

DE KOEKOEK

WONEN IN DE VOORMALIGE BAKKERIJ



11 HUURAPPARTEMENTEN

INHOUD

INLEIDING	03
DOELGROEP	03
DUURZAAMHEID	03
SITUATIE	04
INRICHTING TERREIN	05
OVERZICHT BOUWLAGEN	06
PLATTEGRONDEN	07
INTERIEUR IMPRESSIES	18



INLEIDING

De bakkerij is sinds 1975 een begrip geweest in het dorp Nieuw Bergen. Na de sluiting in 2017 is de bakkerij leeg komen te staan.

In 2020 zijn de eerste plannen gemaakt om het bestaande gebouw te herontwikkelen tot appartementen.

Omgevingsvisie Bergen 2030

De gemeente Bergen had op 1 januari 2020 13.085 inwoners, bij zo'n 5.600 huishoudens. Hoewel Bergen in een krimpregio ligt, is de voorspelde krimp tot nu toe uitgebleven. Wel is duidelijk sprake van vergrijzing. Tegelijkertijd treedt ontgroening op doordat jongeren wegtrekken, bijvoorbeeld om elders te gaan studeren. Hierdoor neemt het aandeel ouderen nog sterker toe dan op basis van normale bevolkingsontwikkeling verwacht zou mogen worden. Wat betreft het aantal huishoudens is in de periode tot 2028 nog sprake van groei.

Er is behoefte aan (kleinere) woningen voor jongeren en ouderen, in de buurt van voorzieningen. Er moet gezocht worden naar manieren om de benodigde herontwikkeling van de bestaande woningvoorraad op gang te brengen.



DOELGROEP

Beoogde doelgroep

Er is weinig aanbod in de gemeente Bergen voor jongeren, alleenstaande en ouderen.

De gemeente Bergen omschrijft deze problematiek ook in haar Omgevingsvisie Bergen 2030. Met deze ontwikkeling ontstaan er 11 huurappartementen voor deze diverse doelgroepen.

Huurprijsvorming

De beoogde huur van de appartementen zal waarschijnlijk gedeeltelijk onder de sociale huurgrens liggen. In 2024 ligt deze grens op €879,66. Dit bedrag betreft de kale huur (de huur excl. servicekosten en gas, water en licht). De huur mag gedurende de huurperiode verhoogd worden, maar er geldt wel een maximale verhoging. Huurders hebben mogelijk recht op huurtoeslag.

De huurprijs is afhankelijk van de vierkante meters gebruiksoppervlak (GO) en zal variëren tussen de €800,- en €975,- per maand (prijspeil 2024).

Het voorstel biedt elf appartementen met een gebruiksoppervlak tussen de 55 m² en 80 m².



DUURZAAMHEID

Energie

Met de transformatie zal het gebouw mee gaan met de ambitie van de gemeente Bergen om in 2030 energieonafhankelijk te zijn. Alle appartementen zullen worden opgeleverd met het energielabel A++.

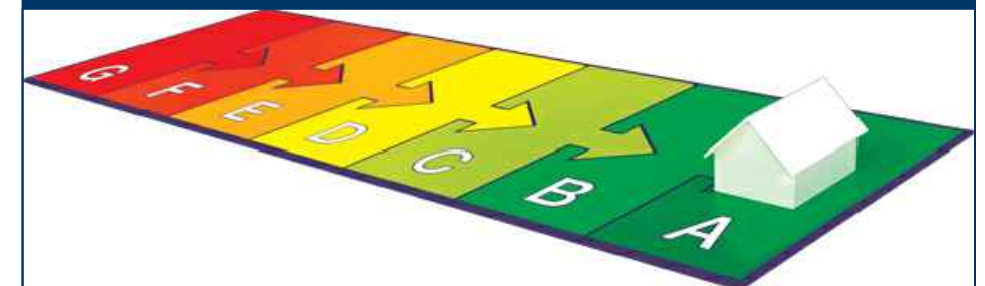
Dit zal onder andere gedaan worden middels:

- Zonnepanelen
- Spouwmuurisolatie
- HR++ glas
- Vraag gestuurd ventilatiesysteem
- Geïsoleerde dakconstructie

Overige verduurzaming

In het kader van klimaatadaptatie zal het gebouw en het omliggende eigen terrein worden aangepast. Dit zal onder ander gebeuren door:

- Regenwater infiltreren op eigen terrein.
- 20% van het eigen terrein groen inrichten.
- Platte daken voorzien van groen dak (mits constructief haalbaar).



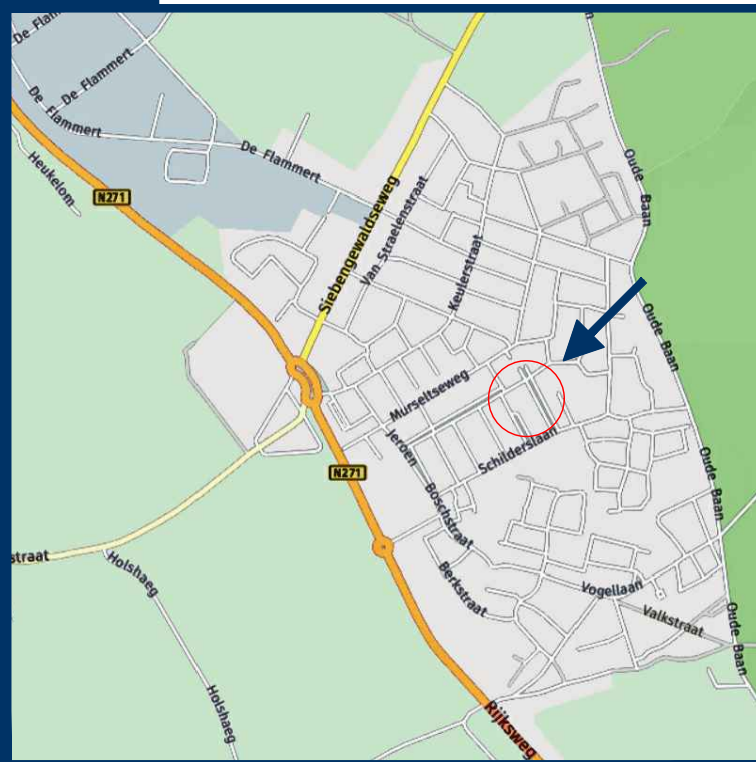
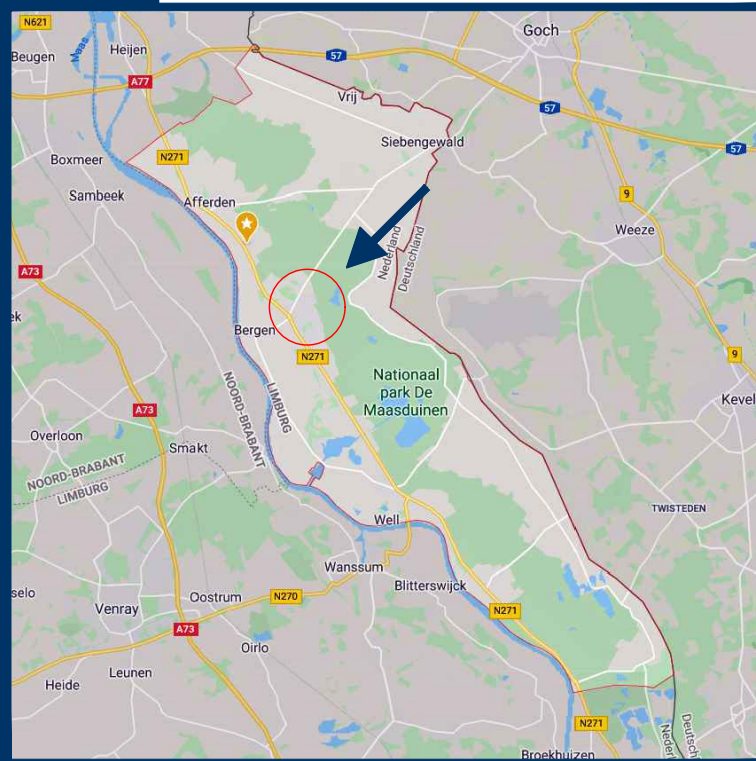
SITUATIE

