

Participatielogboek Achterlaatlocatie school De Brug

Versie oktober 2025

Om samen met de buurt tot een ruimtelijk kader met uitgangspunten voor de Achterlaatlocatie school De Brug te komen, heeft de gemeente een participatieproces ingericht.

Dit logboek is een verslag van het participatieproces. Om meerdere keren mensen te spreken, organiseert de gemeente participatiemomenten. Van elke activiteit wordt een verslag in dit logboek geplaatst. We werken het logboek bij als er een participatiemoment heeft plaatsgevonden.

Participatie ronde 1

In de eerste ronde gaan we in gesprek over uw wensen, ideeën en zorgen voor de locatie. We gebruiken uw inbreng om tot definitieve uitgangspunten voor de ontwikkeling te komen.

Participatie ronde 2

In de tweede ronde voorjaar 2025 leggen we enkele varianten / scenario's aan u voor. We halen op wat positieve elementen van de varianten zijn die een ontwikkelende partij vervolgens zal meenemen in de verdere planuitwerking.

Vervolg

Het college van B&W kiest een voorkeursvariant voor de Achterlaatlocatie. Zodra die bekend is, wordt dit gedeeld via het Denkmee platform. Daarna werkt de potentiële ontwikkelende partij de voorkeursvariant uit in een schetsontwerp en wordt de planologische procedure opgestart. De daarbijhorende participatie pakt de ontwikkelende partij samen met de gemeente op.

Participatieronde 1

Verslag informatiebijeenkomst 15 mei 2024 over wensen en ideeën invulling Achterlaatlocatie School de Brug

Inleiding

De bouw van het nieuwe IKC De Brug in de Wijde Wiericke is in volle gang. Naar verwachting verhuist de school eind van 2024 naar de nieuwe locatie. Hierna komt de huidige locatie 'de Achterlaatlocatie' vrij voor herontwikkeling. Hiervoor maakt de gemeente nu een start. Bij de opstart van deze herontwikkeling, willen we de wensen en mogelijkheden van de locatie verkennen. De gemeente wil graag met omwonenden in gesprek om op te halen wat leeft en waar behoefte aan is in de wijk. Daarvoor zijn de bewoners van de omliggende straten uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Daarnaast is er de mogelijkheid input te geven op het DenkMee platform. Er waren ongeveer 30 omwonenden aanwezig. Namens de gemeente waren mevrouw R. van Werven en de heer L. Rijsdam aanwezig.

Doel bijeenkomst

Het doel van de bijeenkomst was om 1. de omwonenden te informeren over de start van het project en het proces dat de gemeente de komende maanden gaat doorlopen voor de Achterlaatlocatie met bijbehorende participatie. En 2. Op te halen wat de buurt belangrijk vindt om mee te geven bij de verdere uitwerking van het project.

Presentatie

Aanwezigen zijn aan de hand van een presentatie meegenomen in de opgaven voor de achterlaatlocatie en hoe het (participatie)proces eruit komt te zien. Deze presentatie komt net als dit verslag op het platform DenkMee. Via dit platform deelt de gemeente tijdens het participatieproces alle informatie en kan er input vanuit de buurt worden opgehaald.

Vragen en beantwoording

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn door de aanwezigen vragen en opmerkingen gesteld, die door de gemeente zijn beantwoord. Hieronder treft u op hoofdlijn die vragen en antwoorden aan.

- **Vanuit welke versie van de dorpsvisie wordt dit project ontwikkeld?**

Gemeente haalt opgaven, behoeften en uitgangspunten uit de laatste versie van de Dorpsvisie (2023)

- **Vanaf begin 2025 komt het pand leeg te staan. Wanneer wordt het pand gesloopt? Dit in verband met vandalisme, vernielingen etc.**

Het is nog niet bekend wanneer de gebouwen worden gesloopt. Dit hangt af van wat uit de onderzoeken o.a. ecologie komt en welke termijnen daaraan worden gehangen. Mocht er een ontheffing nodig zijn, kan het maanden langer duren. Vanuit de aanwezigen wordt benadrukt hier zo snel mogelijk inzicht in te krijgen.

- **De buurt ervaart een hoge parkeerdruk in de nabije omgeving. Kan er in het project extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd en toegevoegd voor de wijk?**

Gemeente hanteert voor het project gemeentelijk beleid (nota parkeernormen). Ook is een verkeerskundige aangehaakt die breder dan alleen het project mee zal kijken.

- **Er zijn enkele laadpalen in de bestaande omgeving geplaatst. De geselecteerde parkeerplaatsen nemen openbare plaatsen weg voor andere voertuigen waardoor de parkeerdruk hoger uitvalt.**

- De presentatie gaat met name over wat er in de toekomst mogelijk kan gaan komen. Niet wat er al is en wat straks verdwijnt. De huidige school heeft een maatschappelijk functie. Het is een speelplek / speelplaats voor kinderen uit de buurt/omgeving. Aantal aanwezigen laten weten de school met het geluid van spelende kinderen straks te gaan missen.

Gemeente zal ook aandacht schenken aan (het verlies van) de huidige situatie / functie in verdere planuitwerking

- **Hoe denkt de gemeente het bouwverkeer/vracherverkeer door de wijk te organiseren voor/tijdens en na de bouw?**

Het is nog niet bekend hoe straks het verkeer wordt georganiseerd en zal zodra de plannen zijn uitgewerkt verder inzichtelijk worden.

