



Structuurvisie Wormerland

2025

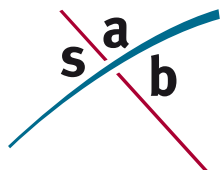
colofon

SAB

Bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T » (026) 3576911
F » (026) 3576611
I » www.sab.nl
E » info@sab.nl



SAB
Jeffrey van Luttikhuisen
Guido Baten

Bronvermelding foto's en afbeeldingen:
foto's en afbeeldingen SAB
www.doelbeelden.nl
www.google.nl
www.panoramio.com
www.wormerland.nl

Structuurvisie Wormerland 2025
Projectnummer: 110469
Datum: november 2014

Opdrachtgever:
Gemeente Wormerland

Bezoekadres:
Koetserstraat 3
1531 NX Wormer

Correspondentieadres:
Postbus 20
1530 AA Wormer

T » (075) 651 21 00
F » (075) 651 22 44
I » www.wormerland.nl
E » antwoord@over-gemeenten.nl



Vastgesteld: 21 oktober 2014

IMRO-code:
NL.IMRO.0880.SV201300000-0401

GEMEENTE WORMER.



1625 Bunders 1500 fowwers.

Stigge van Linge Smijter te Leuwarden.

inhoud

SAMENVATTING	06
---------------------	-----------

ONDERDEEL A: VISIE OP HOOFDLIJNEN

1	STRUCTUURVISIE 2025	13
1.1	AANLEIDING	13
1.2	CONTEXT	13
1.3	TOTSTANDKOMING STRUCTUURVISIE	13
1.4	BINDENDE WERKING STRUCTUURVISIE	13
1.5	STRUCTUURVISIE IN RELATIE TOT KOSTENVERHAAL EN GRONDEXPLOITATIE	14
1.6	DE UITVOERINGSPARAGRAAF	14
1.7	CYCLISCHE HERZIENING STRUCTUURVISIE	14
1.8	PROCEDURE STRUCTUURVISIE	14
1.9	DE OPBOUW VAN DE STRUCTUURVISIE	15
2	KENSCHETS GEMEENTE WORMERLAND	19
2.1	KENSCHETS GEMEENTE	19
2.2	BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING	20
2.3	WONINGVOORRAAD	22
2.4	KERNEN EN LINTEN	22
2.5	VEENWEIDEGEBIED	24
2.6	DROOGMAKERIJEN	25
3	VISIE OP HOOFDLIJNEN	28
3.1	AMBITIE	28
3.2	VISIE OP HOOFDLIJNEN	28

ONDERDEEL B: CONCRETISERING VISIE

4	KERNEN EN LINTEN	41
4.1	ALGEMEEN	41
4.2	RUIMTELIJKE OPGAVE	41
4.3	WORMER	42
4.4	JISP	45
4.5	NECK	45
4.6	OOSTKNOLLENDAM	46
4.7	SPIJKERBOOR	47
4.8	RUIMTELIJK PROGRAMMA OP HOOFDLIJNEN	47
5	VEENWEIDEGEBIED	51
5.1	ALGEMEEN	51
5.2	RUIMTELIJKE OPGAVE	51
5.3	RUIMTELIJK PROGRAMMA OP HOOFDLIJNEN	53

6	DROOGMAKERIJEN	57
6.1	ALGEMEEN	57
6.2	RUIMTELIJKE OPGAVE	57
6.3	DE WIJDE WORMER	58
6.4	DE ENGE WORMER	60
6.5	DE SCHAALSMEERPOLDER	61
6.6	RUIMTELIJK PROGRAMMA OP HOOFDLIJNEN	61

ONDERDEEL C: UITVOERING VISIE

7	FINANCIEEL - ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	66
7.1	INLEIDING	66
7.2	MOGELIJKHEDEN VAN KOSTENVERHAAL	66
7.3	TOELICHTING OP DE FINANCIEEL - ECONOMISCHE UITVOERING	67
7.4	ONTWIKKELLOCATIES	67
7.5	BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	70
7.6	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	70

8	UITVOERINGSPROGRAMMA	74
8.1	WIJZE VAN UITVOERING	74
8.2	PLANNING	74

9	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	78
9.1	ALGEMEEN	78
9.2	INTERACTIEVE PLANVORMING	78
9.3	INSPRAAK	78

ONDERDEEL D: STRUCTURBEELD 2025

BIJLAGEN

- BIJLAGE I CONFRONTATIEKAART
- BIJLAGE II SCENARIO'S
- BIJLAGE III RESULTATEN INFORMATIEBIJEENKOMST
- BIJLAGE IV VOORTOETS EN VERSLECHTERINGS- EN VERSTORINGSTOETS
- BIJLAGE V NOTA VAN REACTIES STRUCTUURVISIE WORMERLAND





SAMENVATTING

Het gemeentebestuur van de gemeente Wormerland heeft in 2011 besloten voorliggende structuurvisie op te stellen, teneinde een actueel ruimtelijk kader te kunnen bieden voor de periode tot 2025. Hierbij is bepaald dat de visie een ruimtelijke vertaling biedt van geldend beleid en huidige ambities voor drie verschillende landschappelijke eenheden, het veenweidegebied, de kernen en linten en de droogmakerijen. De structuurvisie kent hiermee een gebiedsgericht karakter en is in nauwe samenspraak met de raadscommissie structuurvisie en de bevolking tot stand gekomen.

AMBITIE

Voorliggende structuurvisie schets de ruimtelijke ambitie van de gemeente Wormerland voor de periode tot 2025. Het betreft hier een integrale ambitie op het veenweidegebied, de kernen en linten en de droogmakerijen. Deze ambitie laat zich als volgt samenvatten:

Wormerland is een diverse gemeente met een schat aan cultuurhistorische waarden. Dit door een samenspel van veenweidelandschap, het water, de droogmakerijen en de karakteristieke kernen. De gemeente heeft meerdere gezichten en wordt gekenmerkt door een landschappelijke tweedeling. De noordelijke helft bestaat uit het open veenweidegebied waar rust, ruimte, natuur en extensieve recreatie hand in hand gaan. Het zuidelijke deel bestaat uit de droogmakerij De Wijde Wormer, waar openheid, agrarische productie en duurzame energie in samenhang bestaan. De kernen en de linten liggen op het snijvlak van deze twee landschappen.

Van de kernen en de linten vormt Wormer de hoofdkern met een uitgebalanceerd voorzieningenniveau in het centrum, een duurzame woon- en werkomgeving en een nieuw dynamisch stedelijk gebied langs de Zaan. In de historische panden wisselen wonen, werken, horeca en recreatie elkaar af. Naast de hoofdkern vormen de kleinere kernen Neck, Jisp, Oostknollendam en Spijkerboor elk een eigen unieke woonwereld met toegesneden voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn.

Het veenweidegebied is het unieke open landschap met hoge natuurwaarden, maar vormt eveneens een onderdeel van het regionale recreatieve routenetwerk. Met oog voor de natuur- en landschapswaarden is het veenweidegebied toegankelijk voor verschillende kleinschalige vormen van extensieve recreatie, passend bij het karakter van het landschap.

De droogmakerijen vormen het agrarisch productiegebied voor de gemeente. Agrariërs hebben hier alle ruimte om een duurzame en klimaatbestendige bedrijfsvoering voort te zetten. Een duurzame agrarische productie met oog voor de toekomst en ruimte voor verbreding van de agrarische sector voert hier de boventoon.



HOOFDOPGAVEN

De gestelde ambitie is gebaseerd op de huidige en gewenste identiteit van Wormerland en kent een aantal componenten die als het ware als de hoofdoopgaven (visie op hoofdlijnen) van deze structuurvisie kunnen worden geformuleerd. De hoofdoopgaven betreffen:

DYNAMISCHE EN DUURZAME WOON – EN WERKOMGEVING IN DE KERNEN

Wormerland is een dynamische gemeente waar de ontstaansgeschiedenis duidelijk leesbaar is in de bebouwde en onbebouwde omgeving. In de verschillende kernen zijn alle woningbouwlocaties ontwikkeld en rekening houdend met demografische ontwikkelingen is een passende woningbouwtaakstelling gehanteerd, die ervoor gezorgd heeft dat er een gezonde mix van jong en oud is ontstaan. Wormerland is een uiterst aantrekkelijke woongemeente met een diversiteit aan woonmilieus. Zowel het ‘stedelijk en industriële karakter’ alsmede het kleinschalig dorpse woonmilieu is vertegenwoordigd. Dit komt door de verscheidenheid aan kernen. De voorzieningen bevinden zich met name in het centrum van de kern Wormer. Iedere kern heeft haar eigen woon-zorg service zone, waarbij Wormer de hoofdkern vormt. De historische bedrijfspanden langs de Zaan zijn getransformeerd tot een levendig en dynamische ‘stedelijk’ gebied met een mix van wonen, werken en recreëren. Verder is recreatie binnen de verschillende dorpskernen van belang. In de hoofdkern Wormer komt dit tot uiting in de vorm van een hotel langs de Zaan, maar ook kleinere vormen van recreatie in de vorm van bed&breakfast en / of een camping. In de kleinere kernen komt met name verblijfsrecreatie voor naast de agrarische en / of woonfunctie. Daarnaast is het belangrijk de bedrijfsterreinen te behouden en te verbeteren.

EEN ONDERHOUDEN , TOEGANKELIJK EN LICHT RECREATIEF VEENWEIDELANDSCHAP

Het veenweidelandschap is een uniek, maar ook kwetsbaar cultuurlandschap dat noodzakelijk onderhoud behoeft. De huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zijn in goede samenhang met elkaar gebracht. Dit door een zonering van het veenweidelandschap.

In zone 1 van het veenweidegebied ligt het accent op het behoud van het natuurlijk karakter van het open veenweidegebied.

Zone 2 betreft een onderhouden natuurgebied, waar extensieve vormen van recreatie mogelijk zijn, zonder afbreuk te doen aan de huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Het is voor de recreant mogelijk om dit waardevolle landschap te ontdekken.

Zone 3 heeft een overwegend agrarisch karakter, waar agrarisch- en particulier natuurbeheer in combinatie met licht recreatieve functies, zoals kamperen bij de boer, wordt toegestaan. In dit gebied krijgt de agrariër meer ruimte door middel van recreatieve verbreding. Ook krijgen agrariërs beperkte ruimte voor functieverandering van agrarische bedrijfsbebouwing. Hierbij wordt het hergebruik van cultuurhistorische agrarische bebouwing gestimuleerd.

EEN AGRARISCHE EN DUURZAME DROOGMAKERIJ

De agrariër in De Wijde Wormer krijgt de mogelijkheid zijn agrarische bedrijfsvoering voort te zetten, maar ook te verbreden. Verbreden is met name gericht op recreatie, maar ook de transformatie naar andere functies is mogelijk. Recreatie vindt met name plaats in combinatie met de paardensport. Hiertoe wordt een ruiterroute in De Wijde Wormer gerealiseerd. Verder wordt ruimte gecreëerd voor het gebruik van daken van agrarische bedrijven, voor vormen van duurzame energie, zoals zonne-energie en kleinschalige windenergie. Ook wordt ruimte gecreëerd voor de uitbreiding van waterberging (waterbank) in De Wijde Wormer. Verder is er nadrukkelijk aandacht voor het ‘zware’ agrarische verkeer in en rond De Wijde Wormer. Er wordt een nieuwe agrarische routestructuur (Agri-route) gecreëerd die een goede doorgang van landbouwvoertuigen waarborgt.

Ook de Engewormer heeft overwegend een agrarisch karakter. Ook hier krijgt de agrariër de ruimte om zijn bedrijfsvoering voort te zetten of te verbreden. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet toegestaan. De oorspronkelijke verkaveling in de Engewormer is cultuurhistorisch waardevol. Het behoud van deze oorspronkelijke verkaveling is dan ook uitgangspunt. Verder is er in de Engewormer ruimte voor nieuwe vormen van duurzame energie.

Onderdeel

Visie op



A dramatic, cloudy sky over a cityscape. The sky is filled with heavy, grey clouds, with a bright light source breaking through in the center. Below the sky, a row of historic red brick buildings with many windows and a central clock tower is visible. To the left, a large blue crane structure is partially visible. In the foreground, there's a body of water and some construction equipment.

h o o f d l i j n e n

S t r u c t u u r v i s i e W o r m e r l a n d

2025





Structuurvisie Wormerland

2025



het oude en historische raadhuis van Jisp

1 STRUCTUURVISIE 2025

1.1 AANLEIDING

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om voor hun gehele grondgebied een structuurvisie op te stellen. De structuurvisie is hét strategische document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente. De visie is de leidraad bij de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, maar ook voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en projectafwijdingsbesluiten.

Voor u ligt de visie van de gemeente Wormerland, op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de periode tot 2025. De ambities van de gemeente zijn integraal vertaald naar een visie op hoofdlijnen voor de te onderscheiden deelgebieden in de gemeente. Deze deelgebieden kennen een landschappelijk, cultuurhistorische onderlegger en betreffen de kernen en linten, gevormd door Wormer, Jisp, Neck, Oostknollendam en Spijkerboor. Het veenweidegebied gevormd door het Wormer- en Jisperveld. En de droogmakerijen, gevormd door De Wijde Wormer, Engewormer en Schaalsmeerpolder.

De structuurvisie biedt hiermee één actueel integraal ruimtelijk kader voor de verschillende deelgebieden en dient daarmee meerdere doelen, te weten:

- Het definiëren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Wormerland;
- Het onderbouwen van programmatische keuzes;
- Het bieden van een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- Het onderbouwen van bovenplanse kosten / bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen.

1.2 CONTEXT

Het gemeentebestuur van Wormerland heeft in 2011 besloten om voor het gemeentelijk grondgebied deze structuurvisie op te stellen, teneinde een actueel ruimtelijk kader te kunnen bieden voor de periode tot 2025. Hierbij is bepaald dat de visie een ruimtelijke vertaling biedt van geldend beleid en huidige ambities. Daarbij vormt het in 2002 vastgestelde Structuurplan een belangrijke rol. Wel is hier en daar aanvullend beleid ontwikkeld in verband met voortschrijdende inzichten op het gebied van agrarisch natuurbeheer en recreatie.

Voor het overige is het reeds vastgestelde gemeentelijk beleid van belang. Dit beleid wordt als uitgangspunt meegenomen voor zover dit vastgesteld beleid is en het een ruimtelijke consequentie heeft. Het gaat hierbij in ieder geval om:

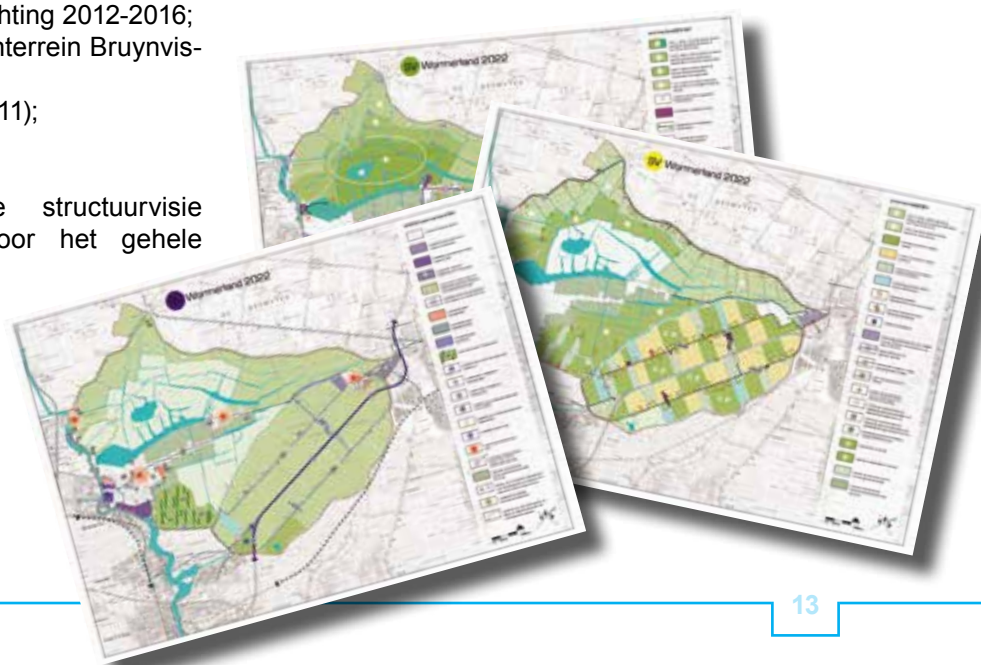
- Woonvisie Wormerland 2007 - 2020;
- Milieubeleidsplan 2010-2014;
- Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017;
- Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan Wormerland 2008;
- Kadernota Wormerland 2013 -2016;
- Beleidsplan Groen 2010;
- Beleidsnota maatschappelijke ondersteuning 2012-2015 2008;
- Nota Grondbeleid Wormerland 2008;
- Beleidsplan Openbare Verlichting 2012-2016;
- Knelpuntenanalyse Bedrijventerrein Bruynvisweg 2009;
- Recreatieplan Waterland (2011);
- Regiovisie Waterland 2040.

Hiermee vormt voorliggende structuurvisie een integraal beleidskader voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

1.3 TOTSTANDKOMING STRUCTUURVISIE

Na een inventarisatie en analyse van het relevante geldende beleid is een overzicht gemaakt van essentiële beleidsuitspraken per beleidsveld. Daarnaast is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd. Ook is een demografische effect analyse uitgevoerd, waarbij de gevolgen van de demografische ontwikkelingen op het gebied van wonen, economie, voorzieningen en infrastructuur in beeld zijn gebracht. Dit alles is ondergebracht in de zogeheten confrontatiekaart. Als onderdeel van de inventarisatie en analyse zijn ten slotte interviews gehouden met verschillende stakeholders, zowel van de gemeente als van organisaties daarbuiten (expertmeetings).

Naar aanleiding van de inventarisatie, analyse en interviews is een drietal scenario's opgesteld. Dit betrof de scenario's [WORMERLANDSCHAP, PUUR VOOR DE BOER](#) en [WWW.WORMERLAND.NH](#). Aan de hand van de drie scenario's, is samen met de bevolking bezien welke elementen uit de verschillende scenario's een plek moeten krijgen in de nieuwe structuurvisie. Op basis hiervan zijn gerichte keuzen voor de toekomst gemaakt, die in voorliggende structuurvisie zijn opgenomen. De confrontatiekaart, de drie verschillende scenario's, alsmede de resultaten van de informatiebijeenkomst zijn als bijlage bij deze structuurvisie gevoegd.



1.4 BINDENDE WERKING STRUCTUURVISIE

Met voorliggende structuurvisie wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting om te beschikken over een structuurvisie. De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger. Op basis van de structuurvisie worden geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Toekomstige ontwikkelingslocaties zullen via een separate bestemmingsplanprocedure mogelijk worden gemaakt. Dit kan uitsluitend indien deze overeenkomen met de geschetste visie op hoofdlijnen.

1.5 STRUCTUURVISIE IN RELATIE TOT KOSTENVERHAAL EN GRONDEXPLOITATIE

De Wet ruimtelijke ordening kent, in tegenstelling tot de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening, een ruimtelijk spoor en een grondexploitatiepoor. De doelstelling van het onderdeel grondexploitatie, geregeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, is het verbeteren van de mogelijkheden van kostenverhaal door gemeenten bij initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Zo worden gemeenten in diverse situaties verplicht gesteld kosten te verhalen via het vaststellen van een exploitatieplan of het sluiten van exploitatieovereenkomsten en dergelijke.

De gemeente Wormerland beschikt over de Nota Grondbeleid Wormerland 2008. In de nota is een in beginsel facilitair grondbeleid opgenomen. De gemeente heeft niet veel eigen grondposities meer en bij een facilitair grondbeleid neemt de gemeente een afwachtende/passieve houding in, waarbij zij private partijen faciliteert wat betreft procedures etc. Hierbij worden afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij over kostenverhaal in exploitatie-overeenkomsten. Het aspect kostenverhaal speelt dan ook een essentiële rol.

De mogelijkheden voor kostenverhaal kennen een directe koppeling met het instrument structuurvisie. De Wro biedt de mogelijkheid om in een structuurvisie de basis te leggen voor 'bovenplanse verevening', dit in de vorm van een fondsbijdrage. Van bovenplanse verevening is sprake wanneer winstgevendende locaties bijdragen aan de onrendabele top van een andere ontwikkeling. Uit de structuurvisie moet de ruimtelijke relatie van de verevening blijken.

De structuurvisie kent ook een directe koppeling met overeenkomsten, voor zover het financiële bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' betreft. Ook deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Hierbij kan worden gedacht aan bijdragen van woningbouw- en bedrijventerreinlocaties, aan de ontwikkeling van natuurgebieden of recreatieve verbindingen. De structuurvisie moet inzicht geven in de relatie tussen de kostenpost en het 'verzorgingsgebied' er van.

1.6 DE UITVOERINGSPARAGRAAF

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat in de structuurvisie moet worden aangegeven hoe de gemeenteraad het in de structuurvisie neergelegde beleid gaat verwezenlijken. Hiertoe is in voorliggende visie een zogenaamde uitvoeringsparagraaf opgenomen. In de uitvoeringsparagraaf is de uitvoerbaarheid van de visie onderbouwd. Tevens is in deze paragraaf de basis gelegd voor eventueel kostenverhaal bij ontwikkelingslocaties, zoals in het voorgaande beschreven.

In deze structuurvisie is in onderdeel C voorzien in deze uitvoeringsparagraaf, waarbij is aangegeven op welke wijze de ontwikkelingen, als genoemd in de structuurvisie worden verwezenlijkt en hoe de economische uitvoering van de visie is gewaarborgd. Tevens wordt verslag gedaan van het betrekken van burgers en instanties bij de visie. Wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt voor de planperiode aangegeven welke bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en welke locaties hiervan baat hebben.

In een nog op te stellen (afzonderlijke) Nota Fonds Bovenwijken worden de financiële consequenties aangegeven.

1.7 CYCLISCHE HERZIENING STRUCTUURVISIE

Voor een structuurvisie geldt een herzieningsplicht binnen tien jaar. Een structuurvisie mag echter vaker worden herzien en moet worden herzien als daaruit beleidsmatige overwegingen de noodzaak toe bestaat. Een wijziging van het generieke ruimtelijke beleid zal tot gevolg hebben dat in de structuurvisie andere keuzes worden gemaakt.

Voorliggende visie is opgesteld voor de planperiode tot 2025. Het is echter nauwelijks denkbaar dat voor deze periode het ruimtelijke beleid en de daarbij behorende locatiekeuzes allemaal worden vastgelegd. Verandering van inzicht kan in de toekomst leiden tot nieuwe keuzes, een nadere invulling of nieuwe afwegingen. Binnen de planperiode kunnen dus wijzigingen en veranderingen van inzicht voordoen. Dit geldt ook zeker voor de uitvoeringsparagraaf, waarin de grondslag wordt geboden voor het kostenverhaal. Een dergelijke planperiode is dan ondoenlijk.

De gemeente heeft ervoor gekozen weliswaar een structuurvisie tot 2025 vast te stellen, maar de uitvoeringsparagraaf voor de langere termijn globaal vorm te geven. Periodiek kan getoetst worden of alle te maken kosten nog in de structuurvisie zijn opgenomen. Door een eventuele herziening van de structuurvisie kan de uitvoeringsparagraaf actueel worden gehouden.

