



Structuurvisie Zeevang 2040

Vitaal perspectief

Gemeente Zeevang



INHOUD

1	EEN STRUCTUURVISIE VOOR ZEEVANG	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ruimtelijk beleid op hoofdlijnen	5
1.3	Leeswijzer	6
2	DRIJFVEREN	7
2.1	Coalitieprogramma	7
2.2	Uitgangspunten	8
3	VISIE OP HOOFDLIJNEN	13
3.1	Visie op hoofdlijnen	13
3.2	SWOT	16
4	RUIMTELIJK CASCO	21
4.1	Ruimtelijk Casco	21
4.2	Polders, kogen en buitendijks gebied (1)	22
4.3	Dijken en braken (2)	22
4.4	Natuurgebied (EHS), natuurontwikkeling en water (3)	24
4.5	Forten Stelling van Amsterdam + schootsvelden (3)	26
4.6	Recreatief steunpunt (3)	26
4.7	Infrastructuur (4)	26
4.8	Kernen, linten en nieuw woongebied in ontwikkeling (5)	28
4.9	Centrumgebied (5)	30
4.10	Bedrijventerrein (6)	31
4.11	Voorzieningen (7)	31
5	UITWERKING EN UITVOERING	33
5.1	Van visie naar uitvoering	33
5.2	Overheid en markt	33
5.3	Woningbouwprojecten	33
5.4	Overige projecten	37
5.5	Van structuurvisie naar locatieontwikkeling	40
5.6	Inzet instrumentarium kostenverhaal	40
5.7	Fonds 'Vitaal Zeevang'	42

BIJLAGE 1: RUIMTELIJKE CONTEXT	47
Positie binnen Metropoolregio	47
Onderste lagen: ondergrond	47
Middelste lagen: netwerk	51
Bovenste lagen: occupatie	53
 BIJLAGE 2: THEMATISCHE CONTEXT	 57
Demografie en wonen	57
Bedrijvigheid	60
Voorzieningen	61
Landbouw en Natuur	63
Recreatie	65
 BIJLAGE 3: OVERZICHT VAN VOORZIENINGEN IN DE KERNEN	 69
 BIJLAGE 4: BRONNENLIJST	 75
 COLOFON	 77





1 EEN STRUCTUURVISIE VOOR ZEEVANG

1.1 AANLEIDING

De gemeente Zeevang is een relatief kleine gemeente met ca. 6.300 inwoners verdeeld over een zevental kernen waarvan Oosthuizen de hoofdkern is. Vlakbij Purmerend, Hoorn en Amsterdam is vanuit deze groene gemeente in Laag Holland aan het Markermeer een scala aan voorzieningen binnen handbereik. Het veenweidelandschap, de natuur, het water en de dorps linten maken Zeevang tot een aantrekkelijke plek om te wonen, te werken en te recreëren.

Voor de ontwikkeling van Zeevang zijn diverse lokale en ook regionale ontwikkelingen van belang. Zo staat het Zeevangse landschap onder een constante druk vanwege de verschillende belangen tussen landbouw, recreatie, natuur en waterbeheer. Boeren zien kansen in een schaalvergroting of door het uitvoeren van nevenactiviteiten (verbrede landbouw). Het veenweidelandschap is behalve economisch, ook cultuurhistorisch en ecologisch erg waardevol, en tegelijk erg kwetsbaar.

Daarnaast zijn de leefbaarheid van de dorpen, het beperkt ruimte bieden aan woningbouw, de mogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid, de ontwikkelingsdruk vanuit buurgemeenten en de problematiek van het Markermeer (natuurherstel, dijkversterking, peilbeheer), onderwerpen die vragen om een samenhangende benadering en zorgvuldige afweging van deelbelangen.

De gemeente Zeevang heeft vanwege - op termijn - gebrek aan voldoende bestuurskracht aangegeven aansluiting te willen zoeken bij de gemeente Edam-Volendam om zodoende de gemeentetaak op een kwalitatief voldoende niveau te kunnen blijven uitvoeren. De formele besluitvorming over een fusie met Edam-Volendam is in 2013 in gang gezet.

Voorliggende structuurvisie heeft de titel meegekregen 'Vitaal perspectief'. Hiermee wordt aangegeven dat ontwikkelingen belangrijk zijn om de eigenheid en vitaliteit van de gemeente als woon- werk- en recreatie gebied te kunnen blijven behouden en versterken. De structuurvisie is hier het geëigende middel voor omdat deze de basis is voor het in samenhang kunnen sturen van de ruimtelijke ontwikkelingen. In deze betekenis is de structuurvisie 2010-2030 een globaal en kaderstellend document waarin uitvoering voor de kortere termijn is vastgelegd in een uitvoeringsparagraaf.

1.2 RUIMTELIJK BELEID OP HOOFDLIJNEN

Met de integrale structuurvisie voldoet de gemeente aan de verplichtingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om voor het gehele grondgebied een dergelijk document op te stellen. De structuurvisie dient de volgende doelen:

- Het vaststellen van de kernkwaliteiten van de gemeente Zeevang
- Het inventariseren van het ruimtelijk beleid van gemeente, regio en rijksoverheid
- Het aangeven van de huidige en toekomstige sectorale behoeften van de gemeente Zeevang (wonen, werken, natuur, recreatie, toerisme en duurzaamheid)
- Het beantwoorden aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot een structuurvisie
- Het maken van een beleidsdocument waarin ruimtelijke ontwikkelingen in hoofdzaak worden aangegeven voor de middellange termijn (2030)

Daarnaast biedt een structuurvisie de mogelijkheid de strategische positie in de regio te bepalen. Een eigen gemeentelijke visie biedt handvatten bij een intergemeentelijke afstemming op regionale vraagstukken (o.a. contingentering woningbouw). Ook draagt een structuurvisie bij aan de betrokkenheid van de inwoners bij de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Door transparant te zijn over het gewenste ruimtelijke toekomstbeeld ontstaat een solide basis voor samenwerking met private partijen.

De structuurvisie is de ruimtelijke neerslag van de sectorale beleidswensen en – behoeften van en in de gemeente Zeevang. In eerste instantie is het een gemeentelijk stuk met eigen ambities, wensen en koersen. Tegelijkertijd worden in deze nota de lokale wensen en behoeften afgezet tegen het vigerend beleid van de hogere overheden, positie en de afspraken binnen de Metropoolregio Amsterdam. Het resultaat is een realistische visie inclusief uitvoeringsparagraaf met daarin een set van projecten voor het toekomstperspectief van de gemeente Zeevang: pakweg voor de komende 20 jaar. Projecten worden in de structuurvisie op hoofdlijnen benoemd en gaandeweg later in bestemmingsplannen uitgewerkt.

De structuurvisie is een plan dat in interactie met politiek en maatschappij tot stand komt. Het beleid is richtinggevend voor de toekomst van de gemeente en raakt iedere inwoner en het bedrijfsleven van de gemeente. Het opstellen van een structuurvisie is dan ook het uitgelezen moment om politiek en maatschappij bijeen te brengen. De structuurvisie kent een aantal belangrijke bouwstenen, zoals de strategische visie Zeevang aan de horizon, de regiovisie Waterland en het bufferwoningenbeleid dat is doorvertaald in het Beeldkwaliteitsplan Zeevang. Al deze bouwstenen zijn tot stand gekomen middels een interactief proces met de gemeenschap. De structuurvisie zelf doorloopt de procedure van inspraak en vooroverleg. Tijdens de inspraakperiode is in een interactieve bijeenkomst voorzien.

1.3 LEESWIJZER

De structuurvisie is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Aan de basis van de visie liggen diverse uitgangspunten vanuit de nota “Zeevang aan de horizon” en de afspraken in het kader van de Regiovisie Waterland. Voor de structuurvisie zijn vooral van belang de gemeentelijke drijfveren, zoals benoemd in het coalitieprogramma (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 visievorming wordt een samenvatting gegeven van de sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen. Van hieruit wordt de ontwikkelingskoers op hoofdlijnen geschetst. In het volgende hoofdstuk wordt deze geconcretiseerd in gebiedsgericht beleid: het Ruimtelijk Casco. Hoofdstuk 4 tenslotte geeft een overzicht van de uit te voeren projecten voor de komende periode en de manier waarop de gemeente hierin participeert en gebruik maakt van de instrumenten die de Wro te bieden heeft. In de bijlagen van het rapport is de ruimtelijke en thematische context van het beleid bijeengebracht. In de bijlage ‘ruimtelijke context’ wordt vanuit de cultuurhistorische achtergrond de bestaande stedenbouwkundig ruimtelijke situatie beschreven. In de bijlage ‘thematische context’ wordt vervolgens ingegaan op de diverse voor Zeevang van belang zijnde thema’s. Per thema worden achtereenvolgens een analyse van de huidige situatie, de ontwikkelingen en trends beschreven.

2 DRIJFVEREN

2.1 COALITIEPROGRAMMA

In het Coalitieprogramma 2011-2014 en de herijking in 2012 heeft het college ten aanzien van de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Zeevang o.a. de volgende aspecten benoemd:

Leefbare kernen

Sterke dorpen zijn de motor voor de gemeenschap. Op dit moment staat de leefbaarheid van de dorpen onder druk. Er is sprake van een toenemende vergrijzing, ontgroening en het afkalvend sociale leven. Het verenigingsleven moet op peil blijven. Dorpen moeten aantrekkelijk zijn voor alle leeftijden. Het moeten sterke sociale gemeenschappen zijn waarbij behoud van draagvlak voor de voorzieningen van belang is. Daarbij past ontwikkeling van woningbouw op strategische plekken. Nieuwe vormen van werkgelegenheid en werken aan huis kunnen daarbij een impuls zijn. Oosthuizen moet de centrale plek blijven met goede voorzieningen inclusief een school annex een multifunctionele accommodatie (MFA)

Economisch sterk en gezond

Het agrarisch gebruik is nog steeds de basis van het behoud en beheer van het landschap. Door de landschappelijke kwaliteiten van het gebied kunnen de agrariërs een grotere rol bij toerisme en recreatie spelen. Het agrarisch ondernemerschap dient bevorderd en meer herkenbaar gemaakt te worden. Hierbij past het doorzetten van het beleid van verplaatsing van milieubelastende bedrijven uit de linten naar betere locaties. Ook zullen lokale bedrijven in Zeevang gehuisvest moeten kunnen worden. Recreatie en toerisme worden belangrijke pijlers van de lokale economie terwijl het werken aan huis als nieuwe vorm van werkgelegenheid wordt bevorderd.

Een aantrekkelijk buitengebied

De landschappelijke en natuurlijke waarden dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Openheid en lintbebouwing blijven kenmerkende kwaliteiten. Hierbij dienen ruimte, rust en water ingezet te worden als productiemiddelen. Waar mogelijk zal het buitengebied benut worden voor recreatie en toerisme.

Woningbouw op maat

Vorop staat het kunnen aanbieden van een kwalitatief hoogwaardig woonklimaat voor de verschillende bevolkingsgroepen. Bouwen voor eigen inwoners, jong en oud, is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Een beperkte groei van de dorpen Beets, Middellie, Hobrede, Kwadijk en Oosthuizen (aanvulling Waterrijk) is over een langere periode verspreid verantwoord.

Het verbeteren van het vervoer

De openbaar vervoerverbindingen via N247 richting Hoorn en Amsterdam moeten op peil worden gehouden. De verbindingen voor het langzaam verkeer zijn goed, maar kunnen worden verbeterd.

Een duurzaam perspectief

Zeevang staat voor groen, schoon en rust. Deze bestaande waarden vormen de basis voor verdere ontwikkeling. Hierbij past een robuust watersysteem en zorg voor het oppervlaktewater. Duurzaamheid zal verder verankerd moeten worden.

2.2 UITGANGSPUNTEN

Het collegeprogramma is een logisch vervolg op eerdere verkenningen en uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de Strategische visie “Zeevang aan de horizon” (gemeente Zeevang, 2007), de Regiovisie Waterland (ISW, 2009), en de Streekplanuitwerking “Waterlands Wonen”, die specifiek met betrekking tot het bufferwoningenbeleid door de gemeente is doorvertaald in het Beeldkwaliteitsplan Zeevang.

Zeevang aan de horizon

In de strategische visie “Zeevang aan de horizon” staan het open landschap en betrokken dorpsgemeenschappen centraal. Vanuit drie scenario’s voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Zeevang is in een stemronde met vertegenwoordigers van bevolking, bestuur en medewerkers van de gemeente een richting bepaald, die uitkomt op het behoud en de ontwikkeling van lokale betrokken dorpsgemeenschappen en de ontwikkeling van landbouw. Behoud en versterking van de kwaliteiten kan het beste door ‘iets te groeien om klein te blijven’. De belangrijkste punten hierin zijn:

- Investeren in de kernen en concentratie in Oosthuizen
- Naast landbouw ruimte voor nevenactiviteiten
- Ontwikkeling van andere kwaliteiten naast landbouw
- Ontwikkelen nieuwe woningen, recreatieve voorzieningen en natuur



Regiovisie Waterland

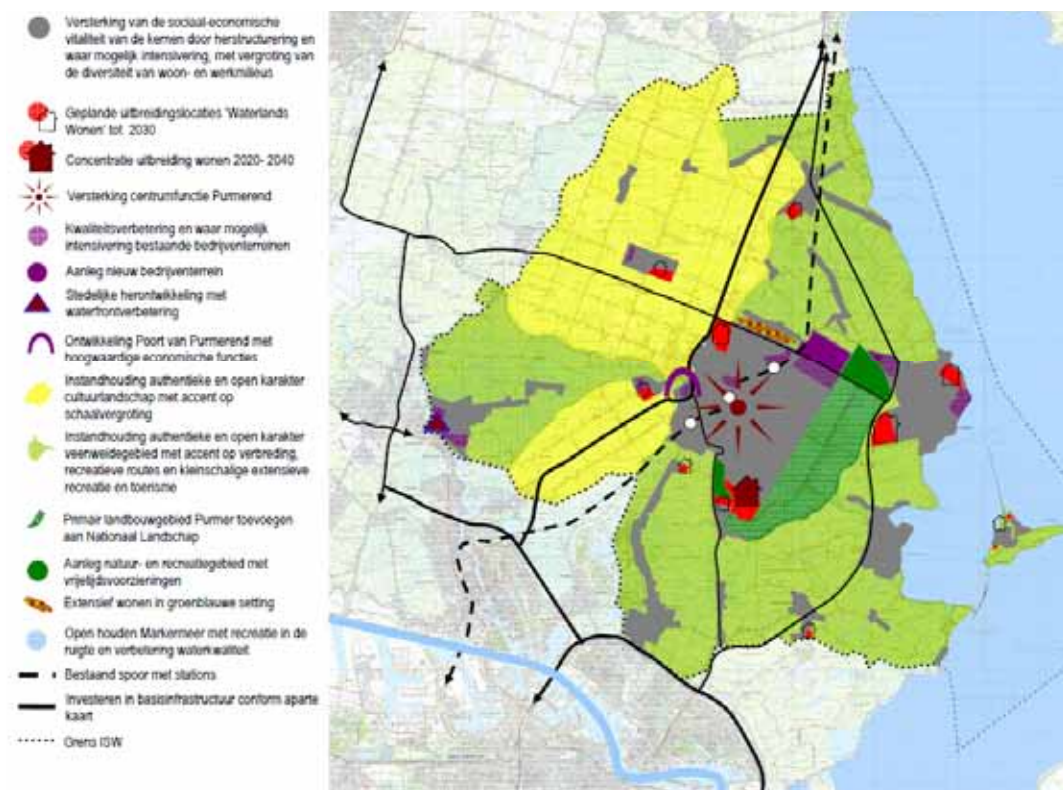
In de 'Regiovisie Waterland 2040: Vitaal met karakter' staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter voorop waarbij sociaal-economische en infrastructurele impulsen noodzakelijk zullen zijn. Bevolkingskrimp moet worden tegengegaan door na 2020 ruimte te maken voor woningbouw en vernieuwende kwaliteitsimpulsen.

Voor Zeevang worden de volgende uitgangspunten genoemd:

- Behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten
- Herstructurering en groei van de kernen
- Noodzakelijke bereikbaarheidsmaatregelen

In de vastgestelde Regiovisie Waterland wordt voor de woningbouw uitgegaan van deels bouwen voor eigen behoefte en deels bouwen voor opvang van de behoefte uit de regio Amsterdam. Voor Zeevang is in de Regiovisie een taakstelling van 500 woningen voor de periode 2020-2040 opgenomen.

Nuancering van dit programma komt in hoofdstuk 5 en de bijlage 'thematische context' aan de orde. Dit betekent voor Zeevang kleinschalige in- en uitbreidingen. Opvang voor de regio zal beduidend beperkter zijn. Deze zal in de omgeving bij stedelijke knooppunten, waar openbaar vervoer is gegarandeerd moeten worden opgevangen.





Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

De streekplanuitwerking Waterlands Wonen vormt de basis voor de voornaamste programmatische woningbouwafspraken tussen de regio en de provincie. Uitgangspunt van dit afsprakenkader is een evenwichtige verdeling van woningbouw over de regio die voor maximaal 50% gerealiseerd mag worden op uitbreidingslocaties. Om te bepalen wanneer sprake is van woningbouw op een uitbreidingslocatie zijn zogenaamde 'rode contouren' getrokken om alle kernen en linten. Voor de gemeente Zeevang is de locatie Waterrijk (ten zuidwesten van Oosthuizen) aangewezen als uitbreidingslocatie.

Het provinciaal en regionaal beleid zet nadrukkelijk in op zuinig ruimtegebruik door zoveel mogelijk te kiezen voor woningbouwlocaties binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit kan gebeuren door locaties te Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT). In samenwerking met de diverse gemeenten is onderzoek gedaan naar realistische mogelijkheden. Deze studie heeft geleid tot een bestuurlijke afspraak om taakstellend een aantal ICT-woningen te realiseren. Voor Zeevang betrof deze taakstelling 50 woningen tot en met 2012. Deze taakstelling is gerealiseerd.

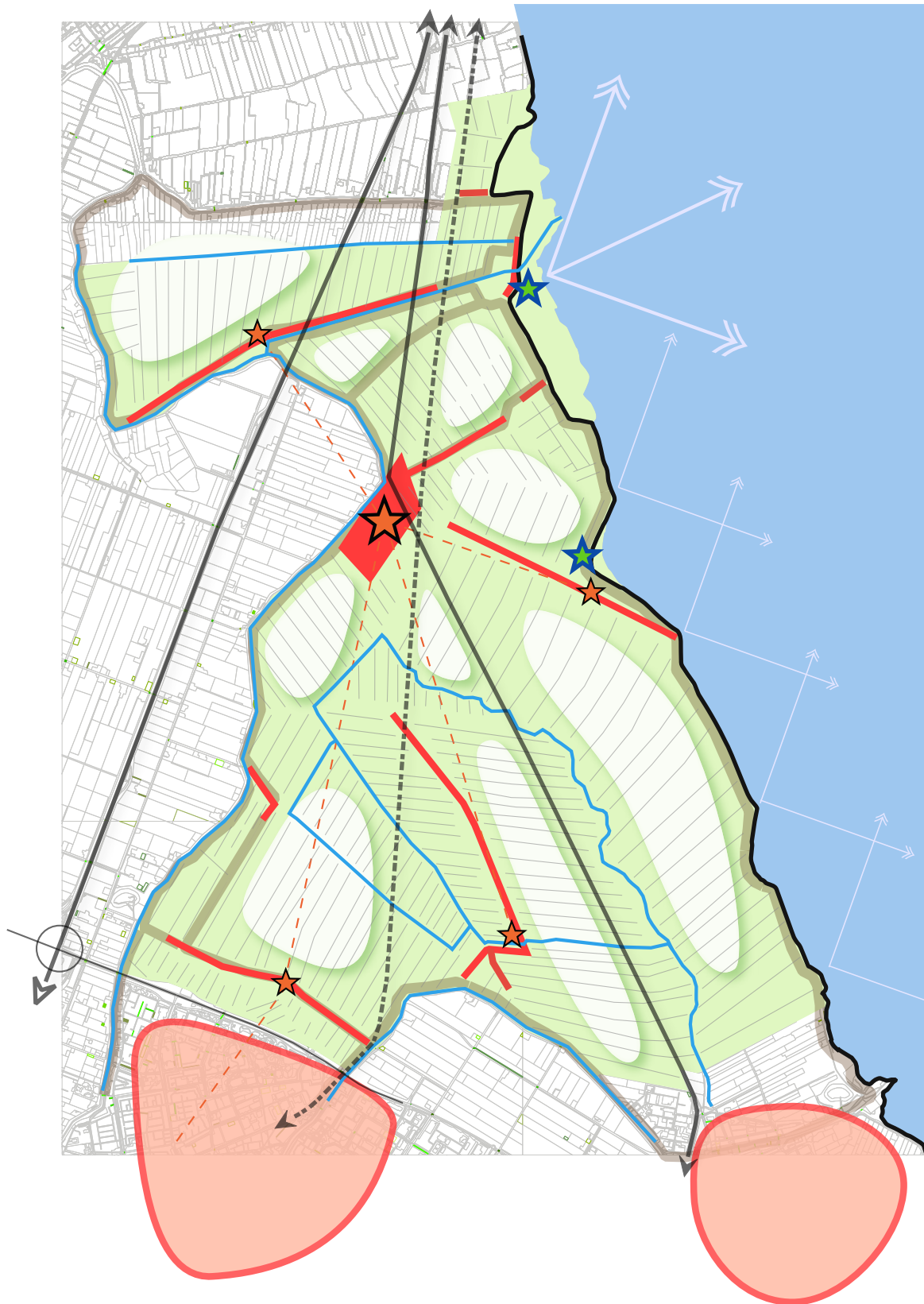
Uit de studie naar ICT en de bestuurlijke afspraak kwam naar voren dat het niet mogelijk bleek 50% van de regionale woningbehoefte te realiseren op ICT-locaties. Om die reden is indertijd het concept van bufferwoningen geïntroduceerd. Binnen dit concept biedt de provincie de gemeenten, tegen strikte voorwaarden met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en de inpasbaarheid in het landelijke gebied, de mogelijkheid in bepaalde kernen kleinschalige uitbreidingen te ontwikkelen. In de gemeente Zeevang zouden op deze manier in totaal 150 woningen gerealiseerd kunnen worden in de aangewezen dorpen Middelle, Beets, Kwadijk en Hobrede. Om ruimtelijke kwaliteit te borgen heeft de gemeente in samenwerking met de provincie voor de genoemde dorpen met het oog op de realisatie van bufferwoningen een Beeldkwaliteitsplan Zeevang opgesteld.

