



# ONDERZOEK NAAR POTENTIELE WONINGBOUWLOCATIES VELSEN

GEMEENTE VELSEN – 10 DECEMBER 2020

# INHOUD

1. DE VRAAG
2. ONZE ANALYSE
3. DE KANSENKAART

# 1. DE VRAAG



**WELKE LOCATIES BINNEN GEMEENTE  
VELSEN LENEN ZICH VOOR WONINGBOUW  
NA 2030?**



**BEHOEFTE AAN EEN OUT-OF-THE-BOX  
ZOEK METHODIEK:  
DATA, ERVARING, ONDERBUIK**



**DENKEN VANUIT KANSEN IN PLAATS VAN  
BELEMMERINGEN**



**KIJKEN VANUIT EEN WONINGBOUW BRIL**



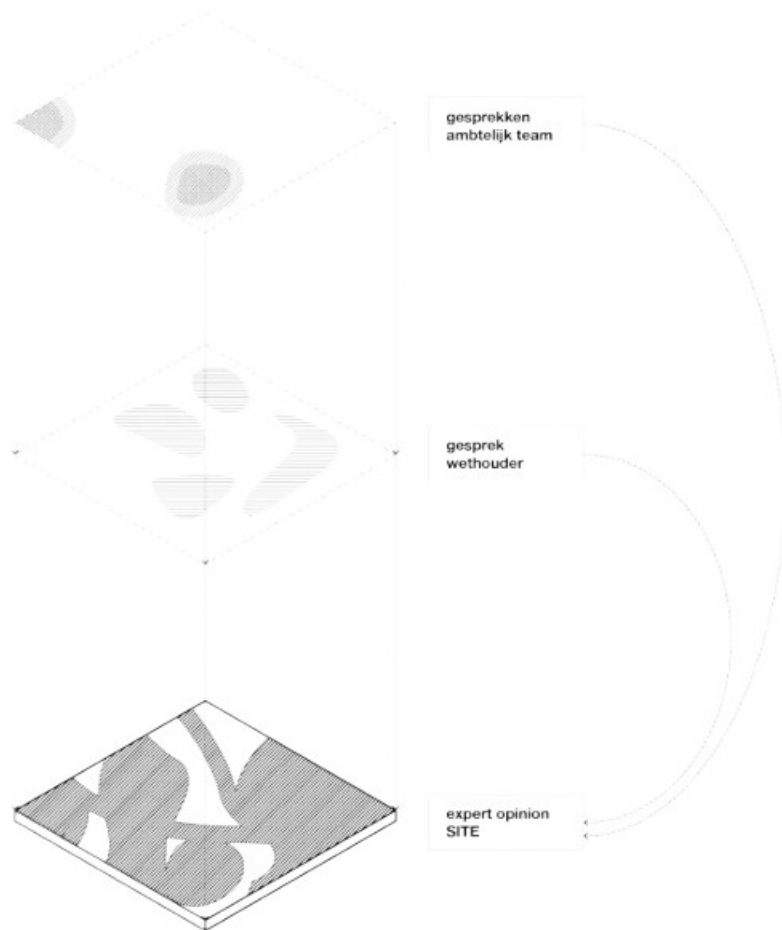
