



Nieuwbouw “de Ooi” Doesburg

2019-2021

FASE 1



Inhoudsopgave

“Herstructureringsgebied”	3
Situatie.....	4
De woningen	5
Zuinig met energie.....	5
Verwarming en ventilatie	6
Opties en bijzonderheden	7
Standaard keukenopstelling.....	8
Toewijzing.....	14
Huurprijzen.....	15
Technische informatie.....	16
Tekeningen	19

“Herstructureringsgebied”

In de wijk de Ooi worden 95 verouderde eengezinswoningen gesloopt. Op deze plek realiseren wij 71 levensloopbestendige en 22 eengezinswoningen. Alle nieuwe woningen zijn grondgebonden. De woningen zijn in eerste instantie bestemd voor de terugkerende bewoners. Met hen zijn op basis van een sociaal plan speciale afspraken gemaakt en regelingen getroffen. Daarna komen andere inwoners van Doesburg en overige woningzoekenden voor de overblijvende woningen in aanmerking.

De uitvoering staat gepland voor de jaren 2019, 2020 en 2021.

- 2019: sloop en nieuwbouw van woningen in de Magnoliaaan, Koppelweg, Dahliastraat en Chrysantenstraat (*oneven nummers*).
- 2020: sloop en nieuwbouw van woningen in de Chrysantenstraat (*even nummers*), Koppelweg, Begoniastraat en Asterstraat.
- 2021: sloop en nieuwbouw van woningen in de Vuurdoornstraat.

Nieuwbouw

De nieuwe woningen hebben een voor- en een achtertuin met eigen berging. Het zijn eigentijdse, moderne, duurzame en zeer energiezuinige woningen die uitstekend passen in de wijk de Ooi. Het metselwerk geeft de woningen een robuuste uitstraling en sluit aan bij de bestaande bebouwing. In de straten en aan de Koppelweg is er veel ruimte voor groen, spelen en ontmoeten.

Parkeren blijft mogelijk in de straten, in de parkeerkoffers aan het einde van de straten en incidenteel naast een (hoek) woning. Het extra groen vormt ook een waterbuffer. (*In verband met de waterhuishouding mogen de voortuinen niet- en de achtertuinen slechts gedeeltelijk bestraat worden*).

Planning

In maart 2019 start de sloop van de woningen in de eerste fase. De nieuwbouw volgt meteen en in het najaar van 2019 worden de eerste woningen opgeleverd. De sloop en nieuwbouw voor de tweede en derde fase staan gepland voor 2020 en 2021. Na de oplevering van de woningen wordt de openbare ruimte (groen, parkeren, spelen en ontmoeten) ingericht.

Situatie



De woningen

Alle levensloopbestendige woningen hebben twee slaapkamers met een voor- en achtertuin met berging. Alle voorzieningen bevinden zich op de begane grond; de woonkamer en keuken, een slaapkamer en een aparte toilet- en een doucheruimte. De tweede slaapkamer bevindt zich op de etage. De gebruikersoppervlakte bedraagt ruim 100 m².

In de 2^e fase komen er ook 8 zogenaamde Levensloopbestendige Plus woningen. Deze hebben een hoger dak waardoor er een ruimere verdieping ontstaat. De gebruikersoppervlakte bedraagt voor deze woningen ruim 110 m².

De eengezinswoningen, te bouwen in de 2^e en 3^e fase, hebben drie slaapkamers. Twee bevinden zich met de ruime doucheruimte op de eerste etage. De derde slaapkamer bevindt zich op de zolderetage. De gebruikersoppervlakte bedraagt 100 m². Ook deze woningen hebben een aparte berging.

Zuinig met energie

Het energielabel geeft inzicht in de energiezuinigheid van de woning. Door de toepassing van hoogwaardige en nieuwe technieken in combinatie met energiebesparende maatregelen zijn de woningen energieneutraal. Dit betekent dat er aan de woningen het energielabel A(++) toegekend wordt.

De hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming van de woning wordt beperkt door het toepassen van hoge isolatiewaardes van dak, vloer en gevel, waaronder de toepassing van driedubbelglas. Dit scheelt u in de portemonnee en is ook bijzonder milieuvriendelijk. Natuurlijk blijft het gebruik van energie afhankelijk van het individuele leefpatroon van de bewoner(s). De CO₂ uitstoot van de woningen is neutraal bij gebruik van groene stroom.

Gasloos

De woningen worden gebouwd zonder een gasaansluiting. Alle energie die nodig is voor het warmwater, het verwarmen van de woning en voor het koken is elektrisch. Dit elektrische energieverbruik wordt voor de huurder beperkt door het aanbrengen van zonnepanelen op het dak van de woning.

Verwarming en ventilatie

Een warmtepomp zorgt voor het verwarmen van de woning en zorgt ook voor het warmwater. Net als een traditionele verwarmingsketel wordt de warmtepomp door ons onderhouden.

Ventilatie is belangrijk voor uw gezondheid. De gebalanceerde ventilatie in de woning moet daarom ook altijd in werking zijn. Bij een gebalanceerd ventilatiesysteem wordt de lucht mechanisch toe- en afgevoerd en wordt er gebruik gemaakt van warmteterugwinning. Als u gaat douchen kunt u de ventilatie verhogen om zo de vochtige lucht sneller af te voeren. De gebalanceerde ventilatie zorgt ook voor een goede luchttoevoer in uw woning. De afzuigkap, boven de opstelplaats van uw kooktoestel heeft een eigen motor en is niet aangesloten op de gebalanceerde ventilatie. Één keer per jaar wordt de ventilatieunit door ons van nieuwe filters voorzien.

In de woningen wordt laagtemperatuur vloerverwarming aangelegd. Dit geeft een lekkere warmte en een optimaal gevoel van behaaglijkheid.

Vloerverwarming is hygiënisch, wekt geen stofcirculatie op en draagt dus bij aan een goed leefklimaat. Daarnaast is het door optimale warmtespreiding goedkoop in gebruik. Dit kan u een aanzienlijke energiebesparing opleveren. Bij vloerverwarming moet u zo min mogelijk variëren in de dag- en nachttemperatuur en ook het verschil in temperatuur tussen woon- en slaapkamers moet u beperkt houden. De vloer kan met vrijwel alle materialen afgewerkt worden, maar het is wel verstandig dit goed te bespreken met uw interieur inrichter. Het spijkeren, boren of schroeven in de vloeren is dus niet mogelijk en toegestaan.

De opbrengst van de zonnepanelen komt in zijn geheel ten goede aan de huurder. U moet wel bij het sluiten van uw energiecontract aangeven dat u zonnepanelen heeft. Uitgangspunt is hierbij dat de panelen gemiddeld circa 2700 kWh elektriciteit per jaar terug leveren.

Opties en bijzonderheden

Alle woningen zijn voorzien van uitgebreide basisvoorzieningen. Terugkerende bewoners kunnen uit de Woonbundel keuzelijst met de beschikbaar gestelde Woonpunten kiezen voor opties zonder bijbetaling. Indien gekozen wordt voor meer opties dan de waarde van het beschikbaar gestelde aantal Woonpunten, dan moet de prijs daarvan vooraf betaald worden.

Alle mogelijkheden worden individueel met de bewoners besproken. Hiervoor wordt u door de aannemer uitgenodigd.

Nieuwe, niet terugkerende, huurders van de woningen hebben geen Woonpunten te besteden. Ook voor deze huurders geldt dat opties vooraf moeten worden betaald.

De keuze van opties, tegelwerk en keuken-inrichting is afhankelijk van het moment van woningtoewijzing. Mogelijk dat deze op dat moment reeds bepaald zijn en een nieuwe huurder dus niet zelf kan kiezen.

Erfafscheidingen

Voor de terugkerende huurders wordt in de achtertuin een erfafscheiding van een hek met hедера geplaatst tussen de woningen onderling en als afscheiding van het achterpad. Voor een poortdeur zorgt u zelf of kiest u als optie.

Standaard keukenopstelling

In de volgende beelden en tekeningen wordt de keuken van de levensloopbestendige woning gepresenteerd.

- Basiskeuken
- Optie basiskeuken met elektrisch koken
- Optie basiskeuken met elektrisch koken en combi magnetron

De extra opties in de keuken zijn tegen bijbetaling. Terugkerende huurders kunnen woonpunten hiervoor inleveren (eventueel met bijbetaling). Met Optimum Plus bespreekt u alle mogelijkheden.

De artist impressions geven een beeld van de nieuwe keuken. Kleine afwijkingen zijn mogelijk.

