

NN31545.1222

**BIBLIOTHEEK
STARINGGEBOUW**

NOTA 1222 ¹

april 1982

Instituut voor Cultuurtechniek en Waterhuishouding
Wageningen

**VOORSTUDIE GRONDGEBRUIK IN OVERGANGSZONES
TUSSEN STAD EN LANDELIJK GEBIED**

ir. E.J. Verweij en ing. G.F.P. IJkelenstam

Nota's van het Instituut zijn in principe interne communicatiemiddelen, dus geen officiële publikaties. Hun inhoud varieert sterk en kan zowel betrekking hebben op een eenvoudige weergave van cijferreeksen, als op een concluderende discussie van onderzoeksresultaten. In de meeste gevallen zullen de conclusies echter van voorlopige aard zijn omdat het onderzoek nog niet is afgesloten. Bepaalde nota's komen niet voor verspreiding buiten het Instituut in aanmerking



76 JUN 1982

YCN 20/7/82 01

I N H O U D

	blz.
1. INLEIDING	1
2. HET STUDIEGEBIED	3
2.1. Gebiedskeuze en -begrenzing	3
2.2. Het studiegebied binnen het mogelijke herinrichtings- gebied Haaglanden	6
3. DE ONTWIKKELING VAN DE LAND- EN TUINBOUW	8
4. BESTEMMING EN GEBRUIK VAN GRONDEN IN HET STUDIEGEBIED	11
4.1. Streek-, bestemmings- en uitbreidingsplannen	11
4.2. Deelgebieden naar bestemmingskategorie per periode	23
4.3. Onttrekking van grond aan het agrarisch gebruik	37
5. STATISTISCHE GEGEVENS BETREFFENDE HET GRONDGEBRUIK	51
5.1. Inleiding	51
5.2. Cijfers volgens landbouwtelling en bodemstatistiek van het CBS	52
5.3. Klassificatie en ondergrenzen in de CBS-bodemstatistiek	58
5.4. Grondgebruik volgens gegevens van de CBS-bodemstatis- tiek per 25 ha-ruit	60
6. CONCLUSIES	67
LITERATUUR	
BIJLAGEN	

1. INLEIDING

Met het verschijnen van de nota Landelijke Gebieden in 1977 worden 'gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer' als een aparte categorie gebieden onderscheiden, waar een specifiek beleid wordt voorgestaan. Het gemeenschappelijk uitgangspunt voor het beleid in deze gebieden wordt in algemene termen omschreven als: het bieden van mogelijkheden tot een veelzijdige verweving van functies van de verstedelijking en functies van landbouw en natuur. Een algemene doelstelling, ingegeven door overwegingen samenhangend met de specifieke geografische ligging van deze gebieden.

Evenwel deze zelfde geografische omstandigheden leiden ertoe dat grote delen van de gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer bestempeld worden als actuele probleemgebieden. Dit betreft die gebieden waar binnen een beperkte ruimte sprake is van konflikterende belangen met betrekking tot het grondgebruik.

Daarom zijn in het Structuurschema Landinrichting (1981) de gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer, zoals aangegeven op de Structuurschets voor de Landelijke Gebieden, aangewezen als potentiële herinrichtingsgebieden. Door middel van herinrichting kan, aldus het Structuurschema, de meest gewenste verdeling van de schaarse ruimte over de verschillende functies tot stand komen door grondverwerving en uitruil van gronden, waarna maatregelen en voorzieningen kunnen worden getroffen teneinde wrijving tussen de verschillende functies te beperken of op te heffen.

De gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer maken aldus 41% uit van de totale oppervlakte welke volgens het Structuurschema in aanmerking komt voor herinrichting of ruilverkaveling.

Het beleidsvoornemen voor deze gebieden is, kort samengevat, gericht op een meer planmatige ontwikkeling van het grondgebruik, waar-

bij gestalte wordt gegeven aan de nagestreefde verweving van functies in plaats van deze ontwikkeling over te laten aan een ongestuurde concurrentie om de grond. Een dergelijk beleid vereist kennis omtrent oorzaken en gevolgen van de feitelijk optredende ontwikkelingen.

Voor de Nederlandse situatie zijn slechts fragmentarisch resultaten beschikbaar van beschrijvend en verklarend empirisch onderzoek op dit terrein.

Een en ander vormde de aanleiding onderzoek te entameren naar de ontwikkeling van het grondgebruik in overgangszones tussen de stedelijke bebouwde kom en het landelijk gebied; zones, behorend tot de beleidskategorie 'gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer', waar zich de geschetste problemen bij uitstek voordoen.

In dit onderzoek zal enerzijds aandacht worden geschonken aan de planologische en ruimtelijke voorwaarden waaronder in dit type gebieden veelal op niet-planmatige wijze gronden onttrokken worden aan het agrarisch gebruik.

Anderzijds zal worden nagegaan welke effecten deze veranderingen in het grondgebruik alsmede de bijzondere planologische en ruimtelijke omstandigheden hebben op de oorspronkelijk in het gebied aanwezige functies, met name de land- en tuinbouw.

Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het mogelijk toekomstig herinrichtingsgebied 'Haaglanden' in Zuid-Holland. De opzet van dit onderzoek is gegeven in de toelichting bij de projektbeschrijving (bijlage 1).

Ten behoeve van dit onderzoek is een voorstudie verricht in een proefgebied gelegen binnen Haaglanden, grotendeels behorend tot de gemeente Bergschenhoek, grenzend aan de bebouwde kom van Rotterdam. In deze nota wordt verslag gedaan van deze voorstudie.

Aandacht is besteed aan de relatie tussen enerzijds het feitelijk gebruik van gronden in dit gebied en anderzijds de bestemming daarvan in het kader van de ruimtelijke ordening.

Daartoe wordt niet alleen een beschrijving gegeven van de concrete ruimtelijke plannen voor het gebied, maar wordt ook meer in het algemeen ingegaan op wettelijke procedures en dergelijke in het kader van de ruimtelijke ordening, welke in dit verband van belang zijn.

In de opeenvolgende jaren is sprake van uiteenlopende bestemmingskategorieën waartoe de verschillende delen van het gebied in de diverse plannen worden gerekend.

Voor wat betreft de feitelijke veranderingen in het grondgebruik, welke zich al dan niet conform de formele plannen voltrekken, richt de beschrijving zich voornamelijk op de onttrekking van gronden aan het agrarisch gebruik.

Gegeven de probleemomschrijving ligt hier een zwaartepunt van het onderzoek. In deze voorstudie wordt aan de betekenis van het begrip 'planmatig' in dit verband nader inhoud gegeven. Daarnaast worden mogelijkheden onderzocht tot systematische analyse van veranderingen in gebruik in relatie tot formele bestemming van gronden. Hiertoe zijn onder meer gedigitaliseerde bestanden gevormd waarmee doeltreffend een typering van gebieden naar planologische kenmerken zichtbaar kan worden gemaakt.

Tot slot worden in de nota eigen inventarisaties van het grondgebruik in het studiegebied vergeleken met de informatie welke het beschikbare statistisch materiaal hieromtrent biedt. Dit, teneinde de bruikbaarheid van dit materiaal voor een analyse van ontwikkelingen van het grondgebruik in dit type gebied beter te kunnen beoordelen.

Naast de eigen inventarisaties, zijn tevens gegevens ontleend aan gesprekken met vertegenwoordigers van de Stichting tot Uitvoering Landbouwmaatregelen, het Centraal Bureau voor de Statistiek, de gemeente Bergschenhoek, het Recreatieschap Rottemeren en overige lokale informanten.

2. HET STUDIEGEBIED

2.1. G e b i e d s k e u z e e n - b e g r e n z i n g

Voor de opzet en uitvoering van het onderzoek naar de ontwikkeling van het grondgebruik in overgangszones tussen de stedelijke bebouwde kom en het landelijk gebied is gekozen voor een studiegebied, grenzend aan de bebouwde kom van Rotterdam (Hillegersberg, Ommoord) en grotendeels behorend tot de gemeente Bergschenhoek, zie figuur 2.

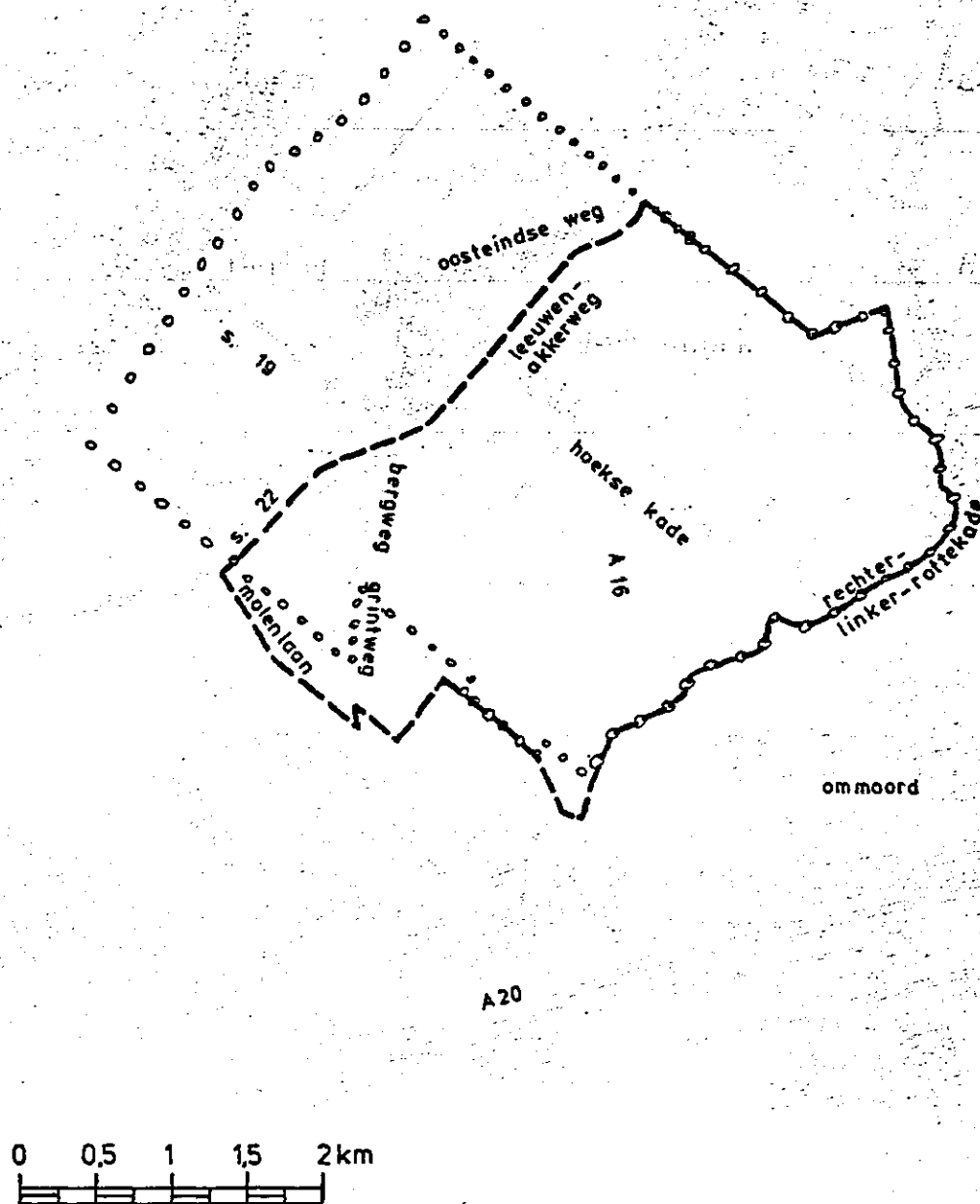


Fig.1. Bergschenhoek, gemeentegrenzen (°°°°) en begrenzing van het studiegebied (---).

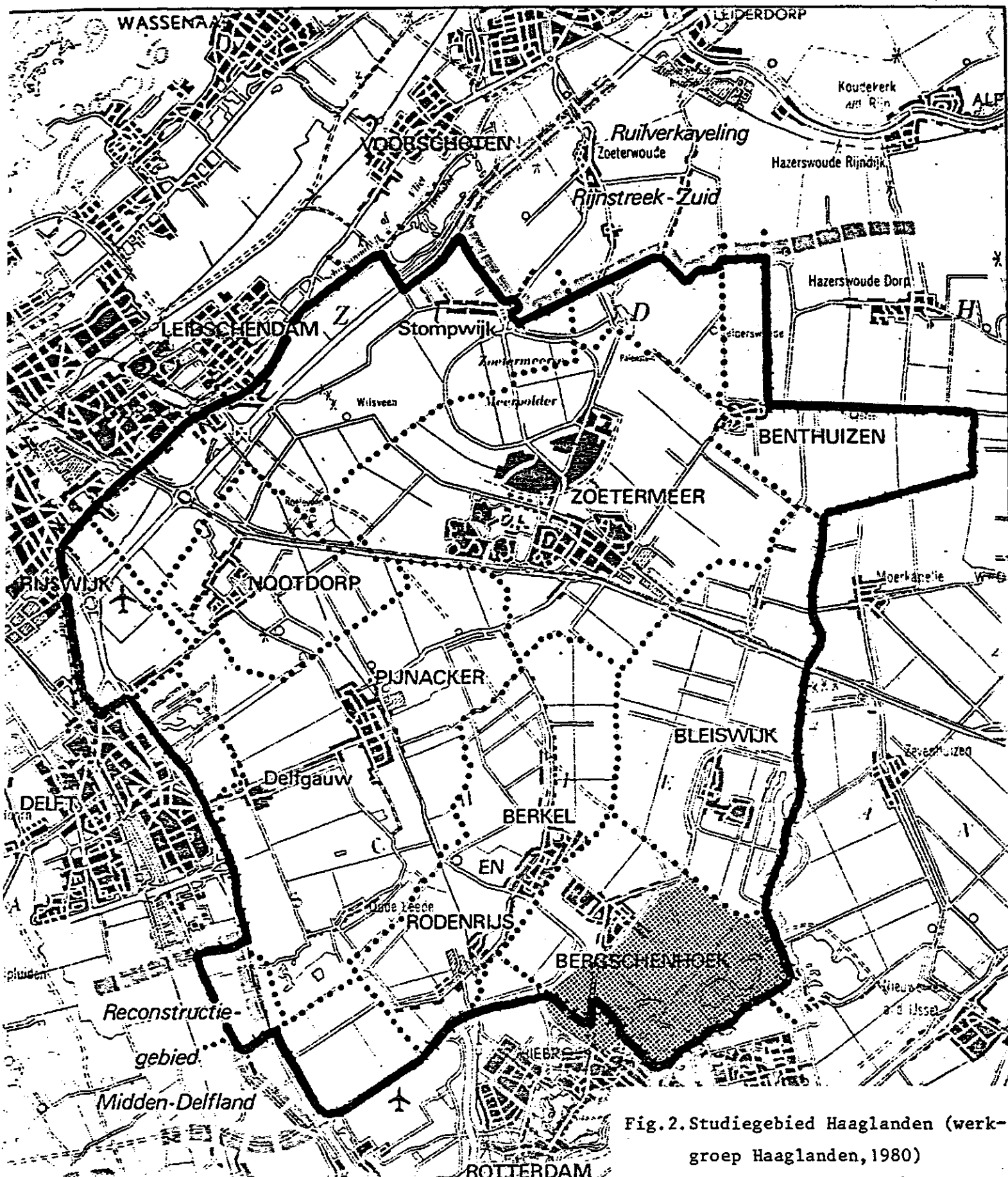


Fig. 2. Studiegebied Haaglanden (werkgroep Haaglanden, 1980)

- Grens studiegebied Haaglanden
- Gemeentegrens
- Grens landinrichtingsproject
- Studiegebied Bergschenhoek

LANDINRICHTING GROND- en BOSBEHEER
Zuid-Holland

LANDINRICHTINGSDIENST Nr. Zh. 801 241 A

	Naam	Haaglanden		
	Onderaafdeling	Studiegebied		
	Basis	Top	krt	

SCHAAL 1:100 000



Twee motieven liggen ten grondslag aan deze keuze. Enerzijds is het studiegebied gelegen in het mogelijke toekomstig herinrichtingsgebied Haaglanden. De verkenning in deze voorstudie vindt plaats ten behoeve van voortgezet onderzoek, dat zal worden uitgevoerd in het gebied Haaglanden. Het 'studiegebied Haaglanden', als zodanig aangeduid door de Werkgroep Haaglanden (1980), is weergegeven in figuur 2.

Anderzijds lijkt deze keuze goed aan te sluiten op de probleemstelling voor het onderzoek. Het betreft hier een als overgangszone aan te duiden gebied waar zich vormen van stedelijk grondgebruik hebben ontwikkeld en nog steeds ontwikkelen onder invloed van de nabijheid van Rotterdam. Deze ontwikkeling heeft plaatsgevonden naast, dan wel ten koste van de aanwezige agrarische grondgebruiksvormen bestaande uit tuin-, akker- en weidebouw.

De beschrijving van planologische en ruimtelijke kenmerken spitst zich toe op het gebied, aangegeven in fig. 1: begrensd door de gemeentegrens met Bleiswijk, de Rotte - tevens gemeentegrens met Rotterdam -, de bebouwde kom van Hillegersberg (gemeente Rotterdam), de Molenlaan en de S22 (Leeuwenakkerweg).

Bij de beschrijving in hoofdstuk 5 van statistische gegevens betreffende het grondgebruik wordt als gevolg van de beschikbaarheid van gegevens per gemeente respectievelijk per ruit van 25 ha uitgegaan van een afwijkende gebiedsbegrenzing.

2.2. Het studiegebied binnen het mogelijke herinrichtingsgebied Haaglanden

Het studiegebied Bergschenhoek maakt deel uit van het gebied 'Haaglanden', waarvoor herinrichting volgens de procedure zoals omschreven in de ontwerp-landinrichtingswet wordt overwogen.

Het gebied Haaglanden maakt deel uit van de zone rondom de stedenring in het westen, welke in de Structuurschets voor de Landelijke Gebieden wordt gerekend tot de categorie 'gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer' (Nota Landelijke Gebieden, 1977). Deze gebieden kunnen volgens het Structuurschema Landinrichting (1981) grotendeels in aanmerking komen voor toekomstige herinrichting of ruilverkaveling.

Ter voorbereiding van een mogelijke aanvraag voor toepassing van de herinrichtingsprocedure in Haaglanden is op verzoek van het Provinciaal Bestuur door een ambtelijke werkgroep de inrichtingsproblematiek beschreven en een gebiedsafbakening voorgesteld (Werkgroep Haaglanden, 1980).

Het gebied, gelegen binnen de stedelijke invloedssfeer van de Haagse agglomeratie, Delft, de Rotterdamse agglomeratie en Zoetermeer, wordt - aldus de werkgroep - gekenmerkt door een hoge mate van verweving van stedelijke en landelijke functies.

In het gebied is circa 13 000 ha cultuurgrond gelegen. 'Uitbreiding van stedelijke en andere niet-agrarische functies heeft tot gevolg dat het agrarisch grondgebruik onder sterke druk staat. In toenemende mate worden gronden aan het huidige landbouwkundig gebruik onttrokken. Dit brengt de wens met zich mee om tijdig en in samenhang met de realisering van nieuwe elementen de noodzakelijke aanpassingsmaatregelen te ontwikkelen teneinde een optimaal functioneren van het resterende landelijk gebied mogelijk te maken. Indien niet voorzien wordt in deze maatregelen bestaat de reële mogelijkheid dat, zoals elders reeds het geval is, de landbouw ernstig gaat stagneren en de aanwezige natuur- en landschapswaarden degraderen.'

'Bij de inrichting van het gebied zal de realisering van de randstadgroenstructuur, zoals aangegeven in de Nota Landelijke Gebieden, een belangrijke rol spelen. Deze is opgebouwd gedacht uit ondermeer reeds bestaande en nog te ontwikkelen recreatieprojecten, terreinen met natuurwetenschappelijke en landschapshistorische waarden, bossen en landbouwgebieden. De structuur zal een bijdrage moeten leveren in de ruimtelijke geleding van gebieden onder stedelijke invloedssfeer. Tevens zal zij moeten functioneren bij de opvang van stedelijke functies in deze zones' (Werkgroep Haaglanden, 1980).

De werkgroep somt een aantal inrichtingsknelpunten op welke zich in het bijzonder in stadsrandzones voordoen. Bij een na te streven afronding van het stedelijk gebied zowel in visueel opzicht als naar gebruik vormt de beschikingsmogelijkheid over grond, benodigd voor de realisering van recreatieve elementen en landschappelijke voorzieningen, een probleem. Voorts zal in het algemeen een herrangschikking van het agrarisch grondgebruik gewenst zijn. Door de noodzakelijke

toevoeging van veel niet-agrarische elementen kan immers een versnippering van het grondgebruik optreden. Voorts is een knelpunt aanwezig in het bereiken van gelijktijdigheid in het uitvoeren van de gewenste inrichtingsmaatregelen in de randzone en het verwezenlijken van het nieuwe stedelijk gebied. Indien deze synchronisatie niet aanwezig is kan dit leiden tot kortere of langere perioden van onzekerheid voor de betreffende grondgebruikers.

Bovenstaande kan belemmerend werken op de verdere ontwikkeling van de agrarische bedrijfstakken ter plaatse. Mede als gevolg daarvan kunnen zich in deze zone ontwikkelingen voordoen welke een optimale inrichting in de toekomst bemoeilijken.

Deze inrichtingsproblemen zijn met name te verwachten rond de in het onderzochte gebied aanwezige grote bouwlocaties. Hoewel van een andere orde van grootte zal deze inrichtingsbehoefte zich eveneens voor kunnen doen in de omgeving van uitbreidingen bij kleinere in het gebied gelegen woonkernen.

Ook in geval van bestaande, niet verder voortschrijdende stadsranden kunnen aanvullende inrichtingsmaatregelen met een karakter, als boven omschreven, gewenst zijn. Dit geldt in het bijzonder voor zones waarin agrarische bedrijfsgebouwen en glasopstanden verweven met woonbebouwing voorkomen. In dergelijke omstandigheden kan een scheiding van deze functies gewenst zijn. Hier kan het noodzakelijk zijn agrarische activiteiten naar elders te verplaatsen. Naast de besluitvorming rond het al of niet verplaatsen kan ook het beschikbaar komen van vervangende bedrijfsruimte een probleem opleveren!

Veel van de beschreven aspecten zijn aan de orde in het studiegebied Bergschenhoek; op grote schaal vindt onttrekking plaats van gronden aan het landbouwkundig gebruik ten behoeve van het recreatieproject Rottemeren. Dit levert onder meer vanwege de aanwezige glasopstanden problemen op. Voorts was en is in verschillende delen van het studiegebied sprake van situaties van planologische onzekerheid en van ruimtelijke versnippering.

3. DE ONTWIKKELING VAN DE LAND- EN TUINBOUW

Naast informatie, verkregen in gesprekken met vertegenwoordigers van de in de inleiding genoemde diensten en andere lokale informanten, zijn gegevens in dit hoofdstuk ontleend aan verschillende bronnen:

Werkgroep Haaglanden (1980), Streekplan Zuid-Holland West (1978), Kwantes (1970), Verheul (1936, heruitgave 1977).

Rondom Bergschenhoek evenals rond alle andere dorpen in Schieland ontstonden door verving grote plassen die in de loop van de 18e eeuw voor een belangrijk deel drooggelegd zijn. Een en ander is bepalend geweest voor bodemgesteldheid en topografie; aangelegen gronden doorsneden door hoger gelegen wegen of kaden.

Deze droogmakerijgronden komen in het gehele gebied van de Haaglanden voor.

Door de combinatie van een gunstige bodemkundige gesteldheid en de nabijheid van afzetgebieden in de vorm van grote bevolkingsconcentraties heeft de tuinbouw zich in dit gebied sterk ontwikkeld.

Rond 1900 werd het agrarisch bedrijf op het grondgebied van Bergschenhoek praktisch uitsluitend uitgeoefend op verpacht land. De grond was voornamelijk in bezit van de maatschap 'Land Is Zekere Bezitting' (LIZB).

De - vermogende - leden van deze maatschap waren van elders afkomstig. Middels de maatschap werd geld belegd in de aankoop van agrarische bedrijven welke vervolgens werden verpacht.

Bij bedrijfsopvolging was splitsing van het bedrijf niet toegestaan. Hoogstens was de verpachter bereid wat minder rendabele grond af te stoten, waarop een zoon van het bedrijfshoofd voor zichzelf kon beginnen. Op deze kavels, doorgaans niet groter dan 1 ha, werd begonnen met de tuinderij. De groente werd door de tuinders zelf naar de stad vervoerd. De voorwaarden voor een voorspoedige ontwikkeling van de vollegrondstuinbouw waren gunstig. Allereerst lagen de stedelijke afzetgebieden in de direkte nabijheid. Vervolgens kwam de export van tuinbouwproducten op gang toen in Duitsland tijdens de eerste wereldoorlog een grote vraag naar groente ontstond.

De toepassing van plat glas deed zijn intrede, gevolgd door staand 'koud' glas. Na de tweede wereldoorlog werden de eerste verwarmde kassen gebouwd. Er is sprake van een sterke groei van het glasareaal sindsdien.

In figuur 3 is de groei weergegeven van het areaal glastuinbouw in de gemeente Bergschenhoek na 1950. Tot aan 1975 is sprake van een sterke toename bij een afname van de oppervlakte overige cultuurgrond in de gemeente. Overigens blijft het aandeel van de glastuinbouw in de totale oppervlakte cultuurgrond beneden de 10% (zie hoofdstuk 5).

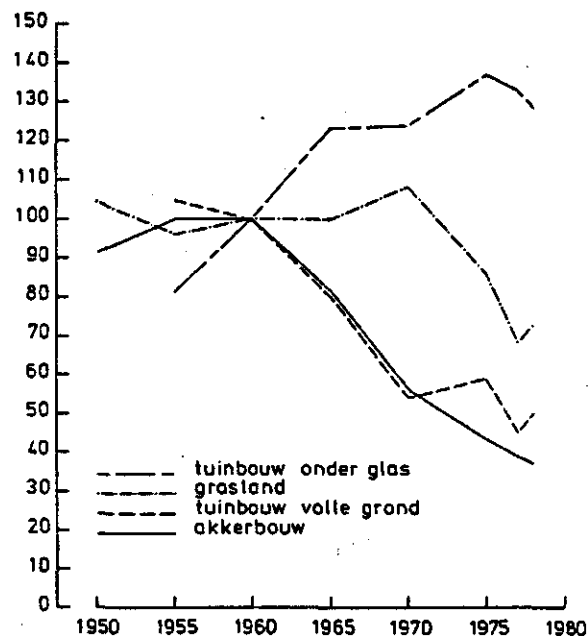


Fig. 3. Ontwikkeling van het areaal aan akkerbouw, grasland, tuinbouw vollegrond en onder glas (1960 = 100) volgens landbouwmetering CBS in de gemeente Bergschenhoek.

De tuinbouwontwikkeling leidde tot het ontstaan van afgeleide niet-agrarische vormen van bedrijvigheid. Het aanvankelijk individuele vervoer van de tuinbouwproducten naar de stad werd overgenomen door transportbedrijven. Een nieuwe veiling werd gesticht. De techni-

sche ontwikkelingen, met name de bouw van verwarmde kassen, gingen gepaard met de vestiging van diverse productie- en handelsbedrijven op het gebied van kassen- en installatiebouw, brandstofvoorziening, onderhoud, en dergelijke.

Een deel van de toename van het niet-agrarisch grondgebruik ter plaatse was aldus een gevolg van de ontwikkelingen in de tuinbouw.

In meer recente streek- en bestemmingsplannen wordt een onderscheid aangebracht tussen 'agrarisch-technische hulpbedrijven' c.q. 'tuinbouwverwante bedrijven' en overige niet-agrarische bedrijven. In het streekplan Zuid-Holland West (1978) wordt vestiging van bedrijven uit de eerste categorie op daartoe aangewezen terreinen in tuinbouwgebieden toegestaan. Voor het overige kan in het Westland, de B-driehoek (Bergschenhoek, Berkel Rodenrijs, Bleiswijk) en de Bollenstreek slechts de allernoodzakelijkste ruimte worden geboden voor niet-agrarische ontwikkelingen. Dit, vanwege het belang dat toegekend wordt aan de tuinbouwsector, gemeten naar productiewaarde, netto toegevoegde waarde en de direkte en indirecte betekenis voor de werkgelegenheid.

4. BESTEMMING EN GEBRUIK VAN GRONDEN IN HET STUDIEGEBIED

4.1. S t r e e k - , b e s t e m m i n g s - e n u i t b r e i - d i n g s p l a n n e n

Begin jaren '50 was de grond in het gehele studiegebied in agrarisch gebruik, uitgezonderd verspreid voorkomende bebouwing en erven langs de Bergweg/Grintweg en Rottekade.

