



HOUSE  START

HOUSE2START OLSTERGAARD

7 WONINGEN BASIS MODEL
7 WONINGEN PLUS MODEL

WWW.HOUSE2START.NL

Juli 2022



WELKOM BIJ HOUSE2START, OLSTERGAARD

House2Start is in 2017 opgericht met het doel duurzame en betaalbare woonoplossingen voor starters te realiseren. Starters komen steeds meer in de knel, omdat er nauwelijks betaalbare woonruimte te koop is. House2Start biedt een oplossing!

Wij hanteren 3 belangrijke uitgangspunten. Allereerst bouwen we compactere en kleinere woningen met minder materiaalgebruik. Daardoor verminderen we de ecologische voetafdruk en is er sprake van minder energieverbruik. Ten tweede proberen we slimmer te verkavelen door onder andere gebruik te maken van collectieve tuinen. Ten derde zetten we in op industrialisatie van het bouwproces. Een hoge mate van automatisering en robotisering. Er wordt zoveel mogelijk in de fabriek geproduceerd en op de bouwplaats geassembleerd.

House2Start Olstergaard ligt aan De Rietgors. Op de grens van de bestaande wijk Zuidkamp en de nieuwe wijk Olstergaard. Het project bestaat uit 7 woningen van het BASIS model en 7 woningen van het PLUS model met terrassen aan een gezamenlijke binnentuin en een blok met individuele bergingen. Het BASIS model heeft een gebruiksoppervlak van 44 m² en 1 slaapkamer. Het PLUS model heeft een gebruiksoppervlak van 74 m² met 2 slaapkamers.

INHOUDSOPGAVE

- 2 Welkom bij House2Start
- 4 Olst, een gezellig dorp aan de IJssel
- 7 Jouw toekomstige woning staat in..
Olstergaard!
- 8 Impressies
- 10 Toelichting modellen
- 12 Plattegronden
- 18 Duurzaamheid:
Het is jouw toekomst!
- 19 Energiezuinig
- 21 Afwerking en inrichting
- 22 Contract, garanties en
service
- 22 Vereniging van Gebruikers
of Eigenaren (mandeligheid)
- 23 Colofon



**BEN JIJ
EEN STARTER
UIT DE GEMEENTE
OLST-WIJHE?**

**DAN IS DIT
JE KANS!**



**DE WONINGEN ZIJN DUURZAAM
EN ENERGIEZUINIG.**

OLST, EEN GEZELLIG DORP AAN DE IJSSSEL

De gemeenten Olst en Wijhe zijn in 2001 samengevoegd en in 2002 verder gegaan als de gemeente Olst-Wijhe. Een prachtige groene gemeente met ruim 18.500 inwoners. Gelegen aan de IJssel tussen de Hanzesteden Deventer en Zwolle. Goed bereikbaar met de auto, pontveer, bus en trein. In Olst stopt de intercity naar Deventer en Zwolle 2 keer per uur.

De natuur is nooit ver weg. De Duursche Waarden ligt – als onderdeel van de IJssel uiterwaarden – op loopafstand. 120 hectare natuur met Schotse hooglanders en IJslanse paarden, waar je prachtig kunt hiken en mountainbiken. In de directe nabijheid liggen ook enkele oude landgoederen. Landgoed Spijkerbos, landgoed Nieuwe Rande en landgoed De Haere zijn vrij toegankelijk. Op het laatstgenoemde landgoed ligt het kasteel De Haere. Een havezate waar tegenwoordig ook horeca in is gevestigd.

Olst heeft een rijk aanbod aan winkels, twee musea (museum Oud Keukengerei en de IJsselvallei), een in gebruik zijnde molen (Bökkers Mölle) en voldoende horeca- en recreatiemogelijkheden. Wat te denken van waterskiën of kanoën op de IJssel, zwemmen in De Welten of sporten bij de diverse verenigingen. Maar ook leuke evenementen zoals de IJsseltheaterfietstocht in mei, het Olsterfeest, de jaarmarkt elke derde zaterdag van september en het Anton Pieck winterfestijn midden december met straattheater, oude ambachten, muziek en kraampjes.