Sinds 2012 is het provinciale beleid vastgelegd de provinciale Structuurvisie en Provincie ruimtelijke verordening Structuurvisie (PRVS). De onderdelen van Streekplanuitwerking Waterlands de uitleglocatie Wonen, de bufferwoningen en de verdere implementatie van ICT-locaties zijn voor Zeevang evenwel nog steeds van toepassing en actueel voor de woningbouwtaakstelling.



Woonvisie en woonplan

In 2009 heeft de gemeente het volkshuisvestingsbeleid vastgesteld in de Woonvisie Zeevang: 2020 in zicht. Daarin is de gemeentelijke opgave op het gebied van volkshuisvesting voor de gemeente uitgewerkt. Gezien de ontwikkelingen op het terrein van volkshuisvesting sinds 2009 is het noodzakelijk die woonvisie op onderdelen te actualiseren. In het Woonplan van 2013 is in het licht van de ontwikkeling van de bevolking en de volkshuisvesting in het bijzonder onderzocht in hoeverre de te verwachten lokale vraag aansluit op het aanbod. Op grond van de analyse is de conclusie gerechtvaardigd dat uitgaande van vraaggestuurd bouwen het beoogde volkshuisvestingsprogramma naar beneden kan worden bijgesteld. Vanwege de ruimtelijke implicaties vormen de uitkomsten van het onderzoek daarom een belangrijk ingrediënt van deze structuurvisie.



3 VISIE OP HOOFDLIJNEN

3.1 VISIE OP HOOFDLIJNEN

Tegen de achtergrond van de geschetste kwaliteiten van Zeevang, de ontwikkelingen en trends kan een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling worden geschetst. Hierbij is rekening te houden met eerdere gewenste ontwikkelingsrichtingen zoals vastgelegd in de nota 'Zeevang aan de Horizon', het coalitieakkoord 2011. Ook de afstemming in regioverband (Regiovisie Waterland) is een ijkpunt.

De visie is vooral gericht op het behoud van de bestaande kwaliteiten van het landschap, de cultuurhistorische elementen, de balans met het watersysteem, het voorzieningenaanbod, het ondernemerschap en sociale cohesie. De bestaande kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor het op gang brengen van ontwikkelingen die passen bij de schaal en aard van Zeevang als een 'authentiek stukje Waterland'.

Hoofdopgaven binnen de gemeente zijn de zorg voor een duurzaam landbouwkundig gebruik (als drager van het landschap), behoud en ontwikkeling van natuurwaarden, een optimale waterhuishouding, verbeteren van recreatieve mogelijkheden (wandel-fietsroutes), bescherming van cultuurhistorische patronen en elementen, en de woningbouwopgave.

De agrarische sector blijft de belangrijke drager van het landschap. Derhalve wordt ingezet op het behoud van de agrarische sector waarbij nadrukkelijk wordt ingespeeld op schaalvergroting, verduurzaming en verbreding. De aanwezige agrarische bedrijven moeten de ruimte krijgen om zich binnen vooraf opgestelde kaders verder te ontwikkelen. Door verder ruimte te bieden aan verbrede landbouw, in de vorm van recreatie, zorg, horeca, kleinschalige detailhandel en ambachtelijke bedrijvigheid. Op deze manier worden nieuwe economische dragers voor het buitengebied gevonden en ontstaat een meer divers ruimtegebruik. Functiemenging moet ruimtelijk zo worden ingepast dat rekening wordt gehouden met kernkwaliteiten van het gebied.

Met betrekking tot het Markermeer, met zijn belangrijke kernkwaliteiten (openheid, ruimtelijke beleving, ecologie), wordt een terughoudend beleid voorgestaan, in die zin dat ontwikkelingen (zoals op het vlak van recreatie) in ieder geval recht moeten doen aan het karakter van het Markermeer. Ontwikkelingen moeten in principe kleinschalig zijn. Dat geldt ook ten aanzien van de aanleg van luwtemaatregelen, die de (water-) randen langs de kust helderder moet maken en zorgen voor slibbeheersing. De luwtemaatregelen dienen de ecologische kwaliteit van het Markermeergebied te verbeteren zonder dat de recreatieve waarde negatief wordt beïnvloed.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de bestaande dynamiek in de kernen en linten. Ruimte moet aanwezig blijven voor kleinschalige bedrijvigheid. Startende en doorgroeende bedrijven vinden hun plek op informele en formele bedrijfslocaties in de kernen en linten. Passen bedrijven qua maat en schaal niet meer binnen de bebouwde structuur dan is verplaatsing naar elders een noodzaak. Ook is - op basis van maatwerk - in beperkte mate woningbouw mogelijk.

Voor behoud en beperkte uitbreiding van het voorzieningenaanbod ligt de nadruk op de hoofdkern Oosthuizen. Voor de overige kernen kunnen in de toekomst de basisvoorzieningen niet worden gegarandeerd. Voorzieningen op locatie kunnen enkel in stand blijven bij voldoende draagvlak waar initiatieven van uit bewoners en ondernemers een bijdragen moeten leveren. Verder kan gebruik gemaakt worden van mobiele diensten en internet. De dorpen zullen hoe dan ook in belangrijke mate aangewezen zijn op Oosthuizen dat de primaire verzorgingskern blijft.

Wat betreft de infrastructuur is het streven om het netwerk van langzaamverkeersroutes te optimaliseren door het verbinden van doodlopende wegen, en de aanleg van een fietspad langs het Markermeer. Specifiek met betrekking tot Oosthuizen zal een oplossing moeten worden gezocht voor de verkeersafwikkeling in Waterrijk en Watering 1 & 2, zodat de smalle wegen in Oosthuizen, Middellie en Hobrede niet worden overbelast.

Voor de kwantitatieve woningbouwopgave kiest de gemeente vooral voor het bouwen voor de lokale vraag. Deze lokale vraag is, gezien de bevolkingsontwikkeling, huishoudensverdunning, beperkt. Gezien het huidige aanbod van woningbouwplannen wordt aan de vraag vanuit de regio ook redelijk ruimte gegeven. Die ruimte zal in de toekomst worden beperkt tot overwegend de lokale vraag, omdat de gemeente geen bijzondere regionale functie wil en kan vervullen.



De te bouwen woningen op ICT-locaties, en bufferwoningenlocaties zullen stedenbouwkundig inpasbaar en voldoende ruimtelijke kwaliteit moeten hebben. Wat betreft typologie en woningcategorieën is het vooral zaak dat de woningbouw wordt afgestemd op de vraag. Nut en noodzaak moeten worden aangetoond. Er moet meer vraaggestuurd worden gebouwd voor de specifieke doelgroepen als starters.

Op het vlak van duurzaamheid heeft de gemeente de eerste aanzet gegeven door de nota Duurzame energie-agenda (2013). Daarin zijn maatregelen voorzien zoals subsidiëring van woningisolatie, en energiebeperkende maatregelen. Dit beleid verdient het verder te worden uitgebouwd. In de lijn van het beleid van de Wooncompagnie wordt ingezet op verduurzaming van de bestaande en nieuwe woningvoorraad door toepassen van alternatieve energiebronnen, verbetering isolatie e.d.



3.2 SWOT

STERKE PUNTEN

Ondanks de perifere ligging in de metropoolregio profiteert Zeevang van talrijke voorzieningen. Omgekeerd biedt Zeevang voor de inwoners van de regio rust en ruimte en natuur. Zeevang zelf is gedifferentieerd van opbouw met zijn bijzondere landschap, linten en dorpen met daarin een menging van wonen en werken. Er is sprake van een eigen dynamiek. Landbouw en aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid vormen de basis voor de lokale economie. Dorpen rondom de kern Oosthuizen hebben ieder een eigen identiteit. Inwoners voelen zich thuis in hun dorpsgemeenschap.

- Eigen dynamiek met wonen en werken
- Waardevolle landschappen
- Dorpsgemeenschappen
- Land, water, natuur en recreatie
- Nabijheid van de metropool





ZWAKKE PUNTEN

Zeevang heeft een gering aantal maatschappelijke en commerciële voorzieningen met een concentratie in Oosthuizen. Vanwege de ontwikkeling van Waterrijk is versterking van de voorzieningen in Oosthuizen gewenst. Tegelijkertijd is het in stand houden van de bestaande voorzieningen in de dorpen op zich wenselijk, maar nauwelijks haalbaar. Het wegennet en openbaar vervoernetwerk biedt in beperkte mate mogelijkheden voor optimale regionale uitwisseling. De agrarische sector is de belangrijkste pijler van de lokale economie.

- Beperkte voorzieningen
- Handhaving van voorzieningen staat permanent onder druk
- Regionale aansluiting wegennet en openbaar vervoernetwerk is niet optimaal
- Eenzijdige lokale economische opbouw

BEDREIGINGEN

Door de kavelstructuur, de beperkingen van het landschap ten aanzien van het waterbeheer, het Europese landbouwbeleid (vermindering subsidie), de bedrijfscontinuïteit in agrarische sector is de toekomst van veel agrarische bedrijven niet rooskleurig. Ook de natuurorganisaties staan vanwege gewijzigd overheidsbeleid onder druk, zodat hun beheerstaken in het gedrang kunnen komen. Er bestaat het gevaar dat gronden versralen en verruigen.

De vergrijzing en ontgroening, de verkleining van de beroepsbevolking tasten de evenwichtige opbouw van de bevolking aan. Recreatieve druk vanuit de regio kan verstorend werken op de kwaliteiten rust en ruimte.

- Aantasting van agrarische sector
- Problematische instandhouding landschappelijke en natuurwaarden
- Onevenwichtige bevolkingssamenstelling
- Ongewenste stedelijke druk vanuit regio



KANSEN

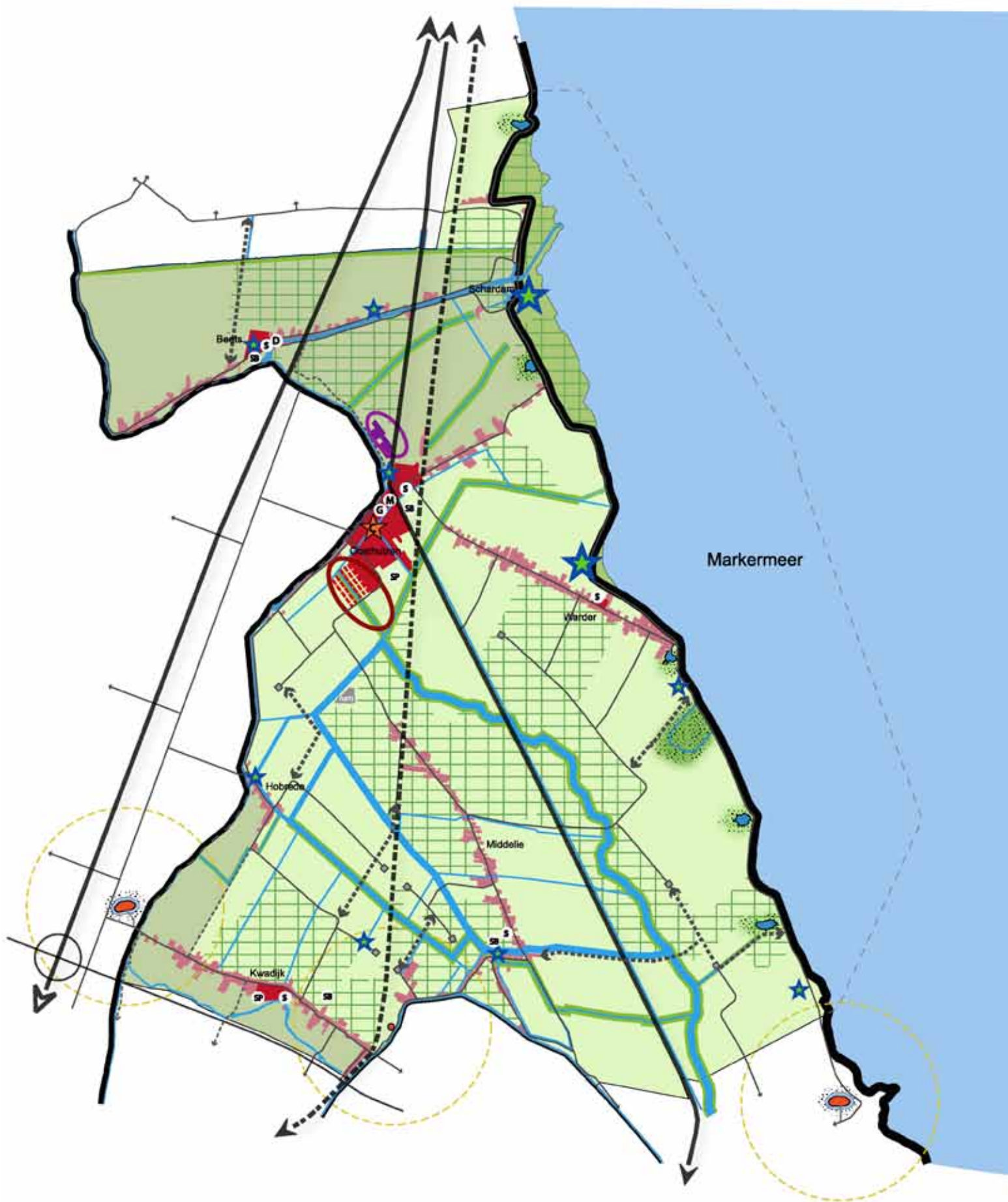
Kansen liggen in het accentueren van de sterke punten, het verbeteren van zwakke punten en omzetten van bedreigingen naar in te zetten nieuwe speerpunten.

De kwaliteiten van het landschap, de dorpsgemeenschappen en de nog aanwezige economische vitaliteit kunnen het geraamte blijven vormen voor Zeevang anno 2030. Versterking van fysieke kenmerken (betere ontsluitingen, watersysteem e.d.), maatschappelijke structuur (evenwichtiger bevolkingsopbouw, maatschappelijke voorzieningen op maat e.d.) en kleinschalige flexibele economie (landbouw, recreatie en toerisme, werken aan huis) kunnen van Zeevang een aantrekkelijke plaats houden om te wonen en te werken en te recreëren.

Voor een fundamentele versterking van deze basis moeten de geconstateerde trends worden opgepakt, zoals het beperkt toelaten van schaalvergroting ten gunste van een sterkere agrarische sector. Het benutten van en faciliteren van innovatiemogelijkheden van deze sector ten aanzien van duurzaamheid, natuurbeheer en recreatie. Recreatie als bijzonder speerpunt oppakken en koppelen aan andere initiatieven (dijkversterking) en ontwikkelingen (gewijzigd beheersbeleid). Realiseren van levensloopbestendige woningen.

- Benadrukken van eigen karakter van gemeente
- Versterking agrarische structuur door beperkte schaalvergroting en kavelruil
- Gedifferentieerde verbreding landbouw, natuur en recreatie
- Mogelijkheden routegebonden recreatie en kleinschalige recreatie gericht op 'couleur locale'

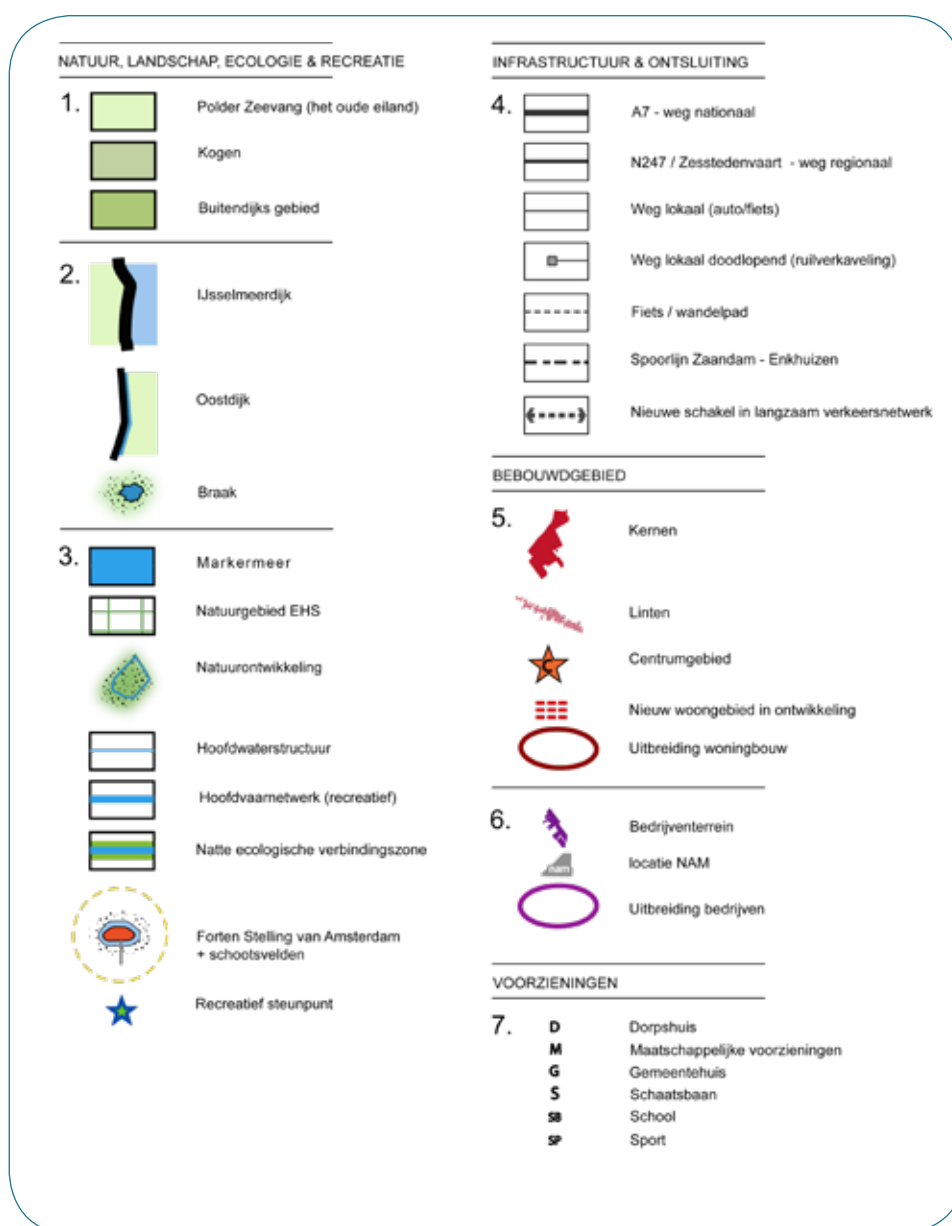




4 RUIMTELIJK CASCO

4.1 RUIMTELIJK CASCO

De ruimtelijke en thematische context bieden (bijlagen) de basis voor het zogenaamde Ruimtelijk Casco. Hierin worden de meest structuurbepalende keuzes vastgelegd voor de langere termijn. Concretere invullingen voor de komende jaren kunnen binnen het aangegeven kader van het Ruimtelijk Casco nog op verschillende manieren vorm krijgen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld met een legenda en een toelichting. De toelichting geeft aan waar het legendaonderdeel betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie erbij hoort.