1.8 PROCEDURE STRUCTUURVISIE

Een structuurvisie heeft geen direct bindende werking voor burgers en er is geen mogelijkheid voor het instellen van beroep. Op grond van artikel 2.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening moeten burgers en maatschappelijke organisaties wel bij de voorbereiding van een structuurvisie worden betrokken.





zicht over Jisp richting het lint van Wormer



Wormerland in de regio

Voorliggende structuurvisie is hiertoe (als ontwerp) gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder een inspraakreactie kon indienen. Tevens is de visie aan relevante instanties toegezonden in het kader van vooroverleg. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van de structuurvisie kennis genomen van de ingekomen reacties en heeft op basis daarvan het plan vastgesteld. Voor nadere informatie over de procedure wordt verwezen naar hoofdstuk negen van deze visie.

1.9 DE OPBOUW VAN DE STRUCTUURVISIE

Voorliggende structuurvisie bestaat uit een viertal onderdelen. Onderdeel A betreft de visie op hoofdlijnen en kan als zelfstandige structuurvisie gelezen worden. Ten behoeve van de leesbaarheid van de structuurvisie is de concretisering van de visie, alsmede de uitvoerbaarheid van de visie in respectievelijke de onderdelen B en C opgenomen. In onderdeel D is uiteindelijk het structuurbeeld opgenomen. Degene die meer informatie wenst over de visie op hoofdlijnen kan de onderdelen B, C en D raadplegen.

Onderdeel A bevat op hoofdlijnen de visie op het gemeentelijk grondgebied. Hiervoor wordt kort ingegaan op de bestaande ruimtelijke situatie, waarna op hoofdlijnen inzicht wordt gegeven in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente (visie op hoofdlijnen).

Onderdeel B van deze visie bevat de nadere concretisering van de visie op hoofdlijnen. Het gaat hier om een gebiedsgerichte concretisering van de kernen en linten, het veenweidegebied en de droogmakerijen.

Onderdeel C van deze visie bevat de uitvoerbaarheid van de structuurvisie. Hierbij gaat het om de financieel-economische uitvoerbaarheid en de programmatische uitvoerbaarheid. Eveneens is de maatschappelijke haalbaarheid van de structuurvisie en de wijze waarop burgers en organisaties zijn betrokken bij de totstandkoming hierin opgenomen.

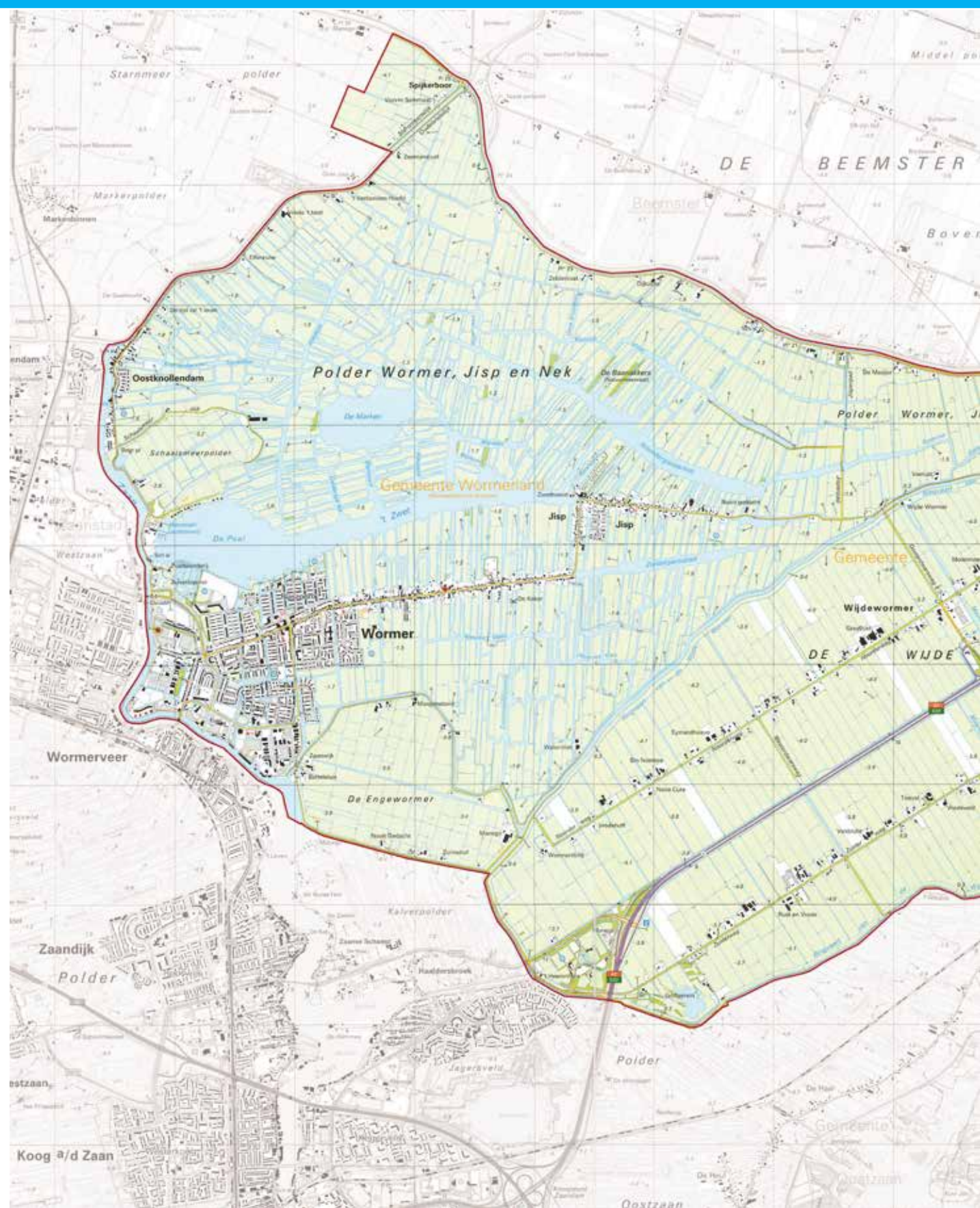
Onderdeel D van deze structuurvisie bevat de plankaart: het structuurbeeld 2025.



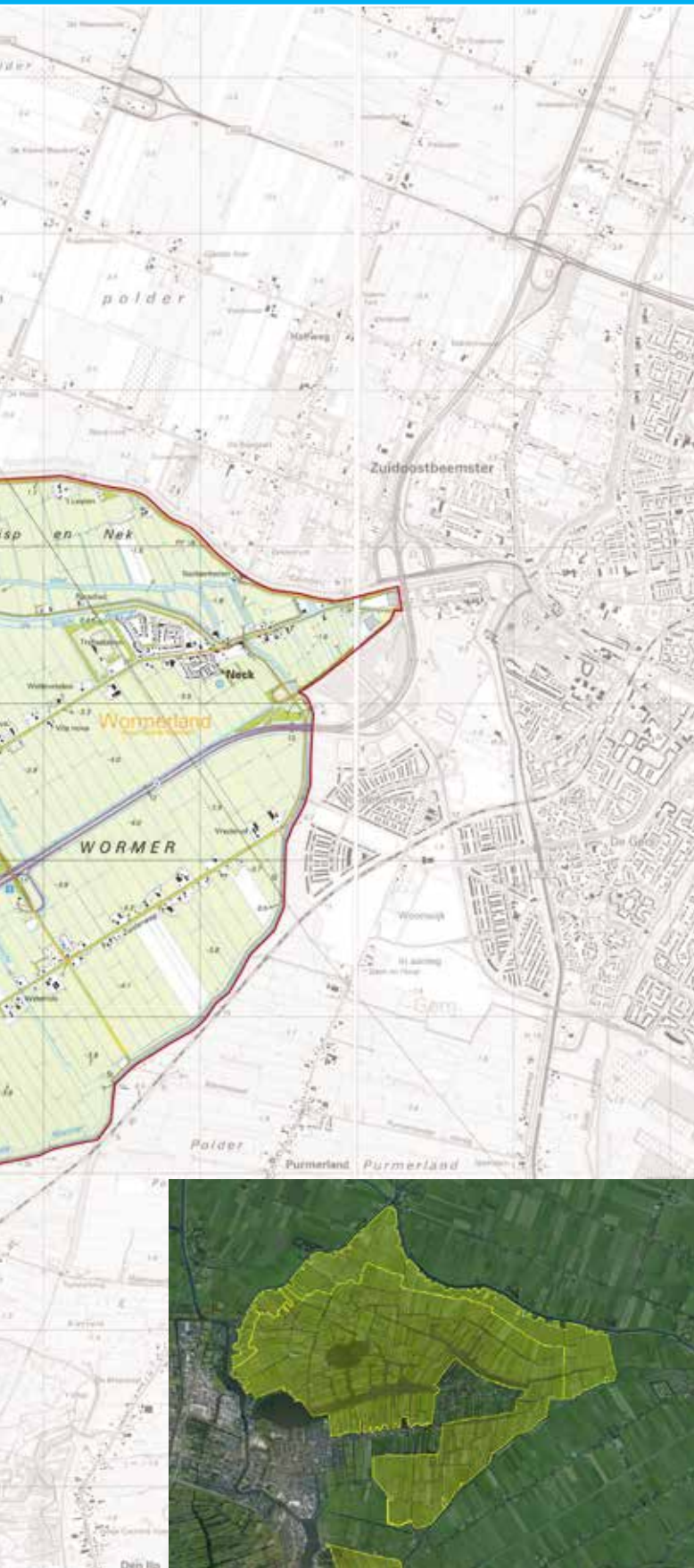


Structuurvisie Wormerland

2025



plangebied gemeente Wormerland



begrenzing Natura2000-gebied Wormer- en Jisperveld

2 KENSCHETS GEMEENTE WORMERLAND

2.1 KENSCHETS GEMEENTE

De gemeente Wormerland is een relatief jonge gemeente, gelegen in de Zaanstreek en in Waterland in de provincie Noord-Holland. Wormerland is een groene gemeente en ligt ten noorden van Amsterdam en Zaandam. Het vormt een groene buffer in het stedelijk weefsel van Amsterdam, Zaanstad en Purmerend. De gemeente wordt doorsneden door de Rijksweg A7 en omringd door vele waterwegen. De rivier de Zaan, de Knollendammervaart en het Noordhollandsch Kanaal vormen voor een groot deel de gemeentegrenzen. Naast de stedelijke gemeenten Zaanstad, Purmerend vormen de meer landelijke gemeenten Graft-De Rijp, Beemster, Oostzaan en Landsmeer de buurgemeenten. Wormerland maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam en regio Waterland.

De ligging aan de Zaan zorgde voor welvaart binnen Wormer en Wormerland. De handel over het water, de productie in de fabrieken en de visserij zorgden voor inkomsten en rijkdom. De fraaie pakhuizen en fabrieken langs de Zaan vertellen nu nog het verhaal van deze rijke historie. Wormerland heeft dus naast het landelijke karakter, ook een heel duidelijk industrieel karakter.

De gemeente Wormerland is in 1991 ontstaan door een samenvoeging van Jisp, Wijdewormer en Wormer. Het grondgebied van de gemeente beslaat ruim 45 km² waarvan bijna 7 km² water is. Opvallend binnen de gemeentegrens is het relatief grote natuurgebied Wormer- en Jisperveld en de opvallend gevormde droogmakerij De Wijde Wormer. Deze typerende vorm is herkenbaar op de kaartbeelden van Wormerland. Een groot deel van het Wormer- en Jisperveld is aangewezen als Natura2000-gebied en het buitengebied van de gemeente maakt tevens deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland.

De gemeente bestaat naast het vele natuurschoon en het uitgestrekte cultuurlandschap ook uit een zestal zeer sterk van karakter verschillende dorpskernen. Deze verschillen zijn al in het verre verleden ontstaan. De dorpskernen zijn Wormer, Jisp, Neck, Wijdewormer en Oostknollendam met ieder een eigen geschiedenis. Voor de detailhandelstructuur is men met name aangewezen op de kern Wormer. Hier bevindt zich detailhandel met een compleet aanbod in de dagelijkse levensbehoefte. Hiermee heeft de detailhandel voornamelijk een lokale bedieningsfunctie. Daarnaast is er binnen de gemeentegrenzen een tweetal buurtschappen aanwezig. Dit is de Bartelsluis ten zuidoosten van het dorp Wormer en aan de rand van de polder Engewormer. Het andere buurtschap is Spijkerboor in het noorden van de gemeente aan de Knollendammervaart.



beeldbepalende pakhuizen en fabrieken langs de Zaan

2.2 BEVOLKINGS- EN
HUISHOUDENSONTWIKKELING

Wormerland, gelegen tussen de meer stedelijke gemeenten Zaanstad en Purmerend, is een bijzondere gemeente met ruim 15.900 inwoners. In de kern Wormer wonen ruim driekwart van alle inwoners van de gemeente. In totaal wonen in Wormer ruim 12.500 mensen. Het zuidelijk deel van de gemeente wordt gevormd door de polder De Wijde Wormer. In dit gebied bevindt zich de kern Neck, met bijna 1.800 inwoners de tweede grootste kern van Wormerland. Het noordelijk deel van Wormerland bestaat uit het Wormer- en Jisperveld, veenweidegebieden die bijzondere waarde hebben als natuurgebied en als recreatiegebied. Jisp ligt middenin dit gebied, Oostknollendam en Spijkerboor liggen aan de rand. Spijkerboor is de kleinste kern met 185 inwoners. In Jisp en Oostknollendam wonen ruim 760 resp. 500 inwoners.

ONTWIKKELING BEVOLKING

De CBS-cijfers laten zien dat de omvang van de totale bevolking in Wormerland zal dalen en vervolgens weer licht zal stijgen. Een andere constatering volgend uit recente prognoses van het CBS is dat de gemeente te maken krijgt met ontgroening (het ouder worden van jongeren in de gemeente), een afname van de beroepsbevolking en een sterke vergrijzing.

De omvang van de bevolking heeft rond 2013 haar hoogtepunt bereikt met circa 15.900 inwoners. Vervolgens neemt de omvang van de bevolking af naar circa 15.100 in 2020. Dat betekent een afname tussen 2013 en 2020 van circa 5%. Deze bevolkingskrimp is echter tijdelijk van aard. De tabel laat zien dat de bevolking in 2027 weer zal gaan stijgen.



vergrijzing van de samenleving

Een dalende omvang van bevolking betekent niet direct ook een dalende behoefte aan nieuwe woningen of een overschot aan bestaande woningen. Door de voorspelde gezinsverduunning die de komende jaren doorzet, blijft er behoefte aan nieuwe woningen. Gezinsverduunning treedt in Wormerland op. Dit laat zich zien door de toename van het aantal huishoudens. Ondanks het feit dat sprake is van krimp van de bevolking in 2020 blijft het aantal huishoudens groeien.

Voorgaande betekent dus, dat nog steeds vraag zal zijn naar nieuwe woningen. Door een veranderende bevolkingssamenstelling en woonbehoefte verandert de vraag voor specifieke typen woningen en woonmilieus. Om te zorgen dat de komende jaren courante woningen worden toegevoegd aan het huidige woningbestand, is het van belang goed inzicht te hebben in de ontwikkeling van verschillende bevolkingsgroepen.

Bevolkingsprognose	2013	2020	2027	2040
CBS	15.900	15.100	15.400	15.900

Huishoudens	2013	2020	2027	2040
CBS	6.900	7.300	7.400	7.500

Leeftijdsopbouw 0-10	2013	2020	2027	2040
CBS	1.600	1.200	1.500	1.800

Leeftijdsopbouw 10-20	2013	2020	2027	2040
CBS	2.000	1.600	1.300	1.600

Leeftijdsopbouw 20-65	2013	2020	2027	2040
CBS	9.000	8.600	8.400	7.800

Leeftijdsopbouw 65-75	2013	2020	2027	2040
CBS	1.800	1.900	1.800	2.000

overzicht demografische bevolkingsverandering (bron: CBS)

Jongeren 0-10 jaar

Ook voor de ontwikkeling van de verschillende bevolkingsgroepen geldt dat de veranderende verhoudingen een algemeen landelijk beeld laten zien: ontgroening, afname van de beroepsbevolking en vergrijzing. Het aantal jongeren (0-10 jaar) neemt in 2020 in Wormerland met 25 % af van circa 1.600 jongeren in 2012 tot 1.200 jongeren in 2020. Opvallend daarbij is dat het aantal jongeren in eerste instantie krimpt en vervolgens zal toenemen. Deze groep jongeren is schoolgaand in Wormerland. De afname van het aantal leerlingen heeft dan ook tijdelijk consequenties voor (de huisvesting) van scholen, de omvang en het aantal.

Jongeren 10-20 jaar

Het aandeel jongeren tussen de 10 en 20 jaar, min of meer de jongeren van het voortgezet onderwijs zal afnemen. In eerste instantie van 2.000 in 2012 naar 1.600 (20%) in 2020 en vervolgens 1.300 (35%) in 2027. In tegenstelling tot de leeftijdsgroep 0-10 is in 2027 nog geen groei waarneembaar.

Beroepsbevolking (20-65)

De beroepsbevolking daalt aanzienlijk. Van 9.000 in 2012 naar 8.600 in 2020 (7%) en vervolgens naar 8.400 in 2027 en 7.800 in 2040. Deze afname komt voor een groot deel voor rekening door de 'baby boom' generatie die de leeftijd van 65+ bereikt. Ook de trek naar de grote steden in de omgeving, waar voldoende aanbod van studiemogelijkheden, werk en culturele voorzieningen zijn, zorgt voor een afname. De afname van de beroepsbevolking zal van grote invloed zijn.

Ouderen 65-75 jaar

Conform de landelijke trend krijgt ook Wormerland te maken met vergrijzing. Het aantal mensen ouder dan 65 jaar neemt tot 2040 met circa 200 mensen toe. Zoals reeds vermeld komt deze toename voor een groot deel op het conto van de 'baby boom' generatie die de komende jaren de leeftijd van 65 bereikt.

Ouderen 75+ jaar

Daarnaast neemt de levensverwachting op dit moment sterk toe, waarbij het aantal ouderen boven de 75 ook sterk toeneemt. Van 1.200 in 2013 naar 2400 in 2027, dat is een verdubbeling van het aantal 75 plussers. Deze ontwikkeling vraagt om gerichte beleidskeuzes. Met name de druk op zorgvoorzieningen neemt sterk toe. Daarbij komen door de inkrimping van de beroepsbevolking ook minder 'handen aan het bed'. Toename van het aantal ouderen wordt doorgaans ook als een kans beschouwd. De huidige ouderen hebben relatief veel spaargeld en zijn vitaal, waardoor zij in hun vrije tijd relatief veel zullen recreëren. De vraag naar recreatie zal dan ook toenemen.

WONINGBOUWPROGRAMMA

In de Woonvisie Wormerland: Vitaal en Groen spreekt de gemeente haar ambitie uit om ook in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente te blijven en haar vitaliteit voor de langere termijn te behouden. Dit vraagt om een pro-actieve houding. In de woonvisie die gaat tot 2020 is te lezen dat de gemeente in eerste instantie uitgaat van een groei van de bevolking (tot 2010) en daarna een lichte afname in 2020.

LOCATIES TOT 2020				
NUMMER	NAAM PROJECT	START	GEREED	AANTAL
1	Poort van Wormer	onbekend	onbekend	360
2	Zaandriehoek	2015	2020	200
3	WSV'30 / Koelemeijer	2013	2018	91
4	Voormalige locatie Bieb	onbekend	onbekend	8
5	Voormalige locatie Baloe	2012	2014	15
6	Herstructurering Molenbuurt	2013	2017	40
7	Herstructurering Boemeltje / Mooriaantje	2013	2014	28
8	Sportvelden Jisp	2013	2015	6
9	Neck-Zuid	2013	2015	63
10	IHP locatie Neck	2013	2014	45
11	Plan Sluisstraat	onbekend	onbekend	8
			SUBTOTAAL	864

LOCATIES 2020 - 2025				
NUMMER	NAAM PROJECT	START	GEREED	AANTAL
A	Locatie IJsbaan	na 2020	onbekend	onbekend
B	Locatie Poelweg	na 2020	onbekend	13
C	Eiland Bloemendaal	na 2020	onbekend	9
D	Plan Rietland bij de Braak	na 2020	onbekend	15
E	Locatie Dikkie Dik	onbekend	onbekend	onbekend
F	Zoeklocatie Spijkerboor	na 2020	onbekend	onbekend
			SUBTOTAAL	37

			EINDTOTAAL	901
--	--	--	------------	-----

wooningbouwprogramma Wormerland tot 2025

Volgens de woonvisie is er een behoefte aan ongeveer 150 woningen. Rekening houdende met de toename van het aantal huishoudens stijgt dit aantal naar een extra woonbehoefte van 400 in 2020. Dit komt dan uit op een behoefte van circa 550 woningen tot 2020. Er is vooral veel vraag naar betere koopwoningen en woningen voor senioren. Behoudens de natuurlijke groei en de toename van het aantal huishoudens wil de gemeente ook inzetten op een lichte groei van de bevolking. Met name gericht op jonge mensen een plek te geven in de gemeente. De gemeente wil in de periode 2010-2020 dan ook circa 864 woningen bouwen.

Met het inzicht in de te verwachten bevolkingsontwikkeling, is het zaak een op de vraag toegespitst woningbouwbeleid te voeren. Dit woningbouwbeleid is opgenomen in de nu vastgestelde woonvisie en kent een vertaling in voorliggende structuurvisie. In de structuurvisie is het woningbouwprogramma tot 2020 vertaald naar concrete locaties en concrete aantallen. Voor de periode na 2025 zijn wel zoeklocaties opgenomen, het exacte woningbouwprogramma is echter nog niet bekend. In het schema op deze pagina zijn de beoogde woningbouwlocaties weergegeven.

Om te kunnen voldoen aan de groeiende vraag naar geschikte woningen voor ouderen wil de gemeente zorgen voor:

- Voldoende betaalbare huurwoningen;
- Doorstroming;
- Sociale huurvoorraad moet geschikt zijn voor ouderen;
- Ruimte bieden voor echte starters;
- Goede afstemming tussen wonen, welzijn en zorg.



profiel van de Dorpsstraat/Oosteinde

Verder bieden de vernieuwingsgebieden bij het centrum van Wormer, zoals benoemd in de woonvisie, uitstekende kansen om woningen voor vitale ouderen en zorgbehoevenden te realiseren en daarmee in te spelen op de vergrijzing.

De acties van de gemeente richten zich de komende jaren op:

- Het ondersteunen van starters op de woningmarkt;
- Het verhogen van de kwaliteit van de nieuwbouw en bestaande woningvoorraad;
- Het vergroten van het aandeel levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw;
- Goed monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt.

2.3 WONINGVOORRAAD

De gemeente kent ongeveer 15.800 inwoners verdeeld over ongeveer 6.500 huishoudens. In totaal staan in Wormerland ongeveer 6.315 woningen, waarvan ongeveer 60% een koopwoning betreft. Slechts 5% van alle koopwoningen betreft een appartement.



molen De Koker

De overige 40% bestaat uit huurwoningen die verhuurd worden door WormerWonen. In de huursector zijn appartementen met ruim 50% vertegenwoordigd.

