



24 heerlijke *woningen in het groen*

Wiericke
Veide *Wiericke*

Waar buiten net zo belangrijk is als binnen

Het is de nieuwe woontrend. Mensen willen weer naar buiten. De drukke stad uit. Frisse lucht, natuur en ruimte. Wiericke Weide is prachtig gelegen in het Groene Hart. Heerlijk buiten wonen in het landelijke dorpje Nieuwerbrug aan den Rijn en dichtbij het gezellige Woerden. Je hoeft alleen de deuren open te zetten om de natuur binnen te laten. Alle woningen hebben een tuin aan het water.

Een boerenknipoog	04
Groen wonen in het groen	06
Voor of achter wonen	08
De luxe van gelijkvloers wonen	10
Er op uit, de polder in	12
Landelijk Nieuwerbrug	14
Eten en drinken	16
Leren en spelen	18
Fort Wierickerschans	20
Een trotse wethouder	21
Kleurrijk overzicht	22
Rietgedekte tweekappers	24
Royaal op de hoek	38
Levensloopbestendig	48
Starterswoningen	56
Natuurvriendelijke oevers	62
Duurzaam en comfortabel	64
Een koninklijke bouwer	65
Een bevlogen ontwikkelaar	66
De koop	67

Jaren dertig architectuur met een boerenknipoog



Eigen karakter

De prachtige, landelijke omgeving vraagt om een architectuur die recht doet aan het karakter van de groene polder. Horizontale lijnen en bijzondere materialisatie geven Wiericke Weide een eigen karakter.

Zorgvuldig ontworpen

De jaren dertig sfeer is duidelijk zichtbaar in de royale dakverstekken en de zorgvuldig ontworpen erkers. Een fijne lichte plek in de woning waar je overhoeks uit je woning kunt kijken. En zelfs deze erkers hebben een dakoverstek.

Vriendelijke schaal

De thermische gemodificeerde, verticale latten in de gevel zijn onderhoudsvriendelijk en passen bij de landelijke trend van nu, met 'aaibare' en duurzame houten gevels. De donkere keramische dakpannen en de brede dakoverstek houden het dak optisch laag, waardoor de woningen een vriendelijke schaal krijgen. Passend in de dorpse omgeving. En als kers op de taart: de houten makelaar in de top van de gevel als fier symbool van vervlogen tijden.



Groen wonen in het groen

In Wiericke Weide woon je niet alleen comfortabel en eigentijds, er is ook rekening gehouden met de natuurlijke leefomgeving.

Natuurinclusief bouwen

De woningen en de openbare ruimte zijn ontworpen met oog voor klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen — dat betekent dat we verder kijken dan vandaag en investeren in een gezondere, veerkrachtige leefomgeving voor mens én dier.

Daken die leven

De vrijstaande buitenbergingen en platte daken bij de levensloopbestendige woningen zijn voorzien van sedumdaken: groene daken vol planten die regenwater vasthouden, verkoeling bieden op warme dagen en zorgen voor meer biodiversiteit. Ze dragen bij aan een prettiger microklimaat en gaan bovendien langer mee dan traditionele dakbedekking.

Ruimte voor vogels en insecten

Door het plaatsen van vogelnestkastjes en verblijfplaatsen voor insecten creëren we een veilige omgeving voor verschillende diersoorten. Zo zorgen we voor kastjes voor de huismus en de gierzwaluw zodat ze hier ook hun plek vinden. Natuurinclusief wonen betekent samenleven met de natuur, in plaats van haar buiten te sluiten.

Groen parkeren

De openbare parkeerplaatsen worden aangelegd met grasbetontegels. Dit zorgt niet alleen voor een natuurlijke uitstraling, maar maakt het ook mogelijk dat regenwater beter de grond infiltreert. Hierdoor zijn er minder plassen op straat en wordt het riool minder belast tijdens hevige regenval. Ook de oevers zijn natuurvriendelijk. Dankzij de onderwaterbeschoeiing kunnen watervogels makkelijker de kant op komen en hun nestje bouwen.

Slim omgaan met regenwater

Onder de grond zorgen infiltratiekragen voor slimme waterberging. Deze systemen vangen overtollig regenwater op en laten het geleidelijk in de bodem wegzakken. Zo voorkomen we wateroverlast tijdens piekbuien én houden we het grondwaterpeil op peil — een win-win voor het klimaat.

Dit zijn slechts enkele voorbeelden van hoe we in Wiericke Weide klimaatadaptieve en natuurinclusieve keuzes hebben geïntegreerd. Zo wordt het een heerlijke groene buurt, een passende overgang naar de polder.

Een royale woonkeuken voor

Wat vindt u fijner? Een living breeduit aan de achterzijde of liever aan de straatkant, gezellig met uitzicht op de royale voortuin en spelende kinderen. Of is de plek van de woonkeuken voor u bepalend? Bij de tweekappers heeft u deze keuze.



Afgebeeld tweekapper type A1 met de woonkeuken voor.



Een heerlijk lichte living met uitzicht over het groen en openslaande deuren naar de tuin aan het water. Afgebeeld type A2.

De royale achterkamer van type A1 met dubbele openslaande deuren naar de tuin, ideaal voor een droomwoonkeuken.



Hier ziet u type A2 met een royale woonkeuken aan de voorzijde en een prachtige lichte erker.

Maar de voorkamer is ook ideaal voor een mooie, lichte living met verschillende zithoekjes en overal een mooi uitzicht over de polder.

Of juist andersom?

Bij de tweekappers heeft u zelf de keuze. Voor of achter wonen. En in het midden vindt u de klassieke jaren dertig hal, uitgevoerd met plafondhoge, zwart stalen deuren. Dit maakt het echt een jaren dertig woning.



Afgebeeld tweekapper type A1 met de woonkeuken achter.

De luxe van gelijkvloers wonen

Zorgeloos wonen met het idee dat de trappen nooit een probleem worden? Of gewoon lekker genieten van alles gelijkvloers hebben. Een royale slaapkamer met aangrenzende badkamer en zelfs een mooie tuin aan het water. In Wiericke Weide kan dat.



Hier stapt u heerlijk vanuit het bed zo de tuin in. Bij de levensloopbestendige woningen (type C) is dit de standaarduitvoering. En bij de tweekappers is slapen en badderen ook mogelijk middels een optie.

Type C, de standaarduitvoering met een slaapkamer op de begane grond.



Bij Type C kunt u heerlijk slapen op de begane grond met een deur naar de tuin. Bij type A is dit een optie.