4.2 POLDERS, KOGEN EN BUITENDIJKS GEBIED (1)

De ontstaansgeschiedenis van Zeevang is nog duidelijk afleesbaar in het landschap. Het waterrijke veenweidelandschap met de zichtbare historie geeft het gebied een hoge waarde.

Primaire functie van de polders betreft agrarisch gebruik. In lijn met het nationaal en provinciaal beleid streeft de gemeente Zeevang in dit gebied naar een meer duurzame landbouw d.w.z. met een zo laag mogelijke belasting voor natuur en milieu. Dat geldt in het bijzonder voor de melkveehouderij. Voor veehouderij is een specifiek gebiedsgericht beleid aan de orde: grondgebonden veehouderij dient levensvatbaar te blijven, aangezien deze een bijdrage levert aan het behoud van het landschap. Zij dienen mogelijkheden voor structuurversterking te krijgen, gericht op duurzame productie (zoals kavelruil en landinrichting). Ten aanzien van intensieve veehouderij die in het gebied niet aanwezig is, wordt een uiterst restrictief beleid voorgestaan vanwege de negatieve ruimtelijke gevolgen. Het wordt enkel als neventak (bij veehouderijbedrijven) toegestaan, mits milieuhygiënisch ook mogelijk.

Behalve verduurzaming van de landbouw ziet de gemeente ook verbreding als één van de instrumenten om het huidige agrarische cultuurlandschap te behouden. Steeds meer agrariërs zoeken naar nevenactiviteiten in het kader van de puur agrarische bedrijfsfunctie. Deze activiteiten moeten ondergeschikt blijven aan de agrarische hoofdfunctie.

Het waterbeleid, waarvoor primair het Hoogheemraadschap verantwoordelijk is, is gericht op behoud van het veenweidelandschap. Een verweving van natuur, landbouw en recreatie is het uitgangspunt voor het waterbeheer. Het beleid omvat verder:

- In veenweidegebieden is een drooglegging tot maximaal 60 centimeter toegestaan
- Direct gebruik van schone onderhoudsbagger op het perceel
- Saneren/isoleren van vervuilde waterbodems en vuilstorten in natuurgebieden
- Verbeteren waterkwaliteit volgens bestaande normen
- Gebieden met veel onderbemalingen beheersbaar te maken

Belangrijk is het behoud van het open landschap en de beleving van de randen van het gebied. De polder Zeevang en het Zeevangse gedeelte van het Markermeer zijn in het kader van de Natura2000 aangewezen als speciale beschermingszone. De kogen zijn lager gelegen in de loop der tijd aan het oude eiland aangeslibde gebieden die later zijn ingepolderd. Zij vormen nu de overgang naar het omringende polderland. Het buitendijks gebied aan de Markermeerszijde heeft met name ter plaatse van Schardam een betekenis voor de (water) recreatie gekregen. De openheid en het subtiele verschil tussen het oude eiland en de aangeslibde kogen is een van de kernkwaliteiten van Zeevang. Behoud van de openheid van de polders zelf en het zicht op de bedding zijn belangrijke uitgangspunten. Binnen de polder is de voormalige NAM-locatie een vreemd element. Nu de winningsactiviteiten zijn gestaakt is een plan op gezet om ter plaatse een natuurlocatie te ontwikkelen die past bij het omringende landschap met haar betekenis als weidevogelgebied. De aanwezige beplanting wordt verwijderd.

Woningbouw in het buitengebied vindt bij uitzondering plaats in het geval van transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing. De provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling, die met name stuurt op de ruimtelijk kwaliteit, is daarbij leidend.

4.3 DIJKEN EN BRAKEN (2)

Vanuit het Deltaprogramma worden belangrijke deltabeslissingen voorbereid ten aanzien van onder meer de zoetwatervoorziening, waterveiligheid en peilbeheer IJsselmeergebied. Teneinde in de toekomst goed te zijn voorbereid op de gevolgen van de klimaatverandering zal de waterveiligheidsnormering worden bijgesteld op basis van risicobenadering. Om aan deze nieuwe normen te voldoen wordt het principe van de meerlaagse veiligheid toegepast. Deze bestaat naast preventie (sterke, hoge en brede dijken moeten voorkomen

dat een overstroming kan plaatsvinden), uit maatregelen op het vlak van ruimtelijke inrichting (als er toch een overstroming is, moet de inrichting van een gebied helpen de gevolgen te beperken) en crisisbeheersing (als er toch een overstroming is, hoe kan het aantal slachtoffers dan worden beperkt, bijvoorbeeld door evacuatieplannen toe te passen). Ten aanzien van het peilbeheer van het IJsselmeergebied wordt ingezet op het realiseren van pompen in de afsluitdijk om de zeespiegelstijging op te vangen en op een flexibel peilbeheer en inrichting.

Voor de gemeente Zeevang heeft het Deltaprogramma (binnen de termijn van de structuurvisie) geen ruimtelijke relevante gevolgen. Naar huidig inzicht blijft het flexibel peil de komende decennia grotendeels binnen de bandbreedte van het huidige peil. Wat betreft de waterveiligheid en de toepassing van het principe van meerlaagse veiligheid is de verwachting dat die geen gevolgen hebben voor de beperkte (woningbouw-) ontwikkelingen, zoals die in de structuurvisie zijn opgenomen. Bij de uitwerking van de plannen zal het veiligheidsaspect nadrukkelijk in beeld worden gehouden. Mochten de deltabeslissingen daar aanleiding voor geven, zal het structuurvisiebeleid hierop worden aangepast en/of aangevuld.

Voor deze problematiek is ook de Deltavisie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van betekenis, waarin alle betrokken gebiedspartijen samenwerken aan het toekomstbestendig maken van het watersysteem in licht van de klimaatverandering en de Europese regelgeving. Op grond van de Deltavisie verplicht de gemeente zich daarmee bij ruimtelijke plannen rekening te houden.

De bedijking van Zeevang heeft omstreeks 1300 zijn beslag gekregen. De huidige Markermeerdijk heeft een bochtig tracé als gevolg van inlagen en het aanleggen van inlaagdijken als extra bescherming van het lager gelegen land. Op een aantal plaatsen is er sprake van buitendijks voorland, met name ter plaatse van Schardam en Warder die een extra dimensie hebben vanwege natuur en het recreatief medegebruik. Het Westeinde, Beetsdijkje e.d. vormen als onderdeel van de regionale waterkeringen de begrenzing van de polder Zeevang, Beetskoog en Hobrederkoog met de Beemsterringvaart/-polder. Ook langs het boezemwater tussen Beets en Schardam zijn belangrijke regionale waterkeringen aanwezig.

Geotechnisch onderzoek heeft uitgewezen dat van de dijk Hoorn-Edam het grootste deel niet voldoet aan de wettelijk gestelde eisen met betrekking tot de veiligheid en daarom versterkt moet worden. De dijklichamen, een primaire waterkering tussen Hoorn en Amsterdam, moeten in het kader van hoogwaterbeschermingsprogramma worden versterkt. Zij voldoen niet aan de geldende normen. Volgens het concept projectplan geschiedt dat door binnen- dan wel buitenwaartse verplaatsing van het dijklichaam. Ook worden met name ten zuiden van Warder vooroevers voorzien.

Hoewel het primair om veiligheid gaat, is ook bij de planvorming rekening gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische belangen (dijk is provinciaal monument). Aandachtspunten zijn onder andere:

- Het tracé van de dijk en de open zichtlijnen over het water en langs de dijk
- Behoud van de vorm, de breedte en het karakter van structuurdragers aan de voet van de dijk (braken en kolken, molengang, grotere watergangen)

Deze versterking die voor 2021 moet zijn uitgevoerd, biedt kansen om projecten mee te koppelen. Op die wijze kan er een kwaliteit van de omgeving worden versterkt door de aanleg van een wandelfietsroute, de ontwikkeling van natuur en kleinschalige recreatievoorzieningen. Aan de binnenzijde kan natuurontwikkeling plaatsvinden door verbetering van de land en water relatie via aanleg van natte zones aan de voet van de dijk.

Op een aantal plaatsen zijn de gevolgen van doorbraken zichtbaar in de vorm van de diverse braken, zoals Kleine Braak, Grote Braak en Moordenaarsbraak. De Eterheimse Braak en Zandbraak zijn later drooggelegd. Deze braken vormen markante landschappelijke plekken met hoge natuurwaarden.

4.4 NATUURGEBIED (EHS), NATUURONTWIKKELING EN WATER (3)

De ecologische hoofdstructuur valt voor een belangrijk deel samen met de waterstructuur die is bepaald door de ontginningswijze met regelmatige waterlopen langs de kavels en dwars daarop gegraven weteringen. Het hoofdwatersysteem wordt gevormd door de Wijzend, de IJle, de Kromme IJle en de Nieuwendijk. Zij vormen de basis voor de polder als vaarsysteem. Het water fungeert met de oevers als belangrijke natte ecologische verbindingzones in het gebied. Door het maken van verbindingen in het netwerk en aansluiting op het langzaamverkeersnetwerk kan meerwaarde worden verkregen voor de natuur en de waterrecreatie (varen en schaatsen).

De ecologische hoofdstructuur kent een onderscheid in bestaande natuur (al aangewezen voor 1977), nieuwe natuur en verbindingzones. Het gaat om gebieden rond Middellie en Warder, de meeste braken, het buitendijks gebied bij Etersheim en delen rond Schardam. In de aangewezen gebieden zijn ontwikkelingen alleen mogelijk als ze passen binnen de natuurdoelen voor het gebied en de identiteit van het landschap versterken. In het kader van de businesscase Zeevang zijn in 2013 projecten voor natuurontwikkeling in gang gezet, te weten de herinrichting van Zeevang Oost en Zandbraak.

In de gemeente Zeevang zijn twee gebieden aangewezen als beschermd gebied in het kader van de Natura2000, te weten het Markermeer en de Polder Zeevang (op grond van de Vogelrichtlijn). Voor de gebieden worden bijzondere beheersmaatregelen voorzien. In 2013 is voor de polder Zeevang door de provincie Noord-Holland een beheersplan opgesteld. Er mogen op basis daarvan in beginsel geen activiteiten plaatsvinden die de door het rijk vastgestelde natuurdoelen voor het gebied in gevaar brengen. Voor Polder Zeevang zijn alleen behoudsdoelstellingen voor diersoorten geformuleerd op grond van de Vogelrichtlijn. Polder Zeevang is aan-



gewezen voor een aantal vogelsoorten als rust- en foerageergebied. Bestaande activiteiten zijn beoordeeld op haar effecten. Nieuwe activiteiten mogen niet leiden tot significant negatieve effecten op de doelsoorten waarvoor Polder Zeevang is aangewezen.

Het waterbeleid in het veenweidegebied is gericht op behoud van het veenweidelandschap en op behoud en versterking van de natuurwaarden. Een verweving van natuur, landbouw en recreatie is het uitgangspunt voor het waterbeheer. Voor de natuurgebieden is het doel een zo groot mogelijke diversiteit in natuurwaarden te realiseren, waarbij moerasvorming tot de mogelijkheden behoort. Dat moet bij voorkeur bereikt worden door met waterbeheerders, agrariërs en natuurorganisaties gezamenlijk doelen te stellen. Het beleid omvat verder:

- Versterking en ontwikkeling van natuurgebieden door waterconservering
- Binnen PEHS, waar mogelijk, instellen van natuurpeil (peil dat 'natuurlijk' fluctueert)
- Aanleg van brede, natuurvriendelijke oevers in combinatie met betaalde natuurproductie.

Het Markermeer is in 2009 aangewezen als een belangrijk Natura2000-gebied op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor het gebied is een beheersplan in voorbereiding dat de realisatie van instandhoudingdoelstellingen moet verzekeren. Daaraan gerelateerd biedt de Rijksstructuurvisie Amsterdam –Almere- Markermeer 2013 (Rraam) een toekomstperspectief voor een Toekomstbestendig Ecologisch Systeem (TBES), waardoor een vitaal, gevarieerd en robuust ecologisch systeem moet ontstaan dat ook een basis kan leggen voor recreatieve ontwikkelingen.



4.5 FORTEN STELLING VAN AMSTERDAM + SCHOOTSVELDEN (3)

Cultuurhistorische waarden dienen een volwaardige plek te krijgen in de belangenafweging. Het veenweidegebied en de dijk en de Stelling van Amsterdam zijn de belangrijkste cultuurhistorische structuren in de gemeente Zeevang. De stelling is in Zeevang onvoltooid gebleven, doordat een fort niet is gerealiseerd. Wel liggen direct buiten de gemeentegrenzen twee forten (Het Fort bij Edam en Het Fort benoorden Purmerend) waarvan een deel van het schootsveld zich uitstrekt over Zeevangs grondgebied. Het schootsveld reikt tot over het lint van Kwadijk tot praktisch aan de Hobrede. De behoud van de open schootsvelden versterkt de belevingswaarde en is derhalve na te streven.

4.6 RECREATIEF STEUNPUNT (3)

Recreatieve ontwikkeling is een nieuwe economische drager voor de gemeente. Verbrede landbouw, het verbeteren van infrastructuur en dag- en verblijfsrecreatieve initiatieven, voor zover passend voor het gebied, worden waar mogelijk ondersteund.

Uit het oogpunt van de recreatie- en natuurontwikkeling is het wenselijk een zekere verbinding tussen land en water te creëren. De bestaande voorlanden en de nieuwe oeverdijk verbonden aan de dijkversterking bieden mogelijkheden voor uitbouw van de extensieve recreatie, mits de natuurwaarden niet in het gedrang komen. Er wordt ingezet op de meekoppeling van recreatie (fietsen en wandelen) met de dijkversterking van het Markermeer.

De waterrecreatiepunten zijn het zwembad in het Markermeer ter plaatse van Warder, de recreatieve voorzieningen langs de kust bij Schardam en ten zuiden van Warder. Een bescheiden opwaardering (qua bereikbaarheid, uitstraling) van deze punten kan de recreatiewaarde doen toenemen. Verder wordt op recreatief gebied ingezet op kwaliteitverbetering en het ondersteunen van kleinschalige nieuwe initiatieven zoals kamperen bij de boer en recreatieve rustpunten. Beperkte mogelijkheden hiervoor liggen in het landelijk gebied onder meer in Kwadijk, Middellie en Schardam. Bij bezoekerscentrum Molen De Breek is een locatie waar mogelijk een betere relatie met de waterrecreatie kan worden bereikt, bijvoorbeeld door een eenvoudige aanlegfaciliteit in het Markermeer.

Om de weginfrastructuur minder te belasten en recreanten te bedienen is een recreatieknooppunt met enkel basisvoorzieningen (parkeergelegenheid, camperplaatsen, trailerhelling voor Beemsterringvaart) ontwikkeld bij Oosthuizen. Ter plaatse kan worden geparkeerd en vandaar per fiets, te voet het gebied worden ontdekt. Een ander knooppunt bijvoorbeeld in Beets of Middellie zou een vergelijkbare bijdrage kunnen leveren. Bij het recreatieknooppunt Oosthuizen en in Middellie worden toeristische overstappunten (TOP's) voorzien, waar men kan parkeren en per fiets of te voet de omgeving kan verkennen.

4.7 INFRASTRUCTUUR (4)

Zeevang heeft op zich een goede aansluiting op het regionale hoofdverkeersnetwerk, in het bijzonder op de provinciale weg N247. De bestaande infrastructuur is voldoende voor de verkeersafwikkeling¹. Een verdere mobiliteitsgroei (autoverkeer) moet worden gefaciliteerd binnen de bestaande ruimte en karakteristieke wegprofielen. De linten hebben een eigen ruimtelijke karakteristiek. Er ligt een duidelijke begrenzing op het gebied van fysieke ruimte, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

¹ Verkeerskundig onderzoek Waterrijk (2012).



Verbeteringen zijn mogelijk voor inrichtingsmaatregelen ten behoeve van het langzaam verkeer en uitbreiding van het recreatief fiets- en wandelnetwerk in het buitengebied. Dit kan door de nu doodlopende wegen aan elkaar te koppelen en te verbinden aan waterlopen. Hierdoor ontstaat een fijnmaziger langzaam verkeersnetwerk. In het kader van de dijkversterking is het mogelijk om naast het bestaande lange afstandswandelpad ook op de dijk of vooroever een fietspad aan te leggen.

4.8 KERNEN, LINTEN EN NIEUW WOONGEBIED IN ONTWIKKELING (5)

De woonfunctie blijft de belangrijkste drager voor de kernen. De bestaande bebouwing bevindt zich voornamelijk in de kernen en linten. Zij vervult een belangrijke rol in het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. Grootchalige uitbreiding vindt enkel plaats in Oosthuizen. Herstructurering en verdichting zijn in principe overal in het bestaand bebouwd gebied mogelijk. Ook is er beleidsruimte voor herinvulling van vrijkomende (agrarische) bebouwing met woningbouw waar dit de leefbaarheid in kernen en linten verbetert en voor de haalbaarheid van de verplaatsing nodig is. Zeevang kent naast circa 100 agrarische bedrijven circa 450 over het algemeen kleinere bedrijven waarvan een groot deel zich in de diverse linten bevindt. Bij uitplaatsing kan herontwikkeling van de bestaande kavel worden overwogen, echter met dien verstande dat deze moet passen in de karakteristiek van het lint. Daarnaast zijn er in Hobrede, Kwadijk, Beets en Middellie tenslotte mogelijkheden voor woningen die gebouwd worden in het kader van het bufferwoningenbeleid. Het stedenbouwkundige kader is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Zeevang.

De aldus mogelijke woningbouw, die gezien de verwachte vraag beperkt zal blijven, kan enigszins bijdragen aan het in stand blijven van het voorzieningenniveau in de kernen. Woningbouw kan echter nooit als panacee gezien worden voor het intact houden van het voorzieningenaanbod. Ingezet wordt op herkenbare kernen en linten. Daarbij is behoud van de maatschappelijke voorzieningen, voor zover mogelijk, in de kernen van belang. Kernen kunnen zich van elkaar onderscheiden wat kansen biedt voor een hogere kwaliteit en meer dif-



ferentiatie van de voorzieningen. Zo zal Oosthuizen het maatschappelijk en commerciële voorzieningencentrum zijn, Beets en Hobrede rust en ruimte uitstralen, Schardam gericht zijn op recreatie, Warder en Kwadijk vitale woon-werk-linten zijn en Middelle een kern waarbij agrarisch en natuurwaarden centraal staan.

Oosthuizen

De kern Oosthuizen is de hoofdkern van Zeevang. Het oorspronkelijk lint kent een verdikking met woonbuurten en bedrijventerreinen rondom Oosteinde en Westeinde. In de kern treft men het bestuurscentrum van de gemeente en de belangrijkste commerciële en maatschappelijke voorzieningen voor de gehele gemeente Zeevang. Met de uitvoering van de eerste fase Waterrijk in Oosthuizen is een aanvang genomen met de bouw van een nieuwe woonwijk van 200 woningen. Met de uitbreiding van Oosthuizen wordt het draagvlak voor de voorzieningen vergroot. In 2013 is een besluit genomen een MFA met een brede school te realiseren.

Hobrede

Ingezet wordt op behoud van de huidige kwaliteiten van dit kleinschalige lintdorp. Initiatieven voor ondersteuning van recreatie en toerisme worden ondersteund. Op het vlak van woningbouw zijn er in Hobrede mogelijkheden in het kader van het bufferwoningenbeleid. Voor Hobrede wordt een bescheiden uitbreiding voorgesteld door een eenzijdige verlenging van het lint.