# 2. ONZE ANALYSE



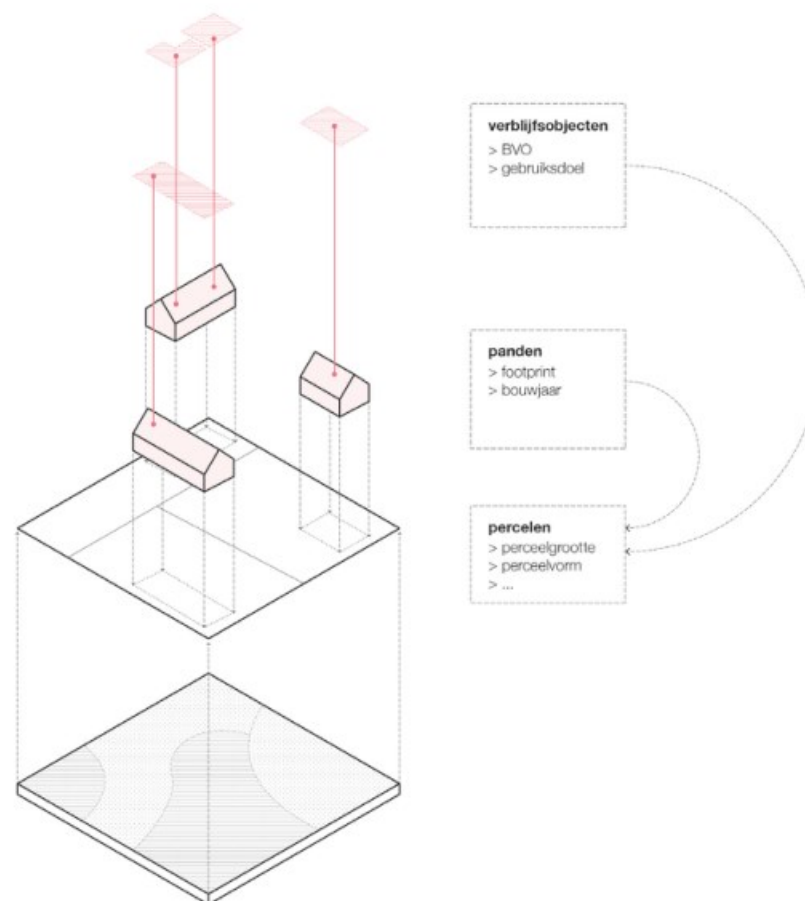


# 2 SOORTEN AANPAK

## FLY-OVER



## ACUPUNCTUUR



### Fly-Over (grote korrel)

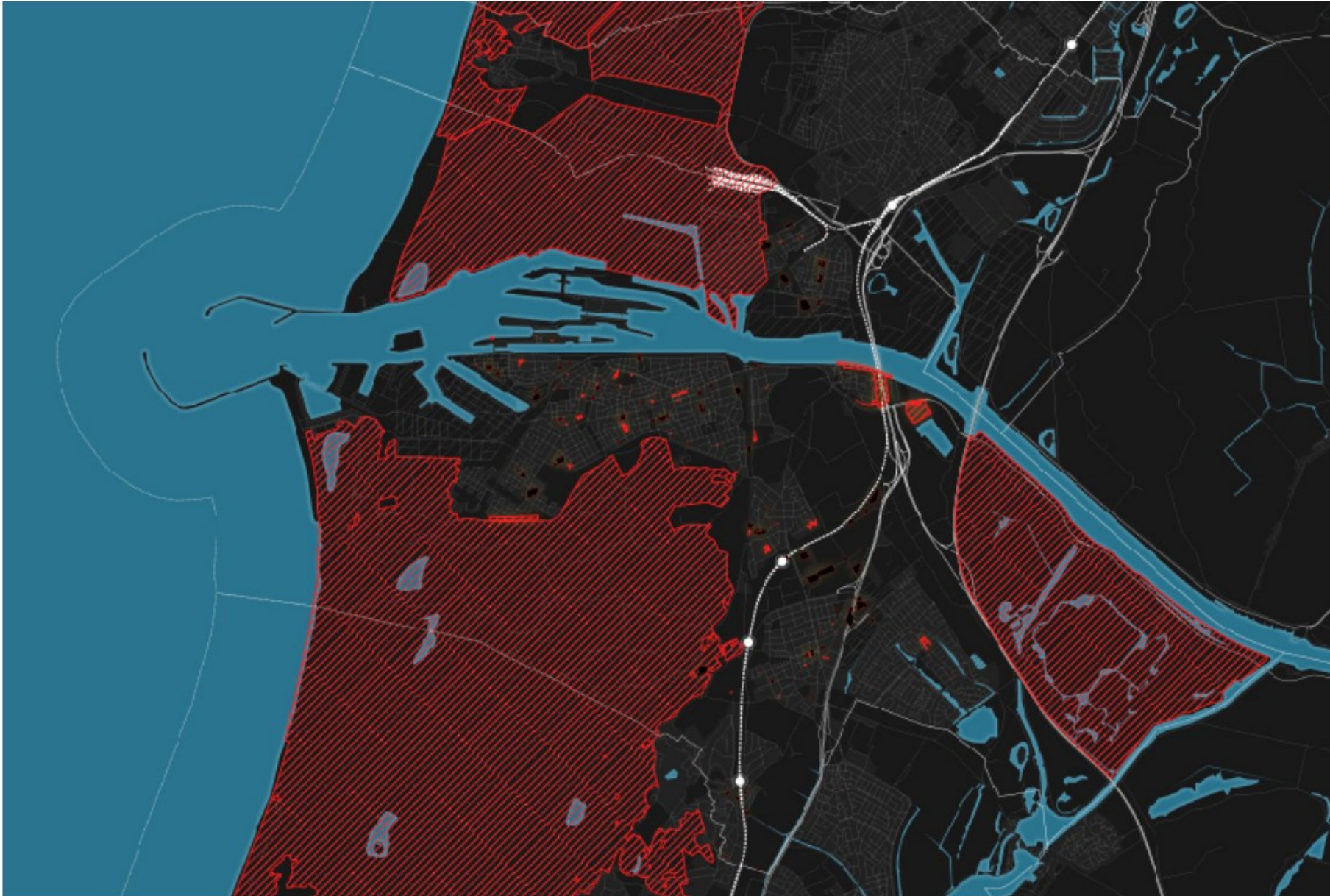
- Top-down scan voor de gebieden waar ontwikkelkansen liggen