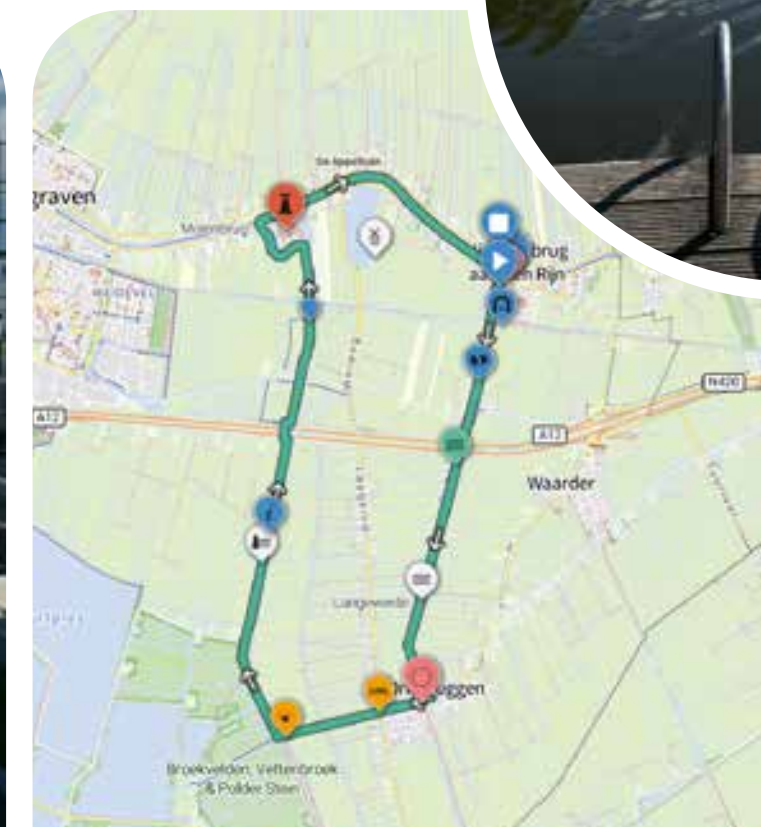


Een informeel polderlaantje

Het is hier heerlijk landelijk wonen met de polder heel dichtbij. Aan het einde van het polderlaantje zijn de groene vergezichten, een mooie wandelroute en het thuis van zeldzame weidevogels. Ontdek het in Wiericke weide.

Erop uit, de polder in

Het eerste wat je tegen komt op weg naar de polder is de spoorlijn. Optisch geen belemmering, vanuit de wijk is alleen de bovenleiding zichtbaar, maar als je naar de polder wilt moet je er voorbij. Daar is een speciaal tunneltje voor gemaakt. De duiker. Aan de andere kant ligt de polder en een mooie wandelroute voor je open. Vlakbij, achter het buurtwinkeltje, is ook een steiger met zwemtrap. Een populaire plek om in de Wiericke te zwemmen.



Landelijk Nieuwerbrug



De oude brug in het centrum van Nieuwerbrug is de enige Tolbrug in Nederland waar nog een echte Tolgaarder de dienst uitmaakt. De straatnaam in Wiericke Weide is hiervan afgeleid.

Basisvoorzieningen dichtbij

In Nieuwerbrug is het heerlijk landelijk wonen. Hier woon je voor de rust. De basisvoorzieningen zijn gelukkig dichtbij. Zoals de school en het medisch centrum. En zelfs de brandweer is vlakbij. Een veilig gevoel.

Qua winkels is het aanbod beperkt. Maar bij de oprit van de A12 wordt een nieuwe grote supermarkt gebouwd. Dat is 6 minuten fietsen of 3 minuten met de auto.

Gezellige steden

Het gezellige Woerden is 15 minuten fietsen. Een mooie route langs de Oude Rijn. Woerden wordt elk jaar leuker. Met lokale, ambachtelijke winkels en gastvrije horeca. Je vindt er verschillende middelbare scholen. Bodegraven is ook dichtbij en is 15 minuten fietsen de andere kant op. De Reeuwijkse Plassen zijn ook vlakbij: 10 minuten met de auto. En doordat de A12 vlakbij ligt, ben je zo in Utrecht (25 minuten) of Gouda (18 minuten).



Eten en drinken in een prettige omgeving



Koninklijke thee en koffie

Theetuin De Koffietuin in Nieuwerbrug is een sfeervolle ontmoetingsplek, gevestigd in een historische boerderij uit 1610. Eigenaar Alex Heij, afstammeling van het gerenommeerde Amsterdamse thee- en koffiehuis Wijs & Zonen, biedt hier een unieke ervaring waar ambacht en traditie samenkomen. Wijs & Zonen, ooit gevestigd aan de Gelderse kade in Amsterdam, staat bekend als hofleverancier van de koninklijke familie. In De Koffietuin worden meer dan 100 theesoorten en diverse exclusieve koffies aangeboden, waaronder de eigen Toradja Prince, die ter plaatse wordt gebrand.

Bezoekers kunnen genieten van huisgemaakte lekkernijen en de rust van het omliggende natuurgebied, wat deze locatie tot een geliefde bestemming maakt voor zowel koffieliefhebbers als natuurliefhebbers. En dat op slechts 7 minuten fietsen van Wiericke Weide.



Dineren langs de Rijn

In de omgeving liggen verschillende restaurants langs de Rijn. Vijf minuten fietsen richting Woerden en je komt al aan bij Restaurant JanZen. Hier hebben ze in de zomer een heerlijk terras. Het restaurant valt in de smaak bij de kenners. Zo hebben ze een vermelding van Michelin en 14 van de 20 punten

bij Gault en Millau met als extra een hart voor lievelingsadres. Verder zijn ze opgenomen in de top 100 van Lekker en ook daar is het een lievelingsadres. Dus gegarandeerd genieten bij JanZen. Daarvoor hoef je niet in de auto te stappen. Dat komt goed uit want ze schenken heerlijke wijn.



Leren en spelen



In Wiericke Weide hebben kinderen nog echt de ruimte. Een veilige omgeving waar ze zelf op ontdekkingstocht kunnen. En kunnen leren door te doen.

Lopend naar school

De school ligt letterlijk naast de wijk. Hier kunnen kinderen al heel vroeg zelf naar school lopen. De beste manier om zelfstandig te worden, en veilig. De school zelf is een prachtig nieuw gebouw met een warm interieur waar elk kind zich direct thuis voelt.

Sporten kan in de buurt

Sporten kan ook, met de tennisvereniging op 100 meter afstand, iets verder fietsen is de voetbalvereniging en in de zomer heerlijk zwemmen in de Wiericke. En langs de Oude Rijn liggen mooie fietspaden richting Bodegraven en Woerden.