Olst is een dorp waar jongeren graag willen blijven wonen of naar terug willen komen. Samen maak je het dorp. In het ut Huus kom je samen in een gebouw met sportfaciliteiten, vergaderruimten, eetgelegenheid, cultuur en welzijn.

In Museum de IJsselvallei zijn zwerfstenen uit de oostelijke helft van Nederland te bezichtigen. Het grootste gedeelte van de vondsten komt uit het IJsseldal, het gebied tussen de Veluwe en de Sallandse heuvelrug.

Oorspronkelijk komen deze stenen uit het Noorden, Oosten of Zuiden van Europa. Ook zijn er bekende fossielen te zien. Bekijk de ammonieten, zee-egels of de scherpe haaientanden! Neem ook een kijkje bij de botten en kiezen van mammoeten en andere zoogdieren.

TOEWIJZING

Wij geven jongeren op de woonmarkt een kans. Ben jij niet ouder dan 35 jaar en woonachtig of minimaal 5 jaar woonachtig geweest in de gemeente Olst-Wijhe, dan krijg je voorrang bij de toewijzing. House2Start Olstergaard bestaat uit huur- en koopwoningen.



JOUW TOEKOMSTIGE WONING STAAT IN OLSTERGAARD!

De nieuwe woonwijk Olstergaard bestaat uit 73 woningen. De wijk is in samenwerking met de toekomstige bewoners tot stand gekomen. Duurzaam, circulair en natuur inclusief zijn sleutelbegrippen. Het plan bestaat uit vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en een kleinschalig woonproject voor actieve 50-plussers.

House2Start Olstergaard komt aan de noordrand van het plan te liggen. Aan de Rietgors, de laatste bouwlocatie van de wijk Zuidkamp. Aan de ontsluitingsroute voor fiets en voetganger van Olstergaard naar het centrum. De locatie is ongeveer 1.250 m² groot. Het BASIS model komt frivool geschakeld aan de zuidzijde te liggen. Met het gezicht naar de nieuwe uitbreidingswijk Olstergaard. Het PLUS model komt in een strakke lijn aan de noordzijde te liggen. Iets verspringend met de naastliggende woningen aan de Rietgors. Uitkijkend op het groen, en de watergang.

De individuele bergingen zijn geclusterd aan de westzijde. Aan de ontsluitingszijde liggen een aantal parkeerplaatsen. De parkeernorm is bewust wat laag gehouden. Omdat de wijk dicht bij het centrum ligt en de bewoners jong zijn, wordt het bewegen met de fiets of het openbaar vervoer gestimuleerd. De toekomstige bewoners maken samen gebruik van de collectieve tuin. Er worden afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van de paden en de tuin. De bewoners worden samen verantwoordelijk dat het mooi en netjes blijft.

De collectieve tuin wordt ingericht met twee wadi's. Het hemelwater van de daken en terrassen loopt in de wadi's om te infiltreren in de bodem. De wadi's worden voorzien van kleurrijke bloemenmengsels en kleine treurwilgen. Ook de rest wordt voorzien van lage bloemenmengsels en een aantal bomen zoals de meerstammige berk en moera-seiken. Aan de randen worden bloeiende vaste planten geplant. Het wordt een aantrekkelijke tuin voor bijen, vlinders en vogels.

Elke woning krijgt een terras met een kleine tuinkast voor het opbergen van tuinmeubels en -gereedschap.

