningen het eerste badhuis geplaatst. Sindsdien is het toenmalige vissersdorpje uitgegroeid tot internationaal toeristenoord. Het brede zandstrand van Den Haag leent zich bij uitstek voor een dag ultiem relaxen, watersporten, lekker uitwaaien of een heerlijke strandrit te paard. In de duinen kunnen je kinderen urenlang ravotten.



## SCHEVENINGEN EN KIJKDUIN

Of je nu van een bruisend strandleven houdt of liever in alle rust van de zee geniet: in Den Haag kan het allemaal. In Scheveningen vind je superfijne surfgolven, maar ook een indrukwekkende pier en een levendige boulevard met talloze strandtenten, leuke shops en gezellige uitgaansgelegenheden. De boulevard van Kijkduin, de andere Haagse badplaats, is gemoedelijker en het strand is minder druk.



## STADSE DYNAMIEK

Alles wat je in een stad wenst, vind je in Den Haag. De stad telt het hoogste aantal exclusieve winkelformules in Nederland. Je hebt de keuze uit een zeer uitgebreid winkelaanbod in bekende winkelstraten als de Grote Marktstraat, de Frederik Hendriklaan, de Haagse Passage, de Hoogstraat en Lange Poten. De Haagse Markt is één van de grootste permanente openlucht markten van Europa.



## GROEN EN NATUUR

Houd je van natuur? In en rond Den Haag vind je prachtige parken en natuurgebieden waar je naar hartenlust kunt wandelen of fietsen. Zo loopt de Europese wandelroute E9, die langs de kust van Portugal naar de Baltische staten voert, via Scheveningen richting Wassenaar. Laat je verrassen door het omvangrijke, robuuste duingebied of geniet van idyllisch groen in de grote en kleine parken die verspreid door de stad liggen. En wat dacht je van het Grote Haagse Bos en Arendsdoerp, met maar liefst 120 hectare aan landgoederen en bossen? En dat op een steenworp afstand van het stadshart!



## SPORT EN VRIJE TIJD

Sportliefhebbers opgelet! In Den Haag heb je een ruime keuze aan sporten en vrijetijdsbestedingen. Er zijn bijvoorbeeld verenigingen voor voetbal, honkbal, hockey, zwemmen, roeien, handbal, judo en korfbal. Bovendien kun je terecht bij uiteenlopende fitnesscentra en sportfaciliteiten. In de Uithof kun je bijvoorbeeld ijshockeyen, schaatsen, karten, skiën, gamen en klimmen.



## UITGAAN EN EVENTS

Ook voor een avondje weg met je partner, vrienden, collega's of het hele gezin is Den Haag the place to be. Pak gezellig een terrasje of ga dineren in een van de vele restaurants. Het uitgaansleven in de hofstad is geconcentreerd rond de omgeving Buitenhof en de Grote Markt, Het Plein en de Plaats. En naast het Bevrijdingsfestival, de City-Pier-City Loop en de Museumnacht vinden in Den Haag nog tal van andere events plaats.



# 10X ZIEN & BELEVEN

## 1. SPELEN IN DE NATUUR

Een klim- en klautersavanne, schommels, een tunnel, een hut, voetbaldoelen: de (tijdelijke) natuurlijke speeltuin aan de Boomaweg heeft het allemaal! En het leuke is: al deze speelmogelijkheden zijn gemaakt van natuurlijke materialen. Op termijn krijgt de speeltuin een vaste plek in Park Madestein.



2



## 2. SHOPPEN

De Frederik Hendriklaan, ook wel 'De Fred' genoemd, behoort tot de charmantste winkelgebieden van Den Haag. Hier vind je ruim 130 winkels, die garant staan voor bijna een kilometer aan uniek winkelplezier. Laat je verbazen én verrassen door het gespecialiseerde winkelaanbod in o.a. mode, vrije tijd, wonen, food, hobby en reizen!

## 3. GOLFEN

Sla je slag op de 9-holes golfbaan Ockenburgh! Deze mooie compacte baan, prachtig gelegen tussen de stad Den Haag en de duinen van Kijkduin, bevat smalle fairways, veel bunkers en fraaie waterpartijen. Minstens zo belangrijk is de gezelligheid op de golfclub, plus de vele activiteiten die georganiseerd worden.



4



## 4. TERUG NAAR DE MIDDELEEUWEN

Met een bezoek aan de Stenen Kamer waan je je heel even in de Middeleeuwen. Op deze erfgoedlocatie midden in Park Madestein kun je de gerestaureerde stenen fundering bekijken van wat ooit de adellijke hoeve 'Huis de Camp' was. Deze vronhoeve dateert uit de dertiende eeuw en had een Stenen Kamer, iets wat in die tijd heel bijzonder was.



## 5. EEN KIJKJE OP DE ZORGBOERDERIJ

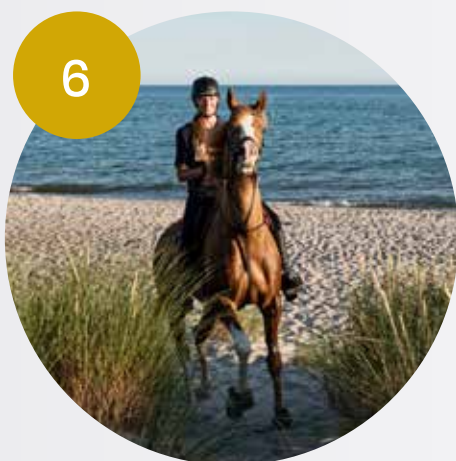
In het puntje van Park Madestein vind je een bijzondere plek: Pluk! Op deze zorgboerderij en -tuinderij komen dagbesteding, educatie, ontspanning, duurzaamheid en lokale voedselvoorziening bij elkaar. Hier kun je lokale producten kopen en heerlijk lunchen op het terras met natuurspeeltuintje. Neem ook meteen een kijkje bij de dieren en de (heem)tuin.



5

## 6. PAARDRIJDEN

Wil je eens op een andere manier van het prachtige strand en duingebied genieten? Bekijk de Haagse kust dan eens vanaf de rug van een paard! Bij manege El Sham, een van de maneges nabij De Helden van Vroondaal, kun je een paard huren voor een heerlijke buitenrit. Zie jij jezelf al rijden, op een rustig drafje door de duinen? Of, voor de meer gevorderde ruiters, in galop door de branding?



6



7

## 7. HOCKEY VOOR IEDEREEN

Houd je van hockey? Dan moet je zeker eens langsgaan bij hockeyvereniging HDS. Als toeschouwer of misschien zelfs wel als nieuw lid. Iedereen is van harte welkom bij deze laagdrempelige vereniging aan de zuidzijde van Den Haag. Of je nu je talenten wilt ontwikkelen, op hoog niveau wilt spelen of recreatief wilt hockeyen.



8

## 8. (H)EERLIJK ETEN

Hier geniet je, in een oase van groen met prachtig uitzicht op het water van park Madestein, van (h)eerlijke gerechten. Op de kaart van Restaurant Madestein staan dagverse producten en smaakvolle, ambachtelijk bereide gerechten. Van coquilles en huisgedraaide steak tartare tot echte specialiteiten als de 'Shot of the Day' uit de Mibrasa-houtskooloven.

## 9. WINKELN WAAR JE MAAR WILT

Nabij De Helden van Vroondaal bevinden zich diverse winkelcentra: Loosduinen, Waldeck, Nieuw Kijkduin, Naaldwijk en Monster. Hier kun je terecht voor je dagelijkse benodigdheden, maar ook voor bijvoorbeeld kleding, schoenen en woonaccessoires. Huisartsen, tandartsen en apotheken vind je er ook.



9

## 10. VAN SCHAATSEN TOT SUMOWORSTELN

Ooit begonnen als ijsbaan is de Uithof uitgegroeid tot veelzijdig sport- en activiteitscentrum, waar je kunt schaatsen, skiën, karten en klimmen! Ook voor een potje lasergamen, bungee soccer of sumoworstelen kun je in de Uithof terecht. En na afloop? Gezellig met elkaar eten in een van de horecagelegenheden in het complex!