Gemeente Bergen
Bergen is een langgerekte gemeente, die aan de westzijde wordt begrensd door de Maas en aan de oostzijde door de grens met Duitsland. De N271 vormt de belangrijkste route door de gemeente. Deze Rijksweg vormde ooit de belangrijkste verbinding tussen Nijmegen en Maastricht. Later heeft de A73 deze functie grotendeels overgenomen.

Nieuw Bergen heeft de meeste voorzieningen. Nieuw Bergen bezit daarnaast een 30 ha groot industrieterrein 'De Flammert' met circa 45 bedrijven.

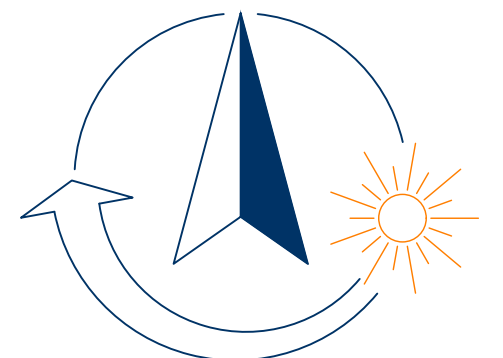
Voorzieningen
Rondom en in de directe nabijheid van het gebouw zijn voldoende voorzieningen voor levensonderhoud, zorg, ontspanning en contact.

Ligging
De voorzijde van het gebouw is gelegen aan de Pieter Breughelstraat en de zijgevel is gelegen aan de Meindert Hobbemastraat. Via de Pieter Breughelstraat is het binnenterrein bereikbaar. Deze binnentuin is georiënteerd op het zuidwesten.

