



Grote Boel fase 4

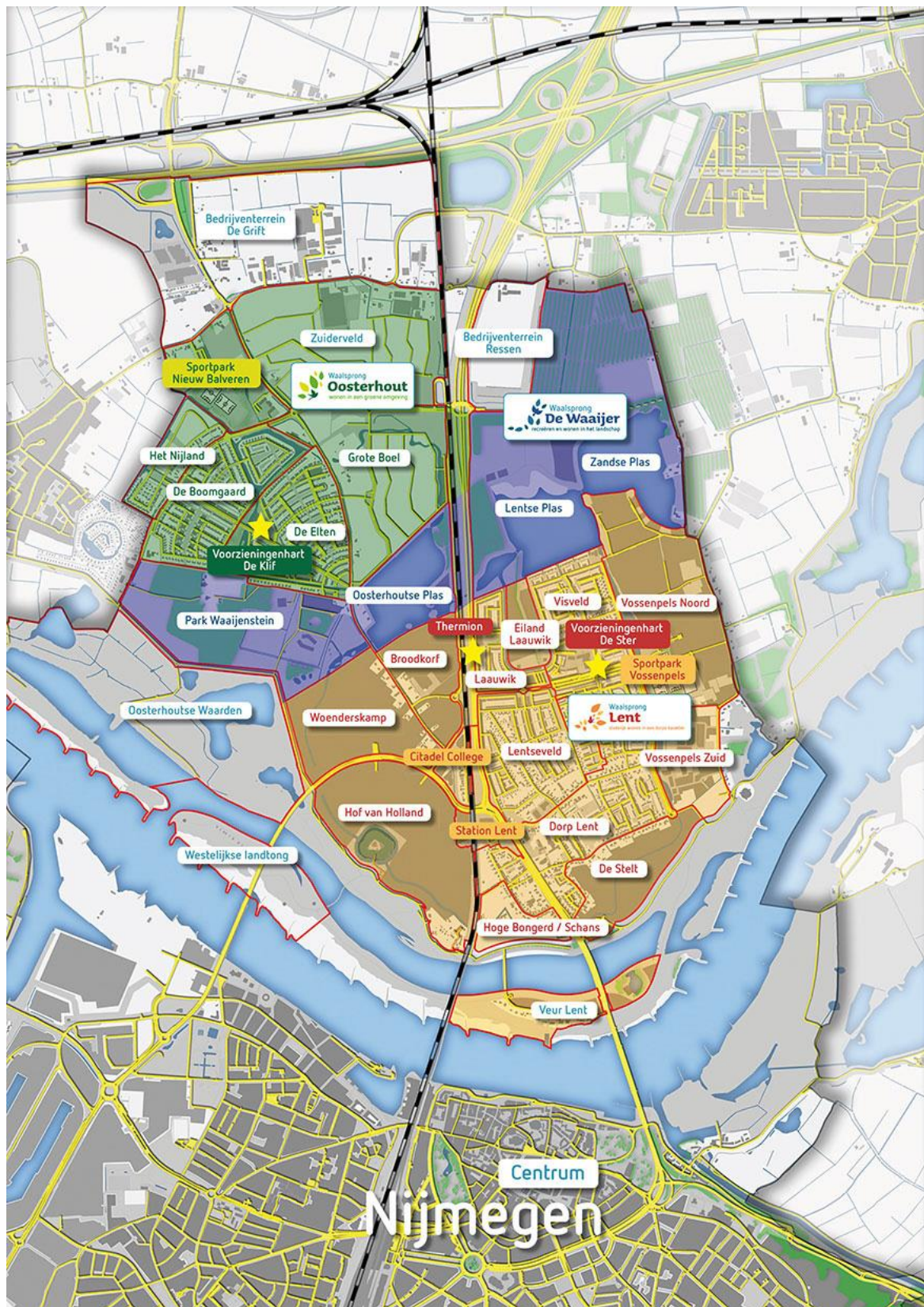
42 sociale huurwoningen in een nieuwe, groene wijk vlakbij de Oosterhoutse Plas



Grote Boel is een nieuwe woonwijk nabij Oosterhout. De 42 woningen komen in een groene woonomgeving, dichtbij de Oosterhoutse Plas en de Griffdijk. Grote Boel grenst aan de bestaande wijken van Oosterhout. De wijk heeft een rijke historie en in de omgeving zijn goede voorzieningen en een waterrijk natuurgebied met recreatiemogelijkheden. Met de Oversteek bent u zo in het centrum van Nijmegen. Kortom: Grote Boel biedt u het beste van twee werelden!



Grote Boel fase 4



Grote Boel, tuindorp aan het water

Grote Boel is een nieuwe woonbuurt bij Oosterhout. Het ligt tussen de Griftdijk en de Oosterhoutse plas in wording. Grote Boel heeft een landelijk karakter en wordt daarom ook wel een tuindorp genoemd. Met een grote diversiteit in woningen, veel openbaar groen, mooie speelplekken, goede voorzieningen en volop recreatiemogelijkheden op en rond de Oosterhoutse plas is het een unieke locatie. Ook het stadscentrum van Nijmegen is dichtbij. De 42 eengezinswoningen vormen de vierde fase van de woningen die Talis bouwt in deze nieuwe woonwijk. Fase 3 met vijftien sociale huurwoningen is in het najaar van 2017 opgeleverd.



Voorzieningen

Als bewoner van Grote Boel heeft u direct de beschikking over alle bestaande voorzieningen in Oosterhout. Dichtbij vindt u een grote supermarkt, diverse winkels en het grote sportpark Nieuw Balveren. En dan is er nog voorzieninghart De Klif, een ontmoetingsplek voor jong en oud met sportclubs, een theater, café en creatieve cursussen. Ook een basisschool, kinderopvang, jeugdbibliotheek en jeugdgezondheidszorg zijn in De Klif gevestigd. Voor zorgvoorzieningen kunt u terecht in het medisch centrum, waar onder meer een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut, verloskundige, logopedist en diëtist gevestigd is.

In het noordelijk deel van Grote Boel komt straks een nieuwe basisschool, gecombineerd met een kinderopvang en een gymzaal. De school heeft de naam 'De Uitdaging' en is al gestart vanaf een tijdelijke locatie in De Klif. De school zal naar Grote Boel verhuizen als de nieuwbouw klaar is.

Grote Boel kent veel woonhofjes en groenplekken, waar het heerlijk spelen is. Zo wordt er straks op de Brink een speelplek ingericht; omwonenden zijn uitgenodigd om mee te denken over de inrichting ervan.

Recreëren in de natuur

Op loopafstand van uw woning ligt de toekomstige Oosterhoutse Plas waar u volop kunt recreëren op en rond het water. Roeien, kanoën of zonnen op een terrasje aan het water, het kan straks allemaal. Voor een boswandeling hoeft u ook niet ver, want landgoed Oosterhout, ofwel 'het bosje van de baron' is voor publiek toegankelijk. Lekker uitwaaien doet u in de Oosterhoutse Waarden.



Bereikbaar en autoluw

Vanuit Grote Boel bent u zo op de A15 richting het noorden of westen. Via fietsbrug De Snelbinder, de Waalbrug of de nieuwe brug De Oversteek rijdt u in een kwartier naar het centrum van Nijmegen. Grote Boel is autoluw, er is geen doorgaand verkeer. De auto krijgt op veel plekken een ondergeschikte rol en er is veel ruimte voor de fiets door de aanleg van enkele fietsstraten. De Griftdijk ontsluit de wijk. Tijdens spitsuren komt er een doorrijverbod – ofwel 'knip' – in de Griftdijk die doorgaand autoverkeer nog verder om de wijk heen leidt. Bewoners met ontheffing kunnen de knip snel en ongehinderd passeren.