10





Impressie van de Laanwoningen met de bouwnummers 13 t/m 22







A man with a beard and a young girl are smiling and sitting in a white hammock outdoors. The man is on the left, wearing a black t-shirt, and the girl is on the right, wearing a brown dress with white ruffles. They are surrounded by green foliage and bright sunlight, creating a warm and happy atmosphere.

**EIGENTIJD'S WOONGEBIED  
MET EEN RIJKE HISTORIE**

# VROONDAAL

Vroondaal is een van de nieuwste ontwikkelingen in Den Haag, maar het gebied zelf wordt al eeuwenlang bewoond. Vroondaal dankt zijn naam aan een van zijn vroegere bevolkingen: de Vronen. Dit waren vrije boeren in de Middeleeuwen, die in het huidige Park Madestein grote landerijen beheerden en bewoonden.



De allereerste bewoners van Madestein waren eveneens boeren. Zij vestigden zich zo'n vijfduizend jaar geleden langs de duinruggen, in boerderijen die ze bouwden van hout, riet en leem. Uit die tijd zijn diverse archeologische vondsten gedaan, zoals scherven van aardewerk en vuurstenen werktuigjes.

### **DE STENEN KAMER**

Een andere bijzondere vondst in Madestein dateert uit de dertiende eeuw en staat bekend als de 'Stenen Kamer'. Dit was een afzonderlijke stenen woonruimte van een middeleeuwse boerderij van hout en riet. Zo'n stenen kamer was bijzonder. Steen was in die periode een duur goed. De boerderij behoorde dan ook tot een belangrijke, adellijke familie.

### **LANDHUIS EN BOERDERIJ**

Door de eeuwen heen onderging de boerderij diverse verbouwingen. In de zeventiende eeuw verbouwde de familie Paets de boerderij tot een langgerekt landhuis met daaromheen een prachtig landgoed met grachten, een tuin en een boomgaard. Tussen 1855 en 1970 deed het landhuis weer dienst als boerderij. Daarna werd het gesloopt. Twee delen bleven echter bewaard: de middeleeuwse fundering van de stenen kamer en een deel van de fruitmuur van het landgoed. Die zijn tot op de dag van vandaag te bewonderen.

### **GESCHIEDENIS LEEFT VOORT**

De rijke historie van Madestein leeft voort in het Vroondaal van nu. Net als in de tijd van de zeventiende-eeuwse buitenhuizen geniet je hier van vrijheid en de ruimte, maar ook van de grandeur van de bebouwing, met hun

vrije architectuur, ruime opzet en statige, fraai gedetailleerde voorkomen. Sinds 2004 werken Synchroon, BPD en overige ontwikkelaars aan de ontwikkeling van dit stijlvolle nieuwe woongebied. Op de plek waar kort daarvoor nog grote kassencomplexen stonden, verrijzen in totaal zo'n tweeduizend nieuwe huizen in verschillende uitvoeringen en prijsklassen.

### **VROONDAAL NOORD EN ZUID**

Vroondaal bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel, met daartussen het lommerrijke Park Madestein. Het noordelijk gedeelte is in te delen in twee woongebieden: Hofstedepark en Westmadepark. Tussen beide woongebieden ligt een zogenoemde overgangszone, waar beide gebieden subtiel in elkaar overvloeien. Het zuidelijke gedeelte bestaat uit Vroondaal Zuid en, ten westen daarvan, Vroonvaart met onder meer het woongebied De Helden van Vroondaal.

### **WONEN AAN HET PARK**

Park Madestein vormt het kloppend hart van Vroondaal en is een van de grootste groengebieden van Den Haag. Hier kun je recreëren zoals jij dat wilt. Ga de natuur in, spot de groene specht in het vogelrustgebied, bezoek de stadsboerderij, geniet van een heerlijke lunch of kom in beweging. Dwars door het park lopen verschillende wandel- en fietsroutes. Ook kun je er heerlijk paardrijden, zwemmen, spelen, barbecueën, watersporten en kamperen.







DE HELDEN VAN  
VROONDAAL

# ROYAAL & EXCLUSIEF WONEN

De Helden van Vroondaal is een woongebied in Vroonvaart, een van de vier deelgebieden van gebiedsontwikkeling Vroondaal. Met de ontwikkeling van Vroondaal krijgt Den Haag er aan de zuidwestkant een geheel nieuw woongebied bij. Het gebied is honderd hectare groot en biedt ruimte aan duizend-en-één woonwensen. Verfijnde variatie is hierin het sleutelwoord. Of het nu gaat om het brede woningaanbod, de harmonieuze afwisseling in architectuur, de aantrekkelijke omgeving, de duurzame toepassingen of de avontuurlijke speelplekken: hier voelt iedereen zich thuis!





Impressie van de Vrijstaande en Halfvrijstaande Watervilla's met bouwnummers 113 t/m 117

### **VROONVAART**

Deelgebied Vroonvaart ligt aan de zuidzijde van Park Madestein en is ontsloten vanuit de Exporteursbaan en de Madepolderweg. De nabijheid van het park en de mogelijkheid om met een bootje Den Haag en het Westland te verkennen, maken Vroonvaart uniek. De architectuurstijl is chique Haags met een landelijk karakter, wat aansluit bij haar omgeving. Vroonvaart grenst bovendien vrijwel direct aan het idyllische Park Madestein. Vanuit je woning wandel of fiets je zó dit groen- en waterrijke gebied binnen.

### **LANDELIJK EN WATERRIJK**

Het gebied heeft enerzijds een introvert en intiem karakter, net als de historische Haagse hofjes. Aan de Boomawetering wordt De Helden van Vroondaal meer landelijk en waterrijk, wat doet denken aan de Westlandse lintbebouwing. Elementen uit zowel de Haagse hofjes als de Westlandse lintbebouwing zijn meegenomen in de detaillering van de bebouwing van De Helden van Vroondaal.

### **117 GEVARIEERDE WONINGEN**

Niet alleen de omgeving, ook de woningen dragen bij aan het unieke karakter van De Helden van Vroondaal. In totaal verrijzen hier zo'n 117 woningen, waarvan 45 in de eerste fase, variërend van statige herenhuizen tot ruime twee-onder-een-kapwoningen en heerlijke vrijstaande villa's. Met hun gevarieerde voorkomen en fraai gedetailleerde architectuur zijn het echte blikvangers.

Of zoals wij het liever zeggen: uitblinkers in stijlvol wonen!



# EEN PLEK UIT DUIZENDEN

Of je nu in je eigen achtertuin zit, in een sloepje door de parkachtige omgeving vaart, een strandwandeling maakt of de stad in gaat: wonen in De Helden van Vroondaal is in alle opzichten een bijzondere beleving. Wat wil je ook, op zo'n unieke locatie! Hier woon je pal aan natuur- en recreatiegebied Madestein en word je omgeven door hotspots als Landgoed Ockenburgh en badplaats Kijkduin. Winkelcentra, zorgfaciliteiten en scholen – waaronder the International School of The Hague – bevinden zich bovendien vlakbij.



## SCHITTERENDE LAANWONINGEN

Bouwnummers 5 t/m 22



## STATIGE HERENHUIZEN

Bouwnummers 97 t/m 104



## HALFVRIJSTAANDE WATERVILLA'S

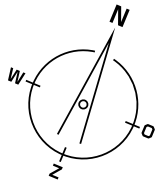
Bouwnummers 91 t/m 96, 108 t/m 111 en 113 t/m 116



## VRIJSTAANDE VILLA'S

Bouwnummers 105 t/m 107, 112 en 117









# TUSSEN STAD **SCHITTEREND WONEN** EN NATUUR

Uitzonderlijk, zo mogen we de locatie van De Helden van Vroondaal wel noemen. Als onderdeel van gebiedsontwikkeling Vroondaal maken 'De Helden' deel uit van een schitterend nieuw woongebied rondom Park Madestein, in het zuidwesten van Den Haag. Zoom je iets verder uit, dan vind je de zee, het strand en de duinen aan de ene kant en de stad met al haar voorzieningen aan de andere kant. Meer hoeft je je niet te wensen, toch?

