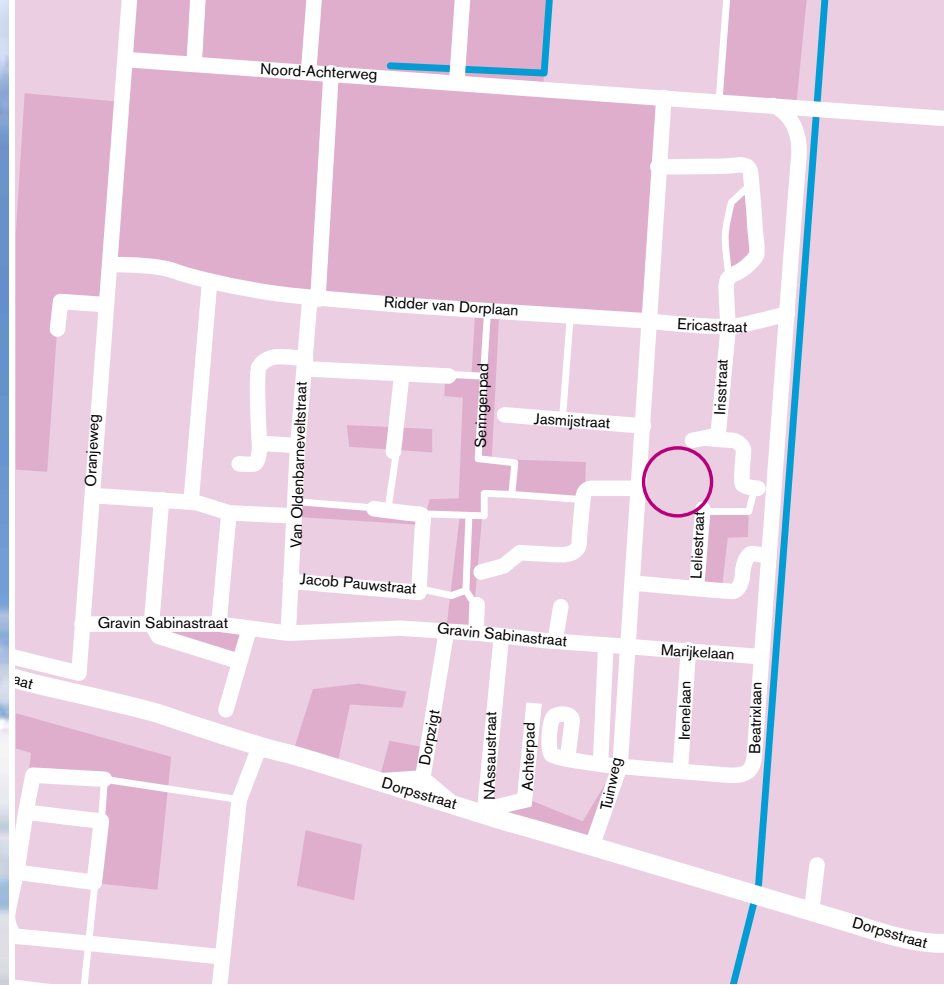




10 Appartementen



Leliestraat 11a - 11k Zuid-Beijerland



## Inhoudsopgave

Wonen in Zuid-Beijerland	03
Situatie overzicht	07
Gevels	08
Plattegronden	10
Renvooi	25
Technische omschrijving	27

## Wonen in Zuid-Beijerland

**Zuid-Beijerland of, zoals de oude bewoners weten 'De Hitsert' is een vriendelijk dorpje gelegen aan het Haringvliet aan de zuidkant van de Hoeksche Waard. Gesticht in 1615, toen de slikken van De Hitsert werden ingedijkt als Groot-Zuid-Beijerlandse-Polder, waaraan het dorp zijn huidige naam dankt. Sinds 1984 maakt Zuid-Beijerland, samen met Goudswaard, Piershil en Nieuw-Beijerland deel uit van de gemeente Korendijk.**

### Omgeving Zuid-Beijerland

De ligging aan het Haringvliet biedt de water(sport)-liefhebbers volop mogelijkheden. De jachthaven van het dorp wordt door zowel 'Hoeksche Waarders' als toeristen aangedaan. Het naast de haven gelegen veld met poedelbad, ligweide en zwemsteiger missen hun aantrekkingskracht niet en worden dan ook dankbaar en veel gebruikt voor het plezier en de nodige verkoeling. Het verderop gelegen buurtschap Nieuwendijk maakt deels deel uit van Zuid-Beijerland en deels van Goudswaard: de grens wordt bepaald door het water 'Het Scheid'. Met het pontje van Nieuwendijk is het in het Haringvliet gelegen natuurmonumenteneiland Tiengemeten te bereiken. Een prachtig eiland dat zeker een bezoek waard is voor een fiets- en/of wandeltocht. Hier



vindt u ook het Rien Poortvliet Museum. Er is hier een selectie uit de totale collectie schilderijen en tekeningen van deze bekende 'vertellend' illustrator te zien.

### **Bereikbaar Zuid-Beijerland**

De ligging van het dorp pal naast de A29 zorgt voor een snelle verbinding met Rotterdam en Roosendaal. Het openbaar vervoer zorgt voor een goede verbinding met Rotterdam, Dordrecht, het noordwesten van Noord-Brabant, Goeree-Overflakkee en Schouwen-Duiveland.

### **Actief Zuid-Beijerland**

In het centrum van het dorp vindt u naast een grote supermarkt tal van andere winkels. Er is een woonzorgcentrum 'Dorpzigt' waar tevens de bibliotheek en kinderopvang zijn gehuisvest. De in de oude boerderij gevestigde hospice voor terminale patiënten maakt hier ook deel van uit. De winkeliersvereniging organiseert jaarlijks diverse activiteiten. De kofferbakverkoop en zomermarkt zijn daar hoogtepunten van waar veel publiek op afkomt. Ook het verenigingsleven ontbreekt niet. Zo zijn er bijvoorbeeld de voetbalvereniging, tennisvereniging en de muziekvereniging.

### **Het nieuwbouwproject**

HW Wonen realiseert met dit nieuwbouwproject op de locatie Leliestraat/Tuinweg 10 huurappartementen voor de doelgroep vanaf 30 jaar. De appartementen zijn er zowel in de sociale, als in de middeldure huursector.

De 10 nieuwe huurappartementen tellen 3 ruime kamers en hebben zowel een binnen- als een buitenberging. Bij de 5 appartementen op de begane grond is alles gelijkvloers en bij de 5 appartementen op de 1<sup>e</sup> etage is er een tweede slaapkamer op de 2<sup>e</sup> etage (maisonnettes).

Het plan is ontworpen door architectenbureau Partitio uit Middelharnis en wordt gebouwd door aannemersbedrijf Den Dunnen Bouwonderneming B.V. uit Hardinxveld-Giessendam. Volgens planning zullen de appartementen 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 worden opgeleverd.



### Toewijzingscriteria

- Leeftijd vanaf 30 jaar.
- Per 1 januari 2011 gelden er strengere regels voor de toewijzing van woningen met een huur onder de vrije sectorgrens van € 652,52 (prijsspeil 1 januari 2011). De woningcorporaties moeten minstens 90% van alle woningen met een lagere huur dan € 652,52 toewijzen aan huishoudens met een jaar inkomen lager dan € 33.614,00. Wij willen daarbij de huidige toegang van huishoudens met een inkomen boven de grens van € 33.614,00 niet direct blokkeren, maar wel een voorrangsregel introduceren.

Bij de toewijzing krijgen huishoudens met een jaar inkomen lager dan € 33.614,00 voorrang boven die met een hoger inkomen als zij een gelijkwaardige positie hebben (dus net zo veel reacties of een gelijke woonduur of leeftijd).

Het inkomen dat getoetst wordt is het huishoudinkomen. Het huishoudinkomen is de optelsom van de verzamelinkomens van de huurder en diens meerderjarige medebewoners.

Het inkomen van inwonende minder- en meerderjarige kinderen telt niet mee.

- Voor de huren hoger dan € 652,52 (prijsspeil 1 januari 2011) geldt een minimum jaarinkomen van € 26.000,00. Huurtoeslag is niet mogelijk voor deze woningen.
- De toewijzing wordt bepaald door HW Wonen.
- De huurprijs wordt bij oplevering geïndexeerd.



