

B&S Gebietsprogramm Neck



PROJECTDATA

Projectnaam	Gebiedsprogramma Neck
Locatie	Neck, Noord-Holland
Opdrachtgever	Gemeente Wormerland
Opgesteld door	BoschSlabbers landschapsarchitecten
In samenwerking met	Gemeente Wormerland
Datum	Oktober 2024
Projectnummer	BS21-096



INHOUDSOPGAVE

1. Opgave & Proces	5
2. Ontstaansgeschiedenis	9
3. Het huidige landschap.....	13
4. Gebiedsvisie Neck (oost)	31
5. Ontwikkelstrategie	45
Bijlagen	53



1. Opgave & Proces



Legenda

- gemeentegrens
- A7 ■ A7 snelweg
- primair gebied
- studiegebied
- kernen



1. Opgave & Proces

OPGAVE

Het gebied ten oosten van Neck is een bijzonder gebied. Het ligt op een kruispunt van verschillende Hollandse landschappen. Vanwege verschillende ontwikkelingen en vragen die op het gebied afkomen, wil de gemeente Wormerland invulling geven aan een gebiedsprogramma voor Neck Oost.

Het Gebiedsprogramma is opgesteld in open dialoog met verschillende initiatiefnemers, de gemeente Wormerland, de gemeente Purmerend, bewoners en direct betrokken stakeholders. De uitkomsten van dit proces leveren een gebiedsprogramma met een richtinggevend toekomstbeeld én ontwikkelstrategie op voor Neck Oost die aansluiten op de Omgevingsvisie, die weer aansluit op de Structuurvisie waarbij ook het Ontwerp-Bestemmingsplan is betrokken (zie bijlage 2, 3 en 4).

Het primaire plangebied op Wormerlands grondgebied zoals weergegeven in de figuur op pagina 6 is daarbij globaal afgebakend tussen:

- de Neckerstraat en het verlengde daarvan in zuidoostelijke richting;
- de Oude provinciale weg en de Machinesloot
- het Noord-Hollands kanaal en de A7 als harde noordgrens; en
- de percelen grenzend aan de meest recente uitbreidingslocatie (Neck Zuid).

Wel is het zo dat de afbakening weldegelijk rekening heeft gehouden met ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied. Zo is er overleg geweest met Purmerend om raakvlakken m.b.t stad-land verhoudingen en routes af te stemmen. Daarnaast is het studiegebied wat opgerekt en is gekeken naar heel de kern van Neck en een deel van de Wijde Wormer. De A7 vormt daarbij nog steeds een harde grens.

PROCES

Dit Gebiedsprogramma is samengesteld door middel van een integraal gebiedsproces. Er is op drie momenten contact geweest met de belangrijkste stakeholders en bewoners. Bij de start van het project hebben er een 10-tal individuele keukentafelgesprekken met de belangrijkste stakeholders plaatsgevonden. Daarin zijn de zorgen, mogelijkheden en bandbreedte van ontwikkelingsrichtingen opgehaald en verkend. Deze zijn door BSLA verwerkt en gepresenteerd in een eerste integrale workshop waar breed is uitgenodigd.

In deze eerste goed bezochte workshop door ongeveer 50 personen, is de analyse van het gebied gedeeld. De historie van de locatie, de knelpunten, kwaliteiten en mogelijke kansen zijn verkend en gedeeld. Bewoners, stakeholders, buurgemeente, provincie én organisaties hebben

in 2 schetssessies aangegeven of de analyses van het bureau correct waren. Aan het einde van deze eerste workshop zijn gezamenlijk ontwerpuitsgangspunten gedefinieerd die zijn meegenomen als basis voor de scenario ontwikkeling.

De tweede workshop is Neck-breed uitgezet met als resultaat een zeer hoge opkomst van meer dan 120 personen. In een collectieve presentatie zijn twee scenario's gepresenteerd (zie bijlage 6). Na de presentatie is per scenario met rode en groene stickers aangegeven wat wel en niet wenselijke ontwikkelrichtingen waren per scenario's. Daarnaast is per thema op post-its de mogelijkheid gegeven om aanvullende zaken toe te voegen en zorgen te uiten. Als samenvatting op deze avond heeft het bureau een conclusie op hoofdlijnen gedestilleerd. Deze conclusie vormt de hoofdrichting voor het Gebiedsprogramma. Deze hoofdlijnen werden breed gedeeld.

Deze hoofdrichting is door het bureau verder precies gemaakt en in eerste concept visie in documentvorm aan alle stakeholders toegestuurd die vanaf het begin van het proces zijn meegenomen. Daarbij zijn niet alle individuele bewoners geconsulteerd, deze krijgen na afronding van de definitieve vaststelling de mogelijkheid om de visie in te zien.

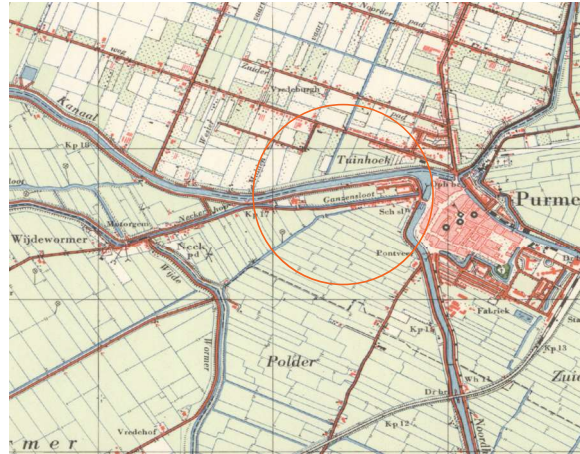


2. Ontstaansgeschiedenis

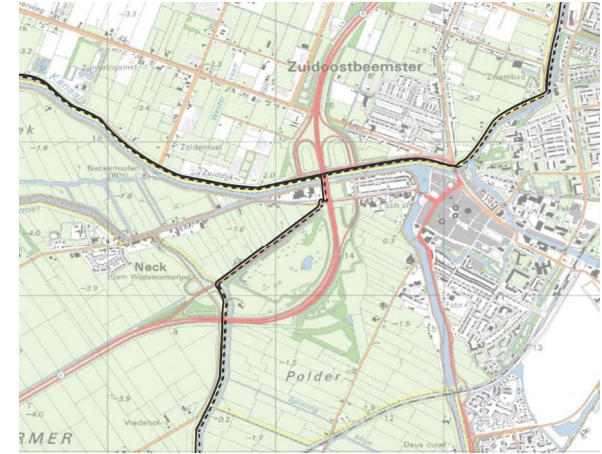




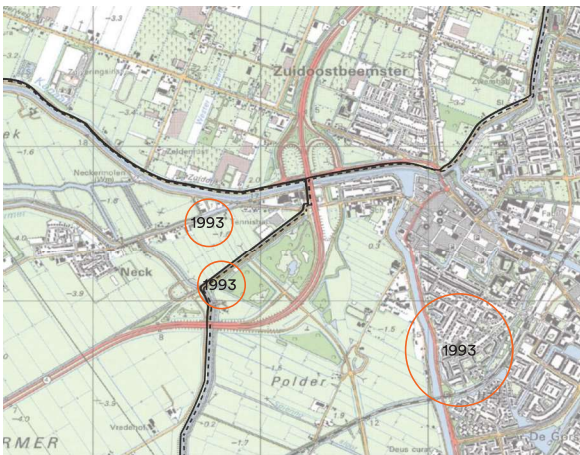
1600 | Neck vissersdorp aan de Wormer



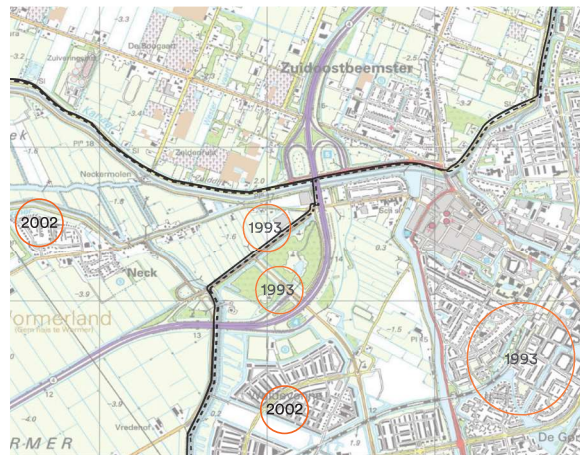
1871 | Droogmakerijen en sluiseland



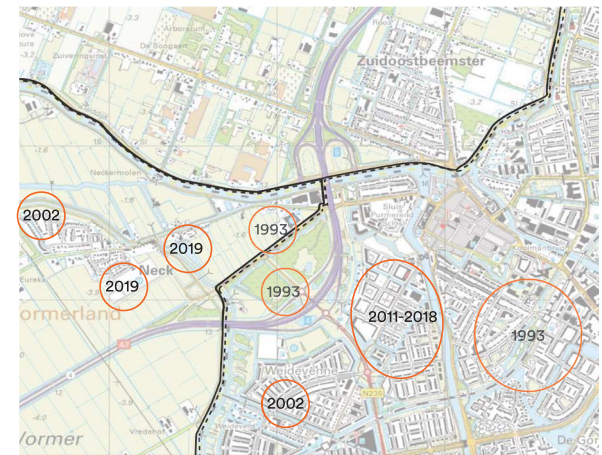
1985 | Aanleg A7



1995 | Groei Purmerend en Neck



2002 | Groei Purmerend en Neck



2019 | Groei Purmerend en Neck

2. Ontstaansgeschiedenis

Er zijn reeds vermeldingen van Neck in de 12e eeuw. Het dorp is daarmee waarschijnlijk ouder dan Purmerend. Het 'dorp' lag destijds westelijker en bestond uit een aantal woningen aan de boezemkade, in verbinding met Jisp. Het huidige Neck lag in een veenpolderlandschap ingeklemd tussen de binnenzeeën de Wormer en de Beemster. Neck was daarbij een belangrijke vissersplaats aan de Wormer op de kruising van wegen naar Purmerend, Purmerland, IJpendam en de Zaanstreek. Neck vervulde een belangrijke rol in de voedselvoorziening.

In 1626 werd de Wormer drooggelegd. De Wijde Wormer is daarmee net als de Purmer en de Beemster één van de grotere droogmakerijen van de Gouden Eeuw. Neck verloor na de drooglegging de ankerplaats en daarmee de rol als leverancier van verse vis en groente voor de marktstad Purmerend. Verschillende landschapselementen uit deze ontginningsgeschiedenis zijn nog zichtbaar en herkenbaar in het landschap, zoals de ringdijken, ringvaarten en ontginningsassen met

bijbehorend symmetrisch verkavelingspatroon. Kenmerkend in Neck is de Noorderweg met de dubbele bomerij en de stolpenboerderijen met streekgebonden erfinrichting en beplanting. Het veenpolderlandschap tussen de droogmakerijen de Beemster en de Wormer kent een meer onregelmatig verkavelingspatroon en is een zeer open landschap. Het Wormer- en Jisperveld is het grootste aaneengesloten veenweidegebied van West-Europa waar nog ruimschoots veen aanwezig is.

Lange tijd is Neck een lintdorp aan de rand van de Wijde Wormer gebleven terwijl Purmerend zich tot marktstad ontwikkelde met een meer regionale functie.

Pas vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw ontstaan er kleinschalige uitbreidingen van Neck in de droogmakerij, in groot contrast met de forse uitbreidingen in Purmerend in diezelfde periode. In 1985 wordt de A7 aangelegd welke samen met de ringdijk van de Wijde Wormer en de ringdijk van

de Beemster een grens vormt voor de bebouwing van Purmerend wat zich met name naar het (zuid) oosten heeft uitgebreid.



3. Het huidige landschap





3. Het huidige landschap

HET HUIDIGE LANDSCHAP, KWALITEITEN, KANSEN EN KNELPUNTEN

Het plangebied is een amuse in de drukte van ontwikkelingen. Polder karakteristieken pur sang komen hier nog schitterend tot uiting; de grenzen van de polder zijn over het algemeen helder en eenduidig. Het landgebruik past vooralsnog bij de functie die het ooit heeft gekregen, oorspronkelijke verkavelingsstructuren zijn bewaard gebleven en vergezichten zijn gewaarborgd.