Of iets heel anders

Voor kinderen die zich artistiek willen uiten is er ook een dansschool in het dorp en zelfs een theaterschool. Alles op korte fietsafstand binnen het dorp. En in Woerden is nog veel meer te beleven op slechts een kwartier fietsen langs de Oude Rijn.



Fort Wierickerschans, een feest voor het oog



Een monumentaal fort

Fort Wierickerschans is een beeldbepalende vesting gelegen aan de oude Rijn ten westen van Nieuwerbrug. Een geweldige locatie voor feesten. Met monumentale gebouwen en een groen decor. Hier komt de geschiedenis tot leven.

Trouwerij

In 1673 is op de smalste plek van de Oude Hollandse Waterlinie het verdedigingswerk Fort Wierickerschans gebouwd. Leuk weetje: sindsdien heeft er geen vijandelijke aanval meer plaats gevonden. En de feesten die hier worden gegeven lopen ook altijd goed af. Ideaal als er nog een trouwerij in de planning zit.

Groene verdedigingswallen

Het is een inspirerende plek met robuuste gebouwen, een prachtige entree via de loopbrug over de fortgracht, een wijds binnenterrein en groene verdedigingswallen.

Aan elke doelgroep is gedacht

Dirk-Jan Knol is al jaren wethouder. Met onder andere Ruimtelijke ordening en Wonen onder zijn verantwoordelijkheid heeft hij een duidelijke visie ontwikkeld. Wiericke Weide past daar goed in.

“Dit wordt een wijk waar je elkaar nog kent, waar kinderen buiten spelen en burens voor elkaar klaarstaan. Zo versterken we niet alleen het woningaanbod, maar ook het gemeenschapsgevoel van Nieuwerbrug. Kleinschalig bouwen, met behoud van het charmante, landelijke karakter. Duurzaam en klimaatadaptief.

We hebben ons hard gemaakt voor de nieuwe school, een natuurspeeltuin, een plek voor de schaatsbaan en een wandelduiker die de Wierickeroute door de polder weer herstelt. Zaken die het dorp leuker en mooier maken. En we blijven bouwen aan de toekomst van Nieuwerbrug.



Starters hebben het moeilijk. Er is grote behoefte aan betaalbare woningen. Dat is hier goed gelukt met de Koopstartwoningen. Ik ben zelf heel enthousiast over dit concept. Als de woning weer verkocht wordt, belandt hij in dezelfde doelgroep en de woning kan niet als beleggingsobject worden gebruikt. Gelukkig heeft de ontwikkelaar Vosplan het concept van Koopstart omarmt.

Twee jaar geleden hebben we met Vosplan het woningbouwprogramma aangepast. Eerst zaten er veel vrijstaande woningen en tweekappers in. Nu ligt het zwaartepunt meer bij de starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Dat sluit aan bij de vraag. Uiteindelijk ligt er een mooi plan met kwalitatief goede woningen. Ook de koopstartwoningen hebben een prachtig ontwerp en een energielabel van A+++.”



Kleinschalig, veel variatie

Polderlaantje

Het woningaanbod is opvallend gevarieerd. Zes verschillende types staan aan het nieuwe ‘Polderlaantje’. En allemaal hebben ze een tuin aan het water. De tweekappers, korte rijtjes en sfeervolle architectuur geven Wiericke Weide een vriendelijk en landelijk karakter.

Kleinschalig

De grote variatie combineren we met een klein aanbod. Het is een kleinschalig project met maar 24 woningen. Een gezellig wijkje waar alle woningen aan het polderlaantje liggen.

Handig overzicht

In het schema hiernaast vindt u een compleet overzicht van de woningen. De kleurtjes in de tabel corresponderen met de kleuren in de situatiekaart, zo kunt u de verschillende typen makkelijk terugvinden.

Lineaal

Met de bijbehorende kartonnen lineaal kunt u de woningplattegronden in deze brochure nameten. De voor- en achterzijde corresponderen met de twee gebruikte schalen.  



Type		GBO m²	Kamers	Energielabel	Pagina
A1	Rietgedekte tweekappers XL	182	6	A++++	26
A2	Rietgedekte tweekappers	164	6	A+++	30
B	Hoekwoningen	146	6	A+++	40
C	Hoekwoningen	168	6	A+++	44
D	Levensloopbestendig	139/143	5	A+++	48
E	Starterswoningen	95	4	A++++	56
E	Middenhuur	95	4	A++++	

Uitleg bij tabel: woonoppervlak (GBO) is het totaal aan bruikbare meters vloeroppervlak exclusief bergingen. Voor de exacte grootte van de kavel per bouwnummer verwijzen we u naar de prijslijst. De afgebeelde vlonders zijn indicatief en niet in de koopsom inbegrepen, zie pagina 63.



Rietgedekte tweekappers



De tweekappers liggen aan het einde van het laantje. Ze liggen vlakbij de polder en bieden royale zichtlijnen. Aan de achterzijde grenst de tuin aan water met aan de overkant een groene weide. Van elke woning zijn er maar twee, vormgegeven als twee grote villa's.

De grootste woningen in het plan

Het zijn heerlijk royale woningen met uitzicht op de polder. De centrale hal met zwarte, stalen deuren is een echte blikvanger en verdeelt de woningen in twee aantrekkelijke lichte ruimtes. Ook als de deuren dicht

zijn, heeft u door het glas altijd een aantrekkelijk doorkijkje. De tuin is bijna 12 meter breed en grenst bij bouwnummer 1 aan twee kanten aan het water. De oprit biedt eenvoudig plek aan twee parkeerplaatsen.

A1



De sfeervolle living met een jaren dertig erker, krijgt extra allure door de extra hoge plafonds (280 cm) en het fraaie uitzicht over de polder.



Op deze plattegrond ziet u aan de voorzijde een sfeervolle living met een jaren dertig erker en de klassieke hal in het midden. Aan de achterzijde heeft u de heerlijke



Type A1, begane grond

woonkeuken met openslaande deuren. Het is ook mogelijk dit om te draaien. Bovendien kunt u aan de achterzijde nog kiezen voor de optionele uitbouw van 1,20 of 2,40m.



Optie slapen op begane grond
Bij de tweekappers is het optioneel mogelijk om een slaapkamer met badkamer te realiseren op de begane grond.