Fases

De ontwikkeling van Grote Boel is opgedeeld in meerdere fasen. Fase 1 is eind 2015 opgeleverd en fase 2 begin 2017. Zoals eerder gezegd is fase 3 in het najaar van 2017 opgeleverd. Met de bouw van fase 4 zal Talis 149 woningen verhuren in Grote Boel.

Straatnamen

De straten waar de nieuwe woningen komen zijn vernoemd naar schrijvers en dichters. Op twee gevels zal ook een fragment van twee van deze dichters komen.

García Lorca

Federico García Lorca (1898) was een Spaanse progressieve schrijver en toneelschrijver en wordt gezien als de grootste dichter die Spanje heeft voortgebracht. Hij werd tijdens de Spaanse Burgeroorlog vermoord door de nationalistische aanhangers van Franco.



Op de zijgevel van deze woning staat een fragment uit een gedicht van Federico García Lorca

Nelly Sachs

Leonie (Nelly) Sachs (1891) was een Duitse schrijfster. Sachs was Joods, en als joodse was zij in nazi-Duitsland uiteraard niet veilig. Ze ontsnapte aan het begin van de Tweede Wereldoorlog naar Zweden, waar ze de rest van haar leven bleef wonen.

Hella Haasse

Hella Haasse (1918) was een Nederlandse schrijfster van romans, essays, toneel en poëzie. Haar bekendste boeken zijn de in 1948 verschenen novelle Oeroeg, de historische roman Het woud der verwachting uit 1949 en de Indische roman Heren van de thee uit 1992. Ze behoort tot de in het buitenland meest gelezen Nederlandse schrijvers.

Ananta Toer

Pramoedya Ananta Toer (1925) is één van de meest vooraanstaande Indonesische auteurs. Na de proclamatie van de Republiek Indonesië in 1945 nam Ananta Toer actief deel aan de gewapende vrijheidsstrijd. Pramoedya kwam na de onafhankelijkheid in 1949 herhaaldelijk in aanvaring met de Indonesische machthebbers en belandde meerdere malen in de gevangenis.



Dit zijn de woningen aan de García Lorcastraat, met in het midden de beneden-bovenwoning met de huisnummers 9, 11 en 13.

Woningen

Talis verhuurt 42 eengezinswoningen in Grote Boel fase 4. De woningen zijn verdeeld over verschillende blokken en verschillende typen. De woningen hebben een modern ontwerp en er zijn speelse accenten te zien in de bakstenen.

Hieronder ziet u de blokken per straat met daarbij het type vermeld. In elk blok is een mix van diverse woningtypes. U krijgt tevens een beeld van de kleurstelling van de baksteen. Verderop in de brochure staat per type (A, B1, B2, C1 en C2) een omschrijving en plattegrond van de woningen.

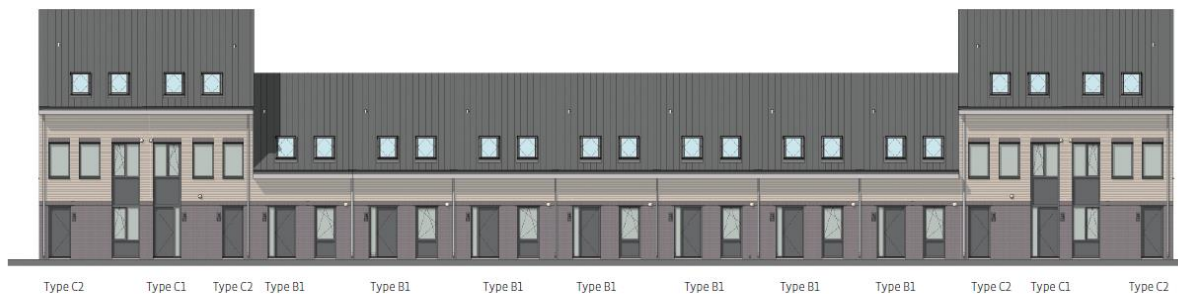
García Lorcastraat



In de García Lorcastraat komen negen woningen. In het midden van het blok komt de benedenwoning met twee bovenwoningen.

Nelly Sachsstraat

Voorgevel Nelly Sachsstraat



Achtergevel Nelly Sachsstraat



Zijgevels Nelly Sachsstraat



In de Nelly Sachsstraat komen 13 woningen met op de hoeken de beneden- en bovenwoningen. De hoekwoningen hebben aan de tuin een lange muur met een doorkijk op drie plekken.

Hella Haassestraat



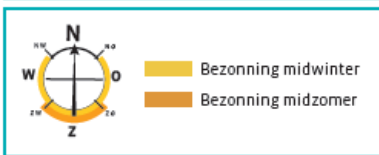
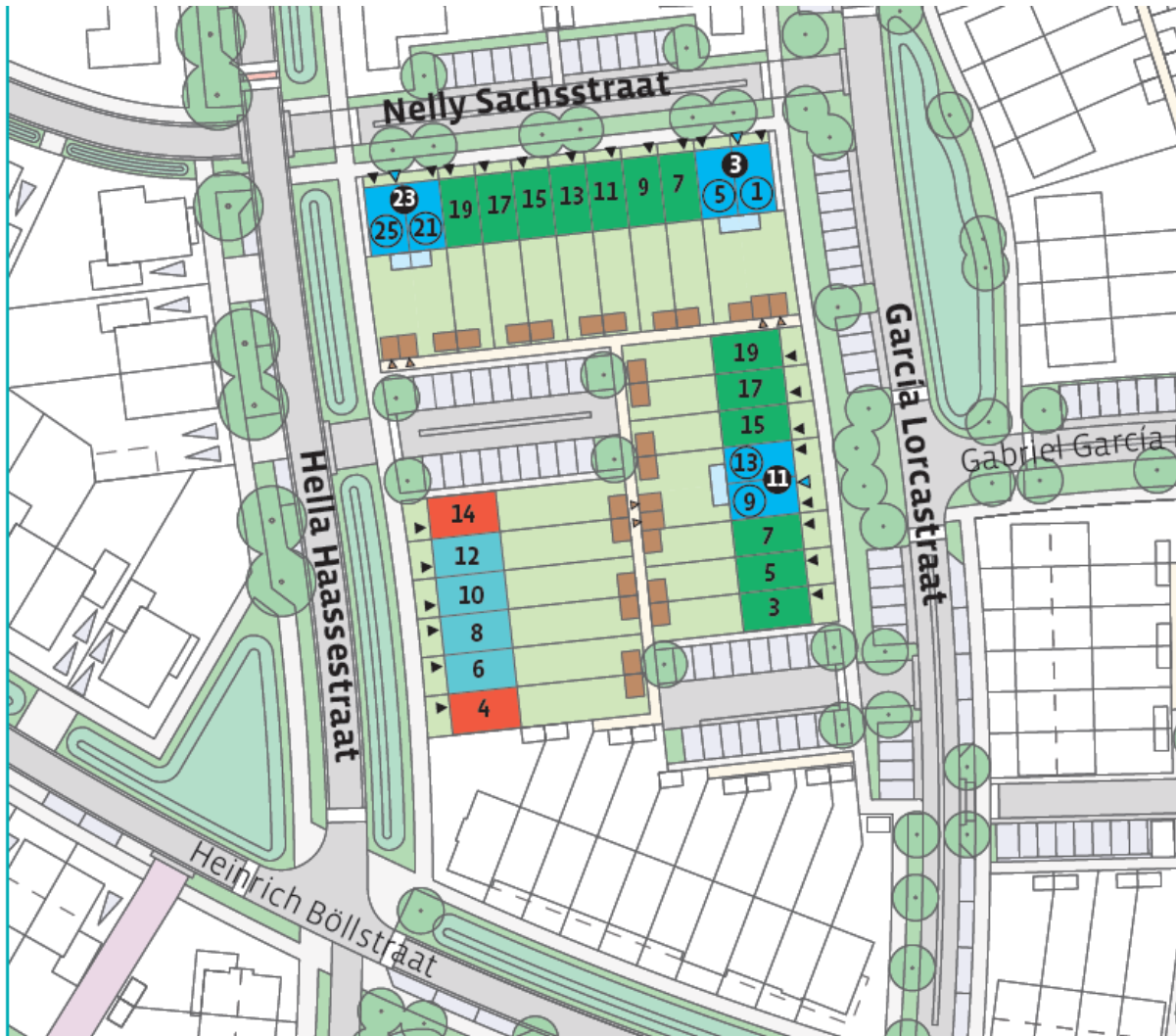
De Hella Haassestraat is een klein blok met zes woningen. Op de hoeken het kleinere woningtype B2, de middelste vier zijn de grotere woningtypen A.

