

Nieuwbouw 3^e fase

De Ooi 2019 - 2021

17 levensloopbestendige woningen

8 eengezinswoningen

LEVENSLLOOPBESTENDIG



Inhoudsopgave

Herstructureringsgebied	3
Situatie.....	4
De levensloopbestendige 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 het najaar van 2019 worden de woningen in de eerste fase 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 levensloopbestendige woningen

Alle levensloopbestendige woningen hebben twee slaapkamers met een voor- en achtertuin met berging (6 m²). 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 woonoppervlakte bedraagt circa 100 m².



Gasloos

De woningen worden gebouwd zonder een gasaansluiting. Dit betekent elektrisch koken. Een warmtepomp zorgt voor de verwarming. Door zonnepanelen wordt het elektriciteitsverbruik voor de huurder beperkt.

Zuinig met energie

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

Door de bouwvoorschriften en de hoge isolatiewaardes van dak, vloer en gevel is er sprake van een minimaal energieverbruik voor de verwarming van de woning. 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.

Verwarming en ventilatie

De verwarming gebeurt door de luchtwaterwarmtepomp. De warmtepomp verwarmt het warme water voor verwarming en gebruik van tapwater. Net als een traditionele verwarmingsketel wordt de luchtwarmtepomp 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. Jaarlijks wordt de ventilatie unit 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 vloerleverancier. Spijkeren, boren of schroeven in de vloeren is dus niet mogelijk.

De opbrengst van de zonnepanelen komt in zijn geheel ten goede aan de huurder. U moet wel in uw energiecontract opnemen dat u zonnepanelen heeft. Uitgangspunt is hierbij dat de panelen gemiddeld circa 3000 kWh elektriciteit per jaar terug leveren.

Opties en bijzonderheden

Alle woningen zijn voorzien van uitgebreide basisvoorzieningen. Terugkerende bewoners uit de sloopwoningen kunnen uit de Woonbundel keuzelijst kiezen voor extra opties. Indien meer gekozen wordt dan het beschikbaar gestelde aantal woonpunten moet de kostprijs daarvan vooraf betaald worden. Ook de keukeninrichting en keuze voor het tegelwerk worden individueel met de bewoners besproken.

Extra opties moeten vooraf betaald worden. De keuze van opties, tegelwerk en keukeninrichting 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/tuinen

Tussen de woningen en als erfafscheiding van het achterpad wordt een erfafscheiding van een hek met hederla geplaatst. Voor een poortdeur zorgt u zelf of deze kiest u als optie. Indien de tuin van uw nieuwe woning grenst aan een perceel waar al een erfafscheiding staat, bijvoorbeeld op de grens met een woning van een particuliere eigenaar, wordt geen nieuwe erfafscheiding geplaatst.

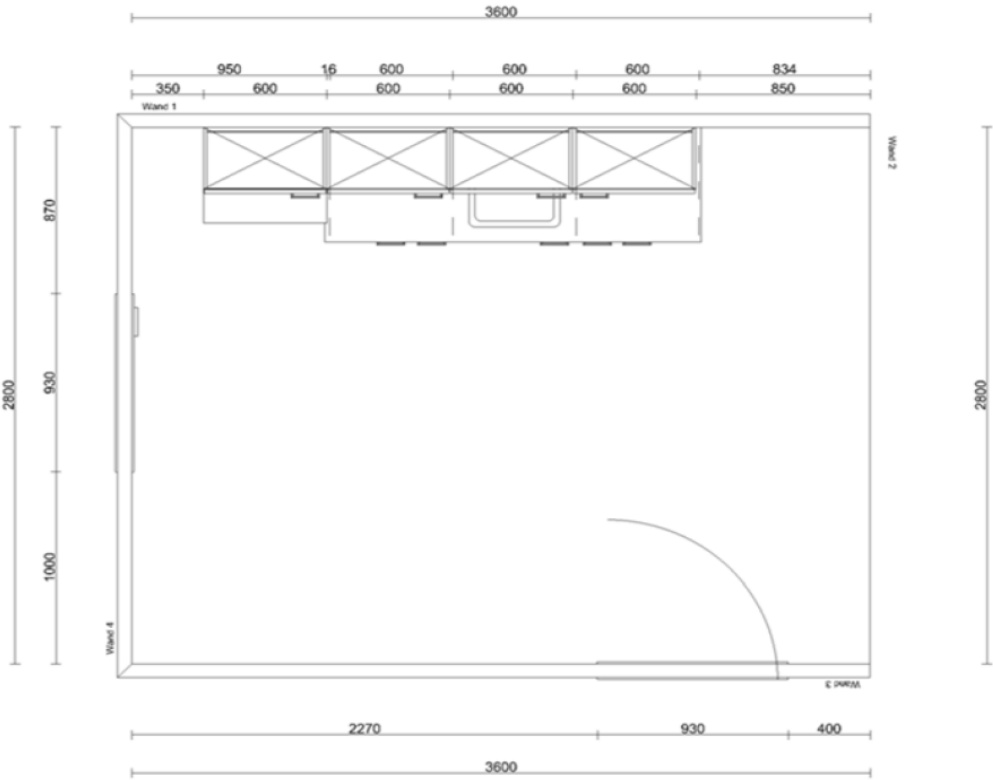
In de voortuin wordt een haagje geplaatst. Deze mag niet verwijderd worden. Het onderhoud van deze haag doet u zelf.

De achtertuinten van de levensloopbestendige woningen variëren in diepte tussen 8,70 meter en 11,8 meter. Dit verschilt per blok. De voortuinen zijn allemaal 3 meter diep.