### Selectiecriteria

De doelgroepen waaraan HW Wonen in eerste instantie verhuurt zijn in volgorde:

1. starters uit Gemeente Korendijk
2. doorstromers uit Gemeente Korendijk
3. starters uit de Hoeksche Waard
4. doorstromers uit de Hoeksche Waard
5. overige starters

10 Appartemenen voor de doelgroep vanaf 30 jaar.  
Leliestraat 11a - 11k



# Situatie overzicht



01 t/m 10    bouwnummers  
11a t/m 11k    huisnummers

Tuinweg

Leliestraat 11a - 11k Zuid-Beijerland

# Gevels



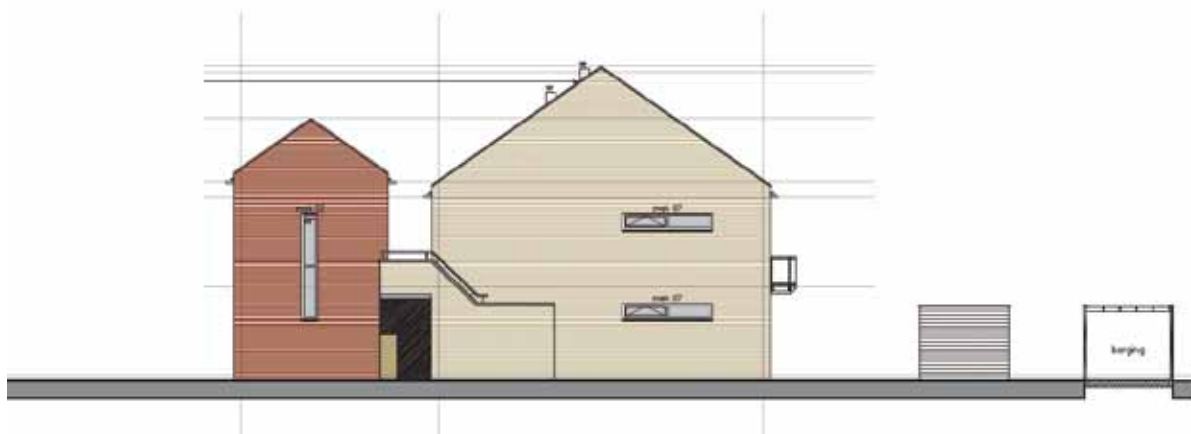
voorgevel



achtergevel



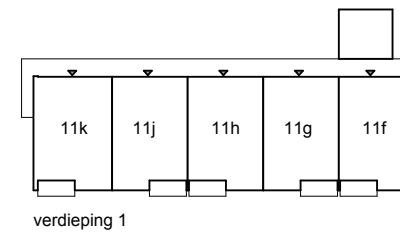
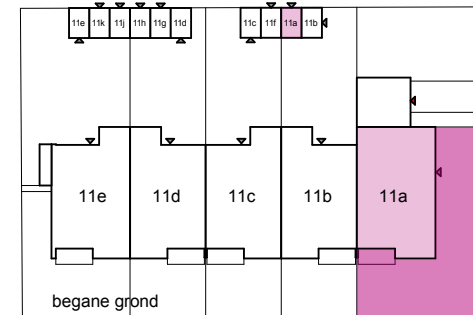
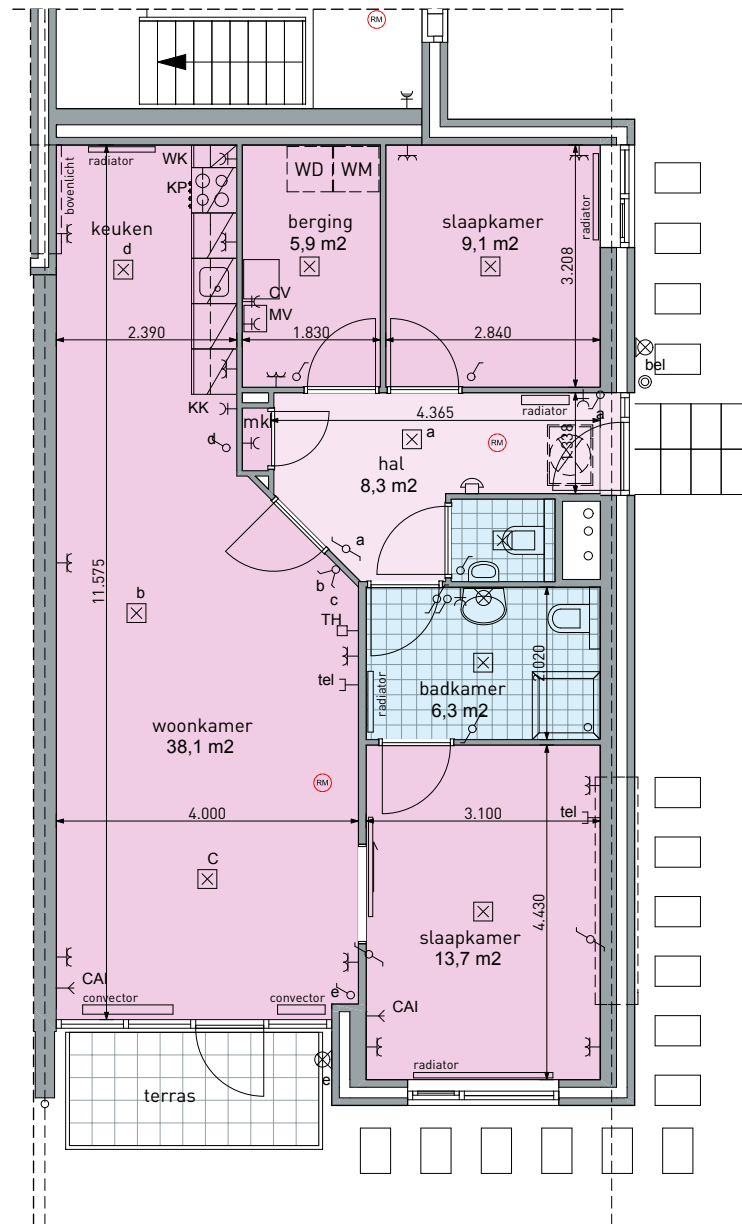
rechter zijgevel



linker zijgevel

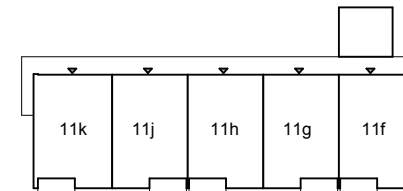
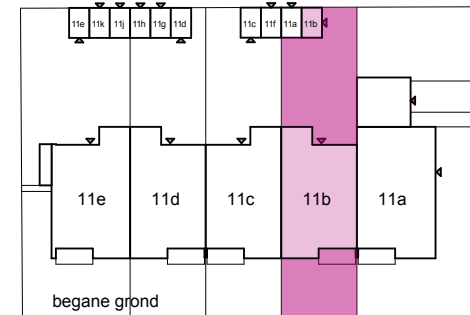
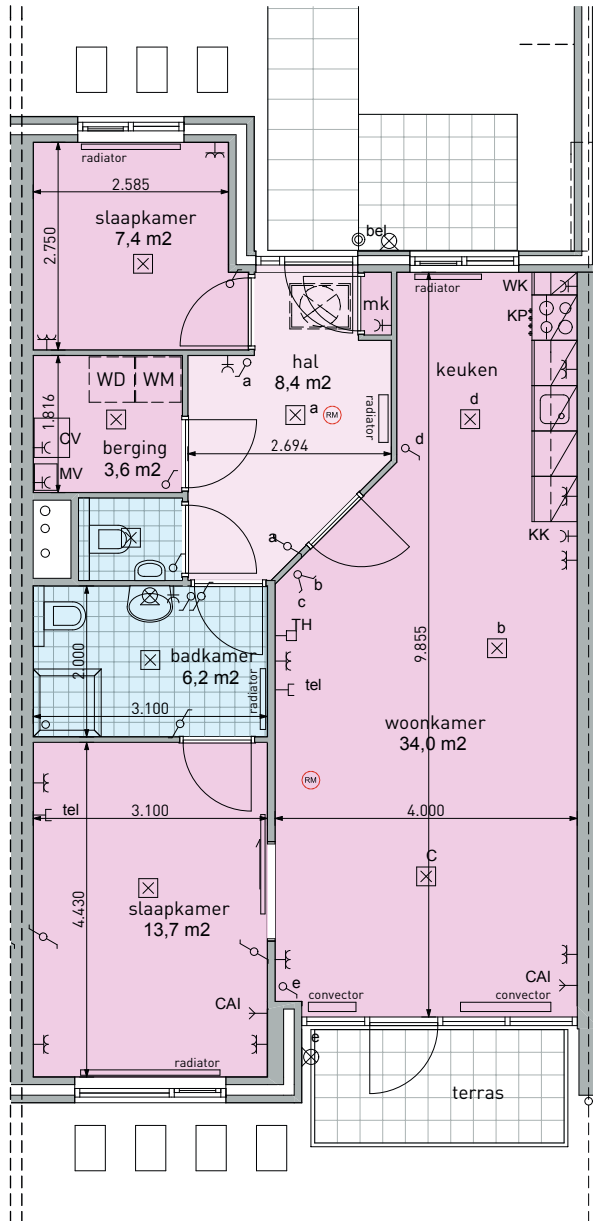
# Lelietraat 11a