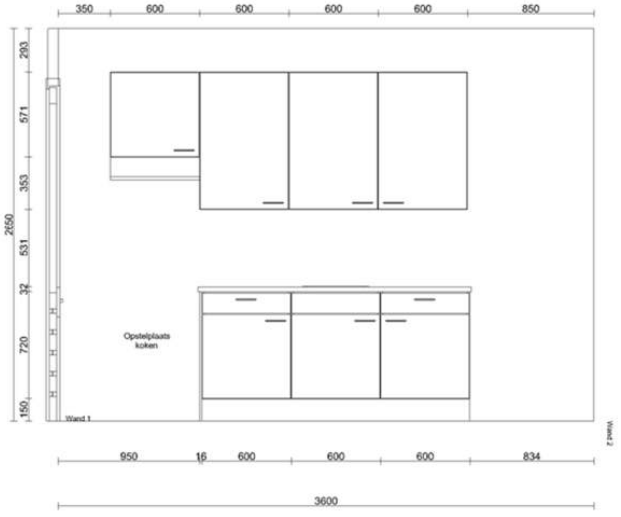
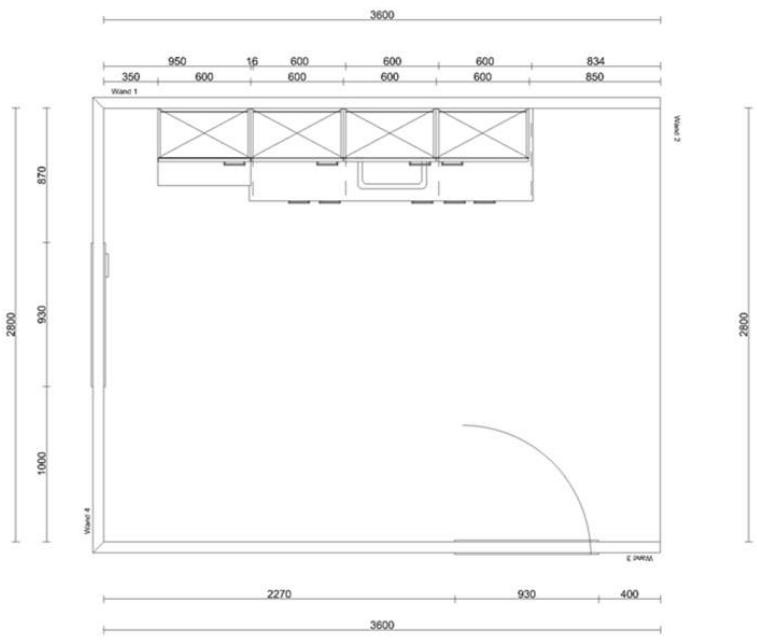
Basis keuken in levensloopbestendige woning

(zonder bijbetaling)



Basis keuken in levensloopbestendige woning

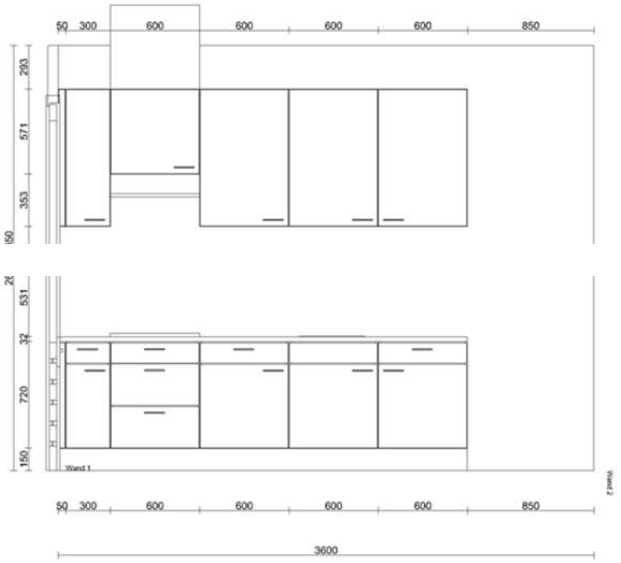
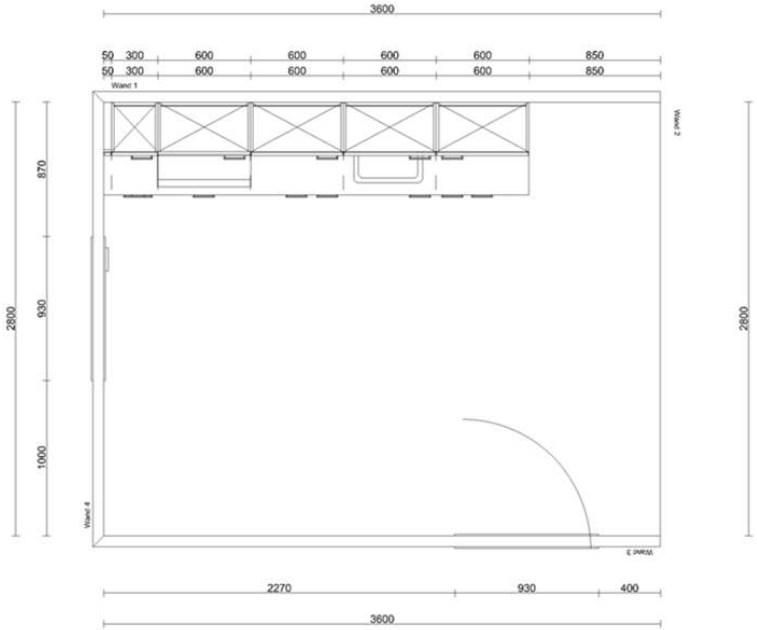
(zonder bijbetaling)



Keuken in levensloopbestendige woning met inductiekookplaat en extra kasten (tegen bijbetaling)



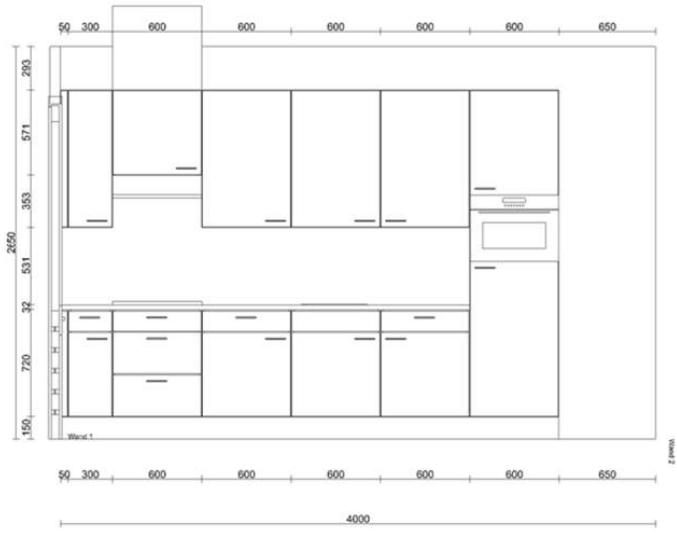
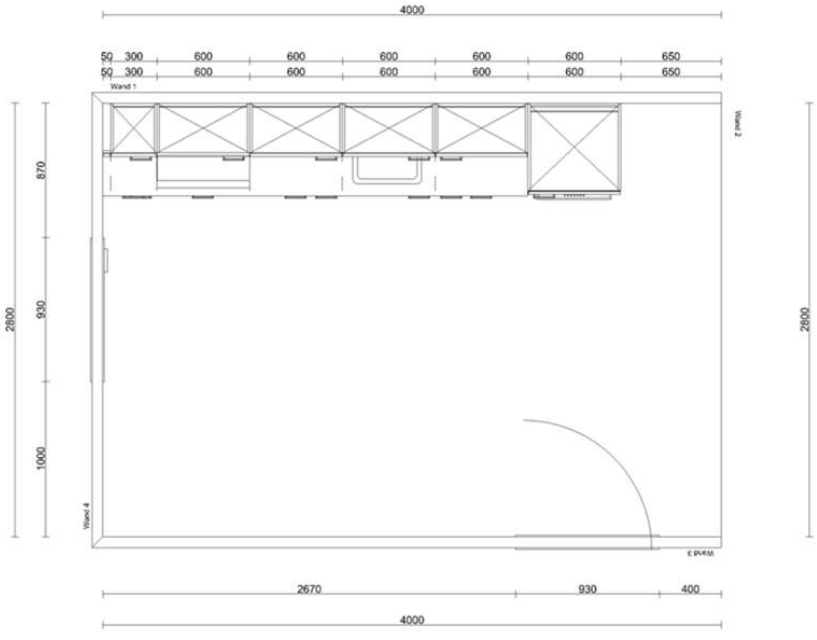
Keuken in levensloopbestendige woning met inductiekookplaat en extra kasten (tegen bijbetaling)



Keuken in levensloopbestendige woning met inductiekookplaat, koelkast en extra kasten (tegen bijbetaling)



Keuken in levensloopbestendige woning met inductiekookplaat, koelkast en extra kasten (tegen bijbetaling)



Toewijzing

De woningen worden toegewezen aan de oude huurders waarbij zij de eerste keuze hebben voor de plek waar hun oude woning stond. Daarna komen huurders uit het herstructureringsgebied op basis van hun meettijd voor de overgebleven woningen in aanmerking.