Ananta Toerstraat



In de Ananta Toerstraat worden twee blokken gebouwd, in spiegelbeeld. Alle woningen, behalve de twee hoekwoningen aan de buitenkant (B2), zijn van het grootste type A. Het blok valt op door de mooie dwarsgevel. De twee woningen met de dwarsgevel hebben een iets grotere zolder.

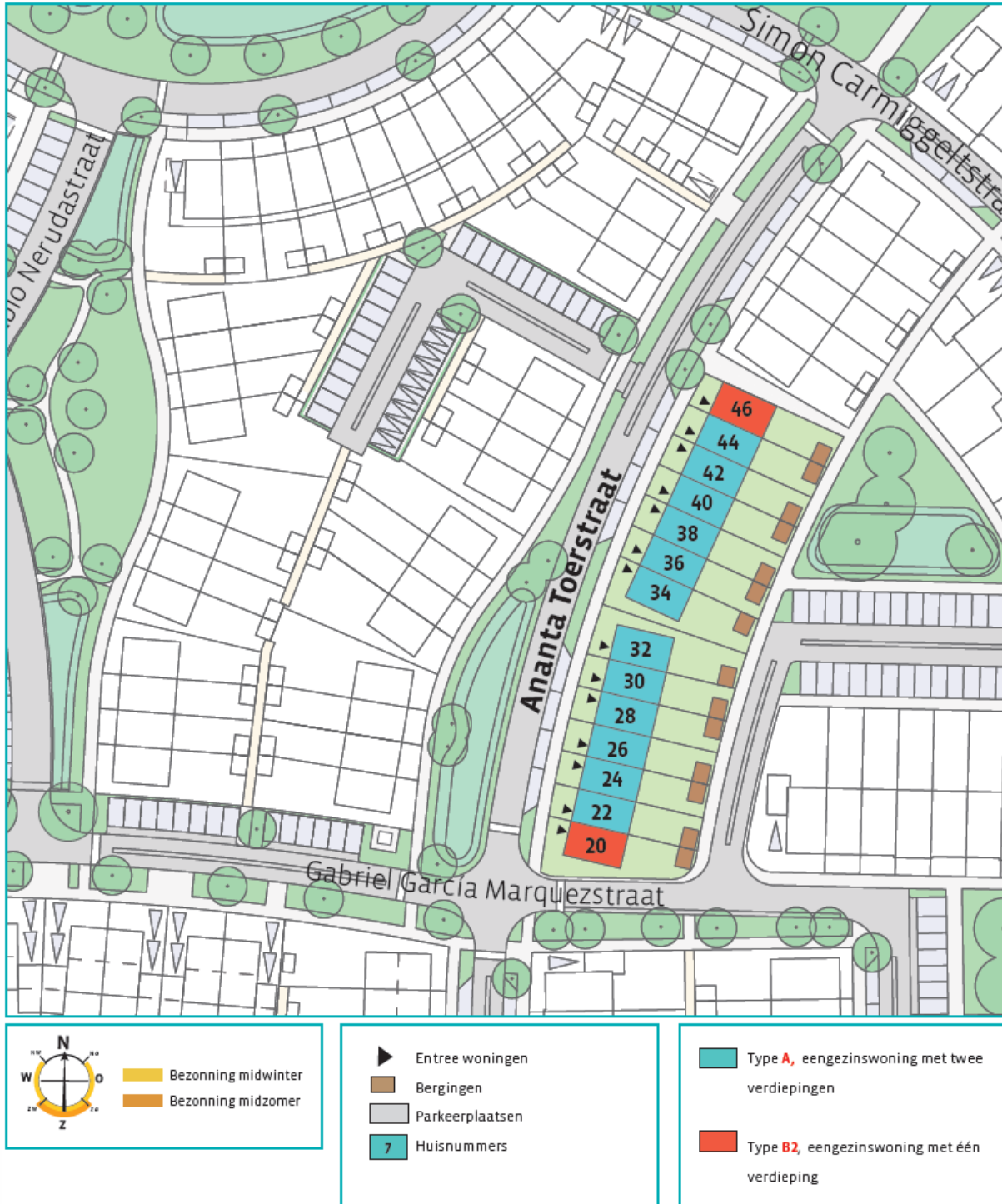
Situatietekening



-  Entree benedenwoningen
-  Entree woningen
-  Toegang berging bovenwoningen
-  Bergingen, toegang via tuin
-  Balkons
-  Parkeerplaatsen
-  Huisnummers benedenwoningen
-  Huisnummers bovenwoningen
-  Huisnummers eengezinswoningen

-  Type **A**, eengezinswoning met twee verdiepingen
-  Type **B1**, eengezinswoning met één verdieping
-  Type **B2**, eengezinswoning met één verdieping
-  Type **C1**, levensloopbestendige benedenwoning met tuin
-  Type **C2**, bovenwoning met één verdieping

Situatietekening



Plattegrond en toelichting per woningtype

Type A (16 woningen):

Hella Haassestraat 6 t/m 12 (4 woningen), Ananta Toerstraat 22 t/m 44 (12 woningen)

Oppervlakte: 93,5 m²

Aantal slaapkamers: 3

Netto huurprijs: € 640,14

De woningen van dit type zijn de grootste woningen in deze fase. Ze hebben twee lagen met een kap. Er zijn drie slaapkamers en een vaste trap naar de zolder. Op diverse plaatsen aan de gevel is gekozen voor bijzonder metselwerk. Alle woningen hebben een woonkamer met open keuken. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot een heerlijke achtertuin. Op de verdieping zijn de drie slaapkamers en een badkamer.