## begane grond

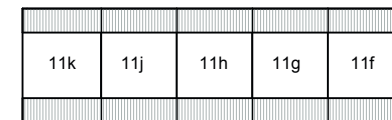


# Leliestraat 11b

## begane grond

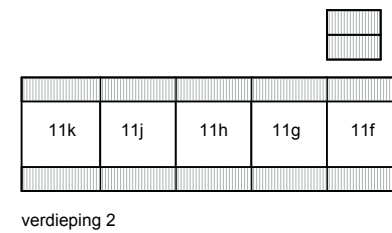
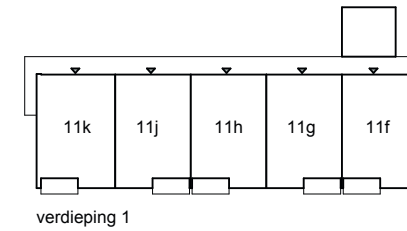
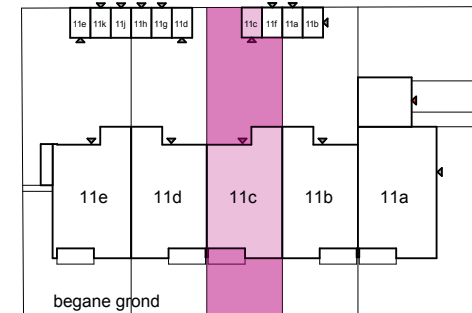
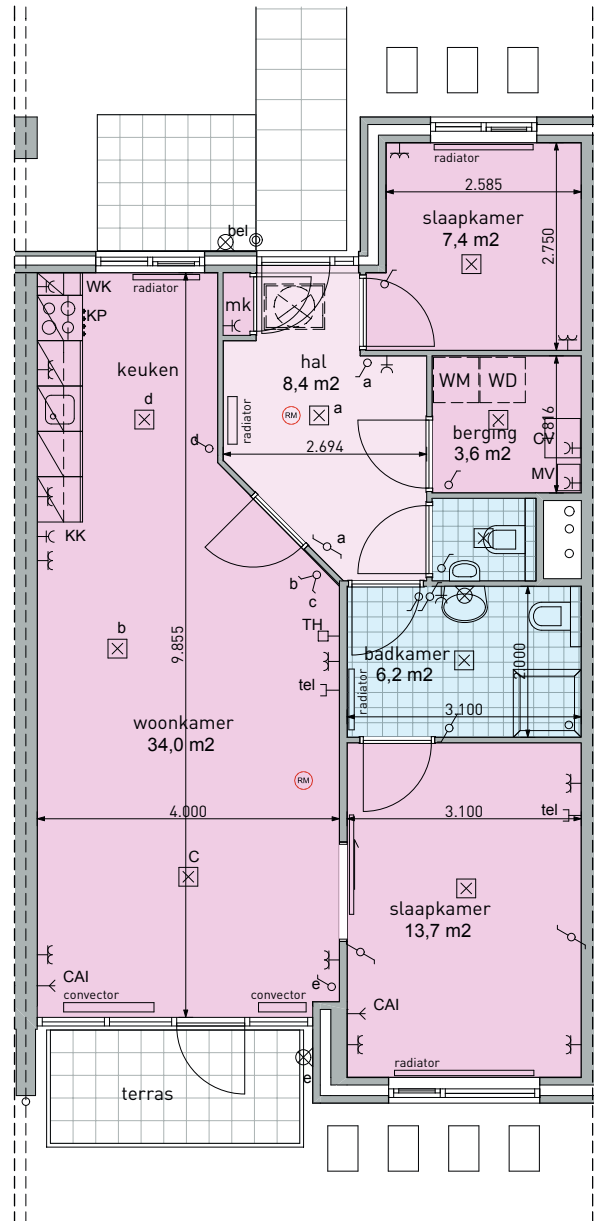


verdieping 1



verdieping 2

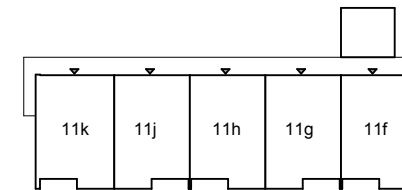
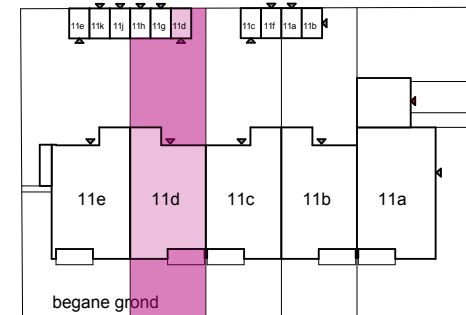
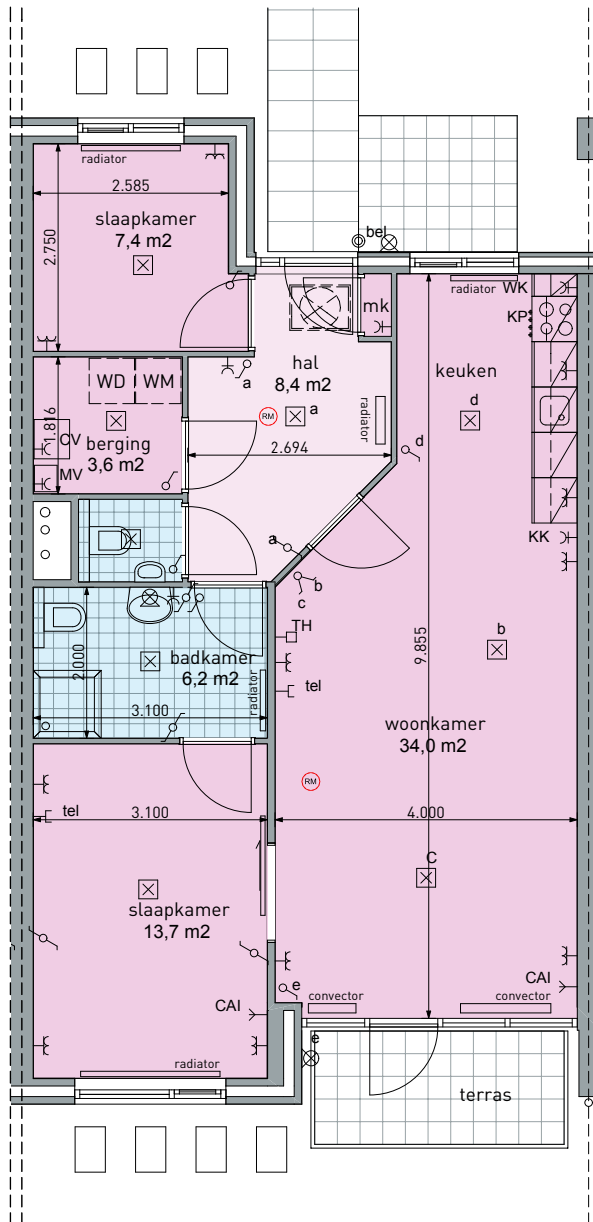
# Leliestraat 11c begane grond



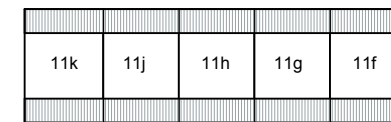
Tekeningen niet op schaal.  
Aan deze tekeningen kunt u geen rechten ontlenu en zijn  
(maat) aanpassingen en (maat) afwijkingen voorbehouden.

# Leliestraat 11d

## begane grond



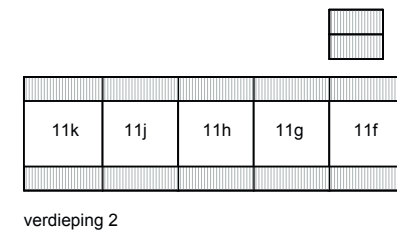
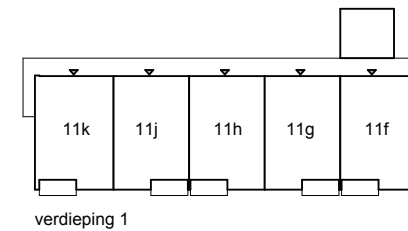
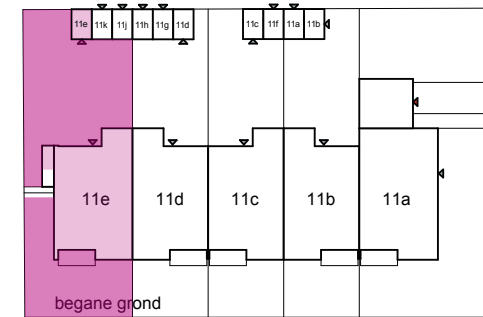
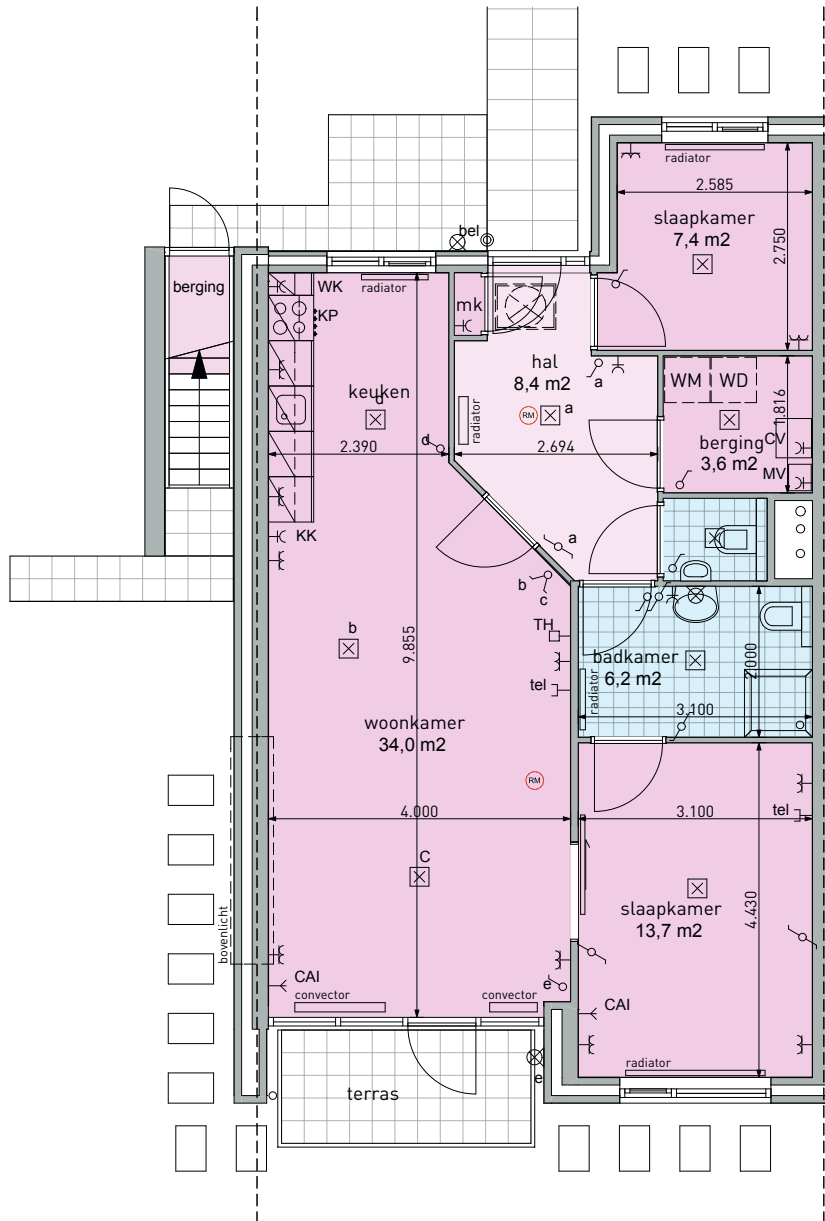
verdieping 1