## **NATUUR OM DE HOEK**

Park Madestein is niet zomaar een stukje natuur; het is een van de grootste groengebieden van Den Haag. De plek bij uitstek voor een ontspannende wandeling of fietstocht, bijvoorbeeld na een drukke werkdag. Of voor een leuke middag buiten met de kinderen. Met een stadsboerderij, sportcomplex, recreatieplas, restaurant en buurttuintjes is er altijd iets te zien of beleven. En het mooie is: vanuit De Helden van Vroondaal sta je er zo! Voor nog meer groen en natuur kun je terecht op het nabijgelegen landgoed Ockenburgh of recreatiegebied De

Uithof. Samen met Park Madestein vormen zij een enorm groen gebied ten zuidwesten van Loosduinen en Kijkduin.

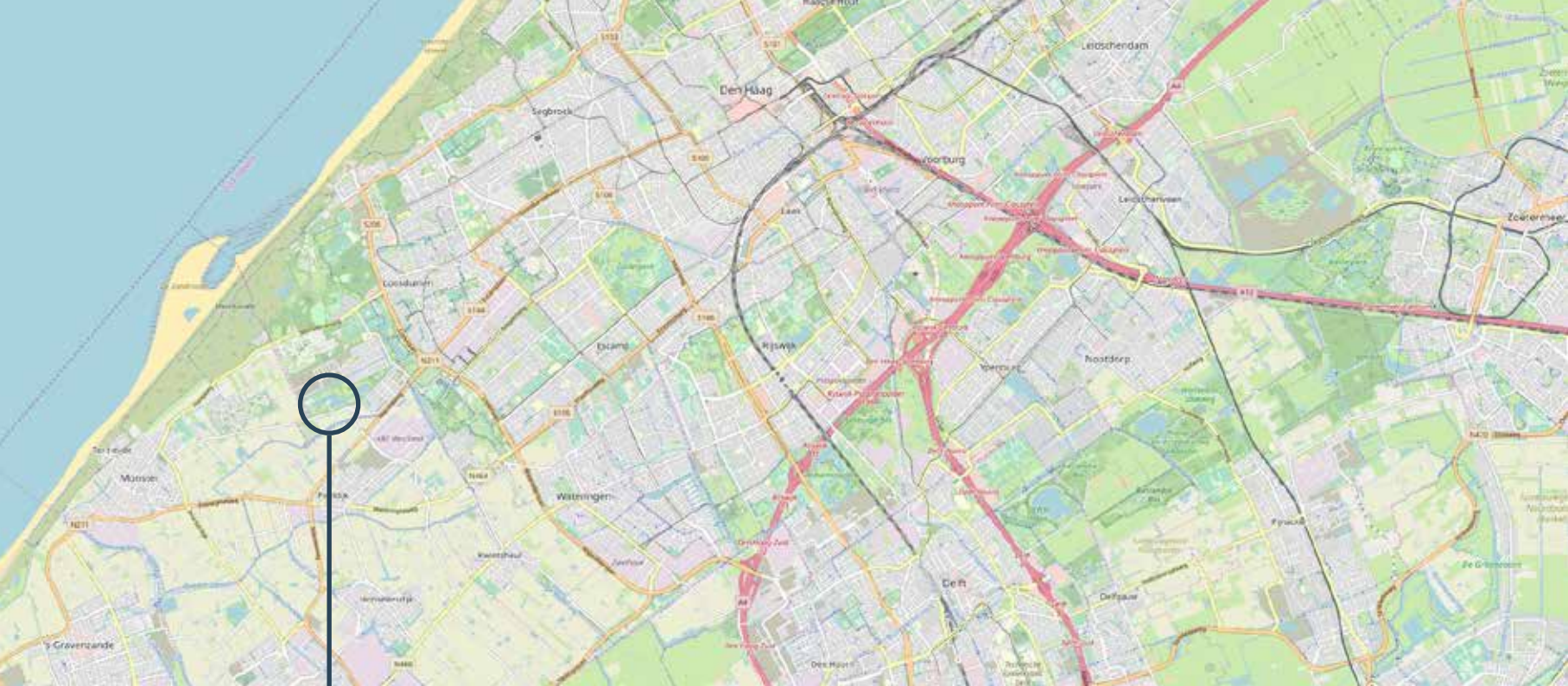
## **ALLES IN DE BUURT**

Het mooie aan De Helden van Vroondaal is dat je de rust en het groen in een handomdraai verruult voor de dynamiek van de stad. In de nabije omgeving vind je de belangrijkste voorzieningen, zoals scholen, zorgfaciliteiten en winkelcentra. Heb je zin in een middag shoppen? Lekker uit eten? Of een avondje uit? Stap op de fiets of de tram en voor je het weet geniet je van een bruisende middag, avond of nacht!

## **UITSTEKEND BEREIKBAAR**

Naar kantoor in Den Haag, een klant in Rotterdam, vrienden in Leiden, je vliegtreis vanaf Schiphol: vanuit De Helden van Vroondaal is alles bereikbaar. Binnen enkele minuten rijd je met de auto de N211 op, die aansluit op de A4. Via de N213 en de A20 heb je een snelle verbinding met Rotterdam, de Zuid-Hollandse Eilanden en Zeeland. Reis je liever met het openbaar vervoer? Op de Kraayensteinlaan stap je op tramlijn 2 richting Den Haag centrum, Voorburg en Leidschendam. Of stap bij tramhalte de Uithof op lijn 4, richting Den Haag centrum, Leidschendam, Voorburg en Zoetermeer.





Impressie van de Halfvrijstaande Watervilla's met de bouwnummers 93 t/m 95



# WONEN AAN HET WATER

 Vaarroutes, bereikbaar vanuit je achtertuin



Terrasje pakken  
in het centrum

Thuis!