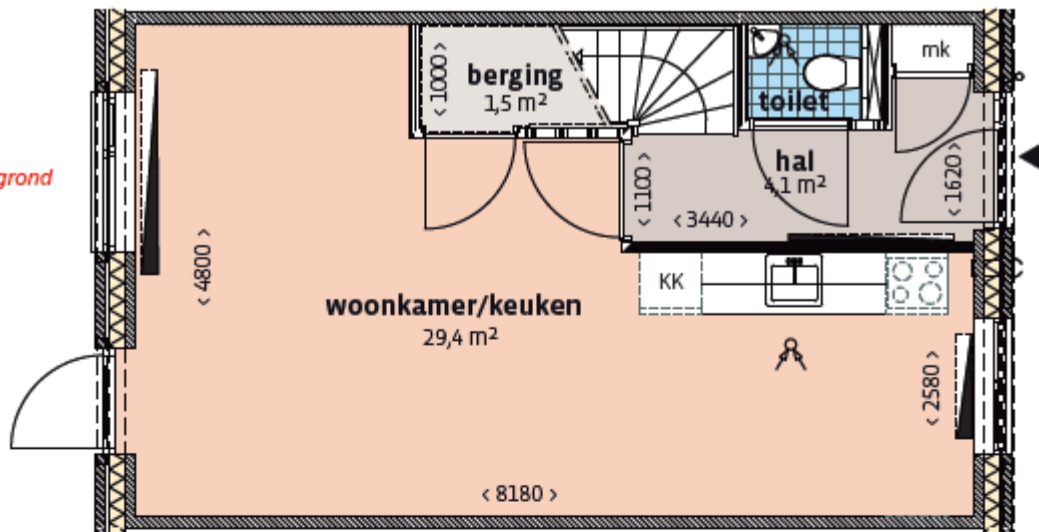


De woningen aan de Ananta Toerstraat, allen type A behalve de hoekwoningen (type B2, op deze afbeelding rechts op de hoek huisnummer 20)

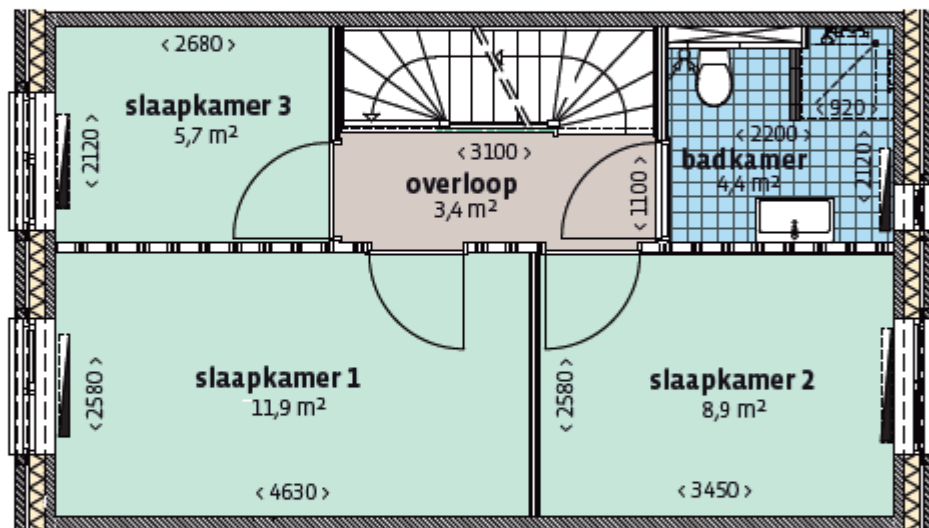
Grote Boel fase 4

Type A

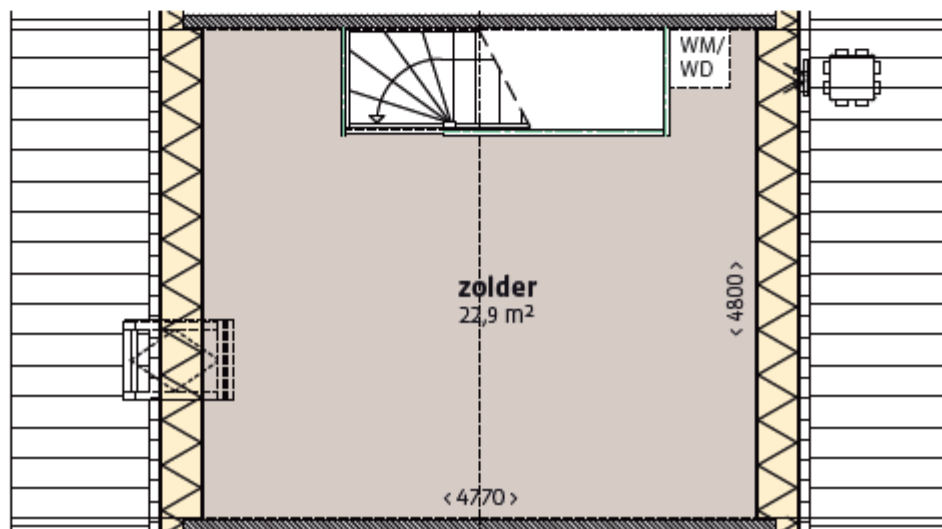
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Op de zolder wordt de oppervlakte onder het schuine dak lager dan 1,5m niet meegerekend.

Type B1 (13 woningen):

Nelly Sachsstraat 7 t/m 19 (7 woningen), García Lorcastraat 3 t/m 7 en 15 t/m 19 (6 woningen)

Oppervlakte: 71,4 m²

Aantal slaapkamers: 2

Netto huurprijs: € 597,30

De woningen van dit type hebben een woonlaag minder dan type A en dus geen zolder. Ze hebben twee slaapkamers. Ook hier is op diverse plaatsen aan de gevel gekozen voor bijzonder metselwerk. Alle woningen hebben een woonkamer met open keuken. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot een heerlijke achtertuin. Op de verdieping zijn de twee slaapkamers en een badkamer.

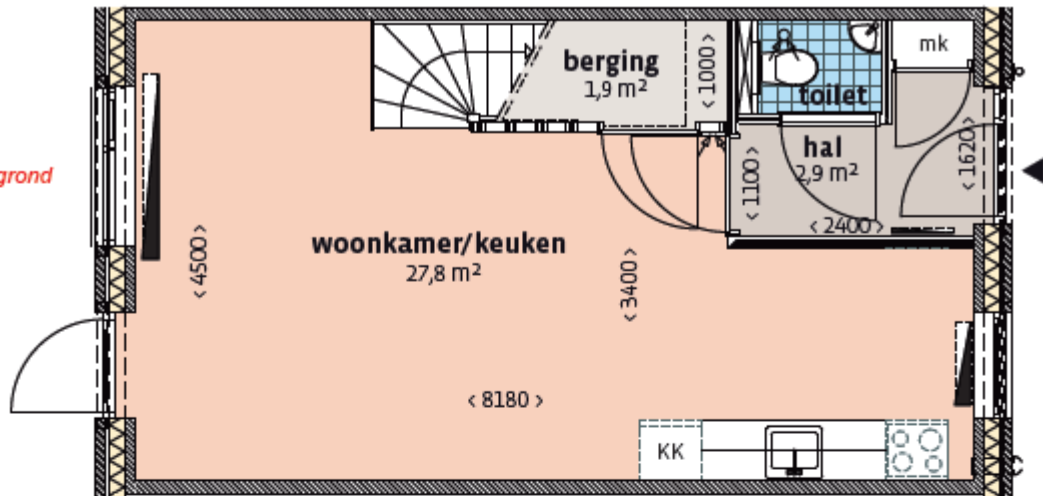


Zicht op de woningen aan de García Lorcastraat, waarbij de lagere gedeelten van type B1 zijn. Het hoge gedeelte in het midden is de boven-benedenwoning (type C1/C2).