verdieping 2

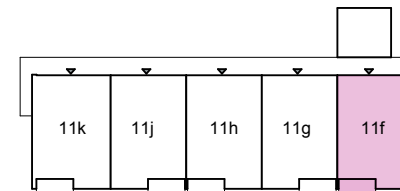
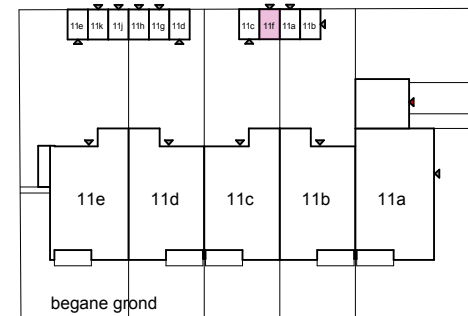
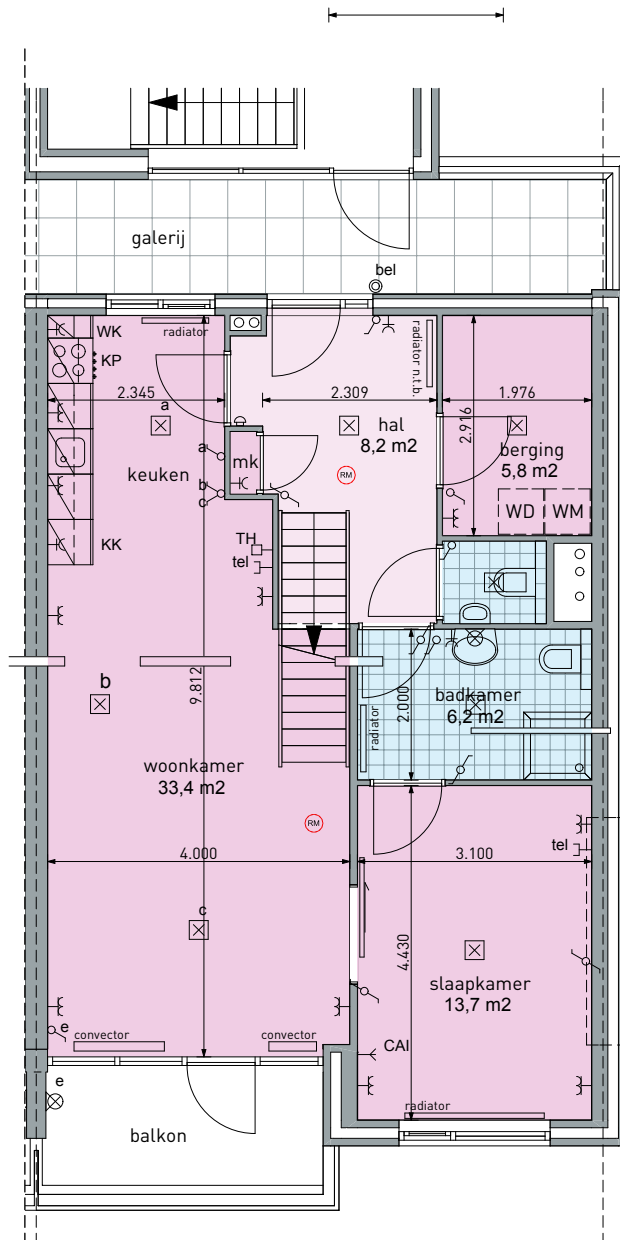
# Leliestraat 11e

## begane grond

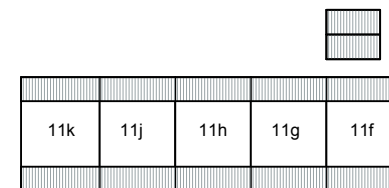


# Leliestraat 11f

## verdieping 1



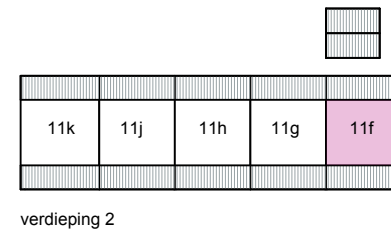
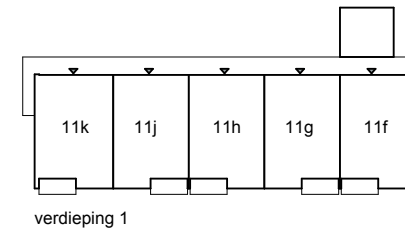
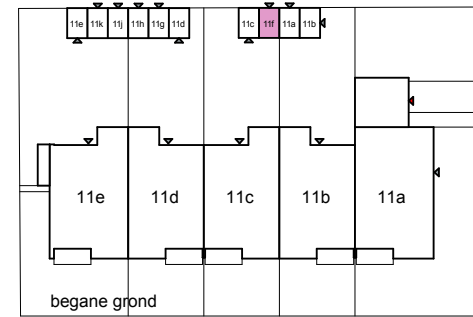
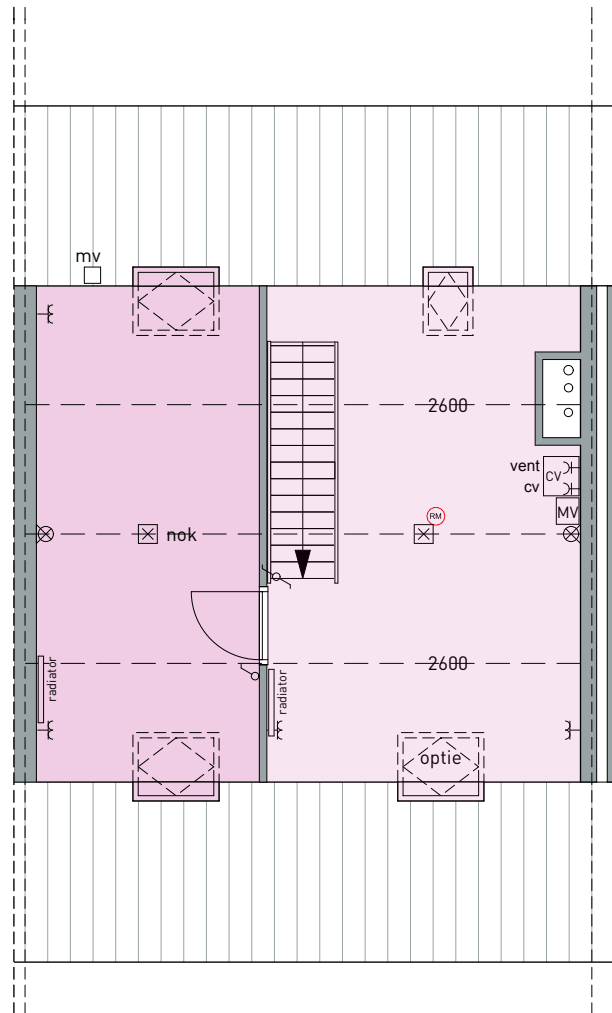
verdieping 1



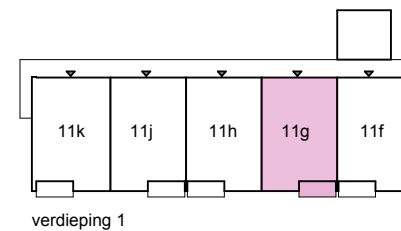
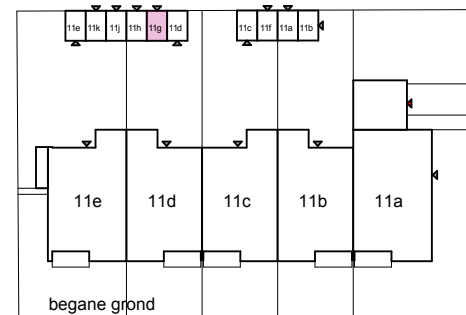
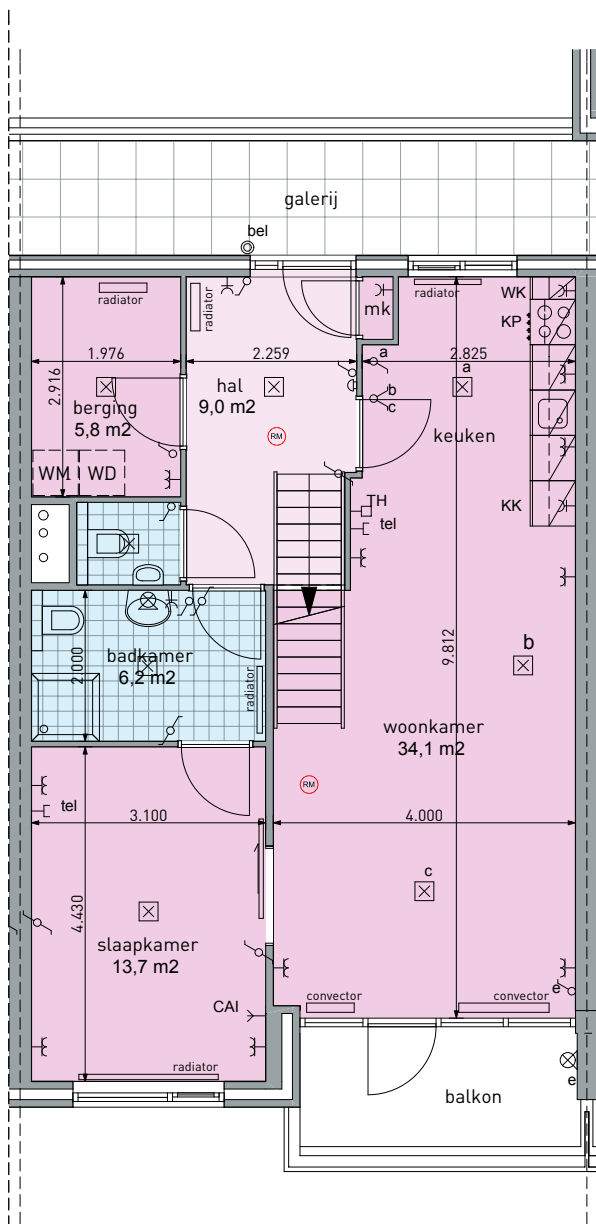
verdieping 2