- **Hoe gaat de gemeente om met een eventuele waardevermindering van de bestaande woningen in de wijk indien het toekomstig plan hierbij aan bijdraagt?**

Belanghebbenden kunnen bij een nieuw plan bezwaar indienen. Zodra de ruimtelijke procedure voor deze locatie gaat lopen, wordt de buurt ook over dit proces ingelicht. Bij wijziging van een bestemmingsplan (omgevingsplan) kan het ook mogelijk zijn om planschade te claimen als men denkt dat de woning minder waard wordt door het nieuwe plan.

Wensen en ideeën

Aanwezigen kregen de mogelijkheid met post-it plakkers hun bevindingen, hun wensen en ideeën voor de achterlaatlocatie op een geplotte A0 tekening kenbaar te maken. Deze post-its zijn per thema geclusterd. Hieronder treft u per thema de wensen en ideeën aan.



Wonen en doelgroepen:

- Seniorenwoningen
- starterswoningen
- Seniorenwoningen alleen voor Nieuwerbrugers, dan komen er veel woningen leeg voor starters en gezinnen
- Appartementen voor inwoners uit Nieuwerbrug
- Aandacht en onderzoek andere woonvormen bijv. Thuisplusflat zoals in Rotterdam.

Groen en leefkwaliteit:

- Speelplaats voor de kinderen (3x)
- Speelruimte (nieuwe schoolplein) behouden
- Groen (3x)
- In geval je deze speelruimte opgeeft gaan kinderen op straat spelen. Het verkeer is al superdruk.
- Project gebruiken om verhouding groen/bebouwing en parkeerplaatsen /bebouwing te verbeteren (bestaande verharding buurt)
- Gewend aan rust van regelmaat van de school. Maak er geen drukke boel van.

Parkeren & ontsluiting:

- Extra aandacht voor parkeerplaatsen
- Parkeerruimte (2x)
- Voldoende parkeerruimte ook om de buurt te ontlasten. Desnoods normen loslaten. Het probleem is groot.
- Parkeeroverlast
- Ondergrondse parkeergarage
- Alles moet over de Korte Waarder gevaarlijk, alles door de Graaf Lodewijkstraat (2x)
- Uitbreiding parkeerplaatsen in de buurt
- Verkeerveiligheid veel te hard rijden meer auto's door de bestaande wijk vanwege inrichtingsverkeer
- Groot parkeerprobleem in Graaf Adolfstraat. 2 oplaadpalen ergens anders.

Stedenbouw:

- Kleine maxima / locatie grote balkon / ondergronds parkeren
- Geen hoogbouw
- Laagbouw
- Hofje achter voor senioren (doorstroming) i.c.m. levendigheid

Overig:

- Schade/vandalisme huidige panden bij leegstand
- Geen COA
- Waardevermindering huidige woning
- Geen AZC. Er is hier niets voor deze mensen. Geen openbaar vervoer Geen winkels.
- overdracht stuk grond aan nabij/directe burens na vertrek school

Inbreng op Denk Mee platform – fase 1 verzamelen van ideeën

Er zijn in de periode van 15 mei tot 31 juli 2024 20 reacties binnengekomen. Hieronder zijn de reacties kort weergegeven en onderverdeeld in thema's.

Voorzieningen / Mini centrum

Een leuk pleintje met wat kleinschalige winkels en misschien wel een koffiezaakje. Soort van ontmoetingsplek waar mensen kunnen samenkomen en ouderen gezellig kunnen langskomen voor een praatje en wat lekkers. Faciliteiten ontbreken nu in een steeds groter wordend dorp.

Gerelateerde suggesties: atelierruimte, pakketpunt

Nieuwbouw

Nieuwbouw voor senioren, betaalbare starterswoningen, woningen voor jongeren. Mix van woningen. Absoluut geen hoogbouw. Niet te veel woningen, zorg voor voldoende ruimte.

Gerelateerde suggesties: Levensloopbestendige woningen. Mix jong en oud. Zorgpunt/woning voor zorgverlener.

Parkeren

Voldoende parkeerruimte. Enkele elektrische auto's voor gezamenlijk gebruik voor alle bewoners

Verkeer

Sluipverkeer tegengaan. Openbaar vervoer terugbrengen zodat het allemaal wat autoluwer kan worden.

Groen en leefkwaliteit

Voldoende groen. Parkje, ook voor honden uitlaten. Gezamenlijke binnentuin. Zitplekjes

Duurzaamheid

Voldoende rekening houden met energie en duurzaamheid. Duurzaam bouwen een vereiste. Toepassing duurzame materialen, halfverharding.

Speelfunctie

Speelruimte voor verschillende leeftijden. Schoolplein zal gemist worden als het plein verdwijnt.

Gerelateerde suggesties: voetbalkooi, calisthenics park, beweegplek.

Privacy omwonenden

Nu ervaren direct aanwonenden veel privacy. Verzoek om daar bij het ontwerpen van bebouwing op dit terrein rekening mee te houden.

Gerelateerde suggesties: toepassen begroeiing voor privacy

Uitwerking wensen en ideeën

Weergave in hoeverre de wensen en ideeën uit participatieronde 1 zijn verwerkt in de planvarianten die in de bijeenkomst van participatieronde 2 worden gedeeld:

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 appartement variëren in grote van 47 tot 68m² en een paar van 75m². 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). Prijspeil 2025.

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 ondergronde parkeergarage voorzien.