Tegelijkertijd is er zoals in veel polders in Noord Holland ook hier sprake van ontwikkelingen die achteraf bezien misschien beter niet hadden kunnen plaatsvinden: een tennishal die contextloos is neergezet, Neck Zuid die we op basis van dit Gebiedsprogramma anders zouden hebben ingepast in de polder, woonboten die vrij zicht op de boezem belemmeren en toegankelijkheid/ attractiviteit die minimaal is voor passanten/ recreanten: onbekend maakt onbemind.

En dat terwijl dit gebied juist op steenworp afstand ligt van het centrum van Purmerend, tegenover werelderfgoed en fantastisch ontsloten via een lokale, regionale en nationale infrastructuur.

Enerzijds wordt het belang van het gebied onderkend, het is opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, maar anderzijds laten recente ontwikkelingen én ook de geest van deze uitvraag zien dat er aan de kwaliteiten van de polder geknaagd wordt. Aan de randen wordt gevraagd om hoge dichtheid te ontwikkelen als wisselgeld voor een transformatie, in de polder worden ongewenste nieuwe woonmilieus voorgesteld die voorzien in de woningbehoefte op regionale schaal, maar niet voor de lokale bewoners.

In de volgende pagina's wordt aan de hand van een viertal thema's op hoofdlijnen beschreven wat de kwaliteiten en knelpunten zijn voor het plangebied:

- Mal en contramal
- Polderbeleving
- Landschap van cultuur
- Routes en bereikbaarheid

Voor elk thema zijn in een groene overzichts balk aan de rechterzijde de belangrijkste kwaliteiten en uitdagingen puntsgewijs weergegeven ondersteund met een overzichtsk kaart en foto's. ondersteund met een overzichtsk kaart en foto's.



Gebiedsfoto's met locaties



1.



2.



3.



4.



5.



9.



13.



6.



10.



14.



7.



11.



15.



8.



12.



16.

MAL EN CONTRAMAL

Purmerend en Neck, stad en land, vormen elkaars mal en contramal met als harde scheidslijn het dicht beplante snelweglandschap van de A7. Voor de inwoners van Purmerend vormt Neck Oost de poort naar het landschap, de entree tot de polder en tegelijkertijd zijn voor de bewoners van Neck de stedelijke voorzieningen dichtbij.

De balans is echter fragiel. Er ontstaan meer stedelijke ontwikkelingen in de polder en ook de meest recente uitbreiding van Neck is niet van een dorpschaal maar past meer bij het idioom van Purmerend. Het risico is dat grenzen vervagen en stad en land in elkaar overgaan. De potentiële ruimteclaims die worden gelegd in dit Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL -zie bijlage 1-) passen niet bij de schoonheid van dit historisch waardevolle landschap. Tegelijkertijd staat de houdbaarheid van het landschap onder druk. De belangrijkste beheerders van dit gebied, de boeren, kampen met hoge beheerskosten tegen toenemende grondprijzen en minder opbrengsten. De onduidelijkheid in wetgeving en stikstofregels nopen de boeren tot het verbreden van functies of omschakelen naar andere vormen van landgebruik als bijvoorbeeld energiewinning.





Contrast tussen stad en land. Purmerend als historische kern die zeer explosief gegroeid is versus het lintdorp Neck dat slechts kleinschalig uitgebreid is. De A7 vormt de grens.



Tenniscentrum ontnemt zicht op de polder



Neck Zuid, niet landschappelijk ingepast

+ Stedelijke functies zoals winkelcentra en stations zijn vanuit Neck makkelijk te bereiken

+ Vanuit de stad ben je snel in het buitengebied

+/- De A7 vormt een barrière en versterkt daarmee de mal en contramal

- Stedelijke functies zoals bijvoorbeeld een bouwmarkt of een tennishal verschijnen in het landelijk gebied en nieuwe ontwikkelingen dienen zich periodiek aan waarbij de vraag is hoe deze ontwikkelingen passen in een totaalvisie op het gebied, zoals nieuwbouw in/aan het lint, ontwikkelingen bij het onderstation of bijvoorbeeld nieuwbouw op het Sluiseiland.

- Ontwikkelingen zoals Neck Zuid hebben eerder een stadse- dan een dorpse schaal

- Met iedere uitbreiding gaat het historisch landschap een stukje verder verloren. Herstel is echter nog mogelijk

- Geen betaalbare woningen voor lokale bewoners



Neck Zuid, dorpse schaal ontbreekt



Neck Zuid ligt dominant in de polder, een afronding van de kern ontbreekt

POLDERBELEVING

Het studiegebied heeft een makkelijk te lezen landschap met sterke historische waarde. Een typisch Hollands landschap van polders, droogmakerijen en dijken met weidse vergezichten en veel lucht. De boezemkades liggen als belangrijke dragers nog als doorgaande linten in het landschap en verbinden de binnenstad van Purmerend met het land en vice versa. Dit maakt dat het landschap te beleven is.

Wel kunnen hedendaagse ontwikkelingen afbreuk aan de beleving van het landschap. Voorbeelden hiervan zijn erfafscheidingen langs woonarken die het zicht op de polder belemmeren, ontwikkelingen in de polder i.v.m. schaalvergroting van agrarische bedrijven of bijvoorbeeld nieuwe bebouwing in of aan het lint die afbreuk doet aan een bestaande open lintstructuur. Het historisch landschap wordt hierdoor met de tijd steeds minder goed beleefbaar. Daarnaast is het voor het langzaam verkeer (wandelaar en fietser) niet altijd mogelijk om over de oude lijnen te bewegen.





Groot contrast tussen de fijne verkaveling van de polder en de grove verkaveling van de droogmakerij



Polderlandschap Neck Oost



+ De omgeving van Neck is een makkelijk te lezen landschap, met sterke historische waarde

+ Duidelijk contrast tussen grootschalige droogmakerijen (Wijewormer en Beemster) en veenweidepolders (Wormer- en Jisperveld)

- Snelweg snijdt landschappen doormidden “Sluis Eiland”

LANDSCHAP VAN CULTUUR

De dijken en ontginningslinten liggen als ordenende structuren om en door Neck. Deze structuren zijn op sommige delen nog rijk aan historische bebouwingen. Met name de Noorderweg met de dubbele bomenrij en de hieraan gelegen erven met stolpboerderijen maken het landschap en de bijbehorende ontginningsgeschiedenis leesbaar en beleefbaar. Dit is nog vrijwel in originele vorm aanwezig.

Het dorp Neck met de Neckerstraat ademt cultuurhistorie met als belangrijkste kenmerken de kleinschaligheid en de oude huisjes en boerderijen langs de ontginningslinten en de dijken. Deze kleinschaligheid gaat door de eerder beschreven ontwikkelingen wel meer en meer verloren. Elke tijd heeft een nieuwe schil aan het dorp vastgeplakt waarmee de leesbaarheid en het dorpse karakter steeds meer onder druk komt te staan.



Stolpboerderette



Cultuurhistorische elementen en structuren in het landschap



1. Neckerstraat



3. Noorderweg



2. Neckerstraat

4. Noorderweg

+ Veel contrast tussen Purmerend en Neck. Neck, een tot kern uitgebreid lint, wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, restaurantjes, oude huizen

+ De Noorderweg is een mooi in stand gehouden polderlint met een dubbele bomenrij en beplante erven met stolpboerderijen verknoopt aan het lint. Een belangrijke ruimtelijke drager

+/- De Neckerstraat/Ringdijk is een gewaardeerd woonarken lint. De combinatie van geparkeerde auto's, schuttingen en woonarken vormt echter wel een stevige visuele barrière

- Nieuwe culturele elementen blokkeren het zicht op het landschap en maken ook het historisch lint minder beleefbaar

ROUTES EN BEREIKBAARHEID

Neck is goed bereikbaar met de auto. Zo dicht bij de A7 én verbonden door de oude provinciale weg is Neck makkelijk te bereiken. Met het Openbaar Vervoer is Neck ver weg. Er is 1 bushalte met een beperkte dienstregeling. Voor de fietser is Neck doorwaadbaar, in principe kun je overal komen al is dat niet altijd makkelijk.

Logisch is het totale verkeerssysteem in en om Neck niet. Al het doorgaande autoverkeer moet uiteindelijk door Neck heen. Dit levert vaak onveilige en drukke situaties op bij de Neckerbrug, het centrum van het oude lint. Dit heeft meerdere oorzaken; de wegen in Neck zijn smal en daarmee niet berekend op het zware agrarisch verkeer dat er overheen gaat in combinatie met (veel) woon-werkverkeer. Daarnaast is er veel sluipverkeer door het dorp wanneer er sprake is van filevorming op de A7. De inrichting van de verkeersinfrastructuur in Neck lijkt vooral gericht te zijn op de automobilist en minder op voetgangers en fietsers. Ook in de directe omgeving én de aansluitingen

met Purmerend zijn de routes niet logisch. Zo is de aansluiting bij de Munnikdijkweg en Oude Provincialeweg voor verkeersdeelnemers minder logisch vormgegeven. Met name voor fietsers is het lastig om te bepalen wat de doorgaande routes zijn. De historische lijnen zijn er immers verlaten als routestructuur. Bij het tenniscentrum loopt de Neckerstraat vanuit Purmerend niet logisch door richting Neck. Het verkeer wordt automatisch afgeleid naar de Oude Provincialeweg wat tot een misleiding in de beleving van het landschap leidt.

De infrastructuur voor de auto doet afbreuk aan de polder beleving. Daardoor liggen recreatieve routes soms niet op de meest logische plekken. Als de routes al aanwezig zijn liggen ze enkel om de polders heen, over de dijken en de ontginningslinten als onderdeel van het snelverkeer. Het is nauwelijks mogelijk om de polder in te trekken.





Bereikbaarheid van Neck



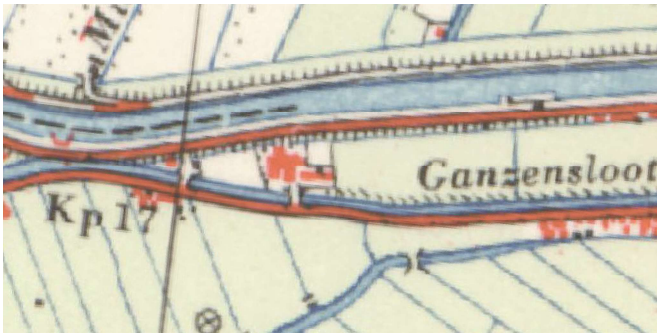
1. Neckerstraat, Kruising Mario



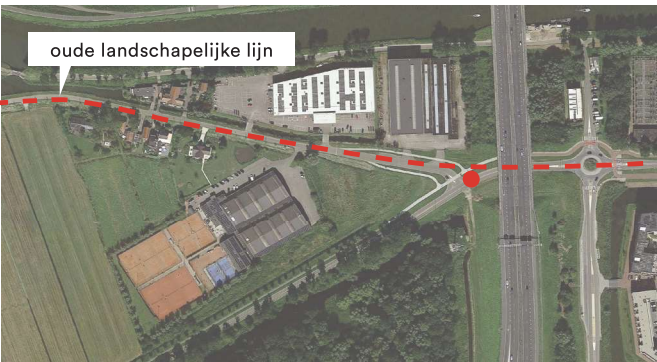
2. Overgang Purmerend - Neck



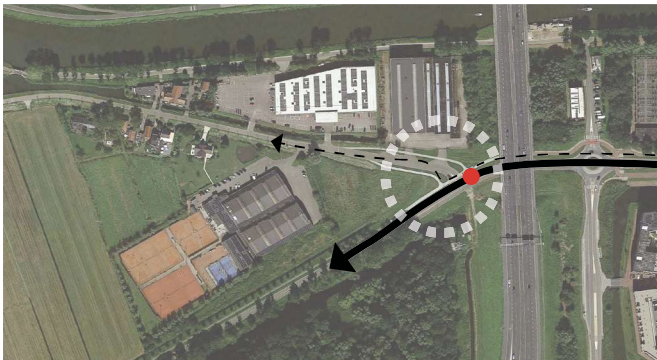
- + Amsterdam (met de auto en trein) en Purmerend (met de auto en fiets) zijn dichtbij
- + Treinstations binnen fiets afstand (10 min)
- + Neck is bereikbaar via het water
- + Er is genoeg ruimte voor landschappelijke routes over
- De kruising bij Mario kent een rommelig beeld met veel verschillende materialisering
- De entree tot Purmerend is rommelig, veel achterkanten en een visuele blokkade



historische kaart | 1950



oude landschapelijke lijn



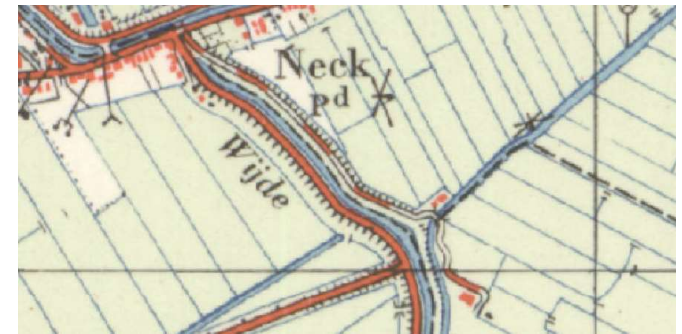
- - - Oude landschapelijke lijn
- foto locatie
- ⊙ gebied met veel verkeersstromen
- - -