# Leliestraat 11f

## verdieping 2

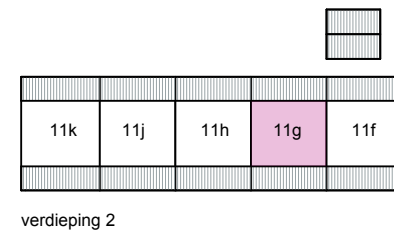
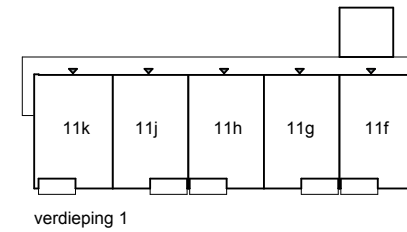
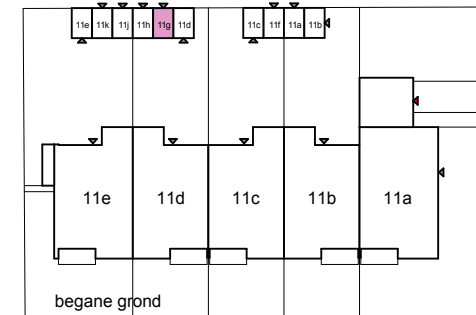
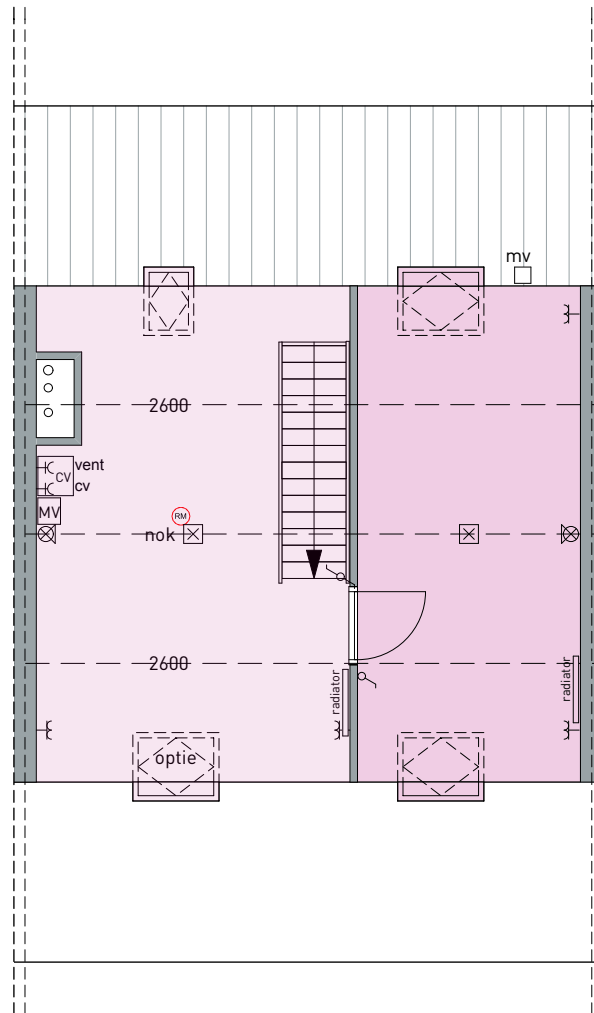


# Leliestraat 11g verdieping 1



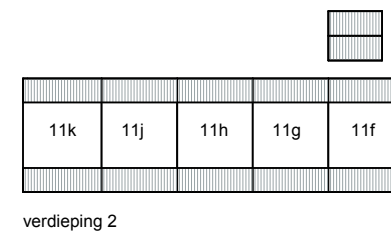
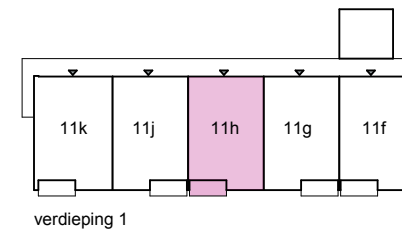
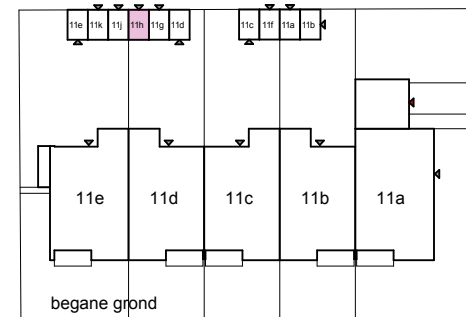
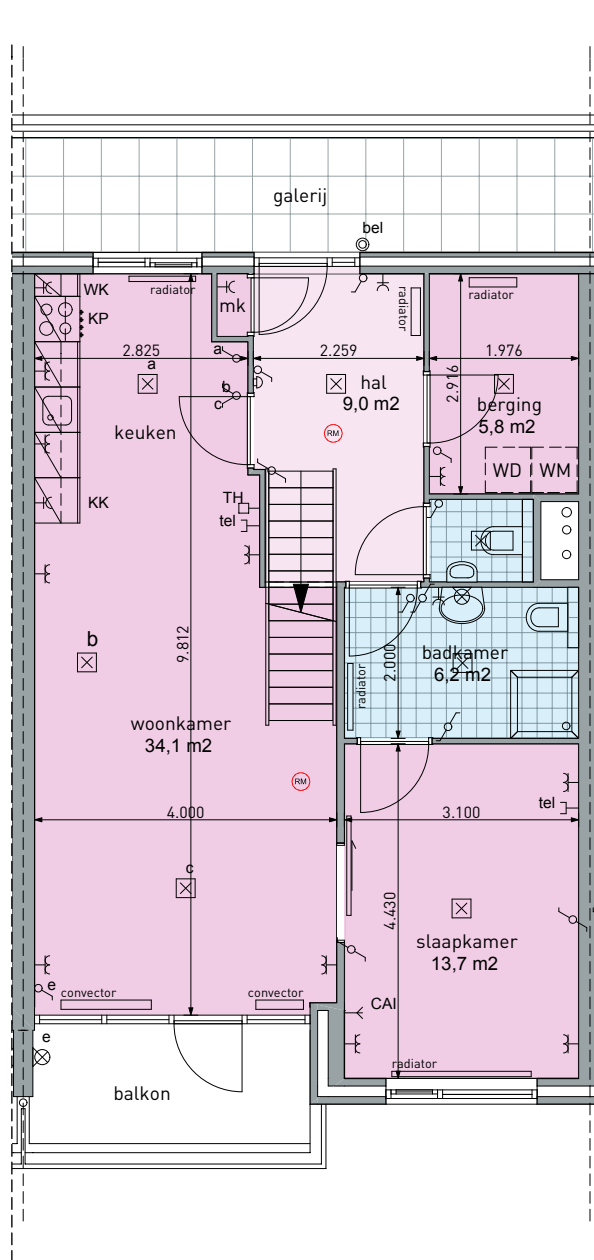
# Leliestraat 11g

## verdieping 2



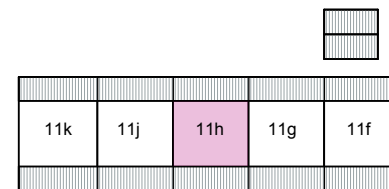
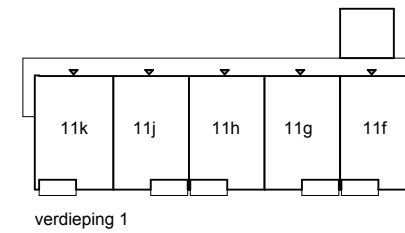
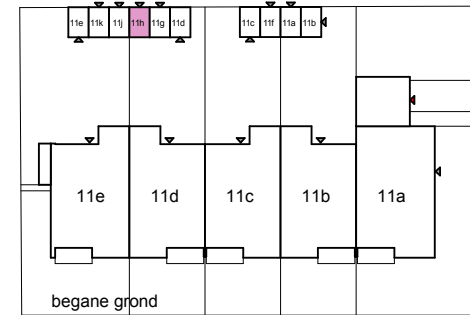
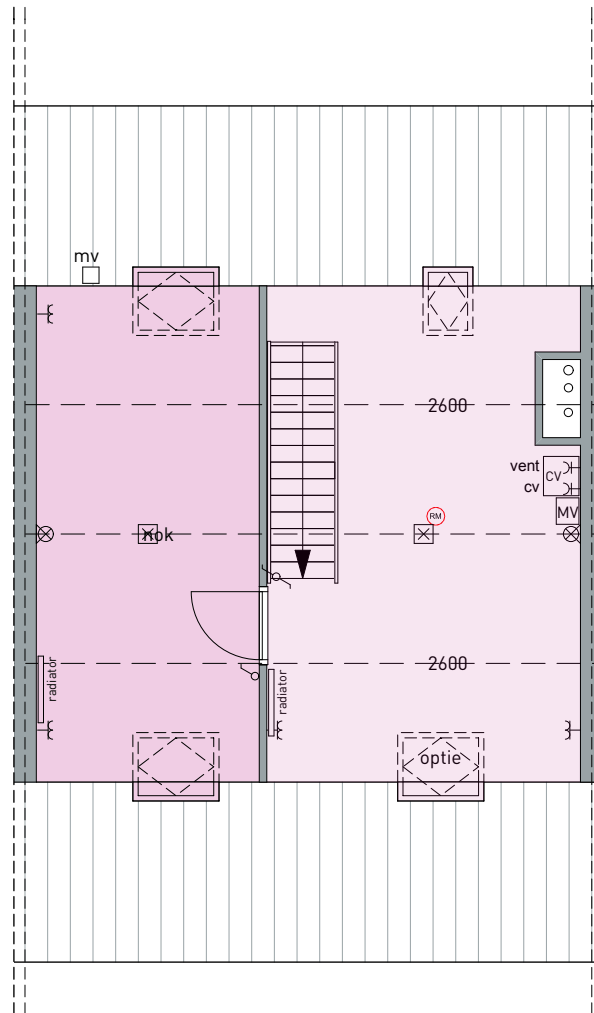
# Leliestraat 11h