Sindsdien hebben zich veranderingen voltrokken waarbij grond onttrokken is aan het agrarisch gebruik. Gemeten naar oppervlakte zijn de grootste veranderingen planmatig tot stand gebracht, dat wil zeggen overeenkomstig een bestemmingswijziging, aangegeven in streekplannen, uitbreidingsplannen respectievelijk bestemmingsplannen.

Daarnaast hebben zich veranderingen in het grondgebruik voltrokken zonder dat hierin expliciet voorzien was in enig planologisch kader of zelfs tot stand gekomen in strijd met planologische doelstellingen.

Alvorens in par. 4.3. en verder in te gaan op de onttrekking van grond aan het agrarisch gebruik, wordt de planologische bestemming beschreven voor de verschillende delen van het studiegebied.

Dit voor een aantal opeenvolgende perioden waarin de betreffende streek- en bestemmings- respectievelijk uitbreidingsplannen zijn goedgekeurd.

4.1.1. Uitbreidingsplannen vóór 1964

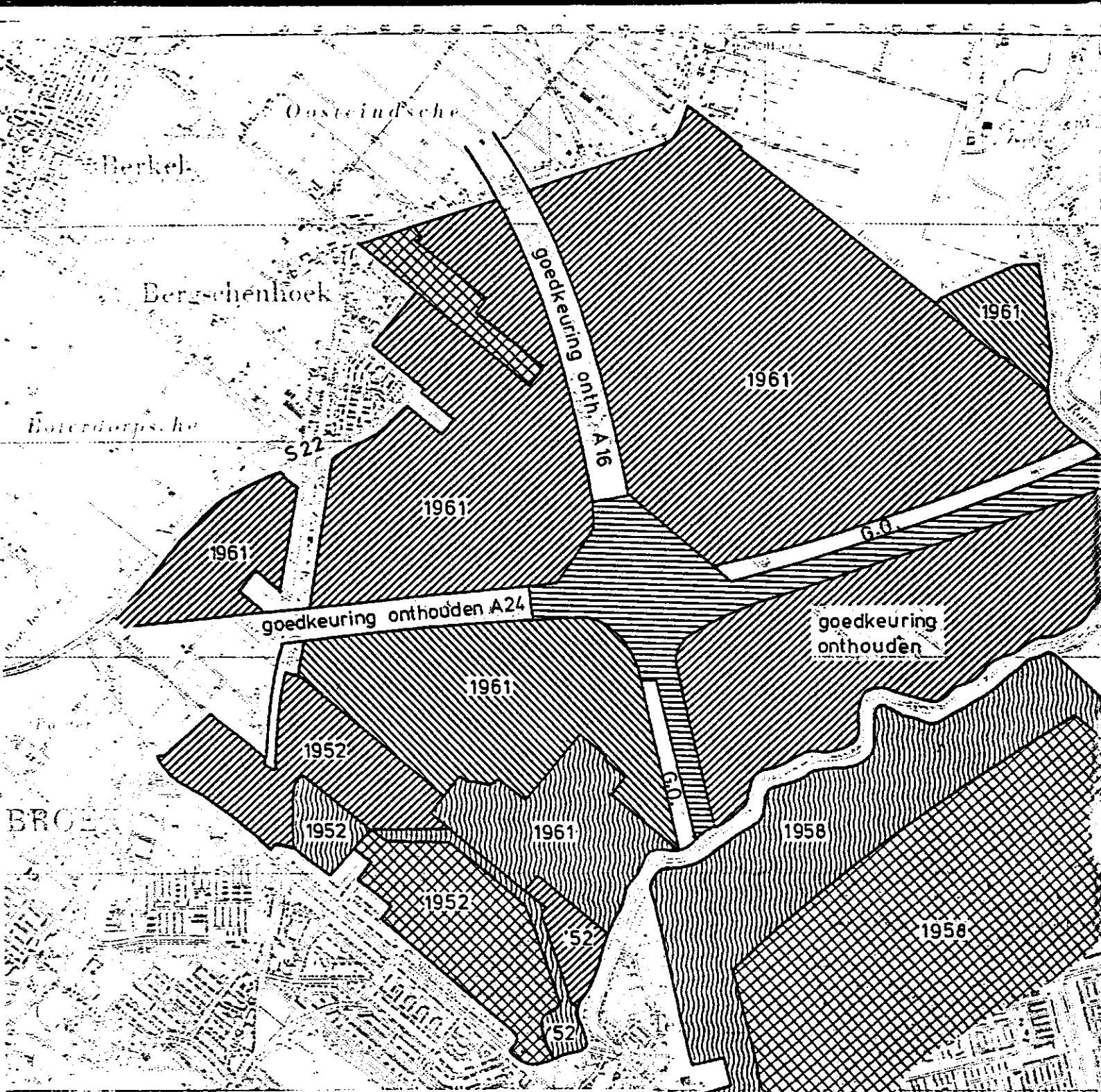
Vóór het van kracht worden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1965 werd de bestemming van (delen van) het buitengebied van gemeenten geregeld in zogenaamde 'uitbreidingsplannen in hoofdzaak' respectievelijk '-plannen in onderdelen' op basis van de Woningwet van 1901. In het studiegebied waren van kracht de uitbreidingsplannen in hoofdzaak 'Bergschenhoek' en 'Hillegersberg' goedgekeurd in 1961 respectievelijk 1952.

In figuur 4 zijn de bestemmingen volgens deze plannen weergegeven (op een topografische ondergrond van 1971).

Ten zuiden van de Rotte vigeerde het uitbreidingsplan in hoofdzaak 'Prins Alexanderpolder', goedgekeurd in 1958. De gehele polder, tot op dat moment in agrarisch gebruik, wordt bestemd tot woongebied, omgeven door stroken met een recreatieve bestemming; in de tweede helft van de 60-er jaren zal hier uiteindelijk begonnen worden met de bouw van de wijk Ommoord.

In het uitbreidingsplan in hoofdzaak Hillegersberg wordt aan gronden grenzend aan de bebouwde kom van Hillegersberg een recreatieve bestemming toegekend (sportpark en groenaanplant). Voor het overige wordt het buitengebied in dit plan bestemd voor 'agrarische doeleinden'. Hierbij worden geen nadere beperkingen gesteld ten aanzien van op te richten kassen en andere bedrijfsgebouwen.

Het uitbreidingsplan in hoofdzaak 'Bergschenhoek' wordt sterk bepaald door de geprojecteerde trace's van twee elkaar kruisende rijkswegen, de latere A16 en A24. In het oorspronkelijk ontwerp werden rooilijnen gelegd op 75 m uit het hart van de weg. Door GS en - na een beroepsprocedure - door de Kroon is in 1965 goedkeuring onthouden aan deze trace's en aan twee delen van het plangebied waar








-  agrarisch met kassen
-  agrarisch zonder bebouwing
-  agrarisch geen kassen, geen woningen
-  woongebied
-  recreatie

Fig.4. Uitbreidingsplannen in hoofdzaak, goedgekeurd vóór 1964.
 Bestemming van gronden, in agrarisch gebruik, met het jaar van goedkeuring.

geen onbeperkt agrarische bebouwing kon worden toegestaan. Dit laatste in verband met een geprojecteerde recreatie-zone in het streekplan van 1964.

Daarentegen werd in de toelichting op het uitbreidingsplan juist gesteld dat het gebied, gelegen tussen de Rotte en de twee geprojecteerde rijkswegen 'een onbeperkte agrarische bestemming heeft gekregen, omdat hier reeds te veel bebouwing van allerlei aard aanwezig is om de oever nog voor de recreatie aantrekkelijk te maken' (KUIPER e.a., 1960).

In dit uitbreidingsplan wordt binnen de bestemmingscategorie 'agrarische gebieden' wel een nader onderscheid aangebracht. Voor wat betreft het agrarisch bestemde deel waar de bouw van kassen en woningen is uitgesloten, stelt de toelichting op het plan dat deze beperkingen zijn opgelegd omdat met de mogelijkheid dat de recreatieve voorzieningen ten behoeve van Rotterdam zullen moeten worden uitgebreid, ernstig rekening wordt gehouden. Een gedeelte is reeds eigendom van Rotterdam.

De beperkingen, om deze reden opgelegd aan het agrarisch gebruik van kavels welke grenzen aan de Rottemeren, betreffen slechts een klein oppervlak. In de toelichting op het plan wordt gesteld dat de begrenzing hiervan aangepast is aan de verkaveling 'teneinde geen nieuwe schadesnijdingen te veroorzaken. Het reserveren van grote oppervlakten voor de recreatie in dit deel lijkt, gelet op de reeds grote schade die aan de agrarische ontwikkeling door de hoofdwegen wordt aangebracht, niet verantwoord'.

De stroken aan weerszijden van de Bergweg en langs de oever van de Rotte zijn buiten het plan gehouden. In aparte uitbreidingsplannen in onderdelen diende de bestemming van deze gebieden geregeld te worden.

Zoals ook gebruikelijk bij de latere bestemmingsplannen zijn in het uitbreidingsplan bestaande bouwwerken, welke afwijken van de voorgeschreven bestemming en bijbehorende voorschriften, onder overgangsbepalingen gebracht.

Middels overgangsbepalingen bij het (bestemmings)plan kunnen bouwwerken alsmede gebruik van onbebouwde grond, welke afwijken van

het plan, gehandhaafd blijven respectievelijk voortgezet worden. Voorwaarde is dat de bouwwerken reeds bestonden op het tijdstip van tervisielegging van het (bestemmings)plan in ontwerp en de gebruiksvorm van onbebouwde grond bestaat op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.

Dit laatste is niet van toepassing op de oude uitbreidingsplannen, tot stand gekomen onder de vigeur van de woningwet van 1901: deze plannen bevatten geen voorschriften omtrent het gebruik.

Eveneens kunnen bouwwerken onder het overgangsrecht worden gebracht welke nog gebouwd moeten worden maar waarvoor de vergunningsaanvraag is ingediend vóór het tijdstip van tervisielegging van het bestemmingsplan. In het algemeen laten de overgangsbepalingen conform de bestaande jurisprudentie op dit punt tevens gedeeltelijke veranderingen en vernieuwingen van deze afwijkende bouwwerken op een later tijdstip toe.

4.1.2. Streekplan Rechter Maasoever 1964

Het in 1964 vastgestelde streekplan Rechter Maasoever wijkt op een aantal punten sterk af van de op dat moment in het studiegebied vigerende uitbreidingsplannen in hoofdzaak. Dit is temeer van belang daar dit streekplan 'oude stijl', gebaseerd op de Wet voorlopige regeling inzake het Nationale Plan en de Streekplannen van 1950, de gemeente verplichtte haar plannen aan te passen aan het streekplan.

In het streekplan Rechter Maasoever zijn echter wel enige algemene ontsnappingsclausules aangebracht. Zo luidt art. 18 van het streekplan: 'In afwijking van het streekplan kan het uitbreidingsplan aan grond een bestemming geven in overeenstemming met het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het streekplan bestaande gebruik van die grond'. En art. 21: 'Het uitbreidingsplan kan afwijkingen van het streekplan toestaan indien de strekking van het streekplan daardoor niet wordt aangetast'. Voorts laat het streekplan in art. 19 uitdrukkelijk de mogelijkheid open tot opneming van overgangsbepalingen in een uitbreidingsplan voor bebouwing welke afwijkt van de bestemming volgens streekplan.

In het streekplan, weergegeven in figuur 5 (op topografische ondergrond anno 1971), zijn de trace's van de geprojecteerde rijkswegen

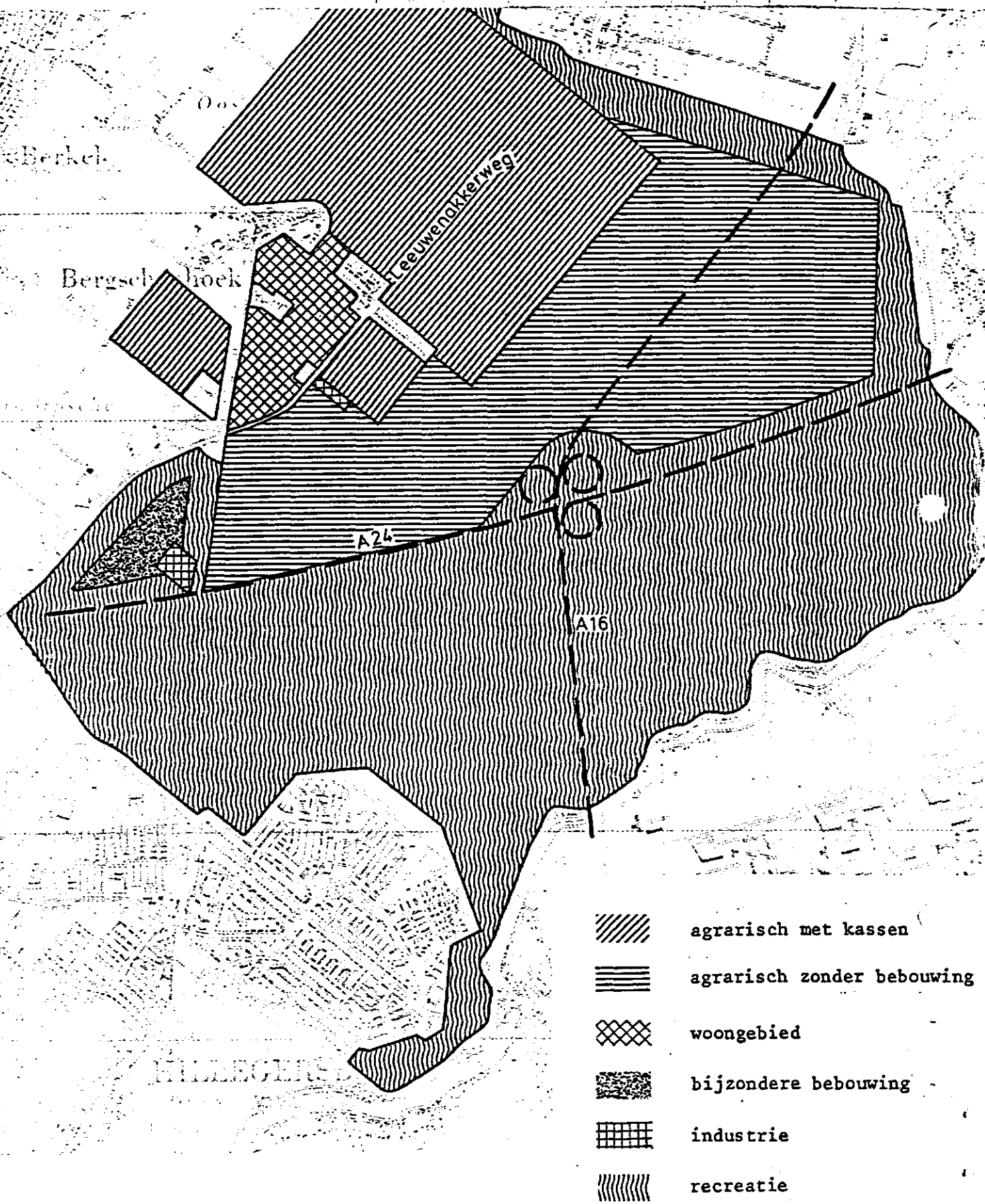


Fig.5. Streekplan Rechter Maasoever, 1964.

verlegd, waarbij vooral het verloop van de A16 nogal drastisch is gewijzigd ten opzichte van het eerdere uitbreidingsplan. Het gebied met een recreatie-bestemming is aanzienlijk uitgebreid ten koste van grond waarop in 1961 in het uitbreidingsplan nog een agrarische bestemming werd gelegd. De bouw van kassen in het studiegebied is alleen nog toegestaan in de twee blokken ten zuiden van de Leeuwenakkerweg. Voor het overig agrarisch gebied mag in principe geen bebouwing worden opgericht. Een uitbreidingsplan kan hiervan afwijken en 'met inachtneming van landschappelijke belangen' in beperkte mate agrarische bebouwing toestaan. Hieronder valt tevens de bouw van kassen tot maximaal 2 ha per bedrijf op tuinbouwbedrijven welke reeds vóór de tervisielegging van het ontwerp-streekplan ter plaatse waren gevestigd.

Het in figuur 5 aangegeven gebied met de bestemming 'agrarisch gebied zonder bebouwing' maakt deel uit van een grotere zone met deze bestemming noordelijk van de Rotterdamse agglomeratie met aangrenzend geprojecteerde recreatiegebieden. In de toelichting op het streekplan wordt gesteld dat deze zone de overgang vormt tussen het stedelijk en het agrarisch gebied.

'Ook hier is echter de invloed van de stad nog duidelijk merkbaar: allerlei ongewenste bedrijven en bebouwingen, waarvoor in de stad vrijwel geen plaats is, zoals autodumps, opslagloodsen, rommelbedrijven, enz. worden bij voorkeur in deze strook ondergebracht. (...) Om deze ontwikkeling tegen te gaan is een zeer sterke beperking van de vrijheid om hier te bouwen noodzakelijk. Het openlaten van de mogelijkheid om hier zonder verdere beperking agrarische bebouwing toe te laten, zou in dit gebied kunnen leiden tot het oprichten van allerlei quasi-agrarische bebouwing die in feite een geheel ander doel heeft. (...) Met de bestemming 'agrarisch gebied zonder bebouwing' is de mogelijkheid dat deze zone in een later stadium in grote mate aan de recreatie dienstbaar wordt gemaakt, niet bij voorbaat uitgesloten' (Provinciale Staten van Zuid-Holland, 1964, pg. 43, 44).

In de toelichting wordt verderop gesteld dat het restriktief beleid ten aanzien van agrarische gebieden waar geen bebouwing wordt toegestaan tevens van belang is voor het instandhouden van de landbouw.

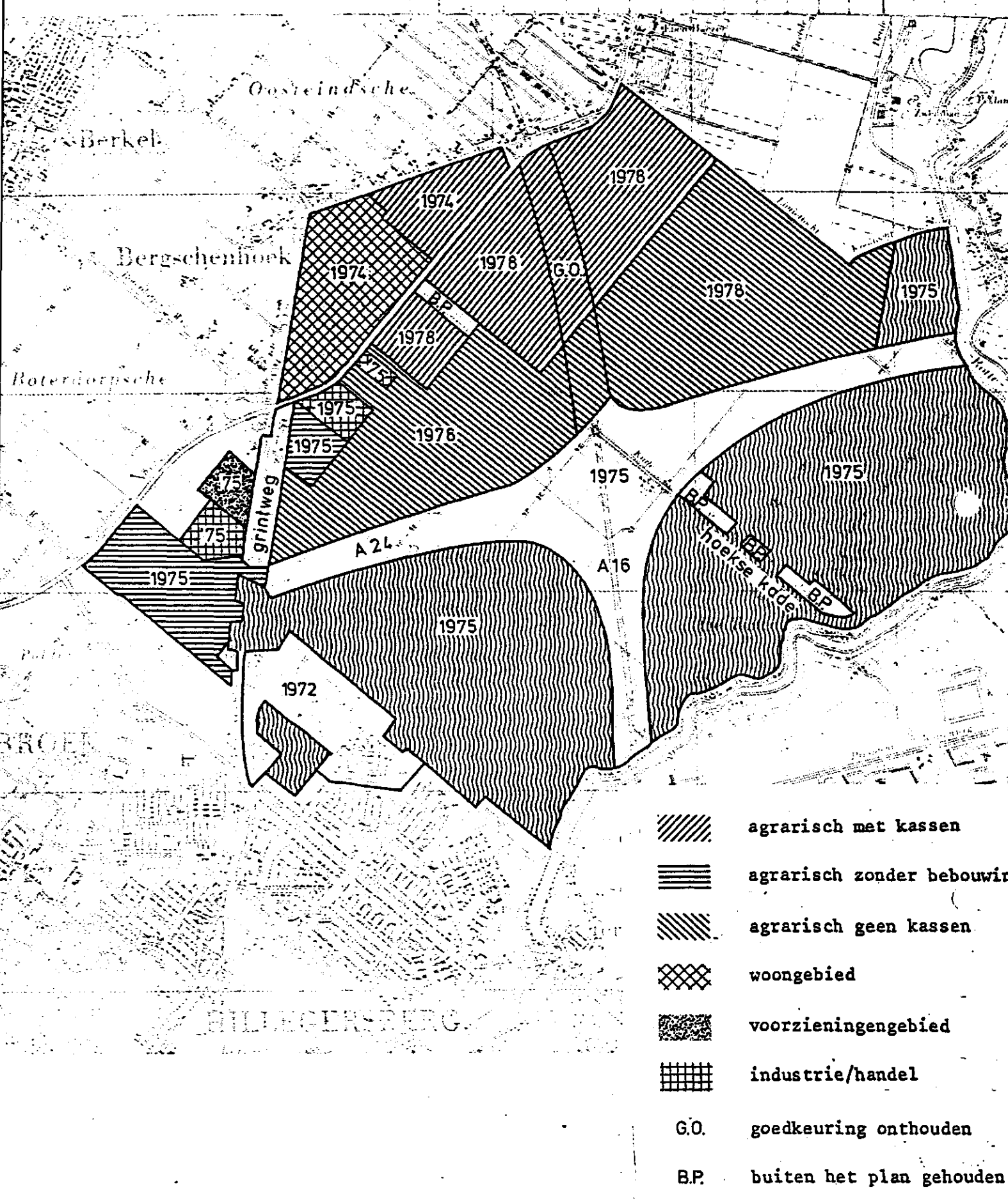


Fig.6. Bestemmingsplannen, goedgekeurd in de periode 1964-1978.

4.1.3. Bestemmingsplannen in de periode 1964-1978

In 1965 wordt de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht waarbij de gemeente wordt verplicht het te voeren ruimtelijke beleid met betrekking tot het buitengebied vast te leggen in bestemmingsplannen. In 1974 en 1975 worden de eerste bestemmingsplannen in Bergschenhoek goedgekeurd, onder meer het bestemmingsplan Hoge en Lage Bergse Bos (1975); zie figuur 6.

In dit plan worden gronden gereserveerd voor verkeersdoeleinden, ongeveer overeenkomend met de trace's van het vroegere uitbreidingsplan (1961) en afwijkend van het vigerende streekplan (1964). In het westelijk aangrenzende bestemmingsplan 'Weg en Land' (1975) wordt echter geen grond bestemd voor het tracé van de A24, wel wordt het oprichten van bouwwerken in dit tot agrarisch gebied bestemde deel uitgesloten. In het vigerende streekplan geldt voor dit deel van het plangebied de bestemming 'recreatie'.

Het overige gebied, dat in het streekplan werd bestemd voor recreatieve doeleinden, was tot aan de goedkeuring van het bestemmingsplan Hoge en Lage Bergsche Bos in 1975 slechts voor een zeer beperkt deel als zodanig bestemd in het uitbreidingsplan van 1961. Niettemin is reeds voordien begonnen met de aankoop en inrichting van gronden ten behoeve van de recreatie, gelegen tussen Grintweg en het A-16 tracé, het zogenaamde Lage Bergse Bos. De aankoop van gronden door het in 1966 opgerichte recreatieschap Rottemeren kon in der minne worden geregeld met de agrariërs ter plaatse, voornamelijk veehouders. Waar de geboden prijs voor grond en opstallen en het aanbieden van vervangende grond niet leiden tot aankoop in der minne, dient de grond verworven te worden middels onteigening, waarvoor een vigerend bestemmingsplan de basis moet bieden. Dit laatste is aan de orde in het plandeel Hoge Bergse Bos, waar het inmiddels vigerend bestemmingsplan de gemeente de mogelijkheid biedt een - door de Kroon goed te keuren - onteigeningsbesluit af te kondigen.

De glastuinbouwbedrijven, gelegen langs de Hoekse Kade in het plandeel Hoge Bergse Bos zullen niet onteigend worden, ondanks de recreatie-bestemming in het bestemmingsplan van 1975. Bezwaren uit tuinbouwkringen hebben de gemeente doen besluiten het bestemmingsplan

op dit punt te wijzigen. In de aangepaste versie van het plan - Uitwerking c.q. wijzigingsvoorschrift van het bestemmingsplan Lage en Hoge Bergse Bos, goedgekeurd in 1980 - zijn de betreffende percelen met glasopstanden en bedrijfswoningen buiten het bestemmingsplan gebracht.

De aanleg van een gasleiding vóór 1975 ten behoeve van deze tuinbouwbedrijven - ondanks het bestaan op dat moment van een ontwerp-plan met recreatie-bestemming - zal de positie van de tuinders niet bepaald hebben verzwakt.

In 1978 wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied' na een Kroonberoepsprocedure gedeeltelijk goedgekeurd. Het plangebied is in figuur 6 aangegeven met '1978'. Het ontwerp-plan dateert reeds van 1965, dat wil zeggen vóór het ontwerp van het bestemmingsplan Hoge en Lage Bergse Bos (1972). In het bestemmingsplan Buitengebied is in tegenstelling tot laatstgenoemd bestemmingsplan en het bestemmingsplan Centrum (1974) geen grond gereserveerd voor het tracé van de A-16.

In de toelichting wordt gesteld dat het concreet bestemmen van de rijksweg prematuur wordt geacht. In het vooroverleg ging Rijkswaterstaat akkoord met deze opstelling maar adviseerde de hele strook grond, 100 m aan weerszijden uit de as van de weg, te bestemmen tot agrarisch gebied, klasse B, dat wil zeggen agrarische bebouwing toegestaan uitgezonderd kassen. In het ontwerp-bestemmingsplan is dit niet overgenomen aangezien deze bestemming 'voor de bestaande kassenbedrijven financiële consequenties (zou) inhouden' (KUIPER COMPAGNONS, 1976).

Een deel van de strook werd dan ook gebracht onder de plankategorie 'agrarische doeleinden, klasse C', dat wil zeggen dat agrarische bebouwing inclusief kassen is toegestaan.

Door de Kroon is goedkeuring onthouden aan deze bestemming. De gemeente is verplicht voor het plandeel waaraan goedkeuring is onthouden het bestemmingsplan aan te passen binnen 1 jaar na afkondiging van het Koninklijk Besluit.

Vooruitlopend op het nieuw vast te stellen bestemmingsplan kunnen GS of de gemeente een voorbereidingsbesluit afkondigen teneinde ontwikkelingen te voorkomen die met dat nieuwe plan in strijd zouden zijn. De gemeente is dan verplicht ingediende aanvragen voor bouwvergunningen en eventueel aanlegvergunningen aan te houden tot de geldigheidsduur

van het voorbereidingsbesluit verstreken is. Die geldigheidsduur be- draagt één jaar. Wordt binnen dat jaar een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd, dan duurt de werking van het besluit voort tot het bestemmingsplan vigeert. Is binnen dat jaar geen plan ter inzage ge- legd dan vervalt het voorbereidingsbesluit en is de gemeente verplicht op eventuele tot dan toe ingediende bouwaanvragen te beslissen over- eenkomstig het oude, formeel nog vigerende bestemmingsplan.

In dit geval is dat het uitbreidingsplan in hoofdzaken van 1961 met voor het betreffend gebied een agrarische bestemming zonder nade- re beperkingen.

Het voorbereidingsbesluit kan worden verlengd met één jaar wan- neer dit besluit is afgekondigd door G.S.:

Wanneer de gemeente in gebreke blijft kunnen G.S. overgaan tot vaststelling van een bestemmingsplan op kosten van de gemeente.

4.1.4. Streekplan Zuid-Holland-West 1978

In 1978 wordt het streekplan Zuid-Holland-West vastgesteld, zie figuur 7. Ten aanzien van de A-16 wordt in de toelichting bij het streekplan gesteld dat in de periode 1980-1985 een begin zal worden gemaakt met de wegaanleg, te voltooien in de periode 1985-1990 (Pro- vinciale Staten van Zuid-Holland, 1978, pg. B37). Voor de oost-west verlopende A24 wordt op de plankaart alleen een reservering voor de wegverbinding aangegeven. De oostelijk van de A16 geprojecteerde tak van de A24, nog opgenomen in het bestemmingsplan van 1975 komt in het streekplan niet meer voor.

Voor het overige komt het streekplan in hoofdlijnen overeen met de op dat moment vigerende bestemmingsplannen. De bestemmingen in hoofdzaken met bijbehorende richtlijnen zijn minder gedetailleerd aangegeven dan in het oude streekplan van 1964. Functies op sub-regio- naal niveau worden op de plankaart niet in afzonderlijke bestemmingen aangegeven.

Een aparte klasse 'agrarische doeleinden, geen bebouwing toege- staan' wordt niet meer apart onderscheiden.

Voor de bouw van kassen op tuinbouwbedrijven buiten de aangewezen glastuinbouwzones wordt nog wel dezelfde 2 ha-regeling aangehouden.