Warder

De langgerektheid van het lint en de doorzichten naar het achterliggend gebied zijn belangrijke kwaliteiten die behouden dienen te blijven. Ingezet wordt op behoud van gemeenschappelijke voorzieningen rondom de kern van het lint, zoals het dorps huis/servicepunt. Aan het Markermeer ligt het openluchtzwembad. Door de ligging van de kern nabij het Markermeer is ruimte voor enige versterking van de toeristisch en recreatieve (verblijfs)functies in of nabij de kern in combinatie met de Markermeerkust.



Kwadijk

De openheid naar de polder aan de noordzijde van dit lint dient behouden te blijven. De zuidzijde van het lint is sterker ontwikkeld dan de noordzijde. In het lint zijn reeds enkele grotere agrarische bedrijven gevestigd zoals een melkveehouderij en maneges. Het gebied tussen het lint en de N244 langs de noordzijde van Purmerend is een buffer tussen het stedelijk gebied van Purmerend en het dorpse landelijke Zeevang. Door verbreding van de N244 zal de druk op dit overgangsgebied voor vestiging van bedrijven wellicht worden vergroot. Vanuit het bufferwoningenbeleid is er ruimte voor woningbouw in hart van Kwadijk nabij de kerk.

Beets

Ingezet wordt op behoud van de dorpse structuur en sfeer met hoge landschappelijke kwaliteit. Er wordt voorzien in een beperkte woninguitbreiding. Daarmee kan het vrije uitzicht vanuit de woningen aan de westzijde van het dorp gehandhaafd blijven. Bij de uitbreiding aan de noordkant blijven de grasvelden omzoomd door elzenbeplanting ('landschapskamers') gehandhaafd. Het dorps huis is een centrale plek in het dorp en kan meer profiteren van de fietsende en watersportende recreant. Bij het dorps huis zijn aan de zijde van de Korsloot mogelijkheden om hierop in te spelen met voorzieningen als een terras, steiger e.d. Aandachtspunt daarbij vormt de realisatie van een veilige langzaam verkeersvoorziening naar de centrale kern.

Middelie

Behoud van openheid vanaf het lint naar het achterliggende landschap is in Middelie een belangrijk uitgangspunt. Het zwaartepunt van het dorp ligt aan de Zijvend waar ook enkele voorzieningen zoals de ijsbaan en het dorpscafé met dorps huisfunctie liggen. In uitbreiding van de maatschappelijke voorzieningen is niet voorzien. Beperkte verdere ontwikkeling van de kern met woningbouw is mogelijk in het kader van het bufferwoningenbeleid.

Schardam

Deze kern en lint zijn door de ligging aan de het Markermeer georiënteerd op de (water)recreant. Deze positie kan verder worden benut. Een eerste stap is verbetering van de kwaliteit van de bestaande voorzieningen. Daarnaast zijn er kansen voor bij de schaal van het dorp passende verblijfsrecreatie. Schardam kan zo uitgroeien tot een van de kleinschalige en hoogwaardige recreatieve steunpunten langs de kust waar land en water met elkaar worden verbonden. Door het maken van een verbinding tussen Schardam en Beets via de Korsloot worden de recreatieve mogelijkheden van beide dorpen verder versterkt.

4.9 CENTRUMGEBIED (5)

Oosthuizen is de belangrijkste kern van Zeevang met een aantal basisvoorzieningen, zoals het gemeentehuis, maar ook een zorgcentrum, enkele kantoren, enkele winkels, een supermarkt en de basisschool. De voorzieningen zijn gericht op de dagelijkse levensbehoefte. Met concurrentie vanuit Purmerend en Edam-Volendam voor de dagelijkse levensbehoeften is het zaak om in ieder geval voor Zeevang de commerciële voorzieningen voor de toekomst te kunnen behouden. Goede bereikbaarheid, veiligheid en parkeermogelijkheden zijn een pre. Nadruk op kleinschaligheid, persoonlijke service, streekeigen producten e.d. kunnen onderscheidend zijn ten opzichte van de doorsnee supermarkt in een andere plaats. De ontwikkeling van Waterrijk zal zorgen voor een groter draagvlak van de voorzieningen. Daarnaast bevinden zich in Oosthuizen ook de sportcomplexen (voetbal en tennis) en 's winters de ijsbaan.

Oosthuizen zal de centrale kern van Zeevang blijven. Nadruk op bestaande kwaliteiten, verbetering van maatschappelijke voorzieningen, en mogelijk kleinschalige initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme kunnen de positie van Zeevang, en als afgeleide daarvan die van de kernen verder versterken.

4.10 BEDRIJVENTERREIN (6)

Het merendeel van de bestaande en nieuwe bedrijvigheid is kleinschalig van opzet en heeft een historie vanuit de kernen en linten. Juist de mix van wonen en werken in het lint is een kwaliteit, mits deze kleinschalig blijft en er geen overmatige verkeersaantrekkende werking van uit gaat. Verbreding van functies kan zo lang het geen onevenredige belemmeringen oplevert voor de primaire functie van de omgeving.

Voor niet-agrarische bedrijven die uit het lint groeien, is uitbreiding voorzien van het bedrijventerrein aan de Hoornse Jaagweg nabij Oosthuizen. Hier zullen vooral op dienstverlening gerichte bedrijven een plek kunnen vinden. Deze uitbreidingsmogelijkheid maakt gebruik van de bestaande aansluiting op de N247. Het bestaande terrein is reeds volledig uitgegeven en intensief benut. Wanneer bedrijven te groot worden voor het bedrijventerrein in Oosthuizen, biedt de regio voldoende ruimte. Zo wordt in de gemeente Purmerend het bedrijventerrein de Baanstee-Noord ontwikkeld.

4.11 VOORZIENINGEN (7)

In diverse kernen en linten zijn nauwelijks winkelveorzieningen en zorgvoorzieningen aanwezig en ligt de nadruk sterk op de woonfunctie. Deze kernen zijn dusdanig kleinschalig, dat versterking of terugkeer van winkelveorzieningen en de bouw van nieuwe zorgvoorzieningen van enig formaat niet realistisch is. De nadruk ligt op dorpsvernieuwing en zo mogelijk instandhouding van de nog aanwezige voorzieningen om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden. De dorpshuizen en scholen zijn belangrijke basisvoorzieningen voor de dorpskernen. De gemeente wil zich maximaal inspannen deze te behouden in de diverse dorpen. Waar de ondergrens van het draagvlak wordt bereikt, is het echter onvermijdelijk dat ook basisvoorzieningen uit dorpen verdwijnen. Bewoners en ondernemers hebben hier zelf invloed op door gebruik te maken van de voorzieningen en te zoeken naar synergie tussen ondernemen en maatschappelijke betrokkenheid. De gemeente zal initiatieven die bijdragen tot vergroting van het draagvlak en de toekomstwaarde van basisvoorzieningen ondersteunen.

Om het proces van afkalving van het voorzieningenniveau zoveel mogelijk te beperken, kiest de gemeente er voor om Oosthuizen als hoofdkern aan te wijzen. In Oosthuizen zijn winkel- en zorgvoorzieningen nog in redelijke mate aanwezig. Zij hebben voor de langere termijn goede perspectieven. Door Oosthuizen als hoofdkern verder te ontwikkelen wordt perspectief geboden voor verdere verbreding van het aanbod aan diensten binnen de gemeente. De realisatie van een multifunctionele accommodatie draagt bij aan deze gedachte. Vanuit de hoofdkern kan de vraag in de kleine kernen worden gecoördineerd en gefaciliteerd in de vorm van bijvoorbeeld zorgsteunpunten.



5 UITWERKING EN UITVOERING

5.1 VAN VISIE NAAR UITVOERING

Met de uitwerking van de structuurvisie maakt de gemeente Zeevang duidelijk welke ruimtelijke koers zij wil varen voor de lange termijn. De kans op realisatie wordt bepaald door diverse factoren, zoals marktomstandigheden, subsidiemogelijkheden, programmabegrotingen, particulier elan, etc. De gemeente heeft diverse mogelijkheden om regie te voeren over de realisatiefase. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de gemeente dit gaat doen in relatie tot de plannen en projecten, maar ook welke rol hiervoor is weggelegd voor marktpartijen en maatschappelijke organisaties. De bezuinigingen die de overheid treffen, noodzaken tot terugtreding waar het gaat om het doen van eigen investeringen en het verhalen van kosten. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt hiervoor de instrumenten.

5.2 OVERHEID EN MARKT

De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument dat enerzijds een duidelijk ruimtelijke koers formuleert voor de lange termijn, maar tegelijkertijd ook op concrete wijze invulling geeft aan de positionering van de gemeente ten opzichte van de markt. Vanouds voert de gemeente geen actieve grondpolitiek en heeft de gemeente meer een regierol waarbij maatschappelijke initiatieven worden gefaciliteerd. In combinatie met de structuurvisie zal de Nota grondbeleid worden vastgesteld, die in het bijzonder gronduitgifte, exploitatie en kostenverhaal voor de projecten uitwerkt. De nota volgt het gangbare beleid van een faciliterend grondbeleid, waarbij aan marktpartijen de ruimte worden gelaten voor het ontplooiën van initiatieven binnen het door de gemeente vastgesteld ruimtelijke kader.

Binnen de kaders van de visie zal dat voor nieuwe ontwikkelingen niet anders zijn. De regie wordt gehouden op het in stand houden een evenwichtige woningmarkt (samen met corporatie), het zoveel mogelijk in stand houden van het voorzieningenniveau, alsmede de algehele versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor plannen van zuiver algemeen belang is de gemeente zelf de trekker.

Welke projecten de komende jaren worden opgepakt, staat beschreven in het vervolg van dit hoofdstuk. Ook wordt aangegeven bij welke (deels reeds lopende) projecten de gemeente actief bij betrokken is. In paragraaf 5.3 schetst de gemeente de situatie in de woningbouwprogrammering en de prioritering die zij hierin aanbrengt. Paragraaf 5.4 biedt inzicht in de overige type projecten waar de gemeente een meer actieve betrokkenheid zal hebben. Paragraaf 5.5 geeft in kort bestek aan hoe nadere uitwerking van de structuurvisie voor diverse locaties kan plaatsvinden. Paragraaf 5.6 geeft inzicht in de wijze waarop de instrumenten van kostenverhaal worden ingezet om de ambities en doelen uit de structuurvisie tot realisatie te brengen. Paragraaf 5.7, tenslotte, gaat in op de manier waarop het Fonds Vitaal Zeevang van betekenis kan zijn voor nieuwe projecten.

5.3 WONINGBOUWPROJECTEN

De gemeente Zeevang wil om meerdere redenen regie houden op de woningbouw. Doelstelling is het behouden van een balans tussen vraag en aanbod. Dit is van belang voor zowel de waarde en kwaliteit van het bestaande aanbod, als ook voor het behalen van de ruimtelijke ontwikkelingsambities. Om een helder beeld te hebben van vraag en aanbod is een onderzoek, - het Woonplan - uitgevoerd dat het noodzakelijk maakt kritisch te kijken naar de bouwplannen. Gezien de demografische, de politieke en economische ontwikkelingen kan de verwachte vraag die met name is gecentreerd rond de lokale behoefte naar beneden worden bijgesteld ten opzichte van het beeld dat voorgaande jaren bestond. Hetzelfde geldt voor het aanbod zoals uit de lokale en regionale plannen blijkt. Er is duidelijk een overschot aan (geschatte) plancapaciteit.

Bestaande woningvoorraad

De gemeente wil meer aandacht schenken aan de bestaande woningvoorraad. De mogelijkheden daarvoor zijn beperkt, aangezien de gemeente een gering woningbezit heeft. Het merendeel van de inspanningen zal geschieden door de corporatie Wooncompagnie hiervan een speerpunt van beleid heeft gemaakt. Zij wil enerzijds in de gemeente kwalitatief hoogwaardige woningen in de sociale sector bouwen en anderzijds een deel van haar bestaande woningen afstoten. Die woningen kunnen dan, door de koper, een kwaliteitsimpuls krijgen.

Relevant voor de bestaande voorraad is verder de wens van de gemeente om de duurzaamheid van woningen te bevorderen, d.w.z. door verbetering van isolatie, aanwenden van zonne-energie. Een eerste stap is reeds gezet met de nota Duurzame energieagenda. Een verder onderzoek naar meer mogelijkheden op dit terrein is wenselijk.

Voorgenomen woningbouwontwikkeling

Op grond van de streekplanuitwerking "Waterlands Wonen" is reeds een duidelijke taakstelling geformuleerd om met een goede beeldkwaliteit en zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing woningen te realiseren. Naast de uitleglocatie Waterrijk voor 200 woningen zijn dat de 150 bufferwoningen. Het project Waterrijk is in 2012 van start gegaan, maar zal vanwege de economische omstandigheden een langere uitvoeringstermijn krijgen.

Voor de bouw van bufferwoningen is de basis gelegd voor een verdere uitvoering. Op grond van een beeldkwaliteitsanalyse zijn locaties aangegeven waarin woningbouw onder bepaalde ruimtelijke condities kunnen plaatsvinden. De locaties zijn min of meer aangegeven. Nadere uitwerking zal moeten plaatsvinden in de vorm van exploitatieregels en -overeenkomsten met marktpartijen, de planologische regeling en het bepalen van de gewenste woningtypen in het licht van nut en noodzaak. De uitvoering zal vanuit vraaggestuurd bouwen dienen plaats te vinden, met bijzondere aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en de uniciteit van de locaties. Er moet een duidelijke meerwaarde zijn voor de omgeving en de gemeente. Een deel van het bufferwoningencontingent wordt aangewend voor een verdere invulling van Waterrijk. Hiervoor is ruimte ontstaan, omdat de sportvelden niet worden verplaatst. Het gaat daarbij om 60 woningen. Gezien de verwachte ontwikkeling van die woonwijk wordt het onderdeel van bufferwoningen getemporiseerd en mits de provincie met een en ander instemt, op de lange termijn uitgevoerd, indien de behoefte daarvoor aantoonbaar is.

In het kader van het Waterlands Wonen is er een opgave vastgesteld voor ICT-ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). In Zeevang is het aantal van 50 woningen reeds benut. De regionale opgave is evenwel bij lange na niet gehaald, zodat in principe er nog ruimte aanwezig is voor nieuwe ICT-locaties. Gezien de provinciale structuurvisie staat het de gemeente nu vrij binnen het BBG inbreidingslocaties t.b.v. transformatie naar woningbouw te ontwikkelen.

Er is op voorhand, gelet op de beperkte vraag naar woningen, niet aan te geven hoeveel woningen onder deze noemer in beeld kunnen zijn. Er is nog een aantal locaties waar mogelijk een proces van transformatie aan de orde zou kunnen zijn, vanwege ruimtelijke of planologische knelpunten. Herontwikkeling zal maatwerk moeten zijn.

Inbreidingslocaties zijn ook beschikbaar ten gevolge van de bouw van de MFA. De locatie van het cultureel centrum en de bestaande school te Oosthuizen, die beide opgaan in het MFA, komen vrij en kunnen een passende herbestemming krijgen. Een woonbestemming ligt dan voor hand. Een exacte bepaling van het aantal woningen per locatie is niet te geven. Dat is afhankelijk van stedenbouwkundig analyse en aangetoonde nut en noodzaak, wenselijke typologie. Maatwerk is nodig.

Doseren op korte en middellange termijn

Uitgaande van de meest actuele prognoses, een surplus voor het opvangen van een beperkt deel van de regionale vraag en de acceptatie van enig overaanbod om uitval van plannen op te kunnen vangen, kan een aantal conclusies worden getrokken.

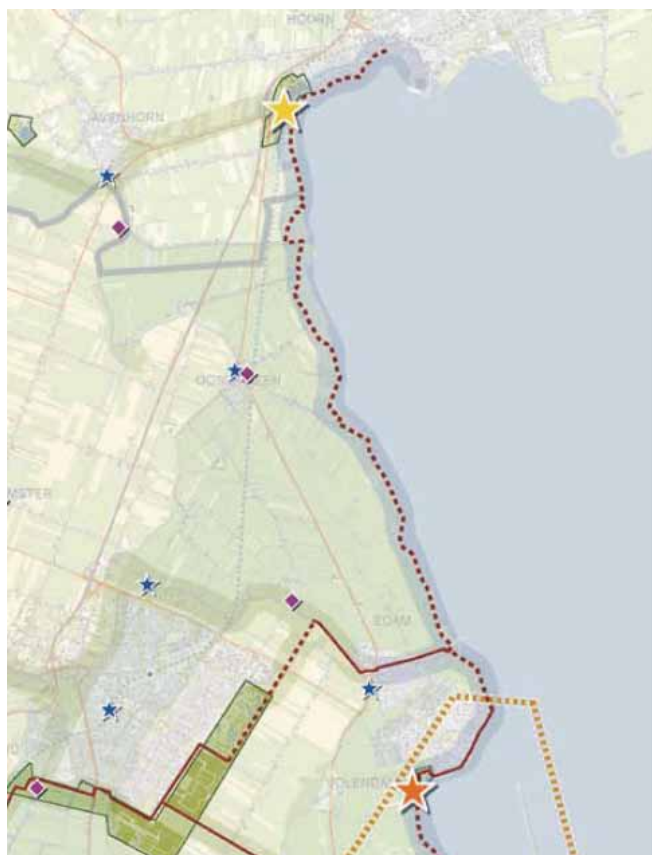
Het gemeentelijke woningbouwprogramma is gericht op behoud van het aantal inwoners en het bevorderen van de doorstroming². Het gewenste toekomstscenario voor woningbouw in Zeevang is 'iets groeien om klein te blijven'. Het huidige voornemen is om tot 2020 tenminste 400 woningen te (laten) bouwen, verdeeld over 200 woningen op uitbreidingslocaties, 50 woningen ICT en 150 bufferwoningen (onder voorwaarde dat de intensiveringslocaties zijn ingevuld). Dit aantal, voor een deel al ingevuld (ICT), is voldoende om aan de vraag naar woningen te voldoen. Bovendien kan er incidenteel sprake zijn van invulling van nieuwe inbreidingslocaties (boven de 50 woningen die al zijn gerealiseerd). De benutting van deze inbreidingslocaties voor 2020 is niet geheel in overeenstemming met de verwachte vraag en heeft in ieder geval een goede afstemming met het bufferwoningenbeleid. Er zullen prioriteiten moeten worden gesteld, en de realisatie van een deel van de woningen zou ook na 2020 aan de orde kunnen zijn.

Terugbrengen van plannen op de langere termijn

Tot 2020 is er sprake van een zeker evenwicht tussen vraag en aanbod. Voor de langere termijn – de periode na 2020 – is het echter noodzakelijk de regionale taakstelling zoals in de Regiovisie Waterland is vastgesteld, erbij te betrekken. In deze visie die van een bescheiden groei voor Waterland als geheel uitgaat, worden in Zeevang bij elkaar nog 500 woningen tot 2040 voorzien. Er wordt gesproken over nog een uitbreiding van 300 woningen in Oosthuizen alsmede een woonwerkomgeving van 200 woningen in Kwadijk (zuidrand). Gezien de te verwachte behoefte is er geen noodzaak om die ambities te blijven ondersteunen. De gemeente heeft geen expliciete groeifunctie voor de regio en is daarvoor ook qua infrastructuur ongeschikt.

Bij de verdere inrichting van Waterrijk moet een ontsluitingsoptie worden aangegeven. Ook wordt gewezen op de landschappelijke waarden en natuurwaarden van het Natura-2000-gebied waar een inbreuk op moet worden gemaakt. De gemeente kan haar taakstelling op dit gebied dan ook niet waarmaken en zal dit in regioverband nader bezien.

² Woonvisie Zeevang: 2020 in zicht (okt. 2009)



- Gebied intensieve dagrecreatie land
- Gebied intensieve dagrecreatie water
- Te ontwikkelen recreatiegebied
- Fietsroute recreatieve hoofdstructuur
- Opwaarderen fietsroute hoofdstructuur
- Knelpunt hoofdstructuur
- Hoofdknooppunten-Recreatiepoorten bestaand
- Hoofdknooppunten-Recreatiepoorten in ontwikkeling/visie
- Secundaire knopen bestaand
- Secundaire knopen in ontwikkeling/visie
- Toeristisch Overstappunt (TOP)
- Toeristisch attractiegebied
- Hoofdas Landgeoriënteerde recreatie: fietsen/skaten, wandelen, paardrijden, picknicken, in het landelijk gebied
- Hoofdas Watergeoriënteerde recreatie: fietsen/skaten, wandelen, varen, zwemmen, oeverzones grotere wateren
- grens Landschap Waterland

5.4 OVERIGE PROJECTEN

De gemeente heeft op korte termijn - de komende 5 jaar - een aantal projecten in beeld om te worden uitgevoerd.