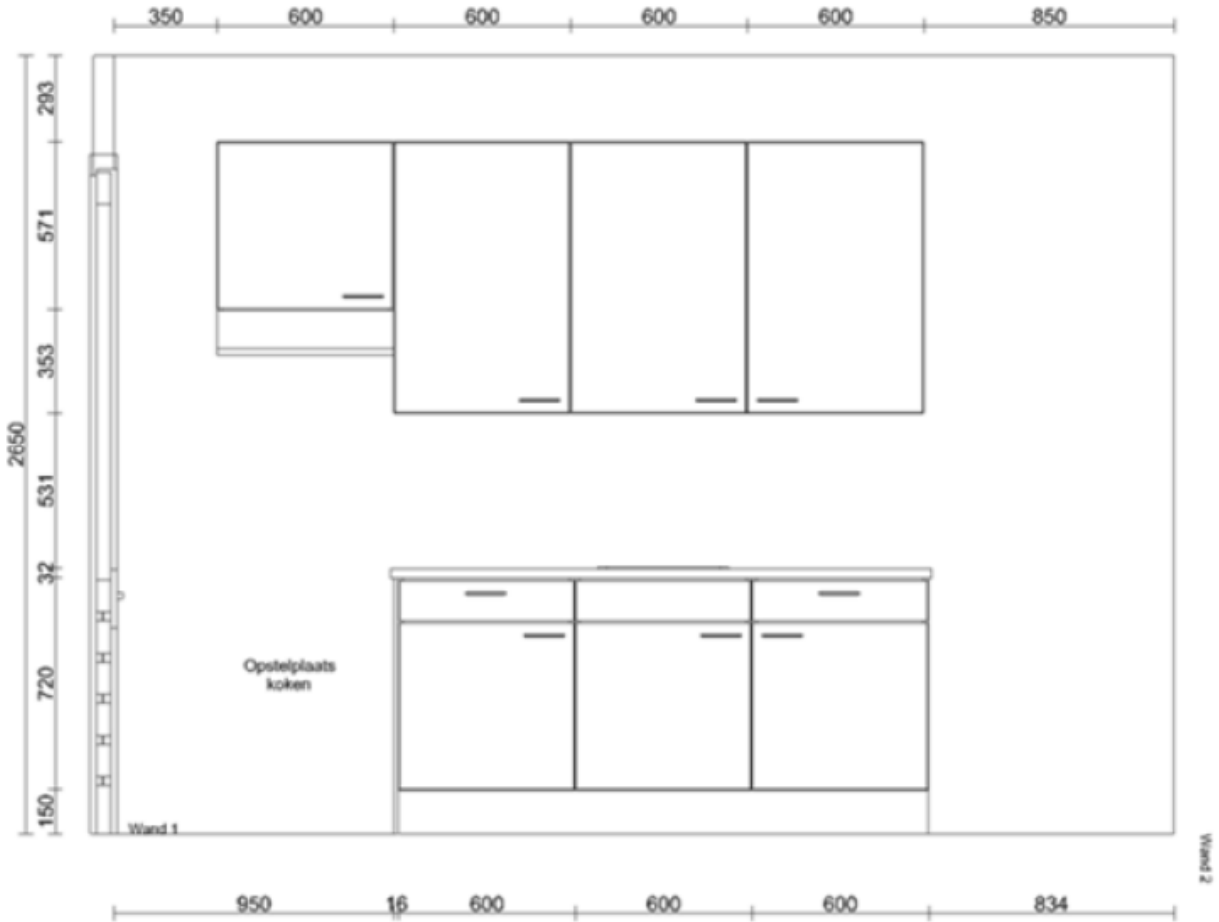
Standaard keukenopstelling



Bovenaanzicht



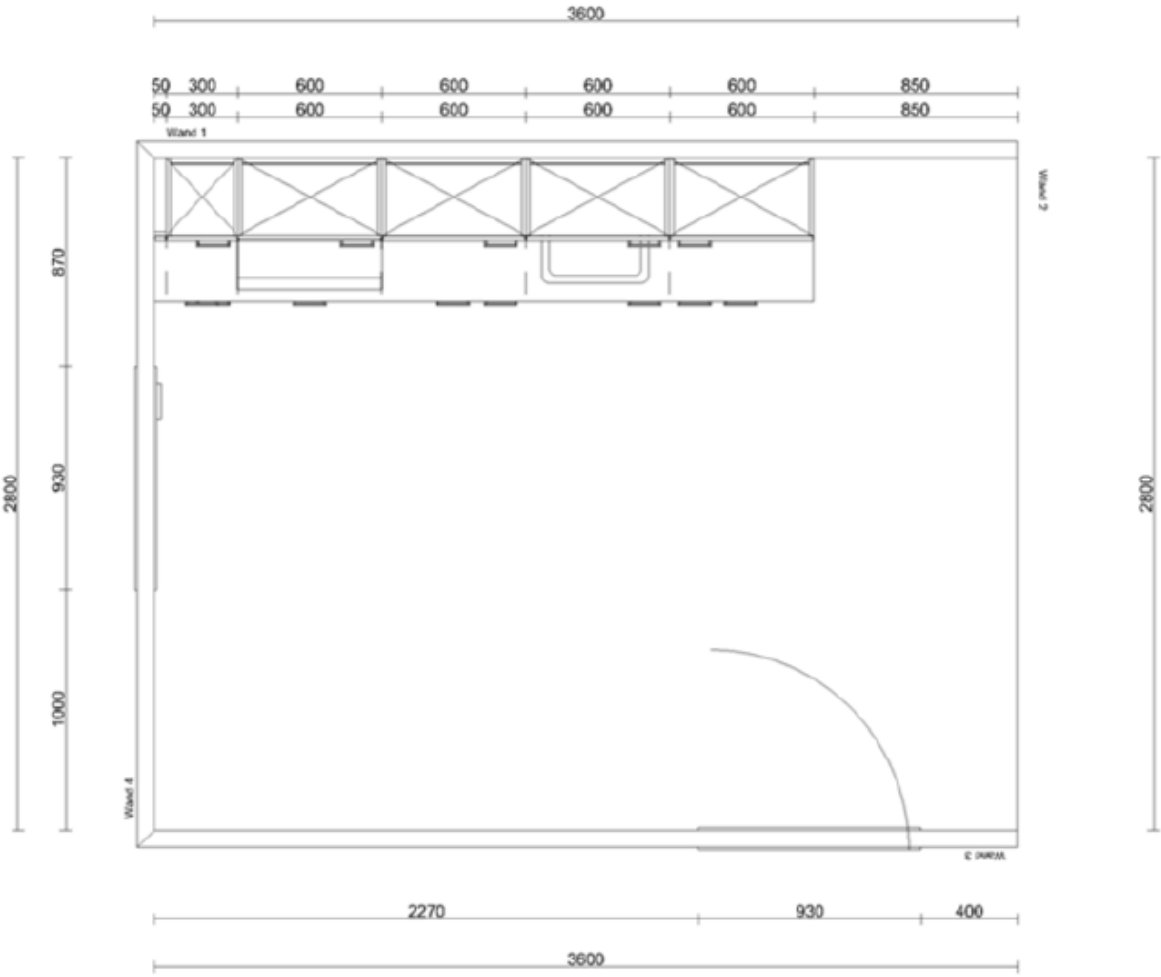