STEDENBOUW EN OVERIG

Er werd gevraagd om geen hoogbouw te realiseren, passend bij het karakter van het dorp. De 3 varianten hebben een appartementengebouw met maximaal 4 lagen, wat de maximale hoogte van 12 tot 15 meter maakt. Er is gekozen voor de appartementen in verband met de gewenste doelgroepen (starters, jongeren, senioren). Grondgebonden woningen zijn duurder en overstijgen daarmee vaak al de betaalbaarheidsgrens (nu: €390.000,-) en zijn daarmee niet meer bereikbaar voor de doelgroep.

Participatieronde 2

Verslag inloopbijeenkomst 19 maart 2025 over 3 varianten Achterlaatlocatie School de Brug

Opening

De direct omwonenden, wijkteam en andere geïnteresseerden hebben een uitnodiging van de gemeente ontvangen voor deze informatie inloopbijeenkomst op woensdag 19 maart. Doel van deze bijeenkomst is de aanwezigen 3 varianten voorleggen van woningbouw op de Achterlaatlocatie school de Brug. Tijdens deze bijeenkomst zijn de varianten toegelicht en konden de aanwezigen hun reactie geven.

5 informatiepanelen

Aanwezigen werden aan de hand van 5 informatiepanelen geïnformeerd over de 3 varianten voor de Achterlaatlocatie. Ook was er op 1 van de panelen de invulling van de eerder opgehaalde wensen en ideeën uit ronde 1 (te lezen op pagina 6 van dit logboek) te zien. De 5 informatiepanelen komen net als dit verslag op het platform DenkMee.

Varianten A, B, C

VARIANT A	<ul style="list-style-type: none">● 29 woningen (21 appartementen + 8 bebo's)● 100% betaalbaar excl sociale huur● bovengronds parkeren
VARIANT B	<ul style="list-style-type: none">● 32 woningen (24 appartementen + 8 bebo's)● 100% betaalbaar excl sociale huur● ondergronds parkeren
VARIANT C	<ul style="list-style-type: none">● 37 woningen (29 appartementen + 8 bebo's)● 100% betaalbaar excl sociale huur● ondergronds parkeren

Opgehaalde reacties per variant

VARIANT A	
Pluspunten	Verbeterpunten
<ul style="list-style-type: none">- Veel woningen- Minder woningen dan variant B en C- Kleinschaligheid / groen- Kortere bouwtijd, vanwege geen ondergrondse parkeermogelijkheid.	<ul style="list-style-type: none">- Het appartementencomplex op de locatie van de school is te hoog en te groot en past niet in de omgeving- Veel te dicht en hoog bij mijn woning- speelplekken- Er komen te veel mensen op een kleine ruimte te wonen. Parkeergelegenheid is te weinig. Dit gaat een groot probleem worden.- Geen sociale huur

	<ul style="list-style-type: none"> - Geen interactie tussen jeugd en ouderen. Bijv knarrenhof met meergeneratie behoeften van mensen 19 t/m 109. - Niet betaalbaar voor onze kinderen. - Schaduw door hoogte van het appartementen gebouw
VARIANT B	
Pluspunten	Verbeterpunten
<ul style="list-style-type: none"> - Veel woningen - Veel woningen betekent ook veel parkeerplaatsen - Auto's in de parkeergarage - Dit lijkt de beste optie ondergronds parkeren 	<ul style="list-style-type: none"> - Aandacht voor parkeerplaatsen - Aandacht voor speelplekken - Stimuleer groen onderhoud = tuintjes - Gebouw is te groot en volumineus en pas niet in de landelijke omgeving. - Niet betaalbaar voor onze kinderen. - Teveel woningen + auto's op te kleine ruimte.
VARIANT C	
Pluspunten	Verbeterpunten
<ul style="list-style-type: none"> - Veel woningen - Veel bomen, veel groen. Auto's in de ondergrondse parkeergarage - Veel woningen maar wel 4 hoog, wel gelukkig veel groen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aandacht voor parkeerplaatsen - Aandacht voor speelplekken - Gebouw is te groot en past niet in de landelijke omgeving. - Ik denk meer aan rijwoningen. Dit komt hard aan, past totaal niet in deze wijk. Dit is landelijk gebied. - Laagbouw waar ook onder geparkeerd kan worden. - Massaliteit hoogbouw - Niet betaalbaar voor onze kinderen.

Overige opmerkingen geclusterd per thema (geldt voor alle 3 varianten):

Betaalbaarheid woningen & Doelgroep

- Doelgroep voor ouderen wordt aangegeven maar er zijn nauwelijks voorzieningen.
- Appartementen voor 50+ zou een optie zijn.
- Graag woningen voor senioren & jongeren, betaalbaar graag.

Hoogte en dichtheid plan

- Dit plan hoogbouw voor onze woning kan/mag niet doorgaan.
- Plan hoogbouw=12m Hoog. Mijn woning is 9 meter met veel ramen aan kant hoogbouw.
- De zijkant van de huidige gymzaal heeft een dichte muur. Liefst hier bij de benedenbovenwoningen geen balkons i.v.m. privacy Korte Waarder 32 & 34

- Waarde omliggende woningen omlaag.
- Wordt gebruikt om vol te proppen met huizen.
- Te veel mensen op elkaar geeft problemen/ruzies. Daarvoor komen mensen niet in een dorp wonen.
- Landelijke uitstraling weg: dit is speerpunt gemeente Bodegraven.
- 4 lagen botst met dorps karakter en opzet wijk
- Privacy belangrijk, geen balkons aan de zijde en uitzicht op de bestaande woningen.
- Schaduw door hoogte van het appartementen gebouw