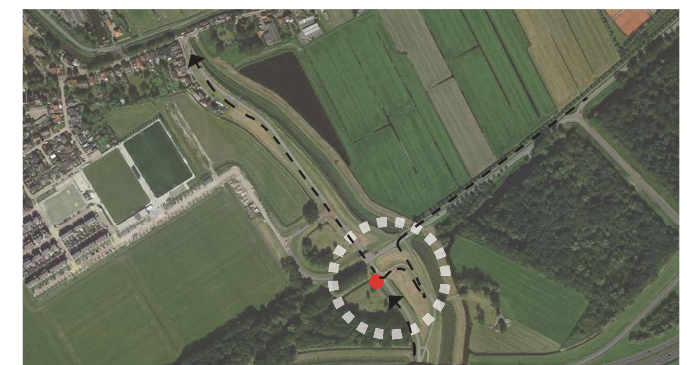
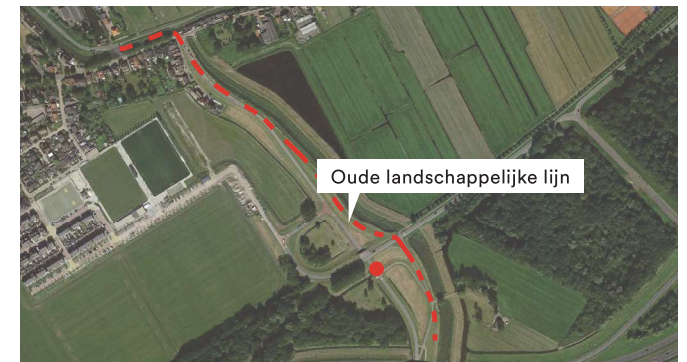
Door het dominante profiel van de Oude Provinciale weg is het historisch tracé van de Neckerstraat niet meer beleefbaar



Nieuwe wegen volgen niet de oude landschappelijke lijn



historische kaart | 1950



- - - Oude landschappelijke lijn
- foto locatie
- gebied met veel verkeersstromen
-



4. Gebiedsvisie Neck (oost)





1. Versterken van de landschappelijke diversiteit



2. Aanzetten van de complementariteit tussen stad en land



3. Ontwikkelen van een poort naar het landschap



4a. Versterken recreatief netwerk, landschap toegankelijk



4b. Ontwarren verkeersstructuur, geen sluipverkeer



6. Creëren van ruimte voor toekomstige vraagstukken

4. Gebiedvisie Neck (oost)

Uit de analyse van kwaliteiten en knelpunten én een analyse van het beleid zijn samen met de gemeenten, bewoners en stakeholders kansen gedefinieerd. Deze kansen vormen de dragers voor het Gebiedsprogramma voor Neck (Oost) en tonen hoe we de kwaliteiten waarborgen en knelpunten oplossen. In de workshop is in overleg met alle partijen de vertaalslag gemaakt van al deze kansen naar een zestal hoofduitgangspunten voor de ontwikkelingsrichting voor Neck. Daarbij geeft dit Gebiedsprogramma een richtinggevend toekomstbeeld voor Neck, de hoofdfocus ligt op Neck Oost maar er is gedurende het proces met een wat bredere blik gekeken, dit komt ook terug in het Gebiedsprogramma.

De zes hoofduitgangspunten die de basis vormen voor het Gebiedsprogramma die in dit hoofdstuk verder worden uitgewerkt zijn:

1. Versterken van de landschappelijke diversiteit
2. Aanzetten van de complementariteit tussen stad en land
3. Ontwikkelen van een poort naar het landschap
4. Ontwarren van de verkeersstructuur en versterking van het recreatief netwerk

5. Wonen op dorpse schaal
6. Creëren van ruimte voor toekomstige vraagstukken

VERSTERKEN VAN DE LANDSCHAPPELIJKE DIVERSITEIT

Zoals in de analyse beschreven ligt de oorsprong van Neck op een unieke plek, een smal stukje bovenland ingeklemd tussen de dijken van de voormalige binnenmeren de Wijde Wormer en de Beemster. Met de uitbreidingen van Neck en vooral Purmerend is dit landschappelijk contrast meer en meer verloren gegaan.

Om de unieke ligging van Neck en de verschillende landschappen meer beleefbaar te maken wordt enerzijds ingezet op heldere randen om de overgang tussen verschillende landschappen beleefbaar te maken. Anderzijds wordt ingezet op het opruimen van elementen die afbreuk doen aan de landschapsbeleving.

De beleving van het bovenland begint ten noordwesten van het infrastructurele landschap van de A7. Hier ligt het meest noordelijke

puntje van de Purmerlander Polder, ingeklemd tussen het Beusebos, de Munnikdijk en de Neckerstraat. De polder is hier nog grotendeels open, enkel het sportcentrum doet afbreuk aan de polderbeleving. Als het sportcentrum zou kunnen worden verplaatst ontstaat een volledig open polder als startpunt voor de beleving van het landschap. Het verplaatsen van dit sportcentrum is geen sinecure en dient bij voorkeur in een volledige gebiedsontwikkeling, samen met de ontwikkeling van het sluseiland en de poort (zie verderop) in beschouwing te worden genomen. Ten minste dient het sportcentrum een betere landschappelijke inpassing te krijgen door een steviger groene zoom bestaande uit landschappelijke beplantingen, het beter inpassen van de voorzijde van de hal en het faciliteren van een goede entree tot Neck Oost vanaf de kruising Neckerstraat - Oude Provincialeweg.

In het verlengde van de Purmelander Polder ligt het Wormer- en Jisperveld, onderdeel van het BPL en voor een groot deel ook NNN en Natura2000 gebied. Ontwikkelingen in dit uiterst gevoelige gebied zijn ongewenst.



Visiekaart Neck (oost)

In de droogmakerij de Wijde Wormer is de kern van Neck in de loop van de tijd steeds een beetje verder de droogmakerij in gegroeid. Met de oplevering van Neck Zuid in 2021 is de beleving van de openheid van de droogmakerij vanaf de Munnikdijk verder beperkt. Om de beleving in stand te houden, is het van groot belang de dorpsrand van Neck in de droogmakerij af te ronden met een goede landschappelijke inpassing gericht op de beleving vanuit het landschap.

De Ringdijk is een prachtige plek met mooie zichtlijnen. Het is een doodlopende weg. Het is desondanks gewenst om de visuele barrière te verkleinen die is ontstaan door de combinatie van auto's, schuttingen en woonarken. Er zal niet beleidsmatig worden ingezet op het verplaatsen van woonarken. Aangezien schuttingen van 2m hoog bij recht zijn toegestaan voor de woonschepen wordt ingezet op een overleg met de woonbootbewoners om op vrijwillige basis te komen tot meer openheid door verlaging/minder omheiningen/schuttingen.

Het creëren van een laarzenpad over de Ringdijk draagt ook bij aan de landschapsbeleving. Dit geldt ook voor de vrije ruimte tussen Ringdijk 6 en 10. Ook is een doorgaand fietspad op de Ringdijk niet aan orde aangezien het zo mogelijk realiseren van een recreatieve fietsroute naast/op de Jisperdijk/Zwarteweg beter zou bijdragen aan de doelstellingen uit het Gebiedsprogramma.

Het sluseiland had, omgeven door water, van oudsher een herkenbare identiteit. Met de aanleg van de A7 over het eiland heen, het

dempen van een deel van de watergangen en de stedenbouwkundige ontwikkelingen op en rond het eiland is deze identiteit verloren gegaan en is het eiland niet meer als zodanig herkenbaar. Een markante stedenbouwkundige herontwikkeling met daarbij het doorzetten van de bomerij die nu langs de noordelijke rand van het eiland aanwezig is wordt het eiland als entiteit en als markante overgang tussen landschappen weer herkenbaar. Een tweede opgave is het slechten van de barrière die de A7 vormt tussen Purmerend en Neck. Deze barrièrewerking kan worden verminderd door onderdoorgangen aantrekkelijker te maken door bijvoorbeeld betere verlichting en door (langzaam)verkeersroutes te laten lopen via deze onderdoorgangen.

AANZETTEN VAN DE COMPLEMENTARITEIT TUSSEN STAD EN LAND, HET LAND IS HET GOUD VAN DE STAD

Een grote kwaliteit vormt het contrast tussen Purmerend, de stad en Neck, het dorp. Het contrast tussen hoog dynamisch en rust en ruimte. De A7 met de dichte beplanting rondom op- en afrit Purmerend draagt sterk bij aan dit contrast en vermindert bovendien de aanwezigheid van de snelweg. Het is daarom van belang in deze zone een stevige structuur met opgaande beplanting te behouden.

Om het contrast tussen stad en land verder te vergroten en de landschapsbeleving te versterken kan de lus van de Oude Provinciale weg naar de Munnikdijkweg omgeklapt worden en worden ingepast in de beplanting van de A7.

ONTWIKKELING VAN EEN POORT NAAR HET LANDSCHAP

Neck Oost vormt de poort naar het landschap, hier begint de polderbeleving. Hier kan een polderpark ontwikkeld worden als dagelijks uitloopgebied voor de inwoners van Neck en Purmerend. Hier laat men aangelijnd de hond uit, spelen de kinderen in een natuurlijke setting en beleeft men lucht en ruimte. Het polderpark vormt een opstappunt voor recreatieve routes verder het landschap in.

Naast het verwijderen van het sportcentrum zijn de volgende ruimtelijke ingrepen denkbaar voor de ontwikkeling van een polderpark

- Een fietsverbinding door de polder, dit verlicht tevens de druk op de Neckerstraat
- Een struinpad door de polder, het 'rondje Neck Oost'
- Natuurlijk spelen langs het rondje
- Het bevorderen van een afwisselende vegetatie. Dit geeft niet alleen een aantrekkelijk beeld maar draagt ook bij aan de biodiversiteit.

Belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van een polderpark is het versterken van de ecologische verbinding die geprojecteerd staat (zie bijlage 5). Nieuwe routes door de polder moeten geen afbreuk doen aan het functioneren van deze ecologische verbinding en idealiter draag het herinrichten van de polder bij aan het verbeteren van de biodiversiteit.