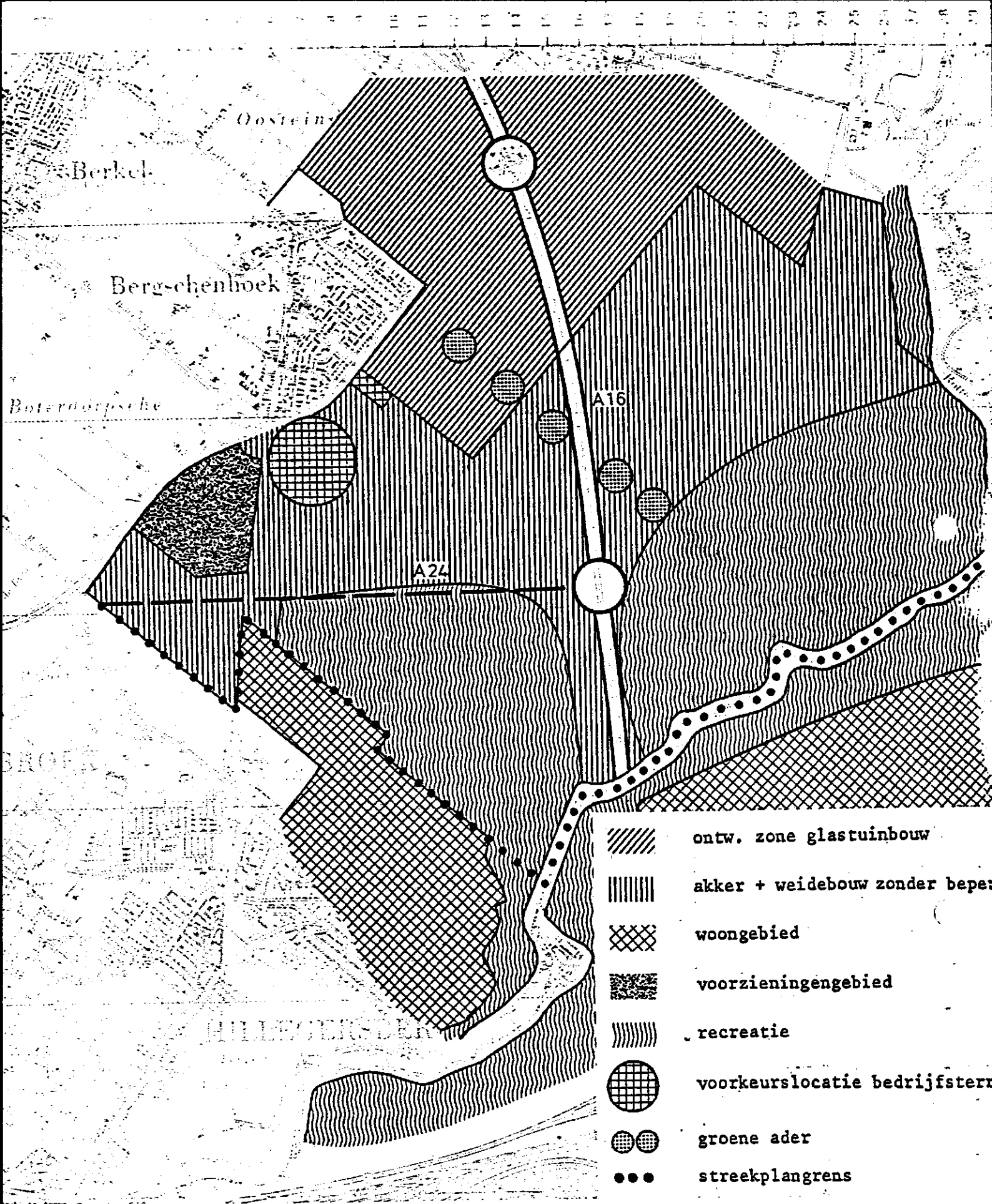


Fig.7. Streekplan Zuid Holland-West, 1978.

Er worden voorts 'ontwikkelingszones' geïntroduceerd voor verschillende bestemmingen waaronder glastuinbouw. Deze aanduiding geeft de gewenste hoofdfunctie ter plaatse aan, terwijl over de omvang, inrichtings- en uitvoeringsmogelijkheden nog onzekerheid bestaat. Een en ander dient nader te worden uitgewerkt in structuur- en bestemmingsplannen.

Ten aanzien van landbouwgebieden, zoals aangegeven op de plankaart, wordt gesteld dat in bestemmingsplannen voor deze gebieden bebouwing en het gebruik van bouwwerken voor andere dan agrarische doeleinden uitgesloten dient te worden. Nieuwe agrarische bebouwing dient te voldoen aan door de Provincie vastgestelde criteria (richtlijn 8b).

Binnen de agrarische sektor krijgt de tuinbouwontwikkeling in het streekplangebied de hoogste prioriteit. Naast het Westland en de Bollenstreek zal in de B-driehoek slechts de allernoodzakelijkste ruimte worden geboden aan niet-agrarische ontwikkelingen. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen dienen de meest hoogwaardige gronden zoveel mogelijk te worden ontzien. De ruimte welke in de B-driehoek gereserveerd is voor bedrijfsvestigingen is primair bedoeld voor tuinbouwverwante bedrijvigheid. Voor tuinbouwvreemde bedrijven zal elders ruimte moeten worden gevonden.

Voorts wordt meer in het algemeen in richtlijn 19a gesteld dat vestiging van weidewinkels moet worden voorkomen door het herzien van bestaande of vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen.

Volgens richtlijn 25 dienen volkstuincomplexen een blijvende vestigingsplaats te krijgen aan de rand van het stedelijk gebied om zonnig deel uit te kunnen maken van de regionale recreatiegebieden.

De in het streekplan aangegeven recreatiegebieden en 'groene aders' maken deel uit van de te realiseren Randstadgroenstructuur.

4.2. D e e l g e b i e d e n n a a r b e s t e m m i n g s k a t e - g o r i e p e r p e r i o d e

Uit het voorgaande komt een geschakeerd beeld naar voren van verschillen en overeenkomsten tussen tegelijkertijd vigerende plannen respectievelijk tussen plannen, vigerend in de opeenvolgende perioden, voor delen van het studiegebied.

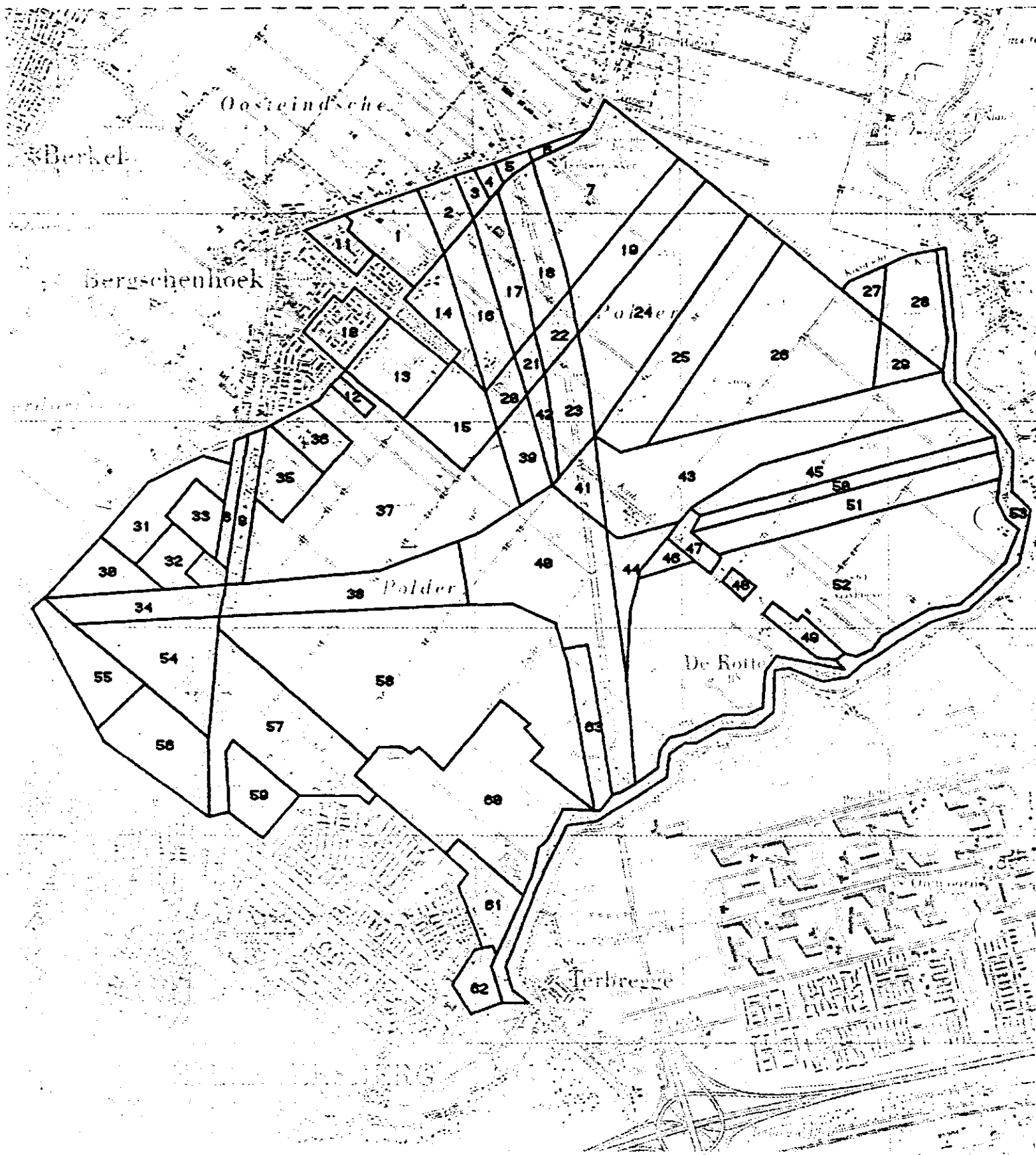


Fig. 8. Het studiegebied, onderverdeeld in 63 deelgebieden op grond van onderscheiden bestemmingscategorieën in bestemmings- en streekplannen, welke vigeren in de periode 1952-1980.

Aan de hand van een indeling van het studiegebied in deelgebieden kan een en ander meer in samenhang worden weergegeven.

In figuur 8 zijn deelgebieden onderscheiden op grond van bestemmingscategorieën volgens vigerende bestemmings- en streekplannen in de 5 eerder onderscheiden perioden respectievelijk peiljaren:

1. bestemming volgens bestemmingsplannen in de periode 1952-1964;
2. bestemming volgens streekplan, 1964;
3. bestemming volgens bestemmingsplannen in de periode 1964-1978;
4. bestemming volgens streekplan, 1978;
5. bestemming volgens bestemmingsplannen na 1978.

Het meest gedateerde plan is goedgekeurd in 1952 en het meest recente plan dateert uit 1980.

Er is een zodanige indeling aangebracht dat voor de 5 onderscheiden perioden respectievelijk peiljaren ieder deelgebied kan worden ingedeeld naar 7 categorieën, te weten 6 bestemmingscategorieën en - in voorkomende gevallen - de aanduiding 'goedkeuring onthouden':

1. AA: agrarisch, geen bebouwing toegestaan
2. AB: agrarisch, agrarische bebouwing toegestaan uitgezonderd kassen
3. AC: agrarisch, agrarische bebouwing toegestaan inclusief kassen
4. S : stedelijk (wonen, bedrijvigheid)
5. R : recreatie
6. V : verkeer
7. GO: goedkeuring onthouden (bestemming 1 t/m 6 vigeert, volgens plan uit de vorige periode).

Deze 'planologische typering' per deelgebied is in schema weergegeven in bijlage 2.

De combinatie van 5 perioden en 7 categorieën leidt tot een onderscheid in 63, veelal kleine, deelgebieden.

Met behulp van een digitizer zijn de gebiedsgrenzen vastgelegd in een digitaal bestand. Typering van de gebieden en grafische weergave hiervan heeft plaatsgevonden met behulp van een microcomputer respectievelijk daaraan gekoppelde elektronische tekenmachine.

In de gevolgde werkwijze is noodzakelijkerwijs geabstraheerd van meer gedetailleerde verschillen tussen de plannen, zoals verschillen in voorschriften behorend bij dezelfde bestemmingscategorie. Zo gaat bijvoorbeeld de bestemming 'agrарische doeleinden, klasse B' - dat wil zeggen agrарische bebouwing toegestaan, uitgezonderd kassen - gepaard met nadere voorschriften, waarin het begrip 'agrарische bebouwing' wordt omschreven. Deze omschrijving is voor de verschillende plannen niet eensluidend.

Voor wat betreft de uitbreidings- en bestemmingsplannen zijn afwijkende bestemmingen op het niveau van afzonderlijke percelen niet afzonderlijk onderscheiden. Juist bij verspreide niet-agrarische bebouwing langs wegen door of langs agrарisch bestemde blokken zijn de betreffende bebouwde percelen met bijbehorende erven nogal eens afzonderlijk bestemd voor nader aangeduide, niet-agrarische doeleinden (Leeuwenakkerweg, Hoekse Kade, Bergweg/Grintweg, Rottekade).

Kleine verschillen tussen de plannen in de geografische begrenzing van plankategorieën zijn eveneens verwaarloosd.

Binnen de gegeven beperkingen lijkt het niettemin mogelijk enige konklusies te trekken uit de begrenzing en typering van deelgebieden naar de eerder genoemde planologische kenmerken.

- Van de in totaal 63 deelgebieden, in 1952 in gebruik bij de land- en tuinbouw, zijn 8 gebieden in de periode '52-'80 blijvend bestemd voor agrарische doeleinden, waarbij de bouw van kassen is toegestaan. Daarnaast zijn 12 gebieden blijvend agrарisch bestemd, waarbij de daarbij opgelegde beperkingen in de loop van de periode variëren; zie figuur 9. In deze figuur zijn tevens de gebieden weergegeven welke in de loop van de periode '52-'80 feitelijk aan het agrарisch gebruik zijn onttrokken. Van de totale oppervlakte welke in 1980 nog als kultuurgrond in gebruik is, is in de opeenvolgende plannen niet meer dan de helft permanent agrарisch bestemd.
- Naast de 20 deelgebieden met een blijvend agrарische bestemming, kunnen 9 deelgebieden worden onderscheiden waar de bestemming 'niet-agrarisch' is gebleven in de bestemmings- en streekplannen gedurende de gehele periode '52-'80; zie figuur 10. Het blijkt dat 4 deelgebieden waar gedurende 30 jaar een niet-agrarische bestemming op

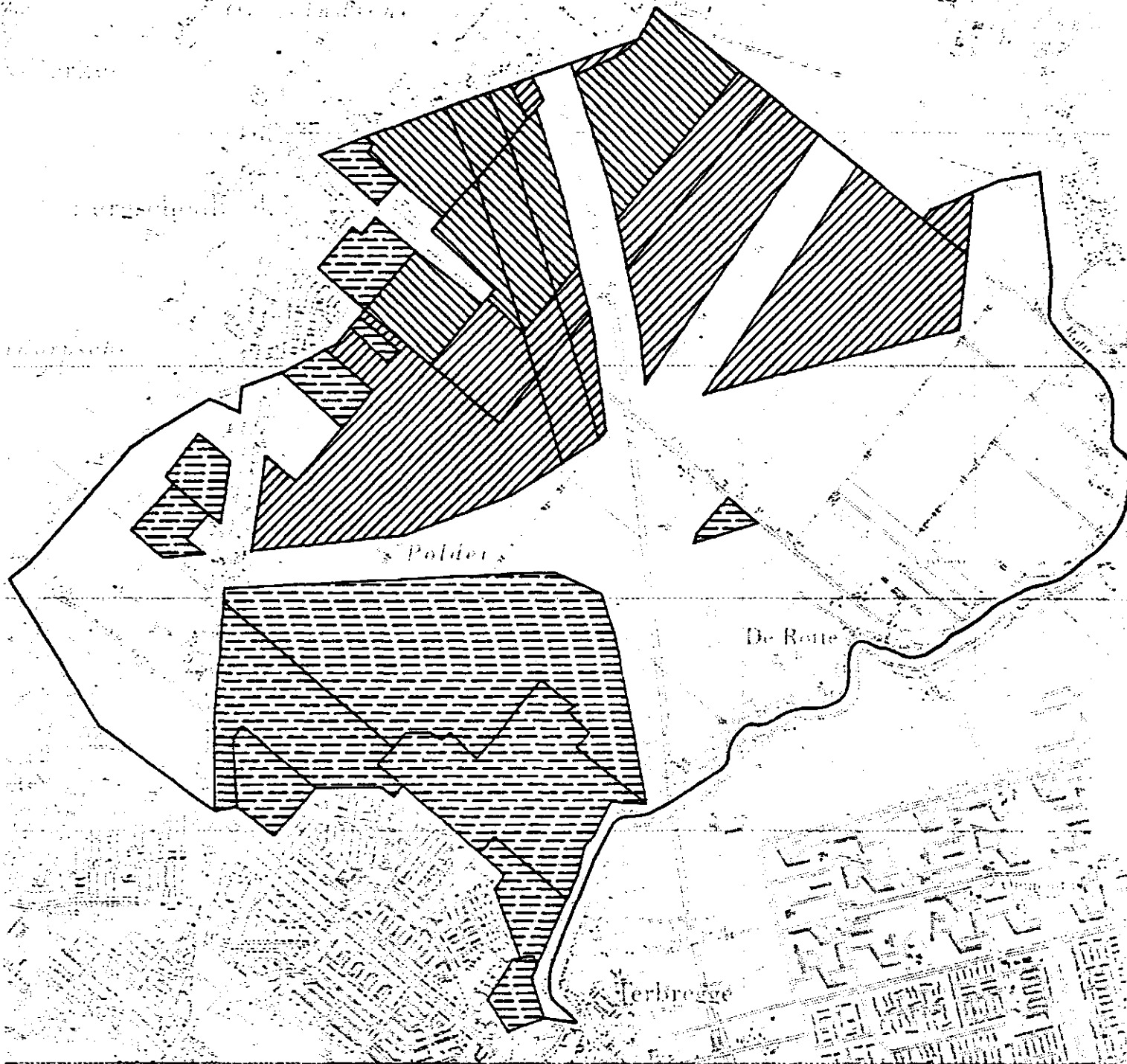





Fig. 9. Deelgebieden, in agrarisch gebruik met al dan niet een agrarische bestemming in de periode 1952-1980, waarbij de daarbij opgelegde beperkingen in de loop van de periode:

- 
wel veranderen
- 
niet veranderen
- 
aan het agrarisch gebruik werden onttrokken

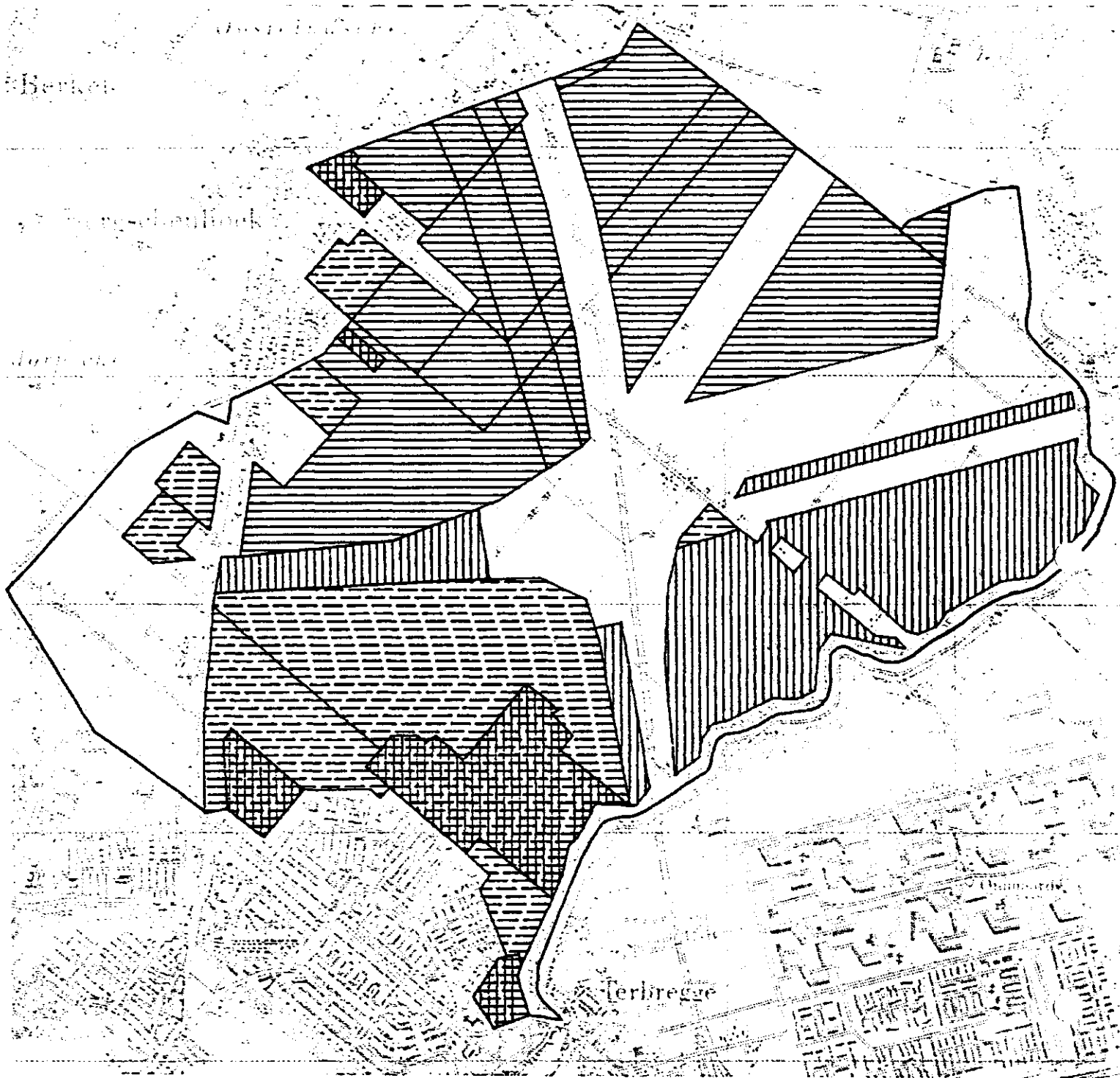





Fig. 10. Deelgebieden, blijvend agrarisch respectievelijk niet-agrarisch bestemd in de periode 1952-1980

- 
 deelgebieden, agrarisch bestemd in de gehele periode
- 
 deelgebieden, niet-agrarisch bestemd in de gehele periode
- 
 deelgebieden, in de loop van de periode onttrokken aan het agrarisch gebruik.

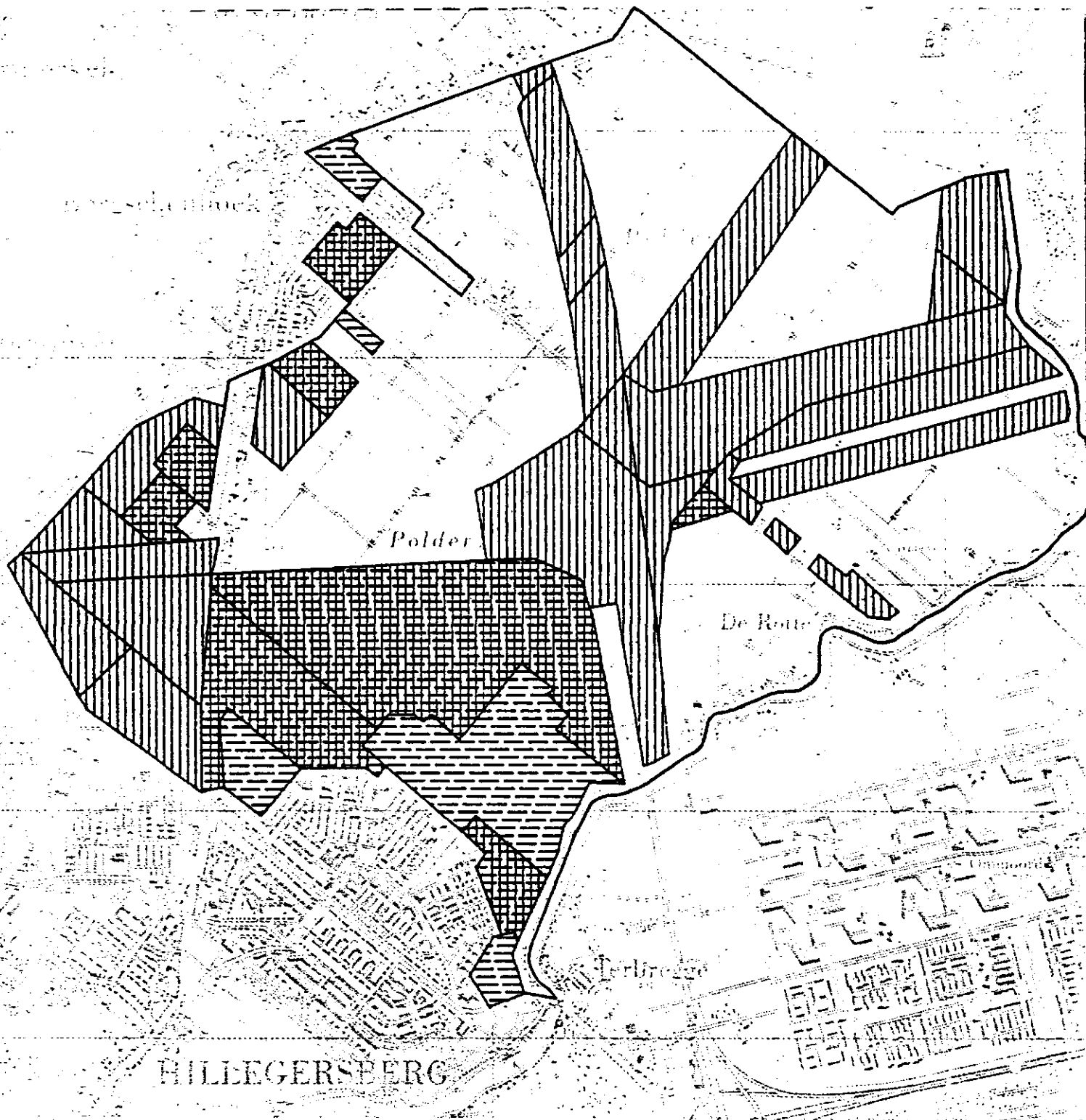




Fig. 11. Planologisch 'minder stabiele' gebieden in de periode 1952-1980, uitgaande van een onderscheid agrarisch/niet agrarisch in bestemmingscategoriën

- 
 in min. 1 plan agrarisch en in min. 1 plan niet-agrarisch bestemd
- 
 aan het agrarisch gebruik onttrokken

rust, nog steeds geheel of grotendeels in gebruik zijn bij de land- en tuinbouw.

- Voor het overige is in 3 gevallen sprake van versnipperde gebieden welke in de diverse plannen niet homogeen bestemd zijn: de gebieden 8, 9 en 53. Aan de resterende 31 deelgebieden is in de periode '52-'80 in minstens één plan een niet-agrarische bestemming toegekend naast minstens één plan dat voor hetzelfde gebied een agrarische bestemming aangeeft; zie figuur 11. Het blijkt dat aanzienlijke delen van het studiegebied dergelijke bestemmingswijzigingen hebben ondergaan bij een voortzetting van het feitelijk agrarisch gebruik.
- Wordt een onderscheid gemaakt tussen bestemmings- en streekplannen dan blijkt dat in 18 deelgebieden de bestemming volgens het uitbreidingsplan in hoofdzaken uit de periode vóór 1964 niet overeenkomt met de bestemming volgens het streekplan van 1964; zie figuur 12. De vergelijking heeft plaatsgevonden uitgaande van een onderscheid tussen de samengestelde bestemmingscategorieën 'agrarisch' respectievelijk 'niet-agrarisch'.
- In 9 deelgebieden is sprake van dergelijke verschillen in bestemming tussen het streekplan van 1964 en de nadien goedgekeurde bestemmingsplannen tot 1980. In 3 gevallen was daarbij de bestemming volgens het streekplan van 1964 ook al in strijd met het voordien vigerende uitbreidingsplan in hoofdzaken.
- In 8 deelgebieden wijkt de bestemming volgens bestemmingsplannen, goedgekeurd in de periode '64-'80 af van de bestemming volgens het streekplan, vastgesteld in 1978, wederom uitgaande van de tweedeling 'agrarisch' respectievelijk 'niet-agrarisch bestemd'. In 4 van de 8 gebieden was eveneens sprake van een verschil tussen het streekplan van 1964 en bestemmingsplannen, voordien respectievelijk nadien goedgekeurd.