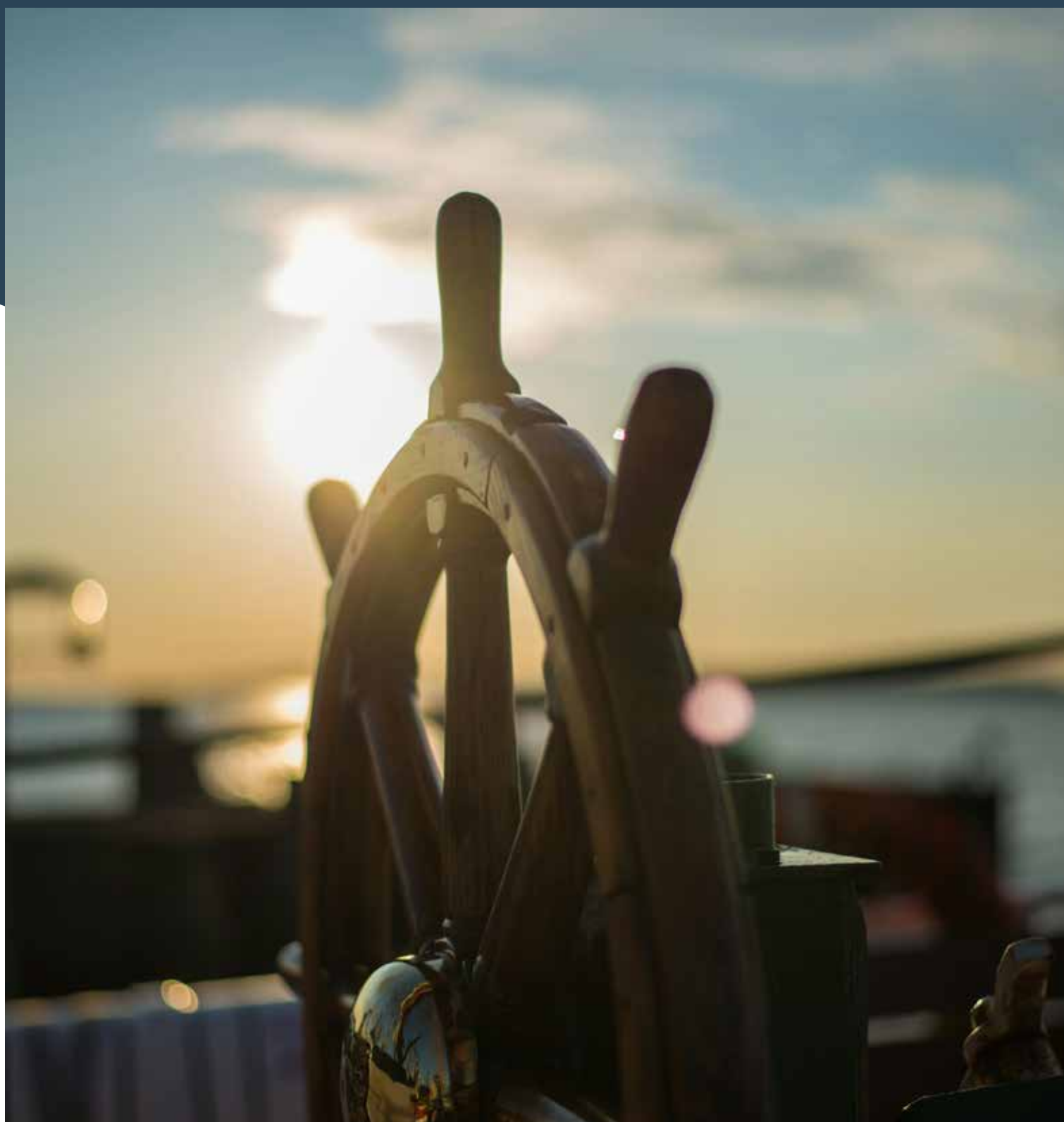
Met de sloep  
shoppen in Delft

Cruisen door  
de Vlietlanden



De ligging tussen stad en groen is niet het enige dat De Helden van Vroondaal uniek maakt. Een andere bijzonderheid is dat een groot deel van de woningen aan het water ligt. Deze woningen bezitten straks ook een deel van het water (waterkavel). De kavel zal ook worden voorzien van een insteekhaventje of afmeerplaats. Oftewel: je kunt je bootje of sloep aanleggen bij je eigen woning!

Vanuit je tuin ligt een wereld aan vaarroutes voor je open, kijk zelf maar!





# VISIE VAN DE EEN RIJKE EENHEID MET VARIATIE EN FIJNZINNIGE DETAILS ARCHITECT

Of je nu in een Laanwoning of Herenhuis gaat wonen, een halfvrijstaande Watervilla of een vrijstaande Villa: elke woning in De Helden van Vroondaal kenmerkt zich door een rijke architectuur met tot in de puntjes uitgedachte details. Zeinstra Veerbeek Architecten creëerde hiermee een afwisselend gevelbeeld binnen een kloppend, fraai op elkaar afgestemd geheel.





Zeinstra Veerbeek Architecten is van de eerste schets tot de eindoplevering verantwoordelijk voor het ontwerp van de 45 woningen in de eerste fase van De Helden van Vroondaal. Het ontwerpteam staat onder leiding van Architect-Directeur Walter Zeinstra. Tijdens een inspirerend gesprek licht hij het ontwerp, en de gedachte erachter, toe.

### **DE HELDEN VAN VROONDAAL IS NIET HET EERSTE WOONPLAN IN VROONDAAL DAT JULLIE HEBBEN ONTWORPEN. WELKE ANDERE WOONPLANNEN KOMEN VAN JULLIE TEKEN-TAFEL EN HEBBEN ZIJ EEN GEMENE DELER?**

“In Vroondaal Zuid, waar De Helden van Vroondaal ook onderdeel van is, maakten we eerder het ontwerp voor Vroondaal aan het Park. Andere deelplannen waar we de architectuur voor verzorgden, zijn de Heeren van Vroondaal en de Dames van Vroondaal. Deze deelplannen liggen in Vroondaal Noord, aan de noordkant van Park Madestein. Elk deelplan is gebaseerd op de klassieke, chique Haagse stadswijken in neo-renaissancistische bouwstijl.”

### **HOE KOMT DE HAAGS CHIQUÉ BOUWSTIJL TERUG IN DE HELDEN VAN VROONDAAL?**

“Net als in de andere deelplannen zijn de woningen in De Helden van Vroondaal voorzien van rijke extra's. Denk aan fraaie overstekken en gootklossen, maar ook subtiel gedetailleerde luifels, veranda's, rol- en speklagen en dakkapellen met een kapje. Omdat De Helden van Vroondaal richting de Westlandse bebouwing ligt, hebben we de architectuur van de woningen iets landelijker ingestoken.”

### **WAAR ZIT DAT LANDELIJKE KARAKTER IN?**

“Onder meer in de manier waarop de woningen ensembles vormen, maar ook in de vorm van de woningen – twee lagen en een kap, met horizontale belijningen, grote overstekken en af en toe een verlaagde goot – en de gebruikte kleuren en materialen. Vergeleken met de andere deelplannen is het metselwerk lichter van kleur. Ook passen we hier meer hout toe. Verder staan wij als architectenbureau voor een ambachtelijke benadering. Wij gebruiken bijvoorbeeld alleen producten die in het tijdsbeeld passen. Dus windveren met eindgoten in plaats van eindpannen. En de profileringen van de gootlijsten en windveren zijn niet plat, maar voorzien van sparingen naar binnen.”

### **WAT IS KENMERKEND VOOR ELK WONINGTYPE?**

“De Laanwoningen en Herenhuizen zijn vormgegeven in blokken met een kop en een staart. Aan het ene eind worden de blokken afgerond met een gedraaide kopgevel. Aan de andere kant zijn de laatste twee

woningen voorzien van een verlaagde goot en gevelbeëindiging. De wat langere blokken worden onderbroken, bijvoorbeeld door een setback in de gevellijn. De halfvrijstaande Watervilla's vormen steeds een setje, waarbij de gevels gedraaid ten opzichte van elkaar staan. Een deel van de Watervilla's heeft een dakkapel. De vrijstaande Villa's staan op prominente plekken in het deelplan. Ze zijn overhoeks georiënteerd en hebben twee voorgevels met sierspanten.”

“ALS JE STRAKS DOOR HET WOONPLAN LOOPT, MOET JE HET GEVOEL HEBBEN DAT ALLES KLOPT.”

### **HOE BELANGRIJK IS HET DAT JULLIE ONTWERPEN EXACT ZO UITGEVOERD WORDEN ALS BEDACHT? EN HOE ZORGEN JULLIE DAARVOOR?**

“Dat is heel belangrijk. Als je straks door het woonplan loopt, moet je het gevoel hebben dat alles klopt. Dat kan alleen als elke profilering en elk detail, waarover heel goed is nagedacht, precies zo worden gemaakt als bedoeld. Om dit te borgen, werken wij onze ontwerpen zelf uit in de werktekeningen voor de aannemer. Ook kijken we op verschillende momenten in de uitvoering mee. Bijvoorbeeld als de proefmuurtjes gemaakt zijn. Wij zien er dan op toe dat de juiste kleuren gevelsteen en voegwerk gekozen worden.”

### **WAAR ZIJN JULLIE HET MEEST TROTS OP?**

“Dat we met De Helden van Vroondaal ook weer een mooie eenheid hebben gecreëerd met voldoende afwisseling. En dat we al die rijke details konden toevoegen. De overstekken, gootklossen, luifels, veranda's, rollagen, speklagen en dakkapellen geven allemaal wat extra's. Mede hierdoor ontstaat het gevoel waar ik het zojuist over had. Namelijk dat het klopt wanneer je door de wijk loopt. Het leuke is dat de bewoners dit ook voelen. Ik maak wel eens een kleine excursie door de wijken die al gerealiseerd zijn. Er komt dan regelmatig een bewoner naar buiten om me te bedanken voor de mooie woning. Dat geeft een geweldig gevoel. Ik hoop dat de bewoners van De Helden van Vroondaal straks net zo trots en blij zijn.”





Impressie van de Herenhuizen met bouwnummers 97 t/m 104







# DUURZAAM WONEN

Woon je in De Helden van Vroondaal, dan ben je ongetwijfeld een liefhebber van de natuur. De groene omgeving is wezenlijk voor jouw woonbeleving en je draagt de aanwezige bomen, planten, vlinders en andere flora en fauna een warm hart toe. Vanzelfsprekend vind je het belangrijk dat de woningen in De Helden van Vroondaal duurzaam en toekomstbestendig zijn. En dat zijn ze ook. Alle woningtypen in het plan voldoen aan de huidige maatstaven voor duurzaam wonen.