Thema kaart I Verkeersstructuur & Recreatief netwerk



referentie polderpad | landschapnoordholland.nl



referentie polderrecreatie | watersnip.info



referentie polderspelen | huismanhoveniers.com



referentie polderrecreatie | kanoweb.nl



referentie polderrecreatie | photo door Celeste Nieuwendijk



referentie polderrecreatie | photo door google.com



referentie polderbeleving | europesewandelingen.nl

ONTWARREN VAN DE VERKEERSSTRUCTUUR EN HET VERSTERKEN RECREATIEF NETWERK

De wegen in Neck zijn druk. Zeker wanneer er file staat op de A7 slaat dit terug op het lokale verkeersnetwerk. Daarbij komt dat de wegen smal zijn en ook gebruikt worden door zwaar agrarisch verkeer en recreanten.

Mogelijke maatregelen voor het verbeteren van de verkeersstructuur zijn:

- Maatregelen die het sluiperverkeer vanaf de A7 tegengaan.
- Het afronden van de sportlaan als verbinding tussen de Munnikdijkerweg en de Noorderweg.
- Het realiseren van een doorfietsroute door Neck Oost.

Om het recreatief netwerk te versterken kunnen naast de voorgestelde ontwikkelingen in Neck Oost ook de volgende maatregelen getroffen worden:

- De Neckerstraat inrichten voor omwonenden en de recreant, dit creëert een heldere recreatieve verbinding tussen Neck en Purmerend
- Het versterken van de recreatieve routes over de dijken, bijvoorbeeld door de ringdijk door te trekken tot aan de Oosterdwarsweg als laarzenpad.



Thema kaart I Wonen

WONEN OP DORPSE SCHAAL

Binnen Neck is behoefte aan uitbreiding van het woonbestand. De mogelijkheden hiertoe zijn ruimtelijk gezien, mede op basis van bovenstaande punten, beperkt. Kleinschalige uitbreiding van het woningaanbod is kansrijk op vijf locaties

1. Inbreiding in de kern
2. Vergroten aantal ligplaatsen woonboten
3. Afronden van de dorpsrand
4. Herontwikkeling van agrarische erven
5. Herontwikkeling op het Sluiseiland

Andere woningbouwontwikkeling in Neck dan op de eerder genoemde locaties zijn onwenselijk. Dit geldt dus ook voor woningbouwontwikkelingen het gebied ten noorden van de Neckerstraat/Jisperdijk.

Inbreiding in de kern

Zij het beperkt, zijn er mogelijkheden voor inbreiding binnen de kern Neck.

Vergroten aantal ligplaatsen woonboten

In lijn met de wens vensters op het landschap te creëren vanaf de Ringdijk en de wens de Ringdijk recreatief als laarzenpad te ontsluiten richting de

Oosterdwarsweg is er mogelijk een kans een aantal ligplaatsen toe te voegen. Voor het toevoegen van ligplaatsen gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het verplaatsen van woonboten ten behoeve van het creëren van vensters op de Polder Wormer, Jisp en Neck prevaleert boven het toevoegen van nieuwe ligplaatsen. Dus eerst ten minste drie vensters creëren door woonarken te verplaatsen en daarna pas nieuwe ligplaatsen toevoegen.
- Vanuit de gedachte de kern Neck op een nette manier af te ronden kunnen ligplaatsen toegevoegd worden tot aan de westelijke groenzoom rond het hoogspanningsstation.
- Nieuwe of te verplaatsen woonboten liggen met maximaal drie stuks naast elkaar, daarna volgt een venster
- Het volledig omheinen van de ligplaats is niet toegestaan

Afronden van de dorpsrand

De aanleg/afronding van een rondweg om Neck door de droogmakerij biedt een kans voor het vergroten van het woningaanbod in Neck. Dit is de laatste sprong van Neck in de droogmakerij, verdere uitbreiding doet te veel afbreuk aan het open landschap van de Wijde Wormer. Bij deze uitbreiding en de afronding van de

rondweg gelden de volgende randvoorwaarden:

- De rondweg krijgt een stevige groenblauwe inpassing en is daarmee omgeven door landschappelijke beplanting en watergangen met natuurvriendelijke oevers.
- Tussen bestaande bouw en nieuwbouw wordt een robuuste groenzone ingericht.
- De uitbreiding kent een dorpse schaal met grondgebonden woningen in een menging van kleine rijen, twee onder 1 kappers en vrijstaande woningen.
- De uitbreiding wordt gefaseerd ontwikkeld.
- De te ontwikkelen woningen worden richting de rondweg georiënteerd. Zicht op de polder.
- Openbaar groen en blauw is actief onderdeel van de leefomgeving van de bewoners.
- De rondweg en bebouwing vormen daarmee vanuit de polder een prettig filter naar de bebouwde omgeving.
- De rondweg zal alleen kunnen worden gerealiseerd in combinatie met (aanvullende) maatregelen om sluitverkeer tegen te gaan.
- De rondweg dient verkeersveilig te worden ingericht en vormgegeven, de leefbaarheid van aanpalende bewoners niet aan te tasten en sluitverkeer van de A7 te weren.

Herontwikkeling van agrarische erven

De toekomst van agrariërs is met alle problematiek op met name het gebied van stikstofuitstoot ongewis. Zonder hierover harde uitspraken te kunnen doen is het waarschijnlijk dat een deel van de agrariërs zijn bedrijvigheid zal saneren en/of herplaatsen, zeker ook wanneer we kijken naar de landelijke trend van autonome krimp.

Wanneer er sprake is van functieverandering op een agrarisch erf is het ontwikkelen van woningen één van de mogelijke opties. Daartoe zal nieuw beleid worden ontwikkeld waarin de randvoorwaarden voor het wonen in de tweede lijn als beleidsregels zullen worden opgenomen. Er kan daarbij worden gedacht aan de volgende randvoorwaarden:

- Woningen krijgen een agrarisch karakter, bijvoorbeeld in de vorm van schuurwoningen
- Het erf krijgt een groene zoom
- De begrenzing van het erf blijft in tact, de bebouwingsgrens wordt daarbij niet verder de polder in gelegd.
- Het erf wordt voor maximaal 50% bebouwd

Daarnaast kan de bestaanszekerheid van de boeren worden versterkt als boeren extra mogelijkheden

krijgen voor nieuwe functies op hun perceel zoals een B&B of kamperen bij de boer.

Herontwikkeling op het Sluiseiland

Het Sluiseiland is door de A7 doorsneden met ten oosten van de A7 meer woningbouw en ten westen van de A7 meer bedrijvigheid. Er ligt een kans de bedrijvigheid te herplaatsen en daarmee het westelijk deel van het Sluiseiland te herontwikkelen. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij herontwikkeling wordt het Sluiseiland vormgegeven als markante overgang tussen stad en land maar ook tussen het landschap van de Beemster en de Wijde Wormer gezien vanaf de A7.
- Langs de randen van het Sluiseiland wordt in samenspraak met aanpalende perceeleigenaren een groene omkadering van het Sluiseiland gerealiseerd met een doorgaande bomenrij.
- Langs de Neckerstraat wordt in samenspraak met aanpalende perceeleigenaren en HHNK de watergang teruggebracht tot aan de A7. Daartoe is nog wel onderzoek nodig is naar de consequenties hiervan voor de waterkering.
- Er ontstaan geen volledig dichte gevels

langs de Neckerstraat en de Kanaaldijk, er zijn tenminste twee zichtlijnen tussen de Neckerstraat en de Kanaaldijk.

- Langs de A7 is een hogere dichtheid van bebouwing mogelijk met daarbij andere functies in de plint.
- Bestaande woningen op de westelijke punt van het sluisseiland blijven behouden.
- De ruimte onder het viaduct kan in samenspraak met gemeente Purmerend wellicht geactiveerd en onderdeel van een routestructuur worden die de oost- en westzijde van het Sluiseiland meer met elkaar verbindt.
- De eventuele herontwikkeling van de Karwei kan alleen vrijwillig en op initiatief van de eigenaar van de Karwei worden gerealiseerd.



referentie wonen op dorpschaal | FARO architecten, Zwethof, Zoeterwoude.



referentie wonen op dorpschaal | FARO architecten, Zwethof, Zoeterwoude.



referentie wonen op het Sluiseiland | Diederendirrix architecten, The Three Towers.



referentie nieuwe ligplaatsen | architectuur.nl



referentie wonen op het erf | Bovenste.



referentie wonen op het Sluiseiland | Diederendirrix architecten, The Three Towers.



referentie wonen op het Sluiseiland | Diederendirrix, foto door van Eijk.



referentie wonen op het erf | Weeber architecten, Texel.

CREËREN VAN RUIMTE VOOR TOEKOMSTIGE VRAAGSTUKKEN

Er komen grote opgaven op onze planeet af, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteitsherstel en uitputting van grondstoffen. Ook bij lokale ontwikkelingen, zoals dit Gebiedsprogramma, dient er over de grote maatschappelijke opgaven nagedacht te worden. Want juist door er op voorhand over na te denken kan er ook richting gegeven worden, waar kan wat wél en waar kan wat niét.

Voor Neck is er een duidelijk onderscheid te maken tussen het veenweidelandschap: Neck Oost en het Wormer- Jisperveld, en de droogmakerij van de Wijde Wormer. De bovenlanden worden gekenmerkt door de combinatie van agrarisch landgebruik en natuur terwijl de droogmakerij veel meer gericht is op grootschalig agrarisch gebruik.

Het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPLG), 'Buitengewoon Noord-Holland!' is het Noord-Hollandse programma voor het

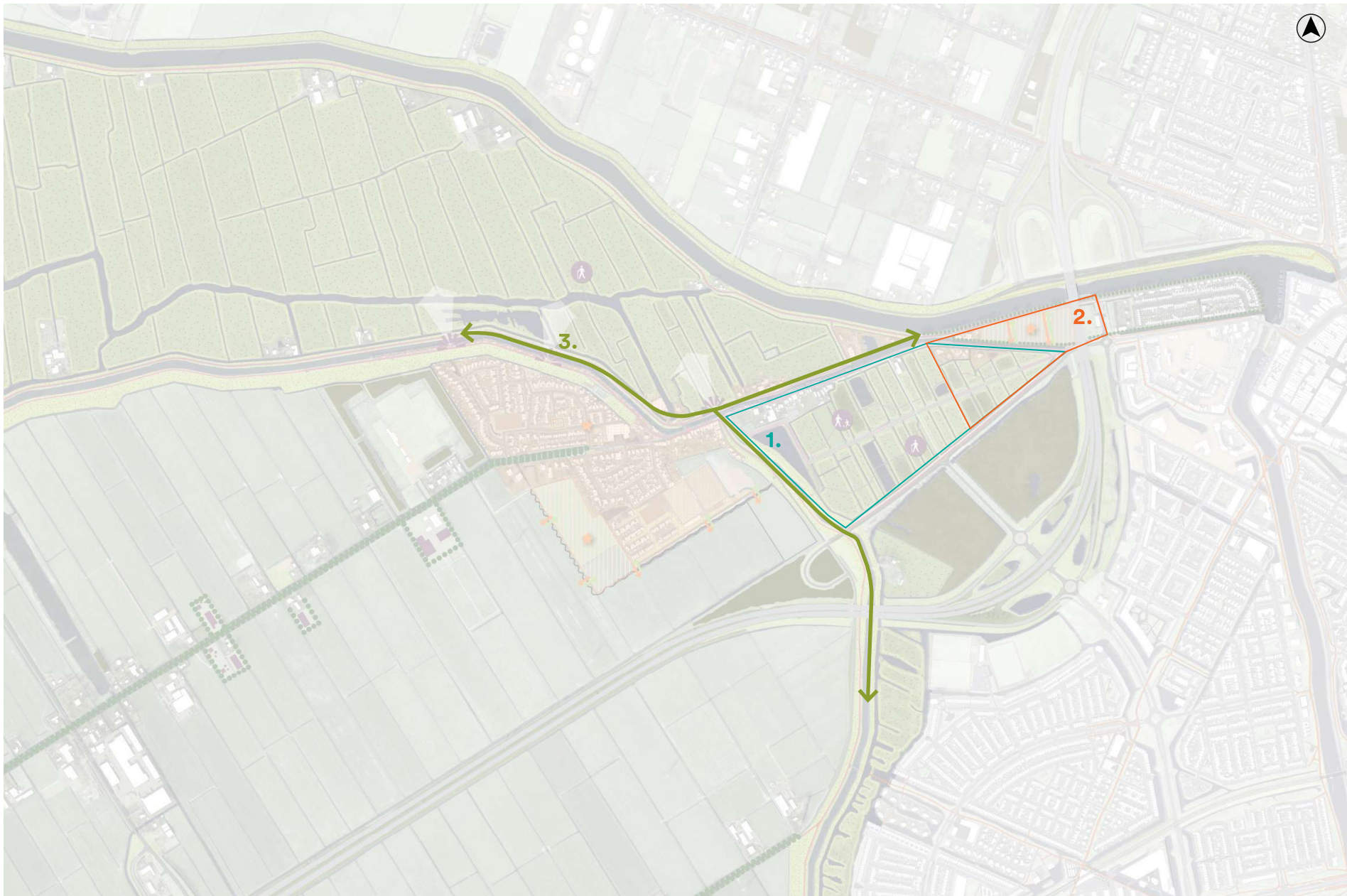
landelijk gebied. Het PPLG richt zich op biodiversiteit, stikstof, water, bodem en klimaat. Door middels van een gebiedsproces wordt ingezet op het verminderen van de stikstofuitstoot. Het tegengaan van de bodemdaling en op het herstellen en versterken van de natuur. In de toekomst ligt de opgave voor het veenweidelandschap vooral op het tegengaan van bodemdaling door peilverhoging, natuurontwikkeling en biodiversiteitsherstel en dit in combinatie met beperkt agrarisch gebruik. Duurzame energieopwekking is niet passend in dit landschap.