Op een bepaald moment kunnen dus voor een bepaald gebied tegelijkertijd zowel een of meer bestemmingsplannen vigeren als een of meer streekplannen. Verschillende - al dan niet strijdige - combinaties van bestemmingscategorieën volgens de respectievelijke plannen zijn

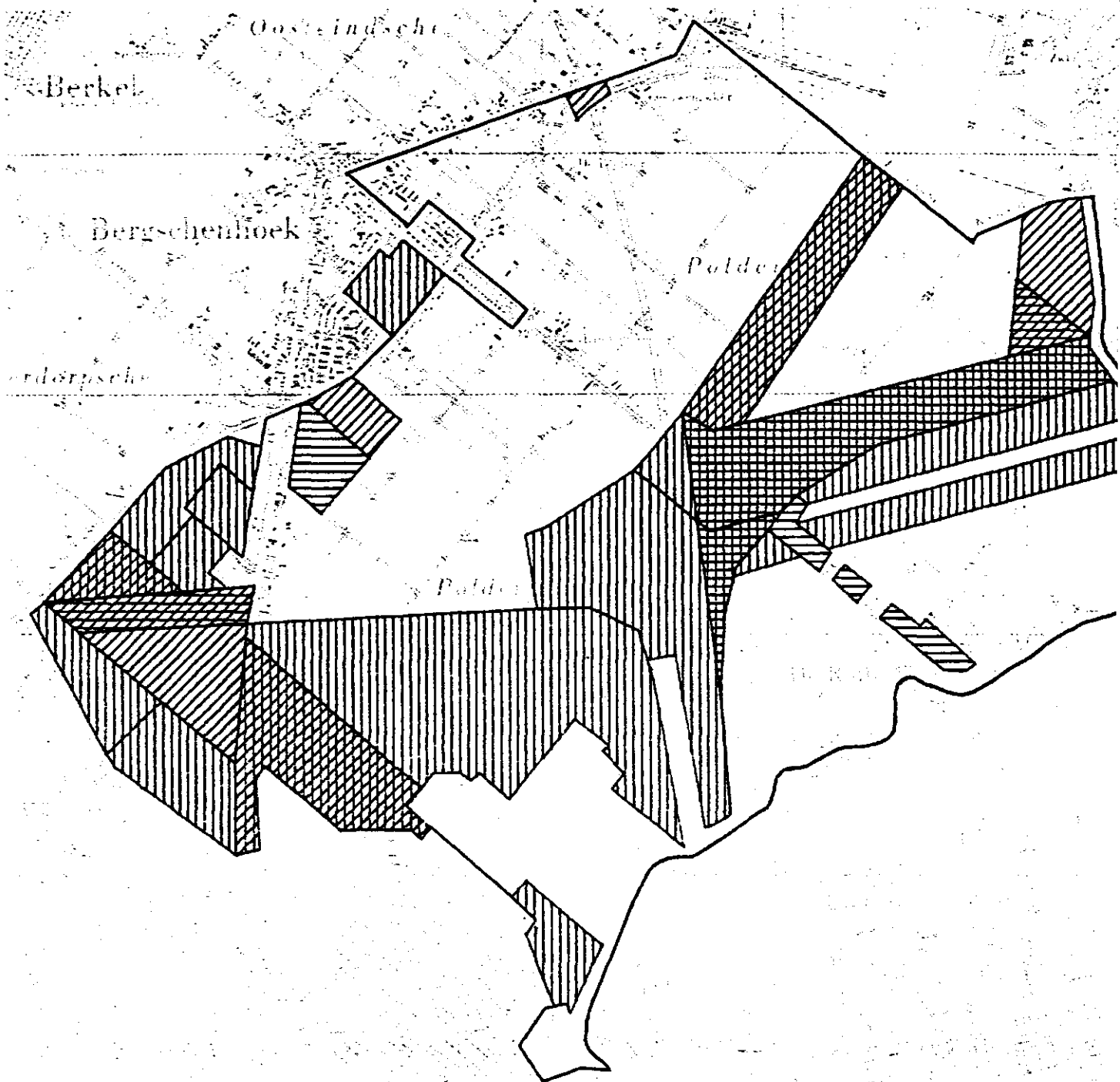


Fig. 12. Verschil in bestemming volgens bestemmings- en streekplan bij een onderscheid in 2 bestemmingscategorieën, te weten 'agrarisch' en 'niet-agrarisch'



deelgebieden, waar de bestemming volgens uitbreidingsplan, goedgekeurd in 1952-1964 \neq bestemming volgens streekplan 1964



deelgebieden, waar de bestemming volgens bestemmingsplan, goedgekeurd in 1964-1978 \neq bestemming volgens streekplan 1964



deelgebieden, waar de bestemming volgens bestemmingsplan, goedgekeurd in 1964-1980 \neq bestemming volgens streekplan 1978.

dan denkbaar. Een globaal onderscheid naar 2 bestemmingscategorieën 'agrarisch' respectievelijk 'niet agrarisch' geeft 4 mogelijkheden.

Tabel 1. Combinaties van bestemmingscategorieën 'agrarisch' respectievelijk 'niet- agrarisch' in tegelijkertijd vigerende bestemmings- en streekplannen in een bepaald gebied; streekplan vastgesteld ná goedkeuring van het bestemmingsplan.

bestemming vlgs. bestemmingsplan	bestemming vlgs. streekplan	
	agrarisch	niet-agrarisch
agrarisch	++ + 1	++ - 2
niet-agrarisch	-- + 3	-- - 4

+, -: zekerheid omtrent het voortbestaan van de land- en tuinbouw in positieve respectievelijk negatieve zin.

In tabel 1 zijn deze mogelijkheden weergegeven, voorzien van een '+' en een '-' om de 'zekerheid' aan te duiden voor agrariërs ten aanzien van het voortbestaan van de land- en tuinbouw ter plaatse.

Aan de bestemming volgens bestemmingsplan is daarbij een zwaarder gewicht toegekend (++ of --) dan aan de bestemming volgens streekplan (+ of -). Eén reden hiervoor is het meer uitvoeringsgericht karakter van het bestemmingsplan ten opzichte van het streekplan; de bestemming aangegeven in het streekplan kan pas gerealiseerd worden nadat een en ander vertaald is in (ontwerp-) bestemmingsplannen. Een tweede, hiermee samenhangende reden is gelegen in de juridische status van het bestemmingsplan. Het is het enige plan in de Wet RO dat de burger rechtstreeks bindt via het vereiste van bouw- en aanlegvergunning en via gebruiksvoorschriften.

Bestemmings- en streekplannen moeten tenminste eenmaal in de 10 jaren worden herzien. Tussentijdse planherziening is mogelijk. In het algemeen is daarmee echter lange tijd gemoeid; de gehele procedure welke een bestemmingsplan-buitengebied doorloopt tot de beslissing

door de Kroon beslaat een gemiddelde termijn van 8½ jaar (BOUWMAN-GEERAEDTS EN JANSEN, 1981).

Met 'zekerheid' ten aanzien van de bestemming van een gebied wordt in dit verband dan ook bedoeld op zekerheid over een termijn van maximaal 10 jaar.

Voor de agrarische belanghebbenden zou - globaal gesproken - sprake zijn van zekerheid in positieve zin bij een agrarische bestemming in het vigerende bestemmings- en streekplan; combinatie 1 in tabel 1.

Die zekerheid strekt zich uit over een termijn van ongeveer 10 jaar na goedkeuring van het plan. De stand van zaken, weergegeven bij '2' en '3' in tabel 1 biedt een minder zeker perspectief indien het streekplan is vastgesteld na datum van goedkeuring van het bestemmingsplan; er is een reële kans dat het bestemmingsplan zal worden bijgesteld. Een dergelijke bestemmingswijziging vereist een formele planherziening volgens de gebruikelijke procedures, waar wederom een lange periode mee gemoeid zal zijn indien hiertegen tot aan de Kroon beroep wordt aangetekend. In het algemeen zal deze periode korter zijn dan het eerder genoemde gemiddelde van 8½ jaar vanwege een kortere voorbereidingsfase (de periode tussen het moment waarop het initiatief tot planherziening wordt genomen en de tervisielegging van het ontwerp-plan door de Gemeente).

Van zekerheid in negatieve zin, dat wil zeggen zekerheid dat de grond onttrokken wordt aan het landbouwkundig gebruik, is sprake bij vigeren van een niet-agrarische bestemming in beide plannen; combinatie 4 in tabel 1.

Uitgaande van de situatie anno 1980 zijn in figuur 13 de eerder onderscheiden gebieden ingedeeld volgens de vier combinatiemogelijkheden in tabel 1.

Voor het grootste deel van de totale oppervlakte welke in 1980 nog als kultuurgrond in gebruik is, blijken de bestemmings- en streekplannen overeen te stemmen; de combinaties 1 en 4.

De 'onzekere' combinaties 2 en 3 betreffen onder meer delen van de rijkswegentracé's en de kassencomplexen aan de Hoekse Kade (zie vorige paragrafen).

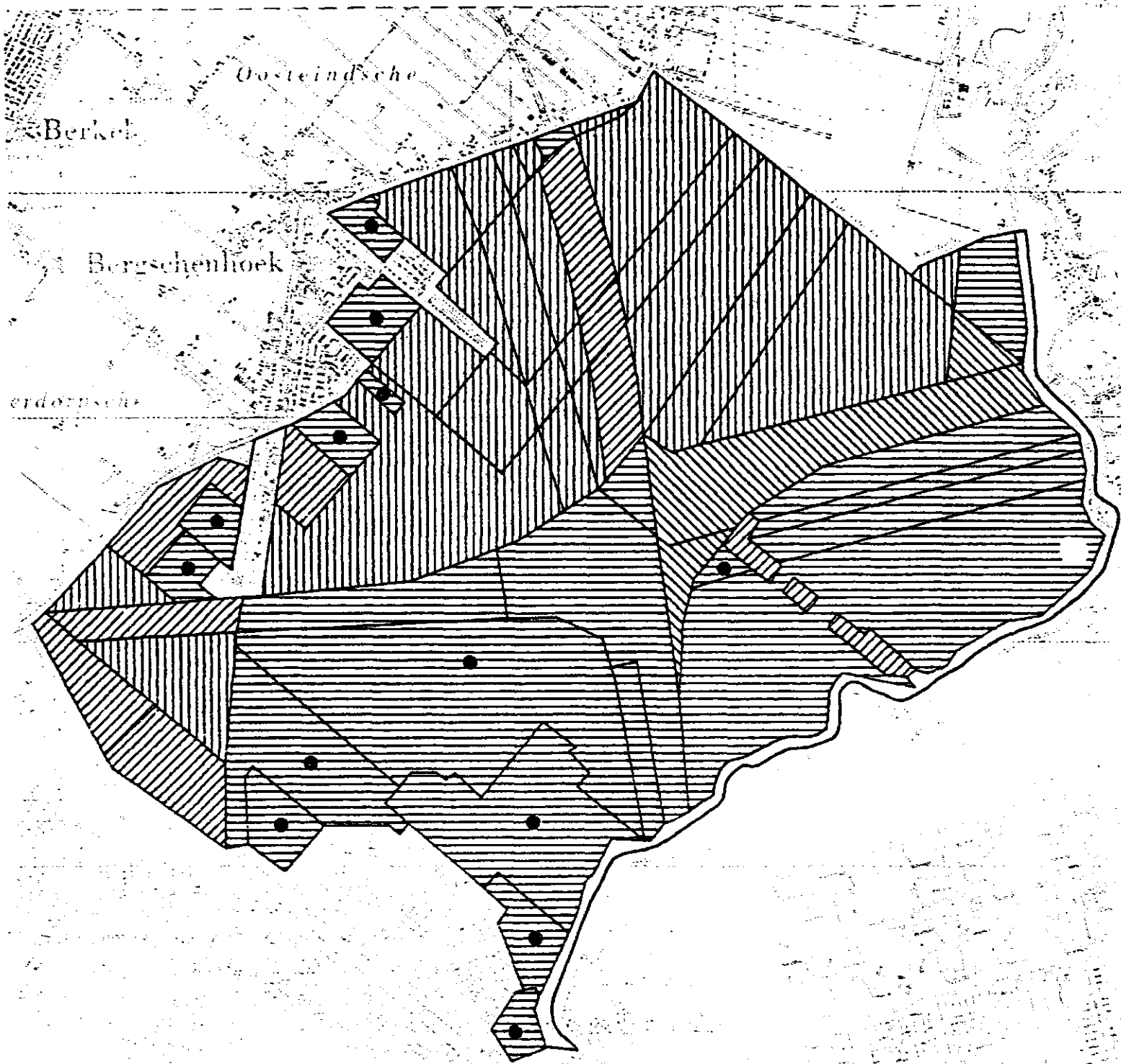


Fig. 13. Bestemming van deelgebieden volgens bestemmings- en streekplannen, welke anno 1980 vigeren

- | | | | |
|------|--|------|--|
| | best. vlg. best.- en str.plan agrarisch | //// | best. vlg. best.pl. niet-agrarisch vlg. str.plan agrarisch |
| //// | best. vlg. best.pl. agrarisch vlg. str.plan niet-agrarisch | ==== | best. vlg. best.- en str.plan niet-agrarisch |

● deelgebieden in de periode '52/'80 onttrokken aan het agrarisch gebruik

Nu is bij tabel 1 uitgegaan van een onderscheid tussen twee breed samengestelde plankategorieën. Een nader onderscheid in de bestemming voor agrarische doeleinden waarbij de bouw van kassen respectievelijk wel en niet is toegestaan leidt tot 9 mogelijke combinaties; zie tabel 2.

Tabel 2. Combinaties van vigerende bestemmings- en streekplannen in een bepaald gebied bij een onderscheid naar drie bestemmingscategorieën

Bestemming vlgs. vigerend bestemmingsplan	Bestemming vlgs. vigerend streekplan		
	agrarisch zonder kassen	agrarisch kassen toegestaan	niet-agrarisch
agrarisch zonder kassen	1.1.	1.2.	2.1.
agrarisch kassen toegestaan	1.3.	1.4.	2.2.
niet-agrarisch	3.1.	3.2.	4

De overeenkomsten en verschillen tussen bestemmings- en streekplan binnen de samengestelde plankategorie 'agrarische doeleinden', de combinaties 1.1., 1.2., 1.3. en 1.4. in tabel 2 zijn in kaart gebracht in figuur 14. Aldus blijkt in één deelgebied sprake van een verschil in bestemming, waarbij de bouw van kassen volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan, terwijl het streekplan een glastuinbouwbestemming aangeeft. Voor de overige onderscheiden deelgebieden zijn de combinaties 1.1. en 1.4. van toepassing.

Voor een meer genuanceerde weergave van de mate van 'planologische zekerheid' zou in feite ook aandacht besteed moeten worden aan eventuele plannen op nationaal niveau, zoals het rijkswegenplan en de diverse strukturschema's. Daarnaast zou aandacht moeten worden geschonken aan nog niet vigerende plannen, bijvoorbeeld ontwerpbestemmingsplannen, op grond waarvan reeds voorbereidingsbesluiten kunnen zijn afgekondigd.

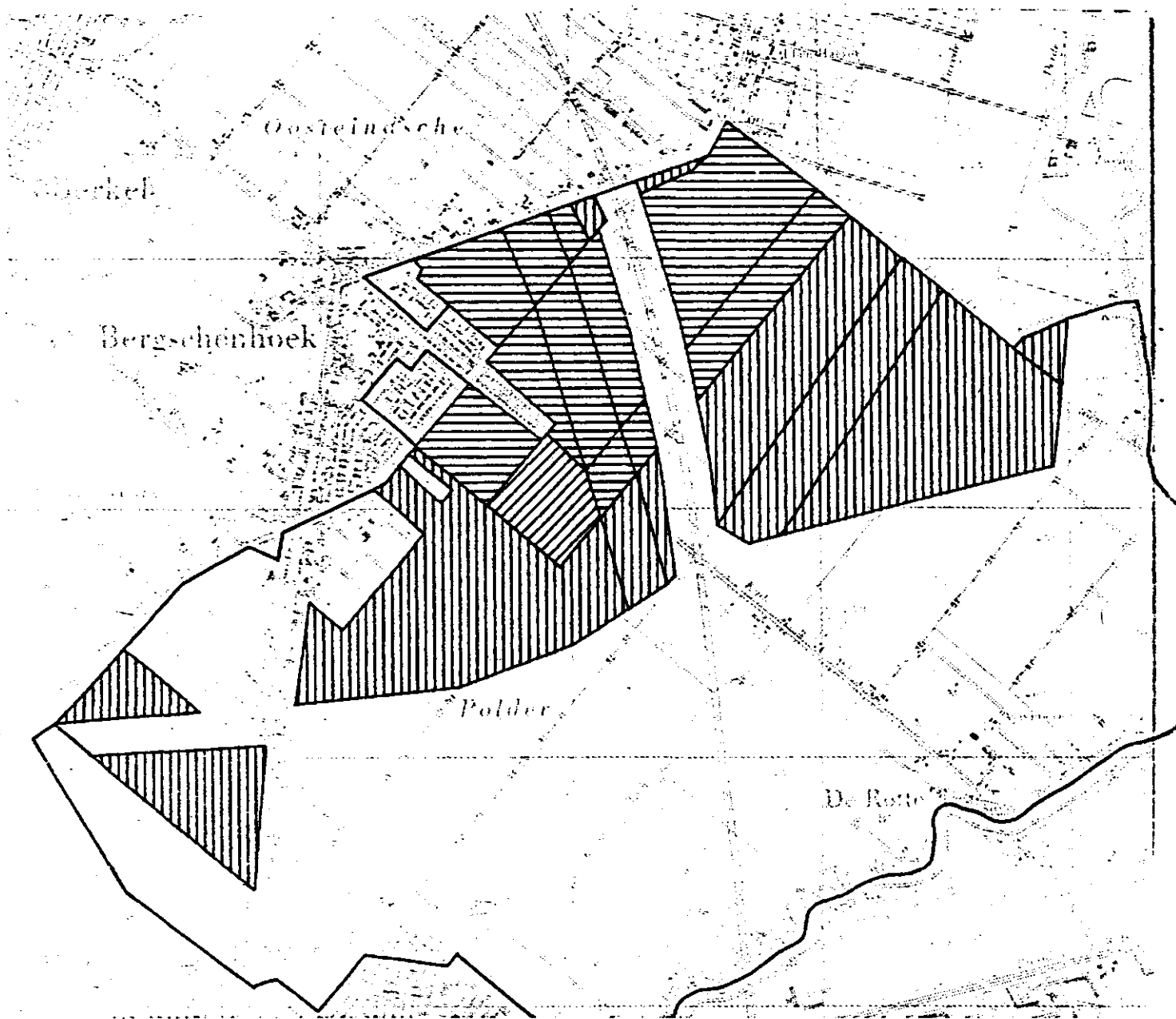


Fig. 14. Deelgebieden, in agrarisch gebruik en agrarisch bestemd in bestemmings- en streekplan anno 1980, nader onderscheiden naar beperkingen ten aanzien van de bouw van kassen



geen kassen toegestaan volgens bestemmings- en streekplan



kassen toegestaan volgens bestemmings- en streekplan



geen kassen toegestaan volgens bestemmingsplan, wel toegestaan volgens streekplan

De combinatie waarbij kassen wel zijn toegestaan volgens bestemmingsplan en niet zijn toegestaan volgens streekplan, komt niet voor.

Bovendien zou een nader onderscheid aangebracht kunnen worden naar type streek- en bestemmingsplan. Zo is in latere jaren in meer gevallen sprake van een planopzet waarin minder wordt vastgelegd. Een dergelijke toename van flexibiliteit kan gepaard gaan met meer onzekerheid voor bepaalde betrokkenen. Voorbeelden zijn de globale bestemmingsplannen met uitwerkingsplicht voor B&W en bestemmingsplannen met wijzigingsbevoegdheden voor B&W. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor een bepaalde termijn voorlopige bestemmingen c.q. gebruiksregels aan te geven dan wel een fasering in een bestemmingsplan in te bouwen zodat realisering van een nieuwe bestemming pas na een vastgesteld tijdstip plaatsvindt etc.

Een tweede kanttekening in dit verband betreft de 'zekerheid' omtrent de realisering van een nieuwe bestemming, aangegeven in een vigerend bestemmingsplan. In tabel 1 is dit aan de orde bij de combinaties 3 en 4, uitgaande van een aktueel agrarisch gebruik.

Ook bij een vigerend bestemmingsplan blijft de termijn waarop de niet-agrarische functies worden gerealiseerd veelal een onzekere factor.

Voor het studiegebied is dit geïllustreerd in figuur 15. Hierin zijn de deelgebieden weergegeven welke anno 1980 nog geheel of grotendeels in gebruik zijn bij de land- en tuinbouw en waarvoor een niet-agrarische bestemming gold respectievelijk geldt in het streekplan van 1964, bestemmingsplannen goedgekeurd in de periode '64-'80 en het streekplan van 1978. In het kaartbeeld tekenen zich onder meer de tracé's af van de A16 en A24, welke tot op heden niet gerealiseerd zijn. De A16 is reeds opgenomen in het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak Bergschenhoek, waarvan het eerste ontwerp dateert uit 1955. Het gedeelte van de A16, noordelijk van de aansluiting met de A24, is tijdens de Kamerbehandeling van het Struktuurschema Verkeer en Vervoer in 1981 geschrapt. Te verwachten valt dan ook dat streek- en bestemmingsplannen in deze zin zullen worden bijgesteld zodat 30 jaar na de eerste plannen waarin deze niet-agrarische bestemming is aangegeven, blijkt dat realisering hiervan definitief geen doorgang vindt.

Berkel

Bergschenhoek

Polder

rdarische

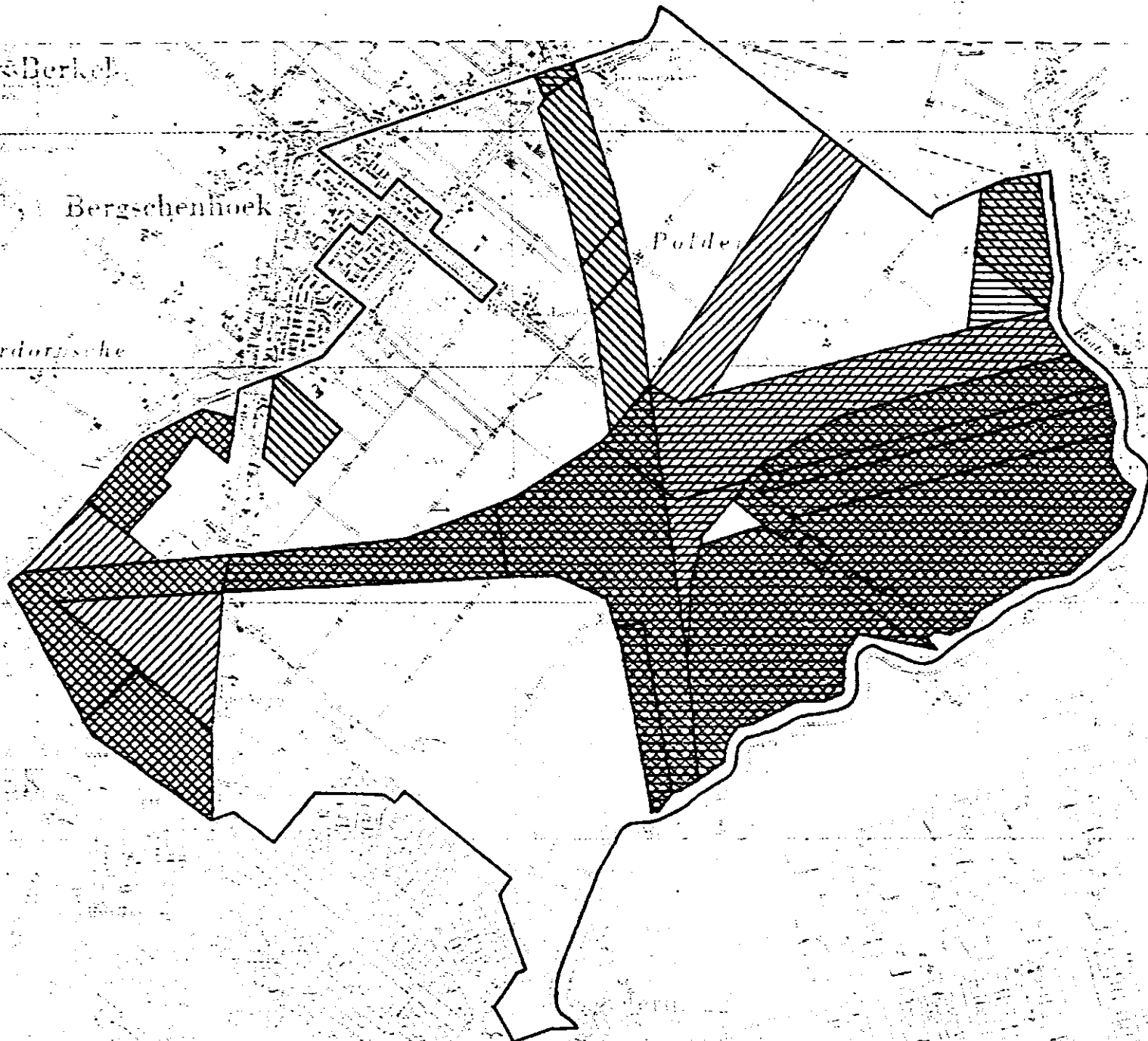


Fig. 15. Deelgebieden, anno 1980 geheel of grotendeels in agrarisch gebruik, met een niet-agrarische bestemming in een bestemmings- of streekplan in de periode 1964-1978. Bestemming: niet-agrarisch in:



streekplan 1964



bestemmingsplan 1964-1978



streekplan 1978

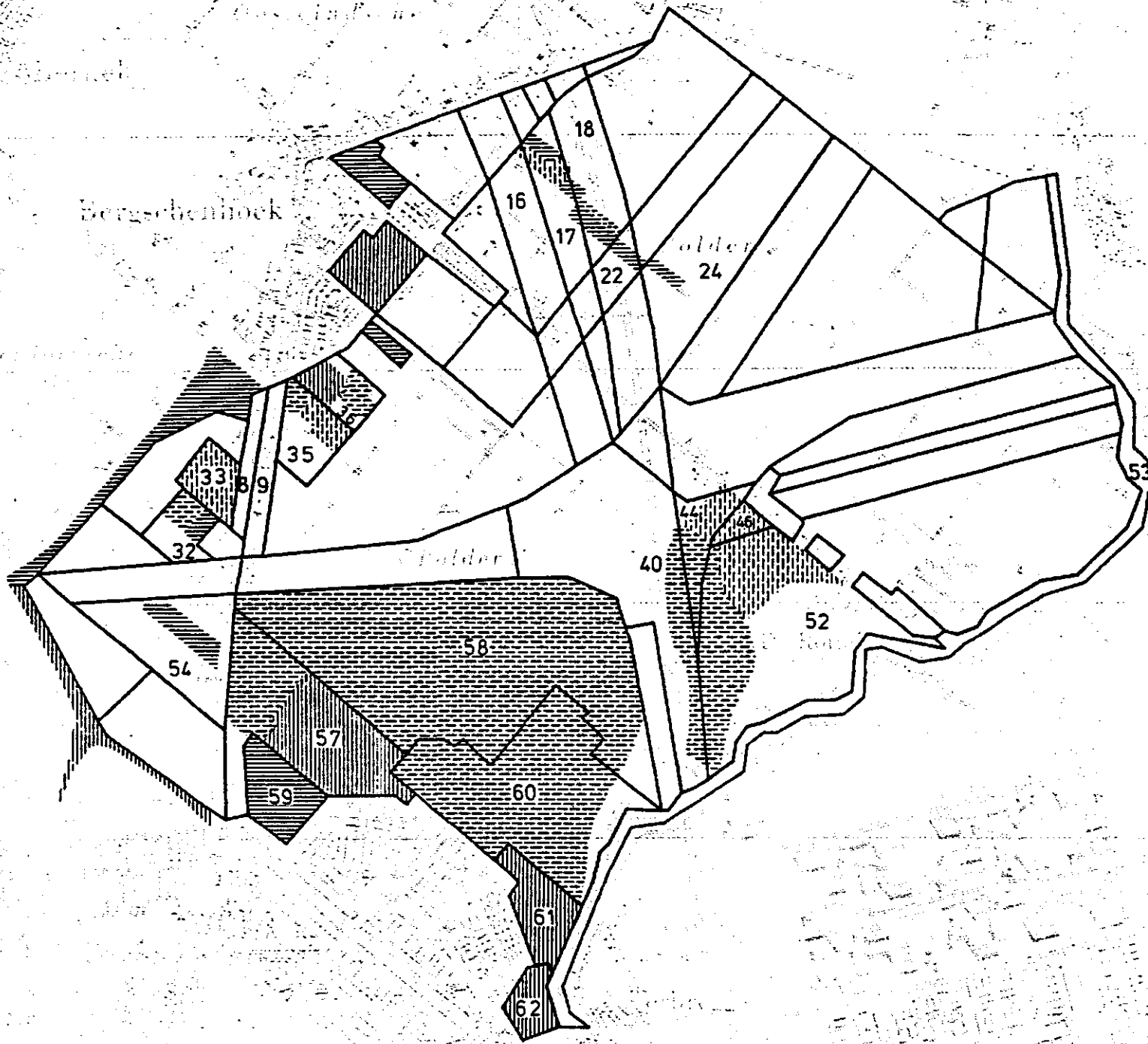


Fig. 16. Onttrekking van grond aan het agrarisch gebruik in de periode .