Multifunctionele accommodatie (MFA) Waterrijk

In 2013 is een besluit genomen om de MFA, bestaande uit een school en cultureel centrum, daadwerkelijk in Waterrijk te realiseren. De voorbereiding voor een definitief plan is gaande. In dat kader ontstaan er mogelijkheden voor herontwikkeling van de bestaande vrijkomende locaties ten behoeve woningbouw of een andere inrichting.

Op het gebied van voorzieningen worden geen bijzondere projecten ontwikkeld buiten het MFA. Wel blijft de gemeente het bestaande beleid continueren om burgers en bedrijven zo goed mogelijk planologisch te faciliteren bij de activiteiten. De huidige bestemmingsplannen bieden veel mogelijkheden (verbrede landbouw, bedrijven aan huis). Aan nieuwe ontwikkelingen zoals internethandel is nog onvoldoende aandacht geschonken, maar ook op dat terrein wil de gemeente met haar tijd meegaan en een goede planologische regeling treffen³.

Fietsverbinding Markermeerdijk

De gemeente wil waar mogelijk de bestaande recreatieve infrastructuur verbeteren door aanleg nieuwe wandelpaden en het verbinden van doodlopende wegen. Deze wens is in het bijzonder opgepakt in het kader van de Businesscase Polder Zeevang.

Vanwege de bedreiging voor het karakteristieke veenweidelandschap (te geringe waterkwaliteit, bodemdaling) loopt er tot 2016 een speciaal project als onderdeel van het Programma Westelijke Veenweiden: de Businesscase Zeevang waarin wordt ingezet op specifieke maatregelen voor het verbeteren van het watersysteem en structuurverbetering van de landbouw middels kavelruil. De bijdrage van de gemeente in de Businesscase ligt primair op het terrein van de recreatieve infrastructuur.

Een realistische aanname is dat slechts een deel van het programma tot uitvoering kan komen vanwege de afwezigheid van grondposities en daarmee samenhangend doorkruising van agrarische belangen. Een belangrijke stap op dit terrein kan worden gezet, indien in het kader van de dijkversterking als meekoppelproject een vrijliggend fietspad op of langs de Markermeerdijk kan worden gerealiseerd. Dit zou een forse impuls zijn voor de recreatieve structuur en de beleving van het Markermeer. De aanleg van dit fietspad verdient het vanwege de eenmalige kans met de grootste prioriteit te worden ondersteund.

³ Internethandel keuze in beleid en vertaling in bestemmingsplannen (maart 2013, Kamer van koophandel)



Recreatieve ontwikkeling in combinatie met dijkversterking Markermeer

Een bijzondere betekenis voor Zeevang heeft de ligging aan het Markermeer. Bij diverse lopende projecten is de gemeente betrokken. De dijkversterking die volgens het Hoogwaterbeschermingsprogramma vóór 2021 gereed dient te zijn, heeft een grote impact op de bestaande situatie aan het Markermeer. Met name de aanleg van vooroevers heeft een andere beleving van de kust tot gevolg. Aan de andere kant biedt de nieuwe situatie ook kansen. Hiervoor is al melding gemaakt van de wenselijke aanleg van een recreatief fietspad. Er ligt een kans om daardoor de recreatieve gebruiksmogelijkheden sterk te verbeteren. Ook de verkeersveiligheid is daarbij gediend. De nieuwe kustlijn biedt ook mogelijkheden voor natuur en recreatie. De insteek van de gemeente is op dat punt een sobere en doelmatige invulling na te streven, die recht doet aan het kleinschalige, natuurlijke karakter van de gemeente. Intensieve recreatiemogelijkheden zijn niet aan de orde. Mogelijk dat hier een andere parkeergelegenheid annex klein recreatieknooppunt mogelijk kan worden gemaakt.

Ook met betrekking tot het Markermeer zijn er ontwikkelingen die de gemeente direct raken. In 2013 is een verkenning gestart naar de mogelijke aanleg van luwtestructuren in het Markermeer. Deze constructies moeten bewerkstellingen dat ten behoeve van een toekomstbestendig ecologisch systeem, de slibproblematiek wordt aangepakt. Hoewel de uitvoering en locatie van de structuren nog niet bekend zijn, liggen er mogelijk kansen om de recreatiemogelijkheden van de kust te versterken. Ook daarvoor geldt dan een sobere insteek primair gericht op kleinschalige activiteiten. De kernwaarden van het Markermeer qua zicht, ruimtebeleving moeten zo min mogelijk worden aangetast.

Verbetering landbouwkundige structuur

Op het vlak van landbouw vervult de gemeente geen leidende rol. Dat neemt niet weg dat de gemeente faciliterend een rol kan spelen. Zo is een actieve betrokkenheid bij de agrarisch structuurversterking op basis van de businesscase Zeevang, waarbij middels kavelruil een verbetering voor de agrariërs moet worden bewerkstelligd. Een grotere rol ligt op het planologische vlak, namelijk bij eventuele agrarische bedrijfsverplaatsingen. Het eerdere beleid om bedrijven die milieutechnisch op slot zitten en onvoldoende perspectief hebben op de bestaande locatie, veelal in het lint, naar elders te verplaatsen is onder druk gekomen door het provinciale beleid op grond van de structuurvisie en provinciale ruimtelijke verordening. Bestaande agrarische bouwkavels worden door de provincie per definitie als buiten BBG beschouwd, zodat primair de provincie het beleidskader voor herontwikkeling bepaalt onder meer via de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Desondanks blijft de gemeente zich inzetten om voor agrarische bedrijven die in de knel komen, een passende oplossing te bereiken om het bedrijf voor het gebied te behouden.

Natuurontwikkeling Zeevang-Oost en voormalige NAM-locatie

Ten aanzien van de natuur geldt evenzeer dat de gemeente geen regierol vervult, al is zij er wel nadrukkelijk bij betrokken. Na afronding van de herinrichting van de Zandbraak zijn in 2013 projecten voorbereid die herinrichting ten behoeve van natuur tot doelstelling hebben. De herinrichting van Zeevang-Oost wordt voorzien vanaf 2014. De gemeente zal het heringerichte gebied een bestemming Natuur geven.

Het NAM-terrein ten zuiden van Oosthuizen zal, na sanering, een passende inrichting ter verbetering van de natuurwaarden krijgen. Het weghalen van de bebossing en struweel zal in het bijzonder voor de weidevogelstand van betekenis zijn. Het open landschap wordt hersteld.

5.5 VAN STRUCTUURVISIE NAAR LOCATIEONTWIKKELING

De structuurvisie bepaalt op hoofdlijnen de beleidskaders bij ruimtelijke ontwikkelingen op het locatieniveau. De in de visie opgenomen doelstellingen vormen het toetsingskader voor initiatieven van ontwikkelende partijen; particulier en publiek. Op het moment dat een initiatief past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de structuurvisie kan nadere uitwerking worden gegeven aan de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische opzet. Deze krijgen vervolgens doorvertaling in een bestemmingsplan. Bij de planvorming op het locatieniveau gelden meer specifieke uitgangspunten en regels dan opgenomen in de structuurvisie. Het gaat hier om aspecten die voortkomen uit de ruimtelijke context van de locatie, alsmede uit sectorale beleidslijnen en milieukundige regels uit wettelijke bepalingen. Hierbij valt te denken aan uitgangspunten en regels op het vlak van beeldkwaliteit, verkeer, veiligheid, geurhinder, verkeerslawaaï, flora en fauna, water en archeologie.

5.6 INZET INSTRUMENTARIUM KOSTENVERHAAL

Ten behoeve van de realisatie van nieuwe (woningbouw)projecten maakt de gemeente kosten om voorzieningen van openbaar nut te laten realiseren, zoals wegen, riolering, straatverlichting, maatschappelijke voorzieningen, water en groen. Veel van deze kosten kennen een directe samenhang met nieuwe ontwikkelingen en daarom streeft de gemeente ernaar de kosten naar proportie door te rekenen. In situaties waar de gemeente eigenaar is van gronden kan de gemeente deze kosten verhalen via de uitgifteprijs van de grond. Wanneer de gronden in eigendom zijn van particulieren heeft de gemeente geen mogelijkheid om, via gronduitgifte, gemaakte kosten te verhalen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet in mogelijkheden om deze kosten op een andere wijze te verhalen. De structuurvisie is, naast het exploitatieplan, een belangrijk publiekrechtelijk instrument voor kostenverhaal. In een structuurvisie wordt de beleidsmatige onderbouwing gegeven voor het verhalen van bepaalde kosten, namelijk de kosten met een bovenplans karakter.

Dit betreffen de kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen buiten of binnen een exploitatiegebied van een project, die van belang zijn voor het exploitatiegebied zelf en één of meer exploitatiegebieden of bestaande wijken. Een nader onderscheid is te maken in bovenwijkse voorzieningen, ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening.

Binnenplanse kosten (gebiedsgerichte voorzieningen) worden enkel gemaakt voor één project en zullen een op een hieraan worden toegerekend. De structuurvisie speelt hierbij geen rol.

Bovenwijkse voorzieningen

De Wro maakt het mogelijk om kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een bepaald exploitatiegebied profijt heeft (de bovenwijkse voorzieningen), toe te rekenen aan dat exploitatiegebied. Bij kosten op het vlak van bovenwijkse voorzieningen moet gedacht worden aan werken als een verbindingsweg tussen twee buurten of het wegnemen van een hindercirkel waarvan twee of meer buurten profijt hebben. Om de kosten voor bovenwijkse voorzieningen te verhalen is het nodig dat wordt aangetoond dat het exploitatiegebied profijt heeft van die voorzieningen. Tevens moet worden aangetoond dat de voorzieningen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit). Ten slotte moet worden aangegeven in welke mate de kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebied (proportionaliteitsbeginsel). Hoewel de wet op dit punt geen verdere eisen stelt, wordt aangenomen dat een transparante onderbouwing van de doorbelasting van kosten van bovenwijkse voorzieningen in de praktijk gewenst is om

dit kostenverhaal in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen met succes gestalte te geven. Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente dus door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten en publiekrechtelijk dwingend opleggen middels het exploitatieplan. De wet stelt voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen niet de eis dat deze zijn vastgelegd in een structuurvisie. Het is echter zinvol om in de structuurvisie een beleidsmatige basis te leggen voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Op deze manier wordt meer duidelijkheid gegeven omtrent de kosten die de gemeente wil verhalen op private partijen.

Als gevolg van de uitvoering van de structuurvisie kan de gemeente de komende jaren geconfronteerd worden met de noodzakelijke realisatie van bovenwijkse voorzieningen. Het zal in veel gevallen om infrastructurele werken gaan. Ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie zijn geen concrete projecten voorzien die vallen onder de categorie bovenwijkse voorzieningen. Op langere termijn kan de nadere ontsluiting van Waterrijk hier echter wel onder gaan vallen.

De gemeente zal bij een voorkomende bovenwijkse voorziening afzonderlijk een uitwerking maken van de verwachten kosten en de wijze waarop de verrekening proportioneel plaatsvindt over de toerekenbare en profijt hebbende ontwikkellocaties. Op basis van deze uitwerking zullen de door de gemeente gemaakte kosten verdeeld worden over de eigen ontwikkellocaties en over de ontwikkelingen op private gronden. In eerste instantie gebeurt dit via een anterieure overeenkomst. Mocht dit niet mogelijk zijn dan wordt het kostenverhaal afgedwongen via een exploitatieplan. Bij de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden verrekent de gemeente de kosten via gronduitgifte.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De Wro maakt het voor de gemeente mogelijk om via een overeenkomst met een private partij een afzonderlijke financiële bijdrage met de gemeente af te spreken. Deze extra financiële bijdrage aan zogenaamde 'ruimtelijke ontwikkelingen' wordt gebaseerd op ruimtelijke projecten die in de structuurvisie zijn vastgelegd. De wetgever heeft in de Wro niet een concrete definitie van deze term gegeven. Deze hebben over het algemeen betrekking op maatschappelijk belangrijke functies, zoals voorzieningen, natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur. De structuurvisie Zeevang bevat doelen die via dit instrument mede gefinancierd kunnen worden. Het gaat dan voornamelijk om de wens om in de ontwikkelingen op gang te brengen op het vlak van maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, maar ook natuur en landschap. Concreet gaat het om het bufferwoningenbeleid zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Zeevang alsmede de projecten zoals benoemd in paragraaf 5.4. De gemeente is dan ook voornemens om gebruik te maken van dit instrumentarium. De manier waarop dit gaat gebeuren, staat nader uitgewerkt in paragraaf 5.6.

Bovenplanse verevening

De bovenplanse verevening is gericht op een bijdrage vanuit exploitatiegebieden met een exploitatieoverschot naar andere exploitatiegebieden met een exploitatietekort. Om een dergelijke verevening toe te passen, is de structuurvisie van belang. De Wro bepaalt dat bovenplanse kosten in meerdere exploitatiegebieden kunnen worden doorbelast in de vorm van een fondsbijdrage. Dit kan alleen indien er voor die gebieden een structuurvisie is vastgesteld die 'aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds komen' aldus artikel 6.13 lid 7 van de Wro. In de structuurvisie moet een basis zijn gelegd voor bovenplanse verevening door benoeming van ruimtelijke projecten met een functionele en ruimtelijke samenhang. De gemeente zal geen gebruik maken van deze constructie om stapeling van fondsbijdragen te voorkomen.

5.7 FONDS 'VITAAL ZEEVANG'

Het buitengebied van de gemeente Zeevang is volop in beweging. Ontwikkelingen in de agrarische sector, maar ook op het gebied van recreatie en toerisme, zorgen voor veranderingen in het gebruik van het buitengebied. Het is dan ook heel begrijpelijk dat ondernemers en bewoners met nieuwe plannen komen voor hun opstallen en gronden. Ontwikkelingen die passen bij het buitengebied en kunnen dan ook rekenen op medewerking van de gemeente.

Voor het bouwen van woningen in het buitengebied ligt dit anders. Provinciaal en gemeentelijk beleid is de laatste decennia gericht geweest op het concentreren van woningbouw in stedelijke gebieden. Voor plattelandsgebieden betekent dit een concentratie op het bouwen voor de eigen demografische ontwikkeling en het inzetten op inbreiding voor uitbreiding.

Met de afspraken tussen provincie Noord-Holland en de gemeente Zeevang op het vlak van de bufferwoningen is binnen dit beleid meer ruimte ontstaan. Met de introductie van de 'bufferwoningen' heeft de gemeente een nieuw instrument in handen om ruimte te geven aan goede woningbouwplannen. Plannen die de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbeteren. Tegen welke voorwaarden dit kan, is door de gemeente geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Zeevang.

Het Beeldkwaliteitsplan Zeevang biedt de mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen wanneer de negatieve effecten op het landschap (verstening) worden weggenomen door investeringen te plegen in de publieke ruimte:

In het buitengebied van Zeevang zijn bebouwing en landschap onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het eerste uitgangspunt is dat de bouw van bufferwoningen wordt gekoppeld aan investeringen in de publieke ruimte, waaronder investeringen in het padennetwerk en vaarnetwerk.

Het Beeldkwaliteitsplan Zeevang geeft in kwalitatieve zin richting aan de manier waarop dit kan gebeuren. De structuurvisie Zeevang neemt deze uitgangspunten één op één over en voegt hier een kwantitatief uitgangspunt aan toe om er voor te zorgen dat de omvang van de investering in de publieke ruimte proportioneel is. De gemeente doet dit door de benodigde investering te koppelen aan de grondwaardevermeerdering van het betreffend initiatief in combinatie met het type woning(en) dat gebouwd wordt (sociaal, middelduur of duur). De exacte (uniforme) berekeningssystematiek vormt een uitwerking van deze structuurvisie.

Op basis van de nader vast te stellen berekeningsystematiek kan iedere ontwikkeling worden doorvertaald naar een benodigde investering uitgedrukt in euro's. Een initiatiefnemer kan op twee manieren de benodigde investering doorvertalen in een fysieke kwaliteitsverbetering in de publieke ruimte.

De eerste optie is dat de initiatiefnemer de investering zelf uitwerkt en uitvoert conform de kwalitatieve richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan. Het idee is dat initiatiefnemer zelf met een plan komt dat de gewenste 'rode' functies combineert met de 'groene' functies en daarmee zelf zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het omliggende gebied (publieke ruimte). Initiatiefnemer stelt hiervoor een inrichtingsschets op in combinatie met een kostencalculatie, waarbij de inrichtingskosten en 10-jaar-onderhoudskosten zijn opgenomen. De gemeente toetst dit plan als integraal onderdeel van het totale ontwikkelingsplan en vraagt hierbij advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

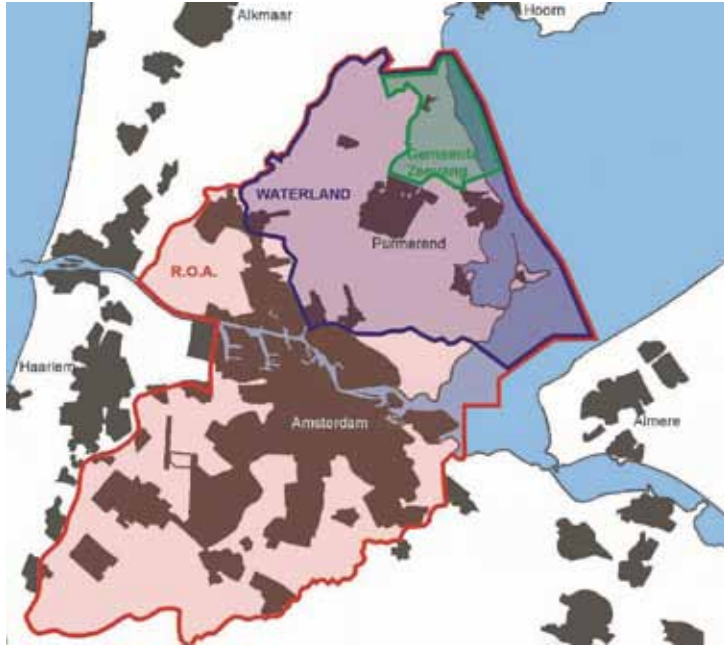
Op het moment dat een initiatiefnemer niet in staat is om een investering op eigen gronden uit te werken en te realiseren, of dit onwenselijk acht, is er de mogelijkheid om de noodzakelijke investering over te dragen aan de gemeente. Op dat moment kiest de initiatiefnemer voor een financiële bijdrage in het hier speciaal voor opgerichte fonds 'Vitaal Zeevang'. Met de bijdragen die in het fonds zijn gestort, gaat de gemeente de komende jaren aan het werk om projecten in het kader van deze structuurvisie te realiseren. Prioriteit ligt wat dat betreft bij deelprojecten gekoppeld aan de dijkversterking Markeermeer. In dit kader wordt niet alleen gewerkt aan een vrijliggend fietspad op of langs de Markermeerdijk, maar ook aan aanvullende paden, parkeervoorzieningen, openbare voorzieningen voor recreatief gebruik en landschaps- en natuurontwikkeling.



Hoe veel van deze projecten gerealiseerd kunnen worden, hangt uiteraard af van het aantal bufferwoningen dat de komende jaren gebouwd gaat worden en de mate waarin initiatiefnemers kiezen voor een bijdrage aan het fonds. Zeker is in ieder geval dat afspraken tussen initiatiefnemers en de gemeente in een overeenkomst worden vastgelegd, zodat er zekerheid bestaat dat de ruimtelijke kwaliteit er ook daadwerkelijk op vooruit gaat. Afspraken over het onderhoud maken onderdeel uit van deze overeenkomst. De gemeente draagt zorg voor een verantwoording van de bestedingen uit het fonds.

BIJLAGE 1

RUIMTELIJKE CONTEXT



BIJLAGE 1 - RUIMTELIJKE CONTEXT

POSITIE BINNEN METROPOOLREGIO

De gemeente Zeevang maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Binnen de metropoolregio ligt naast intensivering van de stedelijke as Haarlemmermeer, Amsterdam Almere de nadruk op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in de tussenliggende gebieden. Juist door de positie aan de rand van de metropool en grenzend aan het Markermeer, neemt Zeevang een bijzondere plek in de regio in. De dorpse identiteit met landbouw, natuur en recreatie als belangrijkste functies zijn binnen het verstedelijkt metropoolgebied bijzonder te noemen. Bij verdere verstedelijking kan Zeevang zich blijven onderscheiden door juist het behoud en de versterking van deze waarden. Vanwege de ligging aan het Markermeer speelt Zeevang ook een rol in het grotere geheel van RRAAM (het Rijk-Regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer). Met name als het gaat om de programmamaatregelen ten aanzien van natuur en recreatie.