In de Wijde Wormer is ook in de toekomst ruimte voor landbouw en kan, juist door de maat en schaal van het landschap, ook de transitie in de landbouw op een goede manier vormgegeven worden. Ook is hier ruimte voor duurzame energieopwekking op daken.



5. Ontwikkelstrategie





Uitvoeringsagenda

Dit Gebiedsprogramma geeft invulling aan een ontwikkelrichting voor de toekomst van Neck. Koester de kwaliteiten die er zijn en probeer ontwikkelingen zorgvuldig op te pakken om de kwaliteiten te versterken en de knelpunten op te lossen. Wees daarbij complementair aan Purmerend. Daarbij zijn niet alle ontwikkelingen even 'rijp'. Er zijn no-regret ontwikkelingen die snel op te pakken zijn. Voor andere ontwikkelingen is meer nodig, dit zijn de stippen op de horizon. Daarnaast zijn er ontwikkelingen waar actief op geacteerd moet worden omdat deze noodzakelijk zijn voor de toekomst van Neck, als een dorp waar het prettig wonen is en als poort naar de polder.

ONTWIKKELSTRATEGIE

Concluderend zien wij de volgende 7 integrale ontwikkelingen die opgepakt kunnen worden

1. Ontwikkel de poort: onbekend maakt onbemind. De ontwikkeling van Neck Oost als recreatief agrarisch gebied, als poort naar de polder en als buffer tussen Purmerend en Neck is de ontwikkeling waar zo snel mogelijk mee begonnen moet worden. Hier moet actief gestuurd worden op verwerving van de gronden middels bijvoorbeeld een grondfonds. Voor behoud van het agrarisch karakter van Neck Oost

is agrarisch beheer nodig, hierbij kan gedacht worden naar pacht met eeuwigheidswaarde. Samen met de belangrijkste stakeholders (Gemeente Wormerland, Gemeente Purmerend, HHNK en grondeigenaren) moet een gedragen inrichtingsplan worden opgesteld waarin toegankelijkheid, (water) beheer en eigendom wordt uitgewerkt. Een grondfonds kan daarnaast een welkome opmaat zijn om agrariërs tegemoet te komen in de transitie naar extensieve veeteelt met versterking van weidevogels.

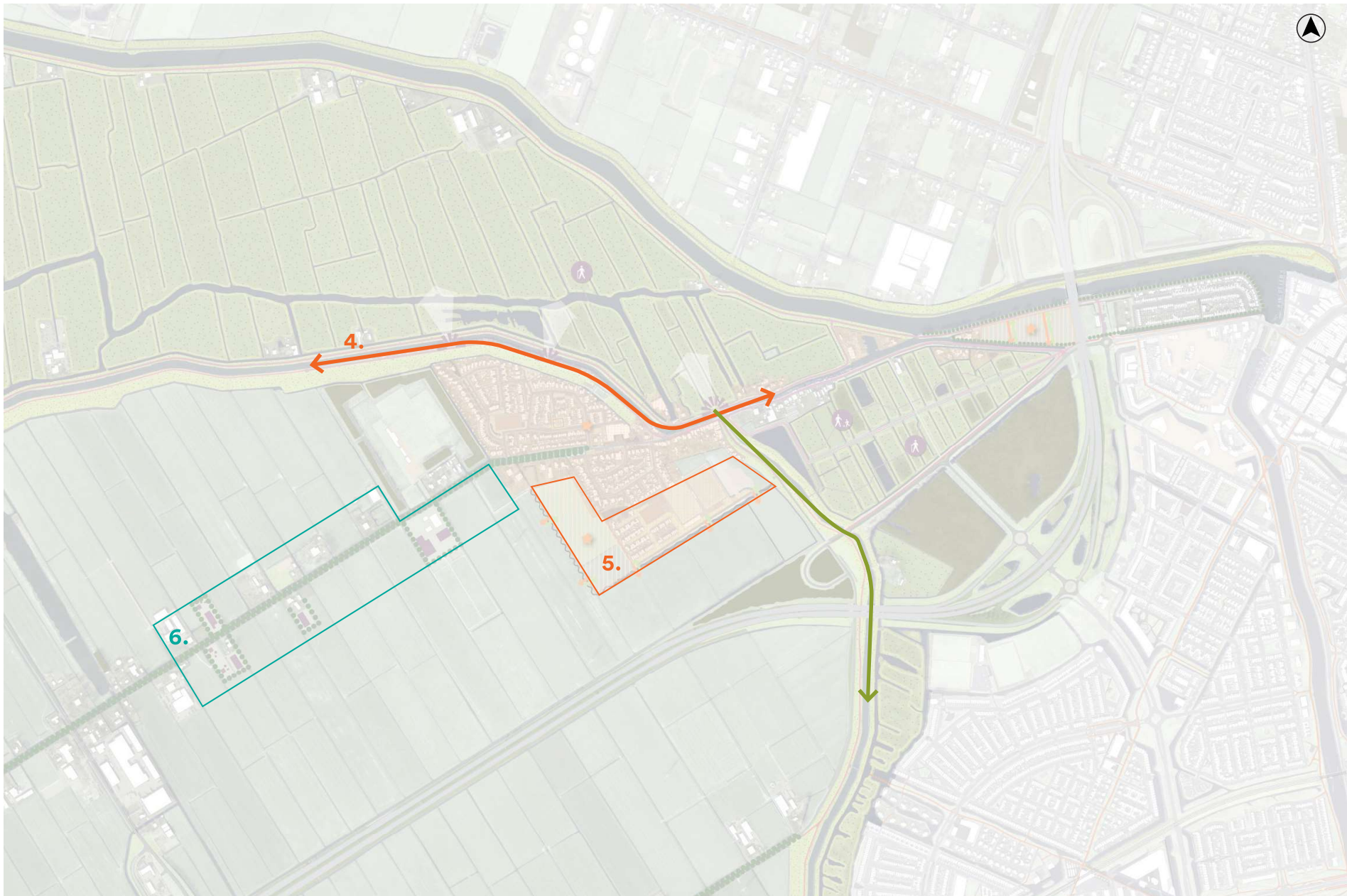
Het grondfonds heeft als doel de agrarische sector als drager van het open landschap een impuls te geven om haar rol als producent en beheerder van dit gebied in de toekomst zeker te stellen. Het project zou onderverdeeld kunnen worden in twee deelprojecten:

- Pilot Groen Ondernemen, duurzaam boer blijven: Het bedenken en uitvoeren van een plan van aanpak voor het geven van een kwalitatieve en duurzame impuls aan de (melk)veehouderijsector, die deze activiteiten ontplooit in in Neck.
- Grondinstrument: Draagt bij aan een oplossing voor de negatieve effecten van hoge agrarische grondprijzen voor de grondgebonden agrarische sector. Dit voorkomt daarbij

versnippering en biedt kansen voor mogelijke grondruil. Dit instrumentarium is eerder met succes ingezet in gemeente Midden-Delfland, dit zou als referentie en inspiratie kunnen dienen.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de poortontwikkeling kunnen ook alternatieve ideeën worden meegenomen, die bijdragen aan de ambities. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- Het Oudelandsdijkje naast de waterberging/Munnikdijkweg ontsluiten voor fietsers en wandelaars.
- Het doortrekken van het voetpad Neckerstraat naar het viaduct A7.
- Het aanleggen van fiets- en wandelpaden vanaf het sportcomplex, langs de Sportlaan naar de Munnikdijk. Vanwege gemaakte afspraken bij de aanleg van de waterberging dient de aansluiting op de Munnikdijk te worden gerealiseerd ten zuiden van de dijk over de dijk.
- Een fiets- en wandelpad op de Munnikdijk.
- Het bestaande pad langs de Munnikdijkweg en de oude provinciale weg tot aan de A7 opwaarderen als recreatieve verbinding om de polder toegankelijker te maken.



Uitvoeringsagenda

2. Gebiedsontwikkeling Sluiseiland: Het Sluiseiland is een uitgelezen kans om het landschap meer leesbaar te maken, routestructuren weer helder te laten doorlopen en woonkwaliteit aan het gebied toe te voegen. Bij voorkeur gaat de transitie van werken naar wonen van het Sluiseiland gepaard met het verplaatsen van de tennishal. De eventuele verplaatsing van de tennishal kan alleen vrijwillig en op initiatief van de eigenaar van de tennishal worden gerealiseerd.

Voor de herontwikkeling van een deel van het Sluiseiland (Plaatwalserij) is al een realistisch plan ingediend. De bestaande functie t.p.v. de Karwei zal gecontinueerd kunnen worden zolang de betreffende eigenaar niet zelf op vrijwillige basis komt met een plan tot herontwikkeling naar woningbouw. Het sluseiland ligt buitendijks zodat vloerpeilen hier NAP+0,00 m dienen te worden gerealiseerd.

Belangrijke stakeholders voor deze ontwikkeling zijn Gemeente Wormerland, Gemeente Purmerend, de eigenaren van de plaatwalserij, de bouwmarkt en de tennishal en HHNK.

3. Versterk het recreatief en ecologisch netwerk op boezemniveau Deze no-regret maatregel kan gelijk opgepakt worden. Op en langs kades zijn eenvoudig ingrepen te doen om de toegankelijkheid van fietser en wandelaar te versterken, ook worden deze historische structuren zo voor de recreant meer zichtbaar. Idealiter wordt gelijktijdig de grotere ontsluitingsstructuur aangepakt en daarmee ook het ontwikkelen van een rondweg. Deze ontwikkelingen kennen echter een grotere beleidsmatige en financiële impact en laten wellicht wat langer op zich laten wachten. De gemeente werkt de verkeerskundige maatregelen zoals opgenomen in het Gebiedsprogramma graag verder uit in het in 2025 op te stellen Mobiliteitsprogramma in goede samenspraak met de Contactcommissie Wijdewormer en/of de werkgroep Verkeer en Veiligheid Wijdewormer.

Ook de ecologische structuur, onderdeel van het NNN kan versterkt worden. Dit draagt naast biodiversiteit ook bij aan de beleving van het boezemstelsel. In Neck Oost (de poort) draagt de ontwikkeling van het park met diverse vegetatie ook bij aan het versterken van het ecologisch systeem aanpalend aan de ecologische verbindingzone. Belangrijke stakeholders voor

deze ontwikkeling zijn Gemeente Wormerland, Gemeente Purmerend, Provincie Noord-Holland en HHNK.