**YES!
MIJN EIGEN
HUIS**



40 min
15 min
Raalte



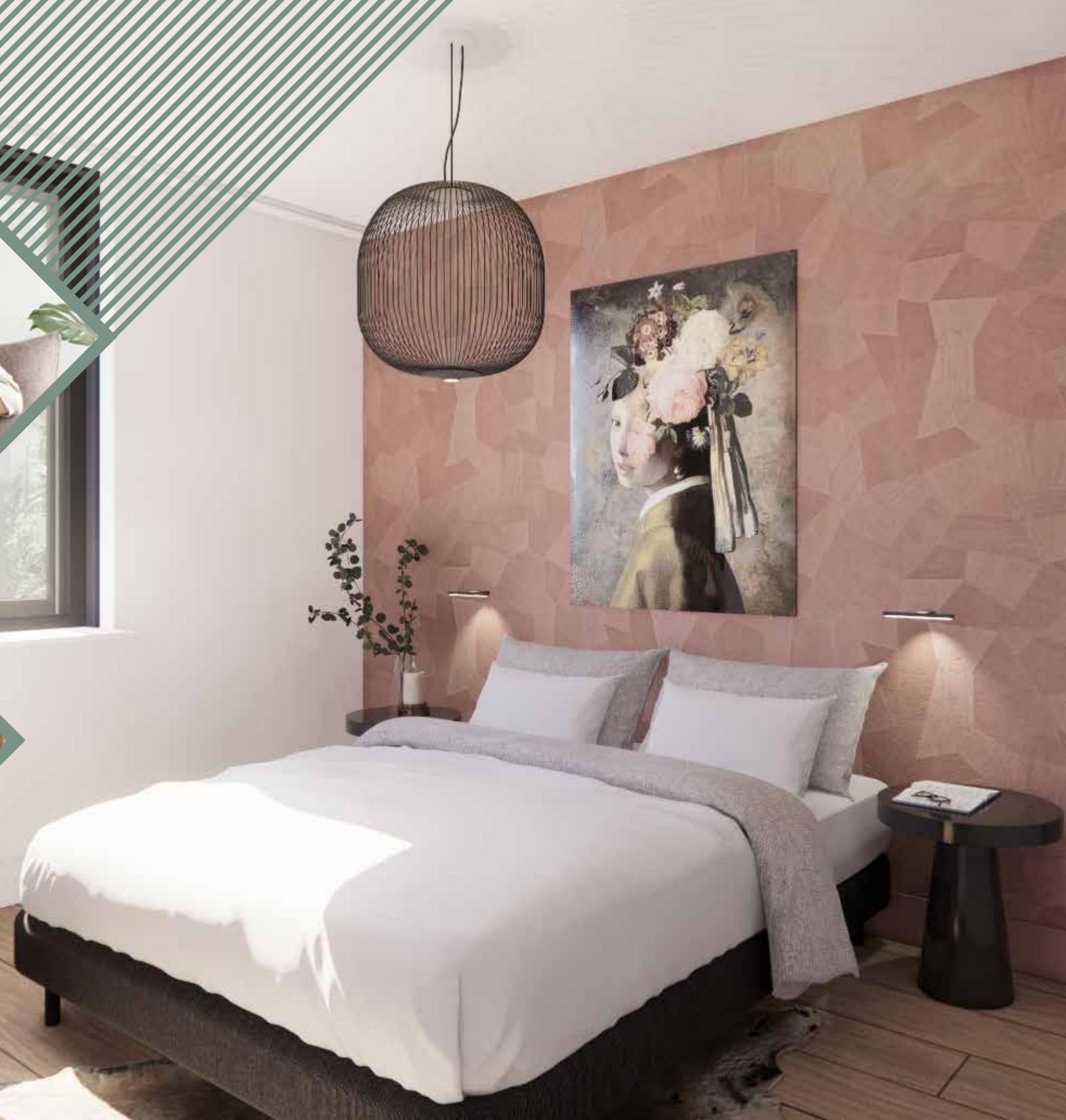


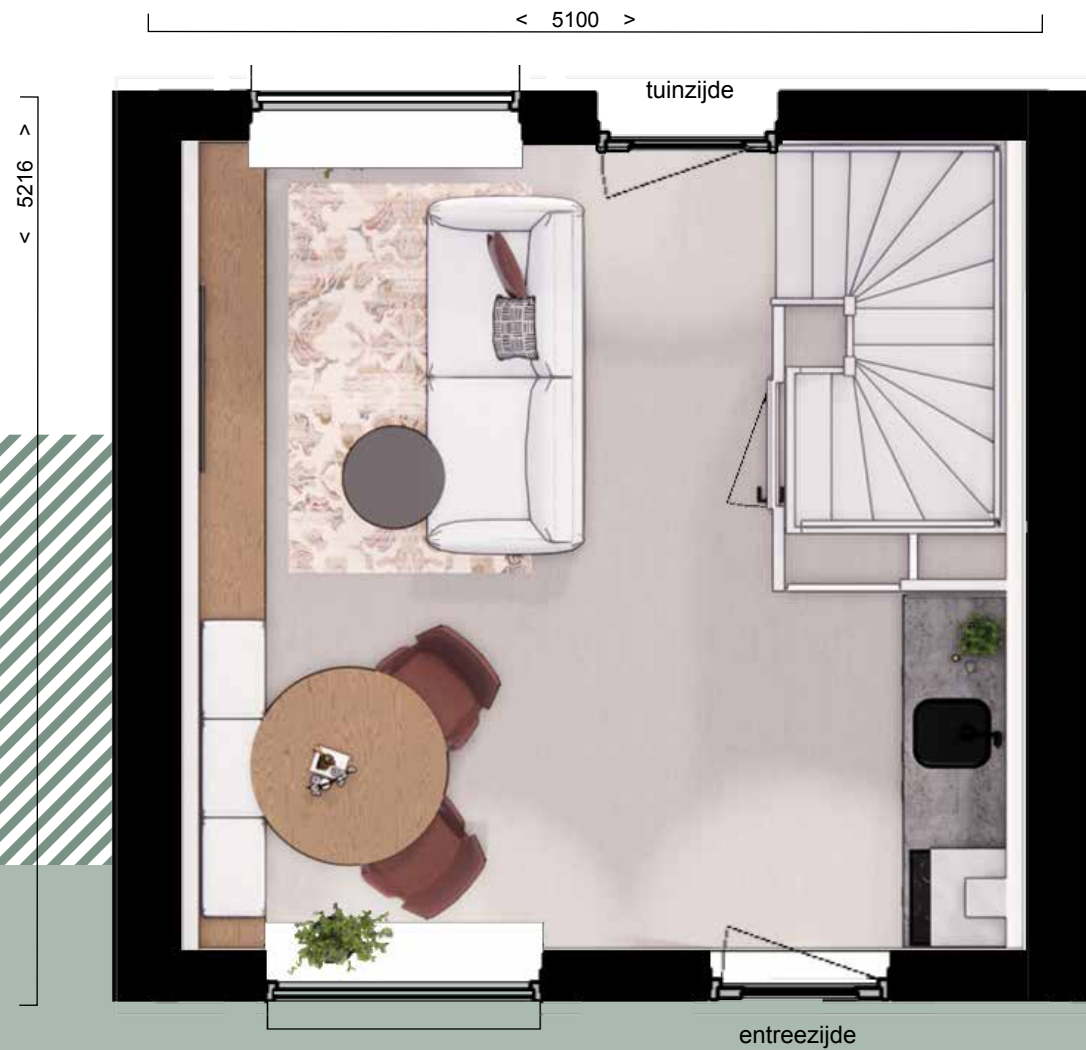
HET BASIS MODEL

Het BASIS model is een kleine woning die alles biedt wat je nodig hebt. Ruim 44 m² gebruiksoppervlak. De entreezijde ligt op het zuiden. De woonkamer en keuken zijn beneden. De slaapkamer met de badkamer inclusief toilet op de verdieping. De slaapkamer is groot genoeg om een werkplek te creëren. Uitkijkend op de binnentuin. Een prachtige woning om alleen of samen mee te starten.

HET PLUS MODEL

Het PLUS model is een slag groter. Ruim 74 m² gebruiksoppervlak en veel bergruimte op zolder. De woning is met de achtergevel op het zuiden geplaatst. Je komt binnen in een kleine hal met toilet. De woonkamer en keuken zijn ruimer. Je kunt beneden prima een werkplek creëren. Je kijkt uit op de prachtige collectieve tuin. Op de verdieping zijn 2 slaapkamers en de badkamer. De ruime bergzolder is bereikbaar met een vlizotrap. Het is een volwaardige tweepersoons woning, van alle gemakken voorzien.





begane grond
BASIS model
bouwnummers: 8 - 14

verdieping
BASIS model
bouwnummers: 8 - 14



begane grond
PLUS model
bouwnummers: 2 - 7



verdieping
PLUS model
bouwnummers: 2 - 7



begane grond
PLUS model hoekwoning
bouwnummer: 1



verdieping
PLUS model hoekwoning
bouwnummer: 1

DUURZAAMHEID: HET IS JOUW TOEKOMST!