## verdieping 1

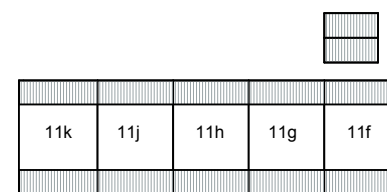
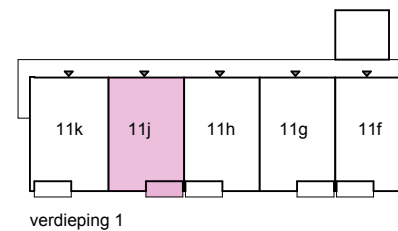
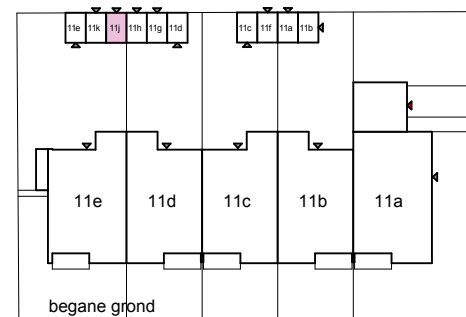
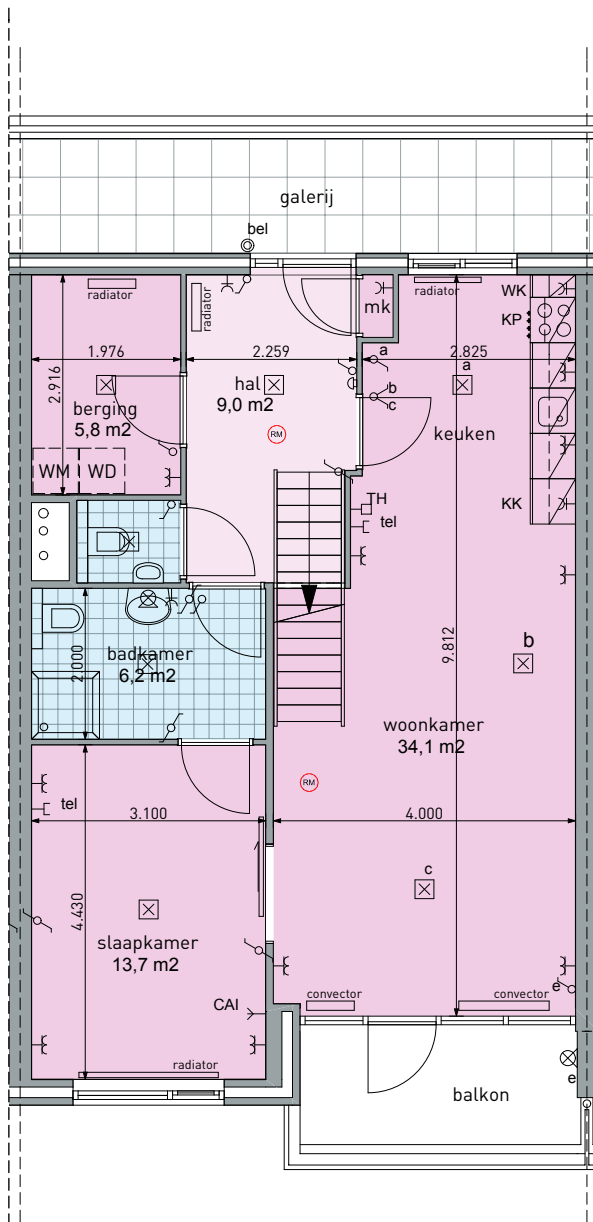


# Leliestraat 11h

## verdieping 2

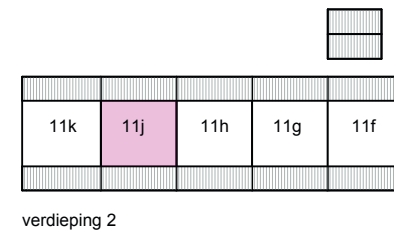
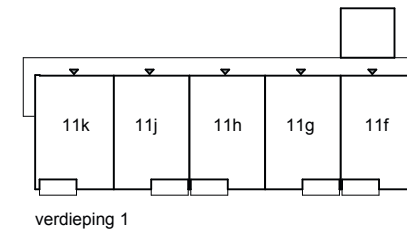
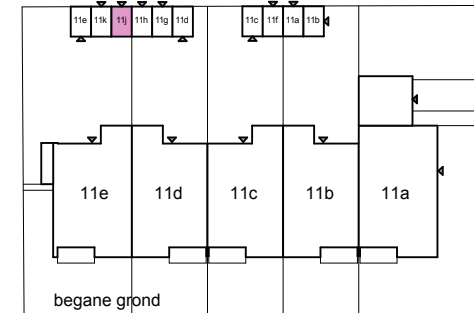
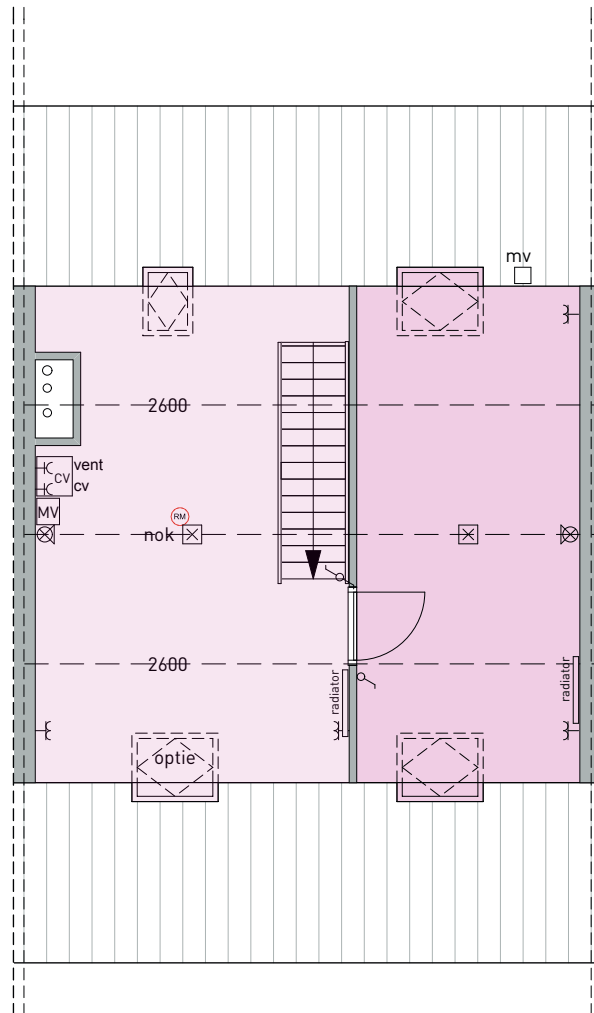