## **ENERGIENEUTRAAL, MET ENERGIELABEL A++++**

Energieneutraal betekent: geen energieverbruik voor verwarming, ventilatie en koeling. Al deze gebouwgebonden energie wordt opgewekt door zonnepanelen (PV-panelen). De elektriciteit voor huishoudelijke apparatuur en voor verlichting valt hier niet onder. Het werkelijke energieverbruik hangt af van het klimaat en het gebruik van de installaties. De maandelijkse elektriciteitsrekening blijft dus wel, maar het totale energieverbruik is lager. Bovendien zijn de woningen volledig gasloos. En wat ook interessant is: voor energieneutrale woningen gelden vaak aantrekkelijke hypotheekvoorwaarden. Vraag hiernaar bij jouw financieel adviseur.

## **TRIPLE GLAS**

Volgens de trias energetica, een ontwerpstrategie voor gebouwen, kom je in drie stappen tot een energiezuinig ontwerp. De eerste stap daarin is: beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan. Bijvoorbeeld door isolatie van de buitenschil (gevels, daken en vloeren). In de woningen van De Helden van

Vroondaal passen we hoogwaardige isolatie toe en triple glas – ook wel HR+++ glas of driedubbel glas genoemd. Triple glas is op het moment het meest isolerende glas op de markt en is maar liefst vijf keer beter isolerend dan enkelglas. En dat biedt voordelen, zoals een hoger wooncomfort, lagere stookkosten en goede geluiddemping.

## **BODEMWARMTEPOMP**

Voor de verwarming, koeling en het warme water in jouw woning maken we in De Helden van Vroondaal gebruik van warmte- en koudeopslag. Dit is een bewezen methode om energie, in de vorm van warmte en koude, op te slaan in de bodem. De zeer zuinige A+++ warmtepomp zorgt ervoor dat die energie daar komt waar die nodig is in huis, bijvoorbeeld de vloerverwarming of vloerkoeling. Je bedient de warmtepomp met de thermostaat, met instellingen voor de ruimtetemperatuur en warm tapwater. Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoef je die eigenlijk nooit meer te wijzigen.





### **VLOERVERWARMING/-KOELING**

Alle woningen in De Helden van Vroondaal hebben vloerverwarming en -koeling. Dit slimme klimaatsysteem houdt de temperatuur in huis constant. Is het buiten koud? Dan zorgt de warmtepomp dat de vloer aangenaam warm aanvoelt en de kamer wordt verwarmd. Is het buiten warm? Dan zorgt de vloerkoeling voor extra comfort. De warmtepomp geeft de warmte af aan de vloerverwarming, waarbij 80% van de warmte uit de bodem wordt gehaald en de overige 20% uit het elektriciteitsnetwerk. Voor koeling komt 95% van de koude direct uit de bodem onder uw huis. Vloerverwarming heeft grote voordelen. Zo heb je geen radiatoren en dus meer ruimte in je woning, en een gelijkmatige temperatuur. Bovendien heb je geen warme luchtstromen meer en daardoor minder rondwarrelend stof. Dat is een stuk gezonder!

### **ZONNEPANELEN**

Op de woningen in De Helden van Vroondaal komen zonnepanelen. Deze leveren op jaarbasis genoeg elektriciteit om de warmtepomp te laten verwarmen en warm water te bereiden. De elektriciteit voor

andere installaties en apparaten komt van het reguliere elektriciteitsnet. Daarvoor betaal je nog wel elektriciteitskosten.

### **BALANSVENTILATIE**

Natuurlijk wil je verse lucht in huis. Hier zorgt een balansventilatie unit met warmteterugwinning (WTW) voor. Dit systeem voert verse buitenlucht aan en gebruikte lucht af. De aangevoerde buitenlucht wordt verwarmd met de warmte uit de afgevoerde lucht. Zo blijft de binnentemperatuur op peil en de lucht in huis lekker fris.

### **DOUCHE WTW**

Elke woning in De Helden van Vroondaal heeft een boiler. Voor het opwarmen van het koude water maken we gebruik van douche warmteterugwinning. Oftewel: de warmte van het douchewater wordt hergebruikt voor het opwarmen van het koude water.



A photograph of a man with short brown hair and a beard, wearing a dark blue shirt, laughing heartily. He is seated at a table with a plate of food and a glass of wine in front of him. The background is softly blurred, showing a window with light coming through. The overall mood is warm and joyful.

“HIER SCHEPT  
JE WONING  
RUIMTE VOOR  
PERFECTIE ”









Impressie van de taanwoningen met de bouwnummers 5 t/m 12



# 18

## SCHITTERENDE LAANWONINGEN

Aan de noordzijde van fase 1 van De Helden van Vroondaal bevinden zich 18 Laanwoningen. Deze geschakelde eengezinswoningen zijn verdeeld over twee blokken, één blok van acht woningen en één van tien, met daartussen een mandelig (gemeenschappelijk) parkeerterrein.

De woningen danken hun naam aan hun schitterende ligging. Met hun voortuinen grenzen ze aan een brede, groene en boomrijke laan waar je vanuit de keuken direct op uitkijkt. Ook aan de westzijde, langs de hoekwoning van het eerste blok, ligt een fraaie groenstrook met diverse bomen. Als bewoner kun je het ook zo groen maken als je wilt. De diepe achtertuinen bieden volop mogelijkheden om deze naar eigen wens in te richten.

### LICHT EN RUIMTELIJK

Met een woonoppervlakte vanaf circa 130 vierkante meter en een breedte van 5,4 meter bieden deze drielaagse eengezinswoningen alle ruimte voor ultiem woongenot. Die ruimte voel je zodra je de woning binnenstapt. Vooral het woongedeelte en de open keuken, met openslaande deuren naar zowel de voor- als achtertuin, zorgen voor een lichte en ruimtelijke beleving.

### DRIE SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers op de eerste verdieping zetten deze beleving voort. Zo heeft de hoofdslaapkamer een oppervlakte van ruim 15 m<sup>2</sup> en meerdere raampartijen waardoor er veel daglicht binnenkomt. Bovendien heb je vanuit deze kamer een prachtig zicht op de groene omgeving. Centraal op de eerste verdieping bevindt zich de royale badkamer met douche, wastafel en toilet.

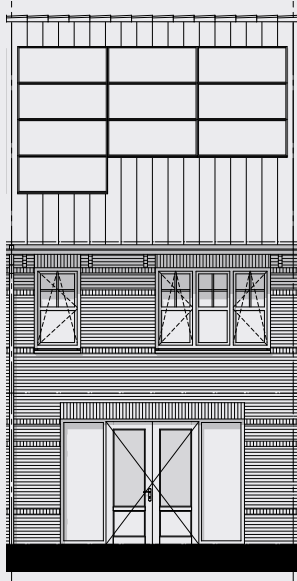
### VOLOP MOGELIJKHEDEN

De tweede verdieping, die over de gehele lengte en breedte van de woning loopt, leent zich voor tal van doeleinden. Een deel van de woningen heeft op deze verdieping een dakkapel en biedt voldoende hoogte om bijvoorbeeld een slaap-, hobby-, studeer- of werkkamer in te richten.



# SCHITTERENDE LAANWONING

BNR. 07



Weergegeven zijn de sfeerplattegronden/gevelaanzichten van Laanwoning met bouwnummer 7. Voor de uitvoering van de plattegronden/gevelaanzichten van de overige Laanwoningen verwijzen wij u naar: [www.deheldenvanvroonddaal.nl](http://www.deheldenvanvroonddaal.nl)



**BEGANE GROND**



## HIGHLIGHTS VAN DEZE WONING

- Klassieke eengezinswoning
- Woonoppervlakten van ca. 130 t/m 135 m<sup>2</sup>
- Veel variatie en details in uitvoering gevel
- Hoogwaardige afwerking
- Standaard vloerverwarming/vloerkoeling
- Inclusief complete sanitaire afwerking en luxe tegels
- Inclusief berging
- Diverse optiemogelijkheden zoals uitbouw, dakramen etc.

