



# Openbaar Belang

*het begint met wonen*

## 63 Huurappartementen



## Het gebouw

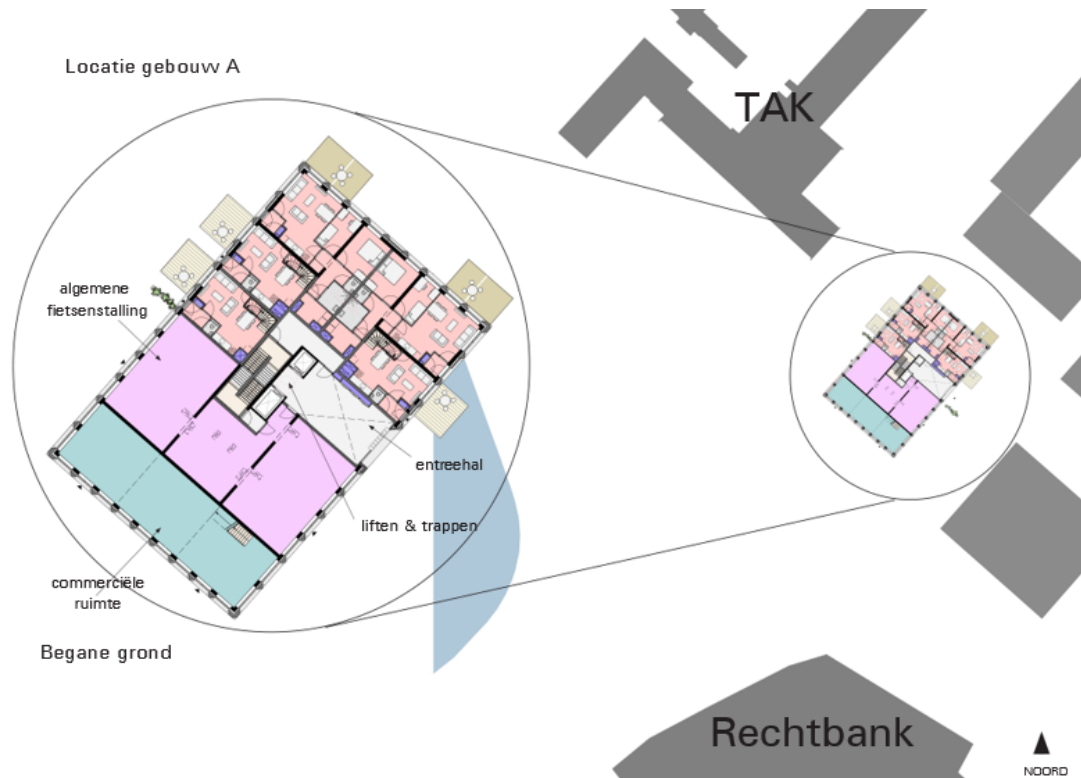
**Stedelijk wonen tegen de historische binnenstad van Zwolle, met de voeten in het groen.**

Het eerste appartementengebouw dat gerealiseerd wordt in het plan Weezenlanden-Noord, is in eerste instantie speciaal voor de huidige huurders van Openbaar Belang. Op één van de mooiste plekken van het nieuwe plan wordt gebouw A gebouwd. Dit gebouw bestaat uit 63 huurappartementen en een commerciële ruimte. Het gebouw van 10 verdiepingen komt op de hoek van het Thomas a Kempis College en de Rechtbank.

Er worden twee typen maisonnettes (een woning over 2 verdiepingen) en zeven verschillende typen appartementen gebouwd. Deze verschillen in grootte van ca. 55 tot 75 m<sup>2</sup> en met 1 of 2 slaapkamers.

Het plan Weezenlanden-Noord wordt de komende jaren een parkachtig gebied langs het Almelose Kanaal. In totaal komen er zo'n 500 huur- en koopwoningen.

Het nieuwe gebied is ruim en groen opgezet met veel aandacht voor biodiversiteit en duurzaamheid. Een plek waar iedereen straks met plezier kan wonen, werken, ontmoeten en ontspannen.



## De woningen

Gebouw A bestaat uit 63 woningen verdeeld over 10 verdiepingen. Dit zijn 3 maisonnettes (2 typen) en 60 appartementen (7 typen). De maisonnettes en 8 appartementen hebben een groter terras:

- 3x Type M (maisonnette) op begane grond
- 2x Type C1 op de 6<sup>e</sup> verdieping
- 2x Type D1.1. op de 6<sup>e</sup> verdieping
- 4x Type E2 op de 8<sup>e</sup> verdieping

### Duurzaamheid en energie

De woningen zijn gasloos, zeer goed geïsoleerd en hebben een aangenaam binnenklimaat. Er wordt geventileerd door een gebalanceerd ventilatiesysteem. Daarom kunt u in de keuken gebruik maken van een recirculatiekap. Een kap die afzuigt naar buiten is niet mogelijk. Een recirculatiekap brengt de gefilterde lucht weer terug in de ruimte.