vooraanzicht



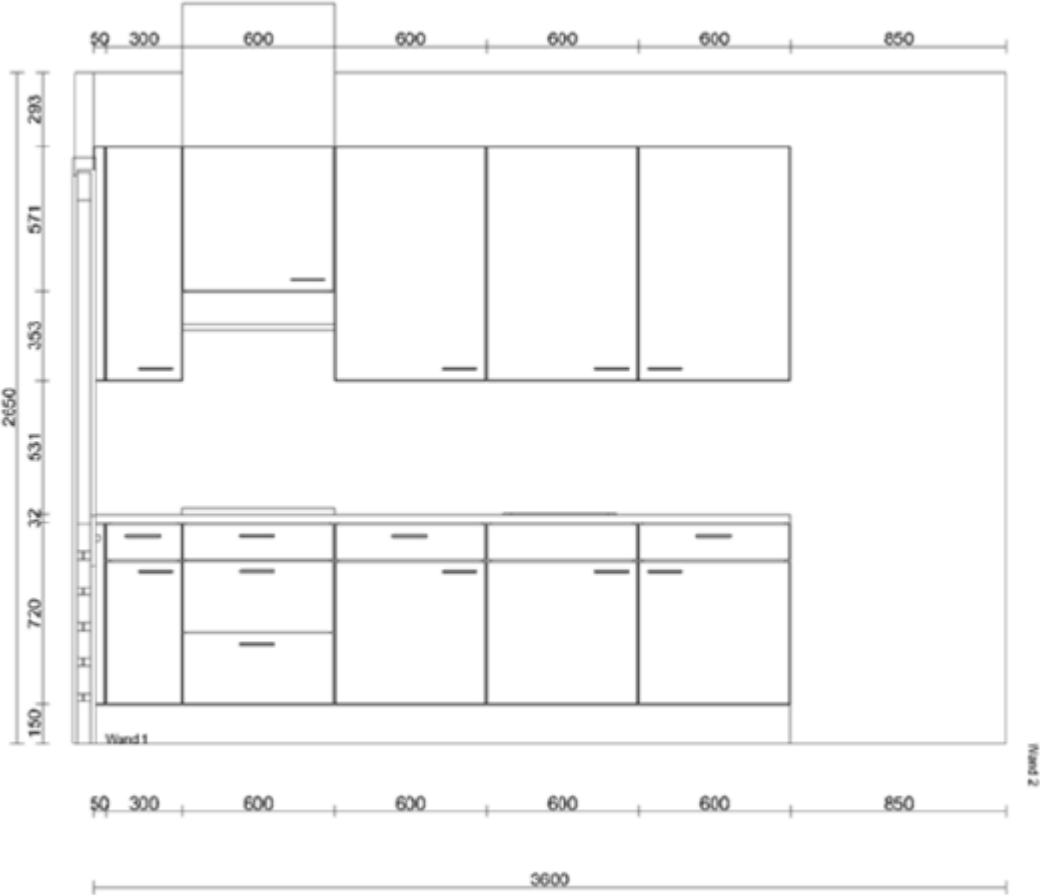
Keukenopstelling met inductie (tegen bijbetaling)