Aantal woningen

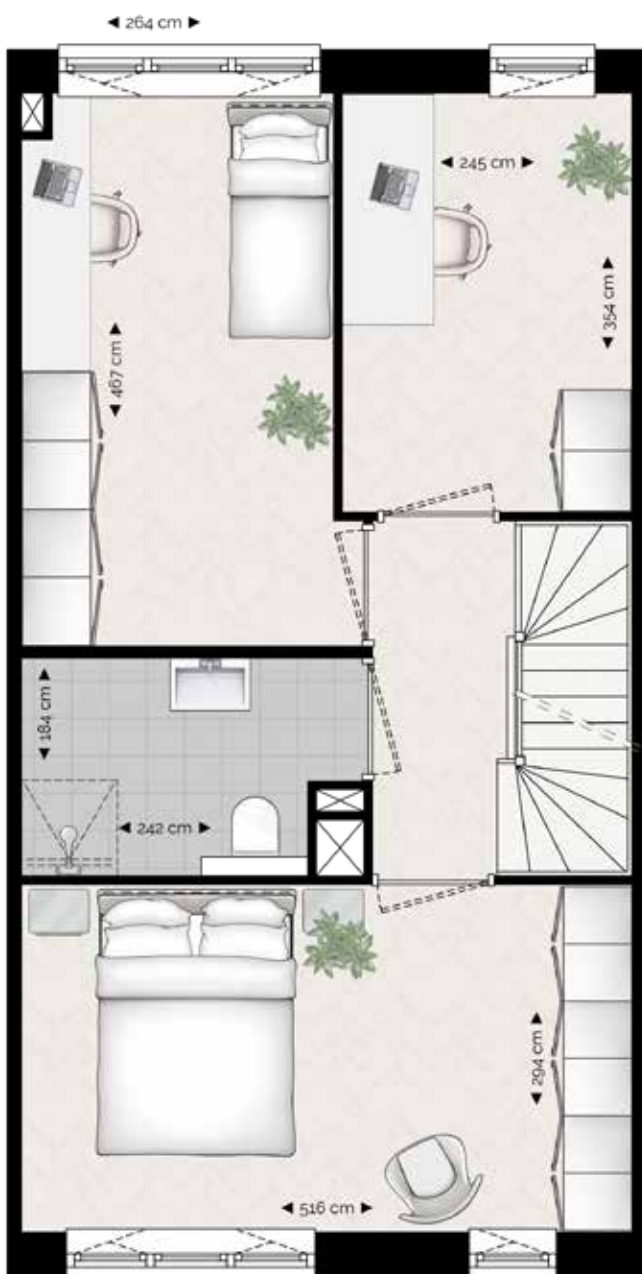
18

Woonoppervlakte

ca. 130 t/m 135 m<sup>2</sup>

Bouwnummers

5 t/m 22



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



# 8

## STATIGE HERENHUIZEN

Op een prachtige plek in De Helden van Vroondaal, in het hart van fase 1, staan acht aantrekkelijke Herenhuizen. En Herenhuizen zijn het. Niet alleen met hun breedte van maar liefst 5,7 meter, ook de aantrekkelijke omgeving geven deze woningen extra grandeur. Zo kijk je vanuit je keuken aan de voorzijde van de woning uit op een fraai, openbaar gebied met veel groen en bomen.

De grandeur van de Herenhuizen is ook aan de binnenzijde zichtbaar en voelbaar. Doordat de woningen extra breed zijn, zorgt elke woonlaag voor een ruimtelijke beleving. Wat dacht je bijvoorbeeld van de woonkamer met open keuken? Samen zijn ze goed voor bijna 40 m<sup>2</sup> en dat biedt talloze in- delings- en inrichtingsmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een gezellige eetkeuken of creëer verschillende hoekjes die elk op hun eigen manier de aandacht trekken.

### TUINEN DIRECT BEREIKBAAR

Vanuit de keuken heb je via twee openslaande deuren direct toegang tot de voortuin, met fraai zicht op het omringende groen. De hoekwoningen hebben aan de voorzijde een eigen oprit voor de auto. Woon je in een tussenwoning? Dan kun je je auto voor de deur aan de straat parkeren. Via de twee openslaande deuren in de woonkamer bereik je de diepe achter- tuin met buitenberging. Door de gunstige ligging, praktisch op het zuiden, geniet je een groot deel van de dag van de zon.

### LICHT EN RUIMTELIJK

Of je nu een groter gezin hebt, vanuit huis werkt of plek nodig hebt voor je hobby: met drie slaapkamers op de eerste verdieping plus een grotendeels vrij indeelbare tweede verdieping heb je daar alle ruimte voor. Met name de hoofdslaapkamer, die over de gehele woningbreedte loopt, en de twee- de slaapkamer zijn heerlijk ruim en licht. De derde, iets kleinere slaapkamer is bij uitstek geschikt als hobbykamer, fitnessruimte of thuishkantoor. Heb je geen slaapkamers over? Dan biedt de tweede verdieping mogelijkheden. Twee van de acht Herenhuizen hebben op deze verdieping bovendien een dakkapel, die voor extra licht en ruimte zorgt.



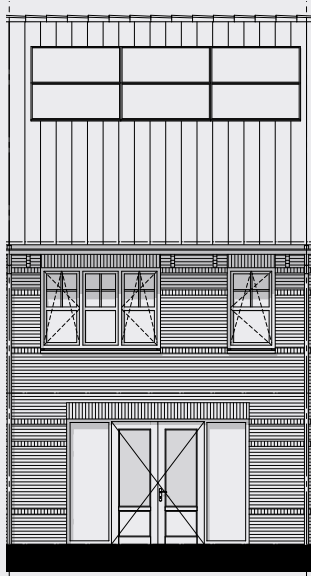
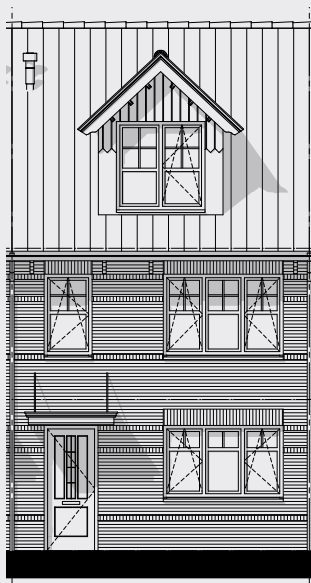


Impressie van Herenhuizen met bouwnummer 97 t/m 104



# STATIG HERENHUIS

BNR. 102



Weergegeven zijn de sfeerplattegronden/gevelaanzichten van Herenhuis met bouwnummer 102. Voor de uitvoering van de plattegronden/gevelaanzichten van de overige Herenhuisen verwijzen wij u naar: [www.deheldenvanvroonddaal.nl](http://www.deheldenvanvroonddaal.nl)