Ruim twee derde van de koopwoningen heeft een waarde van boven de € 200.000. Terwijl goedkopere koopwoningen zeer schaars zijn. Slechts 2% van de woningen heeft een waarde beneden de € 140.000. De huurvoorraad van de corporaties bestaat daarentegen vrijwel geheel uit betaalbare huurwoningen. Slechts enkele woningen hebben een huurprijs boven de huurtoeslaggrens.

2.4 KERNEN EN LINTEN

WORMER

Wormer behoort tot een van de oudste plaatsen van de Zaanstreek. Het is aannemelijk dat er in de 11e eeuw al bewoning was. De ligging aan de Zaan heeft Wormer veel bedrijvigheid gebracht. Zeer kenmerkend voor de Zaanstreek is dan ook de aanwezigheid van houten pakhuizen en loodsen en stenen pakhuizen en fabrieken direct aan de Zaan. Ze dienden voor de opslag van grondstoffen en voor de productie van goederen. Van beschuitmakerij en stijfelmakerijen tot traankokerijen en zeildoekweverijen. Veel van deze waterrijke historie is nu nog af te lezen aan de pakhuizen en oude fabriekspanden, die verwijzen naar het industriële verleden van het gebied en zodoende de identiteit bepalen. De westgrens van Wormer loopt ook vrijwel in het midden van de Zaan met aan de overzijde eveneens oude panden van de kern Wormerveer.



kenmerkende pakhuizen in Wormer

kenschets gemeente

Vanwege die ligging in een waterrijkgebied waren in en nabij Wormer in het verleden ook vele molens (66) aanwezig. Nu is daar slechts nog één molen van over, namelijk de molen De Koker.

Kenmerkend voor bijna alle dorpen in de regio is de oorspronkelijke lineaire bebouwingstructuur met een overwegend regelmatig patroon. Hierbij zijn de diepe kavels in het lint typerend. Het oude lint van Wormer, bestaande uit de Verlengde Zandweg, de Zandweg, de Dorpsstraat, het Oosteinde en het Weiver, is nog duidelijk herkenbaar aanwezig. Het lint is in de loop der jaren steeds meer verdicht en gegroeid. Het langgerekte lint van Wormer loopt tegenwoordig zelfs bijna door, via de Weiver tot in Jisp. Karakteristiek voor het lint zijn de doorzichten, deze worden over het algemeen als een van de belangrijkste kenmerken van lintdorpen gezien. Doorzichten bestaan door losstaande bebouwing waartussen een (smalle) open ruimte is. De grotere gebieden tussen de industriële bebouwing langs de Zaan en het historische lint van Wormer zijn later opgevuld met bebouwing. In de naoorlogse periode is het oude, historisch gegroeide lint, uitgebreid met planmatig opgezette uitbreidingsbuurten. Het oude lint en de uitbreidingswijken vormen nu samen het dorp Wormer. Tegenwoordig is Wormer de grootste kern binnen de gemeente met de meeste voorzieningen, zoals het winkelcentrum Plaszoom. Het centrum van Wormer wordt vernieuwd. Door vernieuwing zal het centrum weer voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd.

Voor het centrum bestaan er plannen voor een nieuwe supermarkt, winkelruimte, parkeergelegenheid, een plek voor de weekmarkt en een multifunctionele accommodatie, waarin de maatschappelijke voorzieningen, inclusief een horecavoorziening een plaats krijgen.

JISP

Net als Wormer was Jisp een belangrijke plaats voor de handel over het water, zelfs voor de walvisvaart. Tot 1991 was Jisp een zelfstandige gemeente. De kern grenst aan het Wormer- en Jisperveld. Aan de weg van Neck naar Wormer is de lintbebouwing van Jisp ontstaan. Langs het lint loopt een kenmerkende historische wegsloot. Midden in het lint staat het historische en karakteristieke raadhuis, welke al dateert uit 1650, met daarachter de kerk uit 1822. Daarnaast staan in het lint ook houten woningen, waarvan sommige monumentaal zijn. Het lint van Jisp is een mix van kleinschaligheid, landelijkheid en specifieke bebouwingskarakteristieken met een streekeigen bouwstijl. In het lint staan kleine (arbeiders)woningen, statige Zaanse huizen en een enkele (stolp)boerderij. De bebouwing staat relatief dicht op elkaar, waardoor de transparantie naar het achterliggende landschap beperkt is. Door deze verdichting van het lint zijn de kenmerkende doorzichten afgenomen. Daar waar de straat de Weiver overgaat in de Dorpsstraat grenst, Jisp aan het water van 't Zwet. Vanaf dit punt is er nog een prachtig uitzicht over het veenweidelandschap van het Wormer- en Jisperveld.

Naast wonen is er sprake van een lichte mate van functiemenging, voornamelijk door de aanwezigheid van enkele kleinschalige voorzieningen en bijvoorbeeld een dorpshuis/restaurant.

Het historische lint van Jisp is in de loop der jaren uitgebreid met de woonbuurt aan de Herderstraat. Deze wijk wordt in de volksmond 'de nieuwe buurt' genoemd. Kenmerkend voor deze buurt is de oriëntatie haaks op het oude lint. De buurt ligt in achtere de Weiver en de Dorpsstraat en ligt daarmee dus ook aan de achterzijde van het dorpslint.

NECK

Neck is van oorsprong ontstaan aan een lineaire structuur. De bebouwing van de Noorderweg tot aan de Neckerstraat vormt het historische lint. Het dorp ligt in het noordoosten van de polder De Wijde Wormer en aan de Ringdijk en is daarmee anders dan de andere linten. Het lint ligt in een droogmakerij en niet in het veenweidegebied en ligt dus in een heel ander landschap. Opvallend zijn de vele woonboten in de Ringvaart van de Wijde Wormer, het trafostation, het gemaal Wijdewormer en de Neckermolen die beiden het Wormer- en Jisperveld bemalen. De molen is een rijksmonument, evenals het houten dijkhuis/polderhuis aan de Ringdijk.



houten gevels in het straatbeeld van Jisp



veel historische bebouwing in Jisp



het polderhuis aan de Ringdijk

Neck is verder gegroeid ten noorden en ten zuiden van het historische lint. Opvallend is de ligging van tennisvelden temidden van de noordelijke uitbreidingen van Neck. Naast deze sportvoorzieningen is nog een aantal kleinschalige voorzieningen aanwezig in Neck. Momenteel wordt er gewerkt aan de realisatie van een revitalisering van het dorpshart.

OOSTKNOLLENDAM

Oostknollendam is een langgerekt lint langs de kruising van verschillende waterwegen. De Zaan, de Markervaart en de Knollendammervaart komen hier samen. Ook dit lint vormt een lineaire structuur, kenmerkend voor de bebouwing in de regio Waterland en de Zaanstreek. De geschiedenis van het dorp is gerelateerd aan de bouw van de Noorddam in de Zaan aan het eind van de 13de eeuw. De dam werd aangelegd om het water uit de Schermer tegen te houden. Rond de 14de eeuw zijn mensen zich gaan vestigen rond de dam en ontstonden de twee dorpen Oostknollendam en Westknollendam. Tegenwoordig is er geen directe verbinding meer met Westknollendam en is het dorp veel meer gericht op de grotere kernen als Wormer.

Het lint kenmerkt zich door de vrijstaande huizen dicht op de weg. Aan de westzijde zijn dit met name arbeiderswoningen met Zaanse detailleringen en industriële bebouwing. De bebouwing aan deze zijde is als eerste ontstaan. Pas later, toen het gebied ingepolderd was, werd ook de oostelijke zijde van het lint bebouwd. De oostelijke zijde van het lint bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels, boerderijen, arbeiderswoningen en rentenierswoningen.

Het dorps huis in Oostknollendam is het centrale middelpunt de dorpsgemeenschap. Opvallend is de kleine monumentale begraafplaats aan de Dorpsstraat.

Deze vormt de zuidelijke entree van het lintdorp. In de loop der jaren is haaks op het lint, aan oostelijke zijde, een aantal dwarslinten ontwikkeld. Aan deze dwarslinten is op kleinschalige wijze het dorp Oostknollendam uitgebreid.

WIJDEWORMER

In de droogmakerij van De Wijde Wormer bevindt zich het gelijknamige dorp, de Wijde Wormer. De Wijde Wormer is ontstaan in 1626 door inpoldering van De Wormer, een door vissers en handelslui bevaren meer. Thans wordt de droogmakerij in de lengterichting doorsneden door de Rijksweg A7. Parallel aan deze weg lopen de Noorderweg en de Zuiderweg, die beiden de linten van het dorp vormen. Kenmerkend voor deze linten zijn de vele monumentale stolpboerderijen, gerangschikt langs beide wegen.

Het dorp is daarmee bijna over de hele polder verdeeld en heeft oorspronkelijk een agrarisch karakter met een lage dichtheid. De bebouwingsblokken liggen als geïsoleerde eenheden aan de Noorder- en Zuiderweg.

SPIJKERBOOR

De eerste bewoners van Spijkerboor zijn vissers geweest, in de Beemster en Starnmeer. Na de inpoldering van deze meren werd het boerenbedrijf de belangrijkste bestaansbron. Het gereedkomen van het Noordhollands Kanaal vormde een impuls voor het dorp. Ook de bouw van het Fort Spijkerboor was een stimulans voor de gemeenschap. De mobilisatie voor beide Wereldoorlogen betekende een verhoging van de activiteiten in Spijkerboor. Het merendeel van de beroepsbevolking werkt nu in de agrarische sector.

Het dorp Spijkerboor kan door een mix van kleinschaligheid, landelijkheid en specifieke bebouwingskarakteristieken, als zelfstandig gebied worden gezien. Het polderhuis 't Heerenhuis aan de Starnmeerdijk is hier een voorbeeld van.

Spijkerboor heeft een bescheiden omvang, maar dit neemt niet weg dat het een gebied is met een bijzondere identiteit.

In Spijkerboor staat niet veel bebouwing, maar de combinatie van huizen met een streekeigen bouwstijl en de 'plek' vormt een bijzonder geheel. Een plek op de kruising van het Noordhollands Kanaal, de Knollendammervaart en de Beemsterringvaart. Het maakt dan ook onderdeel uit van de pontjesroute.

Spijkerboor is een plek waarin water, en de mogelijkheid het water te kunnen oversteken, een essentiële rol speelde en nog steeds speelt. Spijkerboor is sterk georiënteerd op de gemeente Graft-De Rijp en ligt in maar liefst vier polders.

2.5 VEENWEIDEGEBIED

Het Wormer- en Jisperveld is gelegen ten noorden van de Zaanstreek en omsloten door de Zaan, de dijken tussen Wormer en Oostknollendam, de ringvaart naar Spijkerboor, het Noordhollands Kanaal naar Neck en Purmerend. De zuidgrens wordt gevormd door de noordelijke ringvaarten van De Wijde Wormer en de Engewormer.

Het gebied heeft een omvang van ongeveer 2000 hectare en is een goed voorbeeld van vaargebied in een veenweidelandschap. Het Wormer- en Jisperveld is een weids, Hollands cultuurlandschap met een netwerk van sloten, weilanden, rietkragen en ondiepe plassen. Rond 1000 na Christus is het ontgonnen voor de landbouw. Opvallend zijn de honderden eilanden omgeven door sloten en rietkragen.

De eilanden zijn ruim duizend jaar geleden door mensenhanden gemaakt. Voor die tijd was hier een veengebied dat regelmatig overstromde met zout water uit de Zuiderzee.



profiel van de Zuiderweg in de kern Wijde Wormer



stolpboerderij aan de Noorderweg en aanzicht Spijkerboor



openheid in het Wormer- en Jisperveld

kenschets gemeente



Het huidige water is dan ook nog steeds enigszins brak. Voor het venen, dat tot in de late Middeleeuwen doorging, werden voor het ontwateren sloten gegraven. Het land klonk in waardoor het nodig werd om rondom dijken aan te brengen.

Uiteindelijk bleken de eilandjes te vochtig te zijn voor akkerbouw, men stapte over op veelteelt. Al het veevoer ging tot niet zo lang geleden per boot. En incidenteel gebeurt dat nog.

Naast een bijzonder cultuurlandschap, is het Wormer- en Jisperveld het grootste aaneengesloten veenweidegebied van West-Europa en eveneens een belangrijk weidevogelgebied. Bijna alle weidevogelsoorten die in Nederland voorkomen, broeden in het Wormer- en Jisperveld: grutto, kieviet, tureluur, scholekster en graspieper. Ook zeldzame planten houden van waterrijke natuur. Rietlandjes met veenmos liggen her en der verspreid.

Het huidige veenweidegebied heeft een open karakter, hetgeen veroorzaakt wordt door het overheersend extensief agrarisch gebruik van de graslanden. De graslanden zijn zowel in eigendom van natuurmonumenten als particulieren. In het gebied zijn veel brede, open watergangen en plassen aanwezig. De boerderijen in het gebied staan langs de dijk aan de rand van het gebied. Het beheer van het veenweidegebied is gericht op het voorkomen van dichtgroei van sloten met riet en het voorkomen van verruiging van het land, waardoor de openheid wordt aangetast. Een ander belangrijk kenmerk is de opstreckende strokenverkaveling met lange smalle kavels welke veelal gescheiden worden door watergangen.

2.6 DROOGMAKERIJEN

DE WIJDE WORMER

De droogmakerijen zijn veel lager in het landschap gesitueerd (ongeveer 4,5 meter) dan het veenweidegebied. De droogmakerijen beschikken over een kenmerkende openheid, anders dan het omliggende landschap en een duidelijk waarneembare aaneengesloten dijk. Een van de meest nadrukkelijk aanwezige droogmakerij betreft De Wijde Wormer.

inrichtingsplan De Wijde Wormer

De Wijde Wormer is drooggelegd tussen 1624 en 1626. Deze relatief gave droogmakerij is zowel landschappelijk als cultuurhistorisch waardevol. Het huidige inrichtingspatroon van wegen, bebouwing, dijken en waterlopen dateert nog uit de ontginningsfase. Aan het wegenpatroon is de wegen erfbeplanting gekoppeld, waardoor sprake is van een aantrekkelijk groen landschap. Verder is de oost-west georiënteerde wegenstructuur opvallend. Zowel de A7 als de Noorderweg en Zuiderweg zijn in deze richting gesitueerd. De boerderijen liggen aan deze ontsluitingswegen. Loodrecht op deze structuur, zijn enkele dwarswegen aanwezig, die parallel lopen aan de verkavelingsstructuur. Deze verkavelingsstructuur is blokvormig, in tegenstelling tot de strokenverkaveling in het veenweidegebied. In de polder komen overwegend agrarische bedrijven voor. Incidenteel komen andere functies in de vorm van niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie voor.

ENGWORMER

De Enge Wormer of Kleine Wormer was een waterverbinding tussen de Wormer en de Zaan. Lange tijd fungeerde de polder als waterberging. Als het water op het IJ hoog stond, was spuien vanuit de Zaan via de sluizen bij Zaandam niet mogelijk. Dan bood de Engewormer, die in open verbinding stond met de Zaan een oplossing. Uiteindelijk verloor het Hoogheemraadschap haar zeggenschap over de polder en werd de polder net als De Beemster, De Purmer, De Wijde Wormer doorgelegd.

De drooglegging van de Engewormer dateert uit 1638. De droogmaking was niet een project van commerciële onderneming, maar diende ter voorkoming van aanslag van het water aan de recent aangelegde Ringdijk van Wormer. Vandaag de dag is de Engewormer overwegend agrarisch en zijn er verspreid liggende boerderijen te vinden. Naast de agrarische functie komt ook de woonfunctie voor in de polder. De woningen maken onderdeel uit van het buurtschap Bartelsluis. Ook hier komen houten woningen voor, waarvan enkele monumenten zijn. Opvallend is de duidelijk herkenbare blokverkaveling in de polder en de oost-west georiënteerde watergang in het midden van de polder. Deze structuur is cultuurhistorisch van essentieel belang, daar deze nog de oorspronkelijke verkaveling uit 1638 betreft. Verder is de polder een belangrijk weidevogelgebied.

SCHAALSMEERPOLDER

Voor de inpoldering was de Schaalsmeerpolder een uitstulping van Zaan tussen Wormer en Oostknollendam. De drooglegging van de Schaalsmeerpolder dateert uit 1633. Evenals de Engewormer, was de droogmaking van de Schaalsmeerpolder ook niet een project van commerciële onderneming, maar diende ter voorkoming van aanslag van het water aan de recent aangelegde Ringdijk van Wormer. Omdat de droogmakerij een van de oudste droogmakerijen betreft, zijn de gevolgen van inklinking al goed waarneembaar. In de polder komt om die reden brak kwelwater naar boven hetgeen gevolgen heeft voor de vegetatie en vogelsoorten die hier specifiek voedsel vinden. De Schaalsmeerpolder is hiermee een zeer waardevol weidevogelgebied. Het watersysteem in de Schaalsmeerpolder is nog wel gericht op de hoofdfunctie agrarisch en als nevenfunctie natuur. In de droogmakerij is één agrarisch bedrijf gevestigd.

STARNMEERPOLDER

De Starnmeerpolder is ongeveer 580 hectare groot en is een van de grotere droogmakerijen in Nederland. De polder werd in 1643 drooggelegd. Net als de andere droogmakerijen in Noord-Holland, is het land voor de tweede helft van de 20e eeuw vrijwel uitsluitend gebruikt voor de veeteelt.

De Starnmeer was vroeger, net als een groot deel van Nederland, moerasgebied. Ongeveer rond het begin van de jaartelling ontstond bewoning aan de oevers van rivieren. Na verloop van tijd werd land op de moerassen gewonnen. In de Starnmeer was dat niet anders. Door deze vergroting is het in direct contact gekomen met de Beemster, de Schermer en het Alkmaarder- of Langemeer. En natuurlijk de verbinding met de Zaan. Het meer kreeg hierdoor een beetje de vorm van een ster, wat waarschijnlijk ook de verklaring is voor de naam Starn.

Het meer kreeg door zijn ligging een belangrijke functie voor kleine vissers, maar ook "grote" vissers en handelaren uit bijvoorbeeld het welvarende Graft-De Rijk, die over onder andere de Starnmeer voeren om bij het dorp te komen. Deze functie verviel toen in navolging van de Schermer en de Beemster het meer werd ingepolderd.





Structuurvisie Wormerland

2025

3 VISIE OP HOOFDLIJNEN

3.1 AMBITIE

Met de vaststelling van voorliggende structuurvisie wordt tegelijkertijd de ambitie voor Wormerland voor 2025 vastgelegd. Deze laat zich als volgt vertalen:

Wormerland is een diverse gemeente met een schat aan cultuurhistorische waarden. Dit door een samenspel van veenweidelandschap, het water, de droogmakerijen en de karakteristieke kernen. De gemeente heeft meerdere gezichten en wordt gekenmerkt door een landschappelijke tweedeling. De noordelijke helft bestaat uit het open veenweidegebied waar rust, ruimte, natuur en extensieve recreatie hand in hand gaan. Het zuidelijke deel bestaat uit de droogmakerij De Wijde Wormer, waar openheid, agrarische productie en duurzame energie in samenhang bestaan. De kernen en de linten liggen op het snijvlak van deze twee landschappen.

Van de kernen en de linten vormt Wormer de hoofdkern met een uitgebalanceerd voorzieningenniveau in het centrum, een duurzame woon- en werkomgeving en een nieuw dynamisch stedelijk gebied langs de Zaan. In de historische panden wisselen wonen, werken, horeca en recreatie elkaar af. Naast de hoofdkern vormen de kleinere kernen Neck, Jisp, Oostknollendam en Spijkerboor elk een eigen unieke woonwereld met toegesneden voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn.

Het veenweidegebied is het unieke open landschap met hoge natuurwaarden, maar vormt eveneens een onderdeel van het regionale recreatieve routenetwerk. Met oog voor de natuur- en landschapswaarden is het veenweidegebied toegankelijk voor verschillende kleinschalige vormen van extensieve recreatie, passend bij het karakter van het landschap.

De droogmakerijen vormen het agrarisch productiegebied voor de gemeente. Agrariërs hebben hier alle ruimte om een duurzame en klimaatbestendige bedrijfsvoering voort te zetten. Een duurzame agrarische productie met oog voor de toekomst en ruimte voor verbreding van de agrarische sector voert hier de boventoon.

De gestelde ambitie is gebaseerd op de huidige en gewenste identiteit van Wormerland en kent een aantal componenten die als het ware als de hoofdpogaven (visie op hoofdlijnen) van deze structuurvisie kunnen worden geformuleerd. Deze visie op hoofdlijnen betreft:

- Dynamische en duurzame woon- en werkomgeving in de kernen;
- Een onderhouden, toegankelijk en licht recreatief veenweidelandschap;
- Een agrarische en duurzame droogmakerij.

3.2 VISIE OP HOOFDLIJNEN

Aan de in de vorige paragraaf geschetste ambitie voor Wormerland in 2025 ligt de gemeentelijke visie op de drie verschillende landschappelijke eenheden ten grondslag. Dit betreft de kernen en linten, het veenweidegebied en de droogmakerijen. De navolgende hoofdstukken 4 tot en met 6 bevatten een concretisering van deze visie. Op de navolgende pagina's is de visie op hoofdlijnen kort en bondig samengevat.



de ambitie voor Wormerland 2025

DYNAMISCHE EN DUURZAME WOON- EN WERKOMGEVING IN DE KERNEN

Wormerland is een dynamische gemeente waar de ontstaansgeschiedenis duidelijk leesbaar is in de bebouwde en onbebouwde omgeving. In de verschillende kernen zijn alle woningbouwlocaties ontwikkeld en rekening houdend met demografische ontwikkelingen is een passende woningbouwtaakstelling gehanteerd, die ervoor gezorgd heeft dat er een gezonde mix van jong en oud is ontstaan. Wormerland is een uiterst aantrekkelijke woongemeente met een diversiteit aan woonmilieus. Zowel het 'stedelijk en industriële karakter' alsmede het kleinschalig dorps woonmilieu is vertegenwoordigd. Dit komt door de verscheidenheid aan kernen. Verder betekent een duurzame woon- en werkomgeving ook een hoge kwaliteit van de openbare ruimte en voldoende op de behoefte toegesneden voorzieningen. Deze voorzieningen bevinden zich met name in het centrum van de kern Wormer. Ieder kern heeft haar eigen woon-zorg service zone, waarbij Wormer de hoofdkern vormt. De historische bedrijfspanden langs de Zaan zijn getransformeerd tot een levendig en dynamische 'stedelijk' gebied met een mix van wonen, werken en recreëren. Maar ook cultuurhistorie is hier van groot belang. Het industrieel erfgoed langs de Zaan vertelt immers de historie van het gebied. Verder is recreatie binnen de verschillende dorpskernen van belang. In de hoofdkern Wormer komt dit tot uiting in de vorm van een hotel langs de Zaan, maar ook kleinere vormen van recreatie in de vorm van bed&breakfast en / of een camping. In de kleinere kernen komt met name verblijfsrecreatie voor naast de agrarische- en / of woonfunctie. Verblijfsrecreatie is mogelijk, gezien de diversiteit en aantrekkelijkheid van het omliggende landschap. Met name het veenweidegebied leent zich voor allerlei recreatieve activiteiten. Maar ook het industriële erfgoed langs de Zaan is recreatief gezien van grote waarde.



sfeerimpressie kernen en linten

EEN ONDERHOUDEN, TOEGANKELIJK EN LICHT RECREATIEF VEENWEIDELANDSCHAP

Het veenweidelandschap is een uniek, maar ook kwetsbaar cultuurlandschap dat noodzakelijk onderhoud behoeft. De huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zijn in goede samenhang met elkaar gebracht. Dit door een zonering van het veenweidelandschap.