We hopen dat jij duurzaamheid ook hoog in het vaandel hebt staan. Samen de ecologische voetafdruk verlagen door minder en slimmer te consumeren. 'Less is more'. House2Start gebruikt minder materiaal en jij gebruikt minder energie. De gebruikte materialen hebben in de meeste gevallen een lage milieubelasting. Als het toch nodig is om materialen met een hoge milieubelasting te gebruiken, dan proberen we de levensduur van dat materiaal te verlengen. Het onderhoud aan de woningen is hierdoor minimaal en dat scheelt in je portemonnee.

House2Start gebruikt voor de gevels thermisch gemodificeerd hout. Onderhoudsarm en het vergrijsd langzaam in de tijd. Een prachtig duurzaam product dat CO2 heeft opgeslagen. Het hout gaat langer mee dan de groeicyclus van een gemiddelde boom. De totale CO2-uitstoot is veel lager dan bijvoorbeeld bij baksteen. Jouw woning draagt een steentje bij aan de vermindering van de opwarming van de aarde!

LAGE ENERGIE- EN
ONDERHOUDSLASTEN,
DAT SCHEELT!



ENERGIE ZUINIG

Energiezuinig begint met goed isoleren en zorgvuldig detailleren en uitvoeren. Onze woningen zijn zeer goed geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. De woningen zijn zeer luchtdicht. De meeste elementen zijn onder geconditioneerde omstandigheden in de fabriek geproduceerd en dat leidt tot kwalitatief goede woningen.

De energie die nodig is voor de verwarming is beperkt. Uiteraard is dit wel afhankelijk van jouw gedrag en het klimaat. Er wordt gebruik gemaakt van infrarood verwarming. Voor de opwekking van het warme water wordt een E-warmtepompboiler toegepast. Voor de ventilatie wordt gebruik gemaakt van een warmte-terug-win installatie. In de zomer kan het systeem bij dalende temperaturen in de avond, nacht of morgen ook koelen. Dan kan koelere buitenlucht zorgen voor verfrissing binnen. De warmte-terug-win installatie is echter geen airco!

Een groot deel van de voor de gebouw gebonden installatie benodigde energie wordt opgewekt door de aanwezige zonnepanelen. Op het platte dak van het BASIS model worden 9 panelen gelegd en op het hellende dak van het PLUS model komen 12 panelen. De ontbrekende energie en de energie die benodigd is voor de verlichting en apparatuur moet ingekocht worden.

ALLE WONINGEN ZIJN A+++





AFWERKING EN INRICHTING

ALGEMENE KENMERKEN

	Basis model	PLUS model
◆ Bruto vloeroppervlak per woning	55 m²	106 m²
◆ Gebruiksoppervlak per woning	44 m²	64 m²
◆ Inhoud	166 m³	279 m³
◆ Zonnepanelen 370 Wp (zwart)	9	12

BOUWTECHNIEK

- ◆ Fundatie op betonnen palen
- ◆ Geïsoleerde betonnen begane grondvloer
- ◆ Betonnen verdiepingsvloeren en het platte dak (BASIS model)
- ◆ Constructief isolerende houten dakconstructie
- ◆ Betonnen gevel met aan de buitenzijde isolatieplaten

INSTALLATIETECHNIEK

- ◆ Infrarood vloerverwarming begane grond en infrarood panelen verdieping
- ◆ E-boiler voor het warme tapwater
- ◆ Warmte-terug-win unit voor de ventilatie
- ◆ Groepenkast met individuele huisaansluitingen (water, elektriciteit, CAI en glasvezel)
- ◆ PV-panelen op het dak met omvormer op zolder (PLUS model) of trapkast (BASIS model)

EXTERIEUR

- ◆ Gemodificeerde houten gevelbekleding
- ◆ Afgelakte houten raam- en deurkozijnen met dubbele beglazing
- ◆ Draaikiepramen
- ◆ Betondakpannen op de hellende daken en betumineuze dakbedekking op het platte dak (BASIS model)