4. Waterwonen op niveau: Het verleggen van woonarken en het oprekken van het lint vereist beleidsmatige aanpassingen en intensieve gesprekken met de bewoners van de woonboten, willen zij verleggen en hoe is dit uitvoerbaar. Op korte termijn is het handhaven van regels over openbaarheid, leefbaarheid en toegankelijkheid van de oevers wel iets waar mee begonnen kan worden en wat in de gesprekken met eigenaren moet worden meegenomen. Wanneer dit proces positief verloopt is iedere verlegging een extra venster op het open landschap en een versterking van de beleving. Mogelijkheden om meer arken aan het boezemwater toe te voegen is bespreekbaar, mits goed ingepast.

5. Bouwen op dorpse schaal Voor het op dorpse schaal ontwikkelen/afmaken van Neck Zuid is een stedenbouwkundige verkenning nodig. Onder verwijzing naar de (aanstaande) provinciale Omgevingsverordening 2025 zal vanuit 'Water en bodem sturend' in de stedenbouwkundige verkenning voor woningbouw in de Wijdewormer ook rekening moeten worden gehouden met (brakke) kwelstromen en de ondergrond en adequaat moeten worden beargumenteerd en moeten worden aangegeven welke klimaat-adaptieve maatregelen worden getroffen om toekomstige (overstromings)schade te beperken, wateroverlast te voorkomen en/of verminderde waterbuffering te compenseren. In de stedenbouwkundige verkenning dient er bovendien rekening mee te worden gehouden dat in de vrije zones rondom de regionale waterkeringen geen nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd en dat graafwerkzaamheden in deze waterkeringszones slechts voorwaardelijk mogelijk zijn. Ook moet in de stedenbouwkundige verkenning integraal de verkenning van een verkeerskundige studie voor het afronden van de rondweg worden meegenomen. Wat is het positieve effect op de doorstroming van het verkeer door/om het dorp en welke maatregelen zijn noodzakelijk om het sluipverkeer tegen te gaan bij filevorming op de A7? Essentieel is daarbij ook het aanvullend herinrichten van de bestaande weg om kwaliteit in het dorp toe te voegen. In het in 2025 op te stellen Mobiliteitsprogramma en in de verkeerskundige studie kan als alternatief voor de rondweg tevens de optie worden onderzocht om de Oosterdwarsweg door te trekken naar de

Jisperdijk en een autobrug te realiseren ter plaatse van de bestaande fietsbrug. Sleutelwoorden bij een dorpse ontwikkeling zijn: met de respect voor de omgeving, betaalbare woningen met diverse architectuur op dorpse schaal, groeimodel (niet in één keer) en duurzaam. Het is belangrijk dat er wordt gebouwd voor de lokale bewoners in plaats van dat er wordt voorzien in de woningbehoefte op regionale schaal. Met een groeimodel kan hierin worden voorzien. De beoogde woningbouwontwikkelingen/rondweg in het gebied dienen zorgvuldig te worden afgestemd op de kernkwaliteiten van het gebied en hierover dient overleg te worden gevoerd met de provincie

In Neck blijkt veel animo voor ouderen- en/of levensloopbestendige woningen met geconcentreerde zorgvoorzieningen (knarrenhof o.i.d.). Hoewel een gebiedsprogramma niet gaat over de specifieke invulling van een woningbouwprogramma en de gemeente bovendien geen grondposities heeft, zal de gemeente wel zo mogelijk actief de ontwikkeling van nieuwe woonvormen voor ouderen willen bevorderen. Doorstroming van senioren naar voor hen geschikte woningen zorgt er namelijk voor dat ruime woningen vrijkomen voor gezinnen. Dat levert relatief lange verhuisketens op. Want zo komen ook kleinere woningen weer beschikbaar voor starters of kleine huishoudens. Het actief bevorderen van een knarrenhof o.i.d. betekent bijvoorbeeld dat de gemeente het idee meeneemt in gesprekken met projectontwikkelaars en/of grondeigenaren om hen te overtuigen van de maatschappelijke waarde van een knarrenhof.

Hierbij kan de gemeente als bemiddelaar optreden en helpen bij het faciliteren van de samenwerking tussen verschillende partijen. Door in het Gebiedsprogramma op te nemen dat een knarrenhof ook bestuurlijk wordt gewenst, wordt aan toekomstige ontwikkelaars richting gegeven. Ook zal de gemeente bevorderen dat de wens tot realisatie van een knarrenhof wordt meegenomen in het opstellen van de stedenbouwkundige verkenning, die wordt opgesteld voor de afronding van Neck. Doordat de gemeente geen grondposities heeft, is er sprake van een inspanningsverplichting.

6. Toekomstbestendige landbouw De transitie van de landbouw gaat mogelijk gepaard met functieverandering op agrarische erven en het eventueel toevoegen van nieuwe functies. Deze verandering moet beleidsmatig vastgelegd worden om de transitie te faciliteren. Om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen passend zijn in het landschap dient er een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden waaraan ontwikkelingen moeten voldoen.

7. Dorpse Kracht In de kern van Neck is het essentieel om ruimte te geven aan veranderingen in de maatschappij. Een studie waar in de kern intensivering en transitie kan plaatsvinden van functies om de grote verscheidenheid aan inwoners ook in de toekomst in Neck kunnen blijven wonen. Het transformeren van gebouwen, strategisch herontwikkelen van locaties of veranderen van functies versterkt de leefbaarheid van de kern.

Abitie/doel	Korte inhoud	Betrokken partners	Deelproject	Planning
Versterken van de Poortfunctie	De ontwikkeling van Neck Oost als recreatief agrarisch gebied, als poort naar de polder en als buffer tussen Purmerend en Neck.	Gemeente Wormerland, Gemeente Purmerend, grondeigenaren, HHNK, woonbootbewoners, Contactcommissie Wijdewormer	<ul style="list-style-type: none"> · Nota Gebiedsoverstijgende kosten · Verkenning Grondfonds · Mobiliteitsprogramma (incl. beoordeling omklappen lus provinciale weg) · Addendum uitvoeringprogramma Toerisme & Recreatie gericht op het versterken van het recreatief netwerk (incl. verkenning Laarzenpad Munnikdijk, Polderpark met struinpad door de polder en recreatief fietspad Jisperdijk) · Het uitvoeren van een verkenning "Vensters op het landschap" samen met woonbootbewoners 	2025-2030
Versterken van de ecologische verbindingszone	De ecologische structuur, onderdeel van het NNN kan versterkt worden. Dit draagt naast biodiversiteit ook bij aan de beleving van het boezemstelsel.	Gemeente Wormerland, Gemeente Purmerend, provincie, grondeigenaren, HHNK, natuurorganisaties, Contactcommissie Wijdewormer	<ul style="list-style-type: none"> · Nota Gebiedsoverstijgende kosten · Mobiliteitsprogramma · Addendum uitvoeringprogramma Toerisme & Recreatie gericht op het versterken van het recreatief netwerk 	2025-2030
Herontwikkeling Plaatwalserij	De voorgestelde ontwikkeling omvat de transformatie van een bestaand industrieterrein op het Sluiseiland tot een duurzame woonwijk grenzend aan het polderland.	Gemeente Wormerland, Gemeente Purmerend, de eigenaren van de plaatwalserij, bouwmarkt en tennishal, HHNK, Contactcommissie Wijdewormer	<ul style="list-style-type: none"> · Nota Gebiedsoverstijgende kosten · Mobiliteitsprogramma · Verminderen barrière A7 en verbeteren 'leesbaarheid' Sluiseiland meenemen in de Ruimtelijke onderbouwing zodat het Sluiseiland weer als entiteit en als markante overgang tussen landschappen herkenbaar wordt 	2025-2030
Dorps Wonen	Zij het beperkt, zijn er mogelijkheden voor inbreiding binnen de kern Neck. Het gaat om het transformeren van gebouwen of om het strategisch herontwikkelen van locaties.	Wormer wonen, Contactcommissie Wijdewormer	<ul style="list-style-type: none"> · Inventarisatie van inbreidingsmogelijkheden · Wonen in de Tweede Lijn 	2025-2026
Agrarische erven	In het licht van de transitie van de Landbouw dienen nieuwe ontwikkelingen op agrarische erven onder de loep te worden genomen	Gemeente Wormerland, provincie, grondeigenaren, Contactcommissie Wijdewormer	<ul style="list-style-type: none"> · Wonen in de Tweede Lijn · Gebiedsproces Laag Holland 	2025-2026
Stedenbouwkundige verkenning afronding Neck	Voor de afronding van Neck is een stedenbouwkundige verkenning nodig. Daarin moet integraal de verkenning van een verkeerskundige studie voor het afronden van de rondweg worden meegenomen. Ook zal de gemeente bevorderen dat de wens tot realisatie van een knarrenhof o.i.d. wordt meegenomen in het opstellen van de stedenbouwkundige verkenning.	Gemeente Wormerland, provincie, grondeigenaren, HHNK, ontwikkelaars Contactcommissie Wijdewormer, Stichting Knarrenhof	<ul style="list-style-type: none"> · Nota Gebiedsoverstijgende kosten · Mobiliteitsprogramma · Stedenbouwkundig plan 	2025-2026

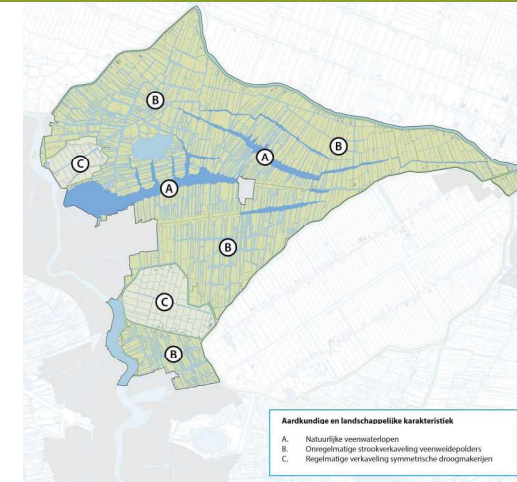
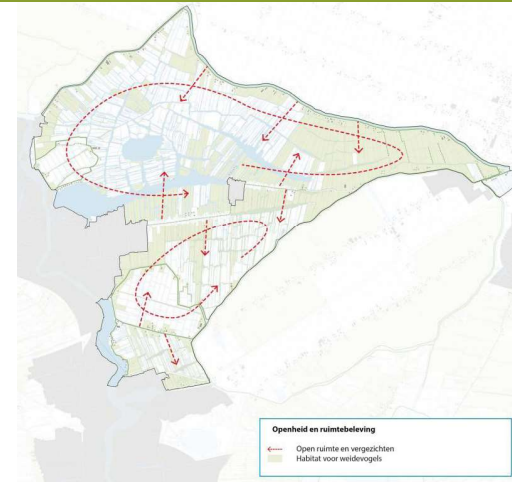
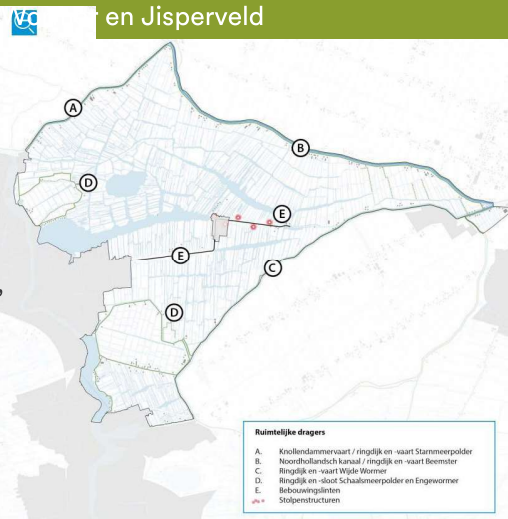