Optie type A1, begane grond

Op de verdiepingen vindt u nog vijf slaapkamers en een royale badkamer met alle ruimte voor een bad, een inloepdouche en een dubbele wastafel. De aparte wc voorkomt nare luchtjes. Op de tweede verdieping is tussen de twee slaapkamers een ruimte



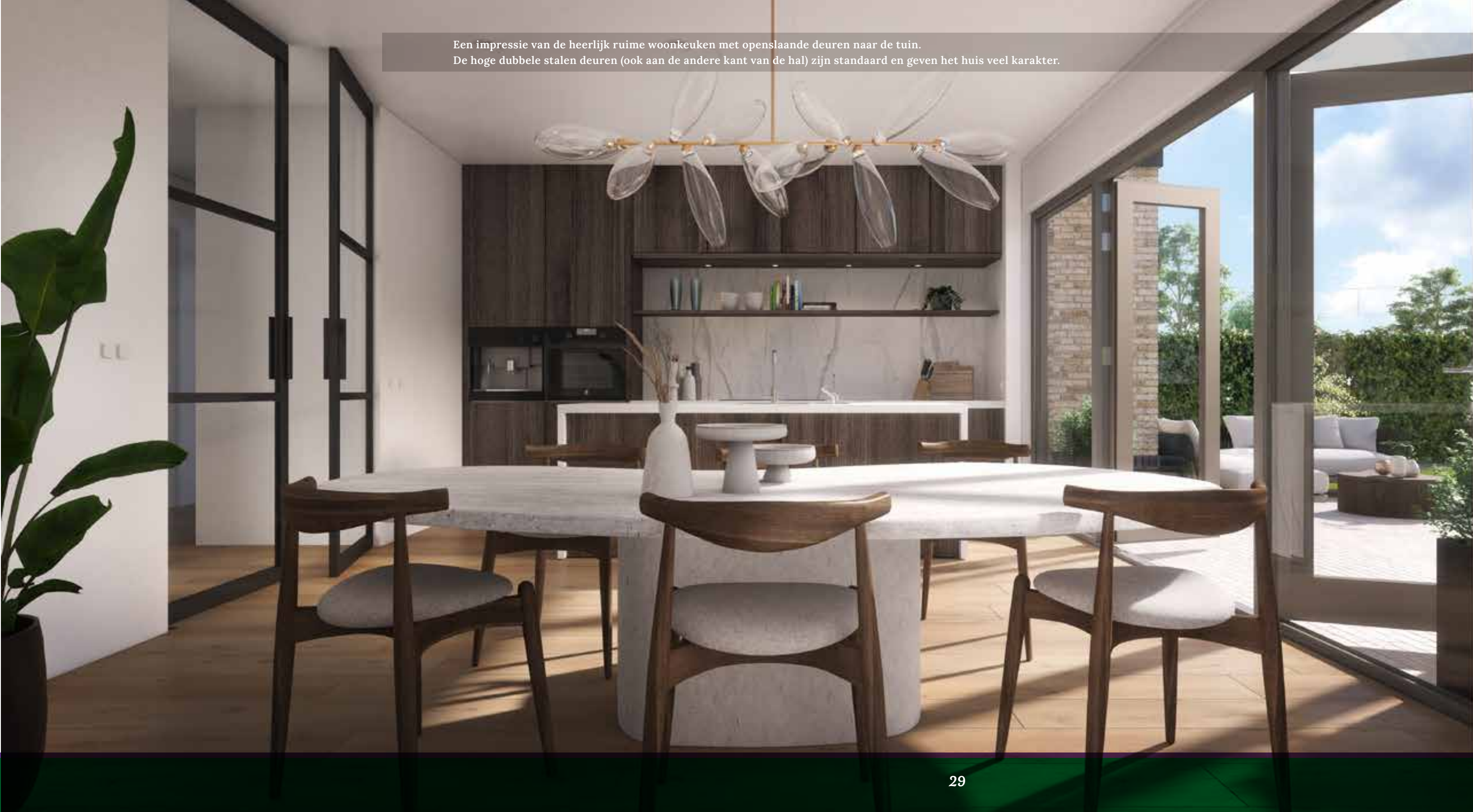
Type A1, eerste etage

waar zich ook de technische installatie bevindt en een aansluiting voor de wasmachine en droger. Optioneel kunt u de 2e verdieping ombouwen tot een masterbedroom met badkamer en suite en aparte wc, zie pagina 36.



Type A1, tweede etage

Een impressie van de heerlijk ruime woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin.
De hoge dubbele stalen deuren (ook aan de andere kant van de hal) zijn standaard en geven het huis veel karakter.



Een typisch jaren dertig tweekapper

A2



Rietgedekt

Type A2 is de twee-onder-een-kapwoning aan de rechterkant, gezien vanaf de straat. Met een typisch jaren dertig dak met grote overstek en standaard een fraaie erker. Deze erker is overhoeks en loopt vanaf de zijkant door aan de voorkant. Een mooi detail dat zorgt voor een wijds blik op het laantje. Het fraaie riet op het dak zorgt voor extra sfeer.

Hoge plafonds

Achter de voordeur vormt de klassieke jaren dertig hal centraal in de woning een mooie binnenkamer. De dubbele stalen deuren aan beiden zijden geven veel allure aan de hal. Het zorgt bovendien voor veel licht en een mooi doorkijkje. De extra hoge plafonds (circa 2,80m) maken het helemaal af en horen echt bij een jaren dertig woning.

Voor- en achterkamer

Dankzij de voor- en achterkamer heb je meer mogelijkheden. Zo kunnen de kinderen lekker ravotten in de achterkamer terwijl de ouders natafelen in de voorkamer. U kunt ook zelf kiezen waar u de keuken en de living situeert, helemaal afgestemd op uw eigen woonwensen.

Tuin aan water

Aan de achterzijde heeft u een mooie glazen pui met openslaande deuren naar de tuin. Deze tuin grenst aan het water en is heerlijk breed. Aan de overkant ligt een grote weide die in de winter dienst kan doen als ijsbaan. De zeer grote berging aan de woning is ideaal voor hobby's.

Extra badkamer

Op de verdiepingen vindt u nog vijf slaapkamers. Optioneel kan op de tweede verdieping nog een extra badkamer worden gerealiseerd.





Hier is afgebeeld de heerlijke living met openslaande deuren naar de tuin. Het is ook mogelijk de living aan de voorzijde te situeren. Of optioneel met een uitbouw van 1,20 of 2,40m aan de achterzijde.



Type A2, begane grond

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers, waarvan er één extra ruim is, over de hele breedte. De badkamer biedt genoeg ruimte voor een bad, een royale douche en een dubbele wastafel. Bovendien heeft u de luxe van een aparte wc. De tweede verdieping telt nog twee kamers met standaard een dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde. Verder vindt u op deze etage nog een technische ruimte waar ook aansluitingen zijn voor de wasmachine en droger.