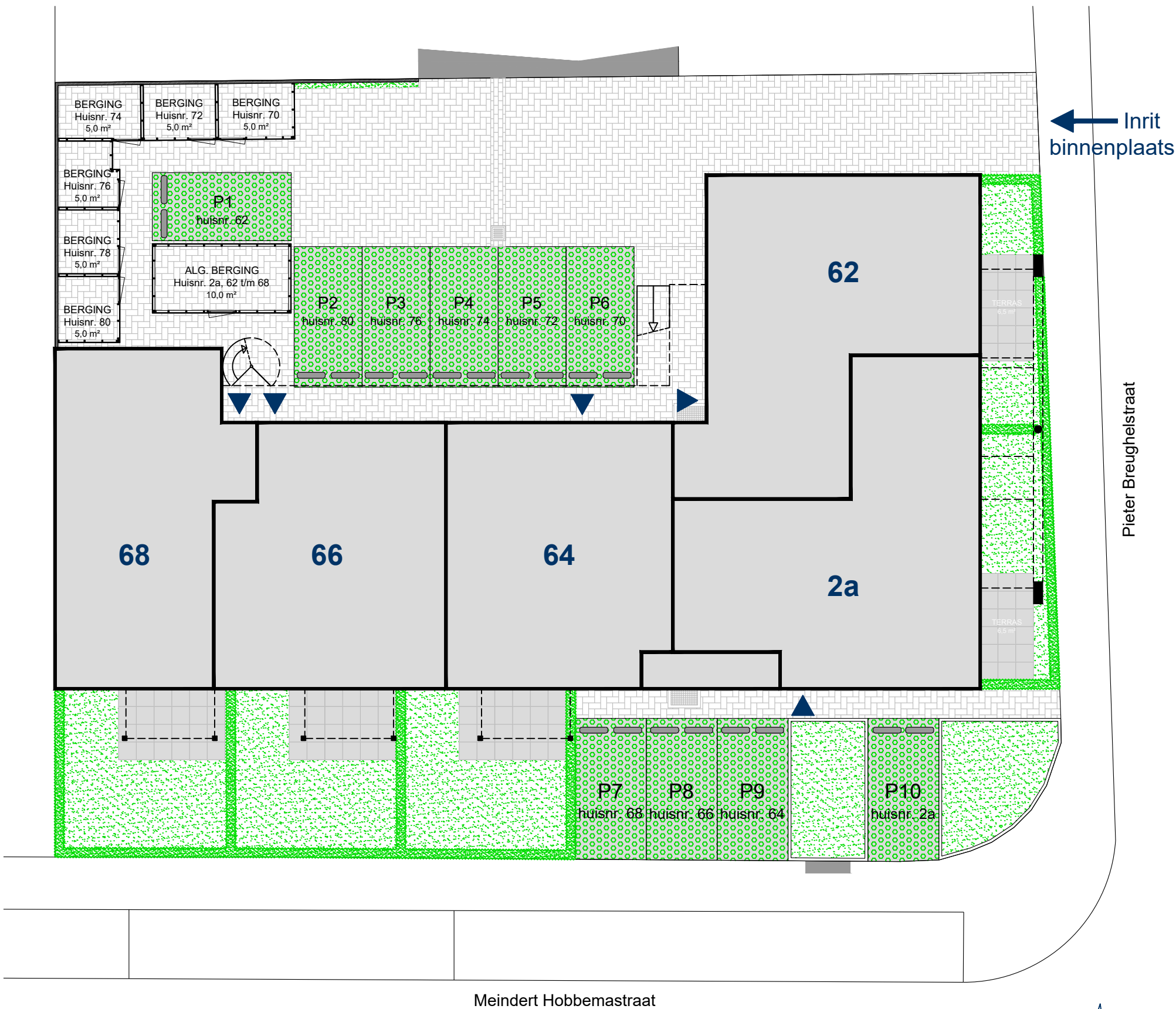


SITUATIE

Schaal 1:500



INRICHTING TERREIN

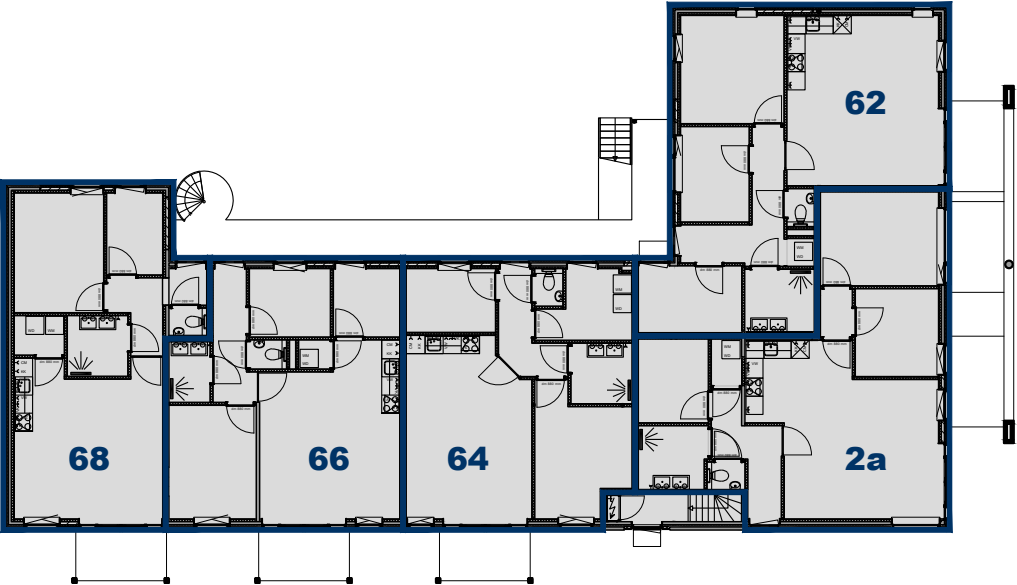


TERREIN

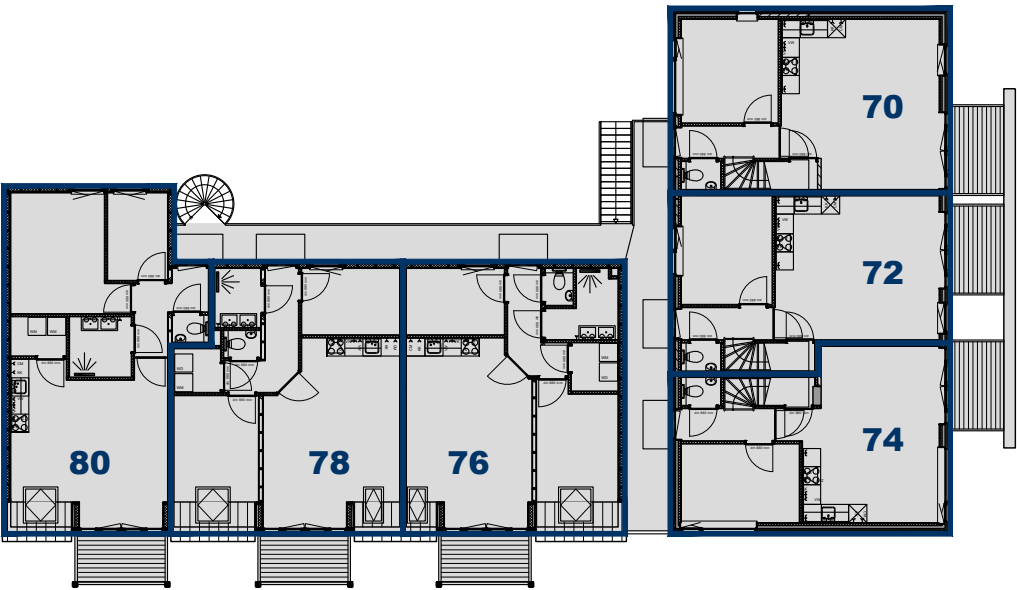
Schaal 1:150



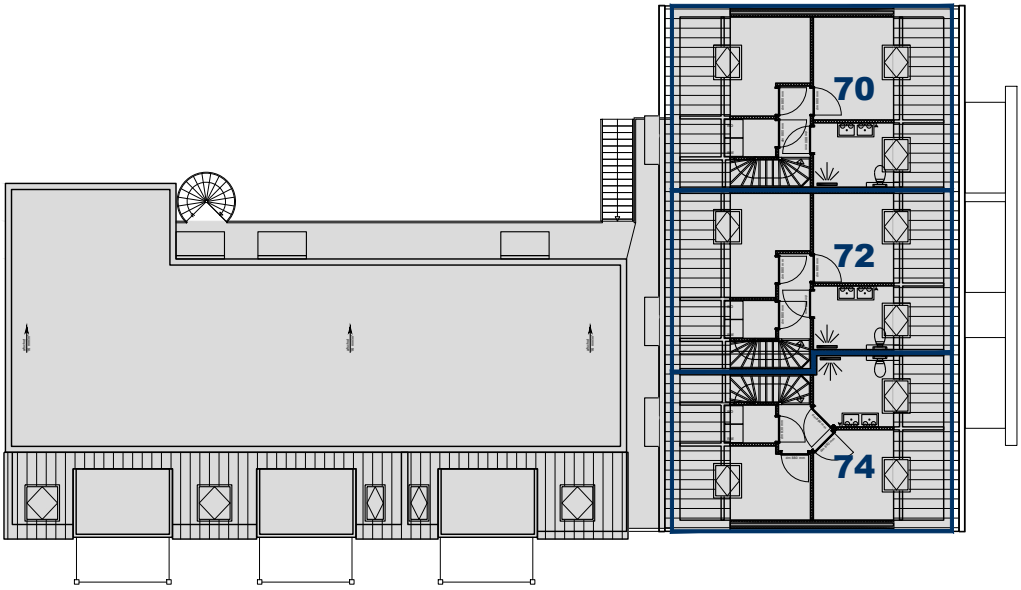
OVERZICHT BOUWLAGEN



Begane grond



1e Verdieping

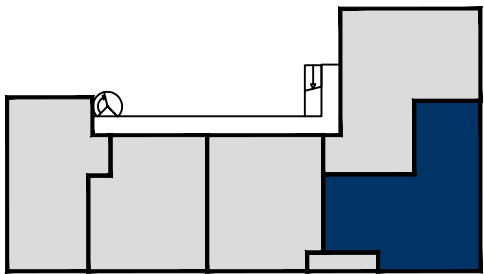


2e Verdieping



APPARTEMENT 2a

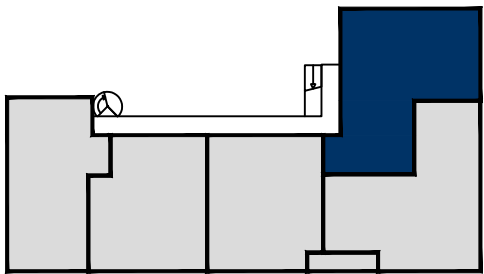
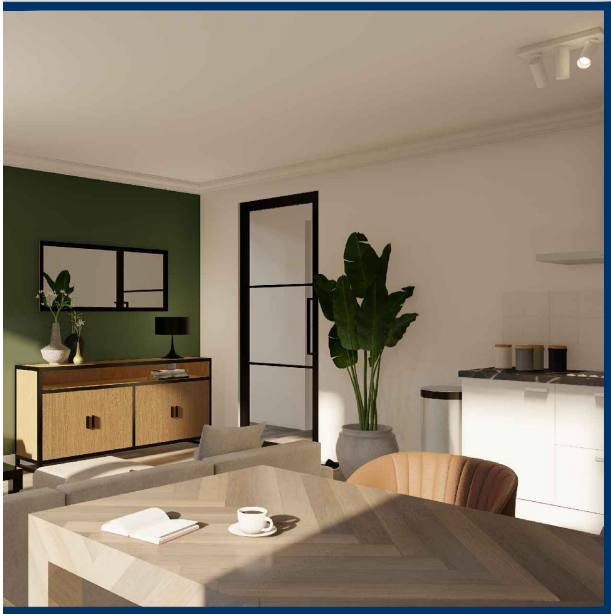
- + Ca. 75 m² Woonoppervlakte
- + Ca. 22 m² Buitenruimte met verhard terras
- + 2 slaapkamers
- + Interne berging / werkkamer
- + Gemeenschappelijke buitenberging



Begane grond

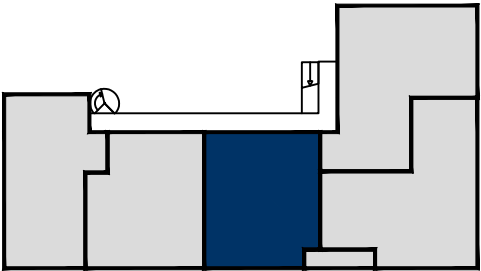
APPARTEMENT 62

- + Ca. 73 m² Woonoppervlakte
- + Ca. 19 m² Buitenruimte met verhard terras
- + 2 slaapkamers