### Acupunctuur (kleine korrel)

- Welke binnenstedelijke (postzegel)locaties zijn mogelijk kansrijk?
  - Teruglopen gebruik
  - Lege ruimtes
  - Verouderde gebouwen
  - Etc.



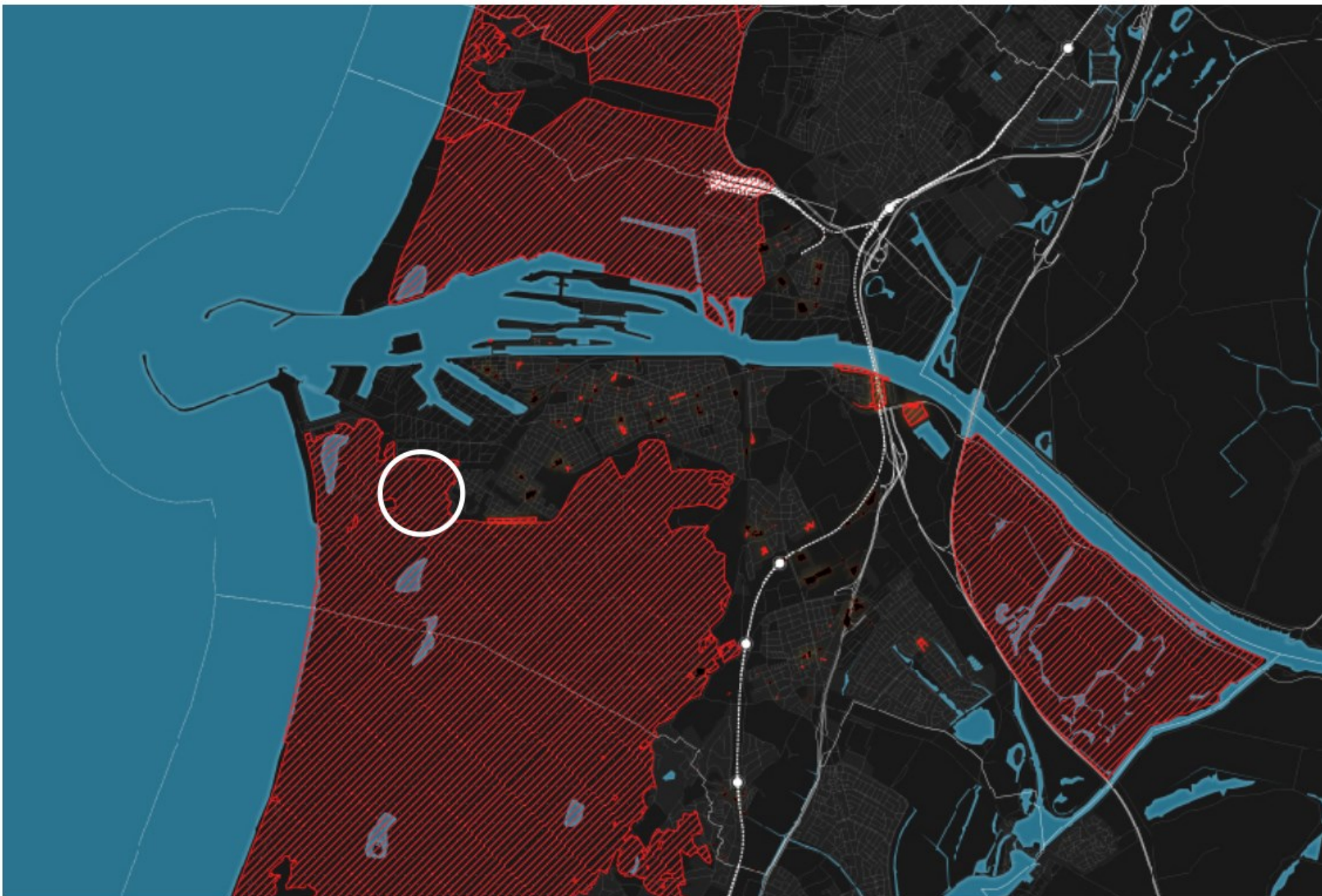
# NO-GO'S / EXTREMEN



- **Aantal locaties laten we buiten het onderzoek:**

- Natura 2000 gebied
- Tata Steel
- Spaarnwoude bebouwen
- Recent gerenoveerd
- Te versnipperde locaties

# NO-GO'S / EXTREMEN



- **Aantal locaties laten we buiten het onderzoek:**
  - Natura 2000 gebied
  - Tata Steel
  - Spaarnwoude bebouwen
  - Recent gerenoveerd
  - Te versnipperde locaties
- **Locatie ten westen van Zeewijk:**
  - Stedenbouwkundig gezien kansrijk
  - Vanwege ligging voor de echte lange termijn

**OP DEZE NO GO'S (DE EXTREMEN) NA  
HEBBEN WE EEN ZO RUIM MOGELIJKE  
BANDBREEDTE AAN MOGELIJKHEDEN  
VERKEND**



# VERZAMELING UNIEKE KERNEN



## • Aantal inwoners

1. IJmuiden: 31.925
2. Velsersbroek: 15.480
3. Santpoort-Noord: 10.142
4. Velsen-Noord: 5.260
5. Santpoort-Zuid: 3.310
6. Driehuis: 3.010
7. Velsen-Zuid: 930

• De voorraad in IJmuiden en Velsen-Noord is weinig gedifferentieerd en voornamelijk met kleinere vloeroppervlakken