 Type A2, eerste etage



 Type A2, tweede etage

In deze impressie is de voorkamer afgebeeld met een woonkeuken. De grote overhoekse erker zorgt voor veel licht en is een ideale plek voor de eet- en leef tafel.





Badkamer met apart toilet

Bij type A1 geeft de 'optie extra badkamer' een badkamer en extra toilet op de tweede etage. Ideaal voor twee kinderkamers die samen een badkamer kunnen delen met de luxe van een apart toilet zodat uw kinderen niet kunnen klagen over nare luchtjes in de badkamer.



 Optie extra badkamer, type A1, tweede etage

Badkamer ensuite

De tweede verdieping van type A2 leent zich meer voor een badkamer ensuite. Met de schuine kap geeft de 'optie extra badkamer' een sfeervolle ouderslaapkamer met eigen badkamer. Aan de andere kant van de verdieping is een royale wasruimte en de technische ruimte.



 Optie extra badkamer, type A2, tweede etage

Royaal op de hoek



Een impressie van type C, met standaard een prachtige erker en een karakteristieke makelaar in de nok.



Het plan telt zes hoekwoningen. Van type 'B met de prachtige erker aan de zijkant' zijn er vier. Het doorlopende dak versterkt de jaren dertig uitstraling. De twee grootste hoekwoningen (type C) flankeren de levensloopbestendige woningen.



Een impressie van de woonkamer van type C.

Een jaren dertig hoekdroom

B



Living met speelse vorm

Van deze prachtige, grote zeskamerwoning zijn er vier. Met de lange schuine kap tot aan de brede erker is het echt een droomplaatje, met de geliefde jaren dertig uitstraling. De extra breedte door de schuine kap levert binnen ook veel extra ruimte op. De woning heeft een grote en lichte living met een speelse vorm.

Master bedroom

In totaal heeft deze woning maar liefst zes kamers, waarvan er twee door de royale afmetingen goed kunnen dienen als master bedroom. De grote slaapkamer op de eerste etage heeft de beste papieren met een sfeervol schuin dak. Met de optionele uitbouw aan de achterzijde van 1,20 of 2,40m wordt de woning nog ruimer. De hoekwoningen hebben bovendien een extra brede tuin aan het water.



Type B, begane grond

De overhoekse erker is een echte blikvanger. De royale Z-vormige woonkamer biedt ruimte aan een sfeervolle zithoek en een prettig royale woonkeuken met aan twee zijden openslaande deuren naar de tuin. En een grote kast onder de trap voor extra ruimte.

Boven vindt u vijf slaapkamers, waarvan er drie een sfeervol schuin dak hebben. Aan de voorzijde is de badkamer gesitueerd met extra toilet. Op zolder bevindt zich nog een technische ruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger. Door de gedraaide kap heeft u op zolder ook lekker veel ruimte. De twee dakramen zijn standaard.



Type B, eerste etage



Type B, tweede etage

De lichte living van de type B. Bouwnummer 24 heeft uitzicht over de polder.



De meest royale hoekwoningen

c



Familie van de tweekappers

Deze woningen op de hoek zijn eigenlijk meer familie van de tweekappers. Ze hebben dezelfde ruime maatvoering. In dit geval maar liefst 168 m² en aantrekkelijke architectuur-details zoals de grote erker en de stoere makelaar in de nok.

Hal in het midden

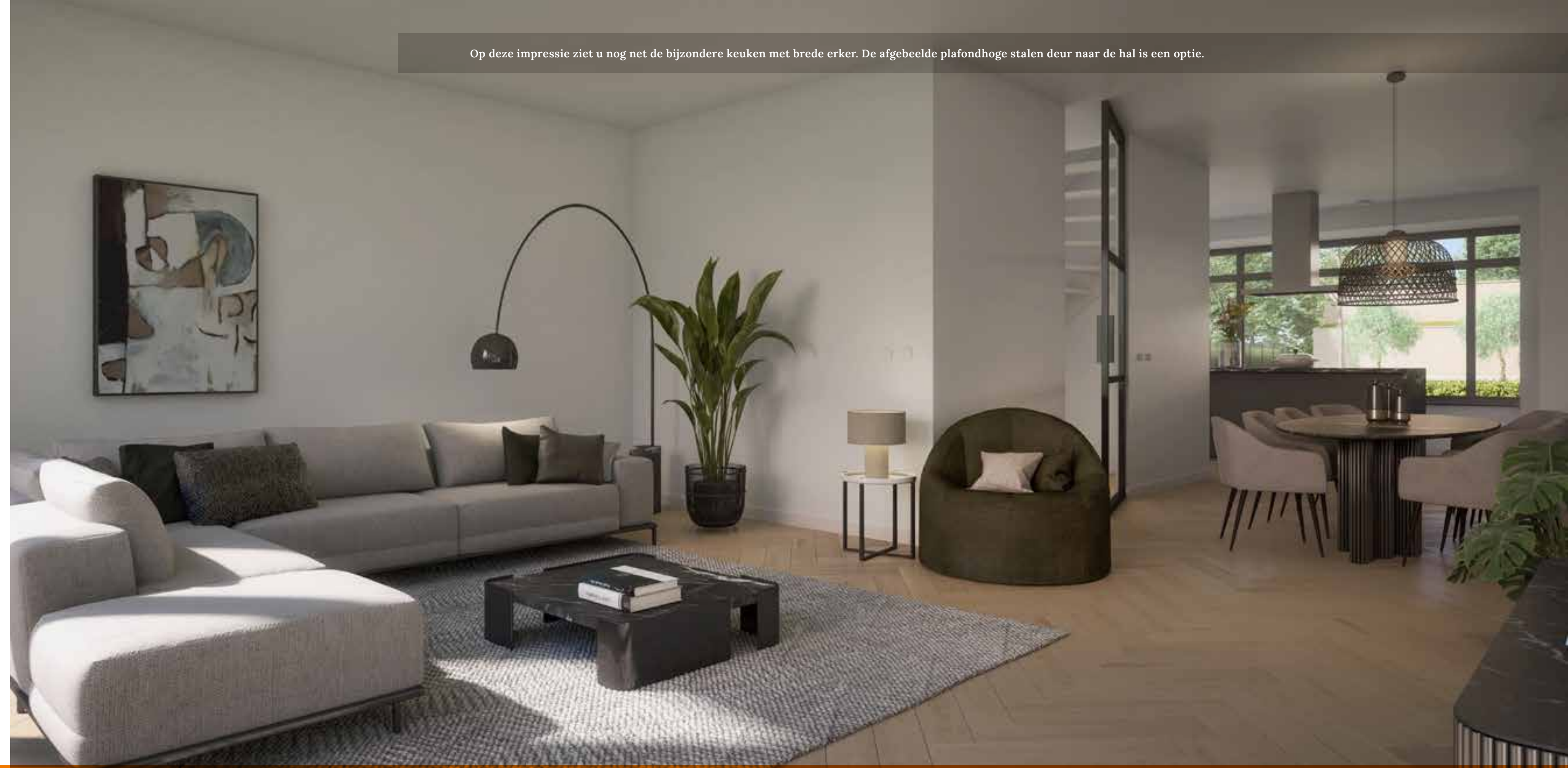
Binnen hebben ze ook de hal in het midden. Maar hier is de voor- en achterkamer een geheel. Aan de achterzijde biedt de woning de optie om de woning met een uitbouw over de gehele breedte met 1,20 of 2,40 meter uit te breiden. Zo wordt de woonkamer weer een stuk ruimer. Verder beschikken de woningen over twee parkeerplaatsen op eigen erf. Dankzij de hoekligging hebben de woningen een extra brede tuin en een aangebouwde buitenberging.



