

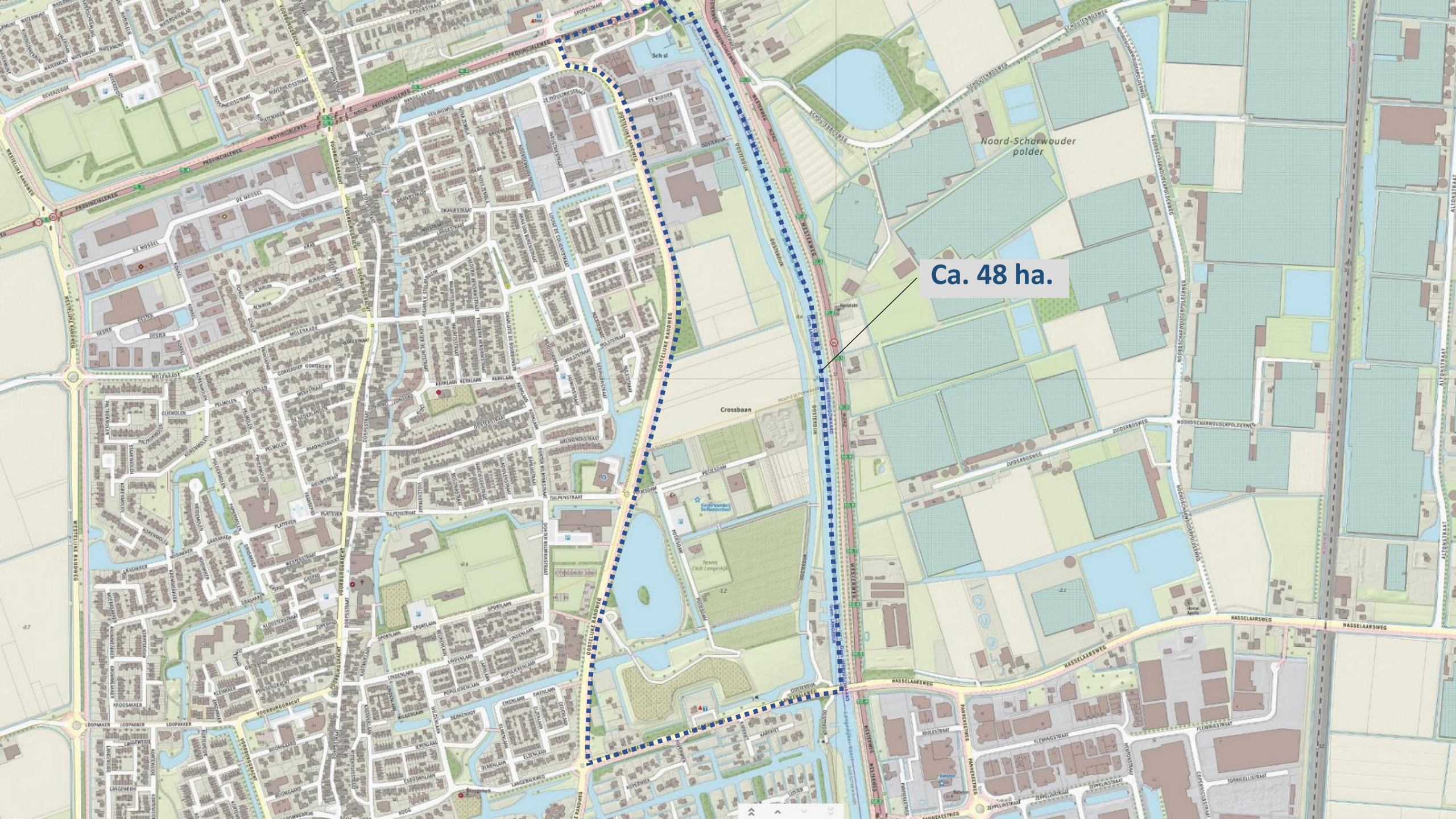


Gebiedsontwikkeling

Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude

- Plangebied in vogelvlucht
 - Waterstructuur
 - Diversiteit functies
 - Eigendomssituatie
 - Landelijk gebied PRV
- Recente ontwikkelingen
 - Rapport Companen
 - Rapport Stec
- Hoe verder?





Ca. 48 ha.