ONDERSTE LAGEN: ONDERGROND

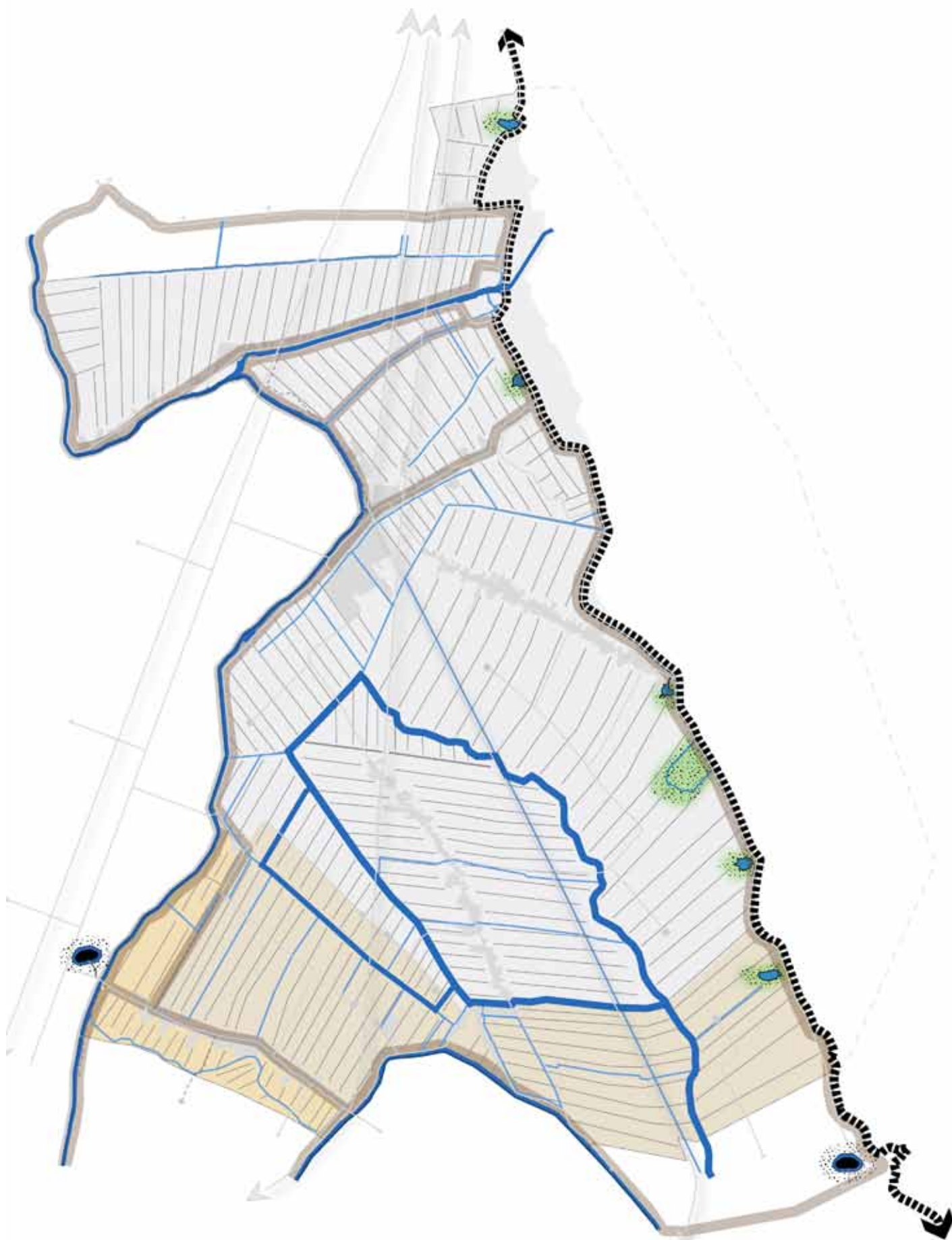
Zeevang kent een gevarieerd landschap met een rijke historie. Kenmerkend zijn het grillig patroon van de waterlopen en de sterk in richting wisselende verkaveling met zeer lange percelen van wisselende breedte. Vanuit de verschillende ontginningsassen ontstonden later de boerderijlinten zoals Middellie en Warder. Door het opdringen van het buitenwater werden de veengebieden van Zeevang bedijkt. Nog steeds zijn de sporen zichtbaar van dijkdoorbraken zoals de Kleine Braak, de Grote Braak en de Moordenaarsbraak. Op enkele plekken zijn restanten van het oorspronkelijke voorland aanwezig, zoals bij Warder, Edam en tussen Etersheim en Schardam.

Vanuit de oorspronkelijke ontginningsblokken ontstonden de latere polders. De meest waterrijke polder is de polder Zeevang, van oorsprong een vaarpolder. Aan de westkant grenst deze polder aan de Beemster en in het zuidwesten aan de Purmer, twee grootschalige 17de eeuwse droogmakerijen met regelmatige verkaveling. Ten opzichte van deze polders ligt de Zeevang hoger.

Het landschap heeft de karakteristiek van het Noordhollandse polderlandschap: open weidegebieden, vrijwel zonder bomen en doorsneden door een dicht patroon van waterlopen. Verspreid liggen een aantal rietlanden. De ligging is bijzonder door de begrenzing met de monumentale dijk, met nog enkele vooroevers aan het Markermeer aan de oostkant en de ringdijk om de veel lager liggende Beemster aan de westzijde. Bij de ontginning van de polders zijn geen vaste maten vastgesteld, hetgeen geresulteerd heeft in zeer lange percelen met wisselende breedten.

Uit de middeleeuwse ontginningsblokken ontstonden, al dan niet door samenvoeging, als waterstaatkundige eenheden, de volgende polders:

- Beetskoog in het noorden, gekenmerkt door een noord-zuid gerichte verkaveling
- Kleine Koog en Grote Koog, met een noordwest-zuidoost gerichte verkaveling
- Zeevang, de grootste polder, met aan weeszijden van de IJde de karakteristieke veerverkaveling en enkele kleine droogmakerijen
- De Hobreederkoog, een kleine polder tegen de Beemster aan



De verschillende richtingen van de diverse polders maken het gebied tot een gevarieerd samenstel van veenweidegebieden. Met name de zeer waterrijke polder Zeevang vormt een contrast met de naastliggende rationeel ontgonnen Beemster.

Als resultaat van de ontstaansgeschiedenis, onregelmatig gevormde kreken, in breedte wisselende kavels, in richting verschillende linten, bedijkingen, braken, voorland en latere doorsnijdingen en toevoegingen als gevolg van de ruilverkaveling is sprake van een grote afwisseling in het agrarisch gebruik van het open landschap.

De waterrijke veenweidegebieden vormen in ecologisch opzicht rijke gebieden. De aanwezigheid van grote aantallen weidevogels, ganzen en andere beschermde soorten in de Polder Zeevang heeft op grond van de Vogelrichtlijn in 2005 geleid tot aanwijzing van de polder Zeevang tot Natura-2000-gebied. Zeevang is gelegen aan het Markermeer. Het Marker en IJmeer zijn eveneens vanwege de ecologische betekenis in 2009 aangewezen als Natura2000-gebied.

Ook zijn delen van het veenweidegebied vanwege de landschappelijke en natuurwaarden onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur en is de gemeente deel van het Nationaal Landschap Laag Holland.

Kernkwaliteiten van Laag Holland die in de gemeente Zeevang aanwezig zijn⁴:

- De grote openheid van het landschap
- De vele weide- en moerasvogels
- De aanwezige veenpakketten
- De strokenverkaveling in de veenweidegebieden

De polders zijn een uitgesproken door de mens gemaakt landschap. Naast de ontwatering is daarin ook de ontginning van het aangetroffen veen belangrijk geweest. Het verleden is in het landschap nog aan veel elementen, die cultuurhistorisch van belang zijn, herkenbaar. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie zijn de specifieke karakteristieken voor Zeevang van betekenis: het verkavelingspatroon, de natuurlijke veenstromen en de braken. Ook zijn vele zogenaamde daliegaten en -bulten, aangetroffen als relict van het vroegere agrarisch gebruik. Deze zijn vermoedelijk ontstaan door het afgraven van kalkrijke klei, waarmee de akkers vroeger bemest werden.

Niet zichtbaar zijn de vele archeologische resten, die in het gebied voorkomen. Dit zijn vooral de vroegere woonplaatsen, die o.a. voorkomen achter het huidige bebouwingslint van Warder. De veenterpen (kleine heuvels) zijn relict van de vroegere bewoningsgeschiedenis. Voor een groot deel van het gebied bestaat een hoge verwachtingswaarde, wat betreft het mogelijk voorkomen van archeologische vondsten.

In de gemeente Zeevang is een aantal cultuurhistorische waardevolle bouwkundige elementen. De aanwezige dijken (zeedijken en binnendijken) zijn relict van de strijd die tegen het opdringende water werd gevoerd. De dijken zijn alle van middeleeuwse ouderdom. De Markermeerdijk, die vanaf omstreeks de 13e eeuw het gebied beschermde van de Zuiderzee is van grote invloed geweest op het gebruik van het binnendijkse land.

De in de 19e eeuw gebouwde verdedigingslinie rond Amsterdam, de Stelling van Amsterdam, is primair een waterlinie waarbij in geval van vijandelijkheden grote delen van het gebied rond Amsterdam onder water worden gezet. Als onderdeel van de stelling werd in Zeevang in 1894 de bouw van een fort bij Kwadijk, aangevangen. Deze is niet voltooid. Er is slechts een genieloods en fortwachterswoning tot stand gekomen.

⁴ Kernkwaliteiten landschap Laag Holland, systematische nulmeting, augustus 2012



MIDDELSTE LAGEN: NETWERK

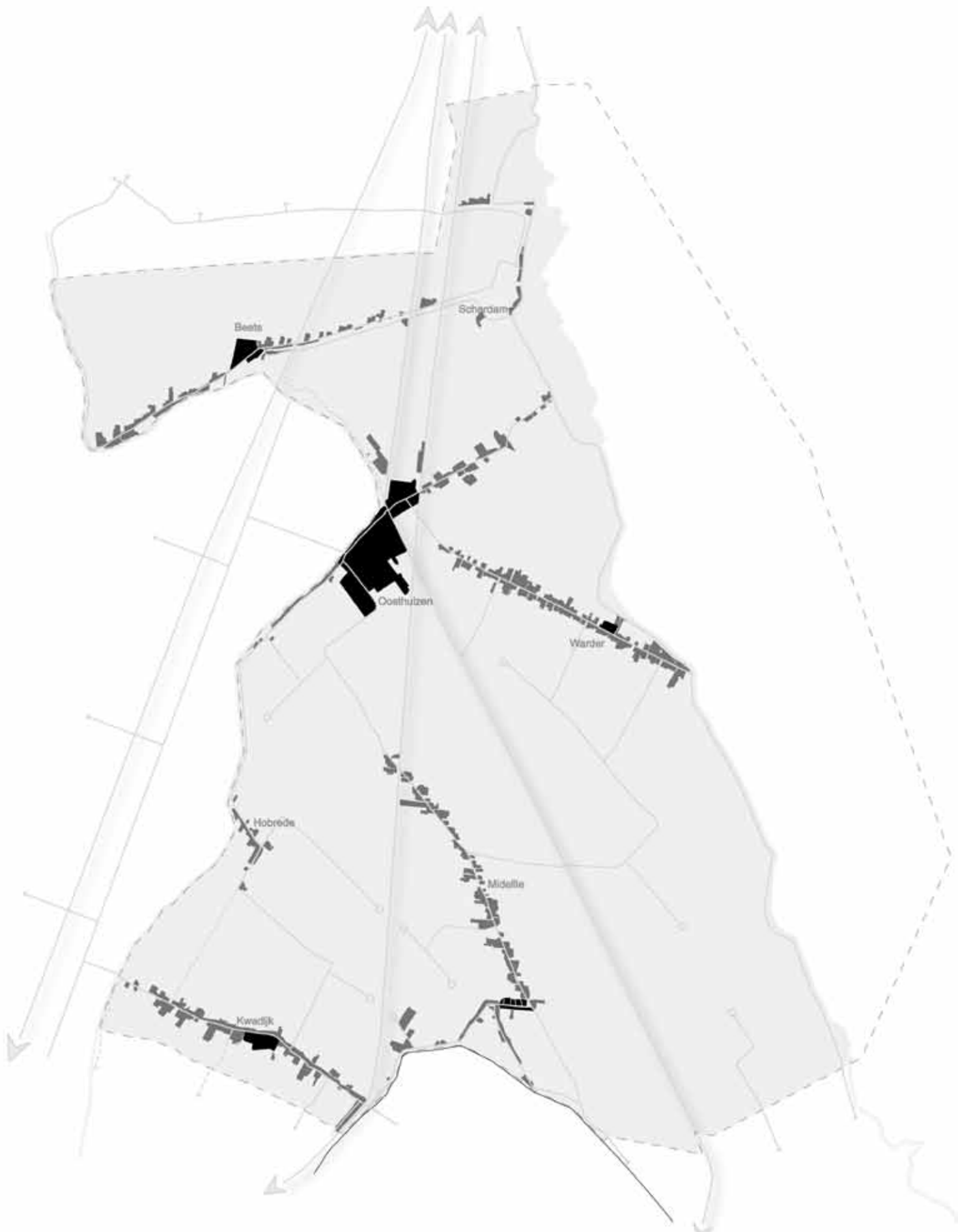
De linten vormen de belangrijkste verbindingen tussen de dorpen. De dominante nederzettingvorm in Zeevang is het lintdorp, merendeels met bebouwing aan beide kanten van de weg. De Zesstedenvaart vormde lange tijd de belangrijkste waterverbinding tussen Hoorn en Buiksloot. Deze werd in een rechte lijn in 1660 door de polder Zeevang gegraven. Omdat de trekvaart zijn betekenis had verloren, is uiteindelijk een deel ervan ten noorden van Oosthuizen gedempt. De oorspronkelijke weg langs de vaart werd later opgewaardeerd tot de provinciale weg de N247. Deze weg vormt nu de belangrijkste ontsluiting van met name het noordelijk deel van Oosthuizen richting Hoorn en Edam-Volendam.

De aansluiting op de A7 ligt aan de zuidzijde van de gemeente grenzend aan Purmerend. Vanuit de verschillende dorpen is deze aansluiting te bereiken via de Purmerenderweg of de N244 die de belangrijkste verbinding vormt tussen Edam-Volendam en Purmerend. Een verbreding van deze weg is voorzien. Ook is in Zuidoost-beemster een nieuwe aansluiting op de rijksweg A7 gepland.

De polders waren lange tijd grotendeels alleen over water bereikbaar. De oorspronkelijk vaarpolders werden in het project Ruilverkaveling en Streekverbetering eind jaren '50 en begin jaren '60 van de vorige eeuw omgevormd naar rijpolders. Dit verklaart nog het onregelmatig wegenverloop met een aantal doodlopende wegen.

Er loopt door de gemeente een spoorlijn, maar er is geen station meer in de gemeente. De spoorlijn Zaan-dam-Enkhuizen is in 1884 geopend en doorkruist de Zeevangse polders in noord-zuid richting. De stopplaats in Oosthuizen is in 1938 definitief gesloten. Een plan voor een nieuw station bleek niet realistisch. Door de gemeente loopt een belangrijke regionale busverbinding (Hoorn- Amsterdam) over de provinciale weg N247.

Het langzaam verkeer maakt grotendeels gebruik van het bestaande wegennet. Omdat deze voor een deel ook doodlopend is, is er geen sprake van een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk.



BOVENSTE LAGEN: OCCUPATIE

Het buitengebied

Door schaalvergroting van het agrarisch bedrijf heeft een ruilverkaveling in jaren 1950 en 1960 plaatsgevonden en is een aantal bedrijven uit de linten verplaatst naar het achterliggend open poldergebied. Het bebouwingsbeeld in het landelijk gebied werd daardoor gedifferentieerder. Een aantal nieuwe ruilverkavelingswegen is in dit kader aangelegd. Door de vaak solitaire ligging van de (grotere) bedrijven in het open landschap achter de linten vormen deze nu eilanden in dit open weidegebied. Enkele dorpen hebben zich verder sinds de jaren 60 uitgebreid zoals Oosthuizen dat nu de belangrijkste kern vormt en waar de nieuwste woonbuurt Waterrijk nu in aanbouw is.

Door de ontwikkeling in de landbouw blijven bedrijfsverplaatsingen of bedrijfsbeëindigingen actueel. Die ontwikkelingen bieden mogelijkheden op vrijkomende agrarische locaties in de dorpen en linten te herontwikkelen met name ten behoeve van woningbouw.

Oosthuizen

Oosthuizen is uitgegroeid tot de hoofdkern van Zeevang met de meeste inwoners en de belangrijkste gemeenschappelijke en commerciële voorzieningen. Gefaseerd wordt het dorp uitgebreid met 200 woningen in de nieuwbouwwijk Waterrijk. Rond de aansluiting met de provinciale weg N247 liggen een lokaal bedrijventerrein en een benzinestation, de school en de ijsbaan. Het eigenlijk centrum van het dorp ligt aan de Raadhuisstraat. Behalve het gemeentehuis, de monumentale kerk, het zorgcentrum annex ouderenhuisvesting, een aantal bedrijven, zijn hier enkele winkels te vinden (waaronder een supermarkt). Aan de zuidzijde van het dorp liggen de sportvelden. Aan de zuidkant van het dorp is de woonbuurt Waterrijk in ontwikkeling.

Hobrede

Het Westeinde in Oosthuizen loopt in zuidelijke richting over in de Hobrede. Tegen de ringvaart aan en nabij de brug erover ligt het dorp Hobrede. De brug bij de bocht vormt een bijzonder punt. De bebouwing ligt vooral aan de zuidzijde van de Hobrede tot aan de Durkweg. Het dorp kent, buiten het dorps huis geen voorzieningen en is binnen de gemeente vooral aangewezen op Oosthuizen.

Kwadijk

De Hobrede en de Durkweg sluiten in zuidelijke richting aan op de Kwadijk, het lint dat de begrenzing vormt tussen de polder Zeevang en het 'aangeslibte' land aan de zuidzijde van dit lint. In omvang is Kwadijk het tweede dorp in de gemeente. De zijde van het lint naar de polder is kleinschalig en 'pittoresk'. Naar de zijde van Purmerend is de bebouwing op enkele plekken sterk verdicht en grootschaliger van opzet door de ligging van diverse grote bedrijfsgebouwen. Door de laanbeplanting in combinatie met de erfbeplanting heeft het lint een groene uitstraling. De watertoren is een bijzonder element. Door de oost-west ligging vormt het lint een belangrijke begrenzing van het buitengebied en het stedelijk gebied van Purmerend. Hierdoor functioneert het gebied ten zuiden van het lint als buffergebied tussen Zeevang en Purmerend. In het overgangsgebied bevinden zich diverse bedrijven, een manege en werktuinen. De ontsluiting op de regio (Purmerend, Edam-Volendam) is vanwege de nabijheid van de N244 goed te noemen.

Warder

Vanaf het Oosteinde in Oosthuizen loopt het lint Warder door tot aan de Hogendijkerbraak en de IJsselmeerdijk. De Badhuisweg geeft toegang naar het IJsselmeer en het openluchtwembad ter hoogte van de dijk. Door het vrij rechte verloop en beperkte verdichting zijn er diverse doorzichten naar het achterliggende open weidegebied. De bebouwing van het lint is divers te noemen. Naast grotere stolpboerderijen, kaakbergen en notarishuizen komen ook geschakelde woningen voor. Er is een dorpservicepunt/dorps huis aanwezig ("de oude school").

Beets

In de bocht van de Korsloot ligt het dorpshart van Beets met een historische kerk, basisschool, dorps huis annex café. Aan de noordwestzijde van de kern heeft in de loop der tijd uitbreiding plaatsgevonden. Mede door zijn geïsoleerde ligging is Beets een 'pittoresk' dorp gebleven. Er worden plannen ontwikkeld voor de waterhuishoudkundige verbetering van Beetskoog (nieuw poldergemaal/blokbemaling).