Bijlagen

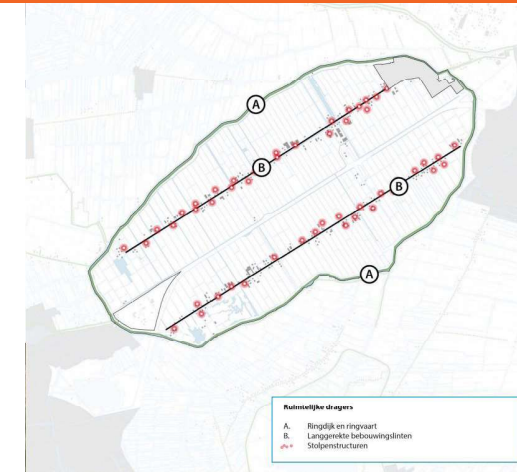
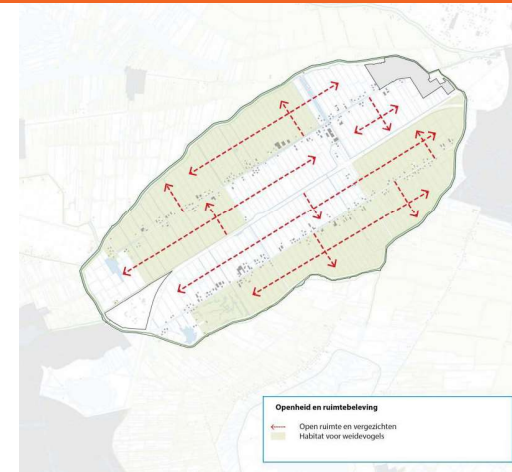
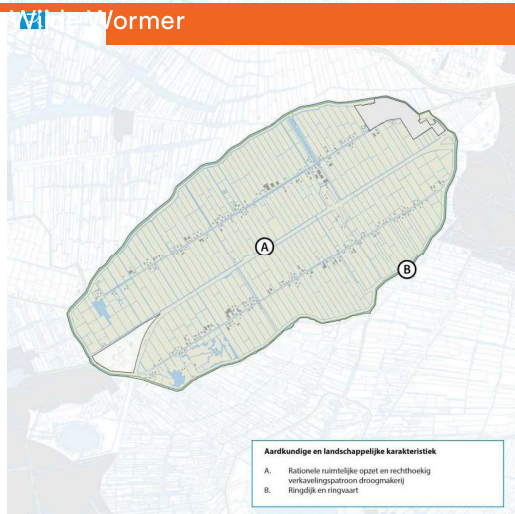


Bijlage 1: Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

- Natuurlijke veenwaterlopen, Onregelmatige strookverkaveling veenweidepolders en regelmatige verkaveling symmetrische droogmakerijen
- Open ruimte en vergezichten, habitat voor weidevogels
- Ringdijken en -vaarten (en -sloten), inclusief Knollendamervaart en Noordhollandsch Kanaal, Bebouwingslinten, Stolpenstructuren



- Rationele ruimtelijke opzet en rechthoekig verkavelingspatroon droogmakerij
- Open ruimte en vergezichten, Habitat voor weidevogels
- Ringdijk en ringvaart, Langgerekte bebouwingslinten, Stolpenstructuren

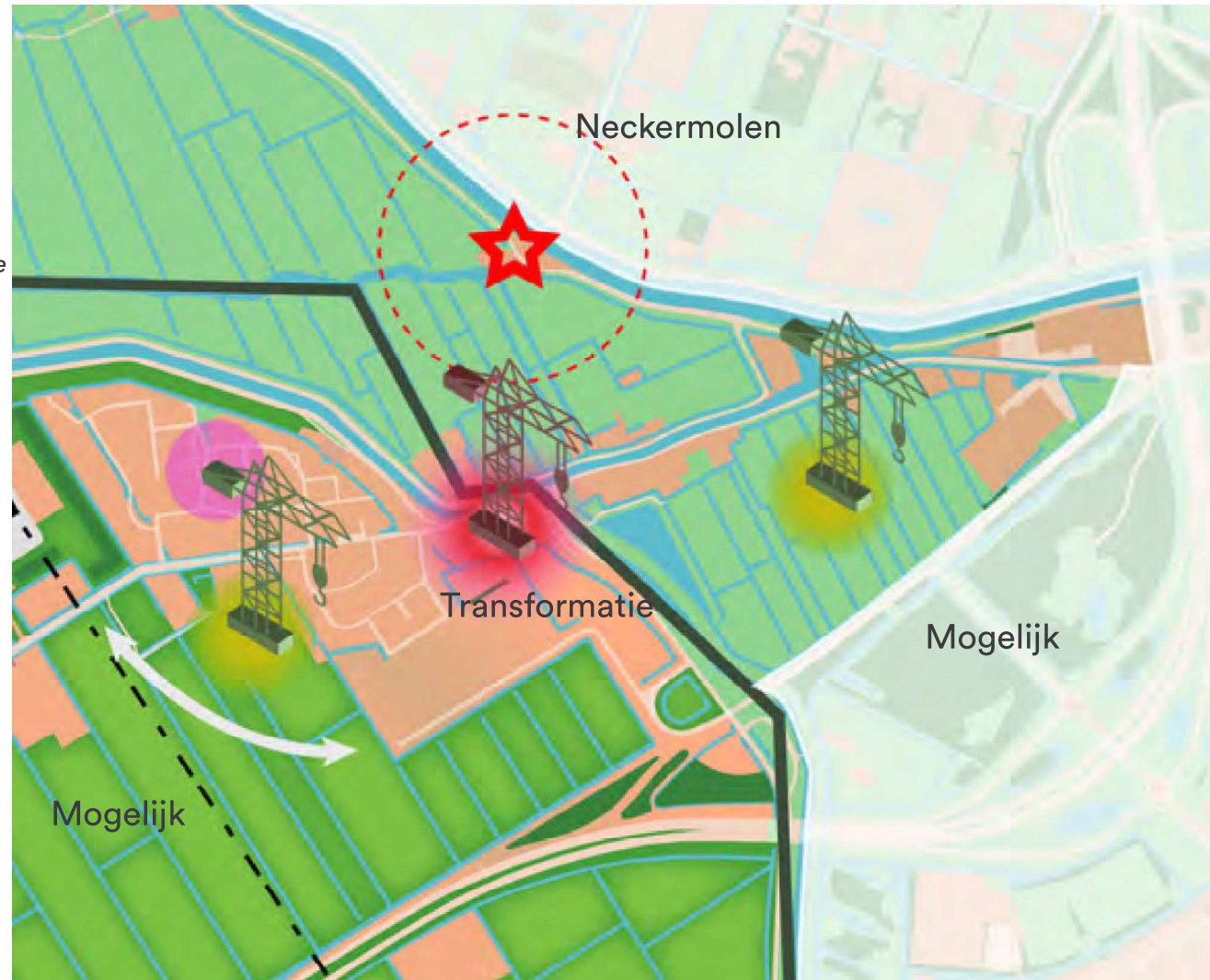


Bijlage 3: Omgevingsvisie Wormerland 08-03-2022

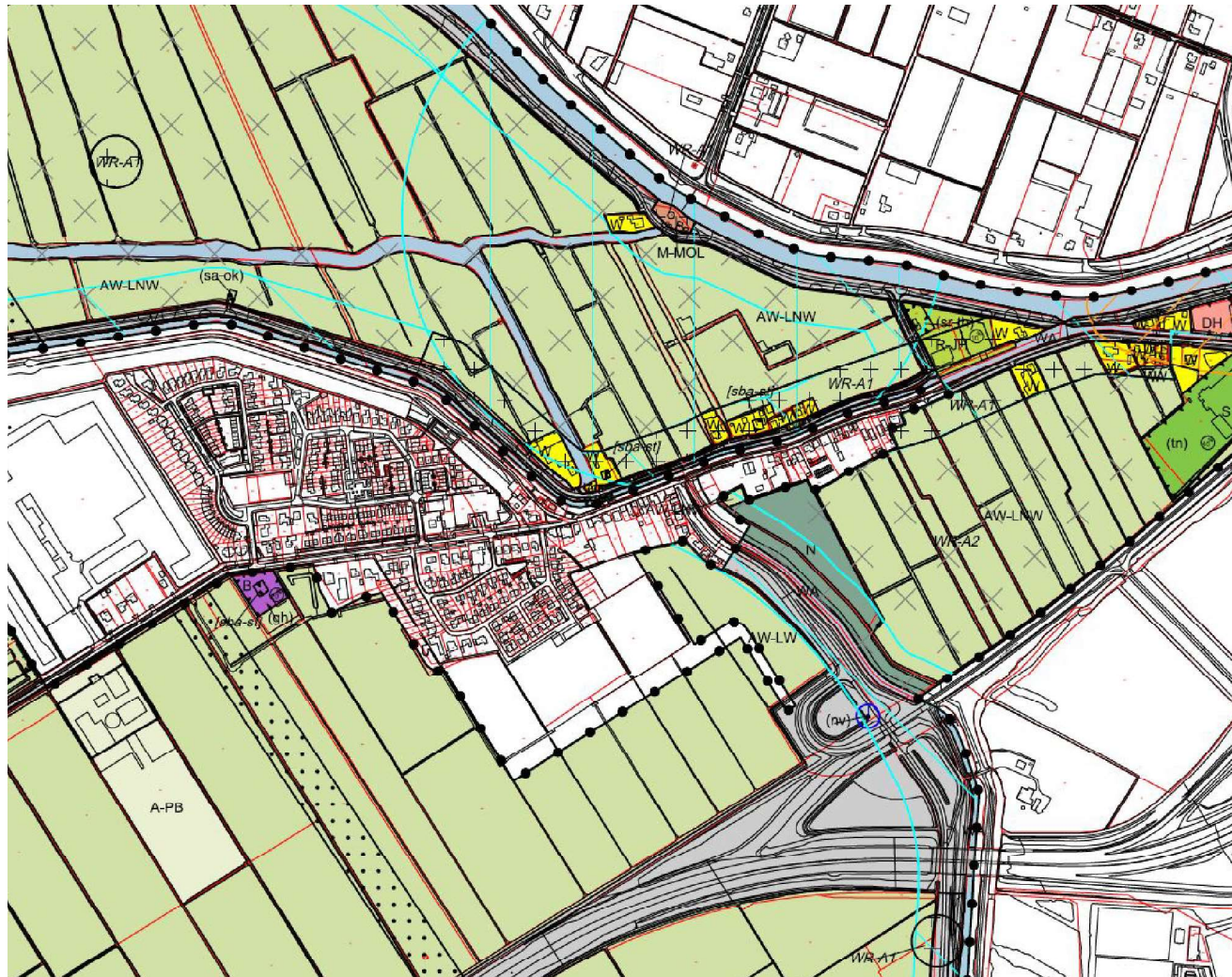
- Neck Oost + Neck ZW mogelijke transformatie gebieden. *De op te stellen gebiedsvisie zal zich richten op het ecologisch, maatschappelijk, cultureel en economisch belang van dit gebied. Wellicht is kleinschalige woningbouw in het deel van het gebied met een meer landelijke uitstraling en meer bouwvolume in de oksel van het Noordhollands Kanaal en de A7 mogelijk.*
- Neck Midden Transformatie gebied.
- Vergroten verkeers veiligheid en doorstroming