Bovenaanzicht



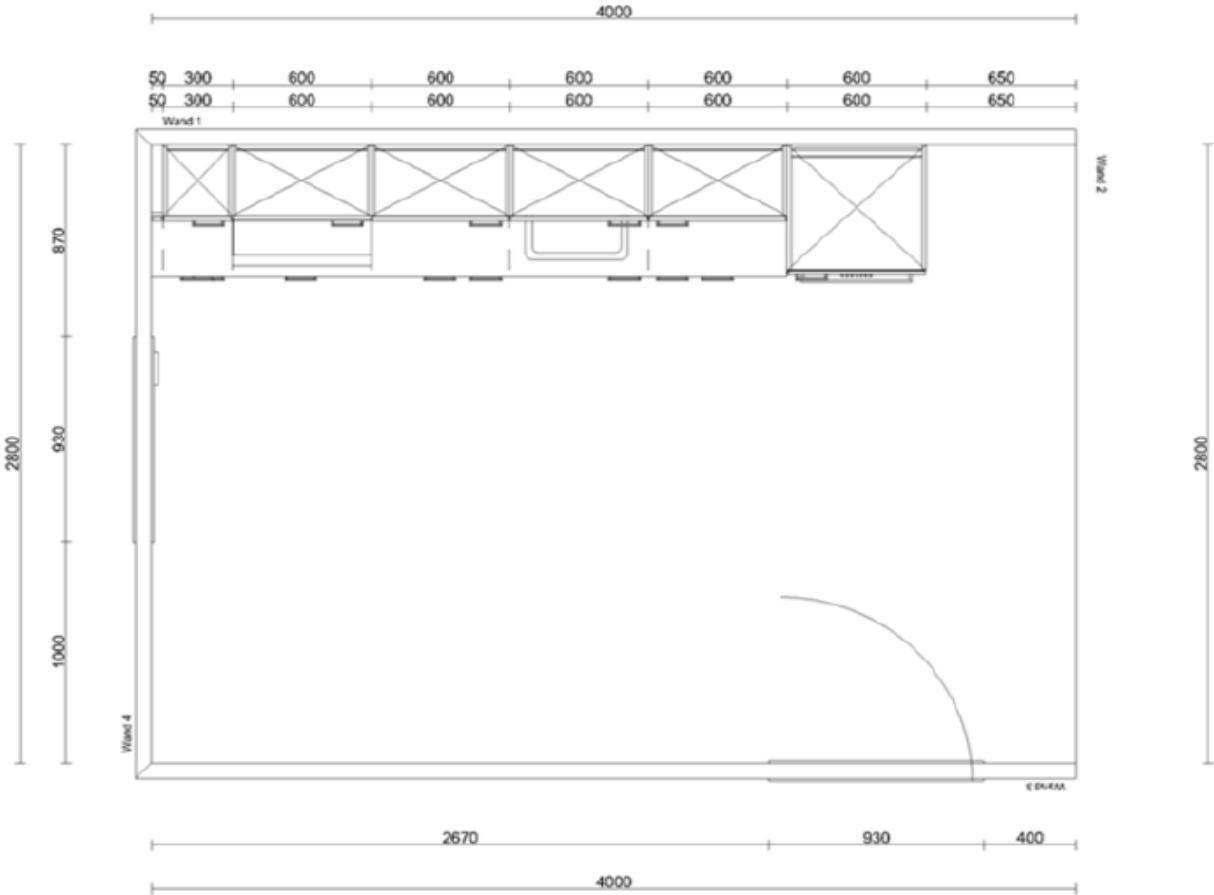
Vooraanzicht



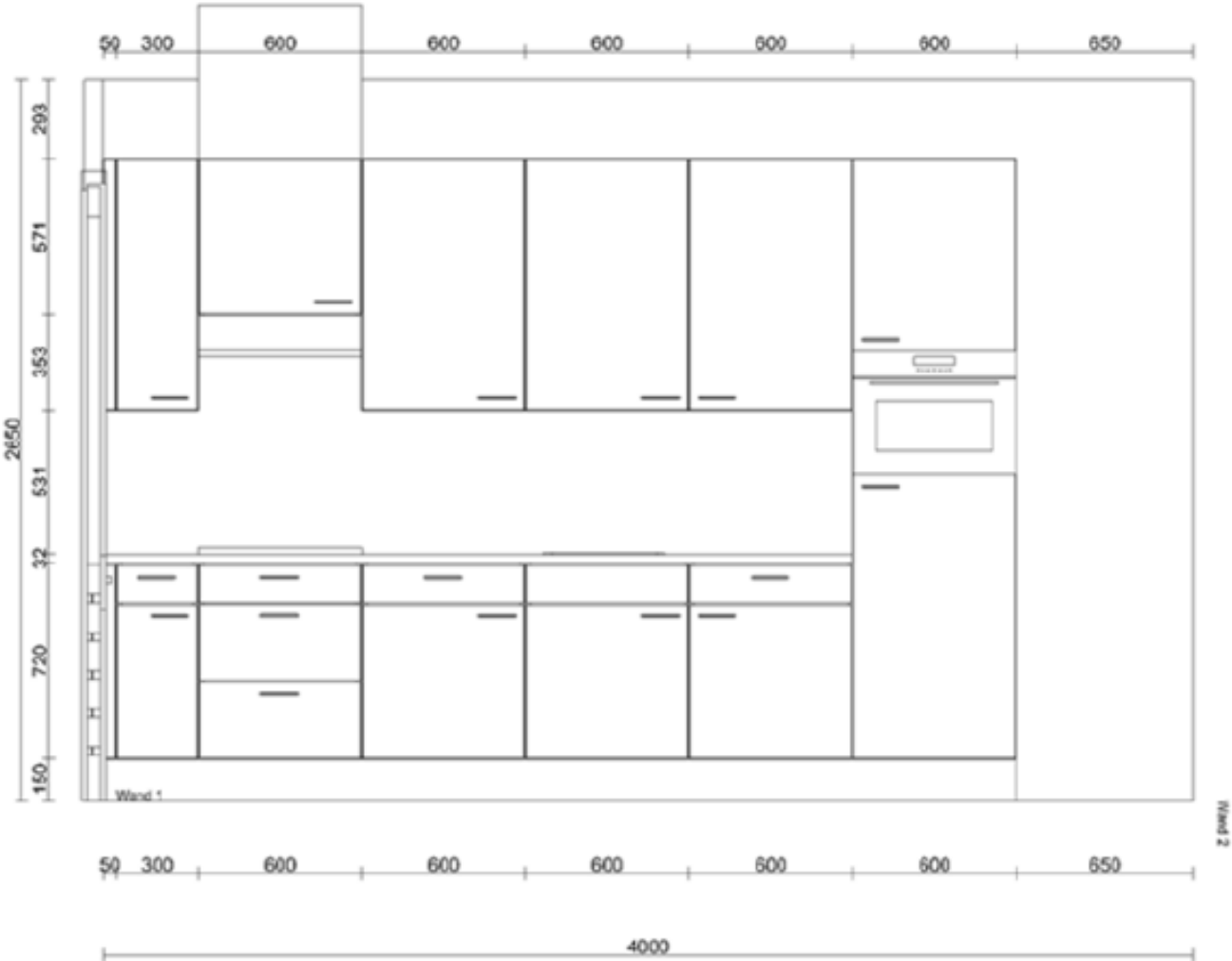
Keukenopstelling met inductie + koelkast (tegen bijbetaling)



Bovenaanzicht



Vooraanzicht



Toewijzing

De woningen worden eerst aangeboden aan huurders van woningen die gesloopt worden 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.

Beschikbaar komende woningen adverteren wij via het regionale model van woonruimteverdeling. Op www.entree.nu kunnen kandidaten het aanbod bekijken en erop inschrijven. Woningzoekenden 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

	Kale huur	bruto huur
Levensloopbestendig (hoek en tussenwoning)	€ 617,50	€ 648,70

Maandelijkse servicekosten:

Glasverzekering	€ 1,20
Zonnepanelen*	€ 30.-

Totaal	€ 31,20

* Voor terugkerende huurders uit het herstructureringsgebied worden volgens het sociaal plan geen servicekosten in rekening gebracht voor de zonnepanelen.

Daarnaast is het mogelijk om deel te nemen aan het servicefonds. De kosten hiervoor bedragen maandelijks € 4,20.

Energielasten

De verwachting is dat de energie(elektriciteits)lasten voor de bewoners circa € 50,- per maand bedragen. Natuurlijk is dit afhankelijk van de prijzen en de regelingen en het aantal bewoners van de woning. De kosten voor warm water (bijvoorbeeld douchegebruik) bepaalt een groot deel van de kosten.

Technische informatie

De woningen krijgen een aansluitpunt voor vaste communicatie 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 berging;
- 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);
- Het hang- en sluitwerk wordt met inbraakwerend SKG keurmerk uitgevoerd;
- In de woonkamer bevindt zich een loze leiding voor communicatie, aansluiten hiervan is optioneel;
- 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(condens) 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. Het moet een condensdroger met aansluiting op de riolering zijn;

- 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 plinten aangebracht.

Elektrisch en verwarming

- De woningen zijn conform de voorschriften voorzien van standaard wandcontactdozen en verlichtingspunten;
- Er zijn aansluitpunten voor een eventuele combimagnetron of 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;
- Voor het keukenblok en het aanrechtblad kan gekozen worden uit een aantal kleuren (zie hiervoor ook pagina 7);
- Er is een vaatwasser aansluiting;
- Er is een uitneembaar onderkastje aanwezig t.b.v. het plaatsen van een vaatwasser;
- Er is een aansluitpunt voor een elektrisch kooktoestel aanwezig.

Douche en sanitair

- De douche heeft een wastafelcombinatie en een thermostatische douchemengkraan;
- 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

- Screens of zonwering 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" 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.