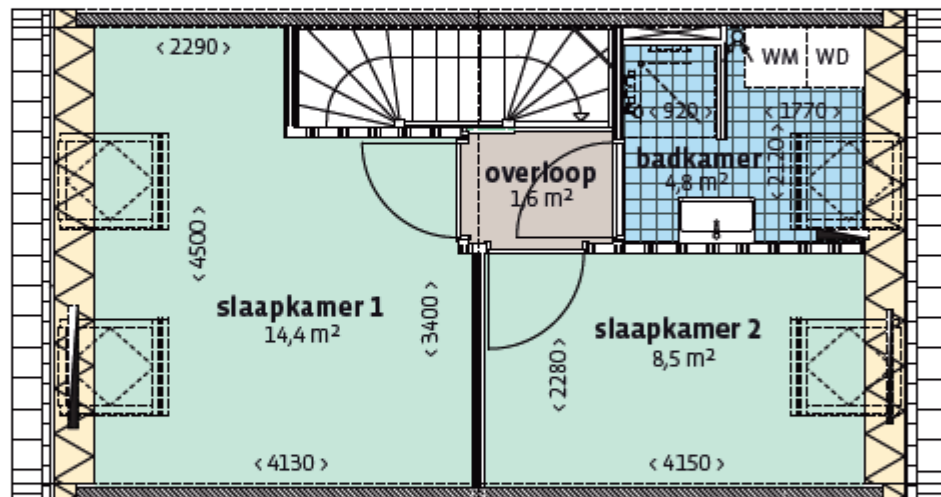
Grote Boel fase 4

Type B1

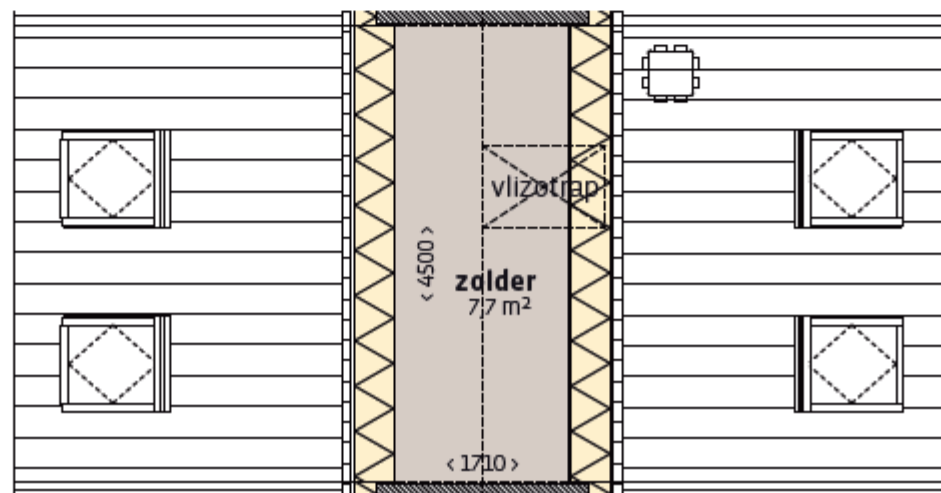
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Op de zolder wordt de oppervlakte onder het schuine dak lager dan 1,5m niet meegerekend. Bij de 1^e verdieping, dus bij beide slaapkamers en badkamer, is het gedeelte onder het schuine dak lager dan 1,5m wél meegerekend bij de afmetingen van de vloer. In de totaalstelling wordt alleen de vloeroppervlakte berekend voor het gedeelte waar het plafond hoger is dan 1,5m.

Type B2 (4 woningen):

Hella Haassestraat 4 en 14 (2 woningen), Ananta Toerstraat 20 en 46 (2 woningen)

Oppervlakte: 76,5 m²

Aantal slaapkamers: 2

Netto huurprijs: € 597,30

De woningen van dit type zijn een iets grotere variant dan type B1, met dezelfde indeling en kenmerken.

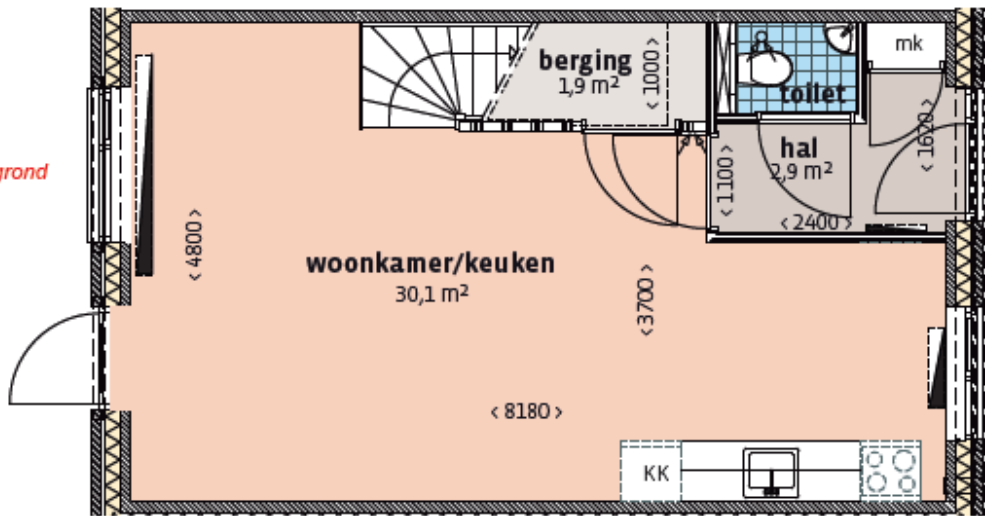


De woningen aan de Ananta Toerstraat. De hoekwoning rechts op de foto, huisnummer 20, is type B2.