4.3. Onttrekking van grond aan het agrarisch gebruik

4.3.1. Algemeen

In figuur 16 zijn de gronden in het studiegebied aangegeven, welke in 1952 nog als kultuurgrond in gebruik waren en sindsdien aan het agrarisch gebruik onttrokken zijn. Hierbij zijn 4 perioden onderscheiden: '61-'66, '66-'71, '71-'76 en '76-'79.

Voor de samenstelling van de kaart is gebruik gemaakt van luchtfoto's schaal 1:20 000 van 1966, schaal 1:18 000 van 1977 en schaal 1:15 000 van 1979, alsmede Topografische kaarten van 1961, 1966, 1971 en 1976 schaal 1:25 000 respectievelijk 1:10 000.

Verspreide niet-agrarische ontwikkelingen op het niveau van afzonderlijke percelen zijn niet volledig opgenomen. Dit betreft onder meer de deelgebieden 8, 9 en 53. Op de ontwikkelingen in deze gebieden wordt in paragraaf 4.4. nader ingegaan.

De grootste oppervlakten zijn in de 70-er jaren aan het agrarisch gebruik onttrokken, dit ten behoeve van het recreatieproject Het Hoge en Lage Bergse Bos, de deelgebieden 58, 60 en 52. Deze grondgebruiksveranderingen zouden kunnen worden aangeduid als 'planmatig', wanneer de betreffende verandering in gebruik vooraf is gegaan door goedkeuring van een bestemmingsplan met een overeenkomstige bestemming. Dit zou formeel betekenen dat de realisering van de recreatiebestemming in gebied 58 niet planmatig tot stand is gekomen; reeds vóór de goedkeuring van het betreffende bestemmingsplan in 1975 is begonnen met de onttrekking aan het agrarisch gebruik. Echter, anticiperend op goedkeuring van het ontwerp-bestemmingsplan kan bij een verklaring van geen bezwaar door G.S. vrijstelling verleend worden van de feitelijke vigerende bestemming 'agrarische doeleinden' (art. 19 WRO) en worden overgegaan tot realisering van de recreatiebestemming.

Gelijksoortige situaties hebben zich voorgedaan in gebied 10 en 36, waar ten behoeve van woon- respectievelijk industriële doeleinden grond onttrokken is voordat beschikt kon worden over vigerende bestemmingsplannen.

In andere gevallen kan juist na goedkeuring van het bestemmingsplan een lange periode verstrijken totdat de realisering van de daar-

in aangegeven bestemming een feit is; in de gebieden 59 en 60 meer dan 10 jaar.

Worden grondgebruiksmutaties aangeduid als planmatig indien deze plaatsvinden konform een vigerend bestemmingsplan dan wel een ontwerpbestemmingsplan, dat reeds door de Gemeente ter inzage is gelegd, dan kunnen de niet-agrarische ontwikkelingen in de deelgebieden 10, 36 en 58 bestempeld worden als 'planmatig'. Waar in overige gevallen agrarische gebruiksvormen wijken voor niet-agrarische categorieën is sprake van niet-planmatige, 'autonome' veranderingen. Deze gebruiksvormen worden dan ofwel achteraf gesanktionéerd in een positieve bestemming in een nadien ontworpen bestemmingsplan, ofwel onder overgangsbepalingen gebracht in een dito plan, ofwel zijn en blijven in strijd met vigerende of ontwerpbestemmingsplannen.

Van dergelijke niet-planmatige gebruiksveranderingen is sprake in de deelgebieden 17, 18, 22, 24 en 35. De onttrekking aan het agrarisch gebruik in de eerste 4 deelgebieden betreft enige opstreckende kavels, ontsloten vanaf de Leeuwenakkerweg. In de periode '61-'66 is hier een koel- en vrieshuis gebouwd. In de destijds vigerende agrarische bestemming waren bouwwerken 'ten dienste van' land- en tuinbouw toegestaan. In dezelfde periode worden gronden in gebruik genomen voor opslag van diverse goederen, voor vuilstorten de stort van groente-, fruit- en tuinafval. Nadien wordt het opslagterrein uitgebreid en worden hier enige woonwagens geplaatst waarbij tevens een terrein in gebruik wordt genomen voor de opslag van autowrakken.

Hier vigeerde tot aan 1978 de genoemde agrarische bestemming. Tenzij door B&W vrijstelling is verleend, is het genoemde grondgebruik hier voor een deel illegaal tot stand gekomen.

Hoe het ook zij, met de goedkeuring in 1978 van het bestemmingsplan buitengebied wordt dit alles gelegaliseerd. Een aantal woonwagenstandplaatsen en aangrenzend opslagterrein wordt afzonderlijk opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het overige geldt hier een agrarische bestemming, klasse C, dat wil zeggen glastuinbouw toegestaan. Echter in de overgangsbepalingen wordt gesteld: 'Het op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat met het uit het plan voortvloeiende gebruik in strijd is, mag worden voortgezet' (KUIPER COMPAGNONS, 1976).

Van niet-planmatige gebruiksveranderingen is daarnaast tevens sprake in de deelgebieden 8, 9, 54 en 56 (Bergweg/Grintweg) en 53 (Rottekade). Hier concentreerden zich de eerste niet-agrarische ontwikkelingen in het gebied tussen de bebouwde kom van Bergschenhoek en Rotterdam/Hillegersberg. De gebieden nemen vanwege de uiteenlopende vormen van grondgebruik en dienovereenkomstige bestemmingen in de diverse plannen, een aparte plaats in. In paragraaf 4.3.2. en 4.3.3. wordt meer in detail ingegaan op een en ander.

4.3.2. De Bergweg en Grintweg

De Bergweg vormt vanouds de verbinding van het dorp Bergschenhoek via - de voormalige gemeente - Hillegersberg met de stad Rotterdam. In de gebiedsindeling, zoals weergegeven in paragraaf 4.2. vormt de Bergweg de grens tussen de gebieden 8 en 34 enerzijds en 9 en 38 anderzijds.

Waar de weg in zuidelijke richting de gemeentegrens met Rotterdam overschrijdt, verandert de benaming in Grintweg; dit deel van de weg vormt de scheidingslijn tussen de gebieden 54 en 56 enerzijds en 57 anderzijds.

Langs de weg, een aantal meters boven het peil van de aangrenzende droogmakerijgronden gelegen, concentreerde zich vanouds de bebouwing. Op de topografische kaarten met de situatie anno 1889 en 1935 (figuur 17a en b) is te zien hoe de uitlopers van de nog verspreide lintbebouwing van de dorpen Bergschenhoek en Hillegersberg in elkaar overgaan.

Deze bebouwing langs de Bergweg/Grintweg bestond tot voor de oorlog uit een aantal boerderijen, waar tussen later tuinderswoningen en buitenhuisjes gebouwd zijn. Op kaart 1889 is de plaats aangeduid van een aantal oude 'boerenhofsteden' zoals 'Zelden van Pas' en 'Nooit Volmaakt'.

Aan de Grintweg is aan de westelijke zijde een groep woonhuizen gelegen, welke vóór de oorlog in tegenstelling tot de overige verspreide lintbebouwing als één plan zijn uitgevoerd.

Ten noorden hiervan is aan de Bergweg in 1922 het complex van de NV Hygiënische Melkstal 'De Vaan' als modelbedrijf gebouwd (figuur 17b).

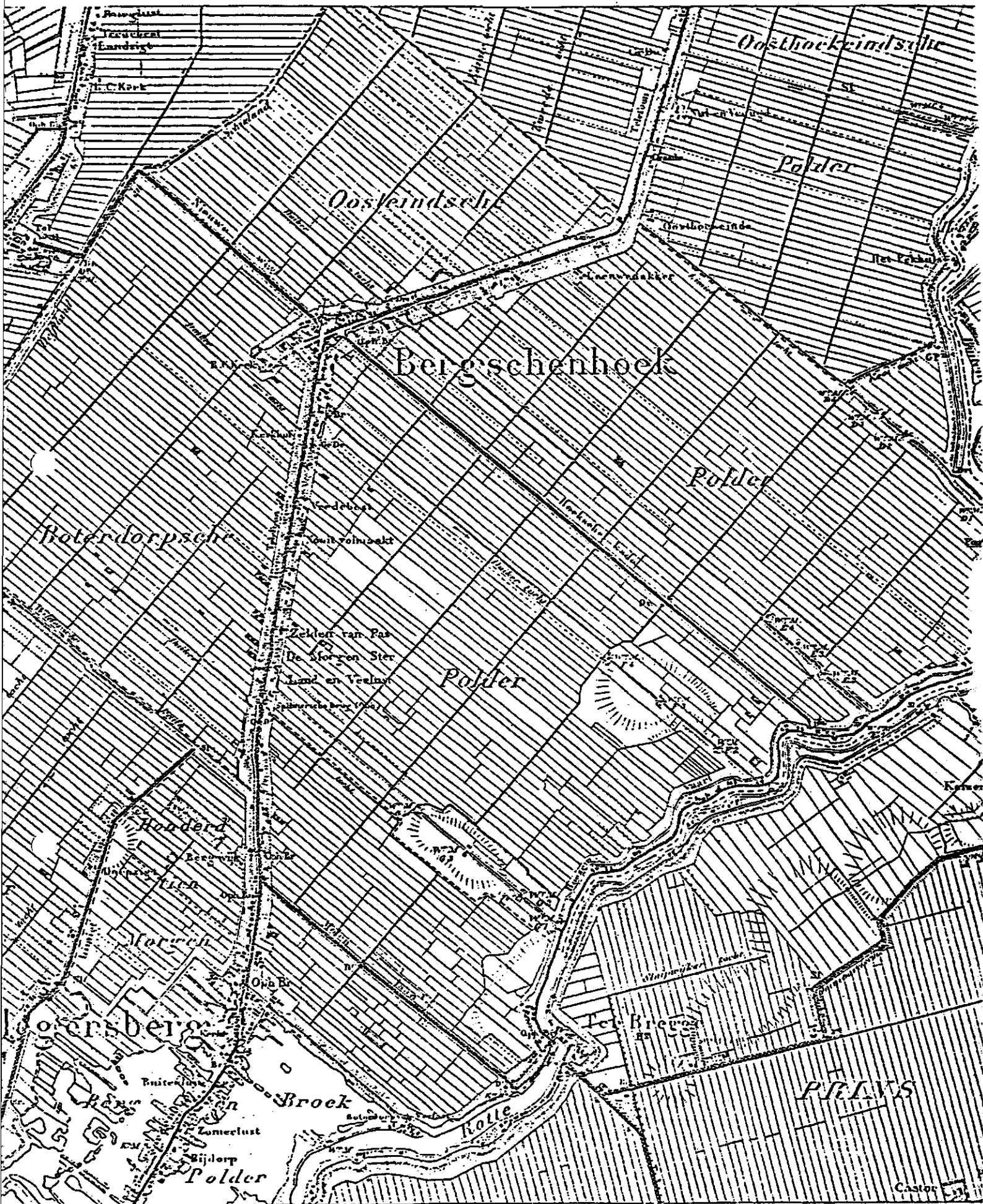


Fig.17a. Topografische kaart Bergschenhoek anno 1889

Bestond aldus de lintbebouwing vóór de oorlog uit een aantal agrarische woon- en bedrijfsgebouwen, gemengd met woonhuizen en buitenhuisjes van niet-agrariërs, na de oorlog heeft zich aan weerszijden van de weg een proces voorgedaan van functieverandering en verdichting van de lintbebouwing ten koste van het agrarisch grondgebruik. De goede bereikbaarheid over de weg van en naar Rotterdam gold daarbij als een belangrijk vestigingsmotief voor bedrijfjes en bedrijven werkzaam in de sectoren handel, transport, ambachten, industrie en bouwnijverheid. De sterke na-oorlogse groei van de glastuinbouw in dit gebied vormde daarnaast een vestigingsplaatsfactor welke voor diverse soorten tuinbouw-geöriënteerde bedrijven van primair belang is (kassenbouw, verwarming en overige apparatuur, bestrijdingsmiddelen, transport). Een groot deel van de niet-agrarische bebouwing en bijbehorende erven bestond aldus reeds vóór de eerste uitbreidingsplannen in hoofdzaak van kracht werden. In het Uitbreidingsplan in Hoofdzak Hillegersberg werden de betreffende percelen aan de Grintweg onder overgangsbepalingen gebracht.

Het proces van functieverandering, waarbij agrarische belangen zijn geweken voor niet-agrarische, werd in 1966 versterkt door de aanleg van de secundaire weg 22 in aansluiting op de reeds bestaande parallelweg ten Zuiden van Bergschenhoek (Leeuwenakkerweg).

Door de aanleg van de secundaire weg, opgenomen in het uitbreidingsplan van '61 (zie figuur 4), werden langs de Bergweg gelegen agrarische bedrijven afgesneden van (een deel van) het achterland. Twee agrarische bedrijven zijn daarop verplaatst.

In de vrijgekomen bedrijfsgebouwen, aan de Bergweg hebben zich toen een vrachtauto-dealer ('Rogam') en een aannemer gevestigd. De bijbehorende percelen werden in gebruik genomen voor het parkeren van auto's respectievelijk de opslag van bouw materiaal.

De betreffende percelen vielen buiten het plangebied van het destijds vigerende Uitbreidingsplan in Hoofdzak Bergschenhoek. Er bestond geen goedgekeurd uitbreidingsplan in onderdelen voor de bebouwing langs de Bergweg/Grintweg. De insluiting van het gebied tussen de S22 en Bergweg/Grintweg leidt aanvankelijk tot spontane vestigingen buiten de agrarische sektor. In latere bestemmings- en streekplannen krijgt dit gebied, in 1961 nog onbeperkt agrarisch, gedeeltelijk niet-agrarische bestemmingen.

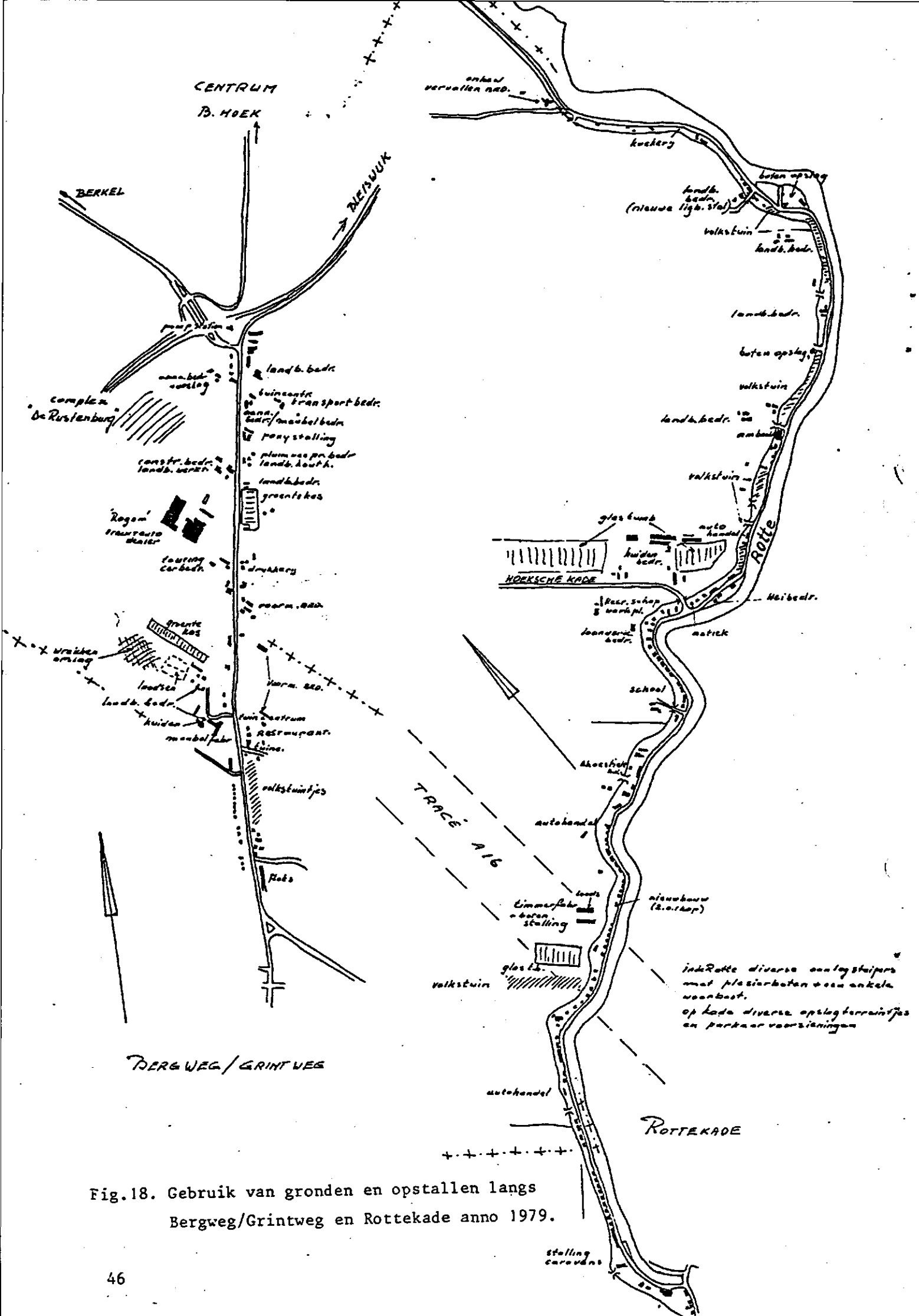


Fig.18. Gebruik van gronden en opstellen langs Bergweg/Grintweg en Rottekade anno 1979.

Hoewel het agrarisch grondgebruik aan weerszijden van de weg - grasland en enige glastuinbouw - niet geweken is uit het gebied heeft het proces van functieverandering tot gevolg gehad dat het gebruik van de direct aan de weg gelegen gronden en opstallen in hoofdzaak niet-agrarisch is geworden; zie figuur 18.

Het model-melkveebedrijf 'De Vaan' is na de oorlog opgeheven; een meubelfabriek (Elbers) en een bedrijf dat in huiden handelt hebben zich in de gebouwen gevestigd.

De oude boerenhofsteden aangeduid op figuur 17a zijn afgebroken, uitgezonderd een deel van de hoeve 'Zelden van Pas', welke eveneens door een aannemer in gebruik is genomen voor de opslag van bouwmaterialen.

Een boerderij is - al geruime tijd geleden - overgegaan in particuliere handen. De eigenaresse gebruikt de stallen en een perceel weiland voor het houden van paarden.

Op de huiskavel van een andere boerderij ligt materiaal opgeslagen, behorend bij het aangrenzende tuincentrum. In weer andere gewezen agrarische gebouwen kunnen paarden en ponys gestald worden.

Voorts kunnen worden genoemd grootschalige opslag van auto's bestemd voor de handel en voor de sloop, een drukkerijbedrijfje, een touringcarbedrijf, twee transportbedrijven - waarvan een met containeropslag -, een meubel- en timmerfabriek. Diverse loodsen, zowel van oude als recente datum, zijn gebouwd achter woonhuizen.

Voorts zijn er twee tuincentra, een hoveniersbedrijf en een kweker gevestigd aan de Bergweg/Grintweg. Als tuin- en landbouwverwante bedrijven, gevestigd aan de Bergweg, zijn te noemen: een constructie- en garagebedrijf voor landbouwvoertuigen, een pluimveeproefbedrijf annex landbouwhouthandel.

Een groot deel van de noordelijke punt, van het gebied, ingesloten tussen Bergweg en secundaire weg 22 wordt ingenomen door het complex 'De Rustenburg', een psycho-geriatriesch verpleegtehuis. Dit tehuis wordt geëxploiteerd door 'Patrimonium' uit Rotterdam.

Vanaf de weg zijn voorts diverse percelen weiland zichtbaar waarop paarden of schapen worden gehouden.

Op Rotterdams grondgebied aan de Grintweg, direct grenzend aan enige flatgebouwen, ligt een strook volkstuinten.

Slechts een beperkt aantal van de genoemde niet-agrarische gebruiksvormen zijn 'planmatig', volgens de omschrijving in paragraaf 4.3.1., tot stand gekomen. Dit geldt voor de flats en aangrenzende volkstuinen aan de Grintweg, het verpleegtehuis aan de Bergweg en de genoemde tuin- en landbouwverwante bedrijven (in bestemmingsplannen aangeduid als 'agrarisches technische hulpbedrijven'). De niet-planmatige functieveranderingen zijn voor een deel in later vastgestelde bestemmingsplannen gesanktionerd door middel van een positieve bestemming respectievelijk overgangsbepalingen.

De overgangsbepalingen hebben betrekking op reeds bestaande bouwwerken en reeds bestaand gebruik van onbebouwde grond en bouwwerken, welke afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Voorzover deze afwijkingen plaatsvinden na de tervisielegging van het ontwerpplan respectievelijk na goedkeuring van het plan is sprake van illegale bouwwerken of wijzigingen in het gebruik. Op grond van het beschikbare materiaal was het niet mogelijk na te gaan in hoeverre hiervan sprake is geweest langs de Bergweg/Grintweg.

4.3.3. Rottekade en het recreatieproject Rottemeren

Ook langs de rechter-Rottekade voorzover gelegen binnen de gemeente Bergschenhoek komen al vanouds niet-agrarische vestigingen voor. Zo is reeds in de dertiger jaren naast huisjes, boerderijtjes en enige glastuinderijen sprake van een rubberroidfabriek, gevestigd aan de Rottekade (VERHEUL, 1936). De fabriek, in bezit van een Rotterdamse firma, was verplaatst uit de bebouwde kom van Hillergersberg. Tegenwoordig is hier een autohandel gevestigd; zie figuur 18. Verheul spreekt in die tijd reeds over een nu nog aan de rechter-Rottekade gevestigde kisten-, kratten- en broeiraamlijstenfabriek. Deze laatste bedrijvigheid wijst ook hier op relaties tussen ambachtelijke en industriële vormen van bedrijvigheid en de glastuinbouw.

De woonbebouwing en niet-agrarische bedrijvigheid aan de Rottekade concentreerde zich daarbij aanvankelijk in de nabijheid van Ter-Bregge waar een brug over de Rotte verbinding geeft met Rotterdam. De bebouwing kwam voornamelijk tot stand langs de rechter-Rottekade welke in tegenstelling tot de linker kade een verhard wegdek bezat.

Voor de oorlog werden gedeeltelijk gesloopte windwatermolens, die met de introductie van het elektrisch gemaal niet langer gebruikt werden voor het uitmalen van het polderwater, voor woondoeleinden aangewend. De verschillende in onbruik geraakte 'molendriegangen' zijn op figuur 17b ('vervallen Wms') aangegeven. Een aantal daarvan bestaan nu nog. Ze zijn nu gelegen in het - gedeeltelijk nog in te richten - recreatiegebied het Hoge en Lage Bergse Bos, waarover hieronder meer.

Zoals beschreven in vorige paragrafen bestaan er reeds in de jaren '50 concrete plannen voor inrichting van het 'achterland' van de rechter-Rottekade voor recreatieve doeleinden. In het in 1961 goedgekeurde uitbreidingsplan in hoofdzaak werden gronden westelijk van de geprojecteerde A16 voor recreatie bestemd. Aan de onbeperkt agrarische bestemming in dit plan van gronden, oostelijk van het A16-tracé, werd goedkeuring onthouden met het oog op een mogelijk recreatieve bestemming (zie figuur 4).

De opstallen en erven langs de Rottekade werden buiten dit plan gehouden.

In het streekplan van 1964 wordt het zuidelijk deel van de gemeente Bergschenhoek langs de Rottekade over de volle breedte bestemd voor recreatie (zie figuur 5). Het gebied zou uiteindelijk deel moeten gaan uitmaken van een grotere recreatiezone tussen de Rotterdamse agglomeratie en de Rottemeren; zie figuur 19 (voor het plandeel Oud-Verlaat was oorspronkelijk in het streekplan een aanzienlijk grotere oppervlakte gereserveerd).

In 1966 werd het recreatieschap de Rottemeren opgericht. Zoals beschreven in paragraaf 4 begon het schap reeds met de aankoop van landbouwgronden, terwijl vigerende bestemmingsplannen, waarin de recreatiebestemming was verwerkt, ontbraken.

De aankoop van gronden door het recreatieschap ten behoeve van de inrichting van de Bleiswijksezoom, de eerste fase van het recreatieproject, vond plaats in de periode 1969-1973, het Lage Bergse Bos in 1972-1975, het Oud-Verlaat in 1973-1978 en het deel van het Hoge Bergse Bos ten Zuiden van de Hoekse Kade in 1972-1979.

De aankooprijzen van het Lage Bergse Bos in de eerste helft van de 70-er jaren lagen rond de f 2,50 per m² exclusief gebouwen. Na



Fig. 19. Situering recreatiegebied Rottemeren.



1974/1975 is weinig meer aangekocht. Sindsdien is de prijs gestegen tot f 4,- à f 4,50 per m² (gegevens recreatieschap).

Pas in 1975 werd het bestemmingsplan Hoge en Lage Bergse Bos goedgekeurd (zie figuur 6). Een vigerend bestemmingsplan werd op dat moment tevens noodzakelijk aangezien de aankoop van gronden 'in der minne' problemen ging opleveren.

Zo kon het 1 ha grote glastuinbouwbedrijf niet aangekocht worden, dat gedeeltelijk gelegen is in het geprojecteerde tracé van de A16 (zie figuur 18). Het bedrijf is zelfs vernieuwd in de periode van grondaankopen door het recreatieschap; in het later goedgekeurde bestemmingsplan wordt de betreffende grond bestemd voor recreatieve respectievelijk verkeersdoeleinden.

De daarnaast gelegen percelen konden evenmin aangekocht worden door het recreatieschap. Eén perceel behoorde aan een tuinder, die zijn bedrijf van ruim 1 ha verkocht voor f 90 000,- aan een Rotterdamse particulier. Deze heeft de kassen afgebroken en verhuurt de grond nu als volkstuintjes aan Rotterdammers. De jaarlijkse huur die de volkstuinters betalen bedraagt f 2,05 per m².

Lag het oorspronkelijk in de bedoeling van het schap om alle gronden én opstallen langs de Rottekade aan te kopen, om financiële redenen bleef dit uiteindelijk in hoofdzaak beperkt tot de aankoop van gronden, achter de bebouwing in het toekomstige recreatiegebied gelegen, tenzij de eigenaar bezwaar maakte tegen een dergelijke gedeeltelijke aankoop.

Bij het ontbreken van een gelijktijdige planologische bescherming is het gevolg van de gedeeltelijke grondaankopen geweest dat een aantal agrarische bedrijfswoningen en andere gebouwen met bijbehorende erven langs de Rottekade van functie zijn veranderd: een sloperij bij een voormalige agrarische bedrijfswoning, een antiekhandel, een autospuiterij bij een 'molenstomp', opslagruimten en dergelijke; zie figuur 18.

Wanneer later het bestemmingsplan wordt goedgekeurd wordt het dan bestaande gebruik van gronden en opstallen langs de Rottekade grotendeels gesanktionerd in positieve bestemmingen.

Voor het gedeelte onder de Hoekse Kade betreft dit: een autohandel, autosloperij, zaag- en timmerfabriek, woonbebouwing, opslagter-

reinen voor diverse installaties, parkeerruimte voor (vracht-) auto's, voor de stalling van caravans.

Langs het gedeelte van de Rottekade boven de Hoekse Kade komt aanmerkelijk minder bebouwing voor. Het niet-agrarisch grondgebruik beperkt zich in hoofdzaak tot de smalle strook tussen Rottekade en de parallel daaraan verlopende vaart: een antiekhandel (in een voormalige landarbeiderswoning), een heibedrijf, autohandel, een ambachtelijk bedrijfje ('Alro'), een aannemer, tweemaal botenopslag, parkeerruimte en enige loodsen. Opvallend is het groot aantal stroken volkstuinten. Naast één leegstaande boerderij zijn er langs dit gedeelte van de Rottekade nog vijf boerderijen in bedrijf. Bij een daarvan is een kleine ligboxenstal gebouwd op grond waaraan nadien een recreatiebestemming is toegekend. Drie 'molenstompen' zijn als woonhuis in gebruik.