Type B, begane grond

In deze woning is de royale keuken een bijzondere kwaliteit. Met de grote, lichte erker is hier echt iets moois van te maken. Aan de achterzijde is een prettig brede leefruimte met openslaande deuren.

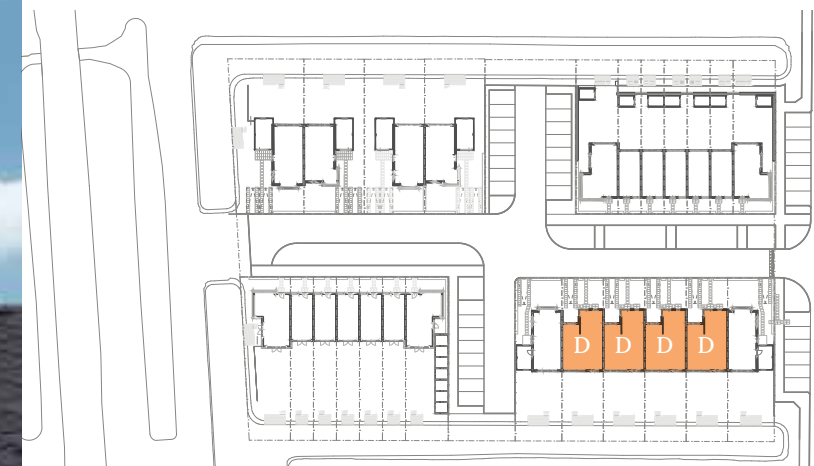
De masterbedroom op de eerste etage is heerlijk ruim. En u heeft de luxe van een badkamer met separaat toilet. In totaal telt de woning vijf slaapkamers. Drie op de eerste en twee op de tweede verdieping, hier bevindt zich ook de technische ruimte met een aansluiting voor wasmachine en droger. De schuine kap heeft standaard twee dakramen, voor elke kamer één.



Op deze impressie ziet u nog net de bijzondere keuken met brede erker. De afgebeelde plafondhoge stalen deur naar de hal is een optie.

Royaal en levensloopbestendig

D



Deze woningen zijn speciaal ontworpen voor mensen die verder in hun wooncarrière zijn en er voor kiezen om zich ergens te vestigen waar ze niet meer weg hoeven. Waar gelijkvloers wonen mogelijk is in combinatie met de luxe van een eigen tuin en de privacy van je eigen voordeur aan de straat.



Vanuit de slaapkamer loopt u zo de tuin in.



Zoals u op deze impressie ziet heeft u met de slaap- en badkamer op de begane grond nog altijd een ruime woonkamer, dankzij de zeer brede maat van de woning.



Type D, begane grond

Slapen met uitzicht op de tuin

Standaard worden deze woningen uitgevoerd met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Met ruim 8 meter is de woning extra breed, zodat er genoeg ruimte is voor een compleet woonprogramma op de begane grond. Zowel vanuit de woonkamer als de slaapkamer is de tuin bereikbaar. Deze brede achtertuin grenst aan het water. Wat ook bijzonder is voor een gelijkvloerse woning is dat de auto veilig direct voor de deur kan worden geparkeerd. Waar u ook een lader kunt installeren voor een elektrische auto.

Optioneel kan de woonkamer zelfs nog worden uitgebreid met een uitbouw van 1,20 of 2,40 meter.

En wat een luxe

Op de eerste etage is er een grote logeerkamer, zodat gasten altijd kunnen logeren en uw kinderen zich thuis kunnen voelen. Er is zelfs nog een werk- of hobbykamer en een was- en strijkruimte. Ook de technische ruimte bevindt zich hier. Optioneel kan een extra badkamer worden gerealiseerd (zie pagina 55).



Type D, eerste etage, afgebeeld met dakkapel

Met de optionele dakkapel ontstaat hier nog meer ruimte. Bij bouwnummer 14 en 15 wordt deze al standaard aangeboden. Deze is optioneel bij bouwnummer 13 en 16. De vliering heeft een nokhoogte van maar liefst 3 meter. Alle ruimte voor al uw spullen. Deze is bereikbaar met een vlizotrap en is niet meegeteld in de woonoppervlakte.



Type D, tweede etage



De heerlijke brede tuin aan het water, hier afgebeeld met de optionele vlinder.



Een impressie van de variant zonder slapen op de begane grond. Dat levert een zeer brede en lichte woonkamer op.



Type D, keuzevariant extra brede living en badkamer op de eerste verdieping, begane grond en eerste etage

Extra brede living

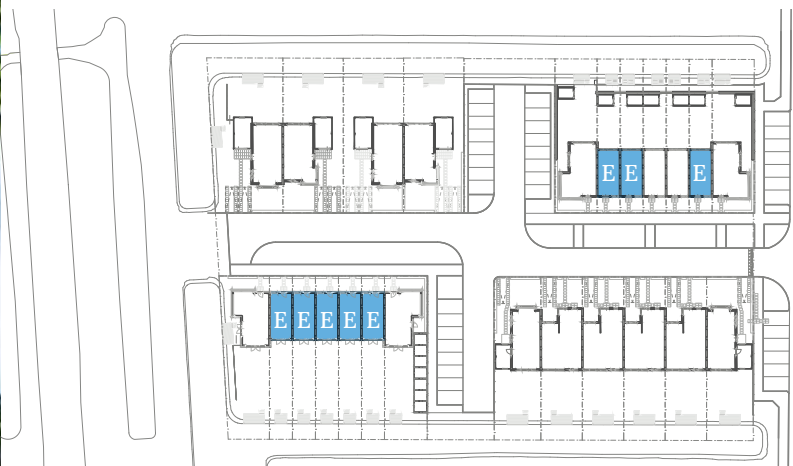
U kunt ook kiezen voor de variant met een extra brede living en de badkamer op de eerste etage. Op de eerste etage is ruimte voor een grote masterbedroom. Met de optionele dakkapel (standaard bij bouwnummer 14 en 15) in plaats van de dakramen ontstaat nog meer ruimte.