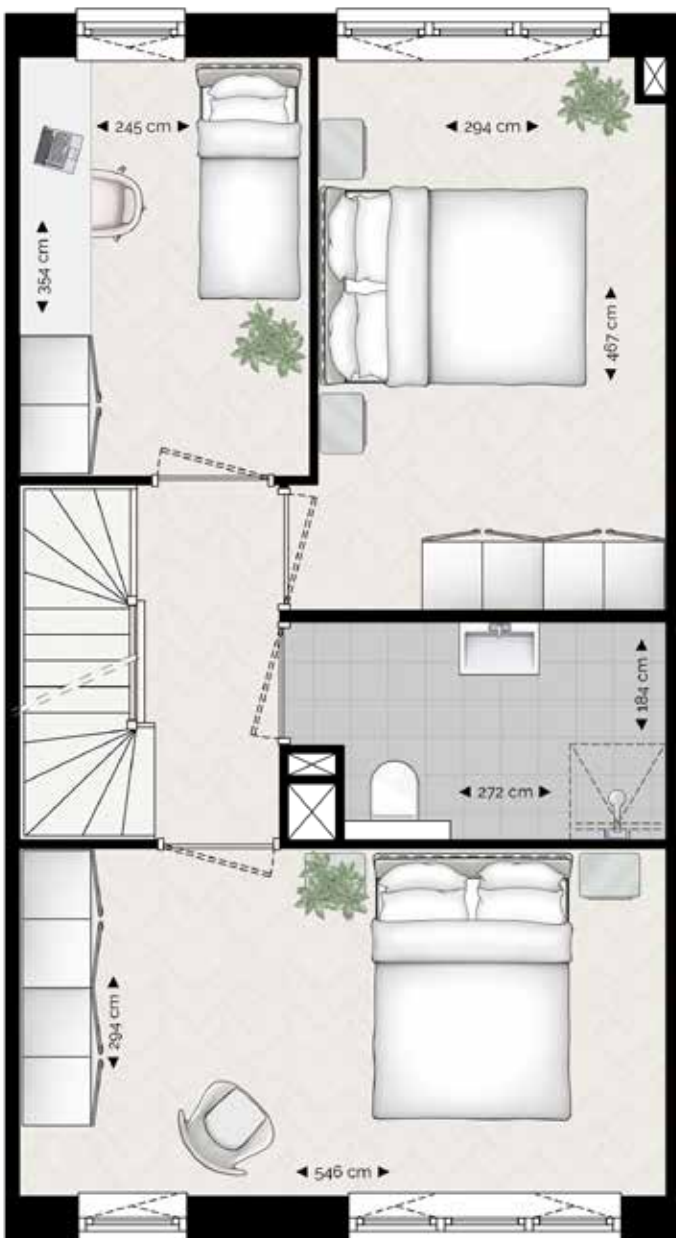
**BEGANE GROND**



## HIGHLIGHTS VAN DEZE WONING

- Klassiek herenhuis
- Woonoppervlakten van ca. 137 t/m 144 m<sup>2</sup>
- Veel variatie en details in uitvoering gevel
- Hoogwaardige afwerking
- Standaard vloerverwarming/vloerkoeling
- Inclusief complete badkamer en luxe tegelwerk
- Inclusief berging
- Diverse optiemogelijkheden zoals uitbouw, dakramen etc.

Aantal woningen	8
Woonoppervlakte	ca. 137 t/m 144 m <sup>2</sup>
Bouwnummers	97 t/m 104



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING





Impressie van de Halfvrijstaande Watervilla's met de bouwnummers 93 t/m 95



# 14

## HALFVRIJSTAANDE WATERVILLA'S

Pootjebaden in je achtertuin, een hengeltje uitgooien of vanaf je eigen aanlegsteiger zó in je eigen bootje stappen. De ligging pal aan het water maakt deze 14 halfvrijstaande Watervilla's extra bijzonder. Daar komt nog eens bij dat deze woningen een heerlijke achtertuin hebben, een eigen oprit en een garage met berging. En dan hebben we het nog niet eens over de binnenzijde gehad...

### PARKACHTIGE OMGEVING

De halfvrijstaande Watervilla's zijn verdeeld over drie blokken; twee blokken met vier woningen en één blok met zes woningen. Samen met de vrijstaande Villa's vormen ze de buitenrand van het deelplan. Het vele groen en het omringende water geven het geheel een idyllische, parkachtige uitstraling. Kortom, een heerlijke plek om te wonen!

### 6 METER BREED

Wat als eerste opvalt als je voor de halfvrijstaande Watervilla's staat, is hun breedte van maar liefst 6 meter. Hierdoor krijg je letterlijk en figuurlijk de ruimte om je woning naar wens in te delen of in te richten. Zet voor een speels effect in de woonkamer je meubels bijvoorbeeld eens wat meer van de wand af in plaats van pal ertegen. Of creëer hoogte- en diepteverschillen door te variëren met kleuren, materialen en vormen. Gebruik je een deel van de ruimte liever om een gezellige eetkeuken in te richten? Ook dat is mogelijk!

### VIER OF VIJF SLAAPKAMERS

Door hun volumineuze opzet en drielaagse opbouw zijn de halfvrijstaande Watervilla's uitermate geschikt voor grotere gezinnen. Slaapkamer 1, 2 en 3 bevinden zich op de eerste verdieping. Daar bevindt zich ook de royale badkamer met bad, douche, wastafel en toilet. De vierde en eventueel vijfde slaapkamer vind je op de tweede verdieping. Heb je niet zo veel slaapkamers nodig? Ze zijn ook zeer geschikt als speelkamer, thuishok, fitnessruimte of hobbykamer!



# HALFVRIJSTAANDE WATERVILLA

BNR. 116



Weergegeven zijn de sfeerplattegronden/gevelaanzichten van Halfvrijstaande Watervilla met bouwnummer 116. Voor de uitvoering van de plattegronden/gevelaanzichten van de overige Halfvrijstaande Watervilla's verwijzen wij u naar: [www.deheldenvanvroondaal.nl](http://www.deheldenvanvroondaal.nl)



**BEGANE GROND**



### HIGHLIGHTS VAN DEZE WONING

- Klassieke twee-onder-één kapwoningen
- Woonoppervlakten van ca. 146 t/m 156 m<sup>2</sup>
- Veel variatie en details in uitvoering gevel
- Hoogwaardige afwerking
- Standaard vloerverwarming/vloerkoeling
- Inclusief hoogwaardig sanitair en tegelwerk
- Inclusief garage/berging
- Diverse optiemogelijkheden

Aantal woningen

14

Woonoppervlakte

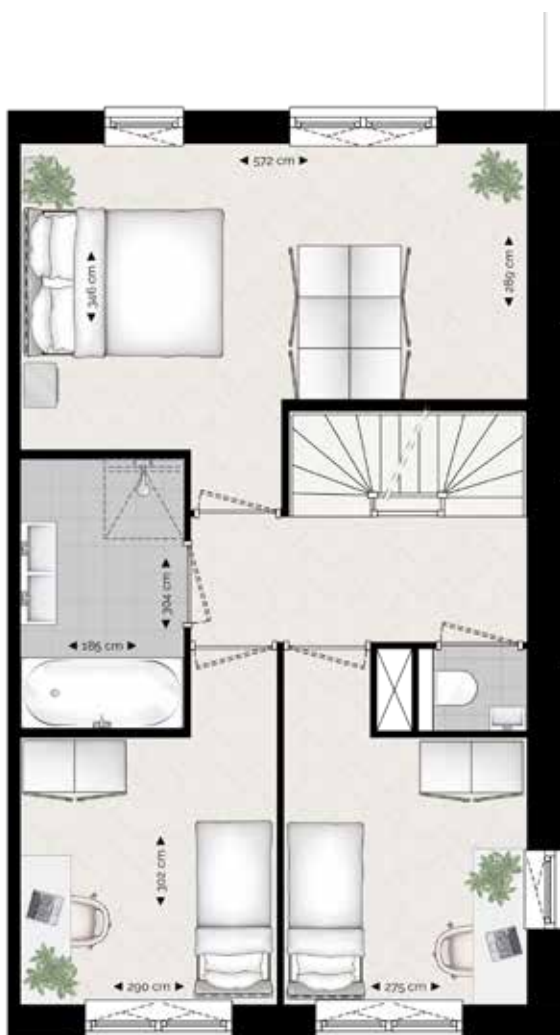
ca. 146 t/m 156 m<sup>2</sup>

Bouwnummers

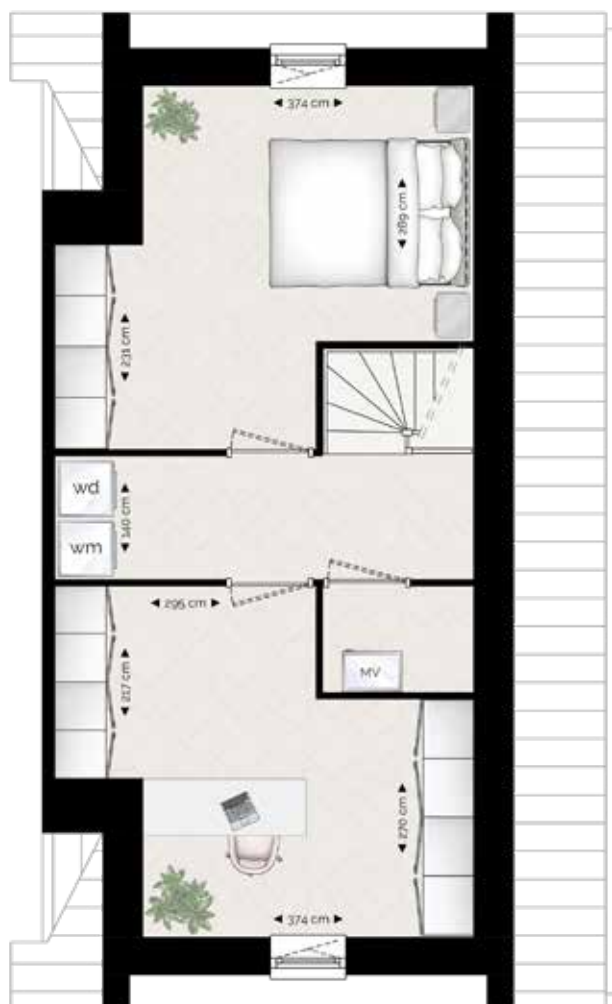
91 t/m 96

108 t/m 111

113 t/m 116



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



# 5

## VRIJSTAANDE VILLA'S

Wow, wat een fantastische woningen zijn dit! Als hét voorbeeld van buitengewoon Haagse chic hebben deze vijf vrijstaande Villa's alles wat je je wensen kunt.