In tegenstelling tot de Grintweg/Bergweg is er langs de Rottekade wel enigszins sprake van een patroon in de ruimtelijke spreiding van het grondgebruik langs de weg: meer zuidelijk - op korte afstand van Rotterdam - is sprake van een hogere dichtheid in de bebouwing waarbij opslag, ambacht en industrie, sterker vertegenwoordigd zijn dan langs het noordelijk gedeelte van de Rottekade. Langs dit noordelijk gedeelte bevinden zich aanmerkelijk meer volkstuinten.

5. STATISTISCHE GEGEVENS BETREFFENDE HET GRONDGEBRUIK

5.1. I n l e i d i n g

In de paragrafen 4.3.1. tot en met 4.3.3. zijn verschillende vormen van niet-agrarisch grondgebruik beschreven zoals deze voorkomen in het studiegebied. In het bijzonder is aandacht besteed aan het gebruik van bouwwerken en erven langs de Bergweg/Grintweg en de Rottekade. Deze gedetailleerde eigen inventarisaties worden nu vergeleken met de informatie welke geboden wordt in de gebruikelijke CBS-statistieken betreffende het grondgebruik. Dit maakt het mogelijk de gebruikswaarde bij ruimtelijk onderzoek op deze schaal in dit type gebieden, beter te beoordelen. Temeer is dit

van belang daar in de CBS-statistieken informatie wordt verschaft omtrent het grondgebruik over langere reeksen van jaren; voor de beschrijving van processen met betrekking tot het grondgebruik kan een eigen, eenmalige veldinventarisatie geen soelaas bieden.

5.2. Cijfers volgens landbouwtelling en bodemstatistiek van het CBS

Het CBS geeft in de landbouwmetellingen jaarlijks cijfers over de samenstelling van het agrarisch grondgebruik met de gemeente als kleinste teleenheid. Dit laatste vormt een aanzienlijke beperking voor onderzoek in het hier beschreven type gebied. De begrenzing van overgangszones zal in het algemeen niet samenvallen met gemeentegrenzen.

Bij ontbreken van deze informatie voor het studiegebied, zoals begrensd in paragraaf 2.1., is in figuur 20 voor de gemeente Bergschenhoek als geheel de ontwikkeling weergegeven met de oppervlakte cultuurgrond voor een aantal jaren vanaf 1950.

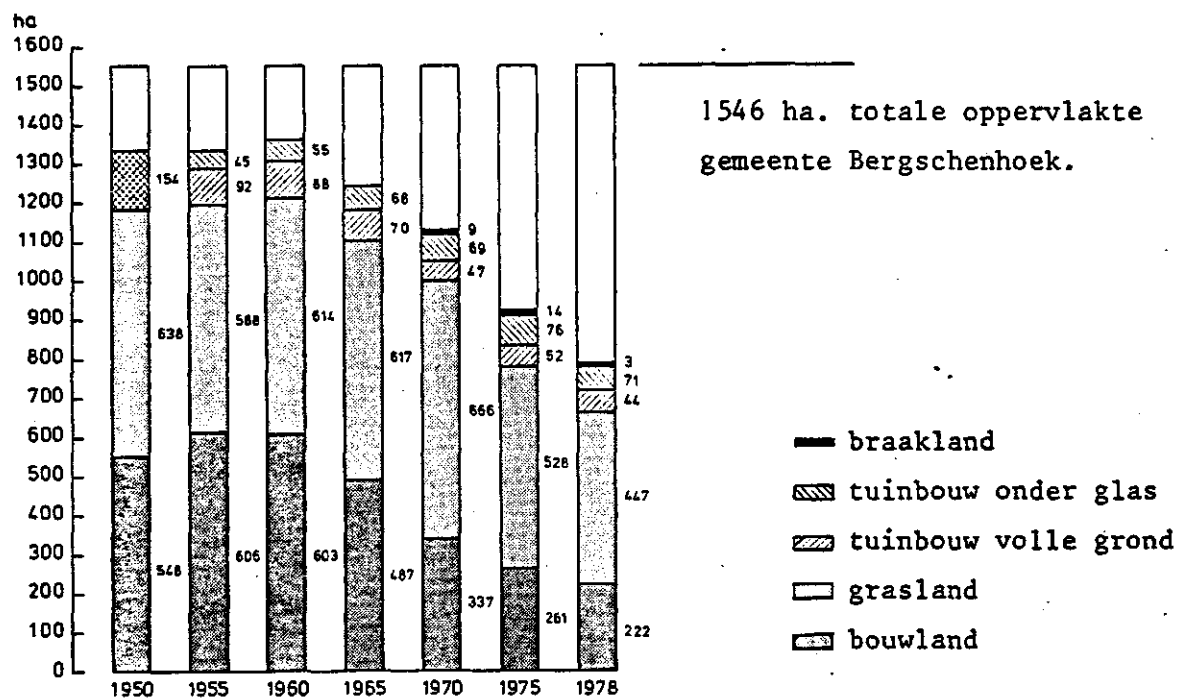


Fig. 20. Samenstelling van het agrarisch grondgebruik in de gemeente Bergschenhoek 1950-1978 volgens CBS-landbouwmetelling.

Zoals blijkt uit deze figuur is vanaf 1950 sprake van een gestage afname van het totale areaal cultuurgrond: van 1360 ha in 1960 tot 787 ha in 1978, dat wil zeggen een afname van 42%.

Bij een categorisering van de cultuurgrond naar tuinbouw, grasland en bouwland, blijkt deze afname voornamelijk ten koste te zijn gegaan van het areaal bouwland. Bedroeg het percentage bouwland van de totale oppervlakte cultuurgrond in 1960 nog 44%, dit aandeel is in 1978 teruggelopen tot 28%. Bij grasland daarentegen is, bij een absolute afname met 167 ha, sprake van een relatieve toename van 45% in 1960 tot 57% in 1978.

De tuinbouw als totaal geeft, bij een absolute afname met 28 ha, in deze periode een stijging te zien van het aandeel in de totale oppervlakte cultuurgrond van 11% tot 15%. In de tuinbouw onder glas is in de opeenvolgende jaren tot 1975 sprake van een absolute toename van de oppervlakte.

In figuur 21 zijn de verschuivingen van de categorieën zichtbaar gemaakt door indexering ten opzichte van het jaar 1960.

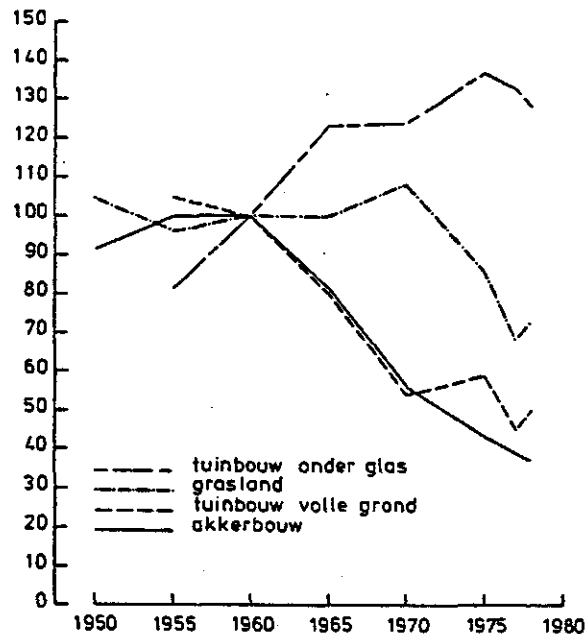


Fig.21. Ontwikkeling van het areaal aan akkerbouw, grasland, tuinbouw vollegrond en onder glas (1960 = 100) volgens landbouwmecitelling CBS in de gemeente Bergschenhoek. (Eerder weergegeven in figuur 3).

Nu is wel voorzichtigheid geboden met het vergelijken van cijfers uit de landbouwtelling over langere perioden.

In de criteria, welke vanaf 1950 bij de landbouwtelling zijn gehanteerd, zijn in de loop van de tijd wijzigingen aangebracht. Het gaat daarbij voornamelijk om de gehanteerde ondergrenzen voor telplichtige landbouwbedrijven. Met name de introductie in 1971 van de 10 sbe-norm als ondergrens leidde tot een verlaging van de geregistreerde cultuurgrond. In Nederland als geheel werd als gevolg daarvan, naar oppervlakte gemeten, 2,3% minder cultuurgrond geregistreerd; een en ander valt af te leiden uit cijfers hierover van het CBS (1972). Zouden de cijfers uit figuur 20 na 1970 hiervoor gecorrigeerd worden door de oppervlaktecijfers met 2,3% te verhogen, dan nog resteert per saldo een afname van de oppervlakte cultuurgrond in de periode 1960-1978 van 41%.

De totale oppervlakte van de gemeente Bergschenhoek, 1552 ha is door de jaren constant gebleven. De vraag doet zich voor onder invloed van welke categorieën niet-agrarisch grondgebruik in deze periode de oppervlakte in agrarisch gebruik is teruggelopen.

Informatie betreffende het niet-agrarisch grondgebruik geeft de CBS-bodemstatistiek. Tot en met 1975 werden deze cijfers met de gemeente als kleinste teleenheid jaarlijks gepubliceerd. Daarna is overgeschakeld op een ander systeem waarbij tevens kaarten beschikbaar kwamen waarop het grondgebruik door de gemeente is ingekleurd op een topografische ondergrond schaal 1:10 000. Het ruitennet van de Topografische kaart is nader onderverdeeld in ruiten van 25 ha. Over de samenstelling van het grondgebruik per ruit zijn in het nieuwe systeem tevens cijfermatige uitkomsten beschikbaar. Tweejaarlijks worden de wijzigingen in het bodemgebruik geïnventariseerd. Voor de gemeente Bergschenhoek zijn cijfers over het grondgebruik volgens de nieuwe methode beschikbaar voor 1977.

Door de opeenvolgende wijzigingen in gehanteerde definities en classificaties voordien vormt het samenstellen van tijdreeksen in die periode een hachelijke onderneming. Een overzicht van de wijzigingen in deze statistiek wordt gegeven in een aparte CBS-publikatie (CBS, 1979 deel I).

Met het beschikbaar komen van de nauwkeuriger gegevens volgens de nieuwe methode na 1976 bleek bovendien de onbetrouwbaarheid van de gemeentelijke opgaven in voorgaande jaren. Voor Zuid-Holland als geheel toont vergelijking van het bodemgebruik 1977 ten opzichte van 1976 per categorie afwijkingen in oppervlakte tussen 5 en 117% (CBS, 1979 deel III).

Daarom is in figuur 22 volstaan met de cijfers over de samenstelling van het grondgebruik volgens de bodemstatistiek in 1977. Deze cijfers uit de bodemstatistiek - 'nieuwe stijl' - zijn vergeleken met de cijfers van de landbouwtelling in datzelfde jaar.

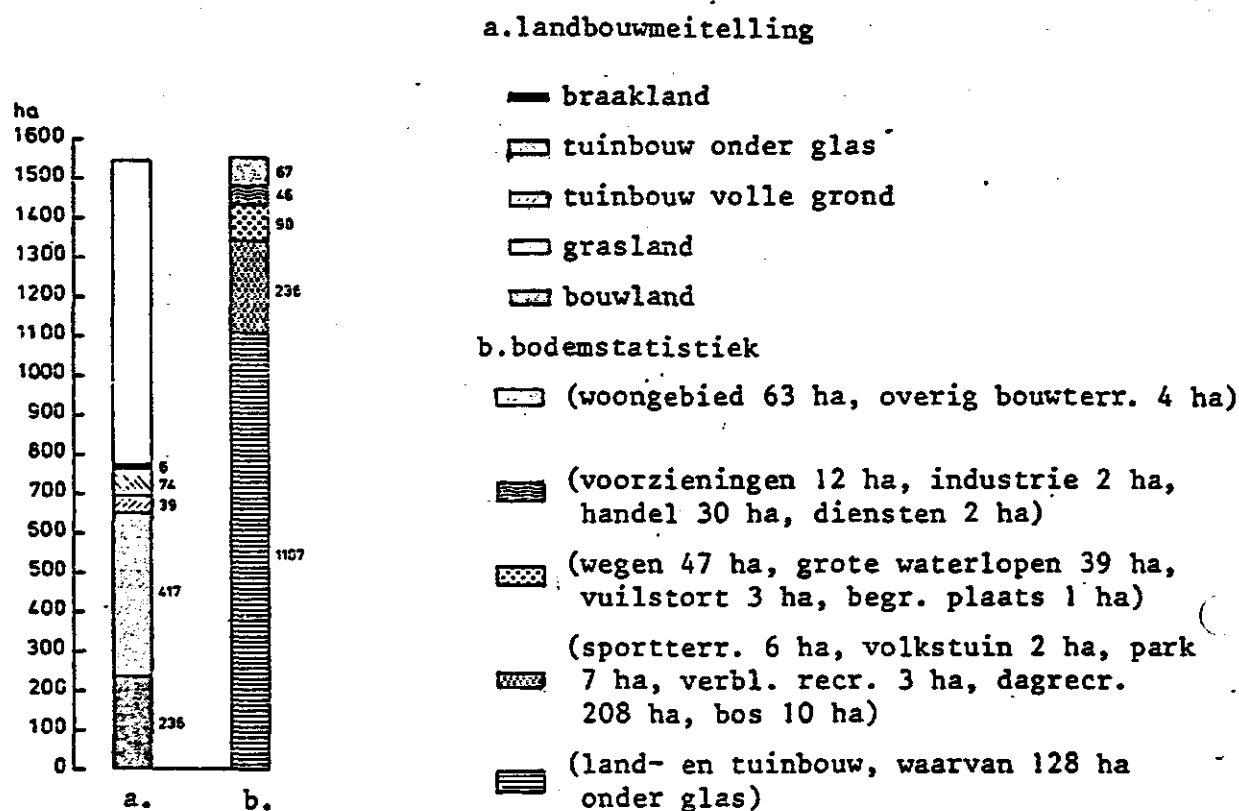


Fig.22. Samenstelling agrarisch grondgebruik volgens CBS-landbouwtelling (a) en samenstelling grondgebruik volgens CBS bodemstatistiek (b) in de gemeente Bergschenhoek, 1977.

De totale oppervlakte cultuurgrond in de gemeente Bergschenhoek volgens de bodemstatistiek - 1107 ha - blijkt dan beduidend hoger dan de gemeten oppervlakte cultuurgrond volgens de landbouwtelling; 771 ha. Verschillen doen zich ook voor bij vergelijking met de bodemstatistiek volgens de oude opzet.

Het CBS heeft deze verschillen in oppervlakte cultuurgrond tussen de twee statistieken nader onderzocht aan de hand van de cijfers voor heel Nederland in 1972 (CBS, 1972).

Een aantal van de factoren welke dit verschil veroorzaakten, gelden na de introductie van de bodemstatistiek volgens de nieuwe opzet nog steeds:

- De oppervlakte volgens de landbouwtelling heeft betrekking op de 'gemeten maat', dat wil zeggen de netto-beteelbare oppervlakte, terwijl de uitkomsten van de bodemstatistiek gebaseerd zijn op de 'kadastrale maat'. Daardoor worden sloten en kavelwegen in de bodemstatistiek gerekend tot de oppervlakte cultuurgrond. Landelijk gezien werd daardoor in 1972 2,8% van de oppervlakte cultuurgrond volgens de bodemstatistiek niet meegeteld in de landbouwtelling.
- In afwijking van de landbouwtelling worden in de bodemstatistiek de bij de boerderijen behorende erven en tuinen gerekend tot de cultuurgrond. In 1972 maakte dit 2,0% uit van de oppervlakte cultuurgrond in Nederland volgens de bodemstatistiek.
- In de landbouwtelling worden bedrijven kleiner dan 10 sbe niet geregistreerd. Als gevolg van deze ondergrens werd in 1972 2,5% van de oppervlakte cultuurgrond volgens de bodemstatistiek niet meegeteld.
- Door een verschil in peildatum (bodemstatistiek: 1 januari, landbouwtelling: 1 mei) was de uitkomst volgens de landbouwtelling in 1972 0,2% lager.
- Ruim 6% van het verschil tussen beide uitkomsten werd daarnaast toegeschreven aan een aantal overige oorzaken, waarvan het afzonderlijk gewicht moeilijk te becijferen valt. De belangrijkste factor daarbij wordt vermoedelijk gevormd door verspreid voorkomende bebouwing waar onder aan het agrarisch gebruik onttrokken boerderijen, met omliggende erven en tuinen, welke in de bodemstatistiek niet in een

aparte categorie werden en worden opgenomen. Deze oppervlakte wordt toegevoegd aan de omliggende vorm van grondgebruik, veelal cultuurgrond.

Daarnaast werden onder meer houtwallen in de bodemstatistiek pas als 'bos' geklassificeerd, wanneer deze breder waren dan 3 m. In andere gevallen werd dit vrijwel steeds aangemerkt als cultuurgrond. In de bodemstatistiek volgens de nieuwe opzet zal deze factor te meer van betekenis zijn omdat voor de categorie 'bos' een ondergrens van 1 ha wordt gehanteerd.

Door de genoemde oorzaken wordt in totaal 13,5% van de oppervlakte cultuurgrond volgens de bodemstatistiek niet als zodanig geregistreerd in de landbouwtellingen. Het feitelijk verschil was en is nog hoger als gevolg van factoren waaraan het oude respectievelijk het nieuwe systeem van de bodemstatistiek debet is. Voor wat betreft het nieuwe systeem geldt dat bij de registratie per categorie grondgebruik bepaalde ondergrenzen worden gehanteerd (zie paragraaf 5.3.). Oppervlakten, kleiner dan deze ondergrenzen worden aan het omliggend grondgebruik toegerekend. In veel gevallen kan dit cultuurgrond betreffen, waardoor het verschil in oppervlakte cultuurgrond tussen de twee statistieken groter is dan de genoemde 13,5%.

In 1977 bedroeg de totaal geregistreerde oppervlakte cultuurgrond in Nederland volgens de landbouwtelling circa 85% van de registratie volgens de bodemstatistiek (LEI, 1979 en CBS, 1980). Een exact cijfer valt niet te geven aangezien het cijfer volgens de bodemstatistiek samengesteld is uit tellingen, welke in drie verschillende peiljaren gehouden zijn: 1976, 1977 en 1978.

Het overeenkomstig percentage voor de provincie Zuid-Holland in 1977 bedraagt 84%.

Echter, het percentage cultuurgrond volgens de landbouwtellingen opzichte van de bodemstatistiek blijkt in de gemeente Bergschenhoek beduidend lager te zijn: 70%.

Mogelijk spelen hierbij 'grenseffecten' een rol: in de landbouwtelling wordt de cultuurgrond gerekend tot de gemeente waar het hoofdbedrijfsgebouw gevestigd is. Een relatief groot aantal bedrijven met grond in Bergschenhoek en het hoofdbedrijfsgebouw in aangrenzende ge-

meenten zou aldus leiden tot een onderschatting van de feitelijke oppervlakte cultuurgrond in Bergschenhoek. Gegeven de situering van de bedrijfsgebouwen en de verkaveling in Bergschenhoek lijkt een onderschatting in deze orde van grootte onwaarschijnlijk.

Een verklaring zou gezocht kunnen worden in twee van de eerder genoemde factoren, welke de verschillen in oppervlakte cultuurgrond tussen de twee statistieken veroorzaken. Enerzijds kan sprake zijn van relatief veel cultuurgrond in gebruik bij niet-geregistreerde agrarische bedrijven, dat wil zeggen kleiner dan 10 sbe. De gebruikers kunnen onder meer zogenaamde hobbyboeren zijn of ex-agrariërs (bijvoorbeeld na verkoop van een deel van het bedrijf aan het recreatieschap).

Anderzijds, is zoals beschreven in vorige paragrafen, sprake van veel verspreid voorkomende kleine oppervlakten welke niet agrarisch gebruikt worden, maar wel grenzen aan gronden in gebruik bij de land- of tuinbouw. Voorzover deze de ondergrenzen, gehanteerd in de bodemstatistiek, niet overschrijden, worden deze in de bodemstatistiek gerekend tot het agrarische gebruik.

In paragraaf 5.3. wordt onder meer op deze ondergrenzen nader ingegaan.

5.3. K l a s s i f i c a t i e e n o n d e r g r e n z e n i n d e C B S - b o d e m s t a t i s t i e k

In de bodemstatistiek van het CBS worden sinds 1976 31 categorieën onderscheiden (bijlage 3). Per categorie worden ondergrenzen gehanteerd voor de te tellen oppervlakten. Het grondgebruik wordt op topografische schetsbladen 1:10 000 door de gemeente ingekleurd en vervolgens door het CBS op basis van ruiten van 25 ha, aansluitend aan het topografisch ruitennet, in tabelvorm in ha, per categorie, per ruit en per gemeente geregistreerd.

Ondanks deze uitgebreide statistiek leiden categorie-indeling en gehanteerde ondergrenzen tot beperkingen voor onderzoek naar samenstelling van het grondgebruik in het hier beschreven type gebied.

Zo wordt opslag van goederen geregistreerd als categorie 18 of 19 en pas geteld wanneer de oppervlakte minimaal 1 ha bedraagt, caravanstalling (als categorie 14) eveneens minimaal 1 ha, terwijl voor

volkstuinten en wrakkenopslagplaatsen 0,1 ha als ondergrens geldt voor te registreren aaneengesloten oppervlak. Wanneer de oppervlakte kleiner is dan het betreffende indelingsminimum dan wordt deze oppervlakte toegeedeeld aan het omringende grondgebruik, veelal land- en tuinbouwgrond (categorie 27 en 28).

In Bergschenhoek zijn op deze wijze praktisch alle percelen plus verspreide bebouwing met niet-agrarisch gebruik, gelegen aan de Rottekade ten Noorden van de Hoekse Kade (zie 4.3.3.) aangegeven als 'overig agrarisch gebruik' (categorie 28).

Zoals ook uit de aangehaalde voorbeelden bleek worden diverse grondgebruiksvormen, waarvoor de overgangszone veelal als specifieke vestigingsplaats geldt, niet afzonderlijk onderscheiden:

- manege wordt gerekend tot: 'sportterrein' (categorie 7)
- caravanstalling tot 'verblijfsrecreatie' (14)
- tuincentrum tot 'handel' (19)
- opslag van goederen tot 'industrie- en haventerreinen' (18) of 'handel' (19) of 'overige openbare voorzieningen' (17), indien opslag ten behoeve van rijk, provincie of gemeente
- wrakkenopslag, welke behoort bij schrootverwerkende industrie wordt niet tot 'wrakkenopslagplaatsen' (11) gerekend maar tot 'industrie- en haventerreinen' (18)
- waterzuiveringswerken en vuilverbrandingsinstallaties worden gerekend tot 'overige openbare voorzieningen' (17)
- niet-agrarische woningen welke verspreid voorkomen of waarvoor geldt dat de afstand van 5 huizen in lintbebouwing onderling 50 m of meer bedraagt, worden niet afzonderlijk onderscheiden. Deze worden aanhet omringend grondgebruik, veelal de agrarische categorieën 27 en 28, toegeedeeld
- woonwagenkamp, evenals
- rusthuizen worden gerekend tot 'woongebied' (21).

Een en ander betekent dat voor inzicht in de meer gedesaggregeerde categorieën aanvullende veldwaarnemingen noodzakelijk zijn.

5.4. Grondgebruik volgens gegevens van de CBS-bodemstatistiek per 25 ha-ruit

De oppervlaktegegevens van de CBS-bodemstatistiek per ruit van 25 ha bieden de mogelijkheid in korte tijd kaartbeelden samen te stellen van categorieën grondgebruik in gebieden, te begrenzen volgens het gehanteerde ruitennet.

Op basis van deze gegevens per ruit zijn voor een gebied, wat groter dan de gemeente Bergschenhoek, enkele gebruikscategorieën in kaart gebracht in figuur 23 tot en met 28.

Uit de weergave van het grondgebruik in deze figuren blijken een aantal mogelijkheden en beperkingen van de bodemstatistiekgegevens per ruit, gegeven de schaal van het hier besproken type gebied.

In de bodemstatistiek worden voor de onderscheiden 31 gebruikscategorieën per 25 ha-ruit cijfers gegeven over de oppervlakten, afgerond in tienden van procenten.

Figuur 23 geeft het kaartbeeld van het overwegend grondgebruik per ruit. Voor 4, gedeeltelijk samengevoegde categorieën, wordt aangegeven waar deze voor meer dan 50%, het ruitoppervlak beslaan. Aan categorie 21 'woongebied' is categorie 24 'voorradig bouwterrein voor overige bestemmingen' toegevoegd omdat het hier voorradig bouwterrein voor woningen betreft.





Het agrarisch grondgebruik (27 + 28) beslaat het grootste aantal van de op deze wijze in te delen ruiten.

De niet-agrarische vormen van grondgebruik langs de Bergweg/Grintweg en Rottekade komen bij een indeling op deze wijze niet in het kaartbeeld voor.

Opvallend is de plaats van de 'agrarische grids', ingesloten door de bebouwing van Hillegersberg respectievelijk Ommoord. Dit blijken ook de gebieden te zijn met typische stadsrandverschijnselen als wrakopslag en volkstuinten, zie figuur 24.

In figuur 24 is voor drie vormen van grondgebruik, welke bij uitstek voorkomen in overgangszones, aan te geven in welke ruiten deze voorkomen: volkstuinten, stortplaatsen en wrakkenopslagplaatsen. Alleen oppervlakten groter dan 0,1 ha zijn opgenomen in de bodemstatistiek.

CBS-kategorie:

-  5 overig water breder dan 6 m.
-  13+15 park, plantsoen + dagrecreatie
-  21+24 woongebied + bouwterrein
-  27+28 glastuinbouw + overig agrarisch gebruik

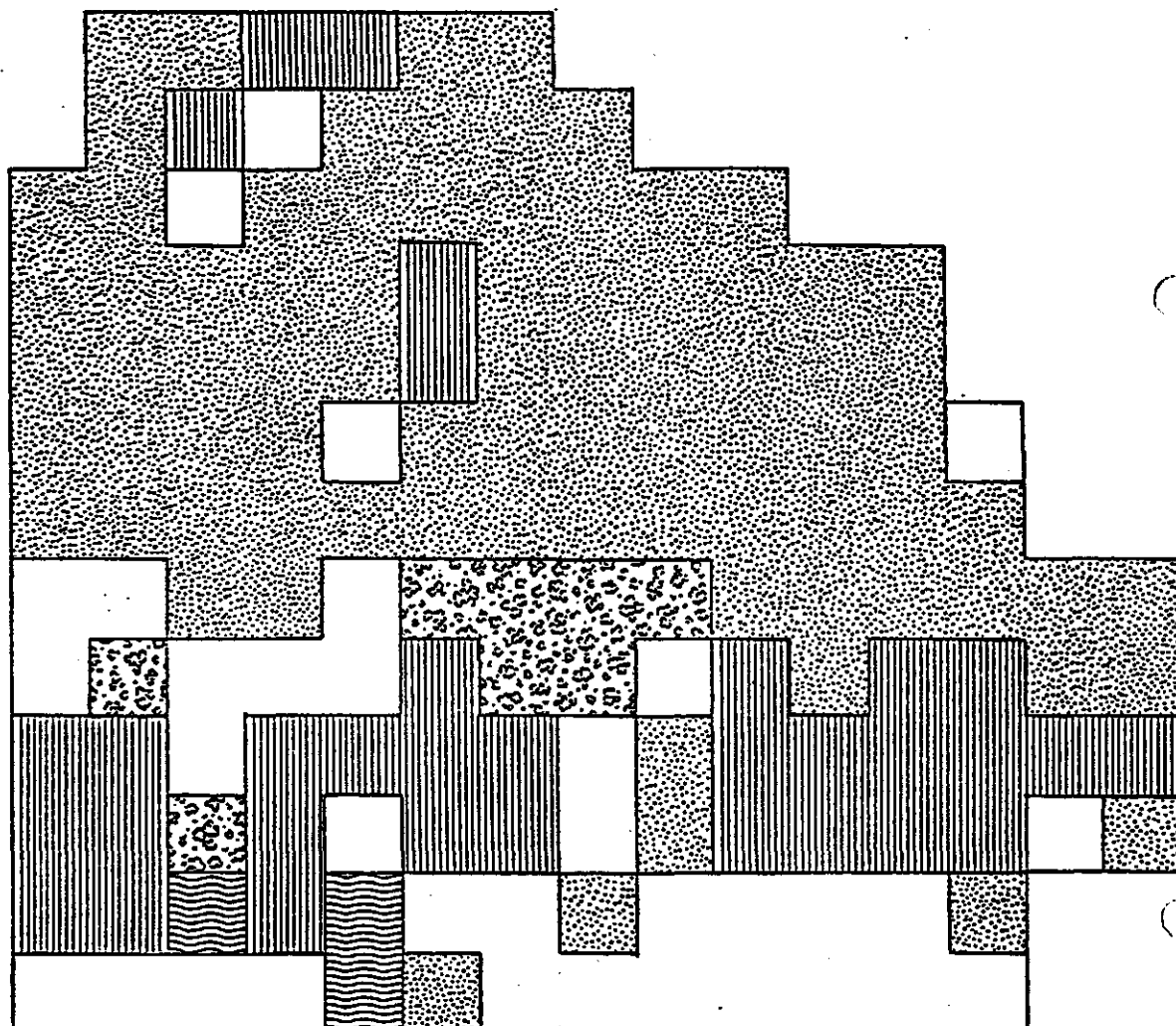


Fig.23. Overwegend grondgebruik (>50%) per 25 ha.-ruit volgens CBS-bodemstatistiek. Situatie per 1/1/77

CBS-kategorie:

- 9 volkstuinten $\geq 0,1$ ha.
- ▲ 10 stortplaatsen $\geq 0,1$ ha.
- 11 wrakkenopslagplaatsen $\geq 0,1$ ha.