Parkeren & ontsluiting

- Parkeerdruk zal ondanks alle voorzieningen toenemen. Het is al niet te doen in de huidige situatie.
- Te weinig parkeerplekken
- Blijft eenrichtingsverkeer in de Schoolstraat?
- Geen auto's die niet in Nieuwerbrug wonen, de weg graag maximaal 30km p/u
- Past niet in omgeving/buurt. Gevolg parkeren op de stoep/trottoir. Kan problemen opleveren voor hulpdiensten. Er is geen Openbaar vervoer.
- Ontsluiting bebo's (alle 3 varianten), liever niet achterlangs Korte Waarder 32 & 34.
- ondergronds
- zorgen over parkeerdruk

Groen en spelen

- Onvoldoende rekening gehouden met spelende kinderen op huidig schoolplein, komt onvoldoende terug in de nieuwe varianten.
- Speelplaats / schommel etc. geen voetbalveld ivm schade aan auto's en tuinen
- Speelveld in de Schoolstraat moet blijven
- Ik mis de grote den. Een super mooie boom die jaren daar staat. Geen oog voor bestaande beplanting.
- We willen graag een panna veldje met plein. Het plein wordt nu intensief gebruikt door kinderen 8 t/m 12 jaar.

Voorzieningen

- Voorzieningen zijn niet meegenomen (supermarkt, huisarts, capaciteit etc) Denk aan doelgroep.

Bouwperiode

- Ik ben bezorgd over de bouw van het complex. Onze huizen staan op klei en zijn niet onderheid.

Extra variant

Naar aanleiding van de input tijdens de informatieavond is besloten ook een variant uit te werken zonder een appartementencomplex van 4 lagen. Dit is een variant met **12 benedenbovenwoningen** (in totaal dus **24 woningen**) die daarmee nog onder de betaalbaarheidsgrens vallen. Met deze variant wordt met name de doelgroep jongeren en starters aangesproken en niet meer de senioren. Ook voor deze variant geldt dat deze nog op haalbaarheid verder moet worden getoetst.

(plaatje variant D: CONCEPT)



Vervolg

De 4 varianten die nu voorliggen gaan ter besluitvorming naar het college die uiteindelijk een voorkeursvariant bepaalt. De opgehaalde reacties uit de inloopbijeenkomst worden meegenomen in deze afweging.

De potentiële ontwikkelaar M3 werkt vervolgens de voorkeursvariant uit in een schetsontwerp. Daarnaast wordt de planologische procedure opgestart. Zowel de voorkeursvariant als het schetsontwerp worden wederom gedeeld aan de omgeving op het digitale DenkMee participatie platform.

Achterlaatllocatie basisschool DE BRUG

A



Achterlaatlocatie basisschool
DE BRUG

B concept



Achterlaatlocatie basisschool
DE BRUG

C concept





Participatieronde 3

Verslag informatiebijeenkomst 28 oktober 2025 over 3 aangepaste varianten Achterlaatlocatie School de Brug

Verslag informatieavond project Achterlaatlocatie School De Brug van 28 oktober 2025.

Op 28 oktober 2025 organiseerde de gemeente en projectontwikkelaar in het Wierickehuis een informatieavond over nieuwe woningbouw op de achterlaatlocatie School De Brug in Nieuwerbrug aan den Rijn. Direct omwonenden, inwoners van Nieuwerbrug en andere belangstellenden zijn uitgenodigd om kennis te nemen van de aangepaste woningbouwvarianten en indien wenselijk vragen te stellen en hun mening te geven over de woningbouwvarianten.

Doel van de avond

Het doel van de bijeenkomst was om de drie aangepaste woningbouwvarianten te laten zien. Hierbij zijn ook de wijzigingen ten opzichte van de vorige varianten aangegeven en een toelichting op de varianten geven met de nodige afwegingen daarbij. De varianten met de nodige informatie en toelichting stonden weer op een vijftal banners. Daarnaast konden de aanwezigen vragen stellen. Het doel was ook om weer reacties op deze varianten op te halen.

Presentatie van de varianten

Variant A(2)

25 woningen bestaande uit 17 appartementen en 8 beneden-bovenwoningen.

Variant (D-)B

28 woningen bestaande uit 28 beneden-bovenwoningen.

Variant C(2)

31 woningen bestaande uit 23 appartementen en 8 beneden-bovenwoningen. In deze variant bevat zowel bovengrondse als ondergrondse parkeerplaatsen.

Beantwoording vragen

De aanwezige bewoners hebben vele vragen gesteld te stellen aan de projectontwikkelaar en de medewerkers van de gemeente. Veel gehoorde thema's waren verkeersveiligheid, parkeerdruk, woningtypes en betaalbaarheid, inrichting van (nabij gelegen) speelplaats(en) en invulling van groen. Veel van deze punten moet in de volgende fase nog verder worden uitgewerkt. De reacties van de aanwezigen worden daarbij meegenomen. Over het algemeen waren de aanwezige bewoners positief over het terugbrengen van de hoogte van de bebouwing van vier bouwlagen naar 3 bouwlagen.



Mogelijkheid tot reageren

Bezoekers zijn uitgenodigd om hun reactie op de drie varianten te geven via het gemeentelijk participatieplatform: [Burgerparticipatieplatform | Gemeente Bodegraven-Reeuwijk](#). Daar kunnen zij hun voorkeur, suggesties en aandachtspunten achterlaten. Er kon tot 9 november 2025 worden gereageerd. De opgehaalde reacties worden betrokken bij de besluitvorming door het college van B&W over de voorkeursvariant en de verdere uitwerking van de voorkeursvariant.