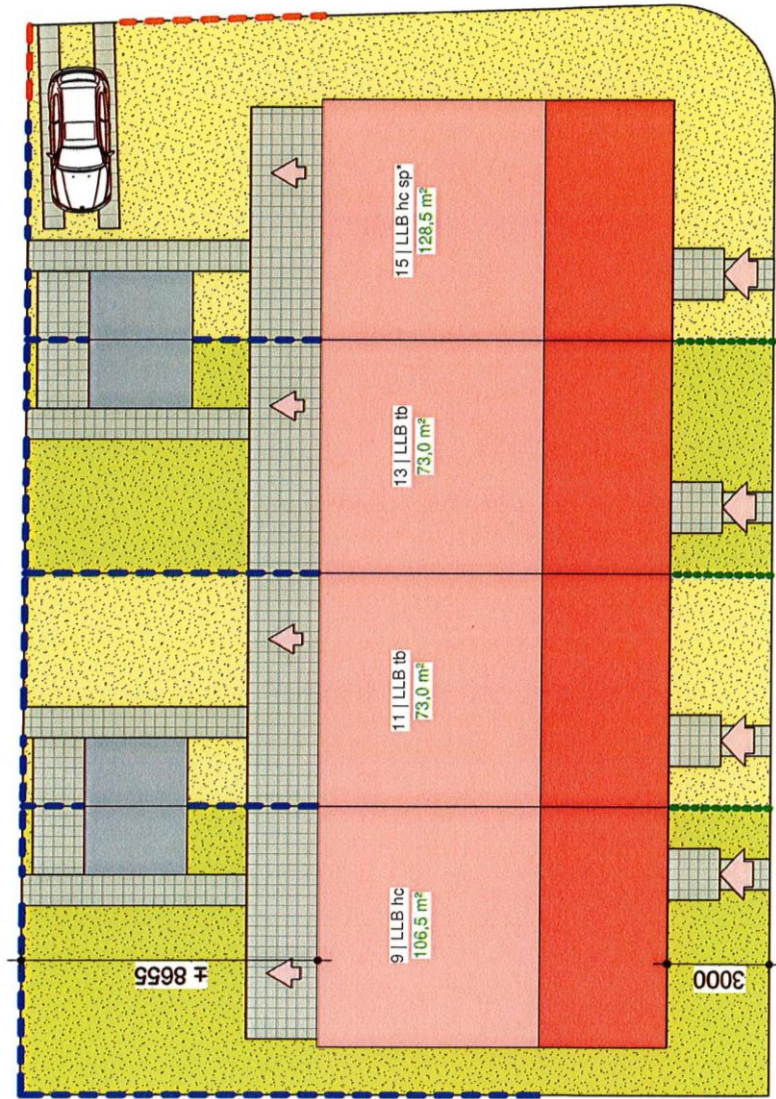
Trappen

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

Tekeningen

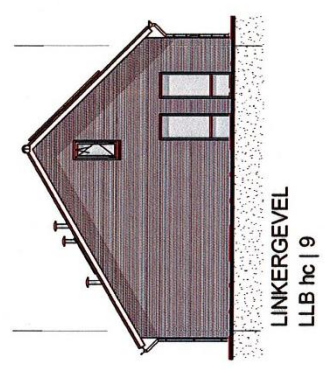
Op de volgende pagina's vindt u de tekeningen van de verschillende types woningen. Daarnaast tekeningen van het herstructureringsgebied met maatvoering van tuinen e.d. Hoewel deze zorgvuldig zijn opgemaakt en gecontroleerd zijn (kleine) afwijkingen altijd mogelijk. U kunt dus geen rechten ontlenen aan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



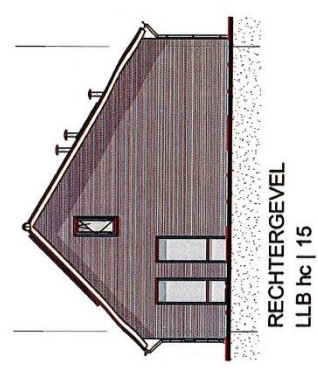


BLOK N [Vuurdoornstraat]

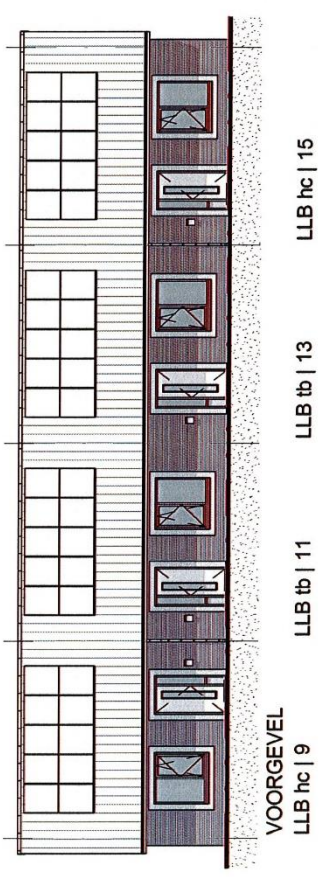
* = gespiegeld t.o.v. basis
 17019 | VH-Situatie blok N schaal 1-200 | 26-08-2019