In derde instantie komen andere gegadigden voor een nieuwbouwwoning in aanmerking. Is deze situatie van toepassing, dan worden de beschikbare woningen via het regionale model van woonruimteverdeling aangeboden. Via www.entree.nu kunnen kandidaten het aanbod bekijken en erop inschrijven. Kandidaten uit Doesburg krijgen daarbij op basis van de “maatwerkregeling” in de verordening voorrang.

Indien u nog niet staat ingeschreven als woningzoekende kunt u dit via www.entree.nu kosteloos doen.

Huurprijzen

Voor terugkerende huurders

Levensloopbestendige woningen kale huurprijs € 593,- per maand.

Maandelijkse servicekosten:

Bijdrage glasfonds	€ 1,20
Onderhoud haag voortuin*	€

Totaal	€ 1,20

*Mogelijk wordt er een haag in de voortuin geplaatst. Om een zelfde beeld te houden wordt het onderhoud van de haag collectief uitgevoerd door Woonservice IJsselland. Uitgangspunt hierbij is dat de haag 2x per jaar wordt gesnoeid.

Daarnaast is het mogelijk om deel te nemen aan het servicefonds. De kosten hiervoor bedragen op dit moment maandelijks € 3,75.

Huurprijzen voor nieuwe huurders

Levensloopbestendige woningen kale huurprijs € 593,- per maand.

De huurprijs is geldig voor de toewijzing voor fase 1 en geldt tot juli 2020. Voor fase 2 en 3 zal deze geïndexeerd worden volgens de wettelijke regeling.

Uitgangspunt hierbij is de lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Nieuwe huurders niet afkomstig uit de herstructurering betalen daarnaast voor de geplaatste zonnepanelen en de elektriciteitsopbrengst. De servicekosten per maand zullen circa € 30,- tot € 35,-bedragen.

Energielasten

De verwachting is dat de energielasten voor elektriciteit voor de bewoners circa € 50,- per maand bedragen (prijspeil 2018). Natuurlijk is dit afhankelijk van de ontwikkeling van de energieprijzen. Ook het aantal bewoners in de woning en het huishoudelijk gebruik hebben invloed op de energielasten. De hoeveelheid warm water (bijvoorbeeld douchegebruik) dat gebruikt wordt, bepaalt een groot deel van de energielasten. Uitgangspunt voor de energielasten is de salderingsregeling. De salderingsregeling loopt tot 2020. Het is nog onduidelijk welke regeling na 2020 van toepassing wordt, maar er zal naar verwachting een vergoeding blijven voor het terug leveren van zonnestroom energie.

Technische informatie

De woningen krijgen een aansluitpunt voor vaste communicatie (telefoon, televisie en radio) en aansluitpunten voor elektra en drinkwater.

De hieronder vermelde informatie is bedoeld om een algemeen beeld te geven over de (bouw-)technische aspecten van de nieuwe woningen. Hierbij is volledigheid nagestreefd maar zijn afwijkingen mogelijk.

Algemeen

- Bij de woning hoort een aparte buitenberging van 6 m²;
- De wanden in de woning zijn behangklaar;
- De plafonds zijn voorzien van structuur spuitwerk;
- De vloeren in de woning zijn dekvloeren met vloerverwarming;
- Het toilet en de douche hebben tegelvloeren en tegelwanden (toilet tot ongeveer 1,20 meter hoogte);
- Het hang- en sluitwerk wordt met inbraakwerend SKG keurmerk uitgevoerd;
- In de woonkamer bevindt zich het aansluitpunt voor communicatie;
- Het aansluitpunt voor de telefoon bevindt zich ook in de woonkamer;
- De binnenkozijnen zijn van staal en de deuren zijn opdekdeuren van hout;
- De kunststof buitenkozijnen zijn voorzien van naar binnen draaiende draaivalramen;

- De aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger bevinden zich in een aparte berging in de woning;
- Een wasdroger met luchtafvoer kan **niet** geplaatst worden in verband met de benodigde luchtdichtheid van de woning. Indien u gebruik wilt maken van een wasdroger moet deze uitgevoerd zijn met een condensafvoer;
- Er zijn loze leidingen voor telefoon- en/of televisie-aansluitingen in de slaapkamers aanwezig;
- De woningen krijgen een wandbrievenbus nabij de voordeur;
- Standaard worden er in de woningen geen vloerplinten aangebracht.
- Er komen rookmelders volgens bouwvoorschrift.

Elektrisch en verwarming

- De woningen zijn conform de voorschriften voorzien van standaard wandcontactdozen en verlichtingspunten;
- Er zijn aansluitpunten voor een eventuele combimagnetron, vaatwasser en wasdroger op aparte groepen;
- Alle schakelaars en contactdozen zijn inbouw en leidingen zijn waar mogelijk weggewerkt;
- Bij de voordeur zit een buitenlichtpunt;
- De woning is voorzien van een energiezuinige luchtwarmtepomp;
- Er zit vloerverwarming in de woning.

Keuken

- De woning is voorzien van een standaardkeukenblok met een kunststof (duropal) aanrechtblad met spoelbak;
- Voor het keukenblok en het aanrechtblad kan gekozen worden uit een aantal kleuren (zie hiervoor ook pagina 7);
- Er is een vaatwasser aansluiting aanwezig;
- Er is een uitneembaar onderkastje aanwezig t.b.v. het plaatsen van een inbouw/onderbouw vaatwasser;
- Er is een aansluitpunt voor een elektrisch kooktoestel aanwezig.

Douche en sanitair

- De douche heeft een wastafelcombinatie en een thermostatische douchemengkraan met glijstang en douchekop;
- De wandtegels op de douche lopen tot aan het plafond;
- De hoogte van de wandtegels op het toilet is ongeveer 1,20 m.;
- Er bevindt zich een toiletcombinatie met fontein op het toilet;
- Een tweede toiletcombinatie op de douche is optioneel (als optie uit de woonbundel voor terugkerende huurders of tegen bijbetaling).

Isolatie en energieverbruik

- De woningen worden zeer luchtdicht afgewerkt;
- Al het glas in de buitenkozijnen wordt voorzien van Hoog-Rendement isolatieglas (HR+++/driedubbel);
- In de woningen zit spouw-, vloer- en dakisolatie;
- De woningen hebben een laagtemperatuur vloerverwarming;
- Er mogen geen gaten geboord worden door het dak, de gevel of de vloer.

Zonwering en rolluiken

- Screens, zonwering of rolluiken aan de buitenzijde mag u zelf (laten) aanbrengen.

U kunt dit schriftelijk (per mail) aanvragen en dan wordt hiervoor toestemming onder voorwaarden gegeven.

Terras en tuin

- In de achtertuin wordt een terras aangelegd in de breedte van de woning met een diepte van ongeveer 2,1 meter;
- In verband met opvang van hemelwater en de afvoer daarvan mag maximaal 50% van de achter- en zijtuin verhard en/of bebouwd worden. De overige 50% dient "open" en waterdoorlatend te blijven;
- De voortuin mag niet worden verhard en aankleding moet waterdoorlatend zijn;
- Het hemelwater van de woningen wordt bovengronds gescheiden of afgevoerd naar de openbare ruimte. Het hemelwater van de bergingen en achterpaden wordt afzonderlijk afgevoerd.

Trappen

- De vurenhouten trappen naar de verdiepingen zijn gegrond en geschikt voor bekleding;
- De trapbomen en hekken zijn geschilderd in een gebroken witte kleur.

Tekeningen

Op de volgende pagina's vindt u de tekeningen van de verschillende types woningen. Daarnaast tekeningen van het herstructureringsgebied met maatvoering van tuinen e.d. Hoewel deze zorgvuldig zijn opgemaakt en gecontroleerd zijn (kleine) afwijkingen altijd mogelijk. U kunt dus geen rechten ontlenen aan de tekeningen.