In zone 1 van het veenweidegebied ligt het accent op het behoud van het natuurlijk karakter van het open veenweidegebied.

Zone 2 betreft een onderhouden natuurgebied, waar extensieve vormen van recreatie mogelijk zijn, zonder afbreuk te doen aan de huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Het is voor de recreant mogelijk om dit waardevolle landschap te ontdekken.

Gezien de aanwezigheid van natuur, cultuurhistorie en rust en ruimte leent het gebied zich voor allerlei laag dynamische en extensieve recreatieve activiteiten.

Dit geldt niet voor het natuurgebied ten zuiden van de kern Jisp. Dit gebied is slechts zeer beperkt toegankelijk, vanwege haar status als foerageergebied voor weidevogels. Er bestaan plannen voor een verlenging van het bestaande wandelpad. Deze wordt echter beperkt opengesteld.

Zone 3 betreft heeft een overwegend agrarisch karakter, waar agrarisch- en particulier natuurbeheer in combinatie met licht recreatieve functies, zoals kamperen bij de boer, wordt toegestaan. In dit gebied krijgt de agrariër meer ruimte door middel van recreatieve verbreding. De verblijvende recreant kan vanuit deze zone het cultuurlandschap ontdekken. Ook krijgen agrariërs beperkte ruimte voor functieverandering van agrarische bedrijfsbebouwing. Hierbij wordt het hergebruik van cultuurhistorische agrarische bebouwing gestimuleerd.



sfeerimpressie veenweidegebied

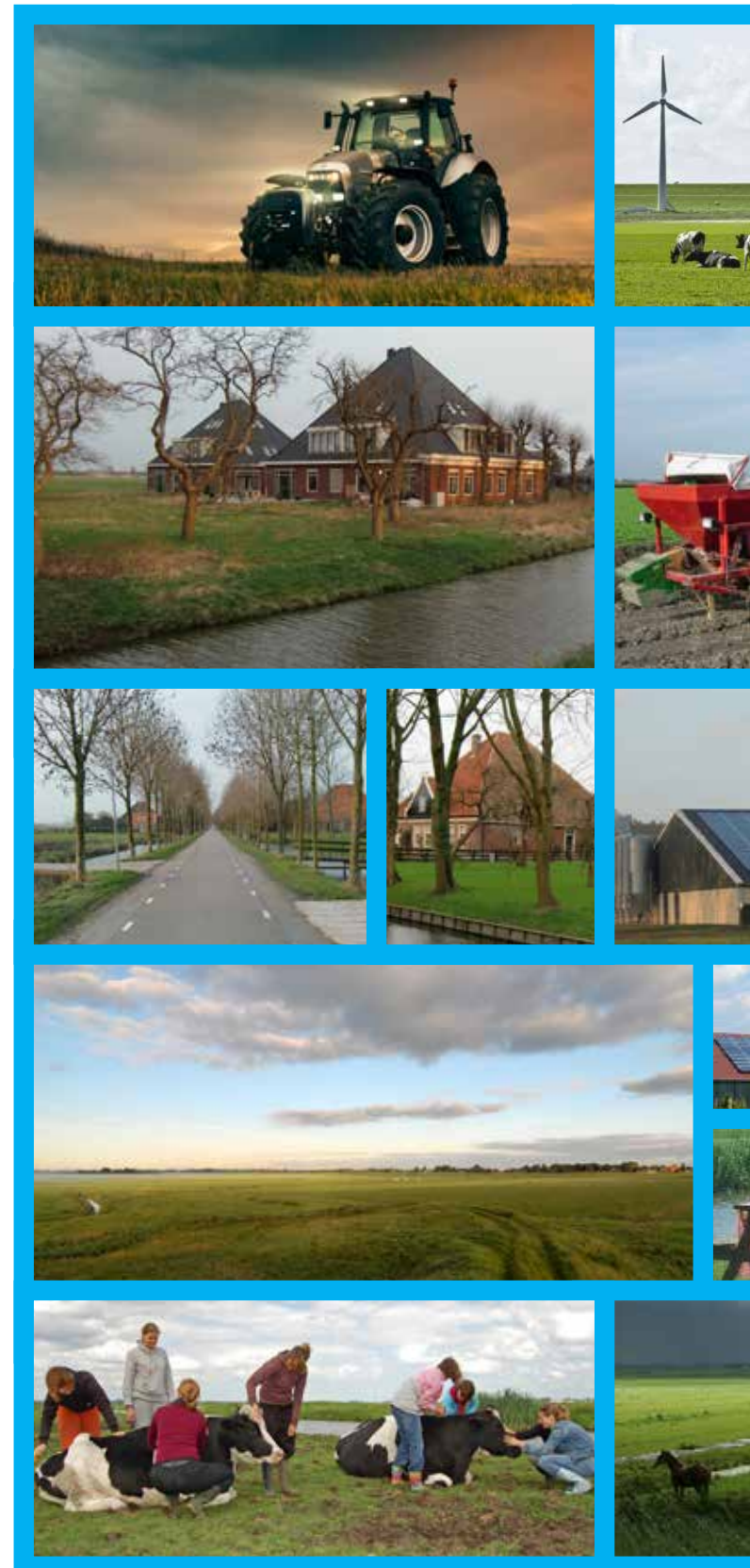
EEN AGRARISCHE EN DUURZAME DROOGMAKERIJ

De agrariër in De Wijde Wormer krijgt de mogelijkheid zijn agrarische bedrijfsvoering voort te zetten of te verbreden. Verbreden is met name gericht op recreatie, maar ook de transformatie naar andere functies is mogelijk. Recreatie vindt met name plaats in combinatie met de paardensport. Hiertoe wordt een ruiterroute in De Wijde Wormer gerealiseerd.

Verder wordt ruimte gecreëerd voor het gebruik van daken van agrarische bedrijven, voor vormen van duurzame energie, zoals zonne-energie en kleinschalige windenergie. Verder zijn, onder voorwaarden, ook bepaalde vormen van biomassavergisting toegestaan. Ook wordt ruimte gecreëerd voor de uitbreiding van waterberging (waterbank) in De Wijde Wormer. Voor bedrijven, niet passend in de agrarische structuur, dan wel in de lintenstructuur, wordt ruimte gereserveerd in de polder direct ten noordoosten van De Wijde Wormer, in de oksel van de A7 en het Noordhollandsch Kanaal.

Verder is van belang dat De Wijde Wormer een agrarische uitstraling blijft houden. Dit betekent het versterken van landschapselementen, maar ook de 'koe' of het 'paard' in de wei. Door middel van stimuleringsmaatregelen wordt hier extra aandacht aan besteed. Verder is er nadrukkelijk aandacht voor het 'zware' agrarische verkeer in en rond De Wijde Wormer. Er wordt een nieuwe agrarische routestructuur (Agri-route) gecreëerd die een goede doorgang van landbouwvoertuigen waarborgt. Hiermee worden zogeheten knelpunten in deze structuur aangepakt en zullen sommige dijken en bruggen ontoegankelijk worden gemaakt voor het agrarisch verkeer.

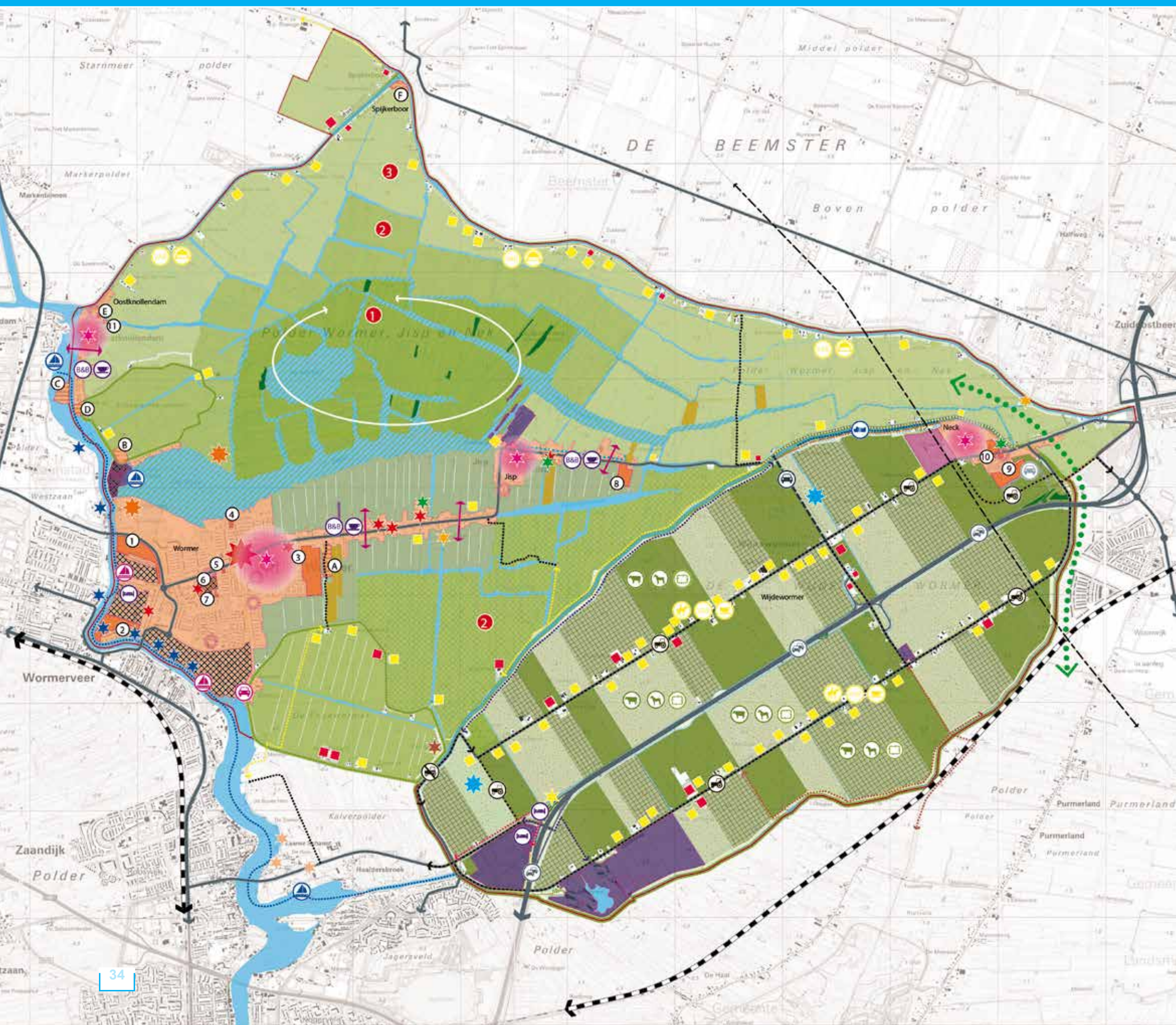
Ook de Engewormer heeft overwegend een agrarisch karakter. In de Engewormer is sprake van natuurbeheer. Ook hier krijgt de agrarische sector de ruimte om de bedrijfsvoering voort te zetten of te verbreden. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet toegestaan. De oorspronkelijke verkaveling in de Engewormer is cultuurhistorisch waardevol. Het behoud van deze oorspronkelijke verkaveling is dan ook uitgangspunt. Verder is er in de Engewormer ruimte voor nieuwe vormen van duurzame energie. Nadrukkelijk kan hierbij geen sprake zijn van grootschalige vormen van bijvoorbeeld windenergie. Gedacht wordt aan kleinschalige vormen door middel van zonnepanelen op agrarische dakvlakken dan wel kleinschalige windtoren op agrarische opstallen of biomassavergisting.



sfeerimpressie droogmakerijen

wormerland 2025





wormerland 2025

KERNEN EN LINTEN

BESTAAND

-  bebouwd gebied
-  trafostation en hoogspanningsleiding
-  kerk (behoud waardevolle historische objecten)
-  begraafplaats (behoud waardevolle historische objecten)
-  recreatieve punten langs de Zaan
-  jachthaven

NIEUW

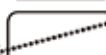
-  ontwikkellocaties (1 t/m 11)
-  ontwikkellocaties voor de toekomst (A t/m F)
-  herstructurering woonbuurten
-  revitalisering industrielandchap langs de Zaan
-  kwaliteitsimpuls camping
-  behouden en versterken doorzichten lint (indicatief)
-  ontwikkeling centrum Wormer (centrumfunctie)
-  stimuleren recreatie, cultuur en horeca in historische (fabrieks)panden langs de Zaan
-  woon-zorg servicegebied ontwikkelen
-  kleinschalige verblijfsrecreatie in kern/linten mogelijk
-  kleinschalige dagrecreatie en horeca in kern/linten mogelijk
-  potentiële ontwikkellocaties hotel
-  aanleg ontsluitingsweg Neck
-  uitbreiden recreatieve vaarroute over de Zaan
-  vergroten zone voor woonboten in Ringvaart van de Wijde Wormer
-  verbeteren/uitbreiden aanlegplaatsen langs de Zaanoevers
-  aandacht voor verkeersproblematiek in Bartelsluis
-  aandacht voor verkeersveiligheid bij schoolzones

VEENWEIDEGEBIED

BESTAAND

-  agrarische bedrijvigheid
-  overige bedrijvigheid
-  manege
-  molen (behoud waardevolle historische objecten)
-  behoud locatie baggerdepot (cultuurhistorische objecten van de toekomst)
-  recreatieve vertrekpunten (de Poelboerderij en Kneppelsoord)
-  behoud wegsloot

NIEUW

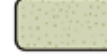
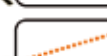
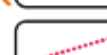
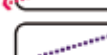
-  behoud en beheer natuur (zone 1)
-  behoud en beheer natuur en mogelijkheid voor extensieve dagrecreatie (zone 2)
-  behoud en beheer natuur en geen mogelijkheid voor recreatie (zone 2)
-  agrarisch gebied, particulier en agrarisch natuurbeheer en mogelijkheden voor extensieve dag- en verblijfsrecreatie (zone 3)
-  behoud kenmerkende strokenverkaveling
-  behoud kenmerkende blokverkaveling
-  functieverandering mogelijk (indicatief) (vrijkomende agrarische bebouwing)
-  mogelijkheden voor licht toerisme als nevenactiviteiten (indicatief)
-  behoud openheid
-  aansluiten op bestaande routes (met te ontwikkelen routes)
-  te ontwikkelen wandelroute (routing indicatief)

DROOGMAKERIJEN

BESTAAND

-  agrarische bedrijvigheid, optimalisatie agrarische sector stimuleren
-  overige bedrijvigheid
-  manege
-  recreatie
-  agrarisch gebied (indeling indicatief)
-  waterberging
-  ecologische verbingszone

NIEUW

-  nevenfunctie agrarisch gebied; duurzame energie (indeling indicatief en uitwisselbaar)
-  nevenfunctie agrarisch gebied; waterberging/bank (indeling indicatief en uitwisselbaar)
-  veeteelt; koe in de wei stimuleren (indicatief)
-  paardenhouderij; paard in de wei stimuleren en aandacht voor hekwerken/afrasteringen (indicatief)
-  stimuleren (optimalisatie) agrarische sector (indicatief)
-  dagrecreatie met accent op paarden (indicatief)
-  functieverandering mogelijk (indicatief) (vrijkomende agrarische bebouwing)
-  verbreding gericht op dagrecreatie mogelijk (ontwikkelen rustpunten (indicatief))
-  potentiële ontwikkellocatie hotel
-  aandacht voor verkeersproblematiek A7
-  onderzoeken verlengen Oosterdwarsweg
-  ontwikkelen agriroute, geschikt voor agrarisch verkeer
-  Westdijk afsluiten van agriroute, nieuwe verbinding mogelijk maken
-  doortrekken Ringdijk
-  te ontwikkelen schakel in fietsknooppunten-netwerk
-  ontwikkelen rondje Wijde Wormer (rutteroute, routing indicatief)
-  te ontwikkelen rutterroute
-  toeristisch opstappunt (TOP)

Onderdeel Concretisering





visie

Structuurvisie Wormerland

2025





Structuurvisie Wormerland

2025



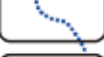
uitsnede structuurbeeld Wormerland 2025 - stedelijk landschap

LEGENDA KERNEN EN LINTEN

BESTAAND

-  bebouwd gebied
-  trafostation en hoogspanningsleiding
-  kerk
(behoud waardevolle historische objecten)
-  begraafplaats
(behoud waardevolle historische objecten)
-  recreatieve punten langs de Zaan
-  jachthaven

NIEUW

-  ontwikkellocaties
(1 t/m 11)
-  ontwikkellocaties voor de toekomst
(A t/m F)
-  herstructurering woonbuurten
-  revitalisering industrielandchap
langs de Zaan
-  kwaliteitsimpuls camping
-  behouden en versterken doorzichten lint
(indicatief)
-  ontwikkeling centrum Wormer
(centrumfunctie)
-  stimuleren recreatie, cultuur en horeca in
historische (fabrieks)panden langs de Zaan
-  woon-zorg servicegebied ontwikkelen
-  kleinschalige verblijfsrecreatie in kern/linten
mogelijk
-  kleinschalige dagrecreatie en horeca in
kern/linten mogelijk
-  potentiële ontwikkellocaties hotel
-  aanleg ontsluitingsweg Neck
-  uitbreiden recreatieve vaarroute over de Zaan
-  vergroten zone voor woonboten in
Ringvaart van de Wijde Wormer
-  verbeteren/uitbreiden aanlegplaatsen langs de
Zaanoever
-  aandacht voor verkeersproblematiek in
Bartelsluis
-  aandacht voor verkeersveiligheid bij
schoolzones

4 KERNEN EN LINTEN

4.1 ALGEMEEN

In het vorige hoofdstuk is de visie op hoofdlijnen voor de gemeente Wormerland weergegeven. In de visie wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende landschappelijke eenheden. Dit betreffen de kernen en linten, het veenweidegebied en de droogmakerijen. Onderstaand is de visie op hoofdlijnen voor wat betreft de kernen en linten nadere geconcretiseerd. In eerste instantie wordt de ruimtelijke opgave voor de kernen en linten omschreven, waarna een uitsplitsing per kern/lint is gegeven. Uiteindelijk volgt een overzicht van het ruimtelijke programma op hoofdlijnen. Hierin zijn alle te realiseren ontwikkelingen opgenomen.

4.2 RUIMTELIJKE OPGAVE

Wormerland is een dynamische gemeente waar de ontstaansgeschiedenis duidelijk leesbaar is in de bebouwde en onbebouwde omgeving. De gemeente is een uiterst aantrekkelijke woongemeente met een diversiteit aan woonmilieus. Zowel het 'stedelijk en industriële karakter' alsmede het kleinschalig dorpse woonmilieu is vertegenwoordigd. Dit komt door de verscheidenheid aan kernen. Voor de toekomst is het van belang deze diversiteit aan woonmilieus verder uit te bouwen. Het 'stedelijk en industriële' karakter wordt verder uitgebouwd langs de Zaan terwijl het dorpse karakter met name in de kernen en linten in het veenweidegebied en de droogmakerijen voorkomt. Door diversiteit te bieden, blijft de gemeente aantrekkelijk voor haar inwoners maar ook voor mensen van buiten de gemeente. Hierdoor kunnen ook de voorzieningen in de verschillende kernen op niveau blijven. Hierbij vormt Wormer de hoofdkern met een uitgebalanceerd voorzieningenniveau.



historische pakhuizen langs de Zaan

4.3 WORMER

WONEN

Zoals reeds aangegeven vormt Wormer de hoofdkern binnen de gemeente op het gebied van voorzieningen. De kern kent een grote diversiteit aan woonmilieus variërend tot landelijk dorps in het lint, sub urbaan in de kern, tot 'stedelijk industrieel' langs de Zaan. De gemeente wil de komende structuurvisie periode de diversiteit aan woonmilieus verder uitbouwen. Dit door binnenstedelijke ontwikkelingen te realiseren, maar ook kleinschalige woningbouwontwikkelingen in de linten met oog voor de karakteristieke doorzichten vanuit deze linten op het omliggende landschap.

Gedurende de structuurvisieperiode worden in de kern Wormer de volgende woningbouwlocaties ontwikkeld.

Poort van Wormer (1)

Betreft de grootste woningbouwlocatie binnen de gemeente met ongeveer 360 woningen. De locatie is gelegen direct aan de Zaan en ten noorden van het bedrijventerrein Bruynvis. De locatie biedt ruimte voor zowel grondgebonden woningen alsmede gestapelde woonvormen.

Zaandriehoek (2)

De Zaandriehoek betreft de op een na grootste woningbouwlocatie in de gemeente met ongeveer 200 woningen. De locatie is gelegen direct aan de bocht in de Zaan. Hiermee heeft de locatie een uniek ligging, dat kansen biedt voor een gevarieerd 'stedelijk' landschap. Op de locatie zullen niet uitsluitend woningen ontwikkeld worden, maar zal een nieuw dynamisch 'stedelijk' gebied ontwikkeld worden waar wonen, werken, recreatie en horeca elkaar afwisselen. De ontwikkeling van de locatie zal omstreeks 2020 zijn afgerond.

WSV'30 / Koelemeijer (3)

Op de sportvelden van WSV'30 en het voormalig Tuincentrum Koelemeijer zijn 91 woningen gepland. Hiervan 28 in de 'goedkope sector' (zowel huur als koop), 30 midden- en 33 in de dure sector. Het betreft allen grondgebonden woningen. De woningen zullen in 2018 gereed zijn.

Voormalige locatie Bieb (4)

De locatie is gelegen in het noorden van de kern Wormer, direct aan De Poel. De bibliotheek zal in 2015 worden verplaatst naar het centrum van de kern. Op de locatie kan dan woningbouw worden ontwikkeld. Voorzien is in de realisatie van 8 woningen. Er is nog geen zicht op de realisatie van deze woningen. In ieder geval zullen ze binnen de structuurvisieperiode worden gerealiseerd.

Voormalige locatie Baloe (5)

De locatie is gelegen midden in het centrum van de kern Wormer en betreft het voormalig kinderverblijf Baloe. Op de locatie worden 15 woningen ontwikkeld. De woningen zijn in 2014 gereed.

Herstructurering Molenbuurt (6)

De wijk Molenbuurt is gebouwd in de jaren '50. Op dit moment verkeert de bebouwing van de wijk de Molenbuurt in een slechte staat en voldoet niet langer aan de hedendaagse wooneisen. De woningcorporatie wil in de komende jaren de woningvoorraad in de wijk Molenbuurt fysiek, qua typologie en qua programma- samenstelling weer op peil brengen. Na herstructurering van bestaande woningen worden 40 nieuwe woningen aan het woningbestand toegevoegd. De locatie is gelegen in het centrum van de kern Wormer. De realisatie van de woningen is voorzien in 2017.