LINKERGEVEL
LLB hc | 9



RECHTERGEVEL
LLB hc | 15

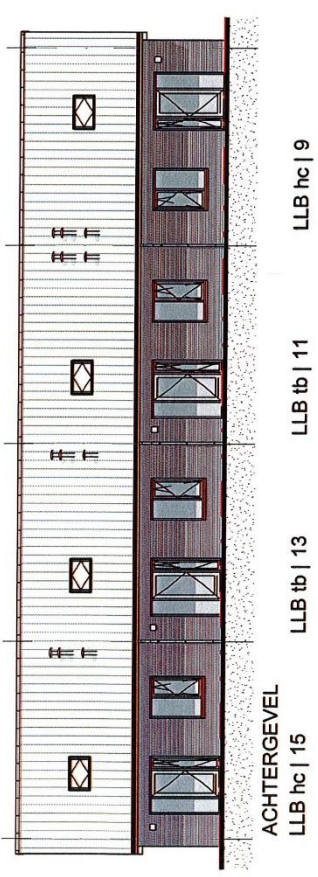


VOORGEVEL
LLB hc | 9

LLB tb | 11

LLB tb | 13

LLB hc | 15

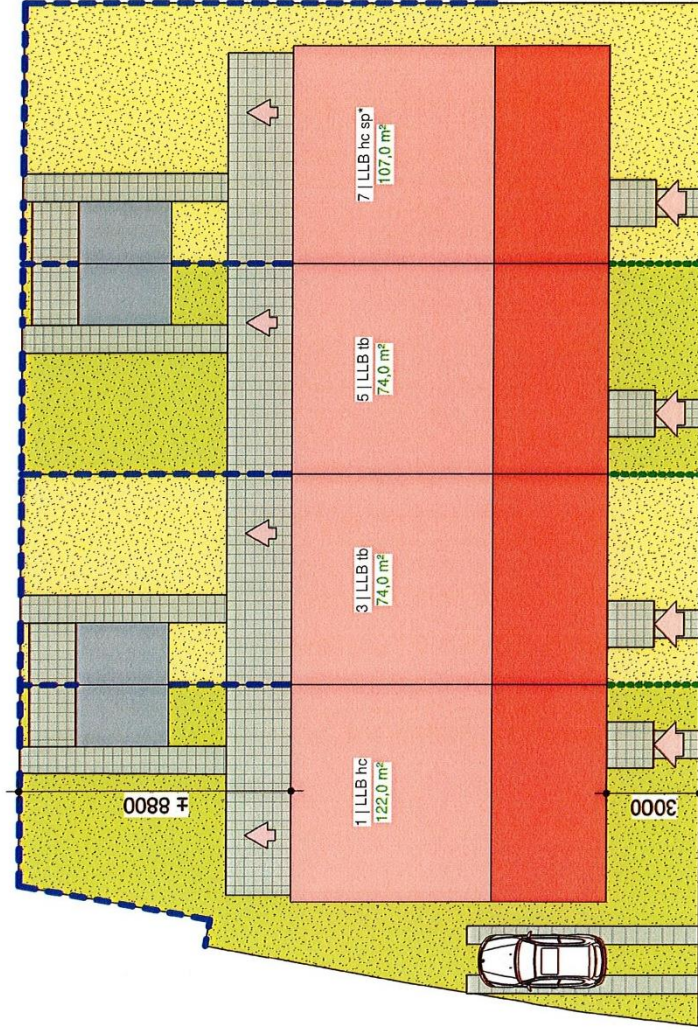


ACHTERGEVEL
LLB hc | 15

LLB tb | 13

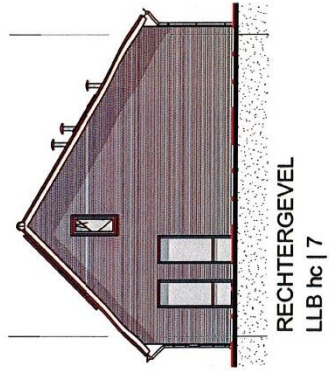
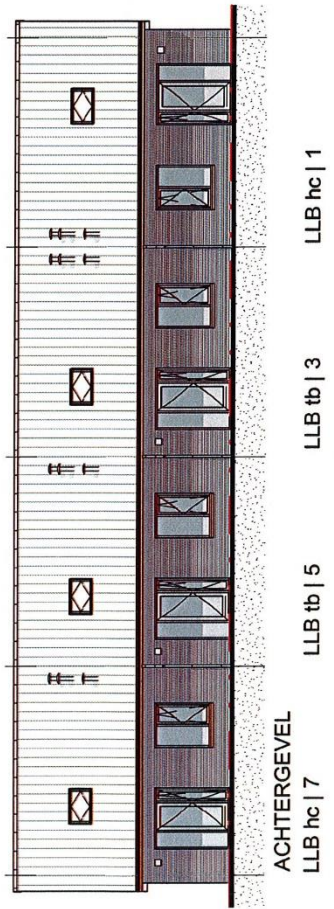
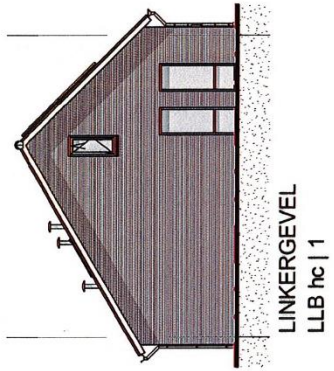
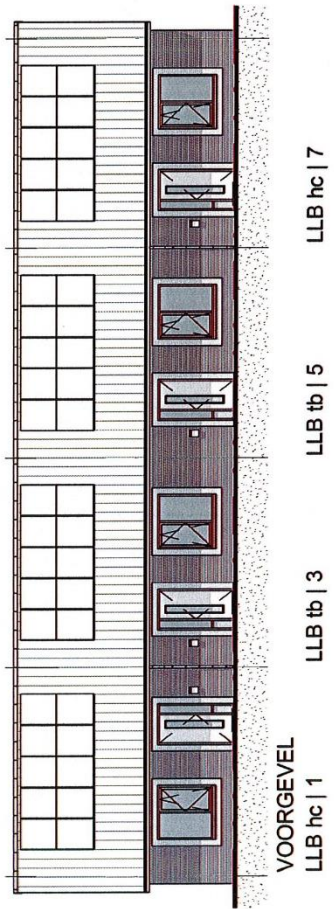
LLB tb | 11

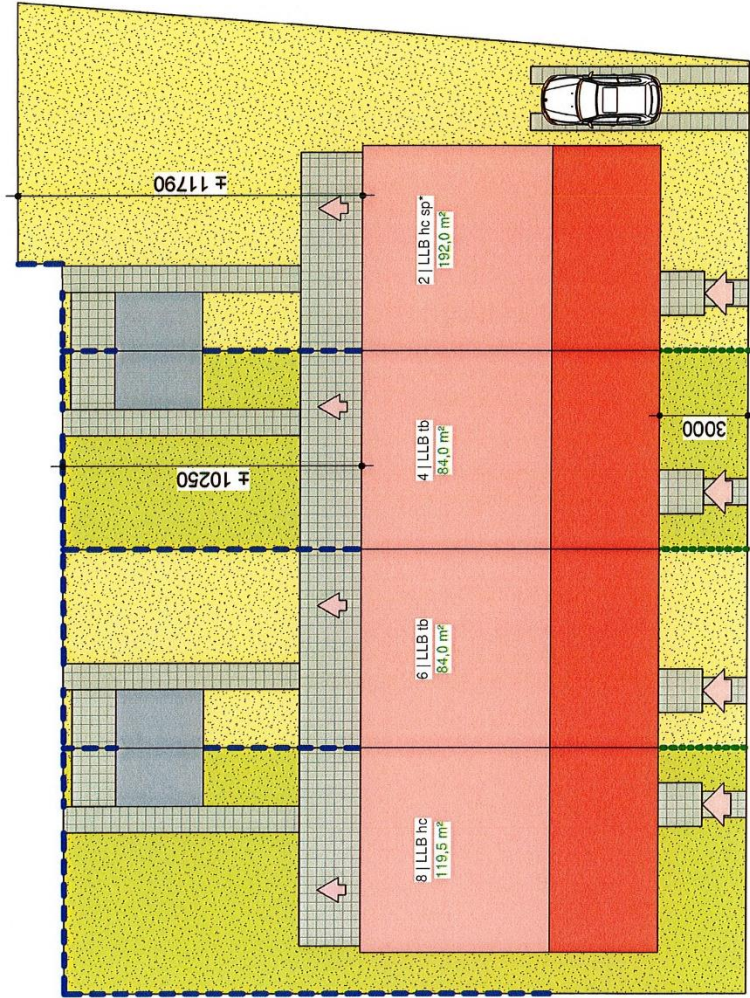
LLB hc | 9



BLOK O [Vuurdoornstraat]