- + Interne berging / werkkamer
- + Gemeenschappelijke buitenberging



APPARTEMENT 64

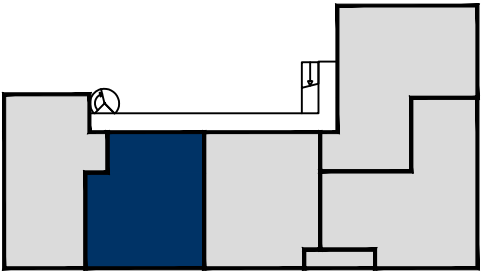
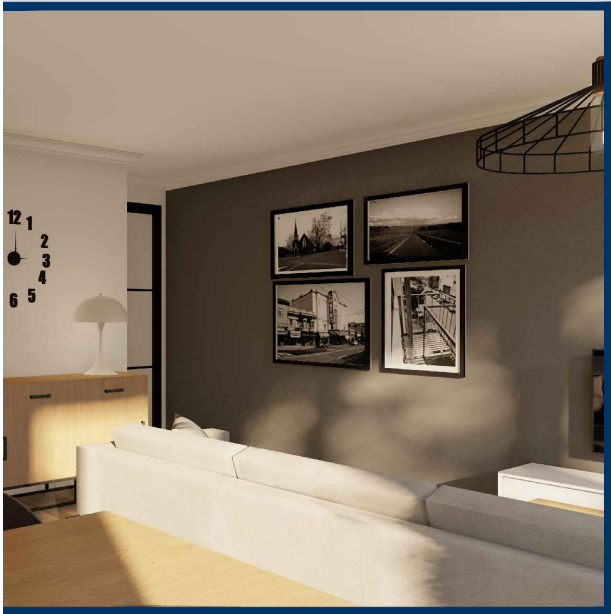
- + Ca. 61 m² Woonoppervlakte
- + Ca. 34 m² Buitenruimte met verhard terras
- + 2 slaapkamers
- + Interne berging / werkkamer
- + Gemeenschappelijke buitenberging



Begane grond

APPARTEMENT 66

- + Ca. 60 m² Woonoppervlakte
- + Ca. 33 m² Buitenruimte met verhard terras
- + 2 slaapkamers
- + Interne berging / werkkamer
- + Gemeenschappelijke buitenberging



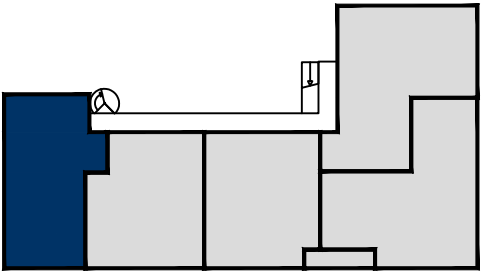
Begane grond

APPARTEMENT 68

- + Ca. 57 m² Woonoppervlakte
- + Ca. 34 m² Buitenruimte met verhard terras
- + 1 slaapkamer
- + Interne berging / werkkamer
- + Gemeenschappelijke buitenberging