# Leliestraat 11j verdieping 1



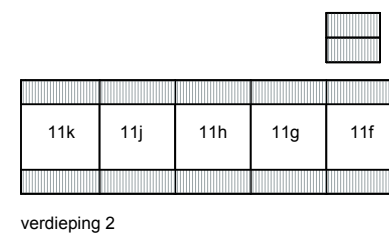
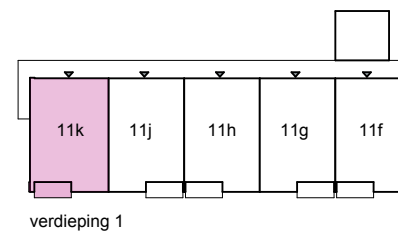
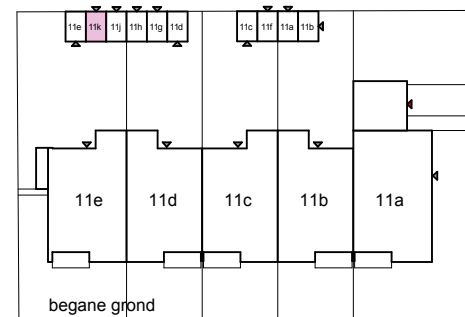
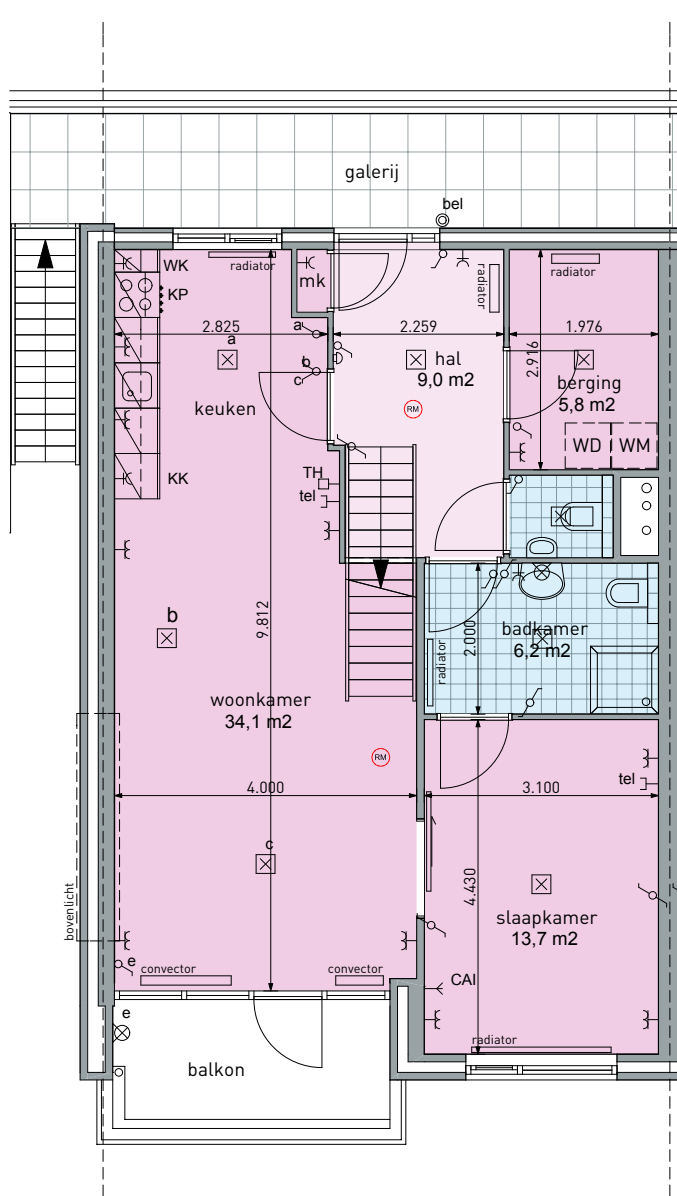
# Leliestraat 11j

## verdieping 2



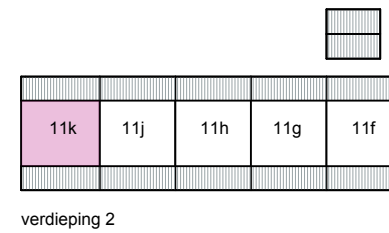
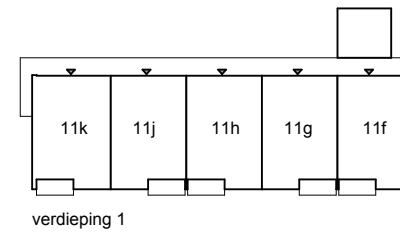
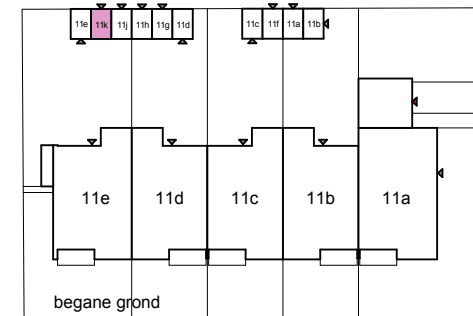
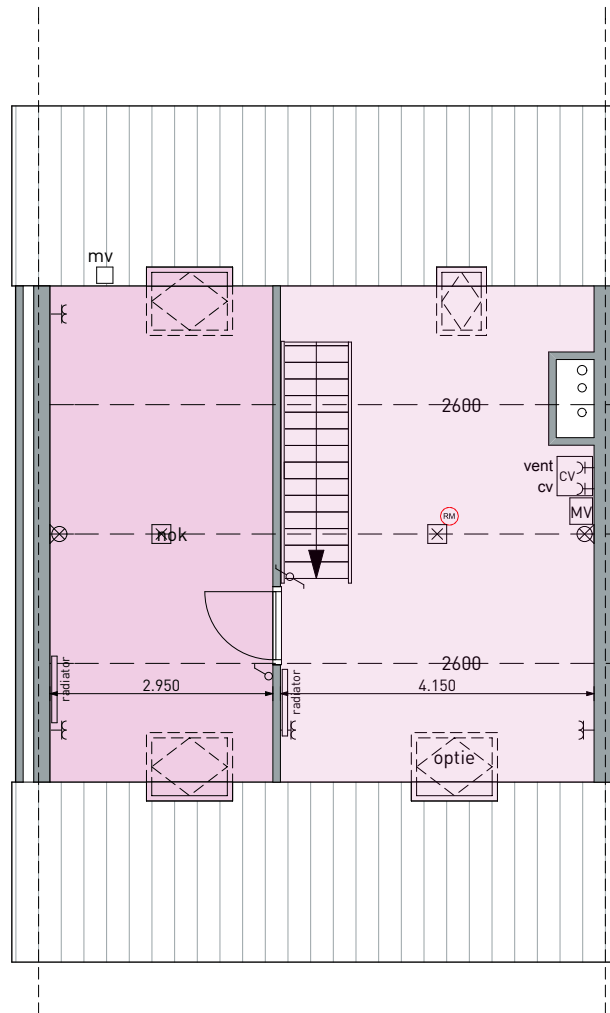
# Leliestraat 11k

## verdieping 1


























# Leliestraat 11k

## verdieping 2





## Renvooi

	schakelaar
	serieschakelaar
	wisselschakelaar
	trekchakelaar wasautomaat en wasdroger
	wandcontactdoos geaard
	wandcontactdoos waterdicht
	tweevoudige wandcontactdoos geaard
	cai-aansluiting
	telefoon-aansluiting
	lichtpunt
	lichtpunt
	druknop deurbel
	deurbel
	koelkast
	kooktoestel
	wasemkap
	wasautomaat
	wasdroger
	hoofd entree
	entree woning/berging
	convector
	radiator
	thermostaat

10 Appartements voor de doelgroep vanaf 30 jaar.  
Leliestraat 11a - 11k



# Technische informatie

**Deze technische informatie geeft u samen met de tekeningen een beeld van het uitrustingsniveau van uw woning. Voor de afwerking heeft u een aantal keuzemogelijkheden. De huurdersbegeleiding wordt door de aannemer verzorgd. De mogelijkheden voor aanpassingen zijn beperkt tot de aangegeven opties. Daarnaast kan de aannemer, gelet op de stand van het werk, beperkingen stellen aan de keuzemogelijkheden.**

## 1. INDELING WONING

De woning is ingedeeld in diverse ruimten en bevat afhankelijk van het type de volgende ruimten:

- Woonkamer/verblijfsruimte;
- 1 of meerdere slaapkamers/verblijfsruimte;
- Keuken/verblijfsruimte;
- Badkamer;
- Toilet;
- Hal/verkeersruimte;
- Berging in de woning en buiten de woning.

## 2. PEIL VAN DE WONING

Het peil van de woning (P) is de bovenkant van de begane grondvloer. Dit is de maat waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte van het gebouw ten opzichte van de kruin van de weg wordt bepaald door de gemeente. Deze maat ligt circa 25 cm

boven de kruin van de weg.

De maten op de tekening(en) zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij anders aangegeven. In de maatvoering is geen rekening gehouden met de dikte van enige wandafwerking zoals stucwerk e.d.

## 3. GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de aanleg van paden, terrassen e.d. rondom de woningen en het gebouw. De paden en terrassen zijn op de tekening aangegeven. Er worden hiervoor 'standaard' grijze tegels toegepast. De tuinen worden afgewerkt met uit het werk komende grond.

Aan de voorzijde worden beukenhagen aangeplant, het is niet toegestaan om deze hagen te verwijderen of aan te passen.

## 4. RIOLERINGSWERKEN

Het gebouw wordt uitgevoerd met een gescheiden systeem voor vuil- en schoon(hemel)water. Onder de woningen wordt een drainageleiding aangebracht.

## 5. BESTRATINGEN

Het terras en de voetpaden, voor zover van toepassing, worden bestraat met grijze betontegels. Op tekening is aangegeven waar deze voetpaden en terrassen

zich bevinden. Bij een aantal appartementen worden in de voortuinen staptegels voor de glasbewassing aangebracht. Deze staptegels mogen niet worden verwijderd.

Huisnummer 11e heeft een uitgang van de vluchtrap door de zijtuin. Deze uitgang dient te allen tijde vrij te worden gehouden. Dit pad mag door de bewoner niet worden aangepast of veranderd.

## 6. FUNDERING

De woningen worden gefundeerd op heipalen met een balkenfundering.

## 7. METSELWERKEN

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk. De architect zal op een later moment de kleurstelling vaststellen.

De 3D beelden geven slechts een impressie van de kleurstellingen. In de praktijk zullen deze kleuren afwijken.

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen in nader te bepalen dikten.

De spouwconstructie wordt voorzien van isolatie conform de geldende isolatienormen.

## 8. VLOEREN

De begane grondvloer is geïsoleerd met een isolatie conform de geldende isolatienormen. Deze vloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als breedplaatvloer, hierin zijn de leidingen gestort.

## 9. DAKEN

De dakconstructie wordt geïsoleerd conform de geldende isolatienormen.