ALGEMEEN

- woningtype EGW
- woningtype LLB
- woningtype LLB
- heidestraat, hoog 1800mm
- heidestraat, laag 900mm
- heidestraat, laag 500mm
- betonstraten (beleggingen) met barocobeton platen 70/70mm
- markering percelen aan voorgebiede
- perceelpaaltjes met straatrand
- breedte 3000mm
- toegang tuin

- keransen bij woningen in de achtertuin over de volledige woningbreedte met een oppervlakte van 2500mm breed en bij de voordeuren een opp. van 1500mm x 1500mm
- alle muren zijn op een hoogte van 1500mm breed
- bestaande vloeren in betonplaat 300x300x40 met opvallende bestrijking
- pad van terras naar achtertuin, beortogte 300x300x40, breedte 800mm met opvallende bestrijking
- oprij 2 rijen betonplaten (p. oprijplaat auto, 400x600x50mm met opvallende bestrijking)
- Deze situatie betreft een indicatie en is niet geschikt voor uitvoering noch om van te meten
- Aan de ingeschreven maten zijn indicatief en kunnen geen rechten worden verleend
- Ingeschreven oppervlakten zijn de oppervlakten van de voor en achtertuin (excl. berging)



PROJECT	OPDRACHTGEVER
Newsbouw woningen Oostburg 'De Oor' 701, 702, 703, 704	Ogimium plus Kortel Grahuisstraat 28-30 701, 702, 703, 704
Technisch ontwerp	PROJECTLEIDER
Situatie	G. Kwakernaik
	TEKENAAR
	R. Schoneveld
	SCHALWIJDE
	1:800
	FORMAAT
	A4
	DATUM
	11-09-2018
	PROJECTNR.
	17019
	OPDRACHTGEVER
	GWALD

ALGEMEEN

- woningtype EGW
- woningtype LLB
- woningtype LLB+

- - - - - hederahaag, hoog 1800mm
- planten hoog 800-1000 mm, hoho 300mm
- betonstalen bouwmaten met hardhouten palen 70x70mm

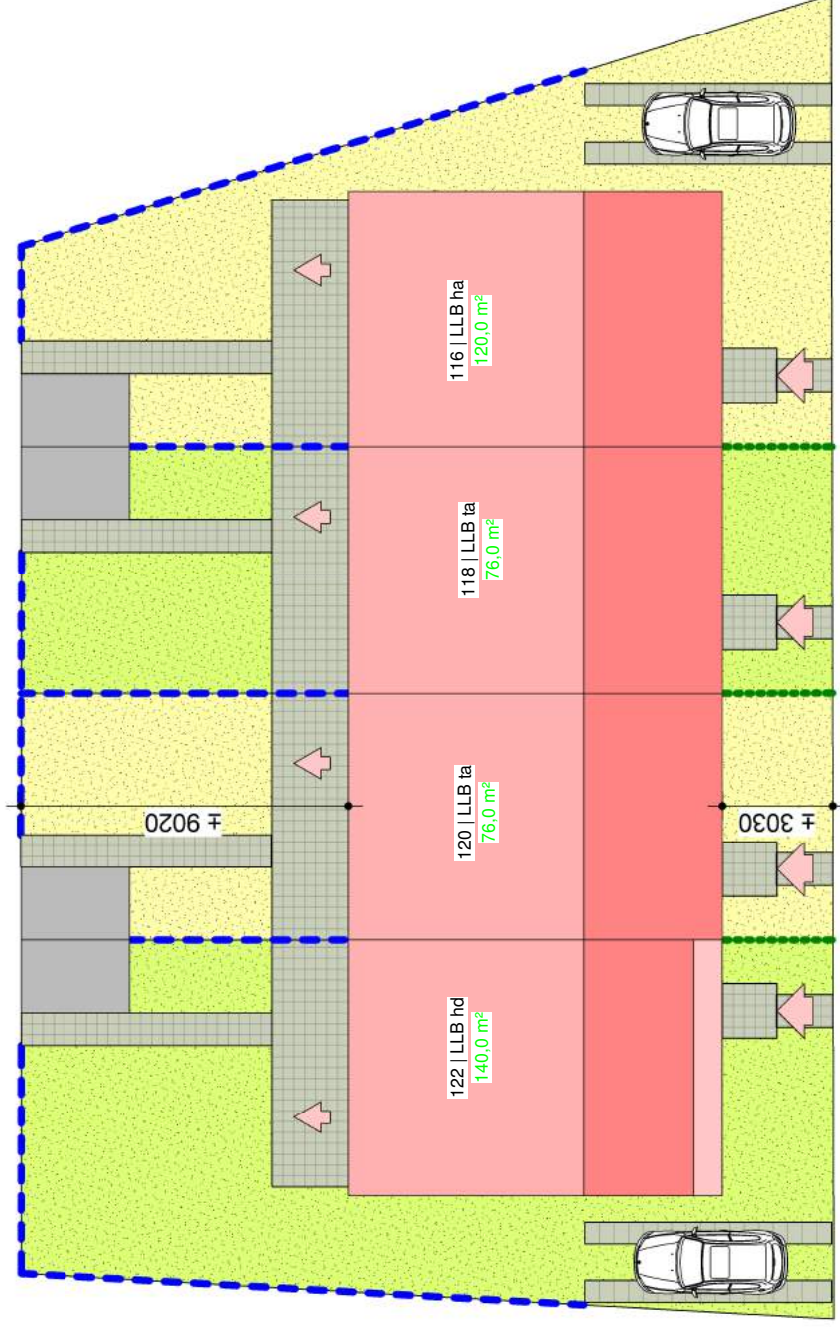
- - - - - markering percelen aan voorzijde
- perkoenpaaltjes met staaldraad

- berging
- 2000x3000mm
- toegang tuin

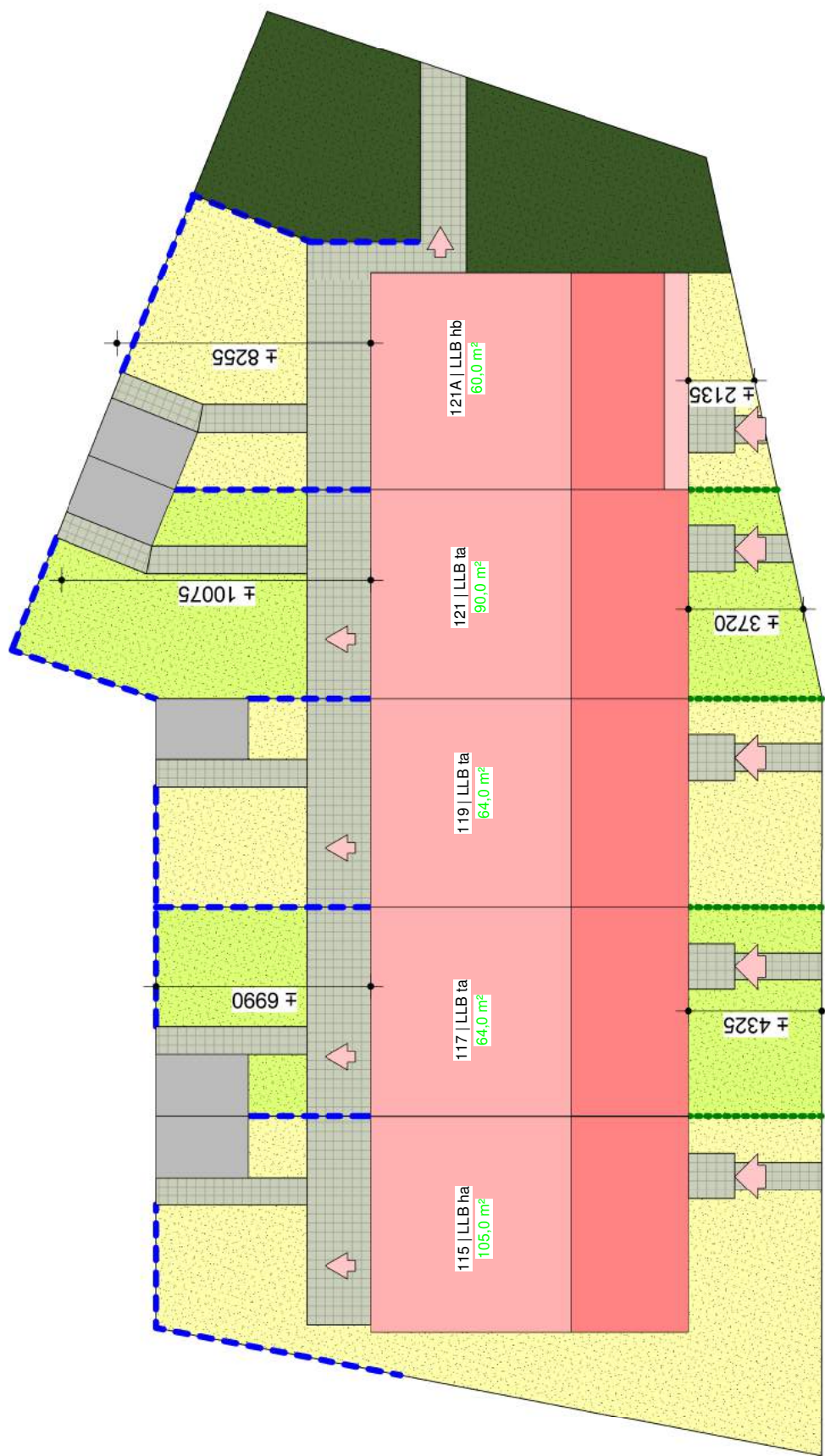
- terrassen bij woningen in de achtertuin oever de volledige woningbreedte met een diepte van 2100mm
- voor- en achterpaden 900mm breed en bij de voordeuren een opp. van 1500mm x 1500mm
- gemeenschappelijke achterpaden 1500mm breed
- bestrating uitvoeren in betontegels 300x300x40 met opsluitbanden
- pad van terras naar achterpad, betontegels 300x300x40, breedte 900mm met opsluitbanden
- oprijt 2 rijen betontegels tpv opstelplaats auto, 400x600x50mm met opsluitbanden.