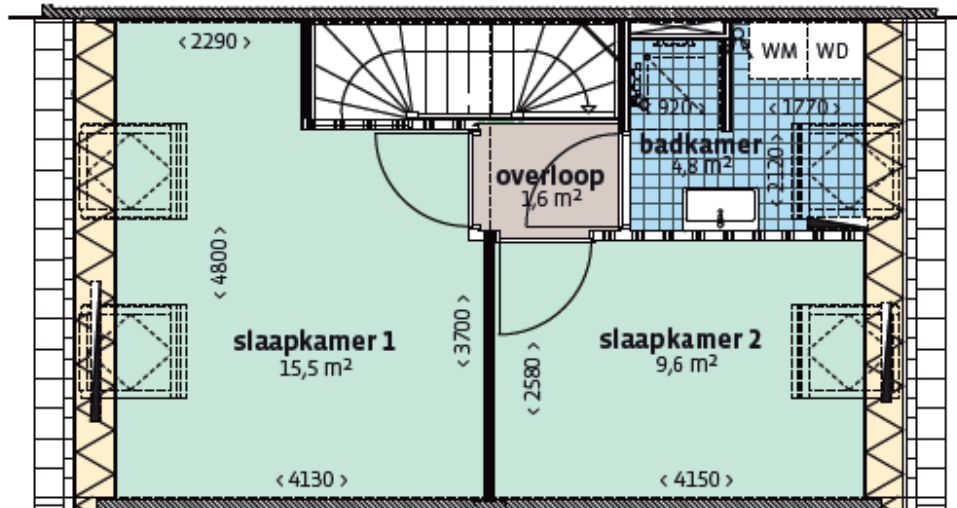
Grote Boel fase 4

Type B2

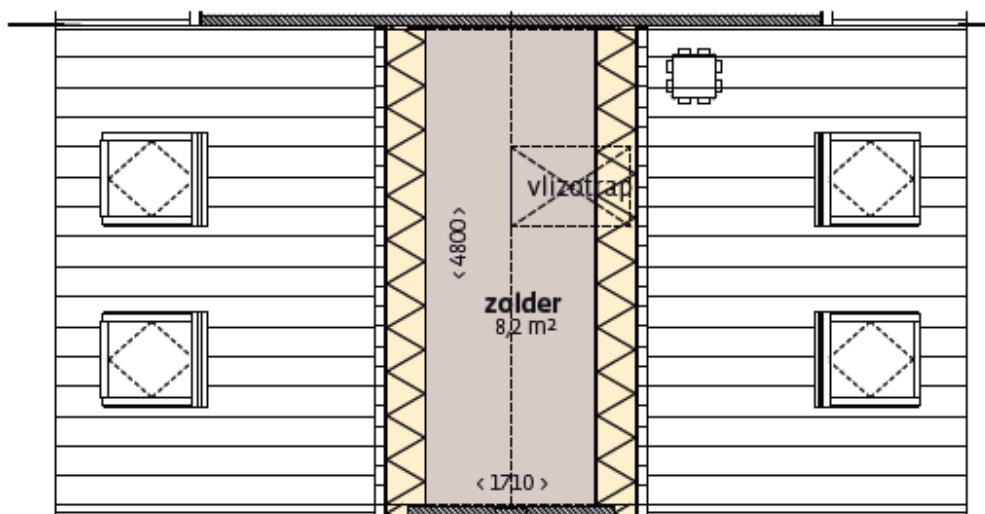
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Op de zolder wordt de oppervlakte onder het schuine dak lager dan 1,5m niet meegerekend. Bij de 1^e verdieping, dus bij beide slaapkamers en badkamer, is het gedeelte onder het schuine dak lager dan 1,5m wél meegerekend bij de afmetingen van de vloer. In de totaalstelling wordt alleen de vloeroppervlakte berekend voor het gedeelte waar het plafond hoger is dan 1,5m.

Type C1 (3 woningen):

Nelly Sachsstraat 3 en 23 (2 woningen), García Lorcastraat 11 (1 woning)

Oppervlakte: 58,4 m²

Aantal slaapkamers: 2

Netto huurprijs: € 597,30

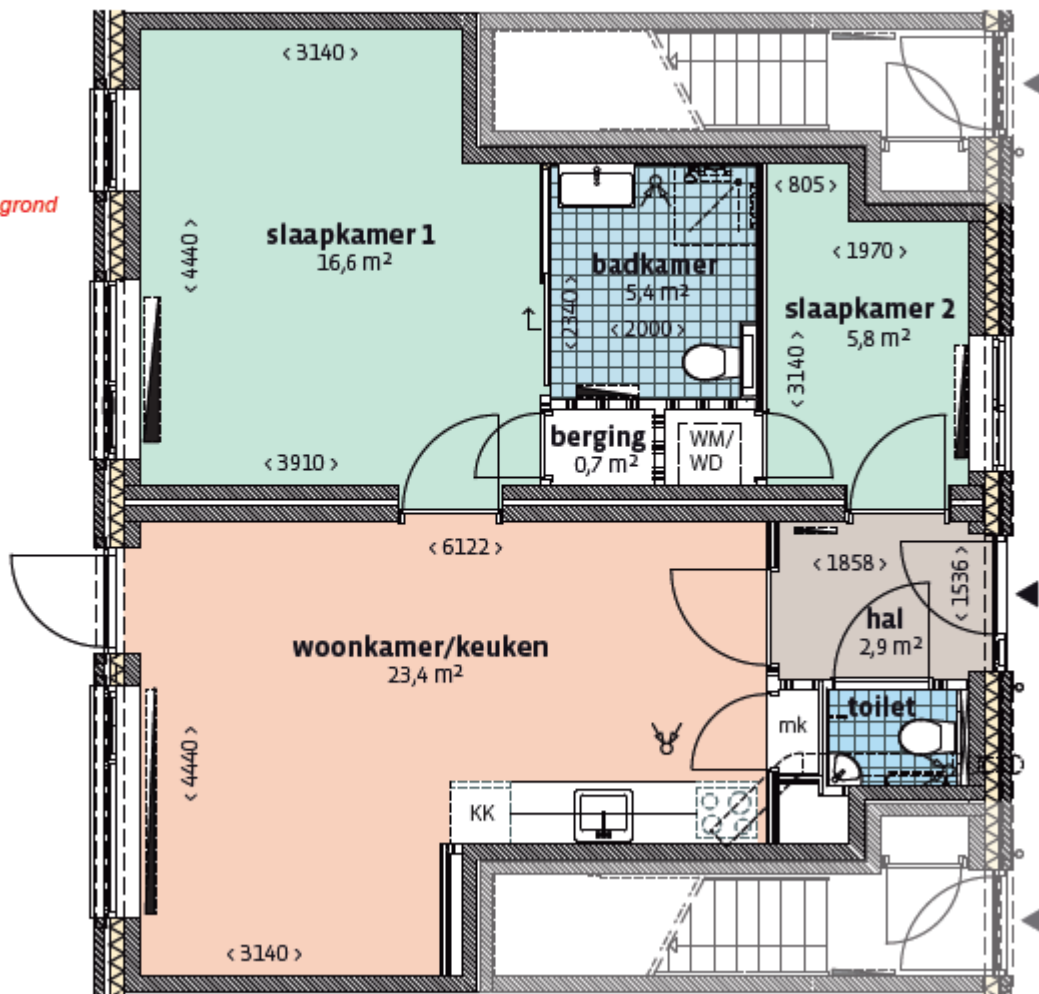
Dit type is een benedenwoning, dus helemaal gelijkvloers. De woningen zijn rolstoelgeschikt en voorzien van diverse voorzieningen (onder andere een deurautomaat, videofoon, schuifdeur in de badkamer). De woningen hebben een woonkamer met open keuken. Vanuit de woonkamer heeft u toegang op een heerlijke grote achtertuin. Via de woonkamer bereikt u de grote slaapkamer. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot de badkamer. De tweede slaapkamer is vanuit de hal te bereiken.



De woningen aan de Nelly Sachsstraat. De hoekwoning in het midden van de foto is een boven-benedenwoning. De benedenwoning is type C1.

Type C1

Begane grond



Type C2 (6 woningen):

Nelly Sachsstraat 1, 5, 21 en 25 (4 woningen), García Lorcastraat 9 en 13 (2 woningen)

Oppervlakte: 73 m²

Aantal slaapkamers: 2

Netto huurprijs: € 597,30

Dit type is een bovenwoning. De woningen hebben vanaf de voordeur aan de straat direct een trap naar boven. Daar vindt u een grote woonkamer met open keuken die de gehele eerste verdieping beslaat. Aan de achterkant heeft u de beschikking over een balkon. Vanuit de woonkamer gaat een trap naar de tweede verdieping, waar twee slaapkamers en een badkamer zijn.