Fig.24. Volkstuinen, stort- en wrakkenopslagplaatsen per 25 ha.-
ruit volgens CBS-bodemstatistiek. Situatie. per 1/1/77.

Zoals uit de figuur blijkt zijn de wat grotere volkstuinen aan het zuidelijk deel van de Rottekade en Bergweg/Grintweg wel in de statistiek opgenomen, in tegenstelling tot onder andere de vele, maar wel kleinere volkstuinen langs het noordelijk gedeelte van de Rottekade.

Een andere typische 'overgangszone-categorie', zoals ook bleek uit paragraaf 4.3., namelijk opslag van materieel en goederen op open terreinen dan wel in loodsen, wordt gerekend tot categorie 18 'industrie- en haventerreinen' of 19 'handel' (of 17 'overige openbare voorzieningen'). In figuur 25 is de spreiding van de categorieën 18 en 19 weergegeven. Hoewel voor beide categorieën een ondergrens van 1 ha geldt kon in figuur 25 toch een onderscheid gemaakt worden tussen ruiten waar de oppervlakte van de betreffende categorie > 1 ha dan wel < 1 ha is; in het laatste geval betreft dit een groter oppervlak dat op de grens van 2 of meer ruiten ligt. Naast opslag behoren ook andere vormen van niet-agrarische bedrijvigheid, zoals gesignaleerd langs de Bergweg en Rottekade (zie 4.3.2. en 4.3.3.), tot de categorieën 18 en 19. Langs de Rottekade blijken 2 ruiten voor te komen met een oppervlak > 1 ha, behorend tot 'handel'. De hele Bergweg, 3 ruiten, behoort tot deze categorie.





In één ruit, is sprake van én 'handel' én 'industrie- en haventerrein', beide > 1 ha.

Figuur 26 bestaat uit een projectie van de figuren 24 en 25 op het kaartbeeld met het agrarisch hoofdgebruik uit figuur 23. De figuur geeft een concentratie te zien van de 5 betrokken 'overgangszone-categorieën' ten Zuiden van Ommoord, tussen Ommoord en Hillegersberg, ten Noorden van Schiebroek en Hillegersberg, langs de Bergweg/Grintweg en de bebouwde kom van Bergschenhoek (in tegenstelling tot de bebouwde kom van Hillegersberg en Ommoord). In 4 ruiten met landbouw komen volkstuinen $> 0,1$ ha voor, in 11 'landbouwruiten' komt 'handel' voor, in 4 landbouwruiten 'industrie- en haventerrein'. In 3 landbouwruiten komen stortplaatsen voor; 2 daarvan betreffen de 'puinheuvel' in het recreatiegebied opgebouwd uit puin, vrijgekomen bij stadsvernieuwingsprojecten in Rotterdam.

In figuur 27 is de spreiding van een zesde belangrijke categorie 'het woongebied' (21) weergegeven. Voor wat betreft het grondgebruik

CBS-kategorie:

per ruit:

	18 industrie-en haventerreinen	< 1 ha.
	industrie-en haventerreinen	> 1 ha.
	19 handel	< 1 ha.
	handel	> 1 ha.

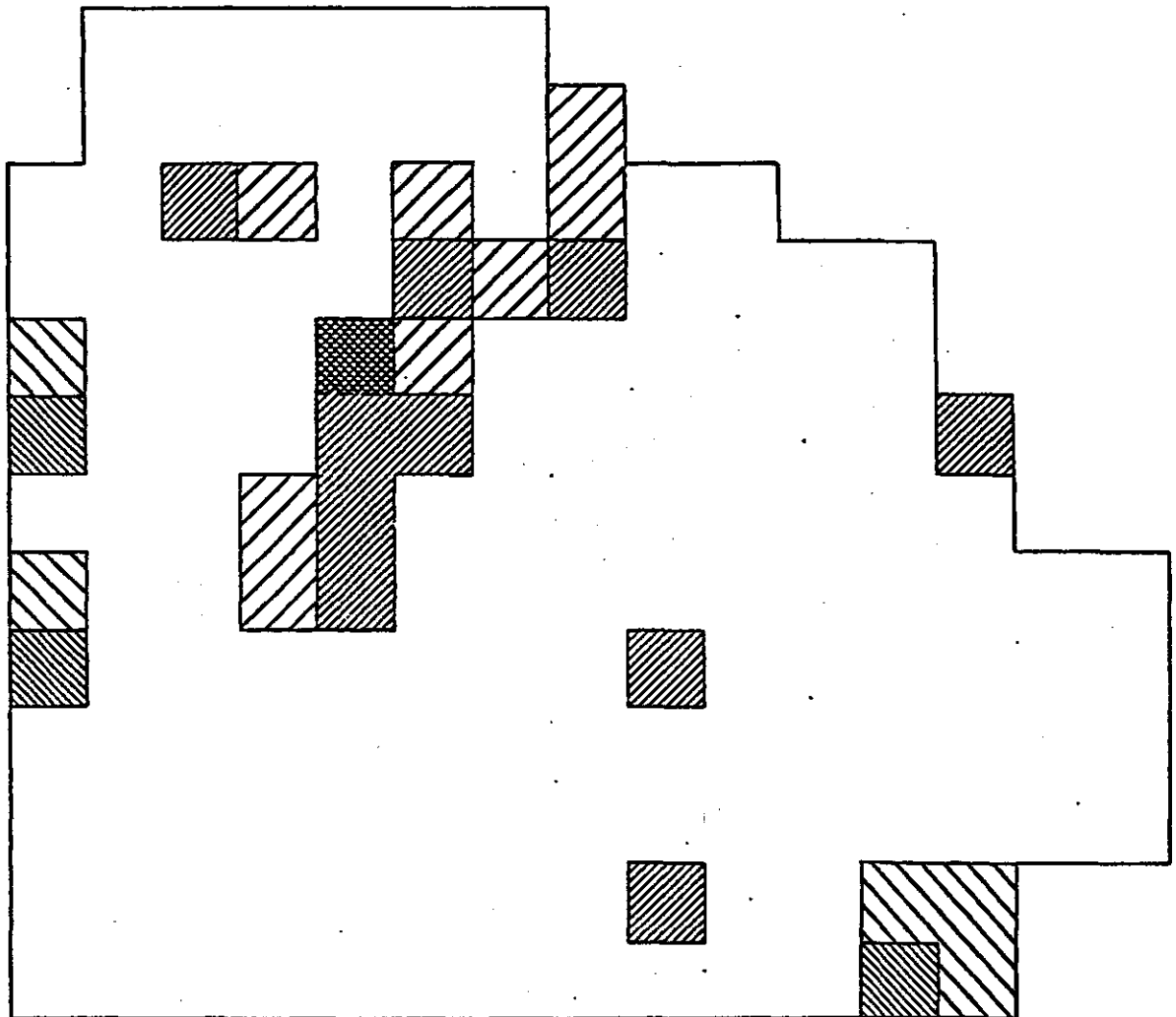


Fig.25. De kategoriën 'industrie- en haventerreinen' en 'handel' per 25 ha.-ruit volgens CBS-bodemstatistiek. Situatie per 1/1/77.

CBS-kategorie :		per ruit:
■	9 volkstuinen	> 0,1 ha.
▲	10 stortplaatsen	> 0,1 ha.
●	11 wrakkenopslagplaatsen	> 0,1 ha.
▨	18 industrie- en haventerreinen	< 1 ha.
▩	industrie- en haventerreinen	> 1 ha.
▧	19 handel	< 1 ha.
▦	handel	> 1 ha.
▤	27+28 glastuinbouw + overig agrarisch gebruik	> 12,5 ha.

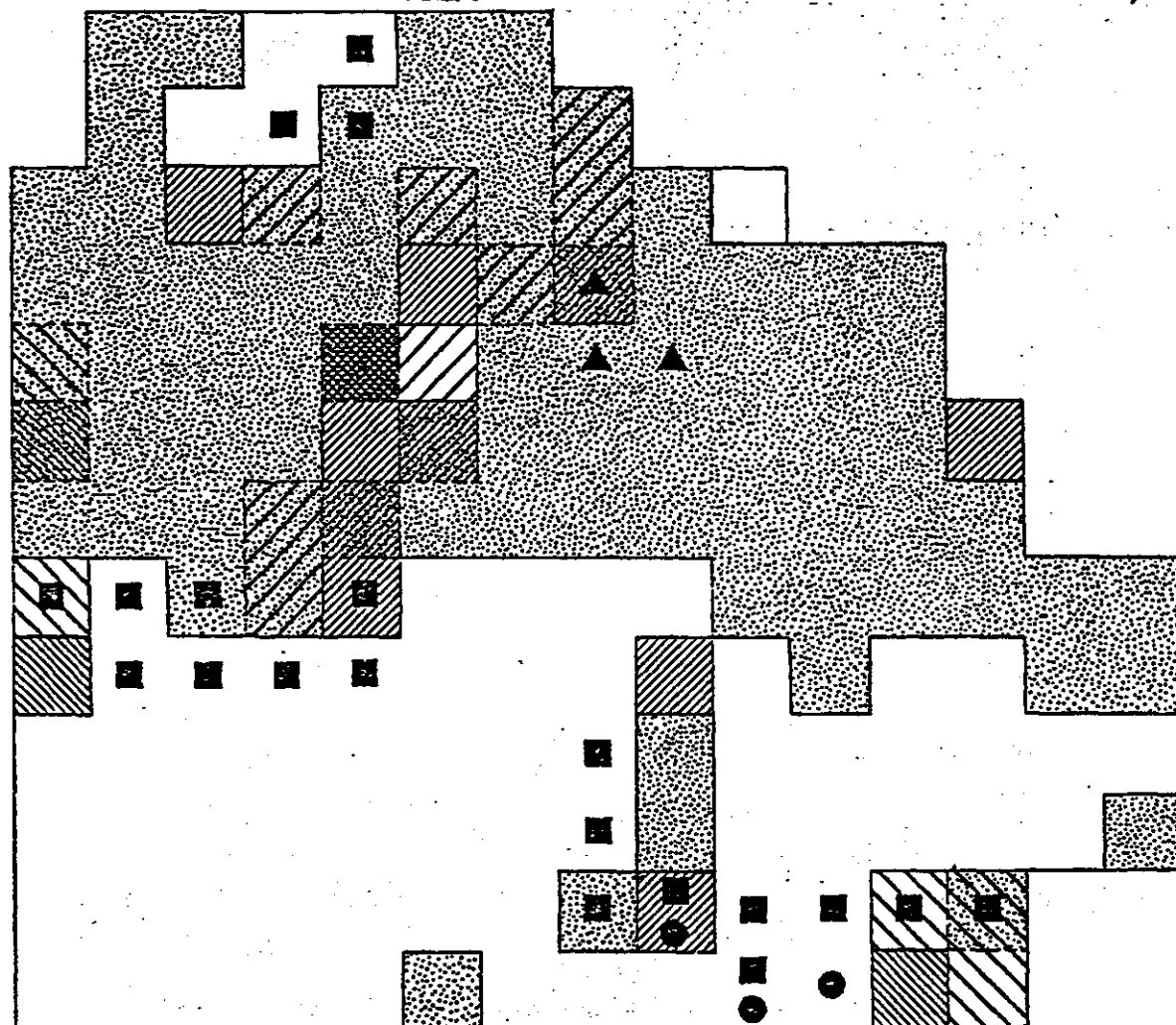


Fig.26. Projectie van de figuren 24 en 25 op de ruiten met overwegend agrarisch grondgebruik van fig.23.

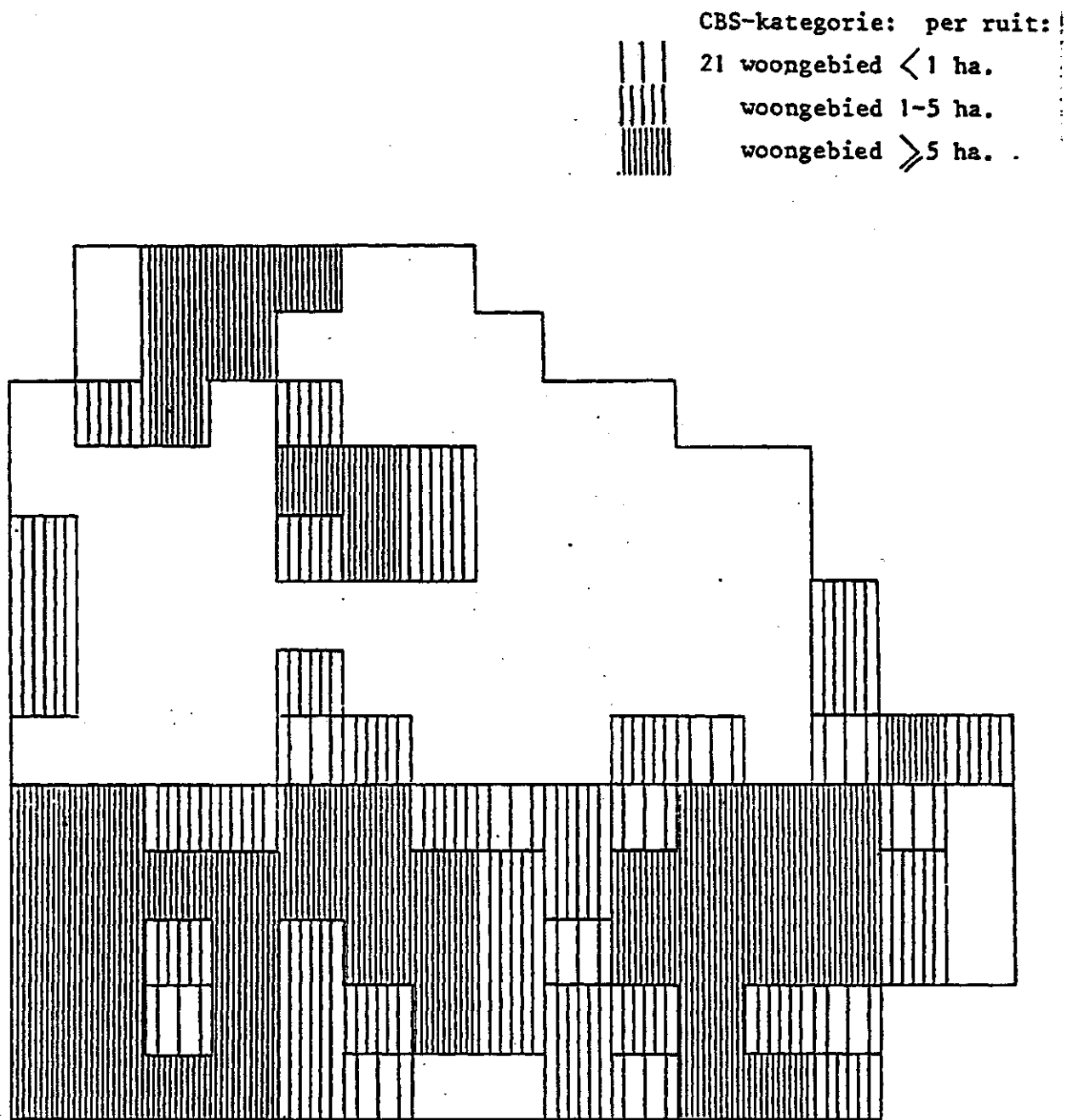


Fig.27. De categorie 'woongebied' per 25 ha.-ruit.volgens
CBS-bodemstatistiek.Situatie per 1/1/77.

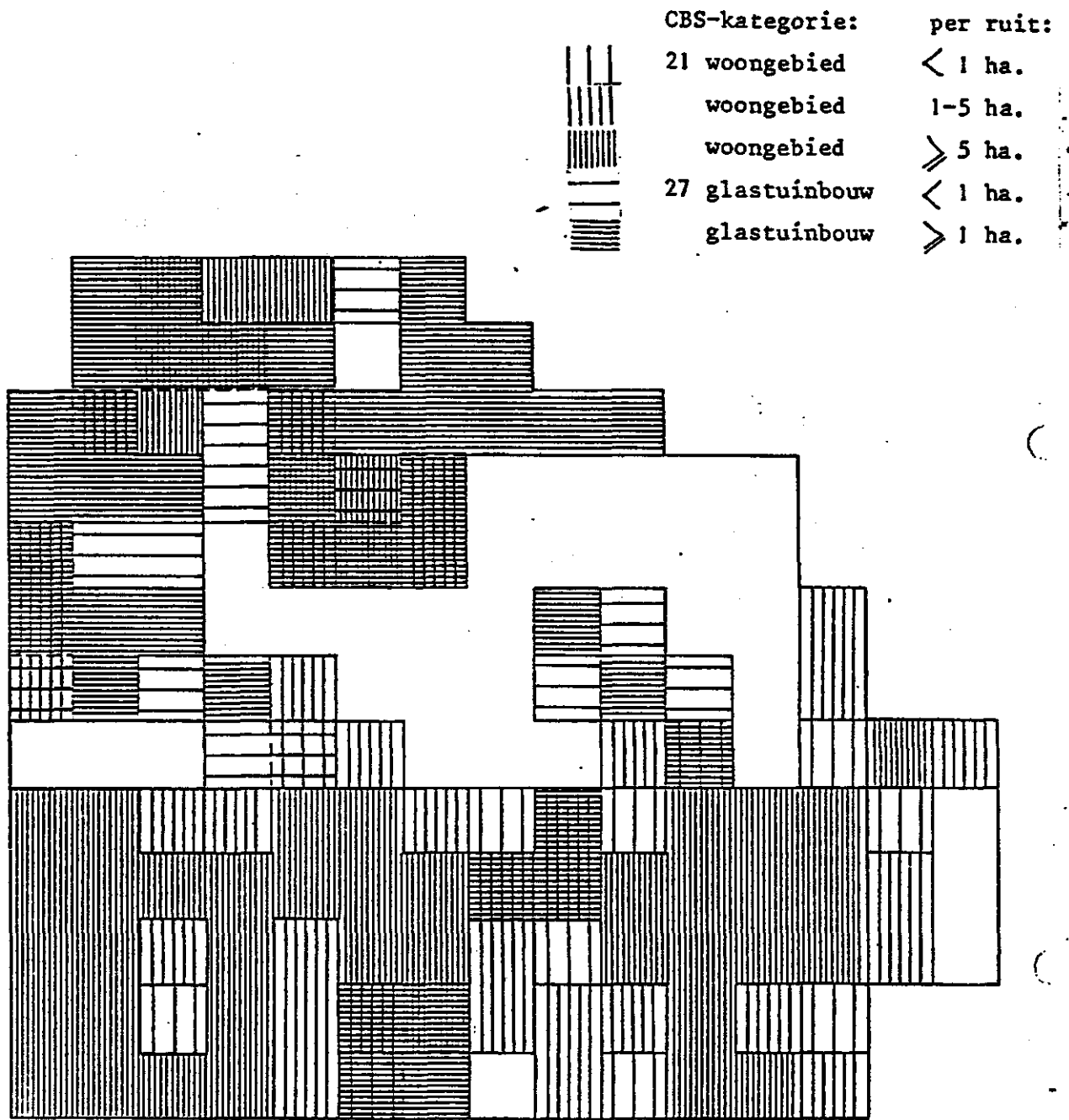


Fig.28. Verweving van woongebied met glastuinbouw op grond van gegevens per 25 ha.-ruit volgens CBS-bodemstatistiek. Situatie per 1/1/77.

in overgangszones is met name de verspreid voorkomende woonbebouwing van belang. In figuur 27 is daarom een onderscheid gemaakt tussen drie categorieën, < 1 ha; 1-5 ha en > 5 ha (1 ha is de ondergrens in de statistiek; oppervlakten < 1 ha ontstaan als gevolg van doorsnijding door ruitgrenzen). De solitair voorkomende woonbebouwing, zoals de bewoonde molenstompen nabij de Rottekade, wordt in de bodemstatistiek niet tot woongebied gerekend maar toegedeeld aan het omringende grondgebruik. Hetzelfde geldt voor de meer open lintbebouwing zoals langs de Oosteindse Weg en Hoekse Kade.

Concluderend kan gesteld worden dat aldus samengestelde gridkaarten weinig nauwkeurige informatie bieden omtrent de lokatie van de onderscheiden grondgebruikscategorieën. Gegeven de schaal van het gebied is het grid hiervoor te grof.

Daarentegen kan op deze wijze wel snel informatie worden verkregen omtrent de globale samenstelling van het grondgebruik in een gebied en het al of niet gemengd voorkomen van bepaalde grondgebruikscategorieën op de schaal van 25 ha-ruiten.

Figuur 26 vormt hiervan een voorbeeld. Een ander voorbeeld is gegeven in figuur 28, waarin de mate van verweving is weergegeven tussen de functies 'wonen' en 'glastuinbouw'.

6. CONCLUSIES

De beschrijving in hoofdstuk 4 van de bestemming en het gebruik van gronden in het studiegebied leidde tot een aantal conclusies, welke hieronder kort worden samengevat. De geldigheid van de conclusies beperkt zich vooralsnog tot de ontwikkelingen in de bestudeerde periode in het beschreven gebied. Niet anders dan in de vorm van hypothesen kunnen de conclusies meer in het algemeen van toepassing worden verklaard op overgangszones tussen stad en landelijk gebied.

Conclusies betreffende de bruikbaarheid van het beschikbare statistisch materiaal beschreven in hoofdstuk 5, hebben daarentegen een meer algemene strekking.

Uitgaande van een indeling van het studiegebied in deelgebieden naar bestemmingscategorieën volgens vigerende bestemmings- en streek-

plannen in de periode '52-'80 blijkt het volgende:

- Aan 40 van de 63 deelgebieden is in deze periode in minstens één bestemmings- of streekplan een niet-agrarische bestemming toegekend. In 27 van deze 40 gebieden was desondanks sprake van een voortzetting van het feitelijk agrarisch gebruik gedurende de gehele periode (figuur 10 en 11).
- Aan 20 deelgebieden is permanent een agrarische bestemming toegekend in de diverse plannen in de periode '52-'80; dit beslaat niet meer dan de helft van de totale oppervlakte van het studiegebied, welke in 1980 nog als cultuurgrond in gebruik is. Binnen deze categorie permanent agrarisch bestemde deelgebieden was gedurende de periode in veel gevallen wel sprake van veranderingen in de bij deze bestemming opgelegde beperkingen. Deze betreffen ondermeer het oprichten van kassen en andere agrarische bebouwing (figuur 9).
- Uitgaande van een onderscheid in 2 bestemmingscategorieën te weten 'agrarisch' respectievelijk 'niet-agrarisch' is in aanzienlijke delen van het studiegebied in de periode '52-'80 sprake van afwijkingen tussen bestemmingen, aangegeven in bestemmings- respectievelijk streekplannen welke tegelijkertijd vigeren (figuur 12). Dit betreft in totaal 28 deelgebieden, waarvan 7 meer dan één keer een dergelijke afwijking tussen bestemmings- en streekplan te zien geven.
- Op deze wijze kan ondanks het bestaan van een vigerend bestemmingsplan sprake zijn van planologische onzekerheid voor de belanghebbenden ter plaatse; indien het streekplan afwijkt van het bestemmingsplan en is vastgesteld na datum van goedkeuring van het bestemmingsplan, is de kans reëel dat het bestemmingsplan zal worden bijgesteld. Uitgaande van de tweedeling van de bestemmingscategorieën in 'agrarisch' respectievelijk 'niet-agrarisch' is dit geïllustreerd in figuur 13. In 14 deelgebieden wijkt anno 1980 de bestemming volgens vigerend bestemmingsplan af van de bestemming volgens het vastgestelde streekplan. Uitgezonderd de 3 deelgebieden, gevormd door de kassen langs de Hoekse Kade, is hier het bestemmingsplan goedgekeurd vóór de vaststelling van het streekplan door Provinciale Staten. Bij een meer gedetailleerd onderscheid naar bestemmingscategorieën

neemt het aantal deelgebieden toe waar de tegelijkertijd vigerende streek- en bestemmingsplannen niet overeenstemmen.

- Een tweede kanttekening bij de 'zekerheid' die een vigerend bestemmingsplan biedt betreft de termijn waarop daarin aangegeven nieuwe bestemmingen worden gerealiseerd. Deze realiseringstermijn blijft veelal een onzekere factor. Zoals blijkt uit figuur 15 zijn 16 deelgebieden welke anno 1980 geheel of grotendeels bij de land- en tuinbouw in gebruik zijn, niet-agrarisch bestemd in bestemmingsplannen, goedgekeurd in de periode 1964-1978.

Feitelijk beslaat bij een nieuw te realiseren bestemming de periode van onzekerheid voor de belanghebbenden ter plaatse een lange reeks van jaren, te beginnen bij de eerste tervisielegging van het ontwerp-plan tot aan de realisering van de betreffende bestemming. Zo blijkt 30 jaar na het eerste ontwerp-plan met de bestemming 'verkeersdoeleinden' voor (delen van) het A16 tracé realisering van deze rijksweg zelfs definitief geen doorgang te vinden.

- Samengevat kan dan ook worden gesteld dat er geen duidelijke relatie bestaat tussen het tijdstip van verkrijgen van rechtskracht van bestemmingsplannen waarin nieuw te realiseren bestemmingen zijn aangegeven en het tijdstip waarop die nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Pas met dat laatste is de onttrekking aan het oorspronkelijke gebruik een feit. Immers, enerzijds kan via anticipatieprocedures een dergelijke onttrekking zijn beslag krijgen voordat een nieuw, aangepast bestemmingsplan vigeert, anderzijds kan na goedkeuring van een dergelijk nieuw bestemmingsplan de realisering van de nieuwe bestemming nog lange tijd uitgesteld worden of zelfs in het geheel geen doorgang vinden.
- Voor een aantal opeenvolgende perioden is de onttrekking van grond aan het agrarisch gebruik in kaart gebracht.

Deze grondgebruiksmutaties worden aangeduid als 'planmatig' indien deze plaatsvinden conform een vigerend bestemmingsplan dan wel een ontwerp-bestemmingsplan, dat reeds door de Gemeente ter inzage is gelegd.

De niet-planmatige ontwikkelingen blijken in het studiegebied in latere bestemmingsplannen te worden gesanctioneerd in positieve bestemmingen respectievelijk bij het plan opgenomen overgangsbepalingen.

De bestudering in hoofdstuk 5 van het statistisch materiaal dat ter beschikking staat bij beschrijving van het grondgebruik in het algemeen en in stadsrandzones in het bijzonder leidt tot de volgende conclusies.

- Bij de beschrijving van (veranderingen in) het grondgebruik in gebieden van een schaal als hier beschreven zijn de cijfers volgens de CBS-bodemstatistiek vóór 1977 niet bruikbaar; in het oude systeem gold de gemeente als kleinste teleenheid. Op het niveau van afzonderlijke gemeenten is bovendien de betrouwbaarheid van de cijfers in het geding.
- Voor wat betreft de cultuurgrond wordt in de bodemstatistiek slechts onderscheid gemaakt tussen glastuinbouw en overig agrarisch gebruik. Voor de gemeenten als totaal wordt hieromtrent meer gedetailleerde informatie geboden in de CBS-landbouwtelling. Vanwege verschillen in gehanteerde definities en ondergrenzen in de registratie bedraagt de oppervlakte cultuurgrond volgens de laatste statistiek in zijn algemeenheid circa 85% van de oppervlakte cultuurgrond volgens de bodemstatistiek.
- In het studiegebied ligt dit percentage aanzienlijk lager: 70%. De cijfers lijken erop te wijzen dat in stadsrandzones, als hier besproken, sprake is van relatief veel cultuurgrond, in gebruik bij 'agrarische bedrijven', kleiner dan 10 s.b.e., welke niet geregistreerd worden in de landbouwtelling. De gebruikers kunnen bestaan uit rustende agrariërs en zogenaamde hobbyboeren. Daarnaast blijkt uit eigen veldinventarisaties dat bepaalde verspreid voorkomende niet-agrarisch gebruikte percelen niet geregistreerd worden in de bodemstatistiek. Omdat de perceeloppervlakten bepaalde ondergrenzen niet overschrijden, worden deze verschillende niet-agrarische categorieën grondgebruik in de bodemstatistiek gerekend tot de categorie, waartoe de aangrenzende gronden behoren: land- en tuinbouw.
- Uit vergelijking met de eigen veldinventarisaties blijkt voorts dat bepaalde grondgebruiksvormen, waarvoor de stadsrandzone veelal als specifieke vestigingsplaats geldt, in de registratie volgens de bodemstatistiek opgaan in meer geaggregeerde categorieën.