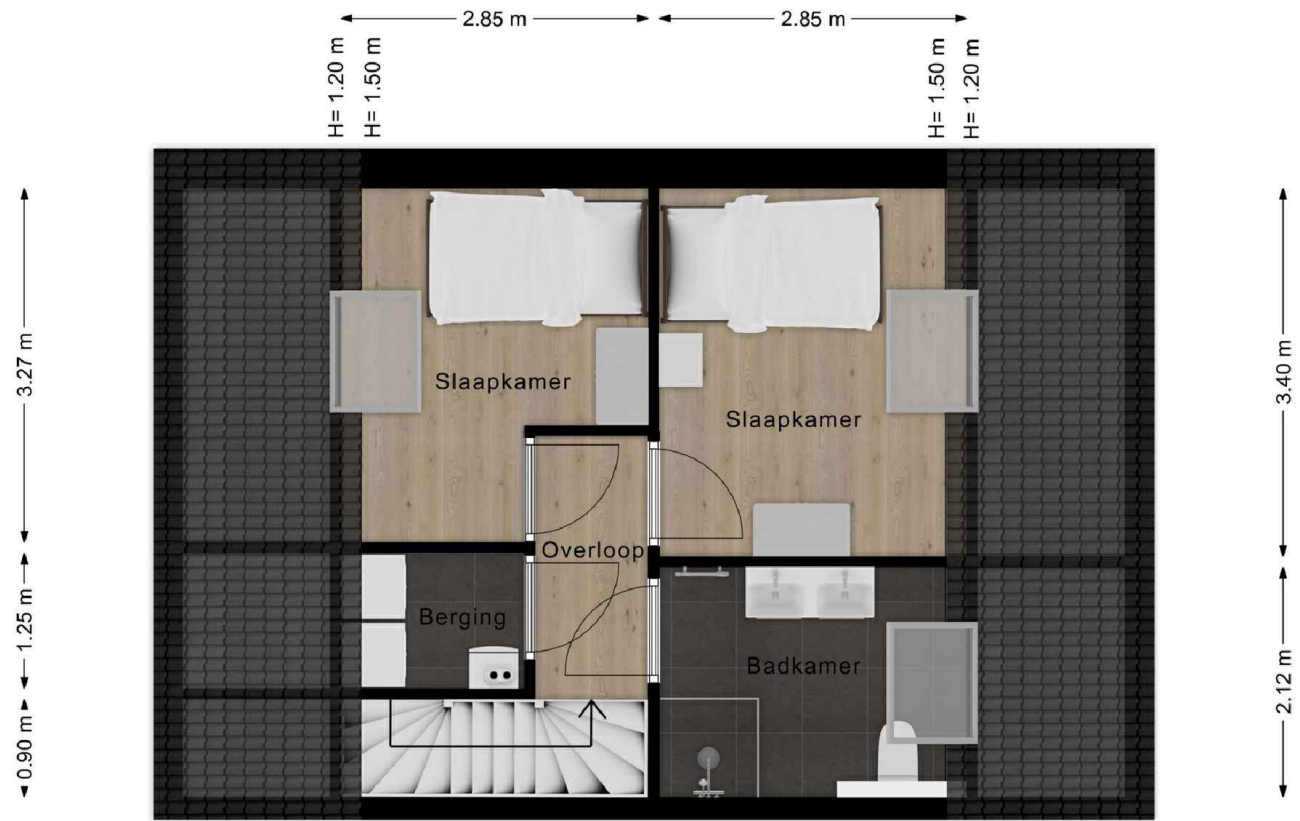
Schaal 1:70



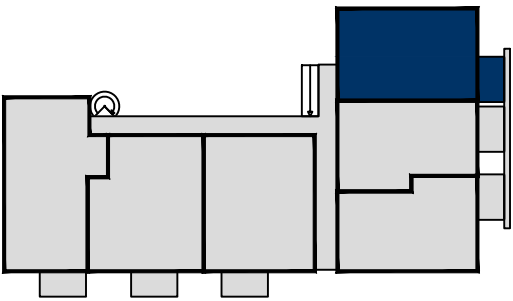
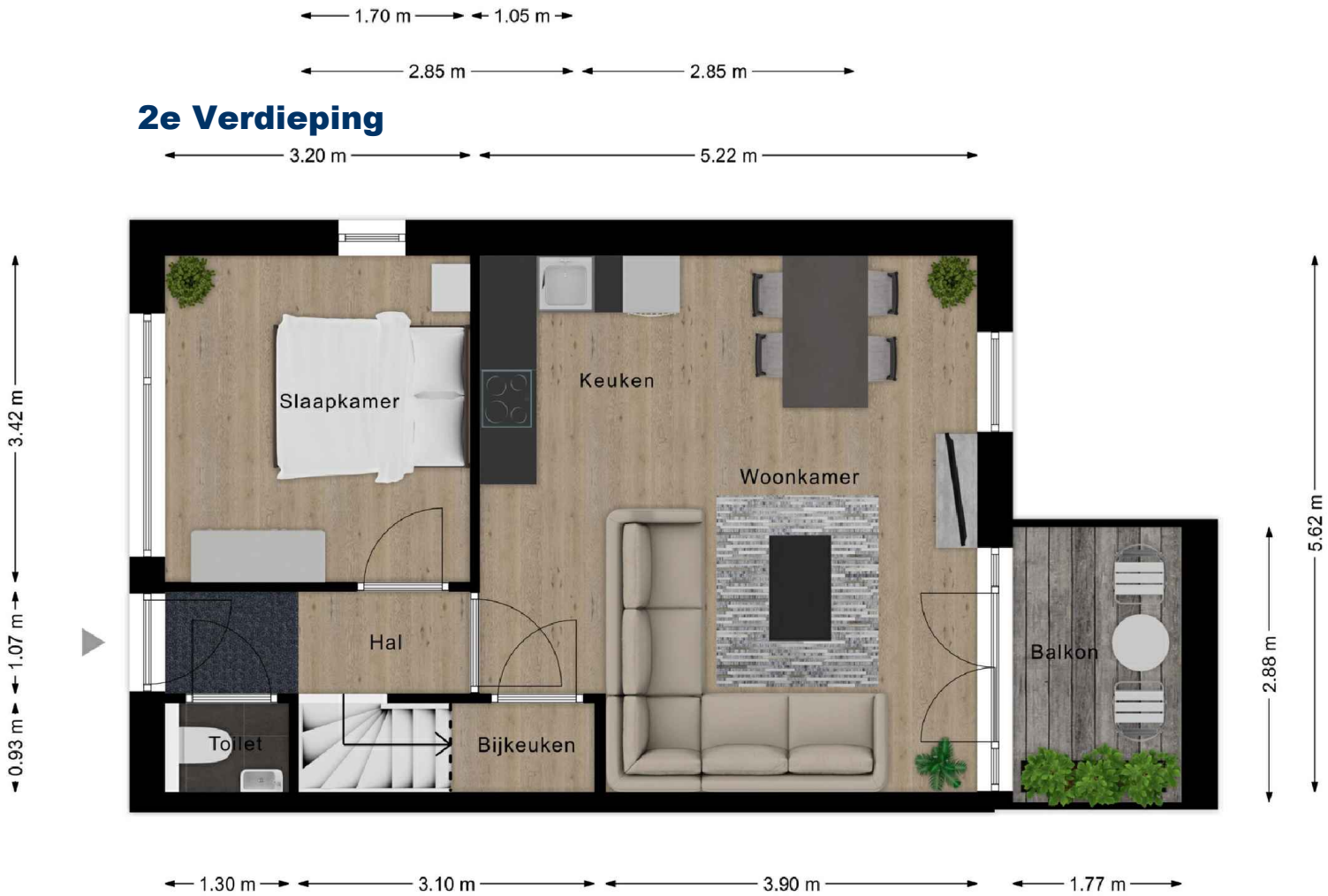
Begane grond