- Deze situatie betreft een indicatie en is niet geschikt voor uitvoering noch om van te meten
- [xx] kavelnummer
- Aan de ingeschreven maten zijn indicatief en kunnen geen rechten worden ontleend.
- ingeschreven oppervlakten zijn de oppervlakten van de voor en achtertuin (excl. berging)

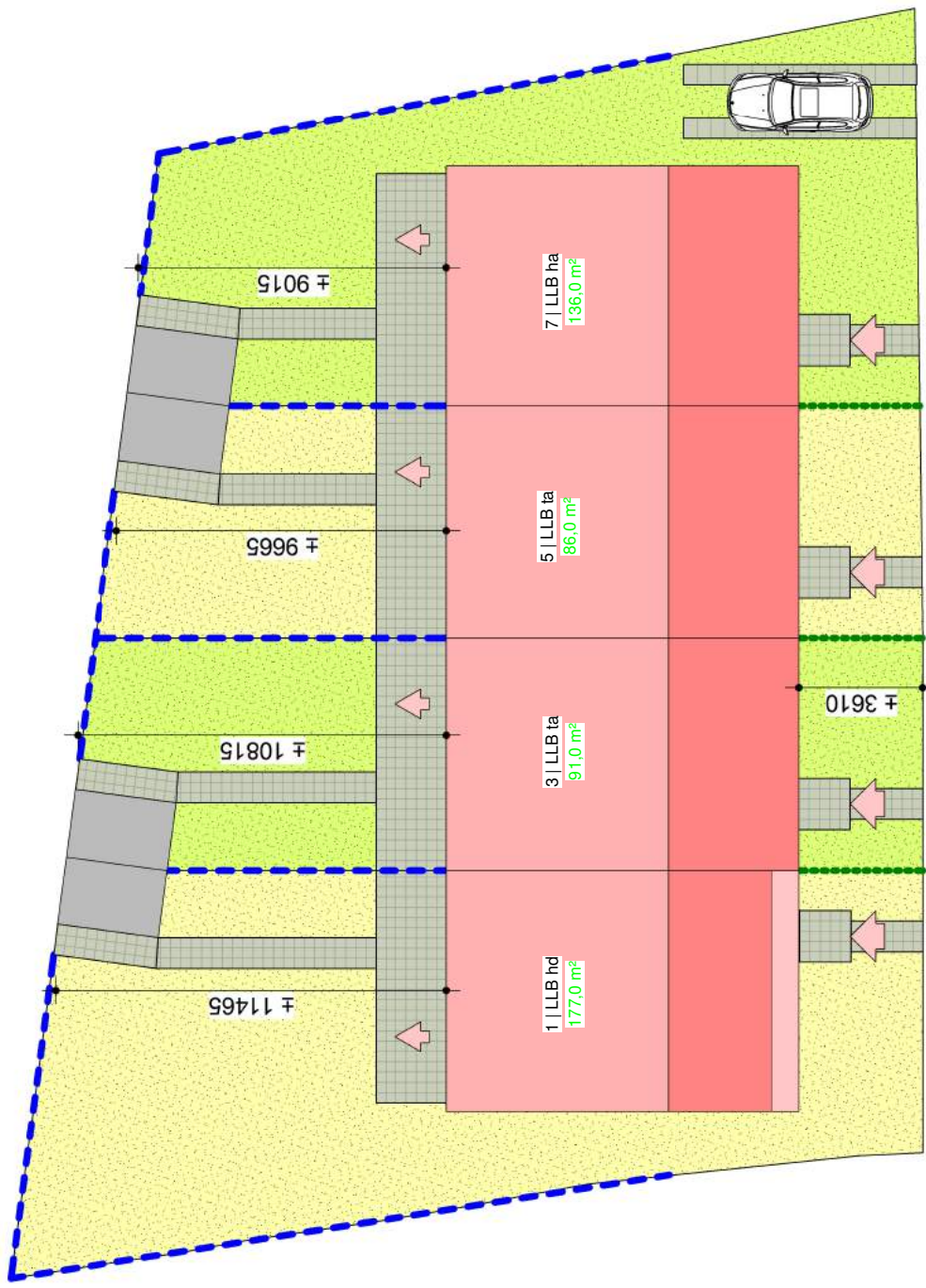




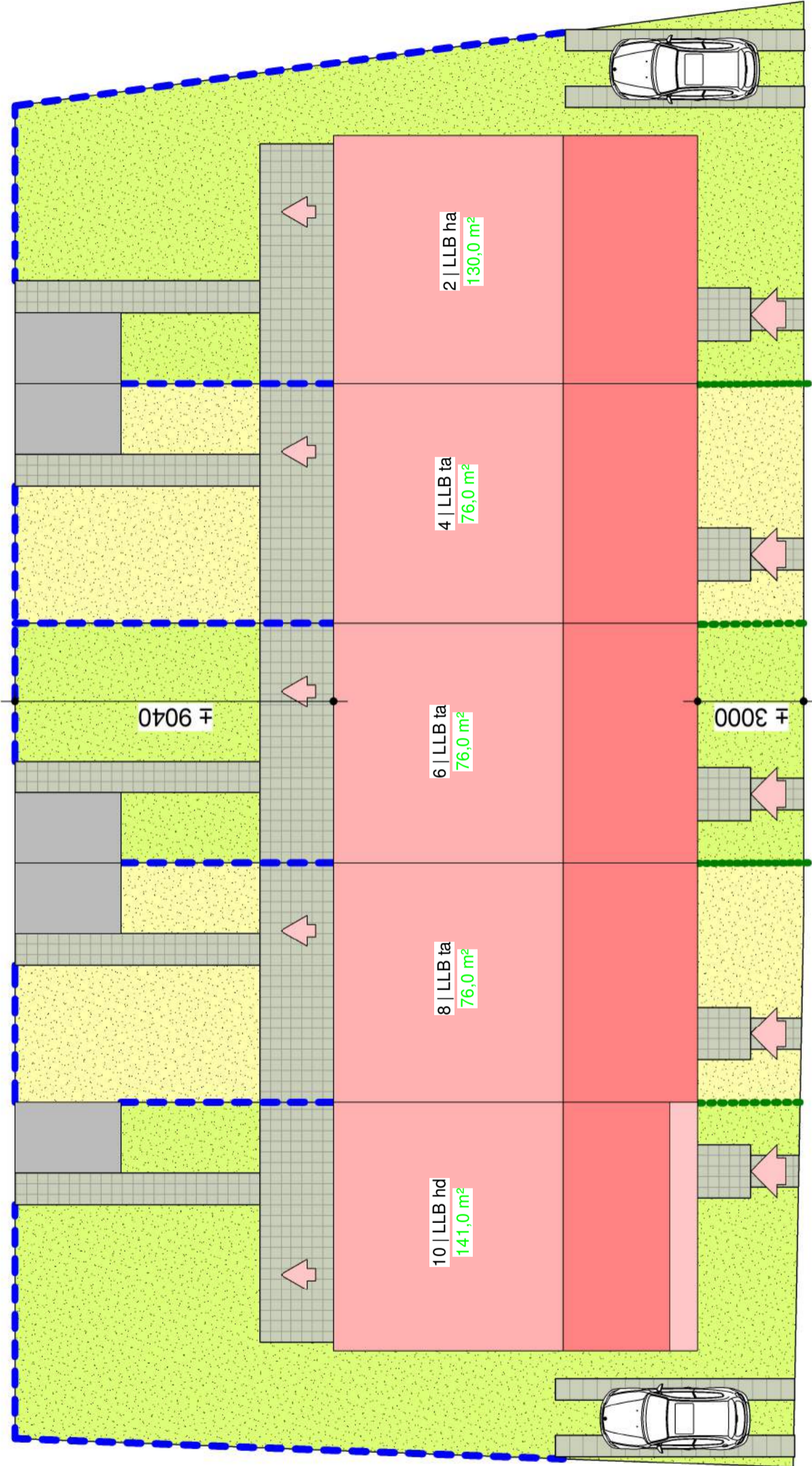
BLOK A [Magnoliaalaan]