INTERIEUR

- ◆ Wanden 'behangklaar'
- ◆ Beton plafonds begane grond en verdieping afgewerkte met spuitwerk (wit)
- ◆ Plafond verdieping (schuin dakvlak) wit afwasbare fineerplaat

KEUKEN

- ◆ De woning wordt geleverd zonder keuken

BADKAMER

- ◆ Keramische wandtegels (kleurkeuze optioneel)
- ◆ Keramische vloertegels (kleurkeuze optioneel)
- ◆ Douche, wastafel met spiegel
- ◆ Wandcloset (BASIS model)
- ◆ Aansluiting voor wasmachine

TOILET (PLUS MODEL)

- ◆ Keramische wandtegels (kleurkeuze optioneel)
- ◆ Keramische vloertegels (kleurkeuze optioneel)
- ◆ Wandcloset en wasbakje (wit)

BUITEN

- ◆ Geschakelde berging ca. 5 m² met lichtpunt en dubbele wandcontactdoos
- ◆ Terras met grijze betontegels 50 x 50 cm (ca. 15 m²)
- ◆ Toegangspad voorzijde met grijze betontegels 50 x 50 cm (b=1m')
- ◆ Erfafscheiding achterzijde + tuinkast
- ◆ Collectieve tuin met wadi's en beplanting

CONTRACT, GARANTIES EN SERVICE

Als koper sluit jij een koopovereenkomst met House2Start en een aannemingsovereenkomst met Connexx de bouwer van de woningen. De woningen worden verkocht met een Woningborg-certificaat Nieuwbouw. De bouwer zorgt ook voor een optielijst en de afhandeling van jouw keuzes.

Het Woningborg-certificaat Nieuwbouw verzekert je als koper van:

AFBOUWDEKKING

Als de ondernemer tijdens de bouw failliet gaat, zorgt Woningborg normaal gesproken voor afbouw van de woning of vergoeden zij de betaalde aanneemtermijnen zoals vermeld in de Woningborg Garantie- en waarborg-regeling die van toepassing is.

GEWAARBORGDE GARANTIE

De ondernemer bouwt conform het Bouwbesluit en de garantienormen van Woningborg. Toch kan het gebeuren dat er een technisch mankement aan de woning ontstaat na oplevering. Dit is verzekerd als het onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling valt. De ondernemer hoort het gebrek te herstellen. Woningborg waarborgt deze garantie als de ondernemer niet kan (bijvoorbeeld bij een faillissement) of, na uitspraak van een arbiter en verstrijken van de gegeven hersteltermijn, niet wil presteren.

VERENIGING VAN GEBRUIKERS OF EIGENAREN

Duurzaamheid gaat niet alleen over materialen en energie. Het gaat ook over mensen. Samen voor elkaar en je omgeving zorgen. Gelijktijdig met de koop van de woning word je als toekomstige bewoner samen met de andere bewoners eigenaar van de collectieve tuin, de paden en de ruimtes voor de vuilcontainers. Samen verzorg je het beheer en het onderhoud.

Het is handig om ook samen de zonnepanelen schoon te houden. De energie opbrengst is namelijk mede afhankelijk van de vervuiling op de panelen. Jaarlijks een schoonmaakbedrijf in schakelen om de panelen schoon te maken is wel zo efficiënt.



COLOFON

Ontwikkelaar

House2Start
Klaterstraat 11, 8167 ND Oene
www.house2start.nl

Aannemer

Connexx
Munsterstraat 2D, 7418 EV Deventer
www.connexxbv.nl

Verkoop & informatie

ten Hag makelaars
Brink 49, 7411 BV Deventer
0570 66 69 99
www.tenhag.nl

Ontwerp

Fokko-Ontwerp

Juli 2022

Een uitgave van House2Start

Disclaimer

Bij sfeerimpressies kunnen t.b.v. de presentatie van de woningen mogelijk bomen zijn weggelaten. De beplanting rond de woning en in de omgeving kan afwijken van de door ons gepresenteerde beelden. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.



WWW.HOUSE2START.NL