• Santpoort-Zuid heeft voornamelijk grotere woningen

• De overige kernen zijn meer gemêleerd



# DIVERS LANDSCHAP



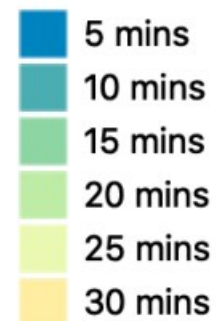
- Velsen heeft een grote rijkdom aan unieke landschappen
- Versnipperde non-descripte landschappen tussen de kernen en infrastructuur
- Door gebrek aan voelbare samenhang is de gebruikswaarde niet optimaal

# IJMUIDEN IS ALS MEEST STEDELIJKE PLEK SLECHTST VERBONDEN



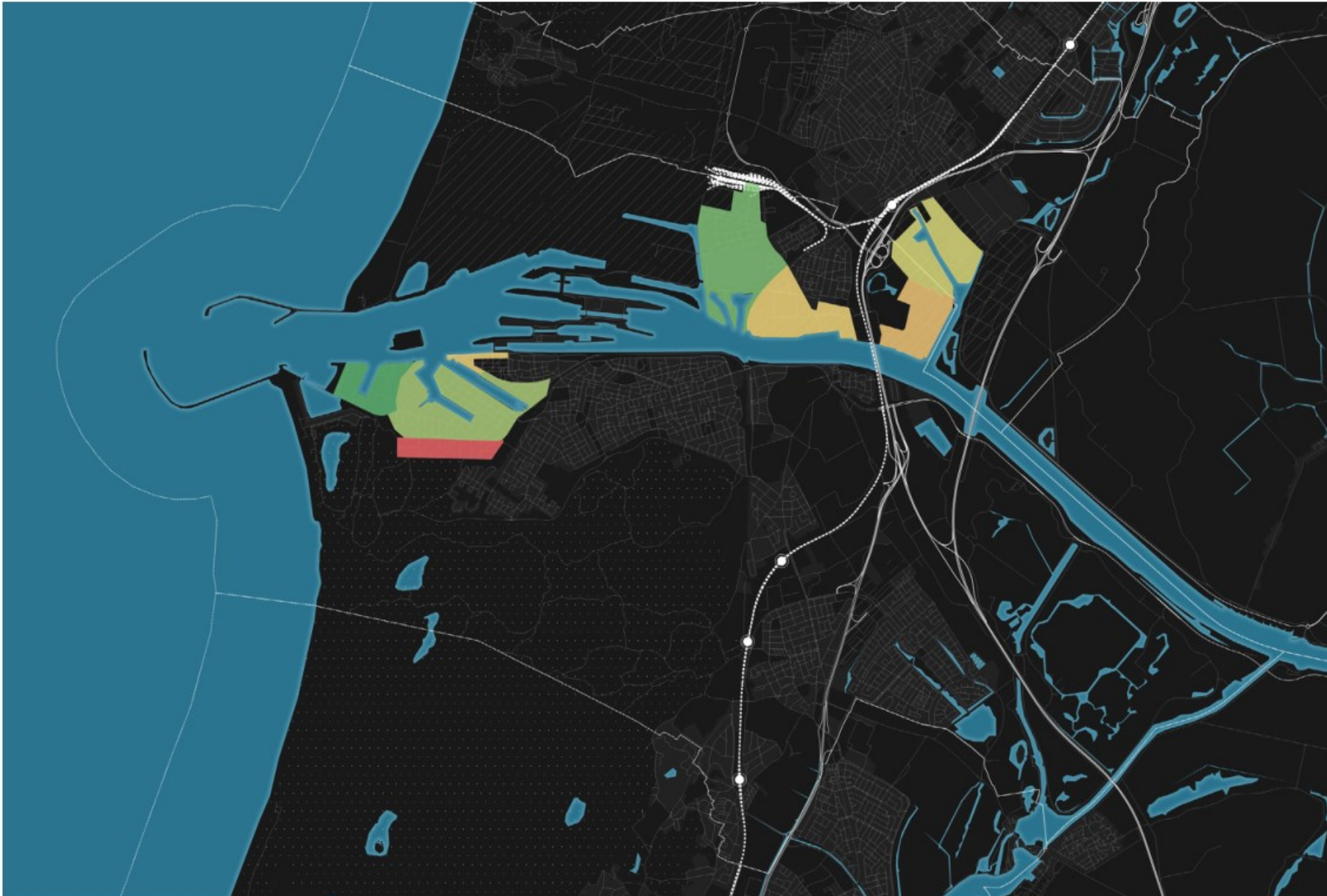
## • Aantal bewoners

1. IJmuiden: 31.925
2. Velsbroek: 15.480
3. Santpoort-Noord: 10.142
4. Velsen-Noord: 5.260
5. Santpoort-Zuid: 3.310
6. Driehuis: 3.010
7. Velsen-Zuid: 930



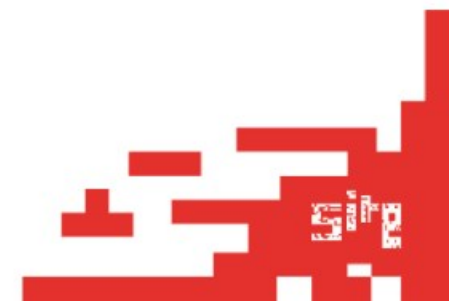


# BANEN OP DE KROMHOUTSTRAAT ONDER DRUK



- Ontwikkeling werkgelegenheid schetst een beeld van vitale bedrijventerreinen m.u.v. de Kromhoutstraat-Ampereweg
- Dit beeld kan te maken hebben met een eventuele hoge mutatiegraad

Ontwikkeling werkgelegenheid sinds 2014



# 5 TYPEN KANSGEBIEDEN



# 5 TYPEN KANSGEBIEDEN



- Afronden van duinrand
- Herdefiniëren tussengebieden
- Onderbenutte ruimte binnen de kernen
- Verdichting stedelijk IJmuiden
- Transformatie bedrijventerreinen



# 1. AFRONDEN VAN DE DUINRANDEN



- **Uitgangspunt:**
  - NATURA 2000 respecteren
- **Kans:**
  - Meer gebruik maken van duinen als onderscheidende woonkwaliteit
- **Wat is nodig:**
  - Overtuigend woonconcept