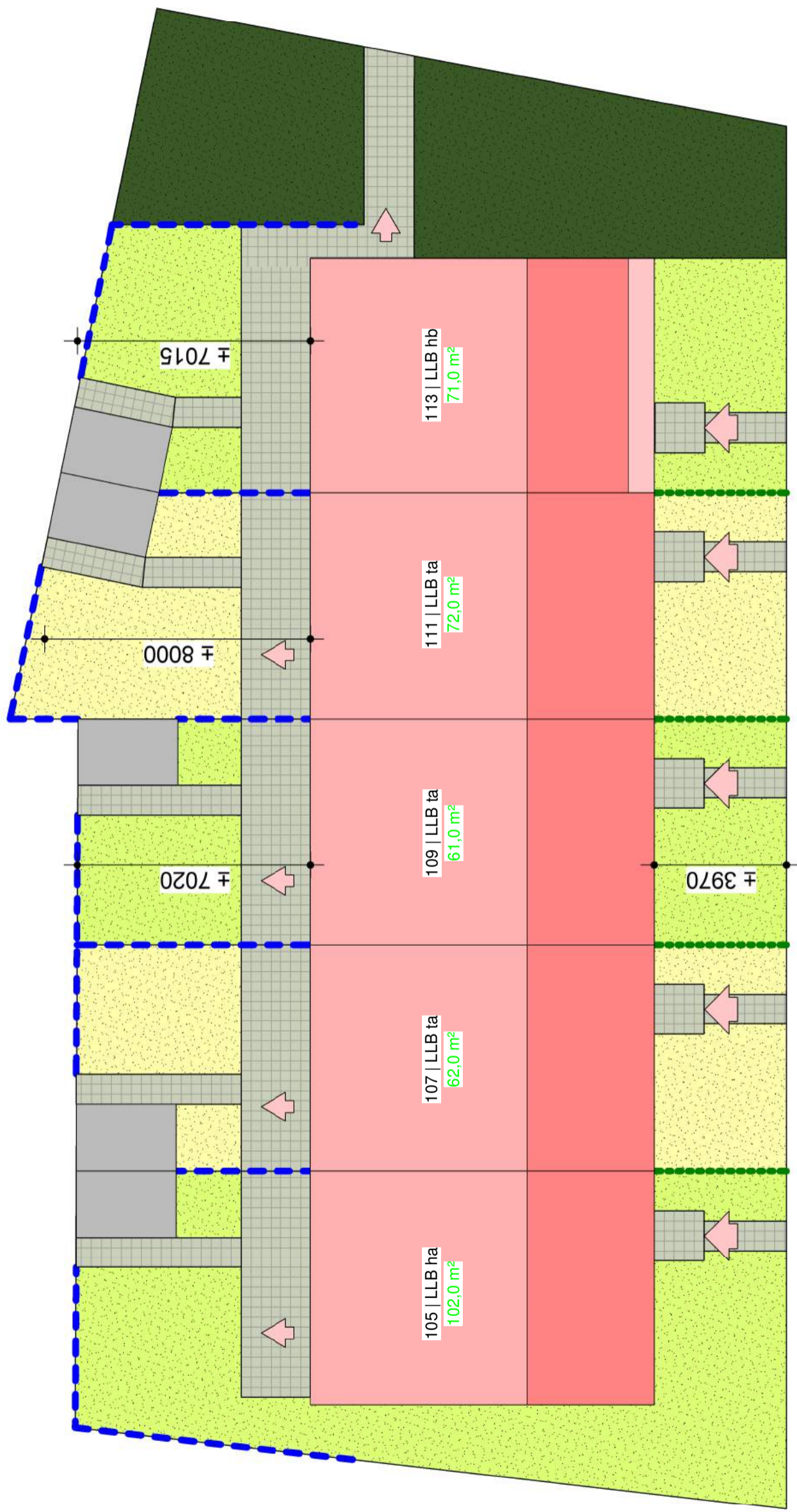
BLOK B [Koppelweg]



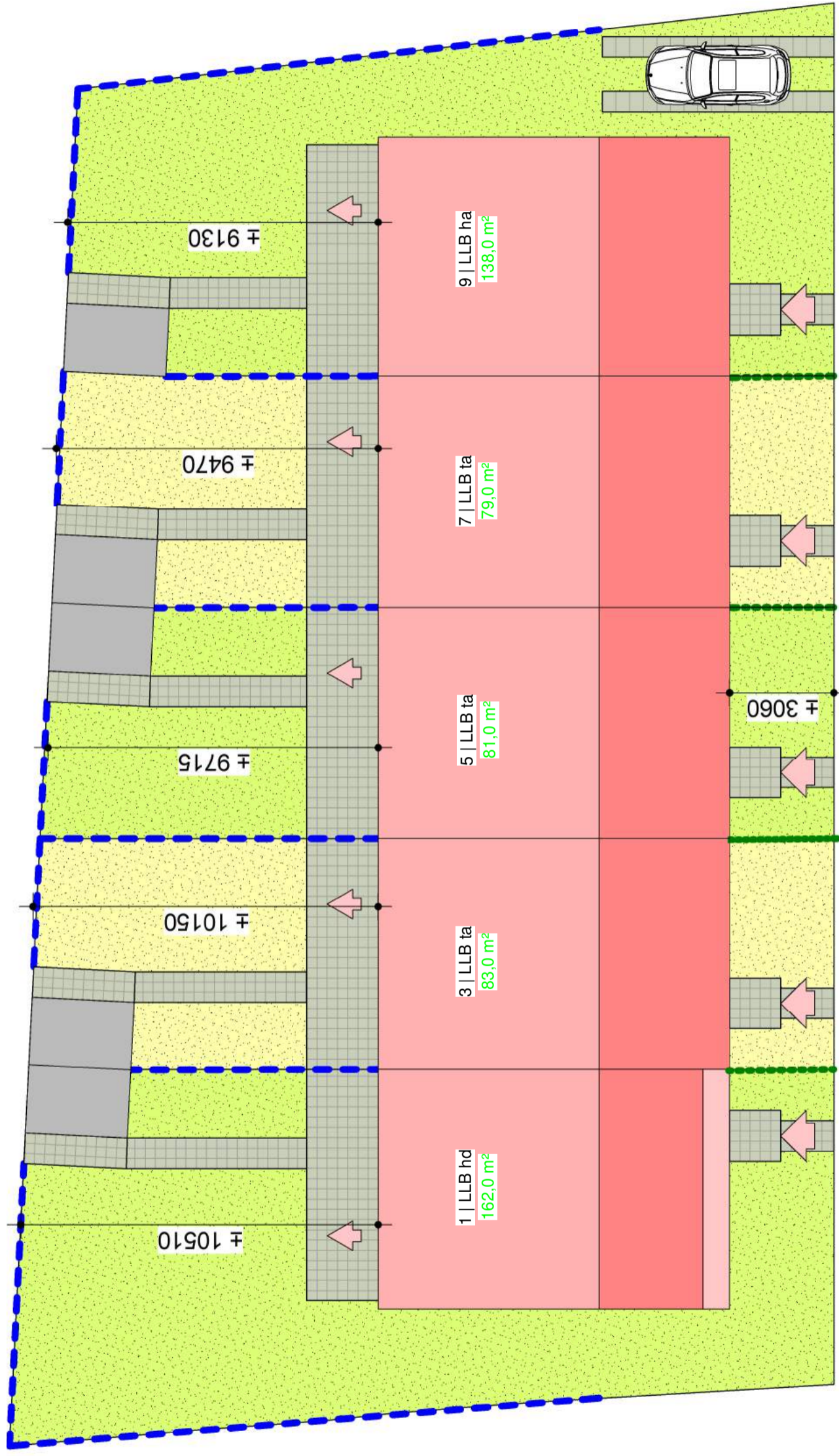
BLOK C [Dahliastraat]