Herstructurering Boemeltje / Mooriaantje (7)

De locatie Boemeltje is het terrein van voormalig kinderdagverblijf het Boemeltje op de hoek van de Witte Duifstraat en Jonge Wolfstraat in het centrum van Wormer. Voor de locatie is een plan voor de realisatie van 12 grondgebonden woningen ontwikkeld. Het planologisch regiem is reeds gewijzigd en de realisatie van de woningen is voorzien in 2014.



kernen en linten

De locatie Mooriaanjte betreft de huidige rijenwoningen aan de Spatterstraat in het centrum van Wormer. De rijenwoningen voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen en worden gesloopt. Voor de locatie is een plan ontwikkeld voor de realisatie van 16 appartementen. Voor de locatie is het planologisch regiem reeds gewijzigd en realisatie is voorzien in 2014. ww

Locatie Ijsbaan (A)

Direct ten oosten van de kern Wormer ligt de bestaande ijsbaan. Er bestaan plannen om voor de toekomst (na 2020) de locatie te ontwikkelen tot woningbouw. Op dit moment is er nog geen concreet plan ontwikkeld.

WERKEN

De gemeente Wormerland en meer specifiek de kern Wormer kent een rijk industrieel verleden. Dit is nog goed zichtbaar aan de industriële panden langs de Zaan. De hedendaagse bedrijventerreinen van de gemeente zijn eveneens gelegen langs deze Zaan en betreffen de bedrijventerreinen Eenhoorn, Bruynvis en Westerveer. Het totale oppervlak van de terreinen betreft ongeveer 20 hectare en er zijn circa 200 bedrijven gevestigd.

De zwaardere bedrijvigheid is vooral gevestigd in de westelijke delen 'Eenhoorn' en 'Bruynvis' en langs de Zaan, zoals de twee cacaofabrieken (ADM en Cargill Cacao) en de rijstfabriek Lassie. In het oostelijk deel 'Westerveer' is de wat lichtere bedrijvigheid gevestigd (o.a. enkele autogarages).

Woningbouwontwikkelingen

In de structuurvisieperiode wordt aantal ontwikkelingen op of direct nabij de bedrijventerreinen voorzien. Twee belangrijke ontwikkelingen betreffen de realisatie van woningbouw in de Poort van Wormer en de herontwikkeling van de Zaandriehoek.

Hierdoor verandert het karakter van deze gebieden naar een overwegend woongebied, respectievelijk een nieuw dynamisch stedelijk gebied met de functie wonen, werken en recreatie. De ontwikkeling van deze beide gebieden zal er echter niet toe leiden dat de bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Herstructurering Bruynvis

Naast ontwikkelingen in de direct nabijheid, staat de komende structuurvisieperiode ook de herstructurering van het bedrijventerrein Bruynvis op de agenda. Hierbij ligt het accent op verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde ruimte. Daarnaast kan er een functieverandering plaatsvinden, waarbij met name de cultuurhistorisch waardevolle en daarmee karakteristieke panden langs de Zaan hergebruikt kunnen worden voor nieuwe functies zoals wonen, werken en recreatie. Ook horeca is hier goed mogelijk. Aandachtspunt bij deze functieveranderingen is dat bestaande bedrijven niet mogen worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Een ander aandachtspunt is de intensivering van bedrijven op de bestaande kavel. Een laatste aandachtspunt betreft de kwaliteit en uitstraling van de openbare en privé ruimten.

CULTUURHISTORIE

Niet uitsluitend de cultuurhistorische panden op het bedrijventerrein Bruynvis zijn noemenswaardig. Langs de gehele Zaan staan cultuurhistorisch waardevolle (monumentale) panden die het verhaal vertellen van het vroegere industriële karakter van dit gebied.

Ook hier bevinden zich typerende (monumentale) houten panden. Hergebruik van deze panden door een nieuwe functie wordt gestimuleerd door de gemeente.

Een ander belangrijk uitgangspunt op het gebied van cultuurhistorie betreft het behoud van de karakteristieke doorzichten vanuit het lint van Wormer op het omliggende veenweidegebied. De veengebieden hebben een vlakke ligging en een zeer open karakter. Hierbinnen vormen de lange bebouwingslinten belangrijke elementen. De bewoning en bebouwing zijn gelegen langs de ontginningsas, waardoor langgerekte dorpen ontstaan. Hiervan is het lint van Wormer een goed voorbeeld. Karakteristiek zijn de doorkijken vanuit dit lint op het landschap.

VOORZIENINGEN

In het dorpscentrum van de kern Wormer bevindt zich een belangrijk deel van de plaatselijke winkelvoorzieningen en een deel van de maatschappelijke voorzieningen. Wormer heeft een compleet aanbod food, met twee volwaardige supermarkten en aanverwante versspecialzaken. Naast het aandeel food is ook non-food vertegenwoordigd. De detailhandel en horecagelegenheden zijn met name in de Dorpsstraat-Faunastraat gevestigd, ter hoogte van de kruising met de Zaandammerstraat. De onderlinge afstand tussen de diverse centrumvoorzieningen is evenwel relatief groot.



karakteristieke doorzichten vanuit het lint

De kern Wormer vormt hiermee de hoofdkern binnen de gemeente op het gebied van voorzieningen. Het centrum van Wormer wordt op dit moment vernieuwd en door middel van renovatie en nieuwbouw wordt een nieuw dorpscentrum gecreëerd. Hierin zijn zowel detailhandel als culturele voorzieningen ondergebracht. Voor de gemeente is hiermee een levendig centrum ontstaan met een verzorgingsfunctie voor de gehele gemeente.

Naast detailhandel en maatschappelijke voorzieningen, zijn voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn van belang. De bevolking vergrijsst sterk en de vraag naar combinaties tussen wonen en zorg zal toenemen. De gemeente maakt zich sterk voor een voldoende gevarieerd, aanbod van woonzorgcombinaties en waar nodig toevoeging van zorg- en welzijnsvoorzieningen, toegespitst op deze doelgroep. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van een woon-zorg servicegebied. In een woon-zorg servicegebied zijn optimale condities geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Er is sprake van integrale zorg en dienstverlening, georganiseerd vanuit een servicepunt, zorgpunt of steunpunt. Uitgangspunt is dat in iedere kern of lint een dergelijk zone ontwikkeld wordt. Hierin zal een differentiatie plaatsvinden, waarbij de kern Wormer de hoofdkern vormt.

VERKEER

De smalle brug in Bartelsluis en de eveneens smalle weg Engewormer trekken veel sluipverkeer aan. De gemeenteraad heeft op 17 december 2013 besloten onderzoek te doen naar de haalbaarheid van het vervangen van de Bartelsluisbrug en het maken van een aparte brug. Dit is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie. Inmiddels zijn rondom de buurtschap wel verkeerslichten geplaatst, die erin resulteren dat men telkens maar vanuit één richting tegelijkertijd de brug over kan, wat de opstoppen en gevaarlijke situaties ter plaatse vermindert.

Gezien de complexiteit houdt de gemeente aandacht voor deze problematiek.

Op een aantal plaatsen in de gemeente is extra aandacht voor de verkeersveiligheid van schoolzones noodzakelijk. Het doel is de locaties van de scholen duurzaam veiliger te maken. Zo wordt de (subjectieve) verkeersveiligheid rondom scholen en op de schoolroutes verbeterd, mogen/kunnen kinderen (eerder) zelfstandig naar school én is een bewustwordingsproces bij ouders, leerlingen en scholen in gang gezet.

RECREATIE

Verder is recreatie binnen de gemeente van belang. Ook hierin is diversiteit belangrijk om er voor te zorgen dat er een breed en variërend aanbod aan recreatieve voorzieningen wordt ontwikkeld. Dit varieert van de ontwikkeling van een hotel langs de Zaan tot zeer kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie in de linten, zoals bed & breakfast voorzieningen dan wel boerderijkamers. Recreatie biedt voldoende potentie gezien de diversiteit en aantrekkelijkheid van het omliggende veenweidegebied.

De bestaande recreatieve vaarroute van de Zaanhopper, vanaf de Zaanse Schans wordt doorgetrokken tot de Poelboerderij en zal ook een stop hebben bij het nieuw te ontwikkelen hotel langs de Zaan. Gezien de transformatie van de Zaandriehoek tot een nieuw dynamisch 'stedelijk' gebied, is het goed mogelijk het aantal aanlegplaatsen voor boten verder uit te breiden. Zo kan de passerende recreant aanleggen om gebruik te maken van de nieuwe recreatieve functies langs de Zaan.

Verder behoeft de camping De Akker direct ten noorden van de kern Wormer een kwaliteitsimpuls. Gezien de strategische ligging behoeft de huidige camping een kwaliteitsimpuls om de recreatie hier weer te stimuleren. Het verder uitbouwen van de verblijfsrecreatie is een aandachtspunt. Zeker gezien de diversiteit en aantrekkelijkheid van het omliggende landschap. Ook hier kan de recreatieve vaarroute een halteplaats krijgen.



verkeersproblematiek Bartelsluis

4.4 JISP

Voor het lint Jisp bestaat het beleid uit de ontwikkeling van de locatie sportvelden Jisp, het behoud van de bestaande doorzichten, de ontwikkeling van een woon-zorg service gebied en het stimuleren van zowel dag- als verblijfsrecreatie naast de woonfunctie in het lint.

WONEN

Het lint Jisp kan getypeerd worden als een landelijk dorps woonmilieu. Voor de toekomst wordt dit woonmilieu verder uitgebreid. Voor het lint Jisp is de volgende ontwikkelingslocatie benoemd:

Sportvelden Jisp (8)

Op de gronden van de voormalige sportvereniging ten zuidoosten van het lint Jisp is een woningbouwplan ontwikkeld voor de bouw van 6 woningen. De realisatie van de woningen is voorzien in 2015.

CULTUURHISTORIE

In en nabij Jisp komen meerdere cultuurhistorisch waardevolle panden voor. Het betreft hier houten panden, waarvan sommige monumentaal zijn. Hergebruik van deze panden door een nieuwe functie wordt gestimuleerd door de gemeente.

Een ander belangrijk uitgangspunt op het gebied van cultuurhistorie betreft het behoud van de karakteristieke doorzichten vanuit het lint van Jisp op het omliggende veenweidegebied



Als laatste is het behoud van de karakteristieke wegsloot een uitgangspunt. De wegsloot is beeldbepalend voor het karakter van Jisp en is in vele dorpen reeds verdwenen.

VOORZIENINGEN

Voor de kern Jisp bestaat er de wens een woon-zorg servicegebied te ontwikkelen.

RECREATIE

Naast beleid op het gebied van wonen en zorg wil de gemeente initiatieven op het gebied van dag- en of verblijfsrecreatie stimuleren. Dit kan zowel zelfstandig voorkomen alsmede naast de woonfunctie. Uitgangspunt is dat het een kleinschalige activiteit betreft die geen gevolgen heeft voor de normale verkeersafwikkeling en geen (milieu)hinder voor omliggende woningen veroorzaakt.

VERKEER

Op een aantal plaatsen in de gemeente is extra aandacht voor de verkeersveiligheid van schoolzones noodzakelijk. Het doel is de locaties van de scholen duurzaam veiliger te maken. Zo wordt de (subjectieve) verkeersveiligheid rondom scholen en op de schoolroutes verbeterd, mogen/kunnen kinderen (eerder) zelfstandig naar school én is een bewustwordingsproces bij ouders, leerlingen en scholen in gang gezet.



4.5 NECK

Voor de kern Neck bestaat het beleid uit de ontwikkeling van de locatie Neck Zuid en de IHP locatie Neck, de realisatie van de ontsluitingsweg Neck, de ontwikkeling van een woon-zorg service gebied en het vergroten van de zone voor woonboten in de Ringvaart. Dit ten behoeve van de vanuit landschap gewenste verplaatsing van bestaande woonboten vanuit Neck.

WONEN

De kern Neck kan getypeerd worden als een landelijk dorps woonmilieu. Voor de toekomst wordt dit woonmilieu verder uitgebreid. Voor de kern Neck zijn de volgende ontwikkelingslocaties benoemd:

Neck Zuid (9)

De locatie is gelegen direct ten zuiden van de kern Neck en bestaat in de huidige situatie uit de sportvelden. Voor de locatie is een woningbouwplan ontwikkeld voor de realisatie van 63 woningen. Het planologisch regiem voor de locatie zal worden gewijzigd. Realisatie is voor het jaar 2015 voorzien.

IHP locatie Neck (10)

Midden in de kern Neck bestaat er het plan woningbouw te realiseren rondom het nieuw op te richten dorps huis. Er is een plan ontwikkeld voor de realisatie van 45 woningen op deze locatie. De realisatie is voorzien in het jaar 2014.

Naast woningbouwlocaties komt er in Neck een ligplaats voor woonboten voor. De gemeente onderzoekt of de locatie voor woonboten verder verruimd kan worden. Hierbij wil de gemeente bezien of het mogelijk is woonboten te verplaatsen vanuit Neck naar een landschappelijk gezien betere locatie, te weten de Ringvaart. Het gaat hierbij met name om de verplaatsing van woonboten aan de Neckerstraat.

VERKEER

Nabij de voormalige sportvelden van Neck wordt een nieuwe 'ontsluitingsweg' gerealiseerd. Deze nieuwe weg houdt verband met de ontwikkeling van de sportvelden tot woningbouwlocatie Neck Zuid. Door de ontsluitingsweg wordt sluipverkeer door de kern Neck teruggedrongen. De planologische besluitvorming rond de nieuwe weg zal binnenkort worden opgestart.

Op een aantal plaatsen in de gemeente is extra aandacht voor de verkeersveiligheid van schoolzones noodzakelijk. Het doel is de locaties van de scholen duurzaam veiliger te maken. Zo wordt de (subjectieve) verkeersveiligheid rondom scholen en op de schoolroutes verbeterd, mogen/kunnen kinderen (eerder) zelfstandig naar school én is een bewustwordingsproces bij ouders, leerlingen en scholen in gang gezet.

VOORZIENINGEN

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie houdt verband met de ontwikkeling van een nieuw dorpscentrum in de kern. Van belang is om de nu nog aanwezige voorzieningen in de kern te clusteren om deze voor de toekomst zo veel mogelijk te kunnen behouden. Ook bestaat er het aandachtspunt woonzorgcombinaties te realiseren. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van een woon-zorg servicegebied.

4.6 OOSTKNOLLENDAM

WONEN

Het lint Oostknollendam kan getypeerd worden als een landelijk dorps woonmilieu. Voor de toekomst wordt dit woonmilieu verder uitgebreid. Voor het lint zijn de volgende ontwikkelingslocaties benoemd:

Plan Sluisstraat (11)

De locatie Sluisstraat is gelegen direct ten oosten van de kern Oostknollendam. Voor de locatie is een plan ontwikkeld voor 8 woningen.

Locatie Poelweg (B)

Er bestaan plannen om voor de toekomst (na 2020) 13 woningen te ontwikkelen. Op dit moment is er nog geen concreet plan ontwikkeld. Realisatie is nog niet concreet en staat in ieder geval op de agenda voor de periode na 2020.

Eiland Bloemendaal (C)

Er bestaan plannen om voor de toekomst (na 2020) 9 woningen te ontwikkelen. Op dit moment is er nog geen concreet plan ontwikkeld. Realisatie is nog niet concreet en staat in ieder geval op de agenda voor de periode na 2020.

Plan Rietland bij de Braak (D)

Er bestaan plannen om voor de toekomst (na 2020) 15 woningen te ontwikkelen. Op dit moment is er nog geen concreet plan ontwikkeld. Realisatie is nog niet concreet en staat in ieder geval op de agenda voor de periode na 2020.

Locatie Dikkie Dik (E)

De locatie Dikkie Dik is eveneens gelegen direct ten oosten van de kern Oostknollendam. Voor de locatie is het aantal woningen nog onbekend.



CULTUURHISTORIE

Niet uitsluitend de cultuurhistorische panden op het bedrijventerrein Bruynvis zijn noemenswaardig. In en nabij Jisp komen meerdere cultuurhistorisch waardevolle panden voor. Hergebruik van deze panden door een nieuwe functie wordt gestimuleerd door de gemeente. Een ander belangrijk uitgangspunt op het gebied van cultuurhistorie betreft het behoud van de karakteristieke doorzichten vanuit het lint van Jisp op het omliggende veenweidegebied.

VOORZIENINGEN

Van belang is om de nu nog aanwezige voorzieningen in het lint te clusteren om deze voor de toekomst zo veel mogelijk te kunnen behouden. Ook bestaat er het aandachtspunt woonzorgcombinaties te realiseren. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van een woon-zorg servicegebied.

RECREATIE

Naast beleid op het gebied van wonen en zorg wil de gemeente initiatieven op het gebied van dag- en of verblijfsrecreatie stimuleren. Dit kan zowel zelfstandig voorkomen alsmede naast de woonfunctie. Uitgangspunt is dat het een kleinschalige activiteit betreft die geen gevolgen heeft voor de normale verkeersafwikkeling en geen (milieu)hinder voor omliggende woningen veroorzaakt.

kernen en linten

4.7 SPIJKERBOOR

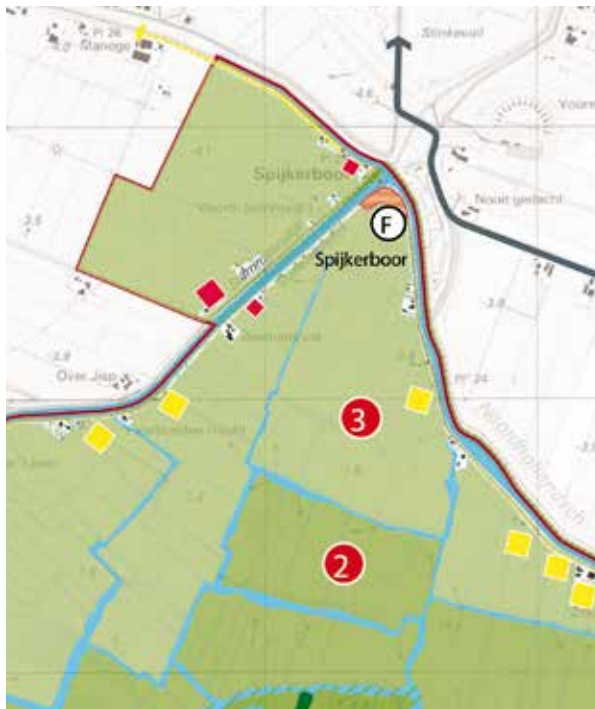
Voor de kern Spijkerboor is uitsluitend een zoeklocatie voor woningbouw opgenomen. Het betreft hier een zoeklocatie in het Natura2000-gebied Wormer- en Jisperveld en om die reden kan slechts beperkt sprake zijn van nieuwbouw. Het gaat hier dan ook met name om een zoekrichting voor de ontwikkeling van starterswoningen in bestaande bebouwing. Dit al dan niet na de beëindiging van een agrarisch bedrijf.

WONEN

Voor Spijkerboor is de volgende ontwikkelingslocatie benoemd.

Zoeklocatie Spijkerboor

Het betreft hier een zoekgebied voor de realisatie van enkele starterwoningen op bestaande agrarische erven na sloop van opstallen of in bestaande gebouwen.



4.8 RUIMTELIJK PROGRAMMA OP HOOFDLIJNEN

Op basis van het bovenstaande kan het volgende ruimtelijke programma op hoofdlijnen worden opgesteld:

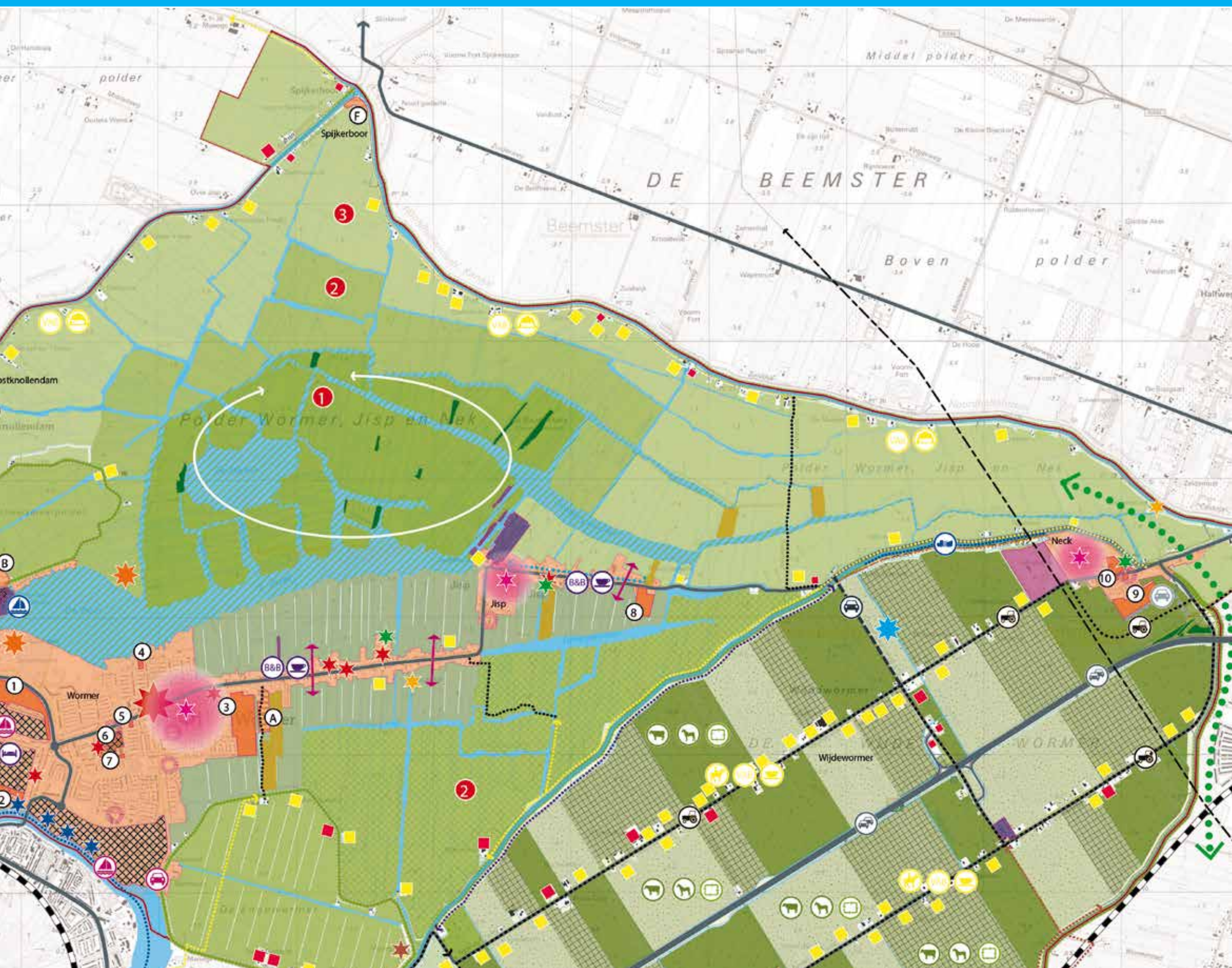
- Ontwikkellocatie: Poort van Wormer;
- Ontwikkellocatie: Zaandriehoek;
- Ontwikkellocatie: WSV'30 / Koelemeijer;
- Ontwikkellocatie: Voormalige locatie Bieb;
- Ontwikkellocatie: Voormalige locatie Baloe;
- Ontwikkellocatie: Herstructurering Molenbuurt;
- Ontwikkellocatie: Herstructurering Boemeltje / Mooriantje;
- Ontwikkellocatie: Realisatie Hotel Zaanoevers;
- Ontwikkellocatie: Sportvelden Jisp;
- Ontwikkellocatie: Neck Zuid;
- Ontwikkellocatie: IHP locatie Neck;
- Ontwikkellocatie: Plan Sluisstraat;
- Ontwikkellocatie: Locatie IJsbahn (T);
- Ontwikkellocatie: Locatie Poelweg (T);
- Ontwikkellocatie: Eiland Bloemendaal (T);
- Ontwikkellocatie: Rietland bij de Braak (T);
- Ontwikkellocatie: Locatie Dikkie Dik (T);
- Ontwikkellocatie: Zoeklocatie Spijkerboor (T);
- Ontwikkellocatie: Hotel langs de Zaan;
- Ontwikkellocatie: Vergroten zone voor woonboten;
- Revitalisatie industrielandchap lang de Zaan;
- Kwaliteitsimpuls camping;
- Behouden en versterken doorzichten;
- Stimuleren hergebruik historische (fabrieks) panden langs de Zaan;
- Ontwikkelen woon-zorg servicegebied;
- Kleinschalige verblijfsrecreatie in kern/linten mogelijk;
- Aanleg zuidelijke ontsluitingsweg Neck;
- Uitbreiden recreatieve vaarroute over de Zaan;
- Verbeteren / uitbreiden aanlegplaatsen langs de Zaanoevers;
- Aandacht verkeersproblematiek Bartelsluis;
- Aandacht verkeersveiligheid schoolzones.