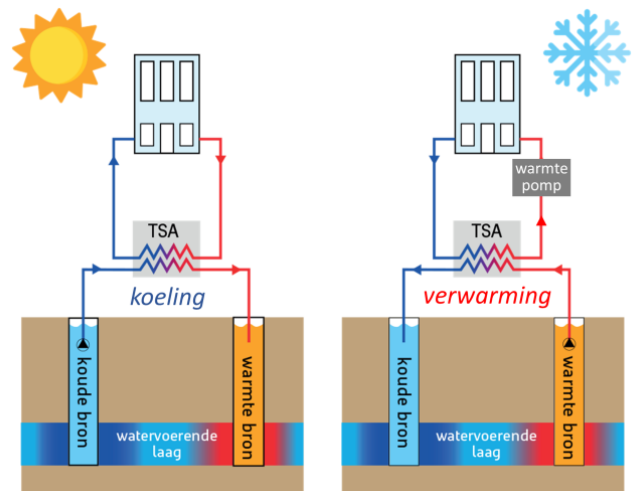
De woningen zijn niet aangesloten op gas. Daarom kookt u elektrisch. De recirculatiekap en het kooktoestel schaft u, net als de overige keukenapparatuur, zelf aan.

Op het gebouw liggen zonnepanelen. Deze voorzien in een groot deel van het energiegebruik van het gebouw. De energie opbrengst van de zonnepanelen wordt via de servicekosten verrekend.

### Warmte-koudeopslag (WKO)

De warmwatervoorziening, verwarming en koeling gaat via leidingen in de vloeren (vloerverwarming en -koeling).

Bij een WKO wordt in de winter warm water uit de bodembron gehaald. Dit warme water wordt voor verdere verwarming door een warmtepomp door het gebouw gevoerd. Het afgekoelde water gaat weer door een andere leiding naar een 2e bodembron van koud water. In de zomer keert dit proces om. Dan wordt er koud water opgepompt. Daarmee wordt het gebouw gekoeld. Het water warmt daardoor op en stroomt vervolgens weer terug in de warme bron. Er wordt één WKO gerealiseerd voor het gehele gebied.



### Afwerking

De basisafwerking van de woningen is als volgt:

- Vloer: vlakke betonvloer
- Wanden: behangklaar (vlak afgewerkt, verder onbehandeld)
- Plafond: wit spuitwerk
- Verwarming: vloerverwarming
- Binnendeuren: dichte opdekdeuren afgewerkt in RAL9010 (zuiver wit)
- Vensterbanken, ca 20 cm. breed, alleen bij kozijnen die niet tot (bijna) op de vloer lopen.

- Elk appartement wordt voorzien van video intercom met kleurenscherm voor het openen van de voordeur van het appartementencomplex

#### Keuken

- keukenblok van 180 cm. Dit betekent 3 onderkastjes en 3 bovenkastjes van ieder 60 centimeter breed, exclusief apparatuur
- Wandafwerking keuken met wandtegels tot 150 cm hoog

#### Toilet

- Toiletruimte voorzien van een hangend wandcloset met inbouwreservoir en een fonteintje
- Wandafwerking toilet tot 120 cm hoogte, afgestemd op inbouwreservoir
- Vloer voorzien van vloertegels

#### Badkamer

- Wand voorzien van wandtegels tot plafond
- Vloer voorzien van vloertegels

#### Buitenruimte: terras of balkon

Alle woningen beschikken over een buitenruimte. Er zijn drie soorten buitenruimten:

- een terras op de begane grond
- een balkon
- een wat groter terras op een platdak

De omvang van de buitenruimte verschilt per woning en verdieping. Balkons en terrassen komen voor aan alle zijden van het gebouw, met verschillende oriëntaties ten opzichte van zonsopkomst (oost) en zongang (west). Omdat er na deze fase meerdere gebouwen in de omgeving gebouwd worden, is een buitenruimte op een zonzijde geen garantie op zon. Het kan voorkomen dat uw terras op sommige momenten in de schaduw van een ander gebouw ligt. Tevens zijn de balkons op de 1<sup>e</sup> verdieping iets minder diep.