Voor een volledige en gedetailleerde beschrijving van de samenstelling van het grondgebruik blijven ook na de introductie van de bodemstatistiek volgens de nieuwe opzet aanvullende veldwaarnemingen noodzakelijk.

- De bodemstatistiek volgens de nieuwe opzet waarbij gegevens zijn opgeslagen volgens een ruitennet, biedt wel de mogelijkheid snel over informatie te beschikken omtrent omvang en spreiding van 25 ha-ruiten. Dit, voor ieder gebied in Nederland, te begrenzen volgens het gehanteerde grid.

De statistiek biedt daarbij een goede ingang voor wat wel wordt aangeduid als geostatistische analyse.

LITERATUUR

- BOUWMAN-GEERAEDTS, M.B.Ph. EN G.J. JANSEN, 1981. Het buitengebied landelijk gezien. Rapport van het onderzoek naar de knelpunten bij de tot standkoming van bestemmingsplannen buitengebied. Rijksuniversiteit Leiden, Rijksplanologische Dienst.
- BRUIJN, C.A. DE, 1976. Usemap, gridverwerking van interpretatiegegevens, in: Planologische Studiedagen Stedelijk Luchtfotogebruik 8 en 9 april 1976, ITC International Institute for Aerial Survey and Earth Sciences, Enschede.
- CENTRAAL BUREAU VOOR DE STATISTIEK, 1972. De oppervlakte cultuurgrond in Nederland. Statistiek van de land- en tuinbouw 1972, Den Haag.
- 1979. Bodemstatistiek, deel 1: Ontwikkeling en methode 1976-1978, Den Haag.
- 1979. Bodemstatistiek, deel 3: Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevopolders 1977, Den Haag.
- 1980. Bodemstatistiek, deel 5: Nederland 1976-1978, Den Haag.
- DEURLOO, M.C., 1976. VU Amsterdam. Clusteranalyse van kwantitatieve gegevens, uitgewerkt voor een agrarische karakteristiek van de Nederlandse landbouwgebieden, in: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, nr. 4, 1976.
- DIELEMAN, F.M., 1980. VU Amsterdam. Het lokatiepatroon van het winkelapparaat in de stad: experimenten met vierkanten, in: Planning nr. 10, 1980.
- HEUVELHOF, E. TEN EN S. MUSTERD, 1979. Kamer van Koophandel Hoorn en VU Amsterdam. Vragen rond het lokatie-eisen onderzoek, in: Stedebouw en Volkshuisvesting, oktober 1979.
- JACOBS, A.J., 1979. De bestemming van vrijgekomen agrarische gebouwen, Landbouw-Economisch Instituut, Interne nota nr. 239, Den Haag.
- KERSTENS, A.P.C., 1979. Onderzoek naar ontwikkelingen in de landbouw in overgangszones tussen stad en platteland en in verband daarmee naar de positie en perspectieven van agrariërs in dit type gebieden, notitie, Utrecht.

- KUIPER, GOUWETOR EN DE RANITZ, 1960. Architectenbureau. Toelichting op het plan in hoofdzaak van het uitbreidingsplan der gemeente Bergschenhoek, Rotterdam.
- KUIPER COMPAGNONS, 1974. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur B.V. Gemeenste Bergschenhoek, bestemmingsplan Het Lage en Hoge Bergse Bos, Rotterdam.
- 1976. Idem, Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bergschenhoek, Rotterdam.
- KWANTES, J., 1970. Bureau voor Sociaal-economisch en stedenbouwkundig onderzoek. Bergschenhoek, ontplooiing van een stadsgewestelijk tuinbouwdorp, Hilversum.
- LANDBOUW ECONOMISCH INSTITUUT, 1979. Landbouwcijfers 1979, Den Haag.
- MEULEN, G. VAN DER EN H. VAN DER KAMP, 1979. TH Eindhoven. Grondmanagement, een integrale benadering van het fenomeen grond in het kader van de ruimtelijke ordening, geïllustreerd aan de hand van een empirisch onderzoek, in: Stedebouw en Volkshuisvesting, november 1979.
- NOTA LANDELIJKE GEBIEDEN, 1977. Derde nota over de Ruimtelijke Ordening, deel 3.
- PROVINCIALE STATEN VAN ZUID-HOLLAND, 1964. Streekplan Rechter Maasoever.
- 1978. Streekplan Zuid-Holland West.
- STRUCTUURSCHEMA LANDINRICHTING, 1981.
- VERHEUL, J., 1936/1977. De Rotte met de Bleiswijksche Meren en de omliggende gemeenten Hillegersberg, Bergschenhoek, Bleiswijk, Moercapele en Zevenhuizen. Gijsbers en Van Loon, Arnhem.
- WERGROEP HAAGLANDEN, 1980. De Haaglanden, motieven en uitgangspunten voor landinrichting, Den Haag.

Bijlage 1

PROJECTBESCHRIJVING

1. P r o b l e e m e n d o e l

De bestemming op langere termijn van overgangsgebieden tussen de stedelijke bebouwde kom en het landelijk gebied is veelal onzeker. De overgangszones of delen daarvan vervullen daarbij een zekere 'planologische reservefunctie' voor mogelijke toekomstige uitbreidingen van de bebouwde kom.

Inherent aan deze reservefunctie is de 'planologische onzekerheid' in het overgangsgebied zelf, wat tot uiting komt in een stagnering in het agrarisch grondgebruik en een toename van diverse vormen van niet-agrarisch grondgebruik in de overgangszones. Laatstgenoemde ontwikkeling verloopt veelal ongeordend wat kan leiden tot negatieve effecten op:

- a. de agrarische functie en de recreatieve c.q. uitloofunctie van het overgangsgebied;
- b. een optimale bestemming en inrichting van het overgangsgebied in de toekomst.

Doel van het project is inzicht te verwerven in de verklarende factoren achter de ruimtelijke spreiding en ontwikkeling in de tijd van het grondgebruik in overgangsgebieden als boven genoemd.

2. M o t i v e r i n g

Onderzoekingen welke in het verleden zijn verricht naar ontwikkelingen met betrekking tot het grondgebruik in urbaan-rurale overgangszones zijn ofwel beschrijvend van aard of kennen een benadering waarbij 'de nabijheid van de stad' als één samengestelde verklarende variabele wordt beschouwd.

Weinig is bekend over de feitelijke samenhang tussen de ontwikkeling van diverse vormen van zowel agrarisch als niet-agrarisch grondgebruik enerzijds en de werking van bepaalde vraag- en aanbodsfactoren binnen zekere planologische en ruimtelijke voorwaarden anderzijds (zie punt 3).

In de praktijk van ruimtelijke ordening en landinrichting blijkt een duidelijke behoefte aanwezig (zie punt 4 Verweij, 1979) aan inzicht in deze samenhang ten behoeve van een beleid, gericht op een meer planmatige ontwikkeling van het grondgebruik in overgangszones. Met betrekking tot de inrichting van overgangszones als onderdeel van een dergelijk beleid is daarbij tevens van belang dat in het kader van het nationale ruimtelijke ordeningsbeleid veel gewicht wordt toegekend aan de realisering van groenstructuren op stadsgewestelijk niveau; een en ander zal grotendeels gestalte dienen te krijgen door inrichting van overgangszones in stedelijke regio's.

3. W e r k w i j z e

Het grondgebruik in de overgangszone wordt geïnventariseerd en gecategoriseerd. Uitgaande van de categorie-indeling wordt de ruimtelijke spreiding en de ontwikkeling in de tijd van het grondgebruik in de overgangszone beschreven. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van (de gemeentelijke kaarten t.b.v.) de CBS-bodemstatistiek, topografische kaarten, luchtfoto's, landbouwtellingen, cultuurtechnische inventarisatie, overige lokale bronnen.

De volgende fase bestaat uit een analyse van de waargenomen ontwikkeling en spreiding van het grondgebruik in de overgangszone. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in vier categorieën verklarende variabelen:

- a. planologische context: de planologische bestemming van (delen van) het overgangsgebied;
- b. ruimtelijke context: de factoren welke bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur van de overgangszone;
- c. vraag naar grond voor niet-agrarisch gebruik in het overgangsgebied;
- d. aanbod van grond in het overgangsgebied.

4. V r o e g e r e o n d e r z a e k i n g e n

ELZINGA, J. EN G.A. SPARENBURG, 1974. Ontwikkelingen in het overgangsgebied, in het bijzonder met betrekking tot de landbouw.

vervolg bijlage 1

Capita selecta 1973-1974 'Het overgangsgebied tussen stad en platteland', Landbouwhogeschool Wageningen.

HIEMSTRA, H., 1977. De landbouw tussen stad en platteland. Stageverslag Landbouw Economisch Instituut.

OOSTERVELD, H.R., 1978. De landbouw op IJsselmonde-West, Landbouw Economisch Instituut.

VERWEIJ, E.J., 1979. Mogelijke thema's van onderzoek voor de afdeling Bewoning Landelijke gebieden, ICW-nota 1158.

ONDERZOEK NAAR HET GRONDGEBRUIK IN DE OVERGANGSZONE TUSSEN STAD EN LANDELIJK GEBIED

TOELICHTING BIJ DE PROJECTBESCHRIJVING

1. PROBLEEMOMSCHRIJVING

Overgangsgebieden tussen de stedelijke bebouwde kom en het landelijk gebied vervullen veelal een zekere 'planologische reservefunctie'. Delen van de overgangszone zijn daarbij te beschouwen als potentieel uitbreidingsgebied van de bebouwde kom of dienen in de toekomst plaats te bieden aan bovenwijkse of bovengemeentelijke voorzieningen welke wegens ruimtebeslag of hinder veelal niet in aanmerking komen voor een lokatie in de bebouwde kom.

Keerzijde van de planologische reservefunctie ten behoeve van het stedelijk deel van het gemeentelijk grondgebied is de 'planologische onzekerheid' in het overgangsgebied zelf: er bestaat geen zekerheid ten aanzien van de toekomstige bestemming dan wel ten aanzien van het tijdstip van realisering van vastgestelde bestemmingen (punt a in 2.3.).

Een en ander heeft effect op de ontwikkeling en samenstelling van het grondgebruik in de overgangszone.

In de eerste plaats is er het effect op het aktuele grondgebruik: in het onzekere klimaat stagneert de bedrijfsontwikkeling of vindt extensivering plaats. Inrichtingsmaatregelen ter verbetering van de landbouwkundige structuur van het gebied blijven onder de gegeven omstandigheden achterwege.

Daarnaast wordt echter een min of meer autonome ontwikkeling van niet-agrarische vormen van grondverbruik bevorderd (punten c en d in 2.3.).

Het gevolg is dat een ruimtelijk beleid ten behoeve van een planmatige ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied (expliciet of impliciet toekennen van een reservefunctie aan delen van een overgangsgebied) niet-planmatige ontwikkelingen in het overgangsgebied oproept.

De ontwikkeling van het niet-agrarische grondgebruik verloopt in de gegeven situatie langs niet-planmatige lijnen en wordt daarom in het kader van ruimtelijke ordening en landinrichting veelal als ongewenst beschouwd wegens negatieve effecten op:

- a. de agrarische en de recreatieve (uitloop-) functie van het overgangsgebied;
- b. een optimale bestemming en inrichting van het overgangsgebied in de toekomst.

De vorm en de mate waarin niet-agrarisch grondgebruik zich in overgangszones ontwikkelt lijkt nauw samen te hangen met vier factoren, te weten de vraag naar grond voor niet-agrarisch gebruik in het overgangsgebied, het aanbod van grond in deze zone, de planologische kontekst (met name de mate van planologische (on-)zekerheid voor de diverse delen van de overgangszone) en de ruimtelijke structuur van het overgangsgebied (punten a tot en met d in 2.3.).

Onderzoekingen naar ontwikkelingen met betrekking tot het grondgebruik in urbaan-rurale overgangszones hebben zich voornamelijk gericht op de effecten van de 'nabijheid van de stad' - als één samengestelde verklarende variabele - op het agrarisch grondgebruik (onder andere Hiemstra 1977, Oosterveld 1978, Elzinga en Sparenburg 1974, Meijer en Scherpbier 1979, ISP-groep Bufferzones 1978).

vervolg bijlage I

Weinig is bekend over de feitelijke samenhang tussen de ontwikkeling van diverse vormen van grondgebruik en de vier genoemde afzonderlijke factoren. Inzicht in deze samenhang lijkt noodzakelijk voor het doen van - konditionele - voorspellingen ten aanzien van de ontwikkeling van het overgangsgebied, waarop een beleid kan worden gebaseerd dat gericht is op het beperken c.q. voorkomen van genoemde negatieve verschijnselen. De mate waarin de verschillende factoren stuurbaar zijn dient daarom een apart punt van aandacht te vormen.

Aangezien het onderzoek zich niet richt op een groot aantal proefgebieden met een zekere spreiding naar relevante kenmerken (punten a tot en met d in 2.3.) zal in vervolgonderzoek aandacht dienen te worden besteed aan het generalisatieniveau van geconstateerde verbanden.

Afzonderlijke factoren (bijvoorbeeld 'interne ontsluitingsgraad' als onderdeel van punt b in 2.3.) waarvan dan meer in zijn algemeenheid gebleken is dat deze in sterke mate bepalend zijn voor ontwikkelingen in overgangszones, kunnen dan onderwerp zijn van voortgezet, gericht onderzoek.

2. OPZET VAN HET ONDERZOEK

Globaal zijn drie fasen in het onderzoek te onderscheiden:

- verzameling van gegevens ten behoeve van een beschrijving van de ontwikkeling van het grondgebruik;
- klassificeren van het waarnemingsmateriaal;
- verklaring van de waargenomen ontwikkeling: toetsing van hypothesen.

Gegeven de ondelinge samenhang van de verschillende fasen zullen deze niet gescheiden, en strikt opeenvolgend in de tijd doorlopen kunnen worden.

2.1. I n v e n t a r i s a t i e

In eerste instantie worden ruime grenzen aangehouden voor het als overgangszone aan te duiden gebied. De ontwikkeling in de tijd

van het grondgebruik welke geleid heeft tot de aktuele samenstelling van het grondgebruik in de overgangszone wordt beschreven en in kaart gebracht.

Hierbij kan gebruik worden gemaakt van (de gemeentelijke kaarten ten behoeve van) de CBS-bodemstatistiek, topografische kaarten, luchtfoto's (topografische dienst), landbouwtellingen, cultuurtechnische inventarisatie, overige lokale bronnen.

2.2. K l a s s i f i c e r e n

Het verzamelde waarnemingsmateriaal wordt geïnterpreteerd en geklassificeerd. Uitgaande van meerdere criteria worden de grondgebruiksvormen benoemd en in klassen ingedeeld. Voor het opstellen van een dergelijke typologie van het grondgebruik kan toepassing van bepaalde statistische technieken (factoranalyse) een goed hulpmiddel zijn.

Na de globale aanduiding in fase 2.1. van het gebied dat als overgangszone tussen stad en landelijk gebied kan worden beschouwd, kan met behulp van de typologie een meer exacte afbakening plaatsvinden van het overgangsgebied in zijn geheel alsmede van mogelijke deelgebieden daarbinnen.

Bevindingen in fase 2.3. kunnen op hun beurt weer aanleiding zijn tot aanpassing van de klassifikatie.

2.3. V e r k l a r i n g

Uitgegaan wordt van de algemene hypothese dat de waargenomen ruimtelijke spreiding en ontwikkeling in de tijd van het niet-agrarisch grondgebruik in de overgangszone het resultaat is van een konfrontatie van vraag naar grond voor niet-agrarisch gebruik en aanbod van grond in de gegeven planologische en ruimtelijke kontekst.

Aldus zijn vier categorieën verklarende variabelen te onderscheiden:

- a. planologische kontekst: de (toekomstige) bestemming en de mate van zekerheid omtrent de toekomstige bestemming en inrichting van (delen van) het overgangsgebied;

vervolg bijlage 1

- b. ruimtelijke kontekst: de factoren welke bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur van de overgangszone;
- c. vraag naar grond voor niet-agrarisch gebruik in het overgangsgebied;
- d. aanbod van grond in het overgangsgebied.

ad a. Het onderzoek concentreert zich op het niet-agrarisch grondgebruik, zoals zich dat kan ontwikkelen in een situatie, gekenmerkt door een zekere mate van planologische onzekerheid:

- onzekerheid ten aanzien van de toekomstige bestemming, dan wel
- onzekerheid ten aanzien van de concrete invulling van globale plannen (streek- en structuurplannen welke alleen de bestemmingen in hoofdzaak aangeven zonder exakte ruimtelijke begrenzing), dan wel
- onzekerheid ten aanzien van de realiseringstermijn van bestemmingen in het overgangsgebied zoals vastgelegd in vigerende bestemmingsplannen.

In het eerste geval vervullen (delen van) overgangsgebieden veelal een 'planologische reservefunctie' en bezitten daarmee de status van potentieel uitbreidingsgebied van de bebouwde kom dan wel van mogelijke vestigingsplaats van bepaalde bovenwijkse of bovengemeentelijke voorzieningen (het vierde punt onder b.). Voorlopig blijft het gebied dan zijn actuele functie vervullen van land- of tuinbouwgebied, uitloopgebied van de stad of anderszins.

De onzekere situatie bevordert echter zowel de vraag naar als het aanbod van grond voor niet-agrarische doeleinden (zie punten c en d). Bij ontbreken van vigerende bestemmingsplannen c.q. voorbereidingsbesluiten zijn in zijn algemeenheid allerlei gebruiksveranderingen mogelijk, zeker indien daarbij geen verplichting tot een bouw- of aanlegvergunning in het geding is.

In het tweede geval bestaat weliswaar meer zekerheid omtrent de toekomstige bestemming van de overgangszone maar de geldende ruimtelijke plannen kennen in tegenstelling tot het gedetailleerde bestemmingsplan geen rechtsgevolgen waaraan de burger gebonden is.

In het derde geval is er wel sprake van zekerheid omtrent mogelijke bestemmingsveranderingen in de overgangszone, maar is niet bekend op welke termijn een en ander gerealiseerd wordt. Zo kunnen bijvoorbeeld financiële redenen voor de overheid aanleiding zijn de realisering van een nieuwe bestemming voorlopig uit te stellen: het bestemmingsplan kent niet zoiets als een 'realiseringsplicht' of 'koopplicht' waar onteigening van gronden en/of opstallen in het geding is.

De verschillende vormen van onzekerheid ten aanzien van de toekomstige bestemming dan wel ten aanzien van het tijdstip van realisering van die bestemming heeft gevolgen voor het aanwezige agrarische grondgebruik en zal de (niet-planmatige) ontwikkeling van vormen van niet-agrarisch grondgebruik bevorderen.

- . Benodigde informatie: stand van zaken met betrekking tot streekplan(nen), gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen, landinrichtingsplannen (plan ontbreekt / geldigheidstermijn verstreken, plan in ontwikkeling, voorbereidingsbesluiten, plan vastgesteld c.q. goedgekeurd). Aanvullende - lokale - informatie omtrent realiseringstermijn van vastgestelde bestemmingsplannen.
- . Bron: gemeente, provincie, landinrichtingsdienst.

ad b. Bepalend voor de vorm en de mate waarin het niet-agrarisch grondgebruik in overgangszones tot ontwikkeling komt, is tevens de ruimtelijke structuur van de overgangszone.

Met name zijn van belang (hypothese):

- de randlengte van de bebouwde kom; uitstralingseffecten zijn sterker bij grote randlengten (gelede of 'vingervormige' structuur van het bebouwde gebied);
- 'hardheid' van de grenzen van het overgangsgebied; wordt de grens gevormd door grootschalige 'lijninfrastructuur' (2 baans- tangentwegen, waterwegen, leidingstraten) dan zal sprake zijn van een zekere barrièrewerking tegen uitstralingseffecten;
- de toegankelijkheid van het gebied; naarmate de externe en de interne ontslotendheid van het gebied groter is, zal het gebied aantrekkelijker zijn voor ontwikkeling van vormen van

niet-agrarisch grondgebruik;

- voorzieningen ten behoeve van de stad welke - planmatig - buiten de bebouwde kom in overgangsgebieden worden gelokaliseerd wegens grondaanspraken (waterzuivering, sportcomplexen) of hinder (vuilstort). Naast de genoemde 'lijninfrastructuur' zijn dit elementen welke in hoge mate structuurbepalend zijn en kunnen leiden tot kompartimentering van randen.

. Benodigde informatie: zie 2.1.

. Bron: zie 2.1.

ad c. De vraag naar grond in het overgangsgebied voor niet-agrarische doeleinden zal in veel gevallen afkomstig zijn uit de aangrenzende stedelijke bebouwde kom.

Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen (1) een vraag naar bouwkavels voor woningen, (2) een vraag naar grond voor recreatieve doeleinden (volkstuintjes, caravanstandplaats) en (3) grond voor uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf of opslag van goederen.

In het laatste geval betreft het voornamelijk bedrijvigheid met relatief hoge terreinquotiënten (aantal m^2 per werknemer) en een relatief lage opbrengst per m^2 . Deze vormen van bedrijvigheid worden uit de bebouwde kom verdrongen naar de stadsrand (centrifugale beweging) door functies met een hogere vloerproductiviteit waarvoor de 'city functie' van vitaal belang is (centripetale beweging).

Naast verdringing door concurrerende vormen van bedrijvigheid kan boven genoemde centrifugale beweging zich tevens voordoen door een tekort aan uitbreidingsruimte in de stad, slechte bereikbaarheid in de bebouwde kom in casu de binnenstad of het onthouden van een hinderwetvergunning bij vestiging in de bebouwde kom.

. Benodigde informatie: (onder meer) gemeentelijke woningmarktonderzoekingen, lokale onderzoeken naar vestigingsplaatsmotieven van bedrijven.

- . Bron: gemeente, Kamer van Koophandel, kadaster, ETI, CBS (statistiek Bouwnijverheid).

ad d. Naast de vraag naar grond zijn die factoren van belang welke de aanbodszijde bepalen. De uitgangssituatie in het overgangsgebied zal doorgaans gekenmerkt worden door overwegend agrarisch grondgebruik.

Het aanwezige type grondgebruik (weidebouw of glastuinbouw bijvoorbeeld) zal bepalend zijn voor de reactie op de actuele vraag naar grond (punt c), onder de gegeven planologische en ruimtelijke voorwaarden (respectievelijk punt a en punt b). Bij voldoende planologische zekerheid op langere termijn (a) kan sprake zijn van intensivering van de agrarische productie als reactie op de verkleining of doorsnijding (b) van het areaal cultuurgrond.

Vervult het betreffende deel van het overgangsgebied een zekere planologische reservefunctie (a) dan kan stagnatie in de bedrijfsvoering optreden. De grond krijgt een extra verwachtingswaarde waardoor de grondmobiliteit afneemt, althans voorzover het de agrarische eigendomssituatie betreft; verkoop van (delen van) het bedrijf aan de overheid of derden kan op een gegeven moment aantrekkelijk worden.

In afwachting van verkoop kan extensivering plaatsvinden en/of gebruik of verhuur van een deel van de gebouwen voor semi- of niet-agrarische doeleinden: opslagplaatsen, caravanstalling, volkstuintjes, manege, tuincentrum, slopersbedrijf en andere. Dit kan zowel vormen van bedrijvigheid betreffen afkomstig uit de bebouwde kom (c) als nieuwe grondgebruiksvormen, welke de nabijheid van de stad zoeken.

- . Benodigde informatie: samenstelling oorspronkelijk (agrarisch) grondgebruik, ontwikkeling van de landbouwbedrijfsstructuur.
- . Bron: zie 2.1., agrarisch structuuronderzoek LEI.

Bijlage 2

Bestemming per deelgebied volgens bestemmings- en streekplannen in de periode '52-'70

Bestemmings- plannen in '52 - '64	Streekplan in '64	Bestemmings- plannen in '64 - '78	Streekplan in '78	Onttrokken aan agrarisch gebruik na '52	Bestemmings- plannen in '52 - '64	Streekplan in '64	Bestemmings- plannen in '64 - '78	Streekplan in '78	Onttrokken aan agrarisch gebruik na '52	Bestemmings- plannen in '64 - '78	Streekplan in '78	Onttrokken aan agrarisch gebruik na '52
1	AC	AC	AC	33	AC	AC		AC		S	S	X
2	G.O.	AC	AC	34	G.O.	AC		AC		AA	V	
3 <	AC	AC	AC	35	AC	AC		AC		AA	S	
4 <	AC	AC	AB	36	AC	AB		AC		S	S	X
5 <	AC	AC	V	37 >	AC	V		AC		AB	AB	
6 <	AC	AC	AA	38	G.O.	AA		V		V	V	
7 <	AC	AC	AC	39	G.O.	AC		AC		AB	AB	
8 <	-	R	-	40 >	AA	-		V		V	V	
9	-	AA	-	41	AC	-		V		V	V	
10	AC	S	S	42 <	AC	S	X	AC		AB	AB	
11	S	S	S	43 >	AC	S	X	V		V	AB	
12 <	-	S	S	44	AA	S	X	V		V	AB	
13	AC	AC	AC	45 >	AC	AC		R		R	R	X
14	AC	AC	AC	46 <	AC	AC		R		R	R	
15	AC	AA	AB	47 <	G.O.	AB		R		R	R	
16	G.O.	AC	AC	48 <	G.O.	AC		R		R	R	
17	AC	AC	AC	49	G.O.	AC		R		R	R	
18	AC	AC	G.O.	50	G.O.	AC		R		R	R	
19	AC	AA	AC	51	AA	AC		R		R	R	
20 <	G.O.	AA	AC	52 >	G.O.	AC		R		R	R	
21 <	AC	AA	AC	53	-	AC		(R		S	R	
22 <	AC	AA	G.O.	54	G.O.	V		R		AA	AB	
23	AC	AA	G.O.	55	AC	V		R		-	R*	
24 >	AC	AA	AB	56	AB	AB		R		-	R*	
25	AC	V	AB	57 >	AB	AB		AC		S	S*	X
26 >	AC	AA	AB	58 >	AB	AB		AB		R	R	X
27 <	AB	AA	AB	59	AB	AB		R		R	R*	X
28	AB	AA	R	60 >	R	R		R		R	R	X
29 <	AC	AA	R	61	R	AB		AC		S	R*	X
30	AC	S	AA	62	AA	AB		R		-	R*	X
31	AC	S	-	63	G.O.	S		V		V	V	
32	AC	S	S			S		S				X

VERKLARING: AA : agrarisch zonder bebouwing
 AB : agrarisch zonder kassen
 AC : agrarisch, kassen toegevoegd
 S : stedelijk (wonen, bedrijvigheid)
 R : recreatie

onderscheiden
 bestemmings-
 categorieën

* bestemming volgens streekplan Rijnmond, vastgesteld in 1975
 ** in 1980 is het bestemmingsplan herzien, waarbij voor deze gebieden de bestemming is veranderd. Het uitwerking-bestemmingsplan geeft een

CBS-BODEMSTATISTIEK 1977

Klassificatie bodemgebruik

ondergrens in registratie:

1. Spoor-, tram- en metrowegen	
2. Verharde wegen	
3. Onverharde en halfverharde wegen	
4. Waterreservoirs (Spaarbekkens)	1 ha
5. Overig water breder dan 6 meter	1 ha
6. Begraafplaatsen	0,1 ha
7. Sportterreinen	0,5 ha
8. Vliegvelden	1 ha
9. Volkstuinen	0,1 ha
10. Stortplaatsen	0,1 ha
11. Wrakkenopslagplaatsen	0,1 ha
12. Delfstofwinning	0,5 ha
13. Parken en plantsoenen	1 ha
14. Verblijfsrecreatie	1 ha
15. Dagrecreatieve objecten en terreinen	1 ha
16. Sociaal-culturele voorzieningen	1 ha
17. Overige openbare voorzieningen	1 ha
18. Industrie- en haventerreinen	1 ha
19. Handel	1 ha
20. Dienstverlenende sectie (Overige bedrijfs- terreinen)	1 ha
21. Woongebied	1 ha
22. Wonen-werken gemengd	1 ha
23. Voorradiig bouwterrein voor industrie- en haventerreinen	1 ha
24. Voorradiig bouwterrein voor overige bestem- mingen	1 ha
25. Bos	1 ha
26. Bos met recreatieve hoofdfunctie	1 ha
27. Glastuinbouw	1 ha
28. Overig agrarisch gebruik	1 ha

Vervolg bijlage 3

ondergrens in registratie:

29. Droog natuurlijk terrein	1 ha
30. Nat natuurlijk terrein	1 ha
31. Overige gronden	1 ha