Middelie

De Middelie is een lang en open lint met een gevarieerde oorspronkelijke bebouwing min of meer centraal liggend in de polder Zeevang. Aan de zuidzijde van de Klemweg bevindt zich de kern met een school. Het Wapen van Middelie fungeert als café en ontmoetingsplek. Rondom De Wijzend is het lint verdikt met woningbouw die richting Edammerdijkje in zuidelijke richting doorloopt. Het dorp is bereikbaar vanaf de Seevancksweg, die een verbinding naar Oosthuizen biedt en de Klemweg die de belangrijkste verbinding vormt vanaf de N247.

Etersheim

Vanuit Oosthuizen bereikt men via het Oosteinde Etersheim die uitkomt op de Markermeerdijk. Het is een relatief kort lint. De bebouwing is geclusterd zonder dat er sprake is van een kern. De splitsing met de Etersheimerdwarsweg richting molen De Breek is een bijzonder punt, dat nog eens wordt geaccentueerd door het Dik Trom-museumschooltje. De Etersheimerbraakmolen is de markante poldermolen met molenerf van de polder Etersheimerbraak, het water dat in 1632 is drooggelegd. Na de watersnoodramp van 1916 werd de Zuiderzeedijk versterkt met klei waarvoor ongeveer de Etersheimerbraak werd afgeleid tot ongeveer 6 m beneden NAP, waardoor hier het laagste punt van Noord-Holland ontstond en het op één na laagste van Nederland.

Schardam

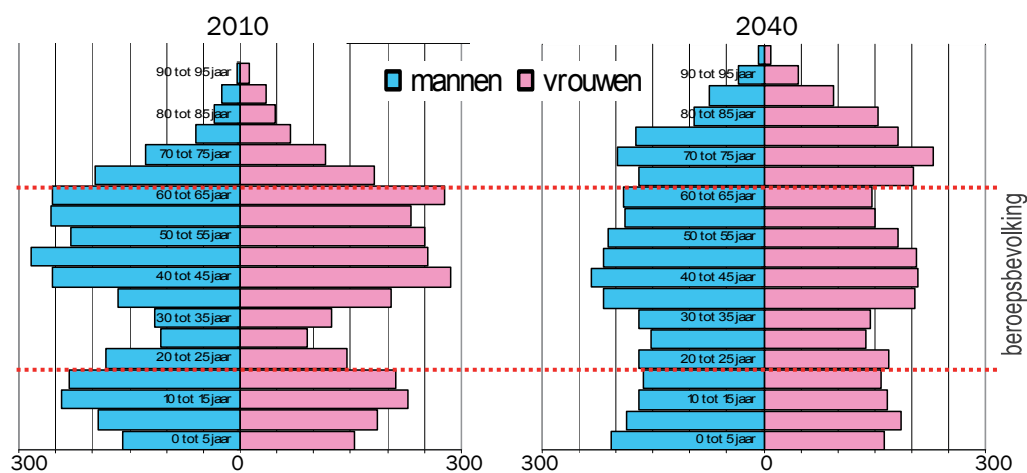
Het meest noordelijk gelegen aan de Markermeerdijk gelegen dorp is Schardam dat dicht bij het open water ligt. De bebouwing is georiënteerd op de dijkweg. De sluizen bij Schardam vervullen sinds de late Middeleeuwen een belangrijke taak in de waterhuishouding van Noord-Holland boven het IJ. Het bijzondere van deze plek is dat het op de overgang ligt van binnen- en buitendijs gebied. Bijzonder bebouwing zijn de sluizen en de kerk. In dit gebied heeft zich recreatie ontwikkeld met vakantiewoningen en een camping aan de oever van het Markermeer. In het inlaatkanaal voor de achterliggende polders, in Floriskoog is een kleine jachthaven (49 aanlegplaatsen) aanwezig. Om de waterhuishoudkundige situatie te verbeteren – de spuimogelijkheden vanuit de Schermerboezem op het Markermeer - wordt een nieuw gemaal met afvoerkanaal voorzien.

BIJLAGE 2

THEMATISCHE CONTEXT

Woonkern	inwoners	woningen	koopwoningen	huurwoningen
Beets	532	224	196	28
Hobrede	154	68	68	--
Kwadijk	823	304	277	27
Middelie	689	287	231	56
Oosthuizen	3.257	1.330	1019	311
Schardam	104	47	47	--
Warder	785	290	251	39
	6.344	2.550	2.089	461

Aantal inwoners/het woningbestand per 1 januari 2012



BIJLAGE 2 - THEMATISCHE CONTEXT

DEMOGRAFIE EN WONEN

Bestaande situatie

Het wonen in de gemeente Zeevang wordt vooral vanwege de rust, het landelijke en de dorpse sfeer hoog gewaardeerd. Uit onderzoek uit 2011 naar de leefbaarheid scoort de gemeente bijzondere hoog, net als eerder het geval was (onderzoek Rigo).

Op 1 januari 2012 woonden in de gemeente Zeevang 6.344 mensen verdeeld over 2.550 woningen. Dit is een gemiddelde woningbezetting van 2,48 mensen per woning. Van de woningen zijn 2.026 koopwoningen en 461 sociale huurwoningen. Op 1 januari 2013 wonen er in de gemeente Zeevang 6.317 mensen.

Trends en opgaven

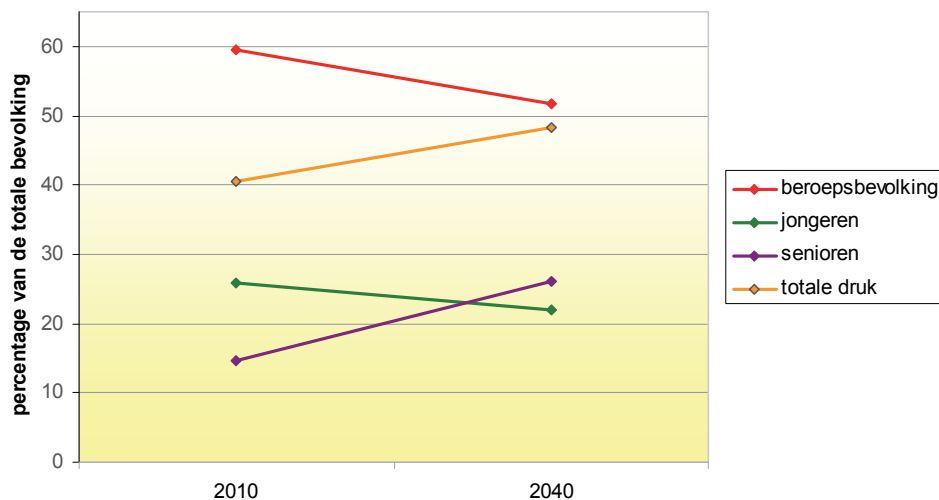
De demografische ontwikkelingen in Zeevang, de vergrijzing en ontgroening en afname van het aantal gezinnen zal reeds in de nabije toekomst de nodige gevolgen hebben voor de lokale woningmarkt. Ook andere processen als gezinsverdunding en toename aantal 1 en 2 persoonshuishoudens spelen een rol. Verder stellen het groeiende aantal senioren, dat langer zelfstandig kan en moet blijven wonen en de verdere extramuralisering van de zorg andere eisen aan de bestaande en de nieuwe woningvoorraad. Door aanpassingen van die woningen dient daarmee rekening te worden gehouden. Van groot belang wordt laagdrempelige zorgstructuur in thuissituatie. Aanvullend is er behoefte aan het wonen met zorg (moderne, zorgwoningen) en verschillende vormen van woonzorgconcepten in directe nabijheid van zorgsteunpunt en voorzieningen. Pas bij een intensieve zorgvraag volgt de gang van zelfstandig wonen naar verpleeghuiszorg. Door de groeiende groep 75- en 85-plussers neemt de vraag naar verpleeghuiszorg toe.

Daarnaast zorgt de metropoolregio als hoogwaardige stedelijke omgeving voor een groei aan inwoners en werknemers die in een hoogwaardige omgeving wensen te wonen. Meer en ruimere behoeftes aan werken aan huis, bijvoorbeeld in de creatieve sector (internet en multimedia is niet plaatsgebonden), heeft ook zo zijn invloed op de eisen aan huidige en nieuwe woningen.

De verwachte demografische verschuiving is goed afleesbaar aan de bevolkingsopbouw. In de linker grafiek is de situatie in 2010 weergegeven. Duidelijk is de grote groep babyboomers te zien. Er is een relatief kleine groep 20-30 jarigen, en ook de groep 0-5 jaar is klein in verhouding. De rechter grafiek laat de geprognosticeerde situatie in 2040 zien, zoals uit de prognoses van het CBS blijkt (Statline, 2011). Duidelijk is dat er is geen duidelijke uitschieter meer is. Opvallend is de toename in de groep ouder dan 65 jaar.

Het aandeel senioren in Zeevang is nu lager dan het gemiddelde van Nederland (ca. 1.000 mensen zijn 65 jaar en ouder op 1 december 2010). Door de grote groep 50-64 jarigen zal het aantal senioren in Zeevang de komende 10 jaar toenemen. Naar verwachting zal in 2020 ruim 20% en in 2025 ruim 25% van de bevolking in de gemeente ouder zijn dan 65 jaar. Dit komt ruwweg neer op een aantal van 1.600 mensen. Ook daalt de gemiddelde woningbezetting door de vergrijzing. Al met al betekent dit een toenemend tekort aan woningen geschikt voor senioren, tenzij de bestaande woningvoorraad wordt aangepast voor ouderen. De meeste woningen zijn (in potentie) goed aanpasbaar. Dat neemt niet weg dat moderne, zorgwoningen voor senioren in directe nabijheid van een zorgsteunpunt van toegevoegde waarde zijn voor Zeevang.

Wanneer we de verdeling beroepsbevolking (20-65) versus jongeren en senioren uitzetten in een grafiek (figuur 2), ontstaat naar de toekomst toe een ongunstig beeld. Waar in 2010 nog een verdeling is van 60% beroepsbevolking tegenover 40% jongeren en senioren, is dit in 2040 verschoven naar bijna 50%-50%. Dit houdt in dat in 2040 per hoofd van de beroepsbevolking iemand staat die ofwel nog naar school gaat ofwel gepensioneerd is. Dit is een landelijk trend.



Ontwikkeling demografische druk op de beroepsbevolking (bron: Statline, 2011)

De vertaling van de bevolkingsontwikkeling naar het woningbouwprogramma heeft ook een regionale dimensie, omdat er sprake is van een regionale woningmarkt. De gemeente is onderdeel van de stadsregio Amsterdam. Het functioneren van de woningmarkt in de stadsregio Amsterdam wordt wel gekarakteriseerd als een roltrapmodel. Daarin heeft Amsterdam binnen de regio de grootste aantrekkingskracht op jongeren en starters voor het grootste deel van buiten de regio. De gemeente Zeevang is vooral georiënteerd op de regio Waterland. Met Purmerend en Edam-Volendam is er als het ware sprake van een kleine roltrap.

In de Regiovisie Waterland, die zich richt zich op de periode 2020-2040, is een regionale woningbouwopgave geschat van 5.000 woningen. Hiervan is circa 2.200 voor de eigen behoefte en de rest voor opvang van de behoefte uit de metropoolregio Amsterdam. Waar in de Regiovisie voor Zeevang een taak wordt gezien voor de opvang van deze regionale vraag, wordt in het kader van de structuurvisie deze bijdrage nader bezien, omdat de demografische en marktontwikkelingen, als ook de ruimtelijke visie daartoe aanleiding geven. Voor de gemeente Zeevang is het Woonplan 2013, als actualisatie van de Woonvisie, leidend, waarin de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod op lokaal niveau nader zijn geanalyseerd.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma is gericht op behoud van het aantal inwoners en het bevorderen van de doorstroming (Woonvisie Zeevang: 2020 in zicht, okt. 2009). Het gewenste toekomstscenario voor woningbouw in Zeevang is 'iets groeien om klein te blijven'.

De gemeente heeft op grond van de streekplanuitwerking "Waterlands Wonen" het voornemen om tot 2020 tenminste 400 woningen te bouwen, verdeeld over 200 woningen op de uitbreidingslocatie Waterrijk, 50 woningen ICT en 150 bufferwoningen. ICT-projecten zijn kleinere transformatieprojecten met een beperkt aantal woningen binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) die kunnen worden gerealiseerd vanwege bedrijfsverplaatsing en/of functieverandering. Het gaat om maatwerkprojecten, waarbij vooral de ruimtelijke inpassing en kwaliteit belangrijk is.

Voor de 'bufferwoningen' worden in het 'Beeldkwaliteitsplan Zeevang' c.a. de ruimtelijke kaders gegeven. Voor de periode tot 2020 voldoet de nu beoogde woningbouw ruimschoots aan de verwachte vraag. Om die reden en vanwege de slechte economische omstandigheden kan de uitvoering van de woningbouwprogramma worden getemporeerd en gefaseerd.

De vraag en woningaanbod in de gemeente voor de korte en langere termijn is uitgebreid geanalyseerd in het Woonplan Zeevang. De eerdere ruime prognoses moeten beduidend naar beneden worden bijgesteld. Rekeninghoudend met de demografische ontwikkelingen demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting is de verwachting dat tot 2020 de huishoudensgroei 140 bedraagt en dat de netto woningbehoefte jaarlijks 20 woningen is. Voor de periode van 2020-2030 zijn die aantallen resp. 150 huishoudens en een nette toename van 15 woningen per jaar. Buiten Oosthuizen is in de dorpen de vraag dermate gering, dat woningbouw daar via maatwerk en vraaggestuurd zou moeten plaatsvinden.

Bij de woningbouwontwikkeling is de betaalbaarheid van de woningen een belangrijk aandachtspunt, zodat met name starters een woning kunnen verwerven. Het percentage huurwoningen voornamelijk in handen van de corporatie bedraagt momenteel 19%. Dit percentage wordt op korte termijn teruggebracht tot 18% conform afspraken met de corporatie. Deze stoot gefaseerd een klein deel van haar bezit af. Ook dat aandeel is op zich voldoende voor de toekomstige vraag⁵. De behoefte aan huurwoningen komt voornamelijk van huishoudens van 30-60 jaar zonder kinderen en van senioren. In het Woonplan is de lokale woningmarkt ook kwalitatief onderzocht. Dit bevestigt dat de druk op de sociale huurmarkt relatief laag is. De vraag en aanbod zijn vrij goed in balans. Voor de goedkope koopsector is een zekere discrepantie aanwezig, die het nodig maakt om het aanbod van goedkope woningen te vergroten (bijv. via startersleningen, verkoop sociale huurwoningen).

Op het terrein van wonen en zorg zet de gemeente in op extra mogelijkheden, het mogelijk maken van mantelzorgwoningen, het levensloopbestendig bouwen van nieuwe woningen en het levensloopbestendig maken van de bestaande woningen.

⁵ (Sociale woningbouw in de regio, Stadsregio Amsterdam, 2010)

BEDRIJVGHEID

Bestaande situatie

In de regio Waterland zijn ruim 10.000 bedrijven gevestigd, met ongeveer 50.000 arbeidsplaatsen (bron: Stec Groep, 2008). Een derde hiervan is gevestigd op bedrijventerreinen zoals de Baansteede en de Koog in Purmerend en in Edam-Volendam. Belangrijkste sectoren zijn industrie, handel/reparatie, bouw en logistiek. En ook de visserij is duidelijk vertegenwoordigd. In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid toegenomen, waarbij de groei van de niet-commerciële dienstverlening en de recreatiesector het meest opvallend zijn.

In de gemeente Zeevang zijn er circa 575 bedrijven. Daaronder vallen ongeveer 100 landbouwbedrijven (zie paragraaf 'landbouw en natuur'). De bouwnijverheid is met ca. 25% de grootste werkverschaffer in de gemeente Zeevang.

De niet-agrarische werkgelegenheid is onder te verdelen in drie schaalgroottes, elk met eigen ruimtelijke effecten en locatievoorwaarden:

- Beroep en bedrijf aan huis
- Afzonderlijke bedrijven in het lint
- Bedrijven gesitueerd op het bedrijventerrein

Van oudsher is een grote mix aan bedrijfsfuncties aanwezig in de linten. Deze gemengde opbouw draagt bij aan het levendige karakter en blijft ook voor de toekomst gewenst. De gemeente biedt daarom planologisch ruimte voor verschillende bedrijfstypen aan huis (beroep- en bedrijf aan huis). Ook zijn in de linten diverse zelfstandige als zodanig bestemde bedrijven gevestigd. Ruimtelijk passen zij over het algemeen goed in bestaande bebouwingstructuur. Verdere schaalvergroting of intensivering van bedrijvigheid is niet wenselijk vanwege de overlast, de verkeersaantrekkende werking en beperkte infrastructuur. Voor agrarische bedrijven kan ligging in het lint, ook milieuhygiënische beperkingen opleveren, zodat verplaatsing een reële optie lijkt. Vrijkomende bouwvlakken kunnen dan mogelijk worden bestemd voor kleinschalige woningbouw, mits nut en noodzaak kunnen worden aangetoond. Hetzelfde geldt voor enkele niet-agrarische bedrijven die om historische redenen aanwezig zijn in het lint, maar vanwege hun karakter daar eigenlijk niet passen (bijvoorbeeld Vroom fundering in Middelie).

Het bedrijventerrein in Oosthuizen is een geschikte locatie voor herplaatsing van bepaalde bedrijvigheid. Een ooit beoogde uitbreiding van dit terrein (ca. 3 hectare) is gericht op de dienstverlening en aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid (zoals loonbedrijven). Vooralsnog is er geen animo voor deze ontwikkeling.

Trends en opgaven

De vraag naar bedrijventerreinen worden voornamelijk in de regio opgevuld.⁶ Voor de komende jaren staat realisatie van Baansteede-Noord op het programma, met 80 hectare. Hierna zou nog een behoefte van ca. 55 hectare aan nieuw bedrijventerrein bestaan in de regio. Deze extra behoefte na 2020 wordt door de regio maar ten dele gehonoreerd, om zo het landschap te sparen. In de gemeente Zeevang is geen directe behoefte aan nieuwe 'formele' bedrijfsterreinen in de gemeente.

⁶ In kader van zogenaamde 'Plakkebaanbeleid' wordt in de metropool Amsterdam gestreefd naar de afstemming van vraag en aanbod van kantoren en bedrijven. Los daarvan wordt in de regio Waterland een substantiële vraag verwacht tot 2040.

De vraag naar nieuwe bedrijfsruimte zou kunnen bestaan meer uit incidentele vragen van bedrijven die op de huidige locatie niet meer kunnen groeien. Een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein in Oosthuizen zou hiervoor in de toekomst uitkomst kunnen bieden.

Na 2020 is de verwachting dat het accent van het regionaal economisch beleid wordt verlegd naar het accommoderen van de nieuwe groeisectoren in andersoortige werkmilieus dan de traditionele bedrijventerreinen. Dan gaat het om de niet-commerciële dienstverlening, zoals zorg en onderwijs, de creatieve industrie en de recreatiesector. De Regiovisie sorteert hier alvast op voor, door het nader uitwerken van een ruimtelijk-functioneel concept voor 'Waterlands Werken', met kleinschalige woonwerklandschappen en woonwerkeenheden in woonwijken en vrijkomende agrarische complexen. Dit kan ruimte bieden voor uitwaaiende creatieve industrie, overige kleinschalige commerciële dienstverleners en de recreatiesector. Locaties kunnen zowel binnenstedelijk als op zorgvuldig gekozen locaties aansluitend aan de kernen worden gevonden. Behalve in vrijkomende boerderijen is het niet de bedoeling om in het buitengebied woonwerkmilieus mogelijk te maken. Kansen liggen in het bieden van een ruim aanbod aan woningen met bedrijfsruimte, die een broedplaatsfunctie kunnen vervullen voor innovatieve startende bedrijven en ateliers. Innovatieve bedrijven hoeven tegenwoordig niet op een traditioneel bedrijventerrein te zijn gevestigd en ontstaan vaak vanuit een bedrijf aan huis.

Zeevang wil in ieder geval die ontwikkelingen faciliteren. In de bestaande bestemmingsplannen is daarvoor er al ruimte gemaakt. Nieuwe kansen liggen voor Zeevang in het bijzonder op het kleinschalige toeristisch-recreatieve terrein.