Zekerheid

Met deze variant geniet u van een extra luxe woonkamer en heeft u de zekerheid dat het later altijd mogelijk is om een aanpassing te maken naar een volledig gelijkvloers woonprogramma, zoals op de vorige pagina's is afgebeeld. Een verbouwing is natuurlijk altijd vervelend, maar als er geen uitbouw gemaakt hoeft te worden, scheelt dat veel tijd en overlast. Bovendien weet u zeker dat er ruimte voor is en hoeft er geen vergunning te worden aangevraagd.

Starterswoningen voor gevorderden

E



In Wiericke Weide is ruimte gemaakt voor Nieuwerbruggers die graag hun eerste huis willen kopen in hun eigen geliefde dorp. Met de 8 Koopstartwoningen maken we het mogelijk. Een bijzondere regeling waar we u graag meer over vertellen. Bovendien beschikken de woningen over een zeer goed energielabel, A++++.



Vier kamerwoningen

Het zijn royale starterswoningen met een goed formaat woonkamer met open keuken, een tuin op het westen of oosten en maar liefst drie kamers op de etages. De ideale woning om een start te maken op de woningmarkt en een eigen gezin te vormen.

Werkelijke waarde hoger

De woning wordt voor een lagere prijs aangeboden dan de marktwaaarde. Dat betekent dat de werkelijke waarde veel hoger is dan wat je betaalt. Koopstartregeling maakt dit mogelijk. De projectontwikkelaar Vosplan verleent je een zogeheten ‘koperskorting’. Zodra je de woning doorverkoopt, betaal je de koperskorting terug aan Vosplan.

Ook deelt de projectontwikkelaar voor een gedeelte mee in de tussentijdse waardeestijging of -daling. De verlaagde koopprijs heeft als voordeel dat je nu misschien net wél een hypotheek kunt afsluiten en tegelijkertijd profiteert van lagere maandlasten. Bij de start verkoop is een brochure verkrijgbaar over de Koopstartregeling.

Streng toewijzingscriteria

We begrijpen dat dit voor veel woningzoekers een zeer aantrekkelijk aanbod is. Daarom zijn er voor deze woningen strenge toewijzingscriteria om te garanderen dat ze echt aan starters uit Nieuwerbrug worden verkocht. In tweede instantie komen mensen uit de gemeente aan bod.



De starterswoningen worden geflankeerd door twee hoekwoningen en liggen deels aan het einde van de polderlaan (hier afgebeeld).



Type E, begane grond



Altijd plekje in de zon

De woningen hebben een voortuintje en een diepe achtertuin aan het water. Zo heb je altijd een lekker plekje in de zon. De fijne woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en open keuken is heerlijk voor een jong gezin. Via de open trap zijn de verdiepingen bereikbaar.

Jaren dertig details

De starterswoningen delen de aantrekkelijke architectuur met de duurdere woningen, zoals de hoekwoningen. Elke woning in Wiericke Weide is zorgvuldig vormgegeven en heeft mooie jaren dertig details.

Geen optionele uitbouw

Let op, bij de starterswoningen is geen uitbouw mogelijk. Het zijn starterswoningen en we willen dat dat zo blijft. Gemeente en ontwikkelaar zijn het er over eens dat we voor een blijvend aanbod voor starters willen zorgen.

Drie kamers op de verdiepingen

Op de eerste etage vindt u een royale ouderslaapkamer en een tweede slaapkamer. In het midden de badkamer met extra toilet. De zolder biedt nog ruimte voor hobby's of een extra slaapkamer. De technische ruimte met wasmachine en droger aansluiting bevindt zich ook op de tweede etage.



Type E, eerste etage



Type E, tweede etage



Een impressie van de lichte woonkamer.



Talud en vlonder

De tuin loopt bij het water schuin af, dit is het zogeheten talud. Om dit hoogteverschil te overbruggen is de op de impressies afgebeelde vlonder ideaal. Deze zijn wel afgebeeld maar worden niet standaard opgeleverd. En Batenburg, de bouwer, biedt deze niet als optie aan. Het is raadzaam om dit aan een lokale ondernemer te vragen. De makelaar kan hier meer over vertellen.

Er is al wel een vergunning aangevraagd voor een vlonder. Deze hoeft u niet meer aan te vragen. Houdt u zich wel aan de strikte locatie en maten van de vlonder. Zoals afgebeeld op de plattegronden.

Natuurvriendelijke oevers

De gemeente en Vosplan maken zich sterk voor een natuurinclusieve en klimaatadaptieve wijk. Daar horen natuurvriendelijke oevers bij. Daarom heeft elke woning standaard een onderwaterbeschoeiing bij de oever van de kavel.

Duurzaam en comfortabel

Wonen in het groen vraagt om een groen huis. En elke woningbezitter krijgt te maken met de steeds hogere eisen aan de energiezuinigheid van woningen. Wiericke Weide is daar al helemaal op voorbereid. Zo bent u nu al klaar voor de maatregelen die gaan komen. Bovendien is het niet alleen goed voor het milieu en uw portemonnee, het maakt de woningen ook comfortabeler en luxer.

Van gas naar warmtepomp

De gasgestookte cv-ketel maakt plaats voor een warmtepomp. De conventionele cv-ketel met radiatoren bevat heet water tot wel 80°C. Warmtepompen hebben een minder hoge temperatuur maar leveren warmte over een langere periode. Dat combineert uitstekend met een vloerverwarming. Dit is een zogeheten lagetemperatuur-verwarming met een watertemperatuur van maximaal 45°C. De vloerverwarming verwarmt een goed geïsoleerd huis gelijkmatiger, constanter en energiezuiniger. De brine/water warmtepomp

levert daarvoor genoeg warmte. Om de warmte uit de grond te halen wordt tot circa 150 meter diep geboord. De pomp krijgt bij de meeste woningen energie van de pv-panelen. Zo heeft u bij normaal gebruik geen CO₂-uitstoot en geen energiekosten voor de verwarming van uw huis.