Ontvangen reacties

In totaal zijn 8 reacties ontvangen via het participatieplatform en e-mail (zie bijlagen). Deze reacties zijn hieronder samengevat.

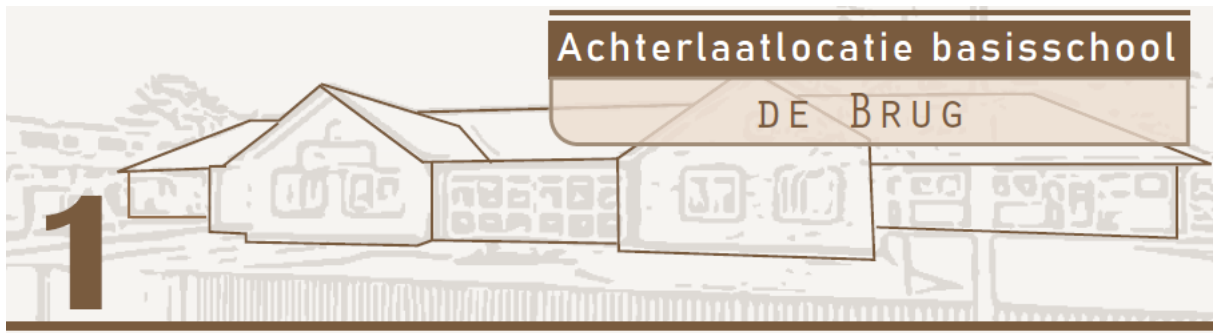
1	<ul style="list-style-type: none">• Fijn dat de hoogte is aangepast.• Mijn voorkeur gaat uit naar variant C.
2	<ul style="list-style-type: none">• Een speelplek in het plan als alternatief voor het schoolplein is wenselijk.
3	<ul style="list-style-type: none">• Plan C is een redelijk goed plan.• De parkeerkelder zorgt voor weinig geluid en stank.• De voorkeur bestaat om het appartementengebouw op de plek van de huidige gymzaal te bouwen (dus appartementen en bebo's omwisselen).• De suggestie wordt gedaan om de voormalige schooldirecteurswoning (Korte Waarder 32) op te kopen en ook hier woningen te bouwen.
4	<p><i>Variant A:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Kan het appartementencomplex en de bebo's worden omgewisseld?• Of het appartementencomplex meer richting de Korte Waarder plaatsen. <p><i>Variant B:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Laagbouw heeft onze voorkeur.• De bebo's staan wel heel dicht op de Burg. Bruntstraat en Schoolstraat. <p><i>Variant C:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Niet wenselijk.• Er zijn zorgen over de bouw van de parkeerkelder in relatie tot de bestaande woningen die niet onderheid zijn.• De parkeerplaatsen in de kelder leveren geen voordelen voor de omgeving op wat betreft de huidige parkeeroverlast.• De bouw duurt een jaar langer en dat geeft meer overlast voor omwonenden.
5	<ul style="list-style-type: none">• De voorkeur gaat uit naar de lagere beneden-bovenwoningen (variant B), dat sluit goed aan op de omgeving en bevat voldoende woningen voor de beoogde doelgroepen.• Met de bebo's is er zo min mogelijk zichtoverlast.
6	Ontwerp A past het beste.
7	<ul style="list-style-type: none">• De eerdere variant D (3 rijen met noord-zuid georiënteerde bebo's) gaf privacy, omdat er geen balkons op ons huis en tuin gericht waren.• Aandacht wordt gevraagd voor het verdwijnen van de AED in zowel de school als gymzaal. <p><i>Variant B:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Er zijn zorgen over inkijk en inbreuk op privacy in huis en tuin, verlies van zonlicht.• Positief is dat bij de varianten A en C het aantal woonlagen is teruggebracht (van 4 naar 3), dat wordt gewaardeerd. <p><i>Variant A:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• De voorkeur gaat duidelijk uit naar deze variant A.• Bij deze variant wordt vanuit de woning meer zicht gehouden op groen, bij C geheel niet meer.• Gevraagd wordt te onderzoeken of het appartementengebouw en de bebo's kunnen worden omgewisseld. <p><i>Variant C:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Dit is de minst gunstige variant.• De parkeerkelder lijkt geen oplossing voor de huidige parkeerdruk.• De bouwperiode zal aanzienlijk langer zijn met extra overlast en belasting van infrastructuur.• Alle zicht vanuit de woning is weg door plek en hoogte van het appartementengebouw.
8	<ul style="list-style-type: none">• De prijzen voor deze woningen zijn niet geschikt voor starters, jongeren en senioren.• Een VvE valt in de praktijk vaak vies tegen.• Gevraagd wordt waarom er in Nieuwerbrug geen huurwoningen kunnen worden gebouwd voor jongeren/starters.• De voorkeur gaat uit naar variant A, waarbij onderstaande suggesties worden gegeven.