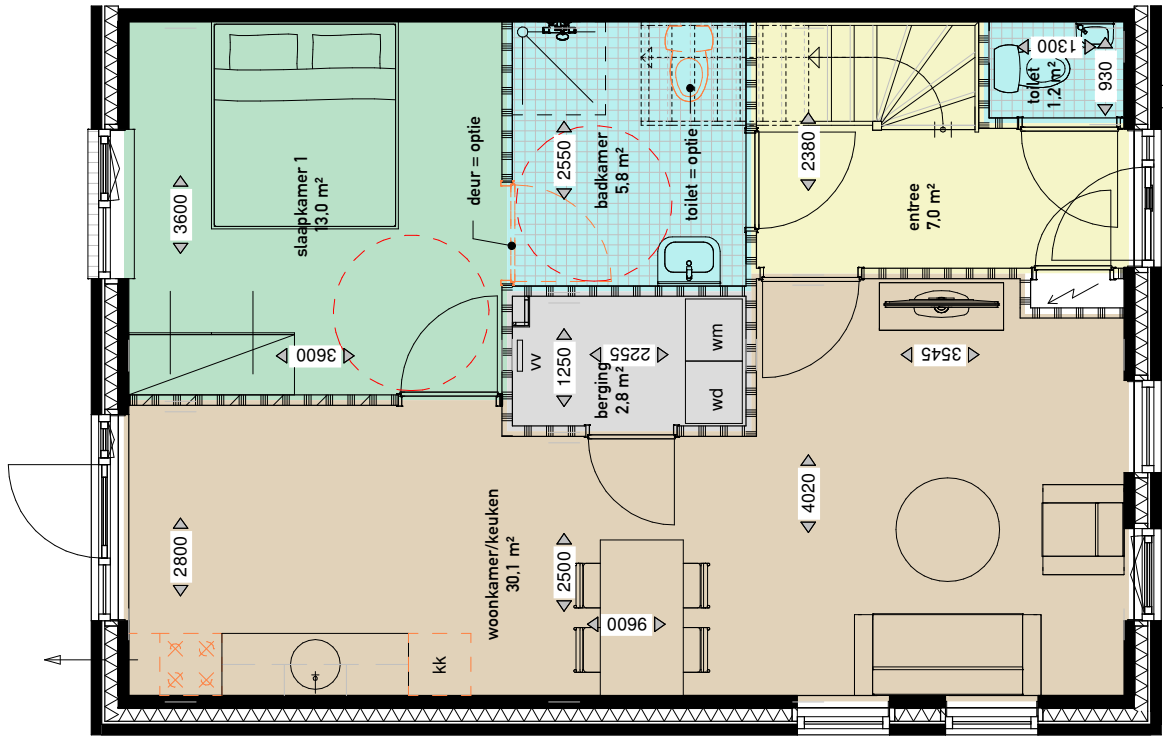
BLOK D [Dahliastraat]



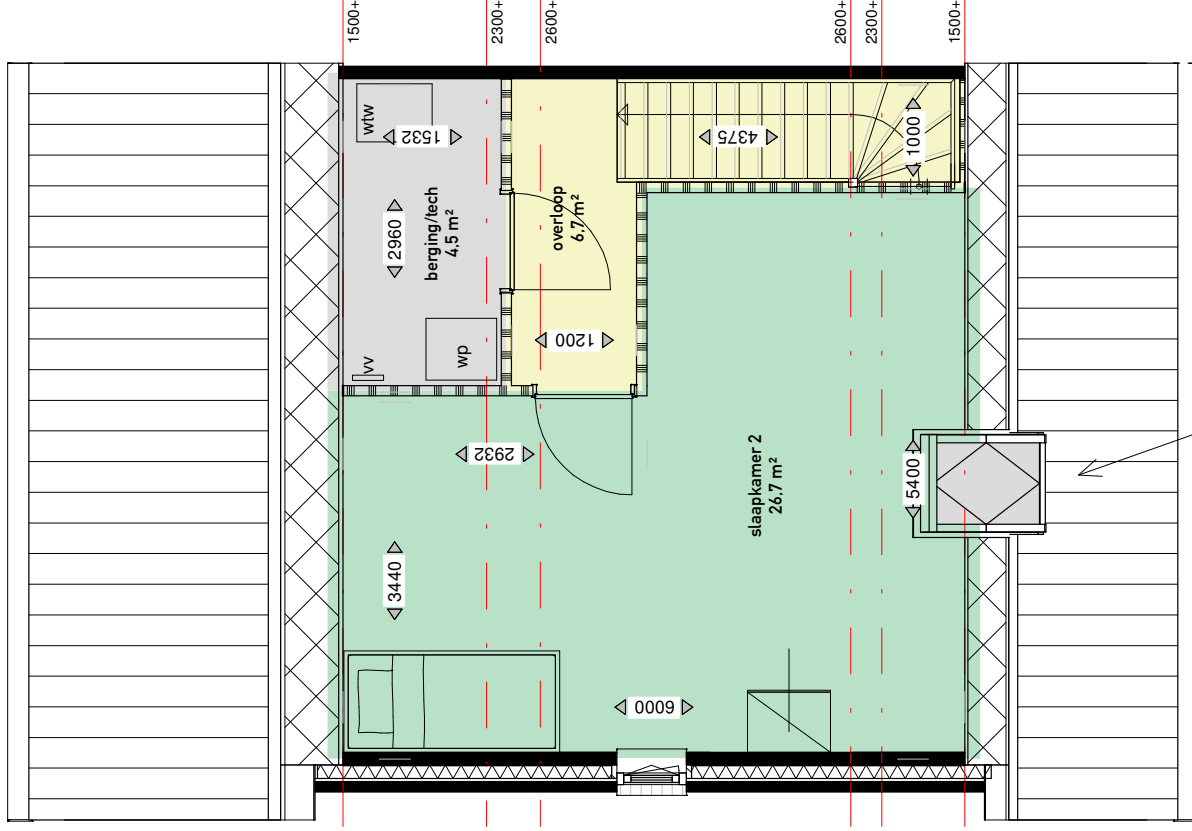
BLOK E [Koppelweg]



BLOK F [Chrysantenstraat]

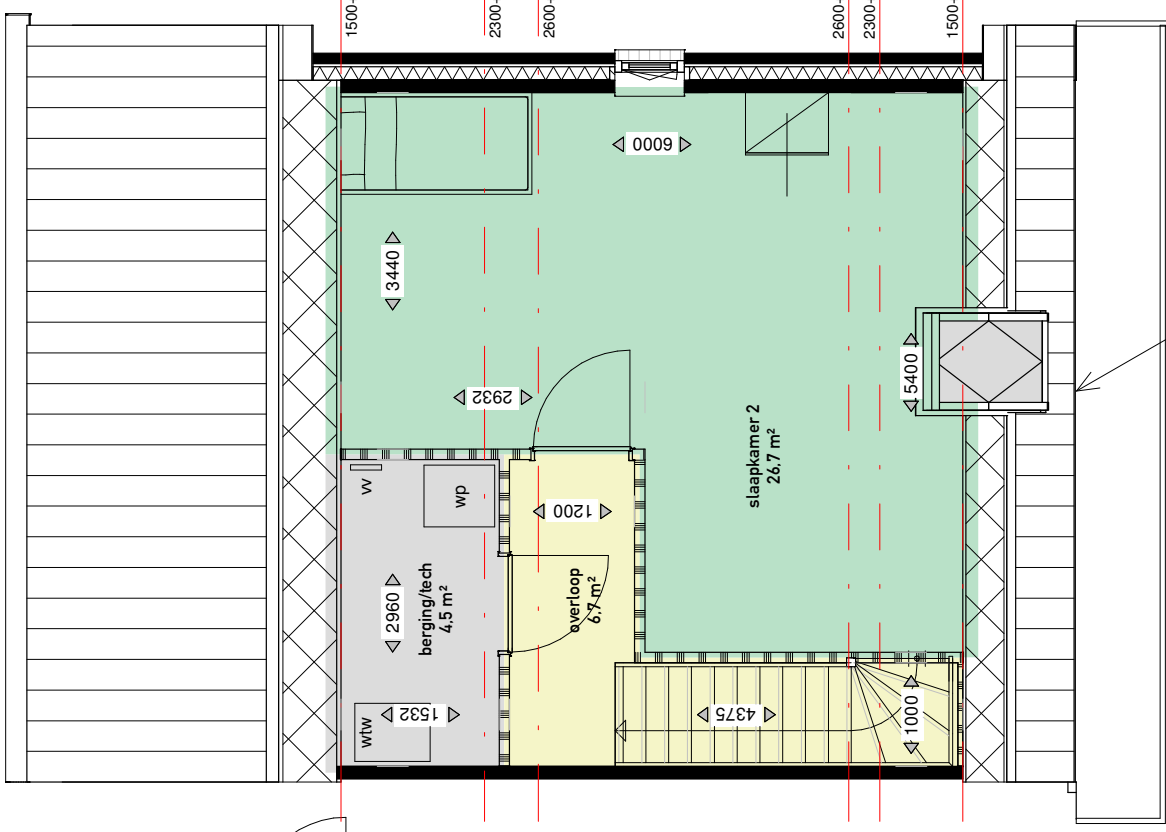
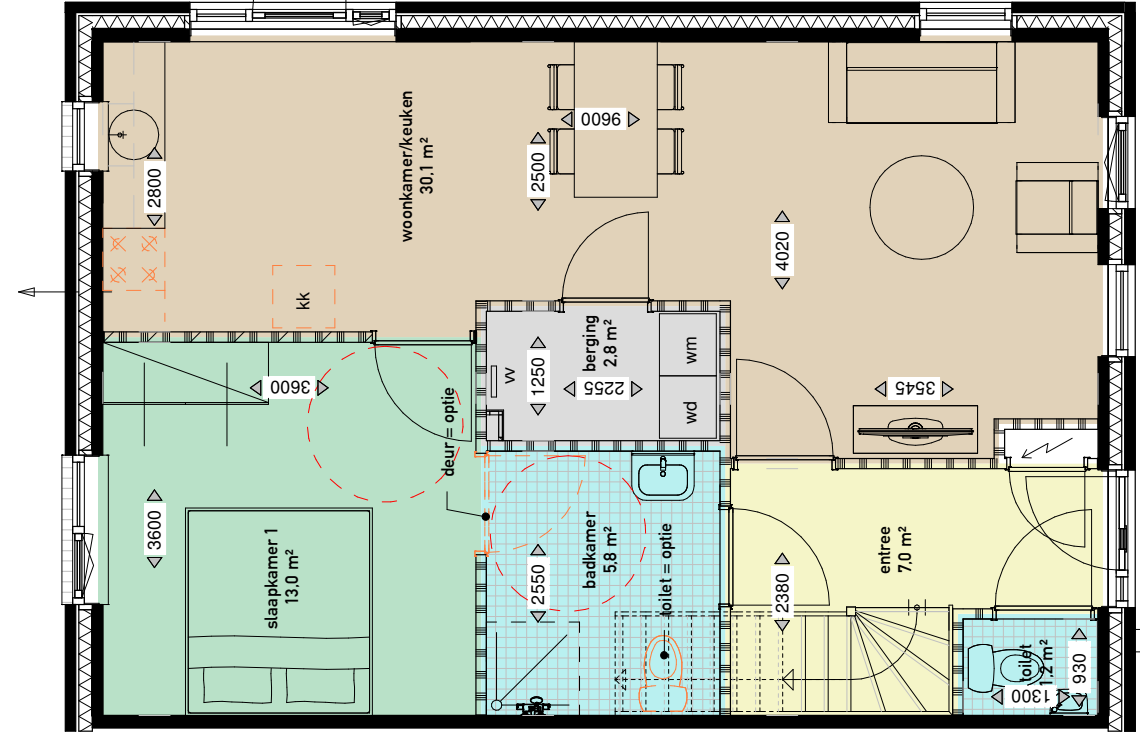