VOORZIENINGEN

Bestaande situatie

Het aanbod aan voorzieningen in Zeevang is niet erg divers en groot. Maar in verhouding tot het inwoneraantal is het voorzieningenniveau in proportie. Oosthuizen is duidelijk de hoofdkern met een bescheiden concentratie aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het is de kern met een redelijke supermarkt, een kleine markt en enkele winkels voor de dagelijkse en niet-dagelijkse levensbehoeften (bakker, slager). Ook beschikt Oosthuizen over een uitgebreid aanbod aan maatschappelijke functies met name voor mensen met kinderen en voor ouderen (o.a.: basisschool, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang, consultatiebureau, fysiotherapie, huisarts, apotheek, tandarts, woonzorgcomplex, wijksteunpunt, zorgcentrum voor mensen met dementie en zorgcentrum voor mensen met verstandelijke beperking). Aanvullend hierop beschikt Oosthuizen tevens over een cultureel centrum. In 2013 is de besluit genomen om in het Waterrijk een multifunctioneel accommodatie te realiseren, die het culturele centrum en school en andere voorzieningen zal vervangen.

De inwoners van de andere dorpskernen zijn voor hun dagelijkse boodschappen afhankelijk van rijdende winkels of de winkels in Oosthuizen of elders (Edam-Volendam, Purmerend, Hoorn). In de meeste kernen is een dorpshuis aanwezig. In Middelie is aanvullend daarop een gezondheidscentrum met huisarts, maar in de andere kernen is geen aanbod aan zorg.

Op levenbeschouwelijk terrein zijn er in de dorpen kerken en een begraafplaats aanwezig van diverse gezindten, te noemen zijn de protestantse gemeenschap en de katholieke Parochie St. Franciscus van Assisi in Oosthuizen, de bescheiden doopsgezinde gemeenschap in Middelie en een Wijkraad voor Katholiek Kwadijk beide in Kwadijk.

Er zijn verschillende kleine sportverenigingen verspreid over de gemeente. De voetbalverenigingen te Oosthuizen en Kwadijk zijn het grootst, terwijl Middellie een actieve ijsclub heeft. Verder zijn er voor binnensporten een kleine gym/sporthal te Oosthuizen en te Warder en kleine schoolgymnastieklokalen in Middellie, Kwadijk en Beets. Bijzonder is de afgeschermdede een (buiten-)zwembad in Markermeer te Warder.

Voorzieningen voor basisonderwijs zijn aanwezig in Oosthuizen, Beets, Middellie, Kwadijk en Warder. Aanvullend zijn in deze kernen ook een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en/of kinderdagverblijf voor handen. De kernen Hobrede en Schardam hebben geen eigen onderwijsvoorzieningen. Voor voortgezet onderwijs zijn kinderen aangewezen op Edam, Purmerend of Hoorn.

Een specifieke soort voorzieningen vormen de zorgboerderijen die in de gemeente gelegen zijn (De Vier jaargetijden, Artemis). In deze instellingen is zorg de primaire functie. Het huidige aantal zorgboerderijen is planologisch vastgelegd. De gemeente heeft daarmee aangegeven een groter aanbod niet te willen faciliteren.

Trends en opgaven

Door de toename van mobiliteit is het voor de bewoners mogelijk buiten de gemeente hun boodschappen te doen, waar het aanbod veelal gecentreerd en gemakkelijk bereikbaar is. Het aanbod in de Zeevang is beperkt, zij het dat deze via het internethandel of mobiele detailhandel wordt aangevuld.

Mogelijkheden liggen er wellicht op het vlak van gespecialiseerde zaken gericht op één product of merk, die via internet bedreven kan worden. Aansluitend zijn er ook kansen voor de verkoop van streekproducten die vanwege hun kwaliteit een goede markt hebben. Vanuit de agrarische sector zou deze ontwikkeling gestimuleerd kunnen worden⁷. Een voorbeeld is Waterlands Weelde, een regionaal opererende toplaager met streekproducten van uitzonderlijke kwaliteit.

Ook op het vlak van maatschappelijke voorzieningen zijn ondanks de schaalvergroting innovatieve en slimme oplossingen bereikbaar. De gemeente Zeevang kiest er voor om met name in de kerndorp Oosthuizen het basisvoorzieningenniveau op peil te houden. Voor de andere dorpen zijn zelfstandige voorzieningen nauwelijks exploitabel en zullen steeds op de eigen merites moeten worden beoordeeld. De aanwezigheid van 'kleine' basisscholen in de gemeente is opvallend. Het bestaansrecht van de kleine scholen zal in de toekomst onzeker blijven vanwege de bevolkingsontwikkeling en rijksbeleid. Dit geldt in principe voor alle voorzieningen die vooral afhankelijk zijn van gezinnen met kinderen, zoals sportclubs en kinderdagverblijven. Deze voorzieningen, zeker die op zich zelf staan, zullen in toenemende mate qua exploitatie onder druk komen.

In Oosthuizen is de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie ingang gezet, waarbij een reeks voorzieningen, zoals school, naschoolse opvang, cultureel en, sport voorziening e.d. voor de toekomst zeker kunnen worden gesteld.

⁷ Zie bijv. Vers uit de regio. Een onderzoek naar de potentie van streekproducten in Noordwest-Holland (april 2011)

LANDBOUW EN NATUUR

Bestaande situatie

In Zeevang zijn nog diverse traditionele grondgebonden volwaardige veehouderijbedrijven gevestigd. Van de ruim 100 graasdierbedrijven in de gemeente is ongeveer de helft van redelijke omvang, met een sterke specialisatie als melkbedrijf. De resterende bedrijven behoren tot een overige graasdierbedrijfstype. Deze richten zich, al dan niet in deeltijd, op houden schapen.

Akkerbouw is van nature nauwelijks aanwezig in Zeevang. Er is wel in het kader van melkveehouderij wel sprake van teelt van veevoedergewassen (maïs), waarbij is sprake van permanente teelt en wisselteelt.

De agrarische sector, en dan met name de veeteelt, heeft in de loop der eeuwen een grote stempel gedrukt op het open, groene karakter van gebied. Zij heeft zich aangepast aan de beperkingen van het open landschap met zijn waterrijke kavelstructuur. Ondanks het beëindigen van het karakter van vaarpolder en de ruilverkaveling, zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied goed bewaard gebleven.

De landschappelijke omstandigheden leveren voor een verder ontwikkelende landbouw een handicap op voor een rationele, gemoderniseerde bedrijfsvoering. Versnipperde eigendomsverhoudingen, grillige en/of smalle kavels en hoge grondwaterstanden staan een rendabele bedrijfsvoering en schaalvergroting in de weg. Herverkaveling, zoals bij Etersheim heeft plaatsgevonden, kan de knelpunten verminderen. Een dergelijke oplossing kan vanwege de agrarische structuurversterking indirect ook weer een bijdrage leveren aan het behoud van het veenweidelandschap. Het is uit dat oogpunt dat op korte termijn via het programma voor het behoud van het veenweidegebied (FES-businesscase) wordt ingezet op kavelruil, zodat het gebied voor de agrariërs economisch levensvatbaar blijft.

Ten aanzien van de natuur en landschap is het beleid grotendeels een provinciale aangelegenheid geworden. Voor Zeevang is dat beleid van belang, omdat de polder Zeevang is aangewezen als Natura2000-gebied op grond van de Vogelrichtlijn, waarvoor in 2013 een beheersplan is vastgesteld. Een deel van het Natura 2000-gebied maakt deel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De gemeente heeft de gronden die als reservaat- en natuurontwikkelingsgebied in eigendom zijn bij Staatsbosbeheer een specifieke natuurbestemming gegeven, net als de waardevolle landschappelijke elementen zoals rietlanden in de verschillende ringvaarten alsmede de oude veenstromen. Op deze manier zijn de oude structuurlijnen beschermd.

Trends en opgaven

Mede in het licht van het Europese beleid (de afschaffing van melkquotering, hervorming landbouwbeleid) zal de agrarische sector de bedrijfsvoering toekomstbestendig moeten maken. Daarbij zijn drie richtingen weten te onderscheiden: schaalvergroting, verbreding, omvorming en verduurzaming.

Verskillende bedrijven in Zeevang zoeken binnen de beperkte mogelijkheden naar schaalvergroting. Bijvoorbeeld door het bedrijf uit het lint te verplaatsen naar een locatie die meer rendeert. Een andere ontwikkeling is die naar een verbreding van de landbouwactiviteiten met kleinschalige niet-agrarische bezigheden op het terrein van recreatie en toerisme of zorg). Planologisch zijn deze vormen van verbrede landbouw al in de bestemmingsplannen verankerd.

Tot behoud van de kernkwaliteiten van het landschap is duurzame landbouw van belang. Dit onderdeel van de agrarische sector biedt een economisch perspectief met respect voor het ecosysteem als drager. Vanwege de aanwezigheid van beschermingswaardige natuur- of cultuurhistorische waarden biedt het Zeevang genoegzaam kansen, die op een bescheiden wijze al worden ingevuld.

Op enkele locaties is het mogelijk om nadrukkelijk natuur te realiseren. Zo krijgt in Zeevang-Oost na herinrichting een deel van het veenweidegebied een natuurbestemming (herinrichtingsproject Zeevang Oost, onderdeel van FES). Ook zal na sanering de voormalige NAM-locatie nabij Oosthuizen worden aangewezen voor natuurdoeleinden.

De dijkversterking van het traject Hoorn-Amsterdam in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma biedt kansen voor versterking van de natuurwaarden met name op de locaties waar vooroevers zijn geprojecteerd.

Ligging waterkeringen



Legenda

Waterkeringen, primair

- dijken/dammen
- duinen
- hoge gronden

Waterkeringen, regionaal (Le

- <all other values>
- Polderkering
- Boezemwaterkering
- Boezemwaterkering en 2de kerin
- Boezemwaterkering en 2de kerin
- Boezemwaterkering en primair.
- Boezemwaterkering en 2de kerin primaire
- Primaire-, boezemwaterkering, tw meren
- Primaire en 2de keringe tegen de
- Hoge grond, primairewaterkering meren
- Tweede waterkering tegen de me
- polderkering en 2de kering tegen
- Tweede waterkering tegen de zet
- Overige kering
- Voorlandkering
- Voorlandkering voor boezemkad
- Onbekend

Met betrekking tot het Markermeer worden in het kader van het Rijk-Regioprogramma Amsterdam Almere Markermeer (RAAM) maatregelen voorzien om ecologische kwaliteit te verbeteren die al jaren achteruit gaat vanwege problemen met de slibhuishouding en een tekort aan natuurlijke land-waterzones. Eén van de oplossingen is de aanleg van zogenaamde luwtestructuren voor de kust om de slibproblematiek aan te pakken. Een verkenning naar die mogelijkheid is in 2013 in gang gezet. Voor zover deze op grondgebied van de gemeente worden gerealiseerd, kan dat van belang zijn, en kansen bieden voor ecologische synergie met de dijkversterking.

RECREATIE

Bestaande situatie

Het waterrijke veenweidelandschap met de zichtbare historie geeft het gebied een hoge recreatieve waarde, zowel voor de eigen bewoners als voor bezoekers. Recreatie vindt plaats als medegebruik van het door de landbouw beheerde landschap. De belangrijkste recreatiemogelijkheden zijn fietsen, wandelen, skeeleren, schaatsen, kanovaren en sportvissen. Hiervoor kunnen vooral bestaande ontsluitingswegen en waterlopen gebruikt worden. Gedeeltelijk zijn deze door verbindingen onderbroken, bijvoorbeeld door de spoorlijn. Binnen de gemeente zijn verschillende wandelroutes, zoals de Kijk-over-de-Kogenroute en het Middeleeuws Sporenpad.

De dag- en verblijfsrecreatievoorzieningen zijn op kleine schaal in het gebied aanwezig. Een enkele agrariër heeft bescheiden voorzieningen in kader van de verbreding (een rustpunt, boerengolf, kanofaciliteiten). Voor de dagrecreatie is de Markermeerkust vanouds van betekenis. Voor de verblijfsrecreant zijn langs de Markermeerdijk enkele kleinschalige campings ter beschikking (regulier campings en kamperen bij de boer). Op diverse locaties verspreid over de gemeente zijn Bed & Breakfast-gelegenheden gecreëerd. Deze voorziening is planologisch mogelijk gemaakt. Zeevang ligt gunstig voor het bereiken van recreatieve voorzieningen elders zoals in Edam-Volendam.

Trends en opgaven

Ook ten aanzien van de recreatie doen de demografische ontwikkelingen zich gelden. De groep recreërende senioren zal relatief toenemen met specifieke wensen. Rust en ruimte en de 'couleur locale', kleinschalig verblijf zal voor die doelgroep van betekenis zijn. Gezinnen en jongeren zoeken daarentegen meer naar 'nieuwe' vormen van recreatie en bijzondere leisure-concepten.

Het Zeevangse landschap biedt uitstekende kansen om in te spelen op de recreatievraag. Ondanks de beperkte mogelijkheden kunnen aanvullende routegebonden voorzieningen - in de vorm van vaarverbindingen voor kano en fiets/wandelpaden - een positieve aantrekkingskracht genereren. Zo wordt in het kader van de dijkversterking gedacht aan een vrijliggende fietsverbinding langs de dijk van het Markermeer. De nieuw dijk-inrichting biedt ook kansen voor enkele kleine voorzieningen als strandjes en recreatiepunten. Daarnaast zou via regionale marketing de kennis van het bijzondere gebied kunnen worden gepromoot.

De gemeente heeft de uitgangspunten van het recreatief toeristische beleid vastgesteld in de 'Nota toerisme en recreatie Zeevang 2012'. Kleinschalige activiteiten die aansluiten op de waarden van het gebied, zoals optimalisatie van verbindingen voor langzaam verkeer, rustpuntennetwerk en het bevorderen agrotourisme worden daarin uitgewerkt. De gemeente zet in op kwaliteitsverbetering en beperkte uitbreiding van het verblijfsrecreatieve aanbod waar dat planologisch verantwoord mogelijk is.

BIJLAGE 3

OVERZICHT VAN VOORZIENINGEN

IN DE KERNEN

BIJLAGE 3 - OVERZICHT VAN VOORZIENINGEN IN DE KERNEN

Alle kernen:

- OV (met diverse haltes langs N 247 en N 244)
- Gratis buurtbus (naar Purmerend)
- Bibliotheekbus
- Muziekonderwijs
- Diverse rijdende winkels voor dagelijks levensonderhoud

Oosthuizen

Algemene voorzieningen

- Gemeentehuis met politiepост
- Bedrijventerrein
- Gemeentewerf
- Brandweerkazerne
- Kerk RK (religie)
- Begraafplaats (gemeentelijk)

Jeugd

- School met schoolplein KDV, BSO en PSZ (Berent Botje)
- KDV en BSO (OKIDO)
- CJG/consultatiebureau
- Diverse speelterreinen/trapvelden

Zorgvoorzieningen

- Woonzorgcomplex Seevanck
- Wijksteunpunt de Zeevang
- De Notaris (AWBZ zorg voor mensen met dementie)
- Prinsentg (AWBZ zorg voor mensen met een verstandelijke handicap)
- Huisartsenpraktijk met apotheek en praktijkassistente
- Tandarts
- Logopediepraktijk
- Diverse fysiotherapeuten
- Dierenkliniek

Sport, cultuur en recreatie

- Sportvelden (voetbal en tennis)
- Ijsbaanterrein
- Cultureel Centrum met toneel- en sporthal
- Kerk (monument met cultureel aanbod)
- Kunstgalerie
- Recreatieknooppunt met camperplaatsen
- Natuurreservaat Oosterkoog
- Volkstuinencomplex
- Recreatieterrein Schardam

Middenstand

- Supermarkt (met pinautomaat) en diverse winkels voor ADL
- kapper, pedicure(s), schoenmaker
- Notariskantoor
- VVV /postagentschap
- RABO pin- en oplaadfaciliteit
- Café /restaurant
- Café /snackbar
- Afhaalrestaurant

Beets

- Kerk (monument; trouwlocatie, cultureel aanbod)
- Begraafplaats (gemeentelijk)
- School
- Dorpshuis met café, gymzaal en PSZ
- Sportveld
- Speelveldje (glijbaan)

Schardam/Etersheim

- Begraafplaatsen (2 x particulier beheer)
- Dagrecreatieterrein
- Bezoekerscentrum de Breek (trouwlocatie) met molen de Breek en laagste punt onder NAP in NH
- Jachthaven met Watersportvereniging en zeilschool
- Campings
- Voor anker
- Eenhoorn

Warder

- Begraafplaats (gemeentelijk)
- Reddingsbrigade
- School met PSZ en BSO (Berent Botje)
- KDV en BSO (Robbedoes0
- Speelveldje (zuivelhof)
- Sportkerk (monument)
- Zwembad
- Watersportvereniging met zeilschool
- Camping 'Kleine Weel
- Hotel 't Tolhuis
- Dorpservicepunt / dorpshuis

Middelie

- Kerk (monument: religie, cultuur en verenigingsleven)
- Begraafplaats (gemeentelijk)
- Gezondheidscentrum met HA en praktijkassistente
- School, met speelplaats, gymlokaal en BSO
- Speelveldjes, waaronder Jeu de boule baan
- IJsbaanterrein (evenemententerrein i.o.)
- Hotel/café 'het wapen van Middelie'

Hobrede

- Begraafplaats (gemeentelijk)
- Dorpshuis
- Speelveld
- Kanoroute-knooppunt

Kwadijk

- Brandweerkazerne
- Kerk (monument met cultureel aanbod)
- Begraafplaats (gemeentelijk)
- School met gymlokaal, speelplaats en PSZ
- Sportvelden (voetbal/tennis)
- Trapveld
- speelveldjes
- Hotel 'De Purmer Eend'
- Manege 'De paardenhof'
- Minicamping Weidevogelzicht

BIJLAGE 4

BRONNENLIJST

BIJLAGE 4 - BRONNENLIJST

- C. Boschma-Aarnoudse, Tot verbetering van de neeringe deser Stede: Edam en de Zeevang in de late Middeleeuwen en de 16de eeuw (2003).
- Gemeente Zeevang, Strategische visie "Zeevang aan de horizon" (2007).
- Gemeente Zeevang, Doodlopende wegen in Zeevang (2009).
- Gemeente Zeevang, Woonvisie Zeevang: 2020 in zicht (2009).
- Gemeente Zeevang, Dijkbeleving aan het Markermeer, Kansen voor recreatie op en langs de IJsselmeerdijk (2010).
- Gemeente Zeevang, Coalitieprogramma 2011-2014, Samen keuzes maken voor de toekomst (2011).
- Gemeente Zeevang, Nota Recreatie en Toerisme 2012-2015 (2012).
- Gemeente Zeevang, Verkeerskundig onderzoek Waterrijk (2012).
- Gemeente Zeevang, Beeldkwaliteitsplan Zeevang (2013).
- Gemeente Zeevang, Nota grondbeleid 2013-2016 (2013 concept).
- Gemeente Zeevang, Woonplan gemeente Zeevang (2013).
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Een Deltavisie voor Hollands Noorderkwartier (okt. 2012)
- Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Waterland, Vitaal met karakter, Regio-visie Waterland 2040 (2009).
- Landschap Noord-Holland, Kernkwaliteiten Landschap Laag Holland, systematische nulmeting, (2012).
- Planbureau voor de leefomgeving, Vergrijzing en woningmarkt (2013).
- Provincie Noord-Holland, Verkenning Bouwen voor Waterland 2020 (2004).
- Provincie Noord-Holland, Streekplanuitwerking "Waterlands Wonen" (2006).
- Provincie Noord-Holland, Provinciaal verkeers- en vervoerplan (2007).
- Provincie Noord-Holland, Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland (2009).
- Provincie Noord-Holland, Waterplan 2010-2015 (2009).
- Provincie Noord-Holland, Goed wonen in Noord-Holland, Provinciale woonvisie 2010-2020 (2010).
- Provincie Noord-Holland, Natuurbeheerplan Noord-Holland (ontwerp 2013).
- Kamer van Koophandel, Internethandel keuze in beleid en vertaling in bestemmingsplannen (2013).
- Recreatieschap Landschap Waterland, Recreatieplan Waterland, actualisatie 2012 (2012).
- Sociaal en Cultureel Planbureau, Dorpenmonitor (2013).
- Fotografie: Yvonne Jonkman.

COLOFON

STRUCTUURVISIE ZEEVANG 2040 VITAAL PERSPECTIEF

december 2013
IND01-251623-01d

IDN code:
NL.IMRO.0478.SVZEEV-vg1

Vastgesteld:
17 december 2013

Opdrachtgever: gemeente Zeevang



Opdrachtnemer: Croonen Adviseurs
Hoff van Hollantlaan 7
Postbus 435
5240 AK Rosmalen
T (073) 52 33 900
F (073) 52 33 999

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Fotografie: Yvonne Jonkman