#### **Fietsenstalling**

Het gebouw krijgt een algemene fietsenstalling met voldoende plaatsen voor elke bewoner. Binnen uw appartement heeft u een eigen berging. Deze is niet bedoeld om uw fiets te stallen. Stalt u liever uw fiets(en) in een afgesloten stalling? Dan bestaat de mogelijkheid om een fietskluis voor meerdere fietsen te gebruiken. Bij de verhuurgesprekken wordt geïnventariseerd wie hier behoefte aan heeft. Deze zullen niet voor alle woningen beschikbaar zijn. Daarom gaat toewijzing op basis van woonduur en beschikbaarheid.

Ook worden laadpunten voor elektrische fietsen aangebracht. Deze zijn tegen betaling te gebruiken.

#### **Scootmobieleruimte**

Op elke verdieping (behalve de begane grond) bestaat de mogelijkheid om twee scootmobielen te stallen en te laden. Deze plekken worden apart verhuurd. Bij de verhuurgesprekken wordt geïnventariseerd wie hier behoefte aan heeft.

## Oplevering

De verwachting is dat de woningen in december 2023 worden opgeleverd.

## Parkeren

Voor de huurders van gebouw A zijn in de later te bouwen parkeergarage parkeerplekken beschikbaar. Deze parkeergarage komt onder de gebouwen die pas na 2026 worden gebouwd. Tot die tijd zijn er tijdelijke parkeerplaatsen binnen het plan en in de directe omgeving. Op basis van het huidige en in de toekomst te verwachten parkeergebruik, zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig binnen Weezenlanden-Noord. Wordt de parkeergarage opgeleverd? Dan inventariseren we wie er in het bezit is van een auto en wie in aanmerking wil komen voor een parkeerplek in de parkeergarage.

Heeft u op dat moment een auto, dan kunt u een parkeerrecht huren in de parkeergarage. Dit is geen specifieke parkeerplaats met een vaste plek. U bent niet verplicht om hiervan gebruik te maken. U kunt geen gebruik maken van een gemeentelijke parkeervergunning in de omgeving. De kosten van een parkeerplaats in de parkeergarage gaan ca. € 35 per maand bedragen.

In de plannen voor Weezenlanden-Noord gaan we ook uit van een aantal deelauto's. Deze kunnen worden gereserveerd, al dan niet met een abonnement. Dit plan wordt nog verder uitgewerkt door OCNE.

## Overige kosten

De huurprijzen zijn vastgesteld op basis van woninggrootte en uitrustingsniveau. De huurprijzen zijn exclusief servicekosten en energiekosten.

### Kosten WKO (warmte/koude)

De woningen worden gasloos, waarmee in ieder geval op gas wordt bespaard. **Voor de toegepaste WKO betaalt u rond de € 130 per maand.** Dit is deels het vastrecht voor de levering van tapwater, warmte en koude. Het andere deel is de verwachte verbruikskosten. Deze zijn veelal lager dan bij gas. De vastrechtkosten zijn soms vergelijkbaar of hoger.

### Servicekosten

Deze zijn als volgt opgebouwd:

Energie lift (woningen b.g. niet)	€ 1,00
Energie algemeen*	€ 12,00
Service kosten	€ 2,42

Glasverzekering	€ 2,00
Bijdrage CHR	€ 0,45
Verlichting binnenterrein	€ 1,55
Buurtbeheerder*	€ 4,00
Schoonmaak*	€ 20,00
Subtotaal	€ 10,42
Zonnepanelen**	€ 8,35
<b>Totaal</b>	<b>€ 51,77</b>

\* De kosten voor energie algemeen en schoonmaak kunnen elk voor maximaal € 12,00 in de huurtoeslag meegenomen worden. Voor de buurtbeheerder is dit bedrag € 4,00.

\*\* De opbrengst van de zonnepanelen wordt ingezet voor de werking van de lift en de verlichting in de algemene ruimten. We verwachten dat er meer opbrengst is dan nodig. Die extra opbrengst zou er dan voor zorgen dat de servicekosten lager worden. Deze verrekening vindt achteraf plaats.

## Voorbehoud

- Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De artist impression geeft een impressie weer. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (paden, groenstroken, bomen, parkeerplaatsen, wegen enz.) en de terreinmaten zijn weergegeven aan de hand van de beschikbare gegevens op het moment van schrijven. Hierin kunnen wijzigingen optreden buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar.
- De grootte van de appartementen is nauwkeurig bepaald. Verschillen met de praktijk kunnen voorkomen.
- De op de tekening aangegeven maten zijn 'circa' maten.