  - Substantieel project qua omvang (geen kruimelgevallen)

CLUSTER



## 2. HERDEFINIËREN TUSSENGEBIEDEN



### • Uitgangspunt

- behoud van (fysieke) autonomie van de kernen, niet aan elkaar groeien

### • Kans

- Onbestemde ruimtes weer invulling geven
- Randen van kernen kwaliteit laten uitstralen
- Groenruimte meer gebruikswaarde / recreatieve functie geven
- Kwaliteit van landschappelijke hoofdstructuur herstellen

### • Wat is nodig:

- Kritisch kijken naar de levensvatbaarheid van huidig gebruik
- In kaart brengen van het potentiële nieuwe Velsense landgoed- en polder landschap

# 3. ONDERBENUTTE RUIJITE BINNEN DE KERNEN



## • Wat:

- Versnipperde bedrijvigheid, winkels, voorzieningen
- In onbruik geraakte plantsoenen
- In onbruik geraakte gebouwen
- Restanten van eerdere transformaties

## • Uitgangspunt:

- Aanpak van deze plekken moet spinoff geven aan de directe omgeving

## • Kans:

- Efficiënter ruimtegebruik daar waar de druk op de ruimte het hoogst is
- Bestaande functies/voorzieningen nieuw leven inblazen als onderdeel woningbouwontwikkeling

## • Wat is nodig:

- Beter inzicht in lokale opgaven waar transformatie aan kan bijdragen
- Beter inzicht in vitaliteit vastgoed: duur leegstand, boekwaardes, potentiële herbestemming



# 4. VERDICHTING BESTAAND STEDELIJK IJMUIDEN



## • Uitgangspunt:

- Voortbouwen op Centrumaanpak IJmuiden
- Geen belemmering vormen voor bedrijvigheid