Dat begint al bij de fraaie ligging. Twee van de vijf vrijstaande Villa's bevinden zich in het hart van het woonplan. De andere drie woningen staan aan de buitenrand, aan het water. Deze woningen hebben een eigen aanlegsteiger. Je kunt dus zó vanuit je achtertuin in je bootje stappen. Hoe luxe is dat!

### RUIM OPGEZETTE WOONKAMER EN KEUKEN

Houd je van ruimte? Dan is de vrijstaande Villa jou op het lijf geschreven. De totale woonoppervlakte van deze drielaagse woning is (gemiddeld) circa 170 m<sup>2</sup>. De breedte is 6 tot maar liefst 6,6 meter. Dit alles draagt bij aan ruim opgezette woonlagen, met tal van indelings- en inrichtingsmogelijkheden. De woonkamer met open keuken bijvoorbeeld zijn samen goed voor meer dan 60m<sup>2</sup>, oftewel: alle ruimte om jouw woonstijl volledig tot z'n recht te laten komen. Of je nu kiest voor klassiek design met comfortabele meubels, donkere kleuren en kroonluchters of voor Scandinavisch, met lichte kleuren en natuurlijke materialen. Een bohemian of industrieel interieur kan natuurlijk ook!

### VIER OF VIJF SLAAPKAMERS

Ook op de verdiepingen ondervind je de voordelen van het royale karakter van de vrijstaande Villa's. Op de eerste verdieping beschik je over een riante badkamer met bad, douche, wastafel en toilet. Rondom de badkamer bevinden zich drie ruim opgezette, lichte slaapkamers. Zo loopt de hoofdslaapkamer over de gehele breedte van de woning, met een oppervlakte van maar liefst 20 m<sup>2</sup>. Heb je meer dan drie slaapkamers nodig?

Of wil je een werkkamer, fitnessruimte om gameroom inrichten? Op de tweede verdieping beschik je over nog een vierde en eventueel zelfs een vijfde slaapkamer!

### SCHITTERENDE, ROYALE TUIN

Rondom de vrijstaande Villa's ligt een schitterende, royale tuin met een eigen oprit en een garage/berging. Door de optimale ligging geniet je de hele dag door van de zon. Heerlijk bij een kop koffie of thee in het ochtendgloren, een gezamenlijke buitenlunch met het hele gezin of een avondje barbecueën met vrienden. En je kinderen? Die hebben een heerlijke, veilige omgeving om naar hartenlust buiten te spelen!



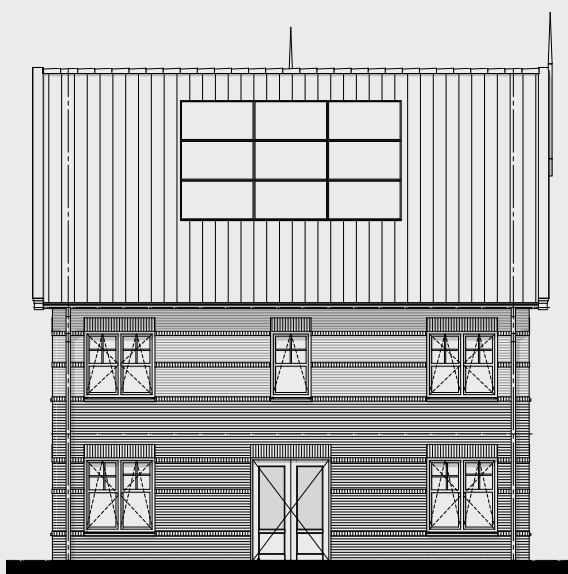


Impressie van Vrijstaande Villa met bouwnummer 106



# VRIJSTAANDE VILLA

BNR. 112



Weergegeven zijn de sfeerplattegronden/gevelaanzichten van Vrijstaande villa met bouwnummer 112. Voor de uitvoering van de plattegronden/gevelaanzichten van de overige Vrijstaande villa's verwijzen wij u naar: [www.deheldenvanvroondaal.nl](http://www.deheldenvanvroondaal.nl)



**BEGANE GROND**



## HIGHLIGHTS VAN DEZE WONING

- Klassieke vrijstaande villa
- Woonoppervlakten van ca. 153 t/m 182 m<sup>2</sup>
- Veel variatie en details in uitvoering gevel
- Hoogwaardige afwerking
- Standaard vloerverwarming/vloerkoeling
- Badkamer op 1e verdieping en standaard 2e badkamer (bij bnr. 112)
- Inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- Inclusief garage/ berging
- Diverse optiemogelijkheden

Aantal woningen

5

Woonoppervlakte

ca. 153 t/m 182 m<sup>2</sup>

Bouwnummers

105, 106, 107, 112 en 117



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



# BADEN IN LUXE

Jouw ideale badkamer, hoe ziet die eruit? Een fijn bad, een heerlijke douche, stijlvol sanitair, mooie wand- en vloertegels? In De Helden van Vroondaal kan het allemaal. De badkamers zijn standaard voorzien van luxe sanitair en hoogwaardig tegelwerk. Heb je andere wensen voor je sanitair en/of tegelwerk? Dan kan jouw badkamer hier vanzelfsprekend op aangepast worden.







# THUIS IN JE KEUKEN

De keuken. Voorheen de plek waar het eten bereid werd, vandaag de dag het kloppend hart van de woning. De plek waar je gezin samenkomt om de dag te bespreken. Waar vrienden gezellig aan de eettafel aanschuiven bij een spontaan bezoek. En waar belangrijke onderwerpen, onder het genot van een kop koffie of glas wijn, ter tafel komen. De Laanwoningen, Herenhuizen, halfvrijstaande

Watervilla's en vrijstaande Villa's in De Helden van Vroondaal worden zonder keuken opgeleverd. Je hebt dus alle vrijheid om zelf een eigen droomkeuken samen te stellen bij een leverancier naar keuze, of bij de projectkeukenleverancier van De Helden van Vroondaal: Keukenvision uit Dordrecht.





Impressie van Vrijstaande Villa met bouwnummer 112



DE  
**HELDEN**  
VAN VROONDAAL

## VERKOOP & INFORMATIE

Wil je meer weten over het beschikbare woningaanbod, extra opties en jouw koopmogelijkheden? Neem dan contact op met een van de makelaars van het verkoopteam.



### NELISSE MAKELAARSGROEP

Statenlaan 128  
2582 GW Den Haag  
T: 070 – 350 14 00  
E: [nieuwbouw@nelisse.nl](mailto:nieuwbouw@nelisse.nl)



### FRISIA MAKELAARS

Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
T: 070 – 342 01 01  
E: [nieuwbouw@frisiamakelaars.nl](mailto:nieuwbouw@frisiamakelaars.nl)

De Helden van Vroondaal is een ontwikkeling van  
Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.

Realisatie door:

**SYNCHROON**



Deze informatiebrochure is bedoeld om u een algemene indruk te geven van de woningen van Fase 1 van De Helden van Vroondaal. Voor de uitgebreidere (technische) informatie en de verkooptekeningen van de diverse woningen verwijzen wij u graag naar de speciale projectsite [www.deheldenvanvroondaal.nl](http://www.deheldenvanvroondaal.nl)









Impressie van de Vrijstaande en Halfvrijstaande Watervilla's met bouwnummers 107 t/m 111











**SYNCHROON**



**WWW.DEHELDENVANVROONDAAL.NL**