APPARTEMENT 70

- + Ca. 79 m²
Woonoppervlakte
- + Ca. 5 m²
Buitenruimte
- + 3 slaapkamers
- + Ruime keuken met bijkeuken
- + Ca. 5 m²
Eigen afsluitbare buitenberging



2e Verdieping

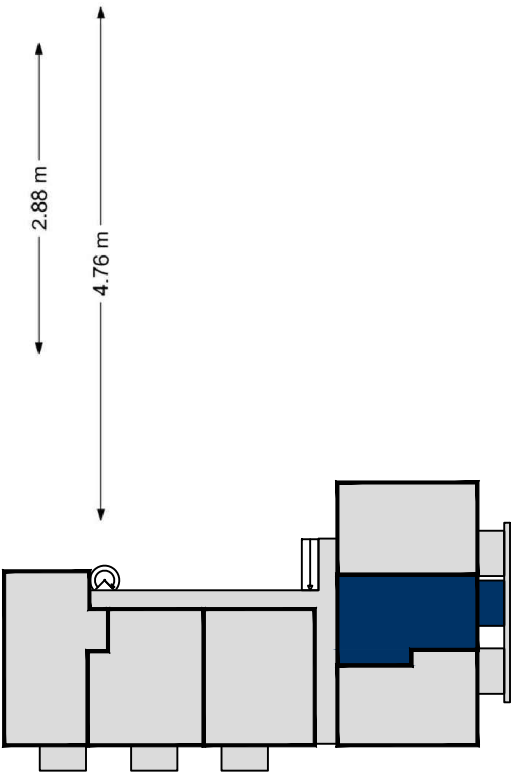
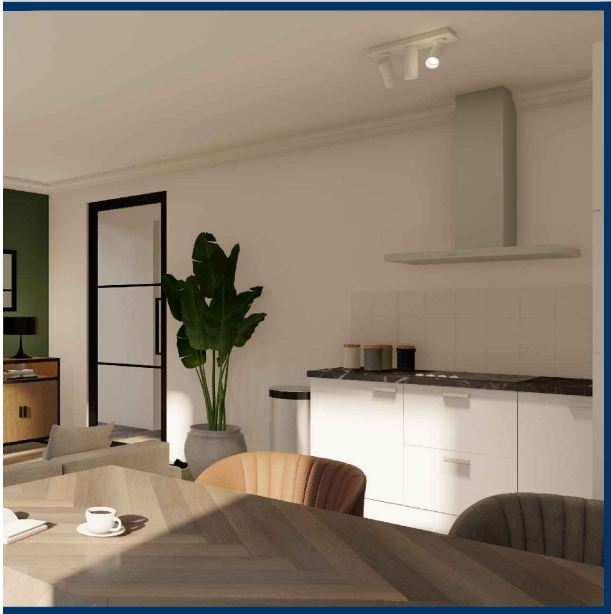


1e / 2e Verdieping

Schaal 1:70 1e Verdieping

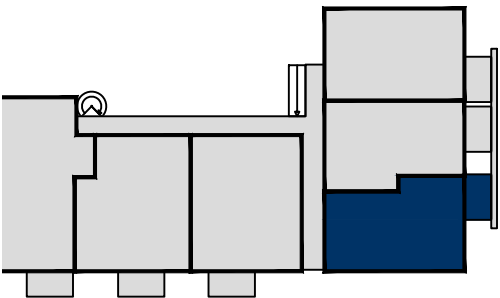
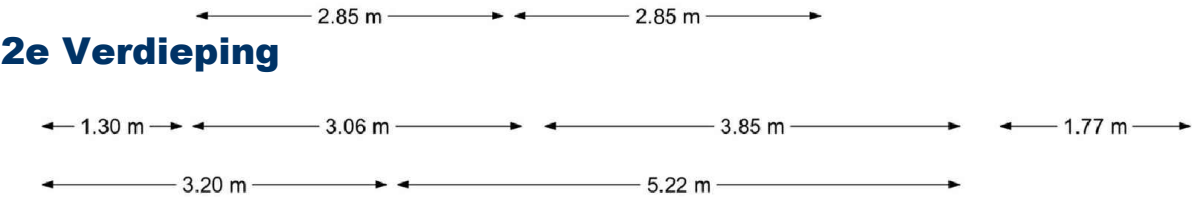
APPARTEMENT 72

- + **Ca. 75 m²**
Woonoppervlakte
- + **Ca. 5 m²**
Buitenruimte
- + **3 slaapkamers**
- + **Ruime keuken met bijkeuken**
- + **Ca. 5 m²**
Eigen afsluitbare buitenberging