Structuurvisie Wormerland

2025



uitsnede structuurbeeld Wormerland 2025 - veenweidegebied

LEGENDA VEENWEIDEGEBIED

BESTAAND

-  agrarische bedrijvigheid
-  overige bedrijvigheid
-  manege
-  molen
(behoud waardevolle historische objecten)
-  behoud locatie baggerdepot
(cultuurhistorische objecten van de toekomst)
-  recreatieve vertrekpunten
(de Poelboerderij en Kneppeisoord)
-  behoud wegsloot

NIEUW

-  behoud en beheer natuur (zone 1)
-  behoud en beheer natuur en mogelijkheid
voor extensieve dagrecreatie (zone 2)
-  behoud en beheer natuur en geen mogelijk-
heid voor recreatie (zone 2)
-  agrarisch gebied, particulier en agrarisch
natuurbeheer en mogelijkheden voor exten-
sieve dag- en verblijfsrecreatie (zone 3)
-  behoud kenmerkende strokenverkaveling
-  behoud kenmerkende blokverkaveling
-  functieverandering mogelijk (indicatief)
(vrijkomende agrarische bebouwing)
-  mogelijkheden voor licht toerisme als
nevenactiviteiten (indicatief)
-  behoud openheid
-  aansluiten op bestaande routes
(met te ontwikkelen routes)
-  te ontwikkelen wandelroute
(routing indicatief)

5 VEENWEIDEGEBIED

5.1 ALGEMEEN

In hoofdstuk 3 is de visie op hoofdlijnen voor de gemeente Wormerland weergegeven. In de visie wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende deelgebieden. Dit betreffen de kernen en linten, het veenweidegebied en de droogmakerijen. Onderstaand is de visie op hoofdlijnen voor wat betreft het veenweidegebied nader geconcretiseerd. In eerste instantie wordt de ruimtelijke opgave voor het veenweidegebied omschreven. Hierin worden alle uit te voeren ontwikkelingen nader benoemd. Uiteindelijk volgt een overzicht van het ruimtelijke programma op hoofdlijnen.

5.2 RUIMTELIJKE OPGAVE

Het veenweidegebied, waarvan het Wormer- en Jisperveld het grootse deel uitmaakt, kent vele ontwikkelingen. Veel agrarische bedrijven zijn om verschillende redenen genoodzaakt te stoppen. De agrariër verdwijnt en daarmee verdwijnt ook een deel van het landschapsbeheer van het veenweidegebied. Naast het verdwijnen van de beheerder, zullen door rijksbezuinigingen ook steeds meer noodgedwongen keuzes in het beheer van het veenweidegebied gemaakt moeten worden. De kans dat het gebied steeds verder zal verrommelen, verlanden en verruigen neemt daarbij toe. Dit heeft als gevolg dat een uniek landschap steeds meer onder druk komt te staan.

Behoud van het open karakter van het Wormer- en Jisperveld, met een unieke verkavelingspatroon, is voor de gemeente van groot belang. In de structuurvisie wordt een toekomstrichting geschetst om het huidige groene en open karakter zo veel als mogelijk in stand te houden.



het Wormer- en Jisperveld, veenweidegebied met bijzondere flora en fauna

ZONERING VOOR NATUUR EN RECREATIE

Om de huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden van het veenweidegebied te kunnen waarborgen is beheer van dit landschap noodzakelijk. Om het gebied zo goed mogelijk te kunnen onderhouden wordt een zonering van het veenweidelandschap voorgesteld, waarin verschillende functies mogelijk zijn. Hieronder worden de mogelijkheden per zone toegelicht.

De verdere uitwerking vindt plaats in een nog op te stellen beleidsplan voor het Wormer- en Jisperveld.

Verder is een voortoets en een verslechtings- en verstoringstoets opgesteld waarin de mogelijke activiteiten in het veenweidegebied en hun mogelijke effecten op het Natura2000 gebied zijn onderzocht. Deze is opgenomen in bijlage.

Zone 1

In zone 1 van het veenweidegebied ligt het accent op het behoud van het natuurlijk karakter van het open veenweidegebied.

Zone 1 is gericht op beleving vanaf het water, dit om de natuur zoveel mogelijk ongemoeid te laten. Extensieve dagrecreatie nabij de eilanden is mogelijk, maar flora en fauna krijgen voorrang boven de recreant en de beleving van het landschap.

Zone 2

Zone 2 betreft een onderhouden natuurgebied, welke zich inzet voor behoud van het open karakter van het veenweidegebied en waar extensieve vormen van recreatie mogelijk zijn, zonder afbreuk te doen aan de huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

In zone 2 is geschikt voor extensieve vormen van recreatie, met als doel het landschap meer te ontdekken en beleefbaar te maken.

Men kan genieten van de waterrijkdom, de wuivende rietkragen en de weidsheid van het landschap. Gezien de aanwezigheid van natuur, cultuurhistorie en rust en ruimte leent het gebied zich uitermate voor allerlei laag dynamische en extensieve recreatieve activiteiten. Hierbij kan het verhaal verteld worden van de ontstaansgeschiedenis van Wormerland, de flora en fauna toegelicht en de groei van het veen inzichtelijk gemaakt.

Het natuurgebied ten zuiden van Jisp, onderdeel van zone 2, kent eenzelfde onderhoud en beheer, maar is slechts beperkt toegankelijk. Dit vanwege haar status als foerageergebied voor weidevogels. Hier wordt uitsluitend een beperkt opengesteld wandelpad ontwikkeld van Oosteinde, slingerend over de eilanden richting de Ringdijk van de Wijde Wormer. Het plan bestaat om het ontbrekende deel van dit wandelpad verder te ontwikkelen in de nabije toekomst.

Zone 3

Zone 3 betreft de randen van het veenweidegebied. Deze zone heeft een overwegend agrarisch karakter. In deze zone kan de agrarische functie gecombineerd worden met licht recreatieve functies (bijvoorbeeld kamperen bij de boer) educatie en natuur. Verkoop van streekproducten, slowfood en andere agrarisch gelieerde producten is mogelijk. Maatwerk is hierbij belangrijk. De verblijvende recreant kan vanuit deze zone het veenweidelandschap ontdekken.

Een combinatie van agrarische en recreatieve activiteiten heeft als voordeel dat de agrariër indirect inkomsten kan genereren uit een voor recreatie aantrekkelijk landschap. De motivatie om het landschap te onderhouden kan hierdoor worden versterkt. Naast beleving vanaf het water, is nu ook beleving vanaf het land mogelijk.



landschap ontdekken, beleefbaar maken



mogelijkheden voor (verblijfs)recreatie in het water (zone 3)

5.3 RUIMTELIJK PROGRAMMA OP HOOFDLIJNEN

FUNCTIEVERANDERING

De visie biedt in zone 3 ruimte voor veranderingen binnen de agrarische sector. Naast de verbreding, is het ook mogelijk om na bedrijfsbeëindiging, door middel van functieverandering, nieuwe functies toe te staan. De gebouwen van de agrarische bedrijven die gestopt zijn, en waarvoor geen andere agrarische bedrijven belangstelling hebben getoond, kunnen een nieuwe functie krijgen. De boerderijen op de voormalige erven kunnen worden hergebruikt als burgerwoning. Daarbij wil de gemeente de mogelijkheid van het ontwikkelen van plattelandswoningen stimuleren. Op deze manier kan het agrarisch erfgoed, zoals de kenmerkende stolpboerderijen, behouden blijven. In sommige gevallen kunnen in de bestaande agrarische gebouwen, naast een burgerwoning, zich ook kleine bedrijven vestigen, zoals ateliers, dierenpensions, verblijfsrecreatie of omvorming tot een zorgboerderij. In alle gevallen blijven de karakteristieke gebouwen gehandhaafd en wordt met zorg het 'nieuwe erf' ingepast in het landschap. Maatwerk is hierbij belangrijk. Uitgangspunt is dat de functies naar aard en schaal passend moeten zijn in het veenweidegebied.

Hergebruik van de agrarische gebouwen heeft als belangrijkste voordelen dat onnodige kapitaalvernietiging wordt voorkomen, dat cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke bebouwing bewaard kan blijven en dat de lokale werkgelegenheid en leefbaarheid wordt gestimuleerd.

Naast de zonering en de functieverandering is het belangrijk om voor het gehele veenweidegebied en de randen daarvan de kenmerkende strokenverkaveling te behouden. Het beeld van de vele waterlopen afgewisseld met smalle, langgerekte eilandjes is kenmerkend en moet voor toekomstige generaties bewaard blijven. Voor het behoud van de vele waterlopen is het baggeren een belangrijke voorwaarde. Bij het baggeren komt slib vrij, welke opgeslagen wordt in zogenaamde baggerdepots. Verspreid door het Wormer- en Jisperveld ligt een aantal van deze depots. Ze vertellen iets over de moeilijke beheersomstandigheden en instandhouding van het veenweidegebied en vormen de cultuurhistorische elementen van de toekomst. Behoud van deze locaties en het onderzoeken naar nieuwe mogelijkheden voor baggerdepots is een opgave voor de toekomst.

De zonering met bijbehorende beheertypen, en eventueel ander aanvullend beleid voor het veenweidegebied, zal verder worden uitgewerkt in een nog op te stellen beleidsplan voor het Wormer- en Jisperveld.

Op basis van het bovenstaande kan het volgende ruimtelijke programma op hoofdlijnen worden opgesteld:

- Zonering veenweidegebied (zone 1) behoud en beheer natuur;
- Zonering veenweidegebied (zone 2) behoud en beheer natuur en extensieve dagrecreatie;
- Zonering veenweidegebied (zone 3) agrarisch met dag- en verblijfsrecreatie;
- Behoud kenmerkende blok- en strokenverkaveling;
- Behoud locaties baggerdepot;
- Verbreding (nevenactiviteiten) toegestaan;
- Functieverandering toegestaan;
- Behoud openheid veenweidegebied (zone 1);
- Ontbrekende schakel tussen Oosteinde en Ringdijk van de Wijde Wormer realiseren.



hergebruik/functieverandering in stolpboerderij





Structuurvisie Wormerland

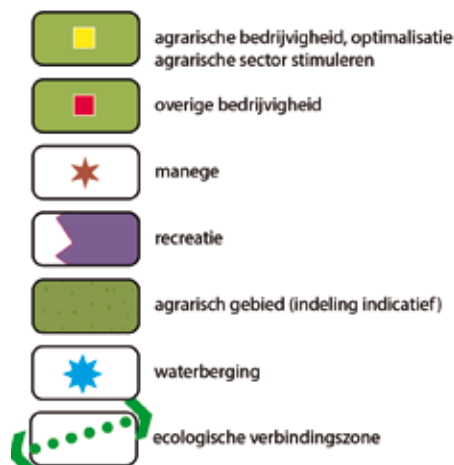
2025



uitsnede structuurbeeld Wormerland 2025 - droogmakerijen

LEGENDA DROOGMAKERIJEN

BESTAAND



NIEUW



6 DROOGMAKERIJEN

6.1 ALGEMEEN

In hoofdstuk 3 is de visie op hoofdlijnen voor de gemeente Wormerland weergegeven. In de visie wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende landschappelijke eenheden. Dit betreffen de kernen en linten, het veenweidegebied en de droogmakerijen. Onderstaand is de visie op hoofdlijnen voor wat betreft de droogmakerijen nadere geconcretiseerd. In eerste instantie wordt de ruimtelijke opgave voor de droogmakerijen omschreven, waarna een uitsplitsing per droogmakerij is gegeven. Uiteindelijk volgt een overzicht van het ruimtelijke programma op hoofdlijnen. Hierin zijn alle te realiseren ontwikkelingen opgenomen.

6.2 RUIMTELIJKE OPGAVE

De droogmakerijen in de gemeente Wormerland verschillen qua functioneel gebruik enigszins van elkaar. De Wijde Wormer is een overwegend agrarische droogmakerij met een sterke agrarische sector. Voor De Wijde Wormer ligt de nadruk dan ook op het verder uitbouwen en versterken van een duurzame agrarische sector. Dit uiteraard binnen de bestaande mogelijkheden van wet- en regelgeving. De agrariër in De Wijde Wormer krijgt de ruimte om zijn bedrijfsvoering verder uit te bouwen. Voor de kern Neck is afzonderlijk beleid geformuleerd in hoofdstuk 4 van deze structuurvisie. Naast de agrarische sector is ook de recreatie van wezenlijk belang.

De Engewormer kent een meer gemengd karakter en hier wisselen wonen en werken elkaar af. Binnen de droogmakerij komen zowel woningen alsmede agrarische bouwpercelen voor. Het accent voor de Engewormer ligt op de agrarische sector. Ook hier krijgt de agrariër de ruimte zijn bedrijfsvoering verder te versterken. Daarbij speelt wel nadrukkelijk dat de Engewormer kleinschaliger is en vanwege de verkaveling ook cultuurhistorisch van belang is. Daarnaast kent de droogmakerij hoge natuurwaarden en is sprake van natuurbeheer. Het beleid wijkt om die reden enigszins af van het beleid voor De Wijde Wormer.

De Schaalsmeerpolder kent, onder ander door de aanwezigheid van brak water, hoge natuurwaarden. Wel komt agrarische bedrijfsvoering in de droogmakerij voor in de vorm van een agrarisch bedrijf. Om die reden ligt het accent hier meer op agrarisch- en particulier natuurbeheer in combinatie met een verbrede landbouw.

Het buurtschap Spijkerboor is voor een deel gelegen in de Starnmeerpolder. Deze droogmakerij heeft een overwegend agrarisch karakter en valt voor het grootste deel binnen de gemeente Graft-De Rijp. Het beleid in deze structuurvisie voorziet dan ook voornamelijk toe op het buurtschap Spijkerboor. Het deel van de polder binnen de gemeente Wormerland is en blijft in de toekomst agrarisch.



de open- en weidsheid van De Wijde Wormer

6.3 DE WIJDE WORMER

AGRARISCH

De Wijde Wormer is ingericht op een goed functionerend agrarisch landschap en kent daarbij rechtlijnige patronen en een blokvormige verkavelingsstructuur. De Wijde Wormer biedt goede voorwaarden voor de uitoefening van agrarische bedrijven en om die reden biedt de visie ruimte aan veranderende ontwikkelingen in de agrarische sector.

Vergroten en verbreden agrarische sector

De visie gaat ervan uit dat de agrarische sector met name in de droogmakerij blijft voortbestaan en dat schaalvergroting van de agrarische bedrijven kan plaatsvinden. Dit uiteraard binnen de bestaande wet- en regelgeving. Het is daarbij van belang dat deze schaalvergroting zorgvuldig wordt ingepast in het landschap. Denk hierbij aan het respecteren van historische kavelgrenzen, de blokvormige verkavelingsstructuur en nieuwe investeringen in het landschap. Daarnaast is een zogeheten verbreding op het gebied van recreatie toegestaan. Verder kunnen dakvlakken van agrarische bedrijven gebruikt worden voor vormen van duurzame zonne-energie. Ook zijn kleinschalige vormen van windenergie toegestaan.

De vergroting van de agrarische sector zit hem in het groter worden en het wellicht samengaan van agrarische bedrijven. De gemeente wil hier ruimte aan bieden, echter wel binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving. Daarbij is van belang dat de gemeente megastallen wil voorkomen.

De verbreding van de agrarische sector richt zich met name op het (dag)recreatie vlak. Dit in de vorm van bijvoorbeeld horeca of kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. De gemeente wil, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, ook kleinschalige verblijfsrecreatie toestaan.

De gemeente hecht waarde aan de herkenbaarheid van het agrarische landschap. Dit houdt in dat de gemeente de instandhouding en ontwikkeling van landschapselementen wil stimuleren en ontsierende afrasteringen wil tegengaan. Eveneens wordt waarde gehecht aan de koe of het paard in de wei. De gemeente wil maatregelen in het leven roepen om dit verder te stimuleren.

Het in gebruik nemen van agrarische gronden voor experimentele vormen van duurzame energie (of waterbank) of de verhuur van dakvlakken van agrarische opstallen voor zonne-energie worden nadrukkelijk gestimuleerd. Ook biomassavergisting is een mogelijkheid om te komen tot duurzame energie.

Verder is het mogelijk agrarische gronden in te zetten voor waterberging, dit bijvoorbeeld voor de compensatie van stedelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. De agrarische sector blijft echter de belangrijkste gebruiksfunctie in De Wijde Wormer.

Functieverandering

De visie biedt ruimte voor veranderingen binnen de agrarische sector. Naast de verbreding, is het ook mogelijk om na bedrijfsbeëindiging, door middel van functieverandering, nieuwe functies toe te staan. De gebouwen van de agrarische bedrijven die gestopt zijn, en waarvoor geen andere agrarische bedrijven belangstelling hebben getoond, kunnen een nieuwe functie krijgen. De gemeente wil voorts het realiseren van plattelandswoningen stimuleren.

Agriroute

Ondersteunend aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector wil de gemeente ook een zogeheten agrarische route in De Wijde Wormer ontwikkelen. Hierbij worden bestaande knelpunten voor agrarisch verkeer op de Noorder- en Zuiderweg aangepakt.

Duikers, bruggen en dammen worden verbreed en daar waar noodzakelijk worden de wegen geschikt gemaakt voor landbouwvoertuigen. Hiermee ontstaat er een adequate routestructuur voor de agrarische sector. De exacte aanpassingen zullen door de gemeente nader in beeld worden gebracht.

Gekoppeld hieraan zal een deel van de Westerdijk toegankelijk worden gemaakt voor het agrarisch verkeer. Deze voertuigen vormen een te grote belasting voor de dijk. Een mogelijke nieuwe verbinding tussen de Noorderweg en de Leeghwaterweg wordt gedurende de structuurvisie periode nader onderzocht.

WONEN

In De Wijde Wormer komen incidenteel woningen voor, naast bedrijfswoningen behorende bij de agrarische bedrijven. Voor de bestaande woningen is geen aanvullend beleid ontwikkeld. Nieuwe woningen zijn niet toegestaan in De Wijde Wormer, wel door middel van functieverandering na bedrijfsbeëindiging. De Wijde Wormer is primair gericht op de optimalisatie van de agrarische sector. Wel wordt in de structuurvisie ruimte gereserveerd om het aantal woonboten in de Ringvaart verder te vergroten. Het gaat hierbij met name om de verplaatsing van woonboten aan de Neckerstraat.

RECREATIE

De droogmakerij heeft momenteel een beperkte recreatieve functie. In de droogmakerij is een golfbaan, sportcomplex en een recreatieterrein aanwezig. Gezien de lokale en landelijke ontwikkelingen bij agrarische bedrijven en de toename van de vraag naar recreatieve voorzieningen wil de gemeente meer ruimte gaan bieden aan recreatie naast de agrarische functie. Denk bijvoorbeeld aan 'koesurvival of kruiwagenrace'. Uitgangspunt daarbij is dat de ontwikkelingen de andere agrarische bedrijven niet mogen beperken.

droogmakerijen



sfeerimpressie van De Wijde Wormer met dakvlakverhuur, koesurvival en kruiwagenrace, een veilige agriroute voor grote landbouwvoertuigen en waterberging in de polder, maar alles binnen het kenmerkende verkavelingspatroon van De Wijde Wormer

Zoals hiervoor reeds genoemd vormt de recreatie een belangrijke functie bij de verbreding van de agrarische sector. Hierbij ligt er een accent op dagrecreatieve voorzieningen. Onder voorwaarden wil de gemeente ook nieuwe gevoelige functies (verblijfsrecreatie) in De Wijde Wormer toestaan. Voorkomen moet worden dat agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd worden.

Een belangrijke functie in De Wijde Wormer is de paardenrecreatie. In De Wijde Wormer komen nu een aantal maneges voor die onderling met elkaar verbonden zijn via bestaande infrastructuur. De visie gaat er vanuit dat het aantal ruiterroutes verder uitgebouwd zal worden en dat ontbrekende schakels in dit netwerk opgelost worden. Voor het verder uitbouwen van de paardenrecreatie onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om een zogeheten 'rondje Wijde Wormer' te ontwikkelen. Deze loopt via de Ringdijk en de bestaande ruiterroutes. Verder worden een aantal ontbrekende schakels in het fietspadennetwerk gerealiseerd.

Naast het uitbouwen van de routestructuren, worden in De Wijde Wormer twee nieuwe hotellocaties toegestaan. Deze hotellocaties zijn geprojecteerd bij de afslag van de A7 en de Burger King. Nabij deze locaties zal ook een zogeheten toeristisch overstappunt gerealiseerd worden. Verder wordt voorgesteld om de recreatieve vaarroute over de Zaan verder uit te breiden tot aan de nieuw te ontwikkelen hotels. Hiermee gaan de hotels een daadwerkelijk onderdeel uitmaken van het recreatieve vaarrouthenetwerk langs de Zaan.

VERKEER

Er bestaat de wens om de Oosterdwarsweg door te trekken tot aan de Ringdijk en voor autoverkeer geschikt te maken. Hiermee kan sluipverkeer door de kern Neck worden ingeperkt. Hiervoor is het noodzakelijk dat er een nieuwe brug wordt gerealiseerd over de Ringvaart. De gemeente wil de komende structuurvisie periode de mogelijkheden hiertoe nader onderzoeken.

Daarnaast is de A7 een nadrukkelijk verkeersverbinding dwars door De Wijde Wormer. De gemeente houdt blijvend aandacht voor de milieuproblematiek rondom de A7. Om die reden is deze als beleidsuitgangspunt in voorliggende structuurvisie opgenomen.

6.4 ENGEWORMER

Zoals eerder weergegeven kent de Engewormer een meer gedifferentieerd functioneel gebruik ten opzichte van De Wijde Wormer. Daarnaast heeft de Engewormer een kleinschaliger karakter. Ook hier komt de agrarische functie nadrukkelijk voor, maar er zijn ook andere functies zoals wonen en bedrijvigheid te onderscheiden. Ook vormt de Engewormer een belangrijk weidevogelgebied en heeft daarmee een nadrukkelijke natuurfunctie. In het gebied vindt natuurbeheer plaats.