De binnenzijde van schuine daken is onafgewerkt.

## 11. VENTILATIEVOORZIENINGEN

De appartementen worden voorzien van een natuurlijke luchttoevoer door middel van CO<sub>2</sub> gestuurde ventilatieroosters. De afvoer is mechanisch door een mechanische ventilatie unit. Deze unit wordt aangebracht in de berging of technische ruimte van het appartement.

## 12. KOZIJNEN

De kozijnen zijn van aluminium. De kleuren (zowel binnen als buiten) worden door de architect vastgesteld. Deze kleur kunt u niet wijzigen. De kozijnen voldoen aan inbraakwerendheid klasse 2, het certificaat Politie

Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) wordt niet verstrekt.

De binnendeurkozijnen worden in staal uitgevoerd en voorzien van opdekdeuren. Eén ruimte is voorzien van een schuifdeur.

Huisnummer 11k heeft een afwijkend ondoorzichtig privacy scherm.

Woningtype 11e en 11k hebben in de kopgevel ramen met melkglas.

## 13. TRAPPEN EN AFTIMMERWERK

De trappen (voor zover van toepassing) in de woningen zijn van vuren hout met vuren houten treden. De trap treden zijn onafgewerkt.

De woningen worden voorzien van vloerplinten. U kunt er voor kiezen om de plinten kosteloos te laten vervallen.

De kozijnen van de badkamer en toilet worden voorzien van rolstoeldorpels.

## 14. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

De plafonds (betonnen verdiepingsvloeren) worden afgewerkt met spacksputwerk. De binnenzijde van schuine daken is onafgewerkt.

De wanden zijn standaard voorzien van bouwbehang (keuze uit meerdere dessins). Tegen meerkosten is sausklaar of rauhfaser behang mogelijk. Daarnaast is er een optie voor het behangklaar afwerken van de wanden (zonder kosten). De wanden van bergruimte en/of meterruimte zijn onafgewerkt.

De vloeren worden voorzien van zandcement dekvloeren, verder onafgewerkt. Deze vloer is uitsluitend geschikt voor zachte vloerbedekking. Voor harde vloer afwerkingen is vaak een egalisatielaag nodig. Deze laag dient u zelf aan te (laten) brengen na de sleuteluitreiking van de woning.

## 15. TEGELWERKEN

In het toilet, de badkamer en de keuken worden tegels toegepast. De wanden van het toilet worden betegeld tot 1500 mm boven de vloer. Het wandtegelpakket van de badkamer in alle woningen wordt betegeld tot het plafond. De tegels in de keuken worden aangebracht tussen het werkblad en de bovenkastjes en achter de opstelplaats van het kooktoestel.

De huurders hebben een keuze uit een beperkt aantal standaard tegelpakketten.

De huurders kunnen daarnaast een keuze maken uit andere tegels via de leverancier van de aannemer. Hiervoor is een nader te bepalen stelpost van circa € 1.500,- exclusief BTW beschikbaar. Aan deze keuze worden voorwaarden verbonden.

## 16. KEUKEN

Standaard wordt een keukenopstelling exclusief apparatuur aangebracht van het merk Bruynzeel type Atlas project. De afmetingen zijn volgens de verhuurtekening. Hierbij is keuze uit de kleur voor de fronten en het aanrechtblad. Daarnaast zijn er een beperkt aantal extra's waaruit gekozen kan worden.

De huurders hebben de mogelijkheid om te kiezen voor een ander type keuken van Bruynzeel of een andere indeling van de keuken. Hiervoor is een stelpost van circa € 1.900,- exclusief BTW beschikbaar. Aan deze keuze worden voorwaarden verbonden en de keuze heeft de goedkeuring van HW Wonen nodig.

## 17. WATER- EN GASINSTALLATIE

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Spoelbak;
- Wastafel;
- Douche;
- Wasmachine;
- Closet;
- Fonteinbakje;
- CV-installatie.

De HR-gaswandketel met warmwatervoorziening wordt aangebracht in de technische ruimte/berging in de woning.

**De warmwaterleiding wordt aangelegd naar:**

- Spoelbak;
- Wastafel;
- Douche.

**Er wordt een gasleiding aangelegd naar de volgende aansluitpunten:**

- Het fornuis;
- De CV-installatie.

## 18. SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een witte uitvoering.

Toe te passen materialen in:

**De toiletruimte(n)**

- Wandcloset met zitting en deksel;
- Fonteintje;
- Closetrolhouder.

**De badruimte(n)**

- Wastafelcombinatie met planchet en spiegel;
- Wandcloset met zitting en deksel (indien gestipeld aangegeven als meerwerkoptie);

- Douchemengkraan met glijstang en handdouche, merk Grohe;
- Douchemengkraan, merk Grohe;
- Zeepschaalhouder;

**Overige sanitaire voorzieningen**

- Wasmachinekraan;
- Keukenmengkraan, merk Grohe;

## 19. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten.

Een indicatie van de aansluitpunten is op de plattegrond tekening aangegeven. De definitieve plaats van de aansluitpunten kan door onvoorziene omstandigheden afwijken van de tekening.

## 20. LIFTINSTALLATIE

Het complex is voorzien van een liftinstallatie.

## 21. TELECOMMUNICATIE-VOORZIENINGEN

De woningen zijn voorzien van een bedraad aansluitpunt voor de telefoon en CAI in de woonkamer.

In de hoofdslaapkamer is een (on)bedraad aansluitpunt aangebracht.

## **22. VERWARMINGSINSTALLATIE**

In de woning wordt een CV-installatie aangebracht met een ketel van het merk Nefit.

De verwarming wordt gerealiseerd door middel van radiatoren. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat.

## **23. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING**

Minimaal twee weken voor de sleuteluitreiking worden de huurders op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van sleuteluitreiking. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden ontdaan van vuil en stickers opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## **24. MEER- EN MINDERWERK**

Voor de huurwoningen geldt een ingekaderde lijst van opties of aanpassingen welke mogelijk zijn. Vanwege de verhuurbaarheid kan hier niet van worden afgeweken. Voor alle gewenste aanpassingen van huurwoningen is goedkeuring van stichting HW Wonen nodig.

Het meerwerk wordt direct tussen de aannemer en de toekomstige huurder afgerekend.

Meerwerk is alleen mogelijk indien u instemt met de betalingsvoorwaarden van de aannemer. Vaak dient meerwerk betaald te worden voordat de aannemer materialen in bestelling neemt. In de praktijk dient het meerwerk voldaan te worden ruim voor de oplevering van het appartement.

Meerwerk dat in opdracht is gegeven kan niet meer worden aangepast of geannuleerd. Ook indien u onverhoopt de woning niet gaat huren dient u overeengekomen meerwerk te voldoen.

De aannemer stelt een sluitingsdatum voor meerwerk aanpassingen vast.

De aannemer zal voor meerwerk- opdrachten een coördinatievergoeding rekenen.

Het is niet mogelijk om tijdens het bouwproces door anderen dan de hoofdaannemer van stichting HW Wonen aanpassingen aan de woning te laten verrichten.

## **25. WERKZAAMHEDEN DIRECT NA OPLEVERING**

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht opgesloten wordt.

## **26. KRIMP**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan, deze vallen niet onder de garantie. Ze kunnen bij het onderhoud van de woning door u zelf worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

## **27. SERVICEKOSTEN VOOR HUURAPPARTEMENTEN**

Als huurder van een appartement betaalt u servicekosten aan HW Wonen voor onder andere schoonmaakonderhoud en energieverbruik in de algemene



ruimten. Een indicatie van de servicekosten wordt bij de huurprijs aangegeven. Deze worden na oplevering definitief vastgesteld.

## **28. OVERIGE ALGEMENE INFORMATIE**

Deze technische informatie en de tekeningen geven een beeld van de te realiseren appartementen. Aan deze informatie kunt u geen rechten ontleen. Zo is het mogelijk dat zich tijdens het bouwproces wijzigingen of situaties voordoen waardoor wordt afgeweken van deze technische omschrijving. De hoogte van de genoemde stelposten is afhankelijk van het gekozen appartement.

Uit de stelpost voor het tegelwerk en de keuken dient ook het aanbrengen en de arbeid te worden bekostigd.

Met geldende normen worden de normen bedoeld die van kracht waren ten tijde van aanvraag van de bouwvergunning.

Op tekening aangegeven opties zullen uitsluitend tegen nader te bepalen meerkosten worden uitgevoerd.

## **CONTACTGEGEVENS**

### **Verhuurder**

HW Wonen

Postbus 1502

3260 BA Oud-Beijerland

T. 0186 899 899

### **Aannemer**

Den Dunnen Bouwonderneming bv

Rivierdijk 401

3372 BV Hardinxveld-Giessendam

T. 0184 617486

Ontwikkeling:



**BEZOEKADRES**

**HW Wonen**  
Lamborghiniilaan 4  
(Bedrijventerrein 'De Hoogerwerf')  
3261 ND Oud-Beijerland  
Telefoon: (0186) 89 98 99

**POSTADRES**

Postbus 1502  
3260 BA Oud-Beijerland

**E-MAIL**

[post@hwwonen.nl](mailto:post@hwwonen.nl)

**INTERNET**

[www.hwwonen.nl](http://www.hwwonen.nl)

Aannemer:



**BEZOEKADRES**

**Den Dunnen Bouwonderneming bv**  
Rivierdijk 401  
3372 BV Hardinxveld-Giessendam  
Telefoon: (0184) 61 74 86  
Fax: (0184) 61 47 31

**E-MAIL**

[info@dendunnenbv.nl](mailto:info@dendunnenbv.nl)

**INTERNET**

[www.dendunnenbv.nl](http://www.dendunnenbv.nl)