

GEMEENTE BODEGRAVEN

TOELICHTING, behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan
"Dubbele Wiericke".

I. UITGANGSPUNTEN.

Het dorp Nieuwerbrug behoort sedert 1 februari 1964 geheel tot het gebied van de gemeente Bodegraven. Het vormt binnen deze gemeente een afzonderlijke leefeenheid met eigen basis-voorzieningen.

Overeenkomstig de doelstelling van het Streekplan Rijn en Gouwe (zoals vastgesteld in de vergadering van de Provinciale Staten van Zuid-Holland van 24 november 1967) ten aanzien van de zgn. kleine kernen is het onderhavige plan gericht op handhaving van de tegenwoordige omvang en van het huidige voorzieningenpeil van Nieuwerbrug.

De woningcapaciteit in het plan is bepaald op basis van de behoefte met name door sanering van het oude woningbestand en door gezinsverdunding tot omstreeks 1980.

II. ONDERZOEK.

1. Een onderzoek, als bedoeld in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, naar de bestaande toestand en ontwikkeling van Nieuwerbrug wordt ingesteld in het kader van de voorbereiding van een nieuw structuurplan voor de gehele gemeente Bodegraven. In afwachting daarvan zijn een aantal gegevens beschikbaar, welke zijn vermeld in bijlage 1. Uitgegaan is van de situatie in 1969. Daar geen meer recente gegevens beschikbaar zijn, doch sindsdien de structuur van Nieuwerbrug nagenoeg geen wijziging heeft ondergaan, kan met deze gegevens worden volstaan.
2. In 1969 is van gemeentewege, in samenwerking met de Provinciale Directie van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid in Zuid-Holland een onderzoek ingesteld naar het woningbestand te Nieuwerbrug. Daaruit zijn de navolgende gegevens verkregen.

a. Totaal aantal woningen.

Eengezinshuizen	342
Bovenwoningen	2
Woningen met winkels	12
Woningen met bedrijven	54

totaal 410

Hiervan staande:

binnen de kom Nieuwerbrug	308
buiten de kom (wijken Weijland en Weijpoort)	102

totaal 410

b. Kwaliteitsindeling.

(conform schema Prov. Directie Volkshuisvesting en Bouwnijverheid)

Klasse I (crepeergevallen)	8	2%
Klasse II (zeer slechte woningen)	29	7%
Klasse III (slechte woningen)	66	16%
sub-totaal	103	25%
Klasse IV (matige woningen)	94	23%
Klasse V (goede woningen)	213	52%
totaal	410	100%

Van het totale aantal woningen te Nieuwerbrug zijn gesticht - met toepassing van de Woningwet c.q. als goedkope premiewoning - door:

a. de voormalige gemeente Waarder	7 stuks
b. idem Barwoutswaarder	39 "
c. idem Rietveld	34 "
d. de gemeente Bodegraven	23 "
	<hr/>
totaal	103 stuks

Hiervan zijn door de (voormalige) gemeenten overgedragen aan de respectieve bewoners

8 "

In eigendom bij de gemeente

95 stuks

III. BEHOEFTE AAN TERREINEN.

1. De behoefte aan bouwgrond voor woningbouw tot omstreeks 1980, is als volgt te benaderen:

a. sanering.

Te vervangen de panden, ingedeeld in de kwaliteitsklassen I, II en III (zie onder II sub 2), t.w. circa 100 stuks. Bij herbouw van (gemiddeld) één nieuwe woning per twee af te breken panden, is benodigd terrein voor 50 stuks

b. gezinsverdunding.

De gemiddelde woningbezetting bedraagt thans 1673:
447 = + 3,75.

Bij daling van dit gemiddelde tot + 3,6 in 1980 benodigd + 465 woningen, d.w.z. meer + 20 "

c. bevolkingstoename.

Met behoefte aan woningen uit deze hoofde is geen rekening gehouden

p.m.

totaal + 70 stuks

De realisering zal overwegend in de goedkope klasse dienen te geschieden. De capaciteit van het ontwerp-plan bedraagt totaal + 88 eenheden. Het ligt in de bedoeling de realisering in fasen te doen geschieden.