De visie voor de Engewormer richt zich met name op het behoud van het bestaande cultuurlandschap en het bestaande functionele gebruik. Wel krijgt de agrariër hier de ruimte om de agrarische bedrijfsvoering te verbreden op het gebied van recreatie. Dit mits deze ontwikkeling passend is in het huidige karakteristieke verkavelingspatroon van de Engewormer. In die zin is het behoud van het cultuurhistorische verkavelingspatroon uitgangspunt.

Voor de Engewormer bestaat het plan een wandelroute te realiseren die een verbinding vormt tussen het gerealiseerde wandelpad vanuit de kern Wormer richting de Engewormer en de Kalverpolder. Hiermee wordt een ontbrekende schakel in het wandelrouthenetwerk ontwikkeld.



ontwikkelen rondje De Wijde Wormer



huidige brug over de Ringvaart, alleen voor langzaamverkeer



behoud kenmerkend patroon Engewormer

droogmakerijen

6.5 SCHAALSMEERPOLDER

Verder zijn nieuwe vormen van kleinschalige duurzame energie mogelijk. Dit betreft vormen op erfniveau, zoals de verhuur van dakvlakken voor zonne-energie, dan wel het oprichten van individuele windtoren of biomassavergisting. Grootschalige vormen van duurzame energie, maar eveneens nieuwvestiging, uitbreiding of omvorming van agrarische bedrijven is niet mogelijk binnen de Engewormer.

De Schaalsmeerpolder heeft vanwege het voorkomen van onder andere brak water een overwegende natuurfunctie. Dit wil de gemeente in de structuurvisieperiode ook verder versterken. In de polder is in de huidige situatie één agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf krijgt geen uitbreidingsmogelijkheden, anders dan het bestaande planologische regiem het bedrijf biedt. Het accent voor de polder ligt op agrarisch - en particulier natuurbeheer.

In en direct nabij de polder is een aantal woningbouw ontwikkelingslocaties voor de toekomst opgenomen. In de structuurvisie periode zullen deze woningbouwlocaties verder geconcretiseerd te worden. In ieder geval zullen deze locaties landschappelijk goed moeten worden ingepast, gezien de ligging in de karakteristieke droogmakerij.

6.6 RUIMTELIJK PROGRAMMA OP HOOFDLIJNEN

Op basis van het bovenstaande kan het volgende ruimtelijke programma op hoofdlijnen worden opgesteld:

- Ontwikkellocatie: Hotel in De Wijde Wormer;
- Ontwikkelen nevenfunctie duurzame energie bij agrarische bedrijven;
- Ontwikkelen nevenfunctie waterberging (waterbank) bij agrarische bedrijven;
- Stimuleren koe en of paard in de wei;
- Stimuleren (optimalisatie) agrarische sector (uitbreiding);
- Verbreding (nevenactiviteiten) toegestaan;
- Aandacht voor verkeersproblematiek A7;
- Onderzoeken verlengen Oosterdwarsweg;
- Ontwikkelen Agriroute (gedeeltelijk afsluiten Westerdijk);
- Doortrekken Ringdijk;
- Ontwikkelen schakel in fietspadennetwerk;
- Ontwikkelen rondje De Wijde Wormer (ruiter-route);
- Ontwikkelen schakel in ruiterroutenetwerk;
- Ontwikkelen Toeristisch opstappunt (TOP).



brak water in Schaalsmeerpolder



doorsnijding van De Wijde Wormer door de A7



ophaalbrug Ringvaart van de Wijde Wormer, niet geschikt voor zware landbouwvoertuigen

O n d e r d e e l

U i t v o e r i n g





visie

Structuurvisie Wormerland

2025





Structuurvisie Wormerland

2025

7 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 INLEIDING

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen “te doen verwezenlijken”.

Een onderdeel van de structuurvisie is de uitvoeringsparagraaf. In dit hoofdstuk wordt op dit thema ingegaan en wordt de wijze waarop de gemeente de geformuleerde beleidsdoelstellingen wil verwezenlijken toegelicht. In de navolgende paragrafen komt eerst het wettelijk kader aan de orde, daarna wordt ingegaan op het financieel instrumentarium en ten slotte komen de programmatische aspecten van de uitvoering aan de orde.

7.2 MOGELIJKHEDEN VAN KOSTENVERHAAL

Sinds de inwerkingtreding van de Wro zijn gemeenten verplicht tot kostenverhaal op de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling wanneer dit initiatief mogelijk wordt gemaakt (via bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Het betreffen initiatieven zoals de bouw of uitbreiding van woningen en functieverandering van gebouwen.

In de in het betreffende artikel (6.2.1. Bro) genoemde gevallen geldt de plicht tot het vaststellen van een (publiekrechtelijk) exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Het exploitatieplan volgt daarbij de procedure van het planologische besluit. Een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal al op een andere manier is geregeld (‘anderszins verzekerd’) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of op een andere manier zijn geregeld. Deze situatie kan zich voordoen als met de eigenaar van een locatie een (anterieure) exploitatieovereenkomst wordt gesloten.

KOSTENSOORTEN

Bij de wettelijke mogelijkheden voor kostenverhaal spelen vier kostensoorten een rol:

1. *Gebiedseigen kosten*

Dit betreffen de gemeentelijke kosten in verband met een bouwplan die zich beperken tot het gebied waar een specifiek project wordt gerealiseerd. Te denken valt aan het verhalen van kosten voor het bouwrijp maken ter plaatse. Ook worden plan- en procedurekosten verhaald op de initiatiefnemer. In het verhalen van gebiedseigen kosten speelt de structuurvisie geen rol.

2. *Bovenplanse kosten / kosten bovenwijkse voorzieningen*

Dit zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere exploitatiegebieden dienen te worden verdeeld omdat ook andere gebieden daar profijt van hebben. Te denken valt aan een ruimere dimensionering van ontsluitingswegen of hoofdleidingen die voor meerdere bouwplannen noodzakelijk zijn. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn bij de toewijzing van de bovenplanse kosten aan een ontwikkeling van toepassing. De kosten van de aanleg van deze voorziening zijn ook op basis van een anterieure overeenkomst te verhalen. In dat geval gelden de drie criteria niet.

Om de kosten van (bovenwijkse) voorzieningen te kunnen verhalen is het niet noodzakelijk dat er een onderbouwing plaatsvindt in een structuurvisie, omdat ze via de kostensoortenlijst afdwingbaar zijn. Onderbouwing kan ook op een andere wijze plaatsvinden.

3. *Bovenplanse verevening*

De regeling ten aanzien van bovenplanse verevening (artikel 6.13 lid 7 Wro) komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie.

Bovenplanse verevening kan voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Bovenplanse verevening is mogelijk in een anterieure overeenkomst maar ook via het exploitatieplan. Wat betreft het rekening houden met bovenplanse verevening in een exploitatieplan, moet worden voldaan aan de in de wet verankerde criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

4. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

Naast de verplichting om aan projecten gerelateerde kosten te verhalen, is er de mogelijkheid tot verhaal van kosten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betreft een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor de gehele gemeente, maar geen directe relatie hebben met een specifiek plan. Te denken valt aan de realisatie van groen- en waterelementen, recreatieve paden, kunstwerken, bebording enzovoort. Deze kosten zijn via anterieure overeenkomsten te verhalen, mits de structuurvisie een grondslag geeft voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

7.3 TOELICHTING OP DE FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERING

ALGEMEEN

De ontwikkellocaties, bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen zijn weergegeven op de themakaart 'ontwikkellocaties en ruimtelijke ontwikkelingen', zoals opgenomen op de volgende pagina in dit hoofdstuk.

Meer algemene ontwikkelingen, die niet direct aan één of meerdere locatie(s) zijn gekoppeld, dan wel beleidsvoornemens staan niet op de kaart aangeduid. De ontwikkellocaties, bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de legenda nader verklaard. Een nadere toelichting op de ontwikkellocaties, bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen volgt respectievelijk in paragraaf 7.4, 7.5 en 7.6.

In een nog op te stellen Nota Bovenplanse kosten zal de financiële vertaling worden opgenomen. Deze structuurvisie geeft dus de ruimtelijke relaties aan tussen de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen, terwijl de genoemde Nota zal zorgen voor de financiële vertaling van de mogelijkheden voor kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro. In de nota wordt aangegeven welke kosten in de planperiode zijn geraamd voor de ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen. Als meer dan één locatie profijt heeft van de werken of voorzieningen, dan wordt een verdeelsleutel toegepast. Hieruit blijkt hoeveel elke locatie moet bijdragen in de aanleg van de betreffende werken. Deze geraamde kosten worden in de praktijk vervolgens opgenomen in het exploitatieplan, voor zover het bovenwijkse voorzieningen betreft, of de exploitatieovereenkomst, op basis waarvan afrekening plaatsvindt. De ontwikkellocaties zijn uitgeschreven in paragraaf 7.4.

De bijdragen in de ruimtelijke ontwikkelingen en de bovenwijkse kosten komen ten goede aan een fonds, vandaar dat het hier gaat om fondsbijdragen in bepaalde, in de toekomst door de gemeente te maken kosten.

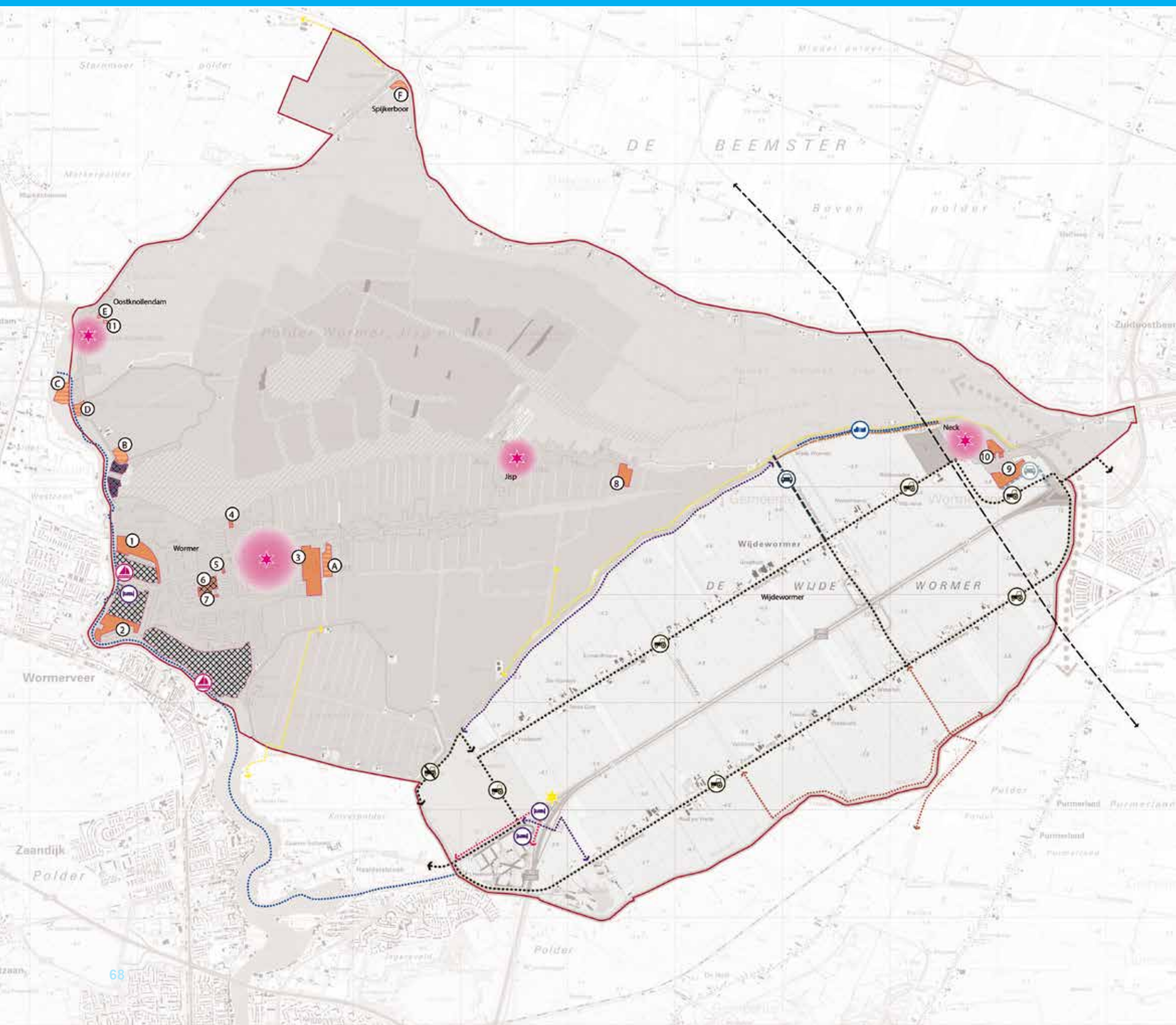
Als ondergrens voor de te vragen bijdrage aan de betreffende ruimtelijke ontwikkeling en bovenplanse verevening geldt de definitie van een 'bouwplan', zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op deze wijze wordt invulling gegeven aan artikel 6.24, lid 1 en 6.13, lid 7 van de Wet ruimtelijke ordening om in de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf op te nemen en de mogelijkheid om bijdragen te vragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en (optioneel) bovenplanse verevening.

7.4 ONTWIKKELLOCATIES

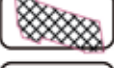
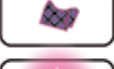
In deze paragraaf volgt een opsomming van de belangrijkste woningbouwlocaties en ontwikkellocaties voor economische functies, waarvan uitvoering binnen de planperiode van deze structuurvisie is te verwachten. Het betreft ontwikkelingen waarvan het nieuwe planologische regime nog niet is vastgesteld en waarbij, naast kosten, ook substantiële opbrengsten zijn te verwachten. De ontwikkellocaties waar het planologisch regime reeds is gewijzigd, zijn in het blauw weergegeven. Hier is geen kostenverhaal mogelijk. De ontwikkellocaties zijn bovendien weergegeven op de themakaart 'ontwikkellocaties en ruimtelijke ontwikkelingen', zoals opgenomen op de volgende pagina.

Overigens zullen zich in de praktijk, naast genoemde grote ontwikkelingen, kleinere initiatieven voordoen die passen binnen de doelstellingen van de structuurvisie. Voor alle bouwplannen met een omvang groter dan de grens van één woning (etc., zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening), waarvoor nog een planologisch besluit moet worden genomen, geldt dat hiervoor een verplichting geldt tot kostenverhaal en hierop eveneens de bepalingen met betrekking tot bovenplanse verevening, bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen van toepassing zijn.



financiële uitvoerbaarheid

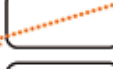
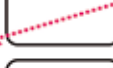
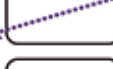
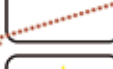
KERNEN EN LINTEN

-  ontwikkellocaties (1 t/m 11)
-  ontwikkellocaties voor de toekomst (A t/m F)
-  herstructurering woonbuurten
-  revitalisering industrielandchap langs de Zaan
-  kwaliteitsimpuls camping
-  woon-zorg servicegebied ontwikkelen
-  potentiële ontwikkellocatie hotel
-  aanleg ontsluitingsweg Neck
-  uitbreiden recreatieve vaarroute over de Zaan
-  vergroten zone voor woonboten in Ringvaart van de Wijde Wormer
-  verbeteren/uitbreiden aanlegplaatsen langs de Zaanoevers

VEENWEIDEGEBIED

-  te ontwikkelen wandelroute (routing indicatief)

DROOGMAKERIJEN

-  potentiële ontwikkellocatie hotel
-  onderzoeken verlengen Oosterdwarsweg
-  ontwikkelen agriroute, geschikt voor agrarisch verkeer
-  Westerdijk afsluiten van agriroute, nieuwe verbinding mogelijk maken
-  doortrekken Ringdijk
-  te ontwikkelen schakel in fietsknooppunten-netwerk
-  ontwikkelen rondje Wijde Wormer (ruiterroute, routing indicatief)
-  te ontwikkelen ruiterroute
-  toeristisch opstappunt (TOP)

WONEN

In voorliggende structuurvisie is ruimte gecreëerd voor de realisatie van een aantal woonfuncties. Ten aanzien van deze gecreëerde mogelijkheden worden de volgende als ontwikkellocaties gezien:

1. [Poort van Wormer](#)
circa 360 woningen
 2. Zaandriehoek
circa 200 woningen
 3. [WSV'30 / Koelmeijer](#)
circa 91 woningen
 4. Voormalige locatie Bieb
circa 8 woningen
 5. [Voormalige locatie Baloe](#)
circa 15 woningen
 6. Herstructurering Molenbuurt
circa 40 woningen
 7. [Herstructurering Boemeltje / Mooriaantje](#)
circa 28 woningen
 8. Sportvelden Jisp
circa 6 woningen
 9. Neck – Zuid
circa 63 woningen
 10. [IHP locatie Neck](#)
circa 45 woningen
 11. Plan Sluisstraat
circa 8 woningen
- A. Locatie IJsbaan
aantal woningen onbekend
 - B. Locatie Poelweg
circa 13 woningen
 - C. Eiland Bloemendaal
circa 9 woningen
 - D. Plan Rietland bij de Braak
circa 15 woningen
 - E. Locatie Dikkie Dik
aantal woningen onbekend
 - F. Zoeklocatie Spijkerboor
aantal woningen onbekend

WERKEN

In voorliggende structuurvisie is ruimte gecreëerd voor de realisatie van een aantal economische functies. Ten aanzien van deze gecreëerde mogelijkheden worden de volgende als ontwikkellocaties gezien:

- Ontwikkelen van een hotel langs de Zaan hotellocatie
- Ontwikkelen van twee hotels in De Wijde Wormer hotellocaties

OVERIGE FUNCTIE

In voorliggende structuurvisie is ruimte gecreëerd voor de realisatie van een aantal overige functies. Ten aanzien van deze gecreëerde mogelijkheden wordt de volgende als ontwikkellocatie gezien:

- Vergroten zone voor woonboten Neck (VI) iedere extra ligplaats

7.6 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

In het navolgende wordt per deelgebied een overzicht gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente de komende tien jaar en op langere termijn (tot 2025) beoogt te realiseren. De voorgenomen planning van deze ruimtelijke ontwikkelingen volgt uit de tabel in het volgende hoofdstuk. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben een ruim 'verzorgingsgebied', een gebied dat van de betreffende ontwikkeling profijt heeft. Deze is eveneens in het uitvoeringsschema in het volgende hoofdstuk benoemd. Dit betekent dat alle nieuwe initiatieven in de gemeente in het verzorgingsgebied, die voldoen aan het begrip 'bouwplan' zoals genoemd in artikel 6.2.1. van het Bro, worden geacht bij te dragen in de kosten voor de algemene ruimtelijke ontwikkeling, in het geval een exploitatieovereenkomst wordt gesloten. Voor enkele 'ontwikkelingslocaties' kan een ruimtelijke ontwikkelingen een 'bovenwijkse voorziening', zoals bedoeld in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening, worden. Dit zoals eerder genoemd.



revitalisering industrielandchap langs de Zaan

KERNEN EN LINTEN

Binnen het stedelijk landschap is een aantal ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Deze laten zich hieronder kort samenvatten.

- **Revitalisatie industrielandchap lang de Zaan (S20)**
Het industrielandchap langs de Zaan heeft een revitalisatie, om zo te voldoen aan de hedendaagse eisen op het gebied van bedrijfstreinen.
- **Kwaliteitsimpuls camping (S21)**
De camping De Akker ligt net buiten de kern Wormer, op de overgang naar het veenweidegebied. Gezien de strategische ligging heeft de huidige camping een kwaliteitsimpuls om de recreatie hier te stimuleren.
- **Ontwikkelen woon-zorg servicegebied (S24)**
Gezien de veranderende bevolkingssamenstelling en de naderende vergrijzing is het noodzakelijk dat iedere kern beschikt over basisvoorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Hierbij vormt Wormer de hoofdkern en de overige kernen sub kernen.
- **Aanleg zuidelijke ontsluitingsweg Neck (S26)**
Ten zuiden van Neck wordt een 'ontsluitingsweg' aangelegd. Hiermee wordt de woningbouwlocaties Neck Zuid ontsloten.
- **Uitbreiden recreatieve vaarroute over de Zaan (S27)**
Vanuit de Zaanse Schans loopt er een recreatieve vaarroute richting Wormer. Deze route wordt doorgezet en krijgt een aantal nieuwe op- / overstappunten nabij het nieuw te ontwikkelen hotel en de Poelboerderij.
- **Verbeteren / uitbreiden aanlegplaatsen langs de Zaanoever (S28)**
Op dit moment is het beperkt mogelijk met een boot aan te leggen. Gezien de revitalisatie van de Zaandriehoek wordt dit gebied een dynamisch en levendig gebied waar men graag aanlegt. Hiervoor wordt het aantal aanlegplaatsen vergroot.

- **Onderzoek haalbaarheid brug Bartelsluis (S29)**
Als gevolg van de hier aanwezige verkeersproblematiek acht de gemeenteraad het wenselijk om hier in toekomst nader onderzoek naar te verrichten.

VEENWEIDEGEBIED

Binnen het veenweidegebied is een aantal ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Deze laten zich hieronder kort samenvatten.

- **Realisatie ontbrekende schakel tussen Oost-einde en Ringdijk van de Wijde Wormer (V9)**
In het recreatieve wandel routenetwerk wordt een aantal schakels gemist die nu worden aangelegd of de mogelijkheden hiervoor worden onderzocht.

DROOGMAKERIJEN

Binnen de droogmakerijen is een aantal ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Deze laten zich hieronder kort samenvatten.

- **Ontwikkelen Agriroute (gedeeltelijk afsluiten Westerdijk) (D9)**
Ten behoeve van de agrarische sector wordt een zogeheten agriroute aangelegd. Door middel van wegaanpassingen en het aanpassen van duikers, bruggen en dammen wordt een goede doorgang gewaarborgd.
- **Doortrekken Ringdijk (D10)**
Het aantal ligplaatsen voor woonboten in de ringvaart wordt vergroot en daarmee wordt ook de ringdijk doorgetrokken, Eveneens functioneert de Ringdijk als ontbrekende schakel in de wandelroute.
- **Ontwikkelen schakel in fietspadennetwerk (D11)**
In het recreatieve fiets routenetwerk wordt een aantal schakels gemist die nu worden aangelegd.

- **Ontwikkelen rondje De Wijde Wormer (ruiterroute) (D12)**
Ten behoeve van de paardensport, wordt een paardenroute door De Wijde Wormer gerealiseerd. Deze verbindt de verschillende maneges in De Wijde Wormer met elkaar.
- **Ontwikkelen schakel in ruiterrouthenetwerk (D13)**
In het recreatieve ruiter routenetwerk wordt een aantal schakels gemist die nu worden aangelegd.
- **Ontwikkelen Toeristisch opstappunt (TOP) (D14)**
In De Wijde Wormer wordt een zogeheten Toeristisch Overstap Punt gerealiseerd.
- **Ontwikkelen gebiedsvisie Engewormer (D15)**
Tijdens de totstandkoming van voorliggende structuurvisie heeft de gemeente de noodzaak uitgesproken tot het opstellen van een nadere visie op de Engewormer.