Legenda

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Veenweidegebied:
Behoud natuurlijke veenwaterlopen, onregelmatige strookverdeling, open ruimte en vergezichten, habitat voor weidevogels, ruimtelijke dragers (ringdijken, waarten en sloten, bebouwingslinten en stolpenstructuren). ● Natura 2000 / natuurgebied:
(In)studieschalen beleefbaar open cultuur- en natuurlandschap. Behoud natuurwaarden. ● Doorgaansnet:
Behoud rationele ruimtelijke opzet en rechttoeig verkavelingspatroon, open ruimte en vergezichten, habitat voor weidevogels, ruimtelijke dragers (ringdijk en ringvaart, langgerekte bebouwingslinten en stolpenstructuren). ● Zaanoever:
Versterken uniek cultuurhistorisch karakter en intensiever gebruik. Zaanoevergebied.
Verminderen barrièrewerking Zaan door aanleg fiets-voetgangersbrug over de Zaan (onderzoek). ● Transformatielocatie:
Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik transformatielocaties. ● Mogelijke transformatielocatie:
Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik transformatielocaties. ● Centrum:
Behoud van een sterke centrumfunctie voor de hele gemeente. ● Leisure:
Vergroten recreatieve aantrekkelijkheid gemeente voor inwoners en bezoekers. Vergroten financieel draagvlak voor land-schapsbeheer. | <ul style="list-style-type: none"> ★ Landmarks:
Behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en landmuns die het verhaal van het Hollands landschap leesbaar en beleefbaar maken. ○ Stelling van Amsterdam:
Versterken beleefbaarheid werelderfgoed langs ringvaart Beemster. ↔ Natuurverbindingen:
Behoud en vergroting biodiversiteit. ↔ Recreatief (knooppunten)netwerk:
Vergroten recreatieve aantrekkelijkheid en toegankelijkheid en stimuleren bewegen. ○ Stedelijk gebied:
Versterken aantrekkelijke veilige en gezonde leefomgeving. ↔ Netwerk elektriciteitsvoorziening / hoogspanningsverbinding:
Ontwikkelen duurzaam elektriciteitsnetwerk voor energietransitie. ○ Woonzorg-servicegebied:
Versterken aantrekkelijke woonomgeving senioren. ↔ Hoofdinfrastuctuur:
Vergroten verkeersveiligheid, doorstroming verbeteren, sluipkeuze ontzorgen. ▨ Bebouwingslint in veenpolderlandschap:
Behoud van karakteristieke kleinschalige en geverande dorpslinten. Aantrekkelijke leefbare linten. ▨ Bebouwingslint in droogmakerij:
Behoud karakteristieke linten met bloekverkelingsstructuur. Behoud geschiedenis voor agrarische sector (faciliteren schaalvergroting). |
|--|--|



Bijlage 4: Bestemmingsplan Wormerland 16-06-2022



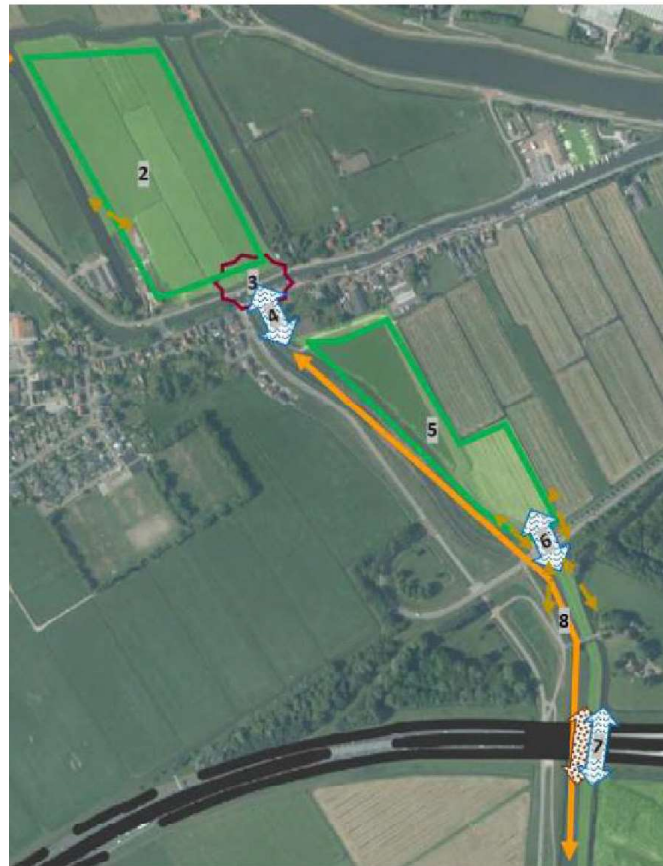
Neck Oost: Agrarisch gebied met waarden vooral Landschappelijk en natuurwaarden

Legenda	
	Hangekad
Bestemmingen	
	Agrarisch - Paardebedrijf
	Agrarisch met waarden - Landschappelijk en natuurwaarden
	Agrarisch met waarden - Landschappelijk en natuurwaarden
	Boerij
	Boerij - Looncoerf
	Boerij - Nutsvoorziening
	Detailhand
	Groen
	Horeca
	Maatschappelijk - Midden
	Maatschappelijk - Zorgcoerf
	Natuur
	Recreatie
	Recreatie - Jaarwonen
	Sport
	Tak
	Verkeer
	Water
	Wonen
Dubbelbestemmingen	
	Leiding - Gas
	Leiding - Hoogspanningsvoorziening
	Waarde - Archeologie 1
	Waarde - Archeologie 2
	Waterstaal - Waterkering
Gebiedsaanduidingen	
	geluidzone - industriële
	veiligheidszone - landbouwtechnische regulatie
	vfwingszone - dijk
	vfwingszone - stroombed
	vfwingszone - natuur 2000
Funcieaanduidingen	
	bagenooddecoerf
	bed & breakfast
	bed/bewoning
	bed/bewoning uitgeoefend
	akas
	specifieke vorm van agrarisch - agrarische maatschappelijke en culturele voorzieningen
	specifieke vorm van agrarisch - haas- en hüngeparket
	specifieke vorm van agrarisch - lek-bedrijf
	specifieke vorm van agrarisch - opslag kultuur
	specifieke vorm van agrarisch - paardenbak
	specifieke vorm van agrarisch - plantelandbouw
	specifieke vorm van agrarisch - waterbassin
	specifieke vorm van agrarisch met waarden - landgoed
	specifieke vorm van bedrijf - agrarisch boeren-organisatiebedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - detailhandbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - plantenkwekerij
	specifieke vorm van detailhand - bouwmarkt
	specifieke vorm van recreatie - recreatiepark
	specifieke vorm van recreatie - stacaravan
	specifieke vorm van recreatie - thuishuis
	specifieke vorm van sport - paardrijvereniging
	specifieke vorm van sport - surfclub
	specifieke vorm van water - natuurwetenschappelijke waardenvelden
	specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie en kampeervelden
	specifieke vorm van wonen - kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel
	specifieke vorm van wonen - recreatieappartement
	specifieke vorm van wonen - tweesloofbestemming
	sportveld
	stager
	terreinbaan
	transportbedrijf
	tuincentrum
	verkoopruimte motorbanden zonder lag
	woonschepersplaats
	zorgcoerf
	zorgwoning
	Bouwvlak
	bouwvlak
	Bouwwaardafdelingen
	gebouwen
	specifieke bouwafdeling - stob



Bijlage 5: Natuurverbinding NNN

- Kruising Jisperdijk
- Ringvaart heeft harde oevers met boten.
- Wel is er een directe aansluiting (met noodschuif) tussen ringvaart en watergang langs
- Munnikdijkweg. Nog slecht faunapasseerbaar
- Hoog Doel: Verbetering natte faunapassage (open onderdoorgang) voor de doelsoorten en visdoelgemeenschap. Maatregelen:
 - Verbreden passage tussen ringvaart en watergang Munnikdijkweg



xxx

Bijlage 6: Scenario's workshop

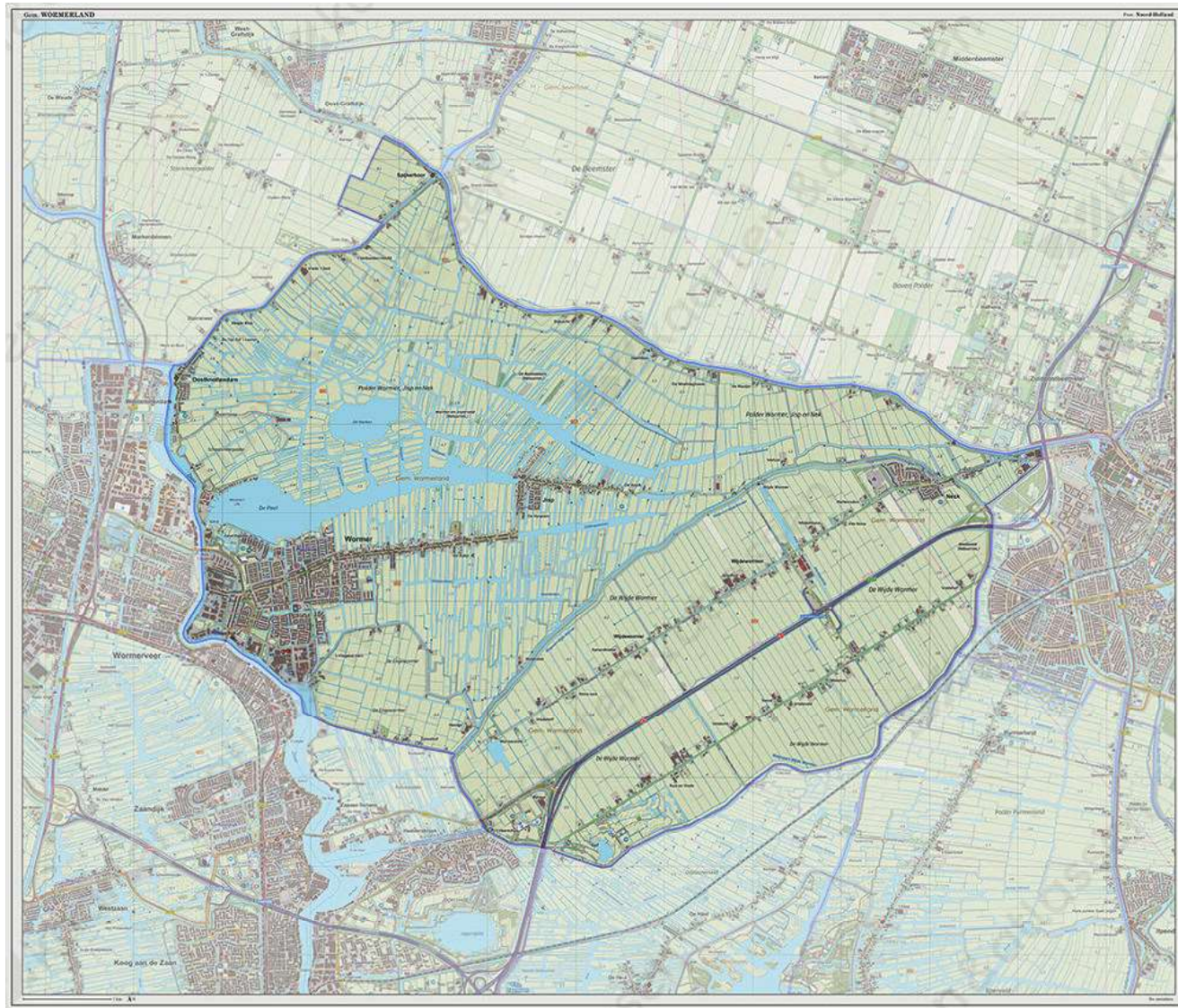


Scenario 1: Behoud en Herstel. Dit scenario is één van de twee scenario's uit de workshop. Uiteindelijk is in het Gebiedsprogramma gekozen voor een mix van beide scenario's.



Scenario 2: Duurzame ontwikkeling. Dit scenario is één van de twee scenario's uit de workshop. Uiteindelijk is in het Gebiedsprogramma gekozen voor een mix van beide scenario's.

Bijlage 7: Gemeenteplattegrond



Bosch Slabbers

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en BoschSlabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "BoschSlabbers").

BoschSlabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

BoschSlabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met BoschSlabbers.

Bosch Slabbers

Den Haag

1e Sweelinckstraat 30

2517 GD Den Haag

T 070 3554407

denhaag@bsla.nl

Bergen op Zoom

De Statie 3

4611 CZ Bergen op Zoom

T 0118 592288

Maarn

Landgoed Plattenberg – Het Koetshuis

Amersfoortseweg 38

3951 LC Maarn

T 0118 592288

boschslabbers.nl