- Ten behoeve van enkele bestaande verzorgende en ambachtelijke bedrijfjes - met name ook i.v.m. sanering - is enig bedrijfsterrein nodig. In het ontwerp-plan is voor deze bestemming aangewezen + 850 m².
- Te rekenen is met behoefte aan een terrein voor openbare en bijzondere bebouwing. In het ontwerp-plan is voor deze bestemming aangewezen rond 2300 m². Deze aanwijzing draagt het karakter van reservering, zodat - bij gebleken behoefte - wijziging kan worden overwogen.
- Conform het rapport van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten d.d. 29 oktober 1968, no. 3896 (pag. 7) is terrein aangewezen voor één wedstrijd - en een trainings-voetbalveld. De bestaande ijsbaan (rapport V.N.G. pag. 8) is als zodanig in het ontwerp-plan opgenomen. Een nieuw gymnastieklokaal zal - ingevolge raadsbesluit van 13 november 1968 - worden gesticht nabij de chr. lagere school aan de Korte Waarder. Dit lokaal zal tevens kunnen voorzien in de behoefte aan akkomodatie voor de zaalsporten (rapport V.N.G. pag. 3).

IV. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING NIEUWERBRUG.

De ruimtelijke ontwikkeling van Nieuwerbrug is met name beïnvloed door de omstandigheid, dat het dorp behoorde tot vier gemeenten. Na een zeer lange periode van voorbereiding - t.w. enige tientallen jaren - vond tenslotte per 1 februari 1964 indeling bij Bodegraven plaats. Ter illustratie worden gememoreerd de besluiten van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland:

- van 16 juni 1958, B no. 19634 (1e afd), GS no. 267, waarbij goedkeuring werd onthouden aan het herzieningsplan 'Nieuwerbrug', bastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven d.d. 28 juni 1957. Bij deze besluis-

sing is o.m. overwogen, dat de Gedeputeerde Staten zich - in afwachting van een gemeentelijke grenswijziging, welke in overweging is - niet kunnen uitspreken over de wenselijkheid om uitbreiding te geven aan de kern Nieuwerbrug, als bij genoemd plan is aangegeven (t.w. benoorden de Rijksweg Zwammerdam-Harmelen);

- b. van 21 oktober 1964, B.no.17952 (1e afd.), G.S. no.436/1, waarbij goedkeuring werd onthouden aan het uitbreidingsplan "Nieuwerbrug-Oost II", vastgesteld door de gemeenteraad van Barwoutswaarder d.d. 18 september 1963, strekkende tot uitbreiding van de bebouwing in oostelijke richting tussen de Hoge Rijndijk en Korte Waarder. Bij deze beslissing was overwogen, dat het plan economisch niet verantwoord werd geacht. De gemeenteraad van Bodegraven (competent ingevolge de grenswijzigingswet van 22 oktober 1963, Stbl. 420) besloot d.d. 24 november 1964 geen beroep in te stellen tegen de beslissing van Gedeputeerde Staten, daarbij onderschrijvende de financiële bezwaren, doch tevens in aanmerking nemende, dat tegen het plan Nieuwerbrug-Oost II ook bedenkingen van stedenbouwkundige aard kunnen worden ingebracht (i.c. niet concentrische komvorming).

V. BEKNOPTE BESCHRIJVING ONTWERP-PLAN.

Na ampele studie waarbij de mogelijkheden ook zowel ten noorden als ten westen van de kom "Nieuwerbrug" zijn onderzocht is de noodzakelijke uitbreiding van 'Nieuwerbrug' gesitueerd aan de Zuidzijde van de kom tussen de Dubbele Wiericke en de Graaf Florisweg - Korte Waarder. Het plan is zodanig opgesteld dat de nieuwe uitbreiding een structurele eenheid met het bestaande bebouwingsgebied vormt. De plankaart geeft de voor dit gebied geldende bestemmingen aan. Het stratenbeloop in het nieuwe woongebied is zodanig geprojecteerd, dat de woonsfeer niet verstoord wordt door doorgaand verkeer. Met de gekozen situering van de woningwetwoningen en de premie-woningen wordt beoogd de privacy tot een maximum op te voeren.

