

# O

## WONEN EN DOELGROEPEN

De vraag was woningen te ontwerpen voor de volgende doelgroepen:

Invulling van de woningbehoefte van Nieuwerbrug aan den Rijn: voor starters, jongeren en senioren.

Met dit plan hebben we het voornemen om ons te richten op woningen voor deze doelgroepen. We maken hier appartementen met een lift waarbij alles gelijkvloers is en de woningen voldoen aan de behoefte van deze doelgroep. De appartementen variëren in grote van 47 tot 68m<sup>2</sup> en een paar van 75m<sup>2</sup>. Hiermee vallen de appartementen onder de grens van de middeldure koop (<390.000 euro). Meer dan 70% onder de middeldure koop grens (<355.000 euro). Ook streven we er naar een behoorlijk gedeelte onder de goedkope grens te laten vallen (<290.000 euro).

### VARIANT A

- 29 woningen (21 appartementen + 8 bebo's)
- 100% betaalbaar excl sociale huur
- bovengronds parkeren

### VARIANT B

- 32 woningen (24 appartementen + 8 bebo's)
- 100% betaalbaar excl sociale huur
- ondergronds parkeren

### VARIANT C

- 37 woningen (29 appartementen + 8 bebo's)
- 100% betaalbaar excl sociale huur
- ondergronds parkeren

## GROEN EN LEEFKWALITEIT

Er werd gevraagd naar een speelplaats voor de kinderen. De vraag naar meer groen in de wijk werd gesteld. Ook werd er gevraagd om de verhouding groen versus bebouwing en de verhouding parkeerplaatsen versus bebouwing te verbeteren.

In alle 3 de varianten zijn de twee bestaande groene ruimtes mee ontworpen die mogelijk als speelplek ingericht kunnen worden. De varianten met het ondergronds parkeren voorzien nog meer in de doelstelling om de wijk te vergroenen. Hoewel variant A al behoorlijk groen is, laten de andere twee varianten een nog groener aanblik zien.

Verder dient het plan te voldoen aan de eisen van het leidraad inrichting openbare ruimte. Dit betekent in ieder geval voldoende openbaar groen, bomen en water in het plangebied. Bij de plaatsing van bomen dient ook rekening gehouden te worden met hittestress en verkoeling van verharde oppervlaktes.



## PARKEREN EN ONTSLUITING

Er werd extra aandacht gevraagd voor de parkeerplaatsen. Er werd gevraagd naar voldoende parkeerruimte om de buurt te ontlasten, mogelijk ondergronds parkeren. In de voorgelegde alternatieven wordt er in meer parkeerplaatsen voorzien dan er gerealiseerd zou moeten worden. Ook worden er in twee alternatieven in een ondergrondse parkeergarage voorzien.

## STEDENBOUW EN OVERIG

Er werd gevraagd om geen hoogbouw te realiseren, passend bij het karakter van het dorp. De varianten hebben een appartementengebouw met maximaal 4 lagen, wat de maximale hoogte van 12 tot 15 meter maakt.

Participatie 3 plan varianten	-	maart 2025
Besluit voorkeursvariant	-	april 2025
Uitwerken schetsontwerp	-	2e kwartaal 2025
Doorlopen planologische procedure	-	2e en 3e kwartaal 2025
Sloop, bouwrijp maken, bouw	-	3e kwartaal 2025 - tot 2027/2028

Er zijn 3 alternatieven voorgelegd waarbij er gezocht is naar een optimale stedenbouwkundige invulling welke recht doet aan de grote maatschappelijke behoefte aan woningen.