## • Kansen

- Plekken met relatief lage dichtheid op goed bereikbare plekken verdichten
- Waterfront langs het kanaal als woonplek i.p.v. doorgangspek benutten

## • Wat is nodig

- Heroverweging van huidige functies/bestemmingen van deze locaties (verkeer/groen/bedrijvigheid)

# 5. TRANSFORMATIE BEDRIJFSTERREINEN NAAR GEMENGD



- **Uitgangspunt:**

- Gevestigde bedrijfsactiviteiten niet in het gedrang brengen

- **Kansen:**

- Herijken van de logica en levensvatbaarheid van bedrijvigheid op de plek waar het nu zit
- Industriële karakter van oude waterfronten opnieuw leven inblazen als stoere woon-werkplek
- Kleinschaligere woon-werkgebieden met ruimte voor creatieve makers, dienstverlening aan de Techport

- **Wat is nodig:**

- Creatiever omgaan met invulling en benutting van milieuhindercontouren: van max. ruimte naar feitelijk gebruik
- Clustering van milieubelastende bedrijven, ruimte vrijmaken voor gemengd wonen-werken



# 3. DE KANSENKAART



**DE KANSENKAART:  
POTENTIELE (HER)ONTWIKKELLOCATIES  
VOOR WONINGBOUW**



# DE KANSKAART: DE GROTE KORREL



- Gesprekken met ambtelijk team
- Gesprek met wethouder Floor Bal (wonen)
- Eigen onderzoek SITE

# DE KANSKAART: PLUS DE KLEINE KORREL



- Versnipperde binnenstedelijke bedrijvigheid
- Verouderde maatschappelijke voorzieningen
- Verouderde onderwijsgebouwen

**GEBREK AAN RUIMTE  
LIJKT NIET HET PROBLEEM**



**OPGAVE IS HET MAKEN VAN DE JUISTE  
(GEDURFDE) KEUZES**



**“WELKE LOCATIES  
BINNEN GEMEENTE VELSEN LENEN ZICH  
VOOR WONINGBOUW NA 2030?”**



**“WELKE LOCATIES  
BINNEN GEMEENTE VELSEN LENEN ZICH  
VOOR WONINGBOUW NA 2030?”**

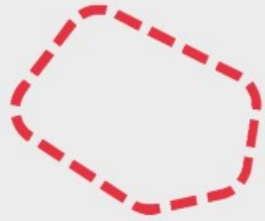




***“WELKE LOCATIES  
BIEDEN KANSEN OM VELSEN ALS  
WOONGEMEENTE TE ONDERSCHEIDEN OP  
DE LANGERE TERMIJN?”***



# KANSEN ZIJN KWALITATIEF EN KWANTITATIEF



+



+



WAAR LIJKT  
RUIJTE VOOR  
ONTWIKKELING?

WAT ZIJN DE  
UNIQUE  
SELLING  
POINTS?

WAT ZIJN DE  
KANSRIJKE  
KLANTPROFIELEN?

