

Bijlage 1 Transformatiegebieden; gebiedsspecifieke uitgangspunten

Voor drie deelgebieden die op onderstaande kaart zijn aangegeven, gelden nog de volgende gebiedsspecifieke uitgangspunten.

A Deelgebied Raaphorstlaan

Gebiedskwaliteiten liggen in de relatieve kleinschaligheid van het landschap; weitjes, omgeven door hagen, afgewisseld met besloten woonpercelen ('mozaïekgebied'), bepalen hier het beeld. Het heeft een overwegend groen karakter. Het gebied vormt de overgang tussen de grootschalige openheid van het weideland en de beslotenheid van de strandwal.

Locatie Raaphorstlaan 32 e.o.

Verstoring door gebiedsvreemd gebruik (caravanstalling) en fysiek verval.

Transformatie door sanering van alle aanwezige bebouwing met inbegrip van de bestaande woning (totaal ca. 1200 m²) en transformatie naar extensief woongebied met één villa, overigens overeenkomstig artikel 41 (W-1), en de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers.

Locatie Raaphorstlaan Breeding Centre

Verstoring door gebiedsvreemd gebruik.

Transformatie door sanering van alle aanwezige bebouwing (met inbegrip van de aangrenzende ezелweitjes met de daar aanwezige bebouwing). De ontwikkeling zou aan kunnen sluiten bij de ontwikkelingsmogelijkheden die bepaald zijn voor het aangrenzende voormalig dierenpark (artikel 45), door het realiseren van een extensief woongebied, waarbij wordt aangesloten op de inrichtingsaspecten van artikel 45.

Door het betrekken van de ezелweitjes in de ontwikkeling (zo'n 4.000 m²) waarbij de aanwezige bebouwing, afscheidingen en bouwwerken worden gesaneerd, kan het bebouwingspercentage met 1% voor het gebied (Breeding Centre + ezелweitjes) worden verhoogd.

Locatie Raaphorstlaan nabij 29c/19d

Verstoring door intensief gebruik door paardenhouderij, onder andere door de aanwezigheid van paddocks. Tevens fysiek verval van (volkstuinten) en niet-inheemse beplanting. De natuurwaarden staan hierdoor onder druk.

Transformatie door reductie van paardenactiviteiten (waaronder paardenfokkerij en uitloop), sanering van bebouwing op volkstuinten en herstel en versterking van de landschapsstructuur (waaronder de aanwezige hoogteverschillen) en herontwikkeling tot een (zeer) extensief woonmilieu.

Voor het gebied nabij Raaphorstlaan 29c betekent dit sanering van alle aanwezige bebouwing, en transformatie naar een extensief woongebied met één villa, overigens overeenkomstig artikel 41 (W-1), met ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers.

B. Deelgebied Landscheiding

Gebiedskwaliteiten liggen in de nog herkenbare landschappelijke structuur van openheid en beslotenheid (strandvlakte resp. strandwal), de relatief grote schaal van de open ruimte met daaromheen herkenbaarheid en beleefbaarheid van bosranden, de aanwezigheid van een ecologische verbindingzone en kenmerkende hoogteverschillen.

Locatie draf- en renbaan Duindigt

Verstoring door fysiek verval, ongewenste bebouwing in de strandvlakte, een (op koersdagen) te grote verkeersdruk, aantasting van landschapselementen door de intensiteit van het gebruik en een ongewenst uitstralend effect door de grote concentratie stallen.

Transformatie door sanering. Nieuwbouw heeft uitsluitend plaats buiten de strandvlakte.

Handhaving en versterking van nog aanwezige waardevolle landschapselementen (waaronder hoogteverschillen) en duurzame instandhouding van de openheid van de strandvlakte.

Extensivering van het grondgebruik, waardoor de druk op het gebied (zowel fysiek als milieutechnisch) afneemt.

Locatie camping Duinhorst

Verstoring door (te) intensief gebruik van het gebied. Aantasting van beeldkwaliteit gezien vanuit de directe omgeving.

Transformatie door extensivering van het grondgebruik; extensief wonen dan wel een niet verkeersaantrekkende functie in een geconcentreerd bouwvolume. Handhaving en versterking van nog aanwezige waardevolle landschapselementen (met name beplanting en hoogteverschillen). Versterking van de landschappelijke kwaliteit door verzwaring van de bosbeplanting aan de randen.

Locatie Parkeerterrein Waalsdorperlaan

Verstoring: betreft nu een halfopen, overwegend verharde, ruimte op de strandwal.

Transformatie naar een groengerelateerde functie (bijvoorbeeld (golf)sport), aansluitend op en in samenhang met herontwikkeling op de aangrenzende locaties.

C. Deelgebied Oostdorperweg

De gebiedskwaliteiten van dit deelgebied liggen in de beleefbaarheid van de omringende openheid, de landschappelijke waarde met haar authentieke karakteristiek die voortkomt uit kleinschalig agrarisch gebruik, dimensionering en monumentale bebouwing, en de mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

Voor de bedrijfslocaties geldt dat hier verstoring plaatsvindt door (zwaar) verkeersaantrekkende activiteiten, gebiedsvreemd grondgebruik, aantasting van de beeldkwaliteit (onder andere door bebouwing, uitstallingen, opslag, verhardingen, keermuren en hekwerken).

Transformatie door extensivering van het grondgebruik; het saneren van bebouwing en een functionele invulling die minder belastend is voor, en beter aansluit op de gebiedskwaliteiten. De eerste gedachte gaat daarbij uit naar een extensieve woonfunctie.

Voor andere locaties geldt dat de paardenactiviteiten (en dan met name de uitloop) leidt tot aantasting van de beeldkwaliteit.

Transformatie door extensivering van het grondgebruik; het saneren van alle aanwezige bebouwing, en een functionele invulling met extensief wonen.

De voorgestane transformaties kunnen in dit stadium nog niet verder worden uitgewerkt omdat de milieuzonering als gevolg de nu aanwezige – en in de toekomst op basis van dit bestemmingsplan mogelijke – agrarische activiteiten leidt tot ingrijpende beperkingen voor de woonfunctie en, omgekeerd, nieuwe woonfuncties een inbreuk zouden vormen op bestaande rechten van de aanwezige agrarische activiteiten.