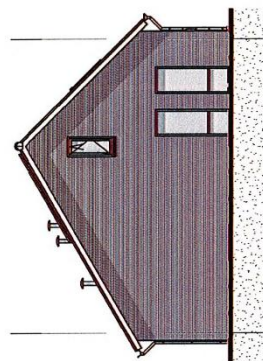
* = gespiegeld t.o.v. basis
 17019 | VH-Situatie blok O schaal 1-200 | 26-08-2019



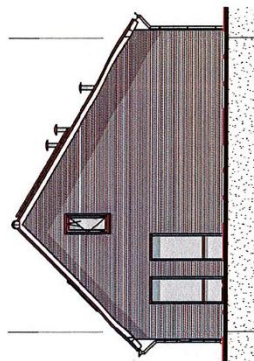


BLOK P [Vuurdoornstraat]

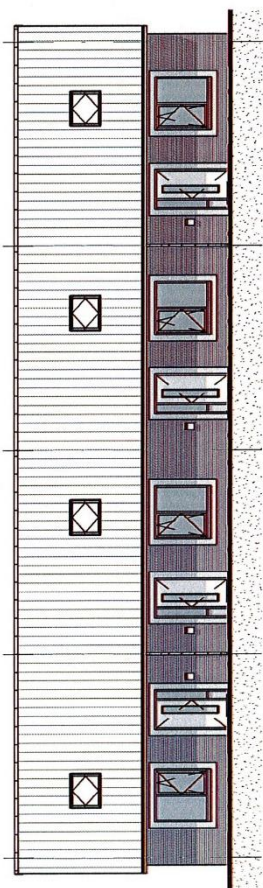
* = gespiegeld t.o.v. basis
 17019 | VH-Situatie blok P schaal 1-200 | 26-08-2019



LINKERGEVEL
LLB hc | 8



RECHTERGEVEL
LLB hc | 2



VOORGEVEL
LLB hc | 8
LLB tb | 6
LLB tb | 4
LLB hc | 2

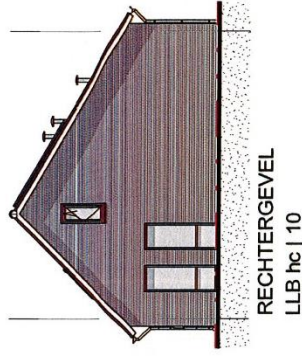
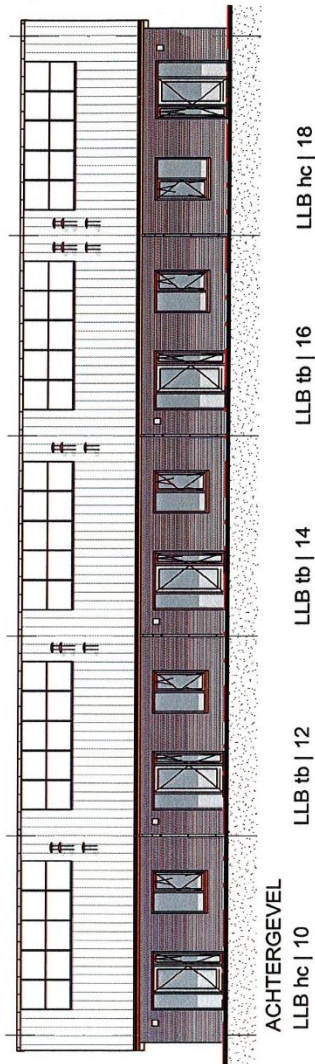
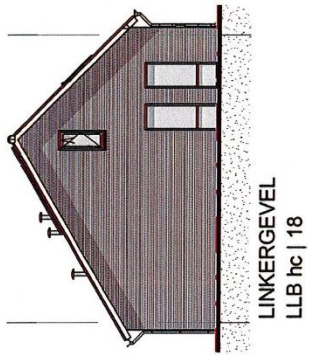
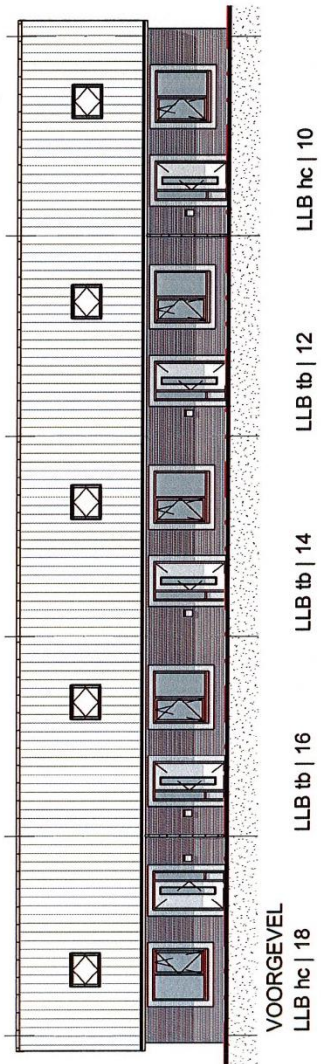


ACHTERGEVEL
LLB hc | 2
LLB tb | 4
LLB tb | 6
LLB hc | 8

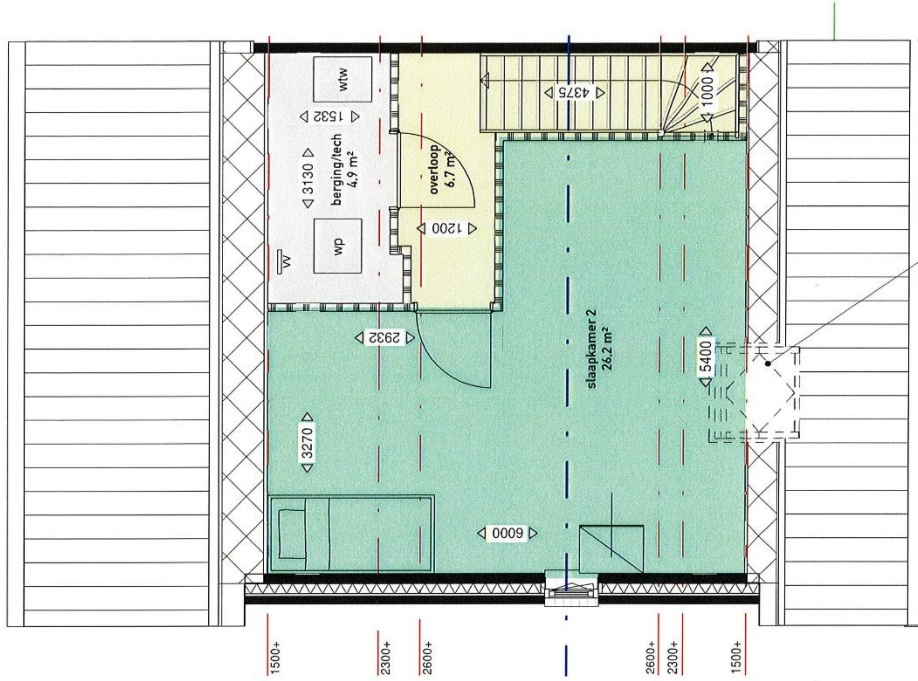


BLOK Q [Vuurdoornstraat]