# USP'S VAN VELSEN

JE HEBT DIVERSITEIT TE BIEDEN

JE HEBT DE KUST, DE LANDGOEDEREN EN DE POLDER

JE HEBT DE STOERE HAVENSTAD

JE BIEDT EEN VERZAMELING AAN DORPSE SFEREN

HIER VIND JE NOG DE RUIMTE

HIER KUN JE NOG BETAALBAAR STEDELIJK WONEN



# 4 KLANTPROFIELEN



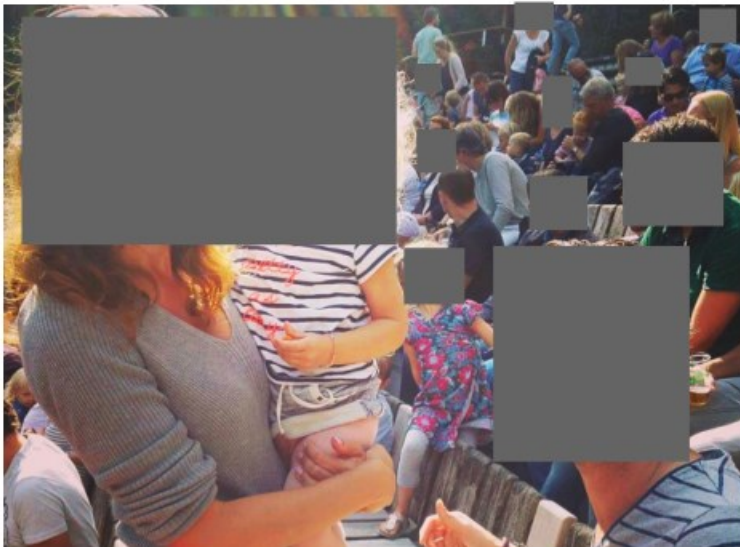
## Betrokken Buurtmens:

- Gele/rode doelgroep
- Vertrouwd
- Gebonden aan buurt
- Locatie: Fijne bestaande buurten



## Gelukszoeker:

- Blauwe/rode doelgroep
- Rust, ruimte, zekerheid
- Unieke plek en woning
- Locaties:  
Landgoedzone,  
Duinrand, omgeving  
Sandpoort Noord,  
Sandpoort Zuid en  
Driehuis



## Ondernemende Stedeling:

- Rode doelgroep
- Stoer, rauw, spannend
- Levendige gemengde buurt
- Locaties: Waterfront IJmuiden, Havenrand IJmuiden, Omgeving Station Beverwijk



## Praktische Gemakzoeker:

- Groene/blauwe doelgroep
- Prijs/kwaliteit, comfort
- Nette buurt met goede (auto)bereikbaarheid
- Locates: bestaande dorpen/stedelijk gebied, (nieuwbouw)randen van bestaande kernen

# ZAANSE IDENTITEIT 'MAKEN', ZAANDAM



# MAKEN VAN EEN DUIN IN DE POLDER, ALMERE



# VOORTBOUWEN OP HAVENIDENTITEIT OP KNSM, A'DAM



# BRANDEVOORT ALS “BRABANTS” DORP. HELMOND





# LANDSCHAP EN TYPOLOGIE VAN KASTELEN, DEN BOSCH



# LANDSCHAP EN WONEN, DE ROTTE ROTTERDAM



# STAPSGEWIJZE TRANSFORMATIE. EILANDJE IN ANTWERPEN



# VAN INDUSTRIE NAAR STAD, DOBBELMAN NIJMEGEN



**VANUIT DEZE INTEGRALE BLIK ZIJN 14  
STRATEGISCHE CLUSTERS GEÏDENTIFICEERD**



# **STRATEGISCHE CLUSTERS:**

**ZOEKGEBIEDEN WAARIN MEERDERE POTENTIELE  
ONTWIKKELLOCATIES LIGGEN MET OVEREENKOMSTIGE  
KENMERKEN, PROPOSITIE, KANSEN EN BELEMMERINGEN  
VOOR WONINGBOUW**



# 14 STRATEGISCHE CLUSTERS



1. Kustplaats
2. Haven
3. Kanaaloever
4. Duinrand IJmuiden
5. Stedelijk IJmuiden
6. Schoonenberg
7. Velserbeeck-Beekestijn
8. Duinrand Santpoort
9. De Biezen
10. Oostflank Velsbroek
11. Dorpskernen
12. Zuidflank Santpoort
13. Wijkeroog
14. Velsen-Noord

**VERVOLGSTAP:  
KOMEN TOT DE JUISTE KEUZES**





# Site

SITE urban development  
Gedempt Hamerkanaal 91  
1021 KP Amsterdam

[www.site-ud.nl](http://www.site-ud.nl)