- Plaats het appartementengebouw centraal op het kavel.
- De bebo's kunnen dan mee schuiven naar het westen.
- Huidige afstand tussen de gymzaal en de woningen aan Korte Waarder behouden.
- De trafo verplaatsen naar de hoek Burg. Bruntstraat – Korte Waarder.
- De grote boom bij gymzaal verwijderen voor gras, struiken of kleine boom.
- Variant B valt i.v.m. opzet af en bevat grote kans op veel schuttingen of erfafscheidingen.
- Variant C spreekt niet aan vanwege de omvang van het appartementengebouw.
- Er bestaat zorg over de bouw van een parkeerkelder, aangezien het in de omgeving nogal verzakt en vanwege de gevolgen voor woningen in omgeving.
- Er is weinig aandacht voor verkeersafwikkeling vanuit de wijk terwijl dat nu al een groot probleem is door verkeer vanuit Woerden naar de A12.
- Gevraagd wordt naar het onderzoek naar geluid van het boerenbedrijf.

Banners

Hieronder zijn uitsneden opgenomen van de banners die tijdens de inloopavond te zien waren.

Hierop is dus niet de volledige banner te zien. De volledige banners staan op het participatieplatform Denkmee.



WONEN EN DOELGROEPEN

De ambitie is om op een passende manier bij te dragen aan de woningbehoefte in Nieuwerbrug aan den Rijn. Daarbij ligt de nadruk op het creëren van woonruimte voor doelgroepen die in het dorp extra behoefte hebben aan geschikte huisvesting, zoals starters, jongeren en senioren.

Met dit plan zetten we in op een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod. We richten ons op woningen die aansluiten bij de woonbehoeften van deze doelgroepen. Daarom onderzoeken we ook een mix van compacte beneden- en bovenwoningen én gelijkvloerse appartementen met lift, die comfortabel en goed toegankelijk zijn voor een brede groep bewoners.

De appartementen variëren in grootte van 46 tot 74m². Hiermee vallen de appartementen onder de grens van de middeldure koop (< € 390.000) 70% onder de middeldure koop grens (< € 355.000). Ook streven we er naar een behoorlijk gedeelte onder de goedkope grens te laten vallen (< € 290.000).

VARIANT A

- 25 woningen (17 appartementen + 8 bebo's)
- 100% van de VON prijzen lager dan € 390.000, 84% van de VON prijzen lager dan € 355.000
- bovengronds parkeren

VARIANT B

- 28 woningen (28 bebo's)
- 100% van de VON prijzen lager dan € 390.000, 86% van de VON prijzen lager dan € 355.000
- bovengronds parkeren

VARIANT C

- 31 woningen (23 appartementen + 8 bebo's)
- 100% van de VON prijzen lager dan € 355.000
- ondergronds + bovengronds parkeren

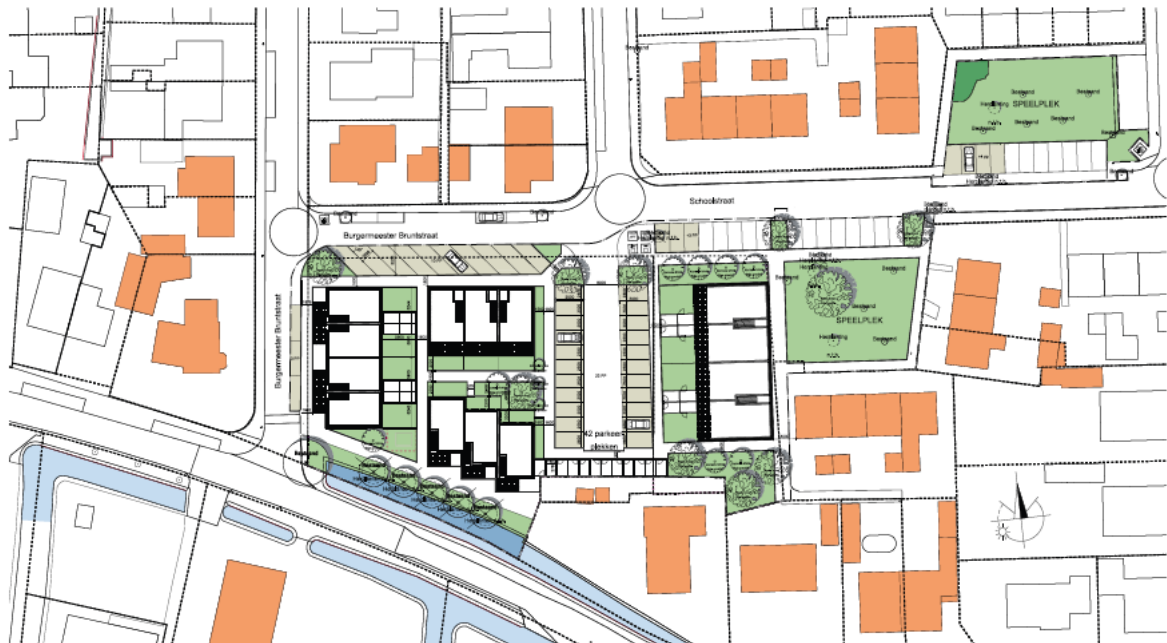
Disclaimer: Prijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2025. Aan deze banners kunnen geen rechten worden ontleend.