Noord-Scharwouder polder

Crossbaan

HASSELAARSWEG

HASSELAARSWEG

PULNINGSTRAT

PULNINGSTRAT

JOSICILLISTRAT

JOSICILLISTRAT

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

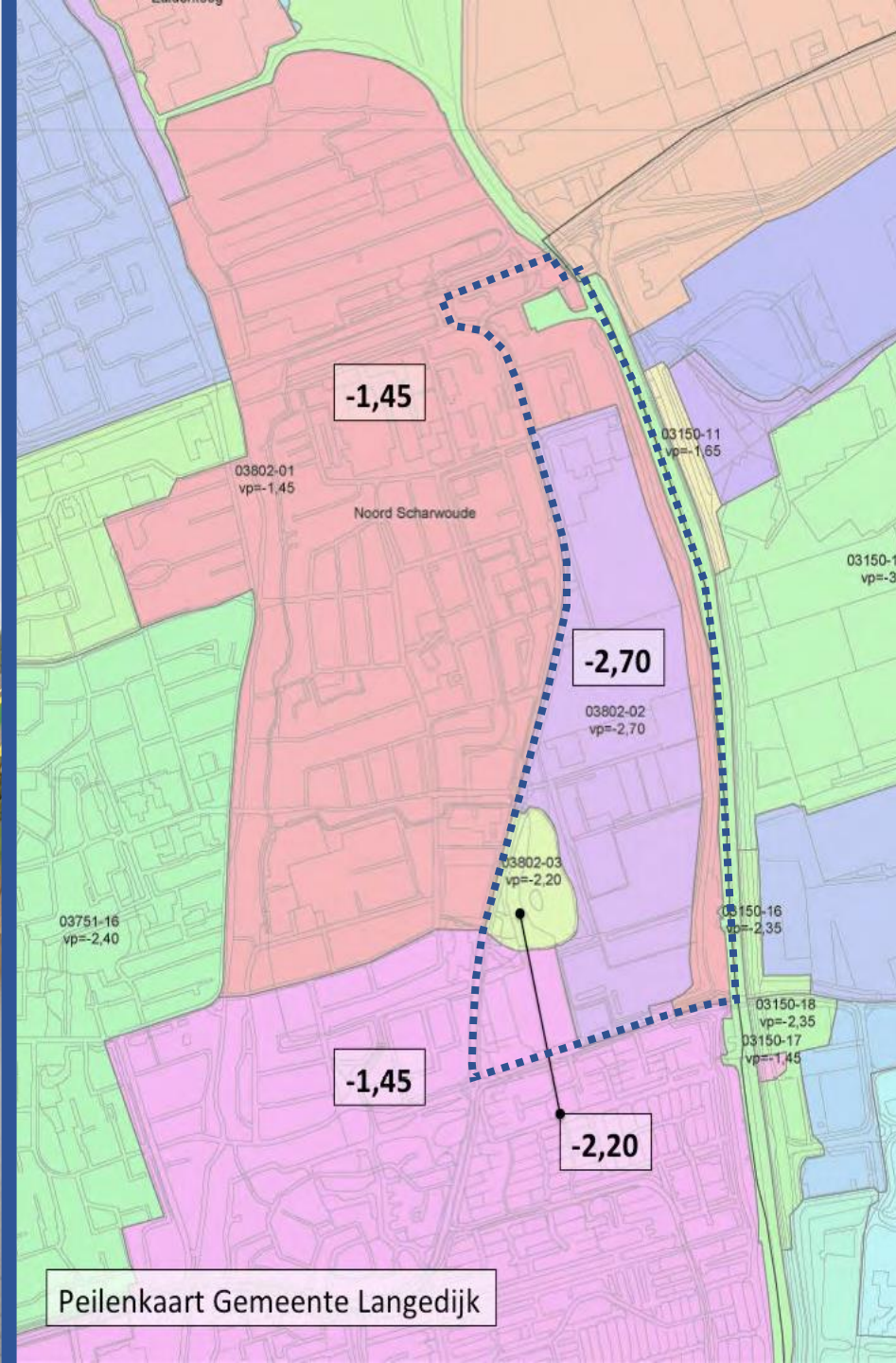
WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL

WESSEL







Gemeentelijk eigendom



Privaat eigendom

- 1. Tuincentrum
- 2. Moskee
- 3. Petanque
- 4. Tennis
- 5. Uitvaart
- 6. Belegging /
- 7. Overig provincie en privaat
- 8. Overig bedrijven

Provinciale omgevingsverordening

- Na indienen zienswijze , aanwijzing landelijk gebied aangepast.
- Nu: max 11 woningen in landelijk gebied aansluitend op stedelijk weefsel.
- Provinciale omgevingsverordening nog volgens Wro, daarin is elke agrarische kavel onderdeel van landelijk gebied. Dit verandert over 2 jaar onder de Omgevingswet.
- Provincie wil meedenken met een integrale benadering bij een gewenste herstructurering van de Oostrand.



- Plangebied in vogelvlucht
 - Waterstructuur
 - Diversiteit functies
 - Eigendomssituatie
 - Landelijk gebied PRV
- Recente ontwikkelingen
 - Rapport Companen
 - Rapport Stec
- Hoe verder?