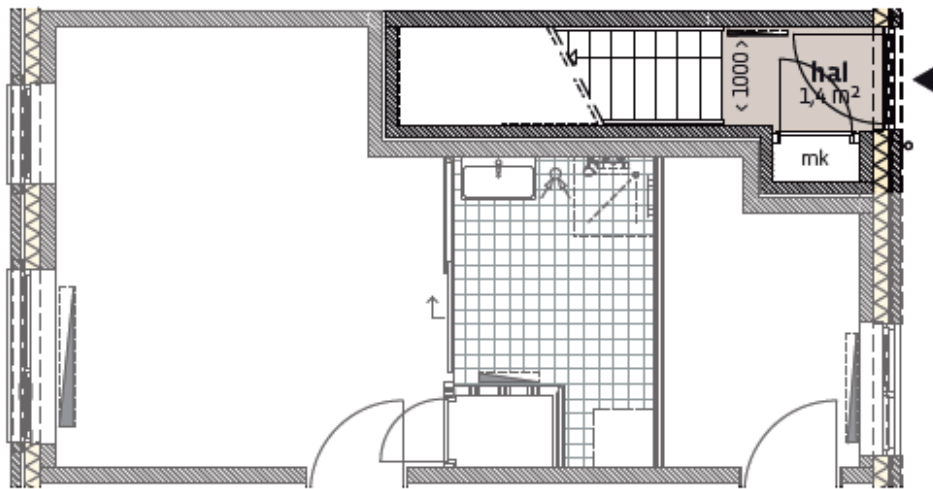


Zicht op de woningen aan de García Lorcastraat, met in het midden de boven-benedenwoning. De twee bovenwoningen zijn van type C2.

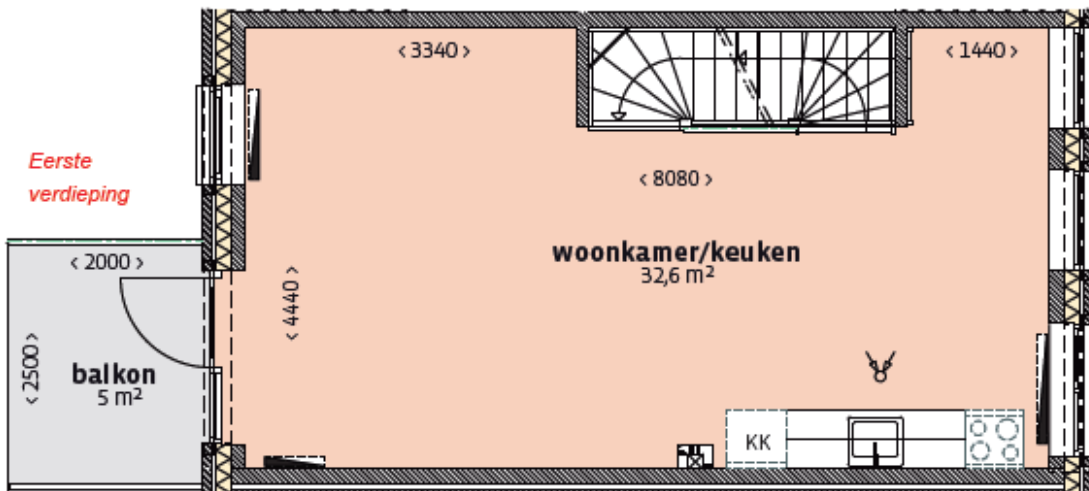
Grote Boel fase 4

Type C2

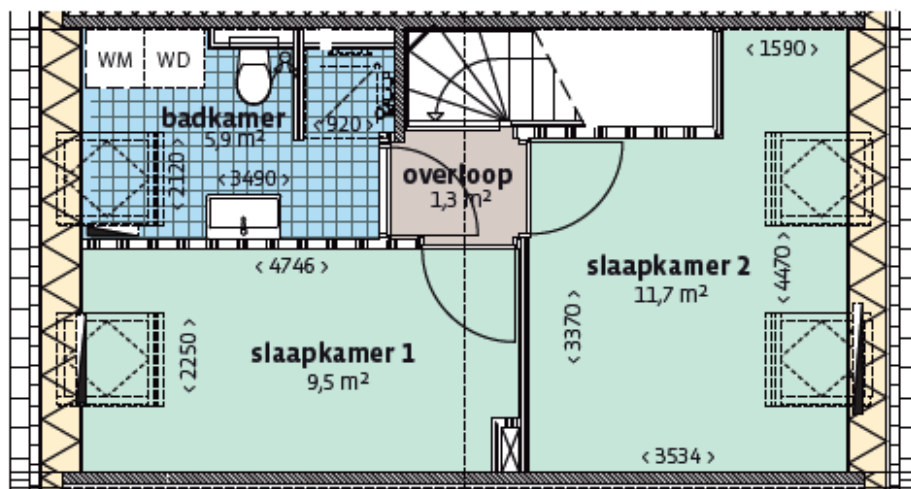
Begane grond:
entree en
trapopgang



Eerste
verdieping



Tweede
verdieping



Bij de 2^e verdieping, dus bij beide slaapkamers en badkamer, is het gedeelte onder het schuine dak lager dan 1,5m meegerekend bij de afmetingen van de vloer. In de totaal telling wordt alleen de vloeroppervlakte berekend voor het gedeelte waar het plafond hoger is dan 1,5m.

Keuken

De keuken wordt uitgevoerd met drie bovenkasten en drie onderkasten met een breedte van ca. 60 cm per kast. Onderstaand plaatje is een impressie van de keuken die geplaatst wordt. De plaatsing in de ruimte kan per plattegrond afwijken.



Keuken	
Keukenblok	Keller – model Elba Kiezel, plint basalt grijs, 180 cm
Aanrechtblad	Type F275ST15 hoogte op 94 cm
Handgreep	Type 419
Spoelbak	Type Splash 100
Kraan	Grohe Costa-S
Wandtegels	Mosa Holland, 20 x 25 cm wit 0490
Aansluiting vaatwasser	Alleen onbedrade leiding voor elektra
Apparatuur	Geen

Warmtenet / Stadsverwarming

De woningen worden aangesloten op de stadsverwarming van NUON. Voor verwarming en warm tapwater wordt restwarmte gebruikt, die vrijkomt bij elektriciteitsproductie of afvalverbranding. Hierdoor verdwijnt restwarmte niet in de lucht of in het oppervlaktewater en hebben woningen geen gas nodig. Dit scheelt CO₂-uitstoot. Per stadswarmtewoning is de CO₂-besparing net zo groot als wanneer u zo'n 10 zonnepanelen op uw dak zou hebben. De restwarmte in uw wijk is onder andere afkomstig van de afvalenergiecentrale ARN in Weurt.

De verwarming van de woning vindt plaats middels radiatoren (deze staan ter indicatie ingetekend op de plattegronden), zowel op de begane grond als de verdieping(en). Met de kamerthermostaat in de woonkamer regelt u de temperatuur op de begane grond. De radiatoren in de slaapkamers en badkamer hebben allemaal een thermostatische radiatorkraan, waarmee u de temperatuur in deze ruimtes kunt regelen.

Radiatoren worden uitgevoerd als paneelradiatoren in de kleur wit. De leidingen voor de radiatoren worden aangelegd volgens het zogenaamde 2-pijpsysteem, waarbij de leidingen zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen.

Elektrisch koken / Aansluiting

De aansluiting op het Warmtenet houdt in dat er geen gas de woning binnenkomt. In de keuken zit dan ook geen gasaansluiting. Alleen elektrisch koken is mogelijk (Perilex 2x230, 2-fasen aansluiting), bijvoorbeeld met een keramische kookplaat of een inductiekookplaat (beide maximaal 7 KW).