DOELGROEPEN EN LEEFKWALITEIT

A concept



B concept

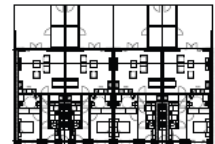
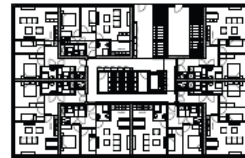
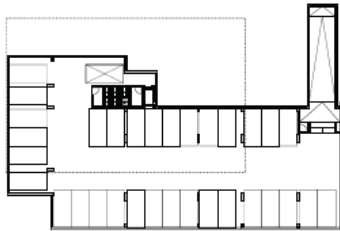


C concept



PARKEREN (-1)

WONEN (0)



Bijlage – Ontvangen reacties op Denkmee op de 3 aangepaste varianten (28-10-2025 t/m 9-11-2025)

1	Fijn dat de hoogte is aangepast. Mijn voorkeur gaat uit naar variant C.
2	Helaas is er nauwelijks rekening gehouden met de wens van veel buurtbewoners om het verlies van het schoolplein als veilig speelterrein (ook buiten schooluren) te compenseren. In de tekeningen is nu een symbolisch cirkeltje getrokken om 2 bestaande groene snippers waar dan eventueel een herinrichting plaats zou kunnen vinden. Waarom moet per se het hete bestaande terrein worden benut voor alleen bouw en parkeerplekken. (Alleen in variant 3 is een piepklein stukje groen gepland).
3	<p>Plan C is een redelijk goed plan, er wordt maximaal 10m hoog gebouwd waarvan de laatste verdieping schuin in het dak wegloopt.</p> <p>De garage is geheel onder de grond waardoor er weinig geluid en stank overlast zal zijn.</p> <p>Mijn mening is het gebouw op de plaats van de gymzaal te bouwen, dat is nu al een hoog gebouw en staat verder van de hoek en omliggende woningen af.</p> <p>Als je vanaf de Tolbrug de Korte Waarder af rijdt zal de bebouwing schuin van je af omhoog gaan waardoor het minder kolossaal wordt op de hoek Korte Waarder Burgemeester Bruntstraat.</p> <p>De oude schooldirecteurswoning heeft in alle varianten vrij uitzicht door het dorp richting de Rijn, dit roept wel vragen op.</p> <p>Een ander plan waar over nagedacht kan worden, koop de schooldirecteurs woning van de huidige eigenaar, dan zijn er geen beperkingen meer en kan het beter en met meer woningen uitgewerkt worden, de kosten voor de aankoop zal naar mijn idee ruim gedekt worden door de extra woningen.</p>
4	<p>Variant A: bij deze optie hebben we de vraag of het appartementencomplex met de bebo-woningen omgedraaid zouden kunnen worden. Zodat op de plaats van de gymzaal het appartementencomplex komt te staan. In de huidige situatie is de gymzaal ook al hoogbouw.</p> <p>Dit zou dan voor ons de meest acceptabele optie kunnen zijn.</p> <p>Een evt ander optie is om het appartementencomplex meer naar de kant van de Korte Waarder geplaatst zou kunnen worden.</p> <p>Variant B: we kunnen deze variant niet goed beoordelen. Laagbouw heeft wel onze voorkeur. De huizen staan wel heel dicht op de Burg. Bruntstraat en Schoolstraat ingepland.</p> <p>Variant C: dit is voor ons geen wenselijke variant. Wij hebben bij deze variant zorg om de bouw van een ondergrondse garage. Wat doet dat met onze huizen die niet zijn onderheid. Tevens zijn de parkeerplaatsen koopplekken. Dit levert voor de omgeving geen voordelen op eerder meer parkeeroverlast. Ook zal de bouw een jaar langer duren. Dit geeft te lang overlast voor de omwonenden.</p>
5	Dank voor de aanpassing van de woningbouwvarianten. Onze voorkeur gaat uit naar de variant met de beneden-bovenwoningen aangezien die het beste passen bij het beeld van de rest van de gebouwde omgeving in het dorp. Hiermee worden voldoende woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen en wordt aangesloten bij het dorpse karakter van Nieuwerbrug. Met de beneden-bovenwoningen zal er geen overlast zijn voor de omwonenden wat een belangrijk voordeel is. Met deze variant wordt voldaan aan de eisen van de gemeente voor wat betreft de gewenste woningen als aan de wensen van de omwonenden voor wat betreft passend bij omgeving en zo min mogelijk zichtoverlast. Groot voordeel van de beneden-bovenwoningen is dat niet hoog gebouwd gaat worden en toch voldoende woningen worden gerealiseerd. Wij hopen dat deze overwegingen worden meegenomen in de uiteindelijke beslissing.
6	Ontwerp A past het beste.
7	<p>Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 27 oktober jl. over de plannen voor de herontwikkeling van de Schoollocatie aan de Schoolstraat, wil ik graag enkele opmerkingen en vragen met u delen.</p> <p>Ook verwijs ik naar de brief van 17 april, waarin een variant D was opgenomen met 24 beneden-bovenwoningen, verdeeld over drie rijtjes dwars op de Schoolstraat. Deze variant had voor mij (bewoner Burgemeester Bruntstraat 21) en mijn achterbuurvrouw het voordeel dat er geen balkons direct op onze tuinen en woningen gericht waren, waardoor onze privacy beter gewaarborgd bleef. Tot mijn teleurstelling kwam deze variant tijdens de bijeenkomst van 27 oktober niet meer aan bod.</p> <p>In de nieuwe opzet, bij variant B, worden 28 beneden-bovenwoningen voorgesteld, waarvan een aantal direct op onze tuinen uitkijkt. Wij maken ons zorgen over inkijk, inbreuk op onze privacy in huis en tuin, en het verlies van zonlicht, mede doordat de bebouwing dichters op de Schoolstraat komt te staan en</p>