In het noordelijke deel zijn, aansluitend aan de bestaande bebouwing langs de Graaf Florisweg, dubbele woningen gepland in hoofdzaak t.b.v. de autochtone bevolking.

Er is voldoende parkeerruimte in het plan opgenomen welke zodanig is gesitueerd dat de woonstraten zo min mogelijk door geparkeerde auto's worden ontsierd.

Mede om een geleidelijke overgang van dit woongebied met het open landschap tot stand te brengen zijn langs de dubbele Wiericke enkel vrijstaande woningen en blokjes bejaardenwoningen zodanig gesitueerd dat hier een transparante wand ontstaat.

In de noord-west hoek van het plan is op een markante plaats ruimte gereserveerd voor bijzondere bebouwing. De gronden rond de bestaande ijsbaan, welke is gelegen ten zuiden van dit bestemmingsplan zijn bestemd voor sportdoeleinden. Het bouwrijpmaken kan in fasen worden uitgevoerd.

VI. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.

Met inachtneming van de richtlijnen, vervat in de publikatie "Grondkosten woningbouw" (uitgave V.N.G. 1968) is een globale exploitatiebegroting samengesteld. Deze berekening-zie bijlage 2- resulteert in:

- a. gemiddelde kostprijs per m² bouwgrond rond f 59,75;
- b. idem per fictieve woning f 10.458,--.

In de globale begroting is begrepen wegens renteverlies f 211.088,-- d.i. ruim 16,5% van de totale realiseringskosten van het plan.

Het verdisconteerde renteverlies bedraagt per m² bouwgrond f 10,-- en per fictieve woning ruim f 1.900,--.

De rentefactor wordt ongunstig beïnvloed door de voorzienene lange realiseringstermijn van rond 10 jaren, de mogelijkheid van fasering bij de aankoop van de gronden - in verband met de beperkte omvang van het plan en de ligging - zeer gering. Deze omstandigheid is een gevolg van het restrictieve beleid ten aanzien van de uitbreiding van de bebouwing te Nieuwerbrug en deswege inhaerent aan het plan.

De vergelijking van het grondgebruik in het plan met de maatstaven van het bovengenoemd rapport is als volgt:

bestemming	oppervlakte per fictieve woning		
	werkelijk	maatstaf	werkelijk in % van maatstaf
netto-terrein	185	160	116
groen	17	60	29
netto + groen	204	220	93
verhard	66	80	83
totaal	270	300	90

Het werkelijk grondgebruik blijkt gunstiger dan de maatstaven.
Het plan kan economisch uitvoerbaar worden geacht.

VII. OVERLEG.

Mede ter voldoening aan artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is omtrent het ontwerp-plan advies gevraagd van de Provinciale Planologische Commissie in Zuid-Holland, waarin de betrokken Rijks- en provinciale diensten zijn vertegenwoordigd.

Naar aanleiding van dit advies is in het plan - uit verkeerstechnisch oogpunt - een andere aansluiting van het onderhavige gebied op de tertiaire weg geprojecteerd.

Verder heeft het advies geen aanleiding gegeven tot herziening van de stedebouwkundige opzet van het plan. Slechts de redactie van enkele artikelen van de voorschriften heeft een wijziging c.q. aanvulling ondergaan.

Aan de eerstaanwezend ingenieur der Genie, Dijkgraaf en Hoogheemraden van het Grootwaterschap Woerden, het bestuur van de polder Westeinde van Waarder, het bestuur van de Weijpoortsche Polder en de N.V. Nederlandse Spoorwegen is het onderhavige plan in ontwerp medegedeeld; van de geboden gelegenheid tot het maken van opmerkingen is geen gebruik gemaakt.

Aangezien geen gemeenten aan het in het plan begrepen gebied grenzen, heeft te dien aanzien geen overleg plaatsgevonden.

Bodegraven, december 1972/ juni 1973.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven,
de sekretaris, de burgemeester,

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten der Provincie Zuid-Holland,
d.d. 14 augustus 1974, G.S. No. 210.

Mij bekend,
De Griffier der Staten