Materialen, kleuren, afwerking en overige informatie

Hella Haassestraat, Nelly Sachsstraat en Garcia Lorcastraat			
Omschrijving	Materiaal	Kleur	Opmerkingen
Metselwerk plint (voor-en zijgevels + straatzijde tuinmuur)	Baksteen vooruitstekend patroon	Warmgrijs	Wildverband met vooruitstekend 20mm relief
Metselwerk bovenbouw (voor-en zijgevels)	Baksteen waalformaat	Geelgrijs	Wildverband waalformaat
Metselwerk achtergevel algemeen	Baksteen waalformaat	Geelgrijs	Wildverband waalformaat
Metselwerk achtergevel BG hoekpenant	Baksteen waalformaat	Warmgrijs	Wildverband waalformaat
Metselwerk opgaand bij hoogtesprong volume	Baksteen waalformaat	Geelgrijs	Wildverband waalformaat
Voegwerk onderbouw	Prefab doorstrijkmortel	Antraciet	5/10 mm terugliggend
Voegwerk bovenbouw	Prefab doorstrijkmortel	Beige	5/10 mm terugliggend
Voegwerk achtergevel	Prefab doorstrijkmortel	Beige	5/10 mm terugliggend
Lekdorpels kozijnen	Hardsteen	Grijs	
Kozijnen	Hardhout	Ombergrijs	RAL 7022
Draaiende delen	Hardhout	Ombergrijs	RAL 7022
Voordeur	Hardhout - geïsoleerd	Ombergrijs	RAL 7022 - spion
Dakraam	Tuimelvenster	Grijs	Handbediend
Binnendeuren en kozijnen	Plaatstaal met opdek deur	Wit	
Hekwerk balkons	Stripstalen balusters/railing	Beigegrijs	RAL 7006 - balluster voor betonrand langs montageplaat en boutverbinding in kleur hekwerk
Privacyscherm balkons	Stalen frame vv volkern plaatmateriaal invulling	n.t.b.	RAL 7006 - Natura Bruin - Boutverbinding montage frame/beplating in kleur hekwerk
Dakgoot	Getimmerde goot rockpanel	Ombergrijs	RAL 7022
Dakpannen	Nieuwe Hollander V	Donkergrijs	
Beglazing	Glas	Naturel	HR++
Onderdorpels kozijnen	Kunststeen	Antraciet	
Ventilatieroosters voor- en achtergevel	Onzichtbaar weggewerkt in spouw (boven kozijn)	Ombergrijs	RAL 7022
Ventilatieroosters binnenzijde	Toegepast boven kozijn	Ombergrijs	RAL 7022
Hemelwaterafvoeren	Voorzijde aluminium, achterzijde PVC	Grijs	
Balkons wafelpatroon grijs	Prefab balkon vv anti-slip wafelpatroon	Grijs	

Ananta Toerstraat			
Omschrijving	Materiaal	Kleur	Opmerkingen
Metselwerk plint (voor-en zijgevels)	Baksteen waalformaat	Rood genuanceerd	Wildverband vlak volledig terugliggend
Metselwerk plint penanten uitzondering (voorgevels)	Baksteen waalformaat	Rood genuanceerd	Wildverband met terugliggend 20mm relief (vlgs bemonstering)
Metselwerk bovenbouw (voor-en zijgevels)	Baksteen waalformaat	Rood genuanceerd	Wildverband met terugliggend 20mm relief (vlgs bemonstering)

Metselwerk achtergevel	Baksteen waalformaat	Rood genuanceerd	Wildverband waalformaat
Metselwerk opgaand bij hoogtesprong volume	Baksteen waalformaat	Rood genuanceerd	Wildverband met terugliggend 20mm relief (vlgs bemonstering)
Voegwerk plint	Prefab doorstrijkmortel	Antraciet grijs	Platvol gevoegd
Voegwerk bovenbouw	Prefab doorstrijkmortel	Antraciet grijs	5/10 mm terugliggend
Voegwerk achtergevel	Prefab doorstrijkmortel	Antraciet grijs	5/10 mm terugliggend
Lekdorpels kozijnen	Hardsteen	Grijs	
Draaiende delen	Hardhout	Chocoladebruin	RAL 8017
Voordeur	Hardhout - geïsoleerd	Chocoladebruin	RAL 8017 - spion
Dakraam	Tuimelvenster	Grijs	Handbediend
Binnendeuren en kozijnen	Plaatstaal met opdek deur	Wit	
Dakgoot	Getimmerde goot rockpanel	Ombergrijs	RAL 7022
Dakpannen	Nieuwe Hollander V	Bruinrood	Herfstkleur
Beglazing	Glas	Naturel	HR++
Onderdorpels kozijnen	Hardsteen	Antraciet	
Ventilatioeroosters voor- en achtergevel	Onzichtbaar weggewerkt in spouw (boven kozijn)	Chocoladebruin	RAL 8017
Ventilatioeroosters binnenzijde	Toegepast boven kozijn	Chocoladebruin	RAL 8017
Hemelwaterafvoeren	Voorzijde aluminium, achterzijde PVC	Grijs	

Alle woningen - buitenruimten			
<i>Omschrijving</i>	<i>Materiaal</i>	<i>Kleur</i>	<i>Opmerkingen</i>
Terreinverharding voortuin	Betontegels 600*400 zonder vellingkant	Grijs	
Terreinverharding achtertuin	Betontegels 600*400 zonder vellingkant	Grijs	
Betonnen open goot t.p.v. HWA			
Terreinverharding algemeen terrassen achtertuinen	Betontegels 300*300 zonder vellingkant grijs	Grijs	
Haag	Beukenhaag		
Hekwerk tuinen	Metaal begroeid met hedra	Basis donkergroen	
Houten hekwerk	Verduurzaamd houten hekwerk		
Toegangspoort hekwerk	Verduurzaamd houten poort		
Toegangspoort hekwerk 'special'	Poort vv figuurperforatie		
Berging	Verduurzaamd houten berging		

Grote Boel fase 4

Alle woningen - afwerking interieur		
Omschrijving	Materiaal	Kleur
Niet-dragende binnenwanden	Ytong separatiepanelen (gasbeton)	
Dekvloeren	Cementdekvloer	Grijs
Wandafwerking	Stucwerk, behangklaar	
Plafonds	Spuitwerk	Wit
Binnenzijde hellend dak (zolder)	Spaanplaat	Bruin
Binnenkozijnen	Stalen nastelkozijnen	Wit
Binnendeuren	Opdekdeuren, fabrieksmatig gelakt	Wit
Hang- en spuitwerk binnen	Aluminium	Blank
Trappen	Vuren, fabrieksmatig gegrond. Begane grond dichte trap, 1e verdieping open trap. Bomen dekkend geschilderd.	Wit
Vensterbanken	Werzalith	Wit
Wandtegels	Toilet tot 150 cm boven vloer, badkamer tot plafond	Mosa Holland, Wit 0490
Vloertegels toilet en badkamer	Keramische vloertegels 15 x 15 cm	Muisgrijs
Schilderwerk	Houten aftimmeringen	Wit
Keuken	Keukenblok 180 cm breed, met 3 onder- en 3 bovenkasten. Elba 200 met kunststof blad HDF en HPL toplaag.	Zie pagina 21
Wandtegels keuken	20x25 cm	Mosa Holland, Wit 0490
Sanitair toilet	Staand closet met reservoir en fontein Laufen Jika Euroline met fontein kraan Grohe Costa S	
Sanitair badkamer	Wastafel Laufen Jika Euroline met Grohe Costa S wastafelmengkraan, Grohe Costa S douchemengkraan, douchekop met glijstang	

Talis

Waalbandijk 18 Nijmegen
Postbus 628
6500 AP NIJMEGEN
Telefoon (024) 352 39 11
welkom@talis.nl
www.talis.nl

Ontwikkeling: De Vree & Sliepen
Realisatie: De Vree & Sliepen
Architect: Moke Architecten
Verhuur: Talis



Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



De woningen in het midden is de hoekwoning op de Nelly Sachsstraat, de beneden-bovenwoning met de huisnummers 1, 3 en 5.