Structuurvisie Wormerland

2025

8 UITVOERINGSPROGRAMMA

8.1 WIJZE VAN UITVOERING

GEMEENTELIJK BELEID

In het voorgaande is het ruimtelijk beleid tot 2025 van de gemeente beschreven. De structuurvisie biedt geen rechtstreekse mogelijkheid om de genoemde projecten te realiseren. De benoemde ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt via nog op te stellen bestemmingsplannen of andere ruimtelijke planvormen.

Daarnaast is het mogelijk dat zich initiatieven aandienen die in deze structuurvisie nog niet waren voorzien of niet concreet worden benoemd. Het betreft immers een structuurvisie op hoofdlijnen, waarin initiatieven op het niveau van een enkele woning of een kantoorgebouw niet apart zijn benoemd. Dat wil niet zeggen dat aan deze initiatieven niet tegemoet kan worden gekomen. Wel geldt dat deze initiatieven zullen worden getoetst aan het generieke ruimtelijke beleid van de gemeente Wormerland en dat ook hiervoor bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld om deze ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken. Zo zal de gemeente een beleidsvisie externe veiligheid gaan opstellen.

Ten aanzien van deze structuurvisie staat alleen de mogelijkheid van inspraak open. Op het moment dat ontwikkelingen, die voortvloeien uit deze structuurvisie, concreet worden, staan ten aanzien van het bestemmingsplan meer mogelijkheden open om reacties kenbaar te maken. Immers alleen het bestemmingsplan is rechtstreeks bindend voor burgers.

PARTICULIERE INITIATIEVEN

Naast de beoogde gemeentelijke ambities is in de structuurvisie een toetsingskader voor particuliere initiatieven opgenomen. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie. Indien het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie, wordt onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving. Hiermee dragen particuliere initiatieven in belangrijke mate bij aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In deze paragraaf is aangegeven hoe met particuliere initiatieven wordt omgegaan.

Een particulier initiatief wordt op onderstaande wijze in behandeling genomen:

1. **Toets aan visie**
Is er sprake van een beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente of is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls?
2. **Beoordeling op basis van wet- en regelgeving**
Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzonering, cultuurhistorie, externe veiligheid en flora en fauna. Eveneens dient de economische uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond te worden.
3. **Planologische procedure**
Indien een initiatief kan voldoen aan bovenstaande toetsings- en beoordelingsaspecten wordt een planologische procedure in de vorm van een bestemmingsplanherziening of een andere planvorm opgestart.

8.2 PLANNING

In het navolgende is een overzicht gegeven van de ontwikkelingslocaties en ruimtelijke ontwikkelingen die in het voorgaande zijn beschreven. Het betreft de ontwikkellocaties, waarvoor de planologische procedure nog niet is afgerond of nog moet worden gestart, alsmede de bovenplanse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen, zoals beschreven in hoofdstuk 7 van deze visie.

Ten aanzien van de projectstatus is gebruik gemaakt van de algemeen bekende projectfasen. Dit betreft hier:

- Initiatieffase (vaststellen projectopdracht);
- Definitiefase (vaststellen projectplan);
- Ontwerpfase (vaststellen projectontwerp);
- Voorbereidingsfase (vaststellen realisatieplan);
- Realisatiefase (vaststellen beheerplan);
- Nazorgfase (vaststellen overdrachtdocument).



UITVOERINGSPROGRAMMA STRUCTUURVISIE WORMERLAND								
NUM	ONDERWERP	TYPE	KOSTENVERHAAL	VERZORG GEBIED	Actie	STATUS	TOT 2020	2020-2025
KERNEN EN LINTEN								
S1	Ontwikkellocatie: Poort van Wormer	Project	Ontwikkellocatie (RO afgerond)	n.v.t.	Afronden woonwijk	Realisatiefase	X	
S2	Ontwikkellocatie: Zaandriehoek	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Opstellen bestemmingsplan	Definitiefase	X	
S3	Ontwikkellocatie: WSV'30 / Koelemeijer	Project	Ontwikkellocatie (RO afgerond)	n.v.t.	Afronden woonwijk	Realisatiefase	X	
S4	Ontwikkellocatie: Voormalige locatie Bieb	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Opstellen bestemmingsplan	Initiatieffase	X	
S5	Ontwikkellocatie: Voormalige locatie Baloe	Project	Ontwikkellocatie (RO afgerond)	n.v.t.	Afronden woonwijk	Realisatiefase	X	
S6	Ontwikkellocatie: Herstructurering Molenbuurt	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Afronden bestemmingsplan	Procedurefase	X	
S7	Ontwikkellocatie: Herstructurering Boemeltje / Mooriaantje	Project	Ontwikkellocatie (RO afgerond)	n.v.t.	Afronden woonwijk	Realisatiefase	X	
S8	Ontwikkellocatie: Realisatie Hotel Zaanover	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Opstellen bestemmingsplan	Initiatieffase	X	
S9	Ontwikkellocatie: Sportvelden Jisp	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Opstellen bestemmingsplan	Initiatieffase	X	
S10	Ontwikkellocatie: Neck Zuid	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Afronden bestemmingsplan	Ontwerpfase	X	
S11	Ontwikkellocatie: IHP locatie Neck	Project	Ontwikkellocatie (RO afgerond)	n.v.t.	Afronden woonwijk	Reallatiefase	X	
S12	Ontwikkellocatie: Plan Sluisstraat	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Opstellen bestemmingsplan	Initiatieffase	X	
S13	Ontwikkellocatie: Locatie IJsbaan (T)	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten	Initiatieffase		X
S14	Ontwikkellocatie: Locatie Poelweg (T)	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten	Initiatieffase		X
S15	Ontwikkellocatie: Eiland Bloemendael (T)	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten	Initiatieffase		X
S16	Ontwikkellocatie: Rietland bij de Braak (T)	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten	Initiatieffase		X
S17	Ontwikkellocatie: Locatie Dikkie Dik (T)	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten	Initiatieffase	X	
S18	Ontwikkellocatie: Zoeklocatie Spijkerboor (T)	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Locatieonderzoek en detaillering	Initiatieffase		X
S19	Ontwikkellocatie: Vergroten zone voor woonboten	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t.	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
S20	Revitalisatie industrielandschap lang de Zaan	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Gehele gemeente	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
S21	Kwaliteitsimpuls camping	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Gehele gemeente (recreatieve initiatieven)	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
S22	Behouden en versterken doorzichten	Beleidsuitgangspunt	Nee	n.v.t.	Vastleggen beleidsuitgangspunt (BP)	Initiatieffase	X	
S23	Stimuleren hergebruik historische (fabrieks)panden de Zaan	Beleidsuitgangspunt	Nee	n.v.t.	Creeren van een toetsingskader voor initiatief	Initiatieffase	X	
S24	Ontwikkelen woon-zorg servicegebied	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Kern Wormer	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
S25	Kleinschalige verblijfsrecreatie in kern/linten mogelijk	Beleidsuitgangspunt	Nee	Bij concreet verzoek (ontwikkellocatie)	Creeren van een toetsingskader voor initiatief	Initiatieffase	X	
S26	Aanleg zuidelijke ontsluitingsweg Neck	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Kern Neck / Wijdewormer	Afronden bestemmingsplan	Ontwerpfase	X	
S27	Uitbreiden recreatieve vaarroute over de Zaan	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Gehele gemeente (recreatieve initiatieven)	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
S28	Verbeteren / uitbreiden aanlegplaatsen langs de Zaanover	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Gehele gemeente (recreatieve initiatieven)	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
S29	Onderzoek haalbaarheid brug Bartelsluis	Project	Nee	n.v.t.	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
VEENWEIDEGEBIED								
V1	Zonering (zone 1) natuurbeheer en extensieve dagrecreatie	Beleidsuitgnagspunt	Nee	n.v.t.	Vastleggen beleidsuitgangspunt (BP)	Initiatieffase	X	
V2	Zonering (zone 2) agrarisch natuurbeheer / ext. dagrecreatie	Beleidsuitgangspunt	Nee	n.v.t.	Vastleggen beleidsuitgangspunt (BP)	Initiatieffase	X	
V3	Zonering (zone 3) agrarisch met dag- en verblijfsrecreatie	Beleidsuitgangspunt	Nee	n.v.t.	Vastleggen beleidsuitgangspunt (BP)	Initiatieffase	X	
V4	Behoud kenmerkende blok- en strokenverkaveling	Beleidsuitgangspunt	Nee	n.v.t.	Vastleggen beleidsuitgangspunt (BP)	Initiatieffase	X	
V5	Behoud locaties baggerdepot	Beleidsuitgangspunt	Nee	n.v.t.	Vastleggen beleidsuitgangspunt (BP)	Initiatieffase	X	
V6	Verbreding (nevenactiviteiten) toegestaan	Beleidsuitgangspunt	Nee	Bij concreet verzoek (ontwikkellocatie)	Creeren van een toetsingskader voor initiatief	Initiatieffase		
V7	Functieverandering toegestaan	Beleidsuitgangspunt	Nee	Bij concreet verzoek (ontwikkellocatie)	Creeren van een toetsingskader voor initiatief	Initiatieffase	X	
V8	Behoud openheid veenweidegebied	Beleidsuitgangspunt	Nee	n.v.t.	Vastleggen beleidsuitgangspunt (BP)	Initiatieffase	X	
V9	Realisatie ontbrekende schakel Oosteinde-Ringdijk	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Gehele gemeente	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
DROOGMAKERIJEN								
D1	Ontwikkellocatie: Hotel in De Wijde Wormer	Project	Ontwikkellocatie	n.v.t	Afronden bestemmingsplan	Procedurefase	X	
D2	Ontwikkelen nevenfunctie duurzame energie	Beleidsuitgangspunt	Nee	Bij concreet verzoek (ontwikkellocatie)	Vastleggen beleidsuitgnagspunt (BP)	Initiatieffase	X	
D3	Ontwikkelen nevenfuctnie waterberging (waterbank)	Beleidsuitgangspunt	Nee	Bij concreet verzoek (ontwikkellocatie)	Vastleggen beleidsuitgnagspunt (BP)	Initiatieffase	X	
D4	Stimuleren koe of paard in de wei	Beleidsuitgangspunt	Nee	n.v.t.	Onderzoek mgelijkheden	Initiatieffase	X	
D5	Stimuleren (optimalisatie) agrarische sector (uitbreiding)	Beleidsuitgangspunt	Nee	Bij concreet verzoek (ontwikkellocatie)	Creeren van een toetsingskader voor initiatief	Initiatieffase	X	
D6	Verbreding (nevenactiviteiten) toegestaan	Beleidsuitgangspunt	Nee	Bij concreet verzoek (ontwikkellocatie)	Creeren van een toetsingskader voor initiatief	Initiatieffase	X	
D7	Aandacht voor verkeersproblematiek A7	Beleidsuitgangspunt	Nee	n.v.t.	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
D8	Onderzoeken verlengen Oosterdwarsweg	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	n.v.t.	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
D9	Ontwikkelen Agriroute (gedeeltijke afsluiten Westerdijk)	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Wijdewormer (agrarische initaitieven)	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
D10	Doortrekken Ringdijk	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Wijdewormer	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
D11	Ontwikkelen schakel in fietspadennetwerk	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Gehele gemeente (recreatieve initiatieven)	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
D12	Ontwikkelen rondje De Wijde Wormer (ruiterroute)	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Gehele gemeente (recreatieve initiatieven)	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
D13	Ontwikkelen schakel in ruiterroutenetwerk	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Gehele gemeente (recreatieve initiatieven)	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
D14	Ontwikkelen Toeristisch opstappunt (TOP)	Project	Ruimtelijke ontwikkeling	Gehele gemeente (recreatieve initiatieven)	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	
D15	Ontwikkelen gebiedsvisie Engewormer	Project	Nee	n.v.t.	Onderzoek mogelijkheden	Initiatieffase	X	





Structuurvisie Wormerland

2025

9 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

9.1 ALGEMEEN

Een structuurvisie heeft geen direct bindende werking voor burgers. Op basis van de Wro is een structuurvisie dan ook grotendeels vormen procedurevrij. Er is hierdoor onder andere geen mogelijkheid voor het instellen van beroep. De enige procedurele verplichting op grond van de Wro is dat burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een structuurvisie worden betrokken. In de structuurvisie moet de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken namelijk worden verantwoord.

9.2 INTERACTIEVE PLANVORMING

De gemeente Wormerland heeft belangrijke partijen in het gebied betrokken bij het tot stand komen van de structuurvisie. Ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke opgave is overleg is gevoerd met zogeheten experts uit het gebied, waaronder zoals; LTO-Noord, de Agrarische natuurvereniging, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de contactcommissies van alle kernen, de Poelboerderij, Natuurmonumenten, het Recreatieschap Landschap Waterland, de Provincie Noord-Holland, WormerWonen, Woonzorg Nederland en de bedrijvenvereniging Wormerland.

Naast het betrekken van experts zijn inwoners van de gemeente vroegtijdig betrokken bij het proces van de structuurvisie. In maart 2013 is een informatiemiddag gehouden waarbij een drietal scenario's tijdens een zogeheten marktbijsamenkomst gepresenteerd. Bezoekers konden stemmen op verschillende elementen uit de scenario's. De input uit deze middag is rechtstreeks verwerkt in voorliggende structuurvisie. Verder houdt de gemeente de bevolking in ieder geval van het begin tot het eind van het proces op de hoogte via de gemeentelijke internetsite.

9.3 INSpraak

Daarnaast heeft de gemeente besloten de bevolking door middel van inspraak te raadplegen. De inspraakmogelijkheid is door middel van een advertentie in de Zaankanter op 8 januari 2014 en op de gemeentelijke website aangekondigd.

De gemeente heeft voor wat betreft de terinzagelegging van de ontwerp-structuurvisie aangesloten bij hetgeen in haar gemeentelijke inspraakverordening is bepaald. Bepaald is dat, in lijn met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de stukken voor een ieder gedurende zes weken (9 januari - 19 februari 2014) ter inzage liggen bij de publieksbalie van het gemeentehuis. Conform de eisen van de Wro is de visie bovendien als een digitaal bestand beschikbaar gesteld. De visie wordt in deze periode tevens toegezonden aan de relevante instanties, zoals het waterschap, de provincie, de Stadsregio, milieugroeperingen en omliggende gemeenten.

De structuurvisie is na inspraak en overleg, met inachtneming van de ingekomen inspraak- en overlegreacties, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Deze heeft de structuurvisie vastgesteld op 21 oktober 2014. De vastgestelde structuurvisie is te raadplegen op het gemeentehuis van de gemeente Wormerland en is tevens digitaal beschikbaar.

Daarnaast geldt de wettelijke verplichting in de fase van de vroege planvoorbereiding om, op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), een vooraankondiging te publiceren. Met deze vooraankondiging wordt kennis gegeven van de voorbereiding van de structuurvisie. Deze vooraankondiging is op 4 september 2013 gepubliceerd in de Zaankanter en op de gemeentelijke website.



zicht over de Poelsluis en de waterplas De Poel

Onderdeel Structuurbeeld

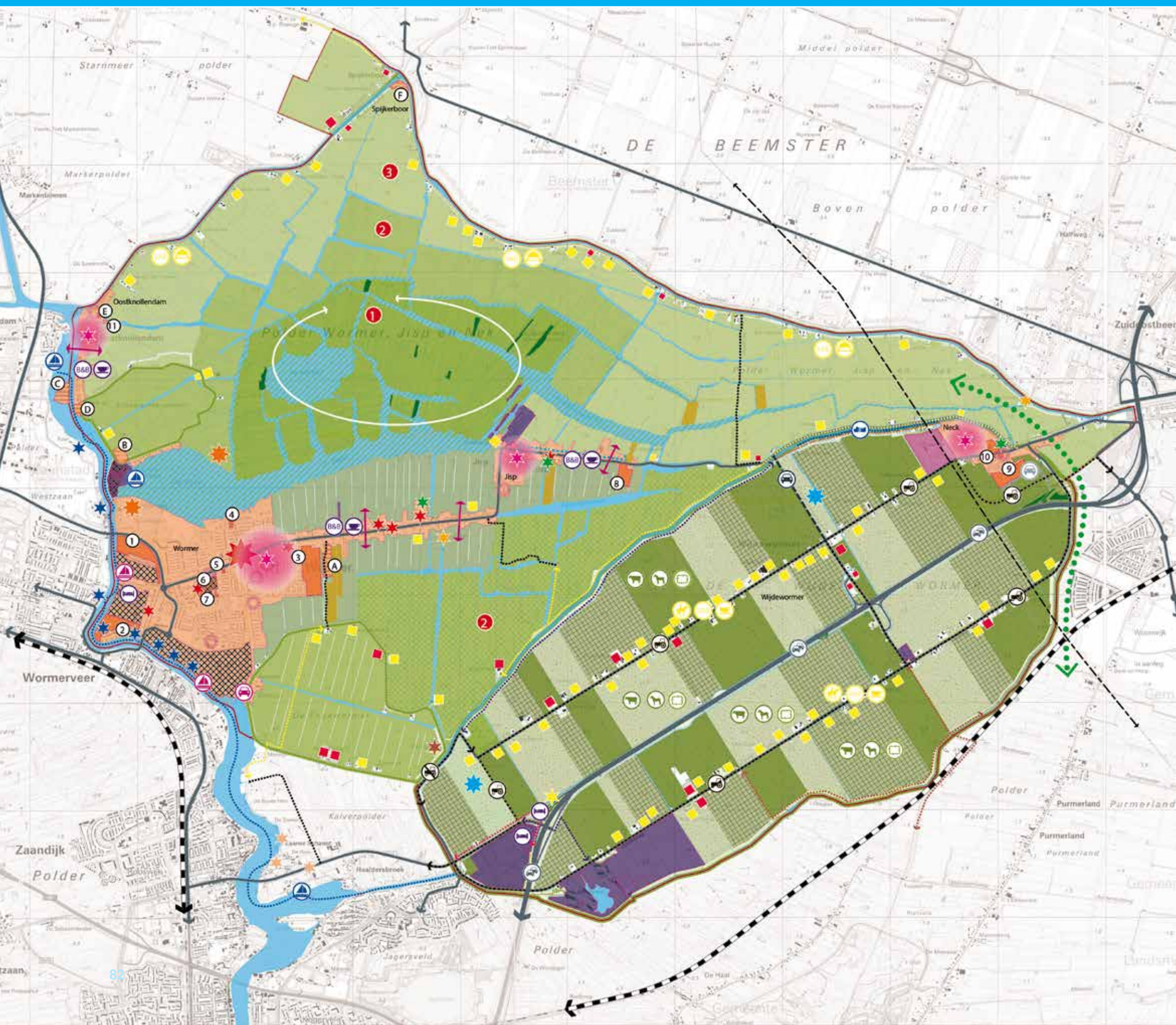




2025

Structuurvisie Wormerland

2025



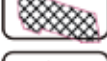
structuurbeeld 2025

KERNEN EN LINTEN

BESTAAND

-  bebouwd gebied
-  trafostation en hoogspanningsleiding
-  kerk
(behoud waardevolle historische objecten)
-  begraafplaats
(behoud waardevolle historische objecten)
-  recreatieve punten langs de Zaan
-  jachthaven

NIEUW

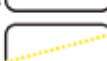
-  ontwikkellocaties
(1 t/m 11)
-  ontwikkellocaties voor de toekomst
(A t/m F)
-  herstructurering woonbuurten
-  revitalisering industrielandchap
langs de Zaan
-  kwaliteitsimpuls camping
-  behouden en versterken doorzichten lint
(indicatief)
-  ontwikkeling centrum Wormer
(centrumfunctie)
-  stimuleren recreatie, cultuur en horeca in
historische (fabrieks)panden langs de Zaan
-  woon-zorg servicegebied ontwikkelen
-  kleinschalige verblijfsrecreatie in kern/linten
mogelijk
-  kleinschalige dagrecreatie en horeca in
kern/linten mogelijk
-  potentiële ontwikkellocaties hotel
-  aanleg ontsluitingsweg Neck
-  uitbreiden recreatieve vaarroute over de Zaan
-  vergroten zone voor woonboten in
Ringvaart van de Wijde Wormer
-  verbeteren/uitbreiden aanlegplaatsen langs de
Zaanoevers
-  aandacht voor verkeersproblematiek in
Bartelsluis
-  aandacht voor verkeersveiligheid bij
schoolzones

VEENWEIDEGEBIED

BESTAAND

-  agrarische bedrijvigheid
-  overige bedrijvigheid
-  manege
-  molen
(behoud waardevolle historische objecten)
-  behoud locatie baggerdepot
(cultuurhistorische objecten van de toekomst)
-  recreatieve vertrekpunten
(de Poelboerderij en Kneppelsoord)
-  behoud wegsloot

NIEUW

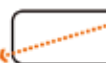
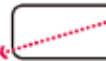
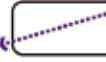
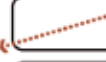
-  behoud en beheer natuur (zone 1)
-  behoud en beheer natuur en mogelijkheid
voor extensieve dagrecreatie (zone 2)
-  behoud en beheer natuur en geen mogelijk-
heid voor recreatie (zone 2)
-  agrarisch gebied, particulier en agrarisch
natuurbeheer en mogelijkheden voor exten-
sieve dag- en verblijfsrecreatie (zone 3)
-  behoud kenmerkende strokenverkaveling
-  behoud kenmerkende blokverkaveling
-  functieverandering mogelijk (indicatief)
(vrijkomende agrarische bebouwing)
-  mogelijkheden voor licht toerisme als
nevenactiviteiten (indicatief)
-  behoud openheid
-  aansluiten op bestaande routes
(met te ontwikkelen routes)
-  te ontwikkelen wandelroute
(routing indicatief)

DROOGMAKERIJEN

BESTAAND

-  agrarische bedrijvigheid, optimalisatie
agrarische sector stimuleren
-  overige bedrijvigheid
-  manege
-  recreatie
-  agrarisch gebied (indeling indicatief)
-  waterberging
-  ecologische verbindingzone

NIEUW

-  nevenfunctie agrarisch gebied;
duurzame energie (indeling indicatief
en uitwisselbaar)
-  nevenfunctie agrarisch gebied;
waterberging/bank (indeling indicatief
en uitwisselbaar)
-  veeteelt; koe in de wei stimuleren
(indicatief)
-  paardenhouderij; paard in de wei stimuleren
en aandacht voor hekwerken/afrasteringen
(indicatief)
-  stimuleren (optimalisatie) agrarische sector
(indicatief)
-  dagrecreatie met accent op paarden
(indicatief)
-  functieverandering mogelijk (indicatief)
(vrijkomende agrarische bebouwing)
-  verbreding gericht op dagrecreatie mogelijk
(ontwikkelen rustpunten (indicatief))
-  potentiële ontwikkellocatie hotel
-  aandacht voor verkeersproblematiek A7
-  onderzoeken verlengen Oosterdwarsweg
-  ontwikkelen agriroute, geschikt voor agrarisch
verkeer
-  Westdijk afsluiten van agriroute, nieuwe
verbinding mogelijk maken
-  doortrekken Ringdijk
-  te ontwikkelen schakel in fietsknooppun-
ten-netwerk
-  ontwikkelen rondje Wijde Wormer
(rutteroute, routing indicatief)
-  te ontwikkelen rutterroute
-  toeristisch opstappunt (TOP)