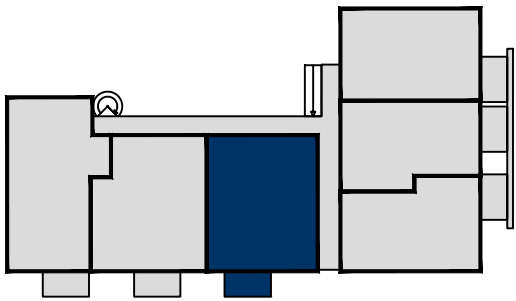
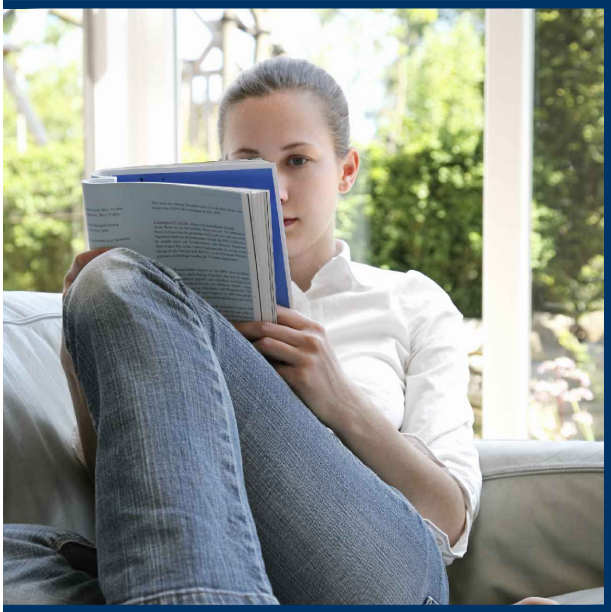
APPARTEMENT 74

- + Ca. 73 m²
Woonoppervlakte
- + Ca. 5 m²
Buitenruimte
- + 3 slaapkamers
- + Ruime keuken met bijkeuken
- + Ca. 5 m²
Eigen afsluitbare buitenberging



APPARTEMENT 76

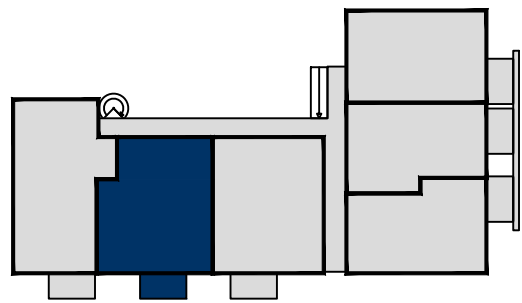
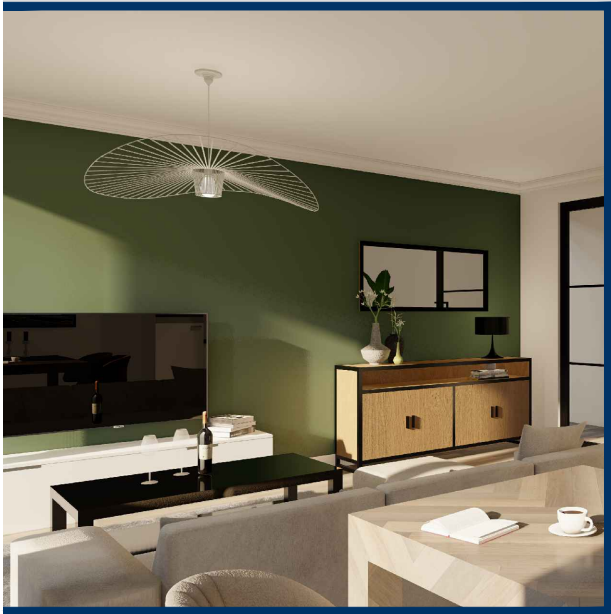
- + **Ca. 57 m²**
Woonoppervlakte
- + **Ca. 5 m²**
Buitenruimte
- + **2 slaapkamers**
- + **Keuken met bijkeuken**
- + **Ca. 5 m²**
Eigen afsluitbare buitenberging



1e Verdieping

APPARTEMENT 78

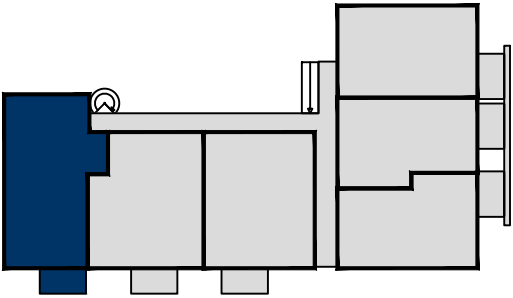
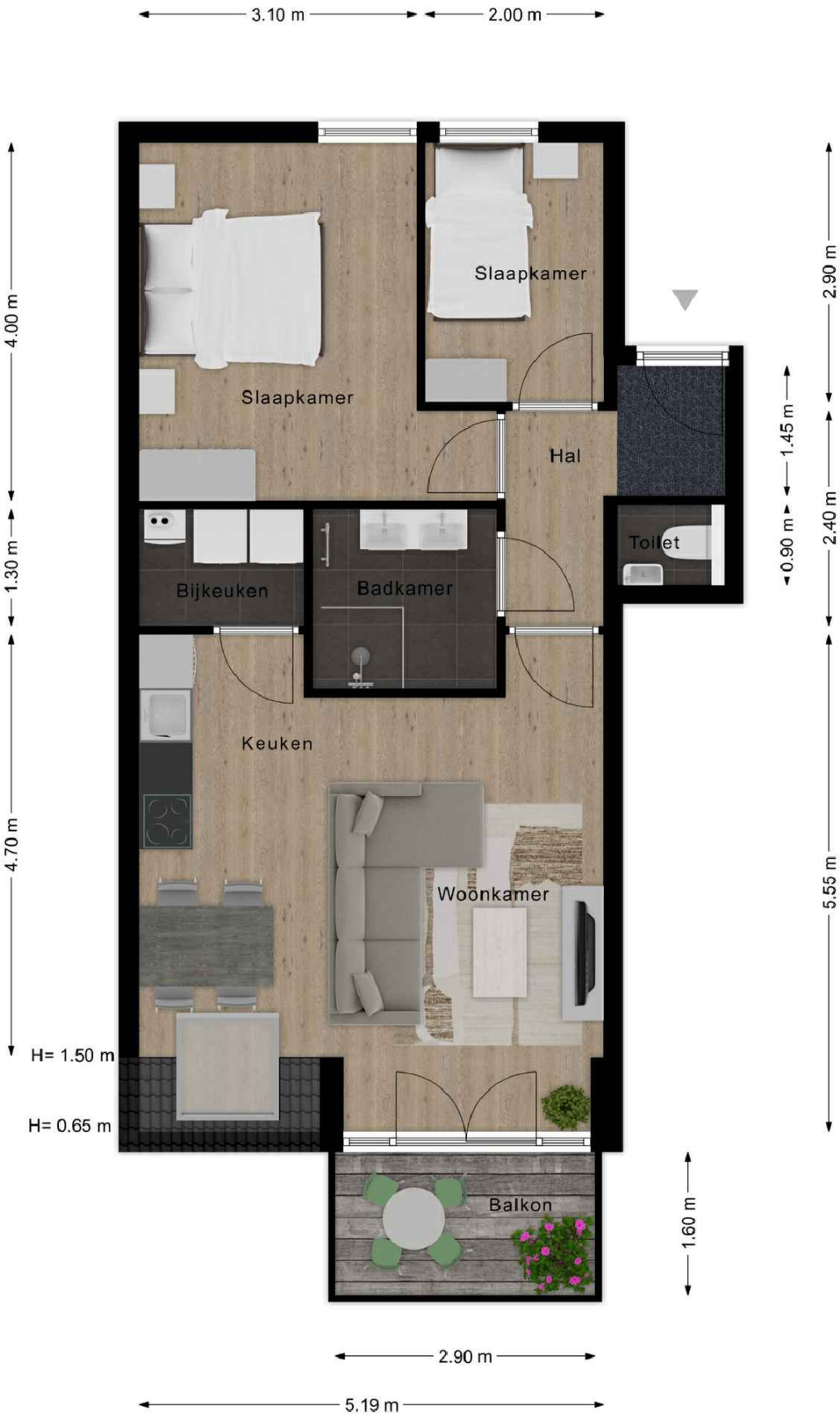
- + Ca. 57 m²
Woonoppervlakte
- + Ca. 5 m²
Buitenruimte
- + 2 slaapkamers
- + Keuken met bijkeuken
- + Ca. 5 m²
Eigen afsluitbare buitenberging