	<p>hoger wordt dan in de huidige situatie. Daarom hadden wij in de eerste informatieavond ook gevraagd naar een variant waar de woningen wat meer van de Schoolstraat af staan. Zoals het huidige schoolgebouw nu ook staat. Maar ook daar hebben wij nog geen uitgewerkte variant van gezien.</p> <p>Positief vind ik dat in de concepten A en C het aantal woonlagen is teruggebracht; dat wordt zeer gewaardeerd. Mijn voorkeur gaat duidelijk uit naar variant A, met daarbij het verzoek te onderzoeken of het mogelijk is om de posities van het appartementencomplex en de beneden-bovenwoningen om te wisselen.</p> <p>Als het appartementencomplex op de locatie van de huidige gymzaal zou komen, past dit beter in het bestaande straatbeeld. De gymzaal is immers nu ook al een groter en massiever gebouw, waardoor dit voor de omgeving minder ingrijpend zou zijn. Bovendien behoud ik in variant A, vanuit mijn woonkamer, nog enig zicht op groen – iets wat in variant C volledig verloren zou gaan.</p> <p>Variant C vind ik de minst gunstige optie.</p> <p>De ondergrondse parkeerkelder lijkt geen oplossing voor de huidige parkeerdruk in de wijk, en bovendien zal de bouwtijd aanzienlijk langer zijn, wat extra overlast oplevert en onnodig de infrastructuur in de wijk belast. Daarnaast nemen de hogere bouwmassa en de situering van het appartementencomplex in dit plan alle zicht weg vanuit mijn woning, terwijl bij variant A nog ruimte blijft voor openheid en groen uitzicht.</p> <p>Tot slot nog een praktische vraag: voorheen waren er AED's aanwezig in zowel de school als de gymzaal. Kunt u aangeven waar de dichtstbijzijnde AED zich momenteel bevindt? Indien dit het Wierickehuis betreft, vrezen wij dat de aanrijtijd bij een noodgeval te lang zal zijn</p>
8	<p>De prijzen voor deze woningen zijn niet geschikt voor starters, jongeren en senioren!!!</p> <p>Het is onmogelijk om als startende jongere van 25 jaar met een gemiddeld inkomen € 300.000 hypotheek te krijgen. Zelfs niet als je al wat gespaard hebt. En als het wel lukt hoeveel ruimte krijg je dan voor dat geld? Zo klein, zo hokkerig, 6 bij 8 meter tot max. 7 bij 10 meter. Dat is toch minimaal? Mogelijk kunnen senioren – indien zij daarover beschikken - hun huidige koophuis verkopen want dan zijn deze bedragen nog op te hoesten. Maar of dit voor hen dan een aantrekkelijk concept is om zo'n stap te zetten? Wij denken van niet.</p> <p>Starters moeten samenwonen en 2 inkomens hebben anders is het ook voor hen niet op te brengen.</p> <p>En wat denkt u dat het samenwerken in een VvE vraagt van de toekomstige bewoners? Dat valt in de praktijk dus vaak vies tegen. Je hoort vaker geluiden dat het niet goed gaat dan dat het wel loopt.</p> <p>Het hele idee van het 'bouwen voor inwoners van Nieuwerbrug' (jongeren, starters en senioren) kan hiermee de prullenbak in. Of de Gemeente moet besluiten om de grond goedkoper te maken.</p> <p><i>In Bodegraven en Reeuwijk kunnen wel huurwoningen worden gebouwd voor jongeren/starters. Waarom kan dat dan niet in Nieuwerbrug?</i></p> <p>Als we ons, gebruikmakend van de 'meedenkformule', dan toch moeten uitspreken gaat onze voorkeur uit naar concept A met de volgende suggesties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Appartementengebouw in het midden van de kavel plaatsen voor een meer en betere ruimtelijke (en symmetrische) indruk en meer aaneengesloten groen (zie ook de positionering van het appartementsgebouw in concept C). - In samenhang daarmee kan het bebo-gebouw ook meeschuiven naar links want dit gebouw staat nu wel erg dicht op de steeg en aangrenzende woningen aan de Schoolstraat. - De afstand tussen de gymzaal en de woningen aan Korte Waarder bedraagt nu zo'n 6 meter. Dat willen wij graag zou houden. - Elektriciteitskastje aan het water naast de tuin van Korte Waarder 32 verplaatsen naar de hoek Burg. Brunsstraat en Korte Waarder. Zo ontstaat er een groter stukje aaneengesloten groen (geldt ook voor concept C, bij B is het niet ingetekend). - De grote boom die naast/achter de gymzaal staat verwijderen en vervangen door gras, struiken of klein blijvende boomsoort. <p>Concept B valt voor ons af omdat dit qua opzet een hokkerig en kruip door sluip door effect in zich draagt. Grote kans dat het terrein vol komt te staan met schuttingen of andersoortige erfafscheidingen. Dit concept heeft ook het minste groen van de drie concepten.</p>

Concept C spreekt ons o.a. niet aan vanwege de omvang van het appartementengebouw. Enige zorg bestaat er t.a.v. de bouw van een parkeergarage. Het verzakt hier in de omgeving nogal en wat kunnen de gevolgen zijn voor de woningen in de nabije omgeving? Natuurlijk bestaat er een planschaderegeling maar de ellende is dan al aangericht.

Verder valt ons op dat er weinig aandacht is geweest voor de verkeersafwikkeling vanuit de wijk terwijl dat nu al een probleem is door verkeer vanuit Woerden naar de A12. Twee rotondes ingetekend en dat is het?

En wat heeft het geluidsonderzoek opgeleverd? Het boerenbedrijf werkt met machines en apparaten die dag en nacht een irritante bromtoon veroorzaken. Niet een continue stroom geluid maar op en af.