* = gespiegeld t.o.v. basis
 17019 | VH-Situatie blok Q schaal 1-200 | 26-08-2019

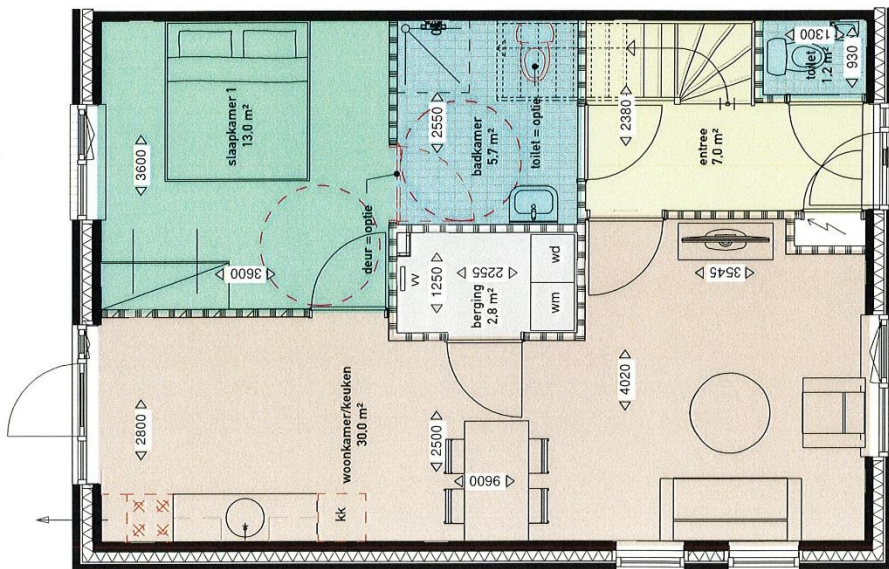


Hoekwoning HC (nummers 1, 8, 9 en 18)



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

17019 | VH Plattegronden LLB hc | 26-08-2019



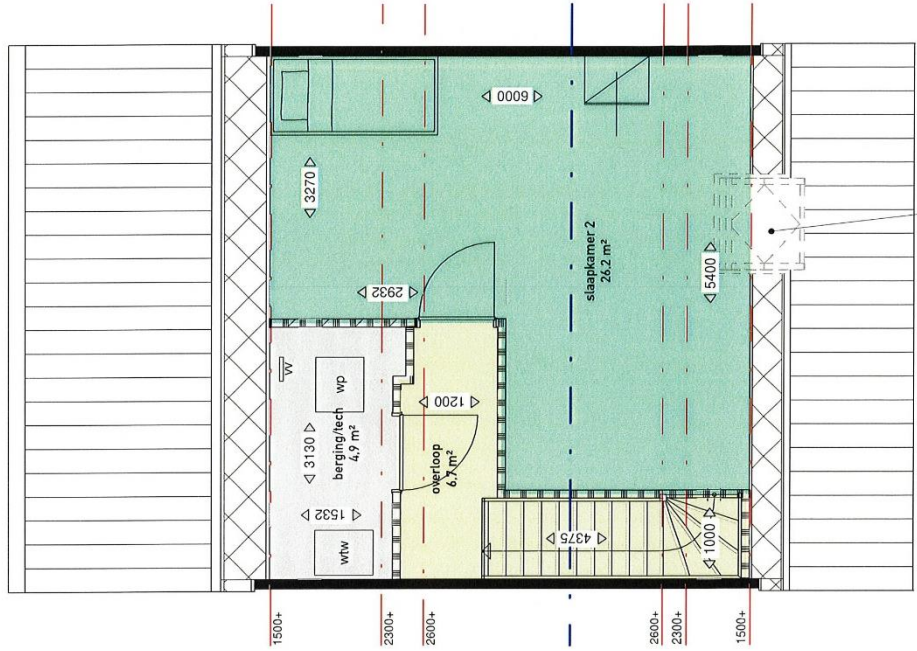
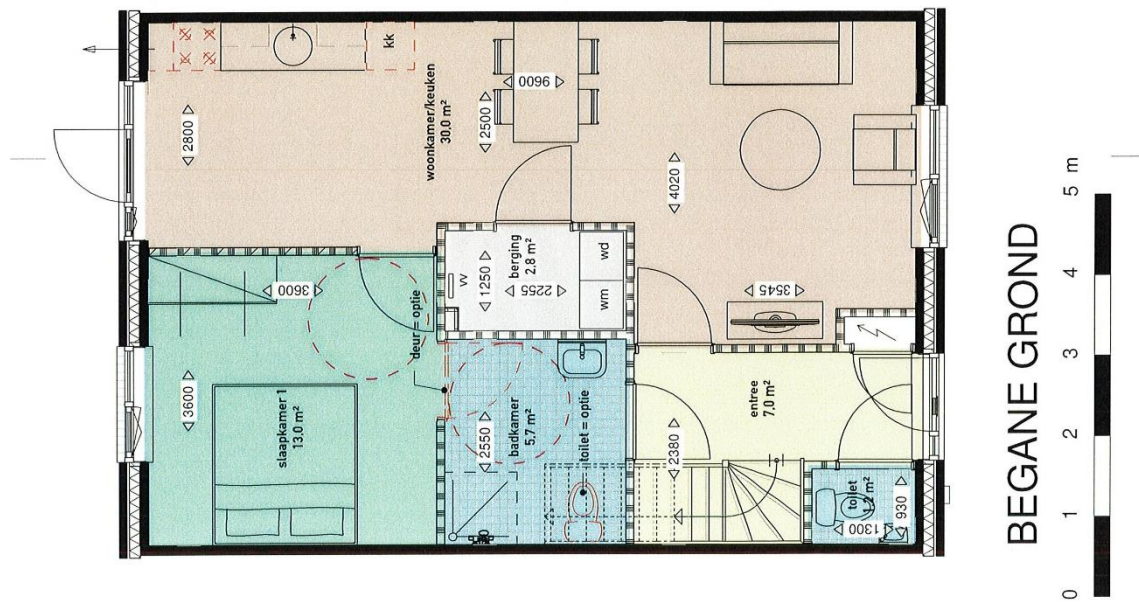
BEGANE GROND



Hoekwoning HC gespiegeld (nummers 2, 7, 10 en 15)



Tussenwoning (nummers 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14 en 16)



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

17019 | VH Plattegronden LLB tb | 26-08-2019