1e Verdieping

APPARTEMENT 80

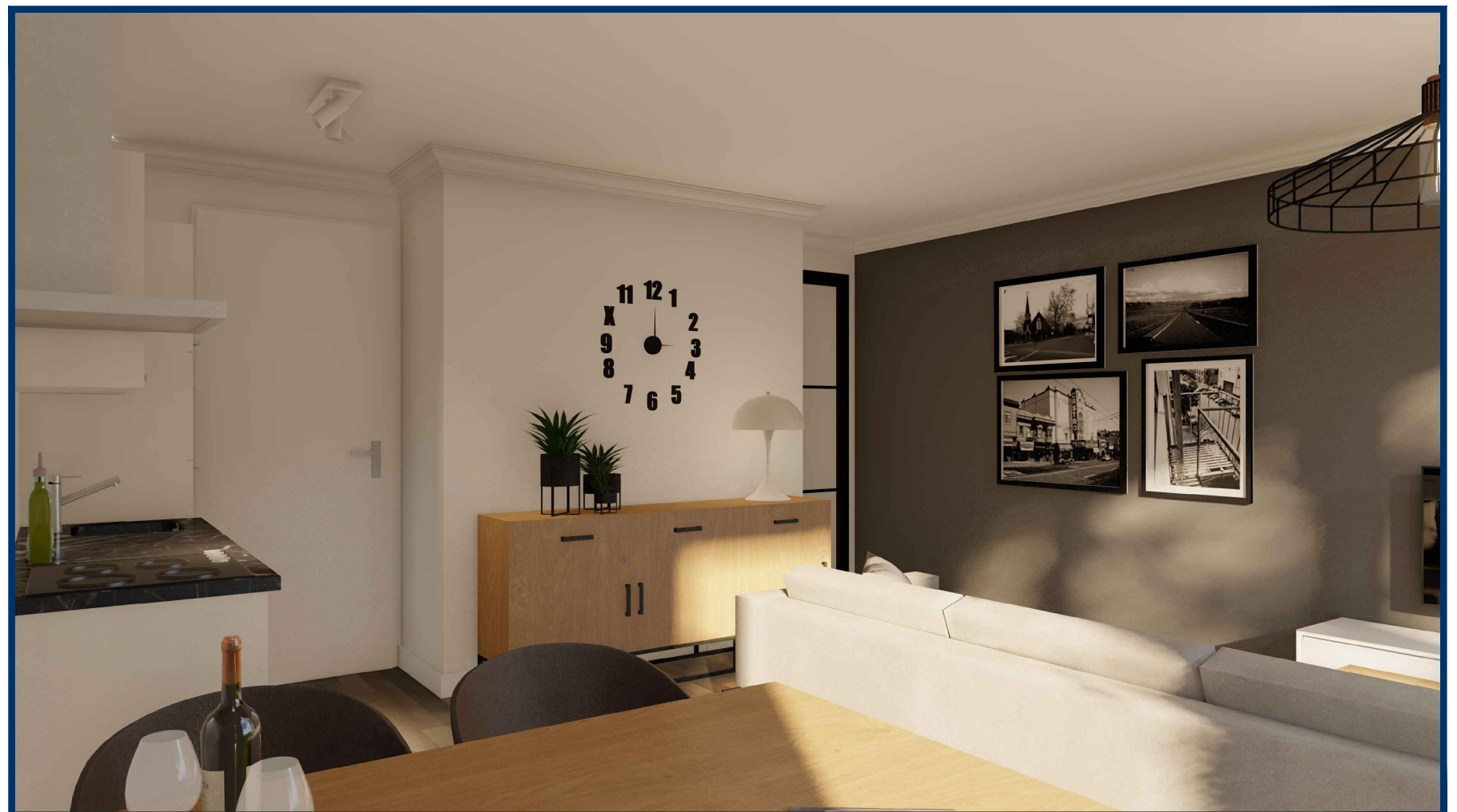
- + Ca. 59 m²
Woonoppervlakte
- + Ca. 5 m²
Buitenruimte
- + 2 slaapkamers
- + Keuken met bijkeuken
- + Ca. 5 m²
Eigen afsluitbare buitenberging



1e Verdieping

Schaal 1:70

INTERIEUR IMPRESSIES

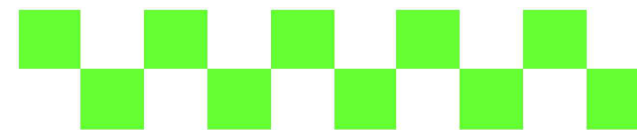


**INTERIEUR
IMPRESSIES**





VDH EXPLOITATIEMIJ LAND VAN CUIJK B.V.



Een project van:

VDH Vastgoed Ontwikkeling B.V.

In samenwerking met:

BouwadviesVogel

i. www.bouwadviesvogel.nl

e. info@bouwadviesvogel.nl

t. 06 55 84 36 87

Een belegging van:

VDH Exploitiemij

Land van Cuijk B.V.