0 1 2 3 4 5 m



1E VERDIEPING

positie dakraam n.t.b.
(in dakvlak waar geen PV panelen komen)

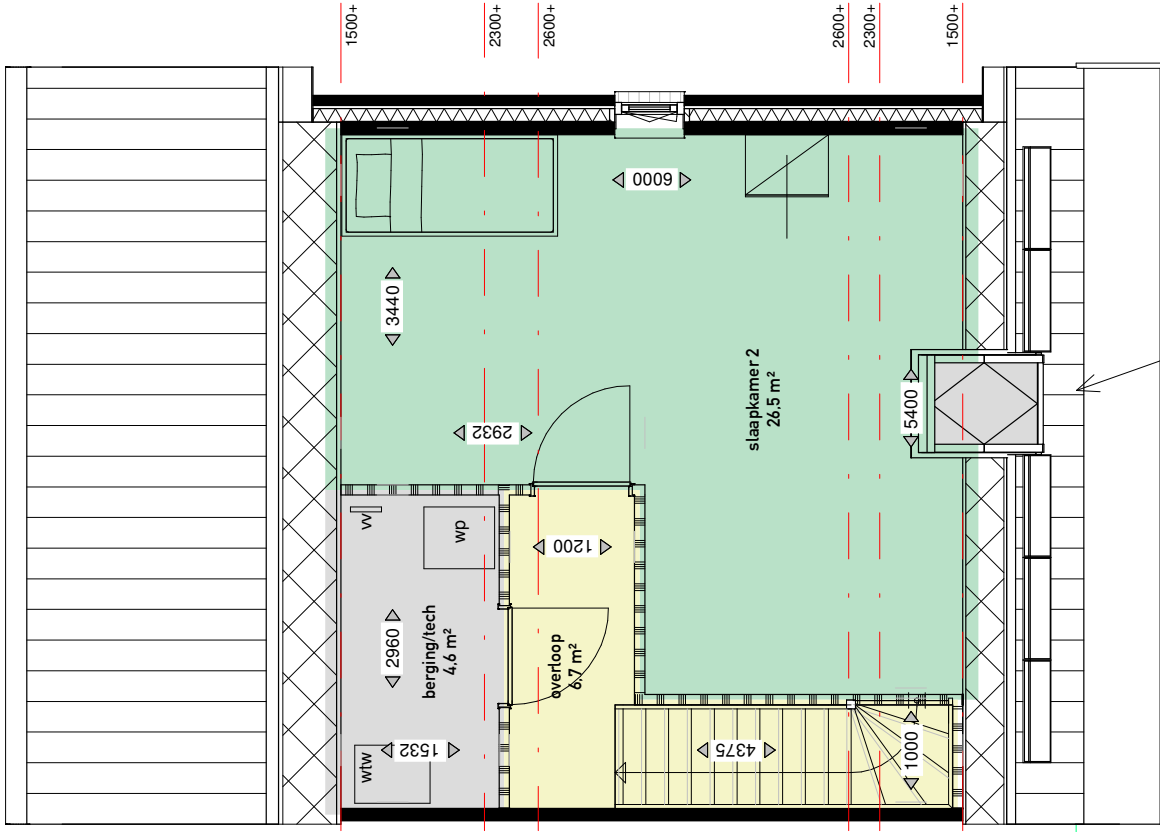
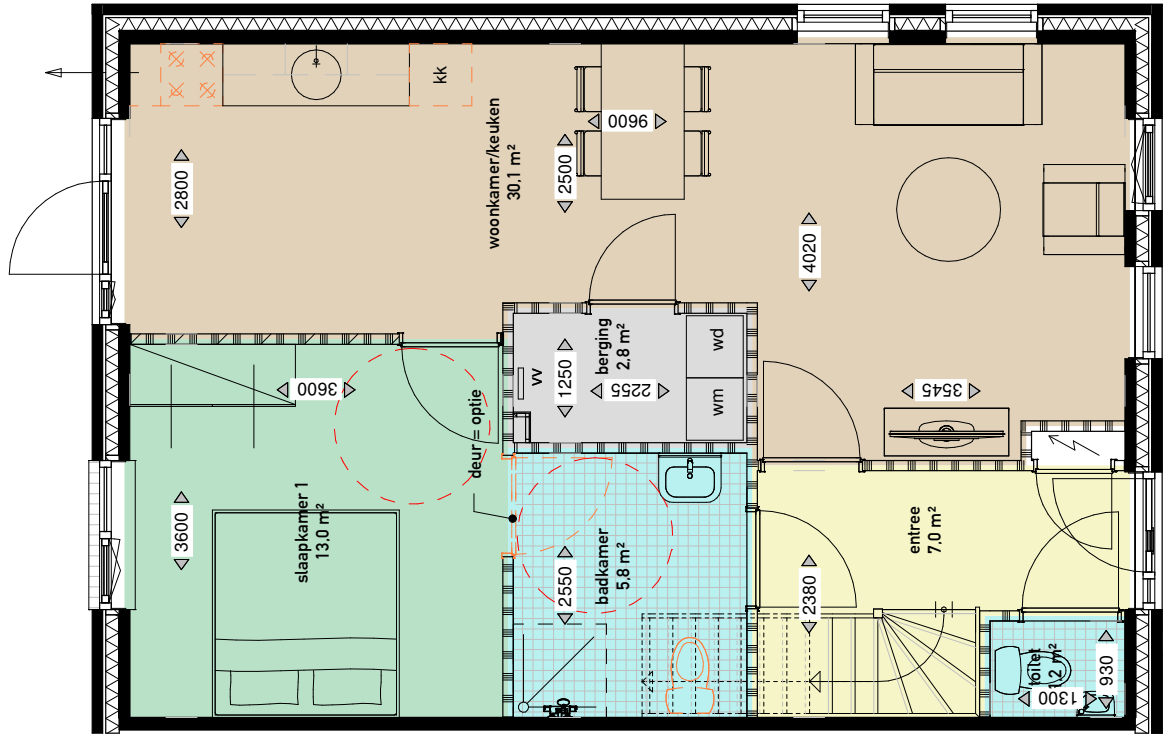


BEGANE GROND

1E VERDIEPING

positie dakraam n.t.b.
(in dakvlak waar geen PV panelen komen)





positie dakraam n.t.b.
(in dakvlak waar geen PV panelen komen)