Meer comfort

Elke verdieping in de woning is standaard voorzien van vloerverwarming. Nooit meer koude voeten. Vloerverwarming zorgt voor een meer gelijkmatige temperatuurverdeling in huis. Naast verwarmen kunt u in de zomer ook koelen met deze vloerverwarming. Hierdoor kan het in de zomer tot circa twee graden koeler in uw woning dan normaal worden. De roosters boven de kozijnen maken plaats voor een gebalanceerd wtw-ventilatiesysteem. Dit maakt een einde aan koude tocht en filtert de lucht die uw woning inkomt vele malen beter: constant verse, schone lucht.

Besparen als eigenaar

Met een bouwkundig energie-neutrale woning bespaart u aanzienlijk op de energierekening. Maar er is meer om op te letten. Vaak worden woningen aangeboden waarbij de warmtepomp gehuurd wordt.

In Wiericke Weide doen we het anders. Hier bent u volledig eigenaar van de warmtepomp, net als van de rest van de installatie. Dat scheelt in de maandelijkse kosten.

Meer hypotheekmogelijkheden

Voor energielabel A+++ en A++++ gelden in Nederland de volgende voordelen bij het afsluiten van een hypotheek.

Bij aankoop van een woning met energielabel A+++ wordt uw leencapaciteit tot € 30.000,- hoger. En bij aankoop van een woning met energielabel A++++ wordt uw leencapaciteit tot € 40.000,- hoger.

Zo krijgen we het voor elkaar

- Goede isolatie van het dak, de buitenwanden en begane grondvloeren
- Krachtige brine/water warmtepomp
- Triple beglazing
- Vloerverwarming van de woning (met koelfunctie)
- WTW-ventilatiesysteem
- PV-panelen (aantal afhankelijk van type woning)

Een koninklijke bouwer

Batenburg Bouw is in 1865 begonnen. Inmiddels is het een vierde generatie familiebedrijf én hofleverancier bij koninklijke beschikking. Het bedrijf kenmerkt zich al ruim 160 jaar door een flexibele inzetbaarheid van vakmensen en het leveren van maatwerk. Batenburg ontwikkelt, realiseert en onderhoudt woningen, appartementen, zorgcomplexen en bedrijfspanden. In samenwerking met VOSPlan heeft Batenburg al honderden woningen gebouwd en opgeleverd. Ze hebben al veel ervaring opgedaan met energiezuinig en natuurinclusief bouwen. Die ervaring komt goed van pas bij de bouw van Wiericke Weide.



Een bevlogen ontwikkelaar

Vosplan is sterk geworteld in de regio. Dat maakt ons betrokken en toegankelijk. We blijven altijd nieuwsgierig. Zo zien we steeds weer nieuwe kansen. Voor nieuwe woningen waar mensen met plezier wonen en leven. Dit keer in Nieuwerbrug aan de Rijn.

Wiericke Weide

Toen we de kans kregen om hier woningen te ontwikkelen zijn we meteen aan de slag gegaan. Zo'n mooie plek verdient een goed plan. Uiteindelijk ligt er nu een mooi gevarieerd plan voor elke doelgroep, waar we trots op zijn. Elke woning grenst met de achtertuin aan het water en er zijn veel mooie doorzichten naar de polder. We wilden dat het project aansluit bij het karakter van het dorp. Karakteristieke dorpse woningen met een boerenknipoog. Het blijven woningen van deze tijd, dus ze krijgen wel een modern tintje zoals de donkere kozijnen en de stalen binnendeuren bij verschillende woningen. In het dorp is grote behoefte aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen.

Samen met de gemeente maken we het mogelijk om deze woningen aan te bieden. De koopstartregeling is hiervoor een uitkomst.

Wij krijgen energie van minder energie

Vosplan heeft een hoge duurzaamheidsambitie. Bouwen volgens de standaardnormen doen we al jaren niet meer. We gaan altijd een flinke stap verder. Wiericke Weide borduurt daarop voort. Met een zeer gunstig energielabel en een natuurinclusief en klimaatadaptief plan. We hechten er veel waarde aan dat mensen van hun woning echt een thuis kunnen maken. Dit betekent dat we zoveel mogelijk keuzemogelijkheden bieden, zoals het voor of achter wonen, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, of juist een extra badkamer op een verdieping en diverse uitbouw mogelijkheden. Op deze manier kunt u de woning helemaal eigen maken.



Jan Piet de Vos



Bob de Vos

De koop

De aankoop van een woning is een grote stap, zowel financieel als emotioneel. Dan is het prettig dat er een aantal zekerheden zijn ingebouwd.

Woningborg garantie

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie en waarborgregeling 2024. Dit garandeert de afbouw en de kwaliteit.

Inclusief sanitair en tegelwerk

De koopsom is inclusief het sanitair en de tegelwerk. Zodra de koop is gesloten krijgt u een uitnodiging voor een bezoek aan de showroom van Van Munster Badkamers. Een prachtige showroom waar u zeker zult slagen. De tegelleverancier wordt later bekend.

Financieel gunstig

Dankzij het goede energielabel heeft u een lage energiekosten en krijgt u een meer gunstige financiering. U betaalt geen kosten koper. Alle installaties zijn volledig in eigendom. Zo heeft u geen dure lease contracten.

Technische informatie

Meer gedetailleerde informatie over de woningen met tekeningen inclusief complete maatvoering vindt u in de koperscontractmap. Deze ontvangt u wanneer u een woning toegewezen heeft gekregen. De sfeerbrochure die nu voor u ligt, is vooral gemaakt om een goed beeld van het plan en de woningen te geven. Mocht u nog opmerkingen of vragen hebben, laat het ons weten via de makelaar.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. De afgebeelde 3D-visualisaties zijn echter impressies, evenals de ingerichte plattegronden. Het is geen precieze weergave van de werkelijkheid. Genoemde maten zijn circa maten. De brochure is uitsluitend bedoeld om een goede indruk van de woningen te geven. De brochure is geen contractstuk en hieruit kunnen geen rechten worden ontleend. De kopers contractmap is het contractstuk. Deze bevat de exacte tekeningen en plattegronden. Het is belangrijk om deze goed te bekijken voordat u de woning koopt.

Vragen?

Voor de 24 woningen in Wiericke Weide hebben we een makelaar gekozen die de regio goed kent en altijd een stapje meer doet voor zijn klanten. Gouwestad Makelaardij heeft al veel ervaring met nieuwbouw. En ze weten alles over het project. Ze kunnen al uw vragen beantwoorden, ook de vragen die u zelf nog niet heeft gesteld. Ze doen dat graag. Dus heeft u vragen, schroom niet om te bellen of te mailen.

Gouwestad Makelaardij 0182 - 63 60 21

Zuidplaslaan 196 | 2743 CS Waddinxveen
Info@gouwestadmakelaardij.nl



Uitgave juli 2025
Tekst en vormgeving
Het Rotterdamse | ptdtp

