

Stedebouwkundige beoordeling locaties AZC

Locatie 'Spoorbak' (Rijksweg)

Ruimtelijke beschrijving

- Locatie is vanuit verschillende ruimtelijke aspecten interessant.
- Ligging locatie in de ruimtelijke structuur
aan de oostzijde van het bewoonde gebied (landgoederen), op de overgang van het hoger gelegen duinlandschap met de laagte van het polderlandschap (voormalig Wijkermeer) met de nabije ligging van het Oer-IJ met aan de andere zijde van de locatie de begrenzing van verkeersinfrastructuur (snelwegen, randwegen)
Het contrast met het open gebied tussen landgoederen en Rijksweg / A22 markeert nog steeds de voormalige ligging aan de oever van het Wijkermeer.
- Historisch gezien is de combinatie landgoed en open 'voorruimte' een sterke ruimtelijke, visuele en functionele eenheid. Het betreft hier het landelijk bekende landgoed Beeckesteijn.
- Kavel is nu grasland en wordt deels begrensd met hoog opgaande bomen/bosplantsoen
- grenst aan de westzijde aan NNN-gebied (landgoederen)
- grenst aan de westzijde aan een, voor recreatie, belangrijk gebied; de landgoederenstrook
- kavel is gevoelig voor wateroverlast (overgang naar polder) en hittestress door open grasland
- Kavel wordt ontsloten, de enige, via de Rijksweg.
Haltes voor Openbaar vervoer zijn in de directe nabijheid te vinden (Beeckesteijn en Velsen Zuid).
Een directe relatie met de dichtstbijzijnde dagelijkse voorzieningen (dorpskern Driehuis) is via langzaamverkeersroutes door de landgoederenstrook. Meer dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in de verder, in afstand vrijwel gelijkwaardig, gelegen kernen IJmuiden, Santpoort Noord en Velserbroek. Eenvoudig te bereiken via de hoofdinfrastructuur.
- Kavel ligt in de milieuzones van het wegennet. Dit heeft een invloed op het leef- en verblijfsklimaat
- in het kader van de Rijksrichtlijnen water en bodem sturend (sturingskaart) heeft de locatie de kwalificatie: *ja, mits kleine opgave*. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen naast inrichting volgens de Maatlat om een aanvullende inspanning vraagt om klimaatadaptief te bouwen.

Waardering ruimtelijk

Negatief:

- sociaal: vanuit milieuaspect geen prettige plek om te wonen zonder extra ruimtelijke maatregelen
- NNN-gebied
- Ligging in een uniek stukje landschap; landgoed in combinatie met open voorruimte (polder grasland). Functieverandering en bouwen in dit open landschap betekent een forse aantasting en ontkrachten van deze 2-eenheid. Aantasting gaat verder dan een ruimtelijke en heeft ook z'n weerslag op de historische-, recreatievebeleving en - landschappelijk waarde van het gebied
- Leefkwaliteit staat onder druk door milieubelasting vanuit de aangrenzende wegen. Inpandig kan dit waarschijnlijk opgevangen worden. Het buiten verblijven blijft kwetsbaar en minder aantrekkelijk. Kostenverhogende maatregelen noodzakelijk voor een prettig verblijfsklimaat.
- Beperkte bereikbaarheid op korte afstand van dagelijkse voorzieningen
- Klimaatgevoeligheid van de kavel vragen om extra, kostenverhogende, maatregelen om een prettig woon- en verblijfsklimaat te maken

Positief:

- Grote mate van flexibiliteit voor ruimtelijke invulling. De openheid, lege ruimte en afmetingen van de kavel geven de mogelijkheid om ideale ruimtelijke bebouwde opzet te maken
- Kansen om de biodiversiteit van de plek te vergroten

Advies:

- Vanuit aspecten als historie, landschap, ruimtelijke kwaliteit en milieu heeft deze locatie niet de voorkeur als ontwikkeling locatie
- Ontwikkeling van locatie afhankelijk van medewerking van o.a. Provincie en Waterschap
- Bij, eventueel, het verder uitwerken van de locatie is het advies om eerst een goed landschapsplan dat leidend is voor de ontwikkeling te maken. De openheid in relatie met de landgoederen is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen zal er gezocht moeten worden naar het beperken van de voetprint van de bebouwing en een landschappelijke afscherming. Hierbij valt ruimtelijk te denken aan het vergroten van het bosperceel aan de zuidzijde van de kavel waarin bebouwing, infrastructuur en afscherming verwerkt

wordt. Zorg met de ruimtelijke invulling voor ondergeschiktheid van de bebouwing aan het landschap en klimaatadaptieve maatregelen.

Locatie Buitenhuizerweg / Zijkanaal C

Ruimtelijke beschrijving

Ligging locatie in de ruimtelijke structuur

- is gesitueerd in het oostelijke buitengebied, poldergebied, van de gemeente.
- Locatie is historisch gezien interessant. Ligging aan de oostrand van de voormalige polder Buitenhuizen (historische context Wijkermeer). Door de komst van het kanaal is deze polder uiteindelijk opgenomen in het grotere geheel van de Spaarndammerpolder, nu bekend als recreatiegebied Spaarnwoude.
- De locatie is deels ingepakt met boscomplexen. Zuidelijk wordt het begrensd door het water van zijkanaal-C en noordelijk met een ontsluitingsweg en een vakantiepark met vakantiewoningen.
- De historische identiteit is met een wandelpaadje over de voormalige dijk beperkt beleefbaar.
- kavel is gevoelig voor wateroverlast (polder) en, vanwege open grasland, hittestress
- Ontsluiting, via de weg, alleen mogelijk met de Buitenhuizerweg die in verbinding staat met de Amsterdamseweg (hoofdontsluiting). Langzaamverkeer kan via de Buitenhuizerweg aan de zuidzijde eenvoudig naar Spaarndam
- Openbaar vervoerhalte op enige afstand aan de Amsterdamseweg ter hoogte van de entree het vakantiepark.
- Gebied ligt in NNN-gebied en heeft in het kader van de Rijksrichtlijnen water en bodemsturend (sturingskaart) de kwalificatie: *ja, mits grote opgave*. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen naast inrichting volgens de Maatlat om een aanvullende inspanning vraagt om klimaatadaptief te bouwen

Waardering ruimtelijk

Negatief:

- Bouwen in polder; extra aandacht bij planvorming vanuit 'bodem en water sturend'

- Locatie kent hittestress en is gevoelig voor wateroverlast
- NNN-gebied

Positief:

- Sociaal: helende werking groene omgeving
- Relatief hoge mate van flexibiliteit voor inrichting in zowel ruimtelijk, landschappelijke als programmatische opzet. Meer opvangplaatsen niet ondenkbaar onder voorwaarden van o.a. ruimtelijke kwaliteitseisen
- Kansen om de biodiversiteit van de plek te vergroten
- Mogelijkheid om deel van de geschiedenis, de rand van een historische polder, zichtbaar te maken
-

Advies:

- Bebouwing voorstelbaar. Echter afhankelijk van medewerking van o.a. Provincie en Waterschap
- Maak landschap, historie leidend en bebouwing ondergeschikt bij de ruimtelijke uitwerking van de locatie
Bij deze uitwerking is het advies om eerst een goed landschapsplan dat leidend is voor de ontwikkeling te maken. De relatie met het omliggende landschap is daarbij een belangrijk uitgangspunt.
- Om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen zal er gezocht moeten worden naar het beperken van de voetprint van de bebouwing en een landschappelijke afscherming.
- Hierbij valt ruimtelijk te denken aan het vergroten van het bosperceel waarin bebouwing, infrastructuur en afscherming verwerkt wordt. Zorg met de ruimtelijke invulling voor ondergeschiktheid van de bebouwing aan het landschap en klimaatadaptieve maatregelen
-