Woningbehoefte

880 – 1380 woningen

Huidig planaanbod

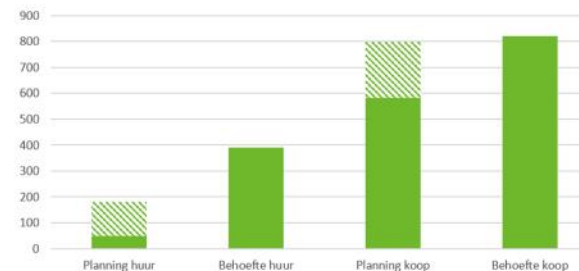
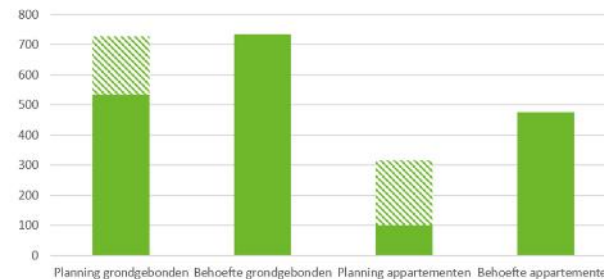
770 – 1052 woningen

Te realiseren komende 10 jaar

160 – 610 woningen

Onderzoek **Companen**

Huidige planaanbod



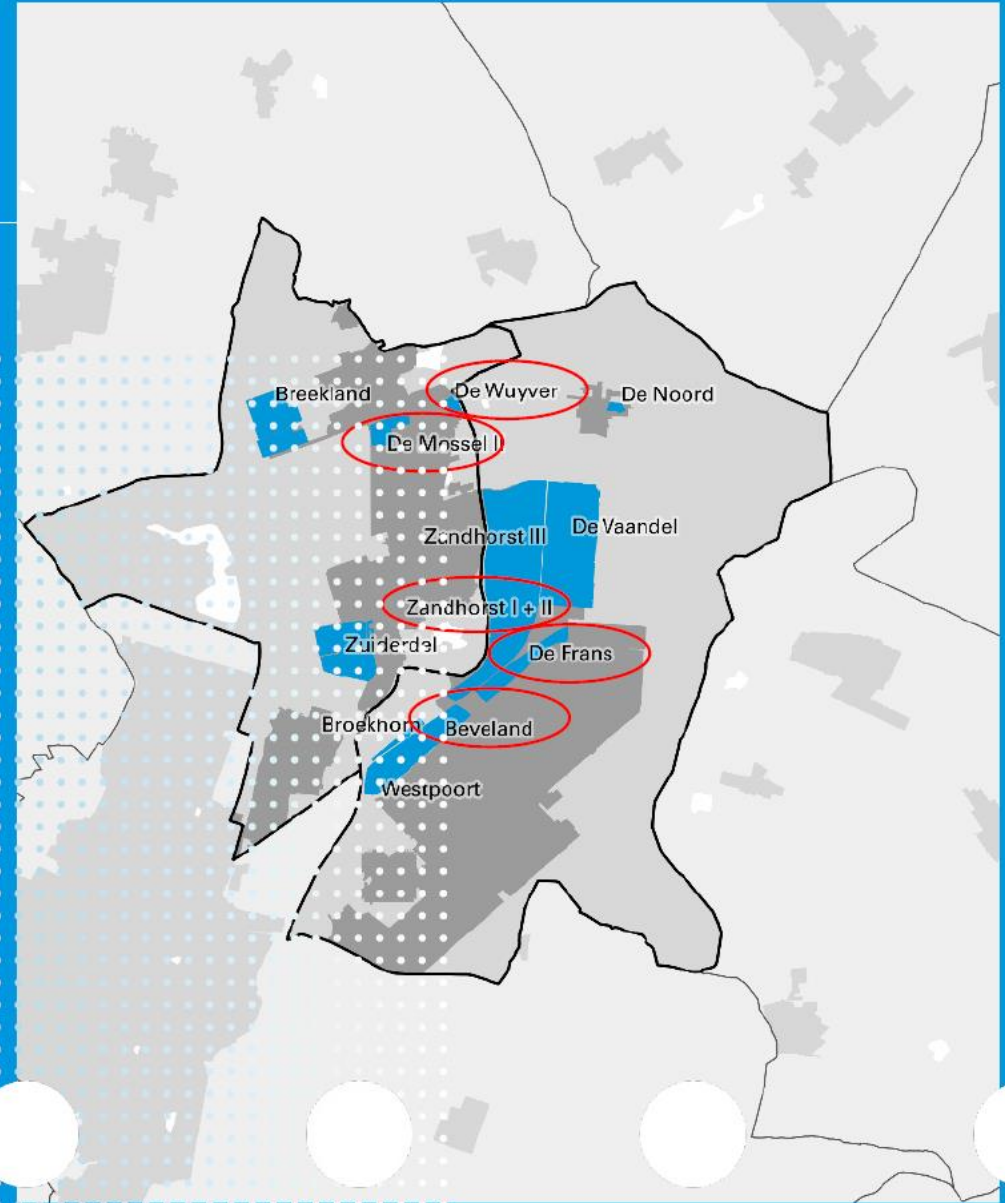
- Veel grondgebonden in de plancapaciteit
- Ruimte voor toevoeging appartementen
→ groot deel is zachte plancapaciteit
- Veel koopwoningen in de planning
 - Ruimte voor toevoeging huur
 - Ook hier groot deel zachte plancapaciteit



stec
groep



Visie werklocaties Dijk en Waard



Figuur 10: Mengbaarheid per kadastrale kavel De Wuyver



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Analyse:

- De Wuyver en de Mossel I lenen zich voor transformatie
- Aanpak: vraaggericht aansluiten bij initiatieven van ontwikkelaars die zich aandienen.
- de ruimtelijk-economische kwaliteit en waarde van deze werklocaties onder druk komt te staan

Nu:	Wuyver Geen menging/verkleuring -
2030:	Gemengd en verkleurd –
Inzet:	Sterk vereist

Figuur 11: Voorkeursmilieu per kadastrale kavel op De Wuyver



Bron: BAG, 2020; LISA, 2019; Kadaster, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

De Wuyver, rol gemeente:

- Opzetten ondernemerscommissie/- vereniging
- Verbeteren interne ontsluiting van De Wuyver
- Versterken van beeldkwaliteit door stimuleren van ingrepen in private ruimte en toevoegen groene en blauwe elementen in openbare ruimte
- Onderzoek naar mengstrategie: kwalitatieve woningbehoefte en alternatieve locaties voor nu gevestigde bedrijven

- Plangebied in vogelvlucht
 - Waterstructuur
 - Diversiteit functies
 - Eigendomssituatie
 - Landelijk gebied PRV
- Recente ontwikkelingen
 - Rapport Companen
 - Rapport Stec
- Hoe verder?



Uitdagingen

- Veel verschillende grondeigenaren
- Verkeerslawaai Westerweg
- Combineren: wonen – werken – recreëren - natuurontwikkeling
- Inpassen bestaande functies
- Aansluiten op doelstellingen LOMW
- Ontwerpen functioneel watersysteem
- Transformatie bedrijventerrein
- Verder kwalificeren en kwantificeren
- Provincie betrekken



Uitdagingen

- Veel verschillende grondeigenaren
- Verkeerslawaai Westerweg
- Combineren: wonen – werken – recreëren - natuurontwikkeling
- Inpassen bestaande functies
- Aansluiten op doelstellingen LOMW
- Ontwerpen functioneel watersysteem
- Transformatie bedrijventerrein
- Verder kwalificeren en kwantificeren
- Provincie betrekken

Proces

- Ambities bepalen
 - Provinciaal lobbyen
 - Verdiepen onderzoeken: watersysteem, functiemenging STEC, woningbehoefte Companen, geluid, bodem, etc.
 - Beleidsmatig verkennen en analyseren
 - Stakeholdersanalyse / Marktanalyse
 - Rekenen en Tekenen
 - Ontwikkelstrategie
 - Etc.
- Nota van uitgangspunten
- Integrale gebiedsvisie
- Start Masterplan

Planning

Fase	Resultaat / product	Doorlooptijd	Gereed
Besluitvorming	Opdracht en budget Raad	2 maanden	Februari /maart 2021
Start project	Aanbesteding Start bureau	2 maanden	Maart/april 2021
Initiatieffase	Kaders voor Gebiedsvisie & ontwikkelplan Analyse van de opgave, ontwikkelstrategie, samenwerkingsstrategie, haalbaarheidsanalyse	6 maanden	3 ^e kwartaal 2021
Resultaat	Nota van Uitgangspunten Gebiedsvisie		3e kwartaal 2021
Besluitvorming	Vastgestelde nota van uitgangspunten		4e kwartaal 2021
Haalbaarheidsfase	SO – VO – DO / participatie	6 maanden	
Resultaat	Gebiedsvisie & ontwikkelplan		2 ^e kwartaal 2022
Besluitvorming	Vastgestelde gebiedsvisie		3e kwartaal 2022

Proces

- Ambities bepalen
 - Provinciaal lobbyen
 - Verdiepen onderzoeken: watersysteem, functiemenging STEC, woningbehoefte Companen, geluid, bodem, etc.
 - Beleidsmatig verkennen en analyseren
 - Stakeholdersanalyse / Marktanalyse
 - Rekenen en Tekenen
 - Ontwikkelstrategie
 - Etc.
- Nota van uitgangspunten
 - College – Raad 3e kwartaal 2021
- Integrale gebiedsvisie
 - College – Raad 3^e kwartaal 2022
- Start Masterplan
 - PM