



Nieuw leven in Wehe-den Hoorn Gebiedsprogramma

28 maart 2023



gemeente
Het Hogeland



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Waarom een programma?.....	3
1.2 Wat is het programma voor Wehe-den Hoorn?.....	3
1.3 Koppeling met de Omgevingsvisie	5
1.4 Koppeling met de dorpsvisie	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Samenwerking programma	7
2.1 Gemeente en dorp als partners.....	7
2.2 Totstandkoming	7
DEEL A Blik op de toekomst	8
3. Visie op het dorp (2035)	9
3.1 Het dorp Wehe-den Hoorn	9
3.2 Toekomstbeeld voor het dorp.....	9
3.3 Kaders	10
3.3.1 Waarden	10
3.3.2 Principes	11
DEEL B Uitwerking en uitvoering	13
4. Uitdagingen en kansen.....	14
4.1 Uitdagingen.....	14
4.2 Kansen.....	14
5. Opgaven en uitvoering	16
5.1 Opgave 1 – locatie De Ster.....	16
5.2 Opgave 2 – Kunstcentrum De Ploeg	17
5.3 Opgave 3 – Het Hogeland College	18
5.4 Opgave 4 – Warfhuisterweg	19
5.5 Overige opgaven.....	20
DEEL C Vervolg en verantwoording.....	22
6. Monitoring	23
6.1 Monitoren	24
6.2 Evalueren	24
7. M.e.r. - plicht.....	25
Bijlage 1 Verslag overleg Werkgroep Wehe-den Hoorn	26
Bijlage 2 Onderbouwing m.e.r. – plicht.....	30

1. Inleiding

1.1 Waarom een programma?

Wehe-den Hoorn is een dorp waar veel gebeurt. Zo is onder meer de afgebrande jeugdsoos herbouwd en is het Hogeland College uit het dorp vertrokken. Daarnaast wordt de doorgaande weg opnieuw ingericht, worden het Kunstencentrum De Ploeg (KCDP) ontwikkelt, is het pand 'De Ster' afgebrand en gesloopt en een beweegtuin aangelegd.

Vanwege deze veelheid aan ontwikkelingen en geregeld zelfs nieuw opkomende plannen in Wehe-den Hoorn is de behoefte aan een programma ontstaan. In dit programma maken de gemeente, het dorp en de initiatiefnemers samen afspraken voor de ontwikkeling van Wehe-den Hoorn.

Het programma vervult drie doelen:

- 1 een samenhangende en integrale aanpak maken voor de ontwikkeling van Wehe-den Hoorn voor de komende jaren;
- 2 op een nieuwe manier samenwerken tussen de gemeente en het dorp vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid;
- 3 oefenen met een van de kerninstrumenten vanuit de Omgevingswet, zodat we dat wat we in dit programma samen leren, kunnen gebruiken in onze hele gemeente.

1.2 Wat is het programma voor Wehe-den Hoorn?

Het programma voor Wehe-den Hoorn brengt vanuit ambities voor het dorp opgaven en kansen samen. En vertaalt dat vervolgens naar concrete uitvoeringsprojecten in Wehe-den Hoorn. Omdat de gemeente niet meer alleen 'aan de slag' is en kan in het dorp, is het programma het resultaat van een samenwerking tussen de gemeente, het dorp en initiatiefnemers.

Omgevingswet

Het programma is een van de nieuwe planvormen onder de Omgevingswet. De Omgevingswet gaat naar verwachting in werking vanaf 1 januari 2023. De Omgevingswet vervangt de huidige Wet Ruimtelijke Ordening en een veelheid aan andere wetten die gaan over de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Naast programma's, die kunnen gaan over een gebied of een thema, introduceert de Omgevingswet ook een Omgevingsvisie en een Omgevingsplan. In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar koers en ambities vast (*wat* willen we). In programma's werken we uit *hoe* we onze ambities willen realiseren. In een Omgevingsplan leggen we dat vast met juridische regels. Eigenlijk net als we nu in een bestemmingsplan doen.

Het maken van het programma Wehe-den Hoorn loopt gelijk op met het maken van de Omgevingsvisie en het denken over het Omgevingsplan. Bij de ontwikkeling van het programma is er daarom op gezette momenten steeds afgestemd om de inhoud goed op elkaar aan te laten sluiten.

Lerende organisatie

Het werken en denken in de geest van de Omgevingswet vraagt een andere blik en andere vaardigheden. Met dit project kiest de gemeente voor een integrale werkwijze die daar op aansluit. De ervaringen met het integraal werken worden ingebed in de brede gemeentelijke organisatie. Bij de opzet van het project is daarom gewerkt vanuit de PDCA-cyclus, dat staat voor:

- P – plan: maken van een projectplan;
- D – do: het uitvoeren van het plan in samenwerking met de betrokken partijen;
- C – check: steeds tussentijds bespreken van de stand van zaken en de te zetten stappen;
- A – act: bijsturen waar dat nodig is.

1.3 Koppeling met de Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is de langetermijnvisie van de gemeente op de toekomst van Het Hogeland. De Omgevingsvisie bestaat uit een aantal onderdelen, waarvan er drie van belang zijn voor dit programma.

1 - De visie en ambities

In de Omgevingsvisie wordt een beeld geschetst voor de ontwikkeling van de gemeente. Dit toekomstbeeld is vertaald naar vier ambities.

2 - De uitwerking per gebied

Omdat onze gemeente veel verschillen kent, zijn de ambities uitgewerkt in keuzes per gebied. Zo kunnen we in elk gebied een eigen kleuring geven aan de ambities. Wehe-den Hoorn ligt in het gebied 'Wereld van wierden'.

3 - Waardenkaart

De basis van de Omgevingsvisie is een waardenkaart. Deze waarden maken onze gemeente bijzonder. Ontwikkelingen bouwen verder aan deze waarden en tasten ze in ieder geval niet aan.

In dit programma komen deze onderdelen terug. Ze zijn vertaald naar de specifieke situatie van Wehe-den Hoorn.

1.4 Koppeling met de dorpsvisie

Voorafgaand aan het programma heeft Dorpsbelangen Wehe-den Hoorn haar eigen dorpsvisie opgesteld. Deze visie geeft inzicht in de ambities van het dorp en hun wensen en plannen.

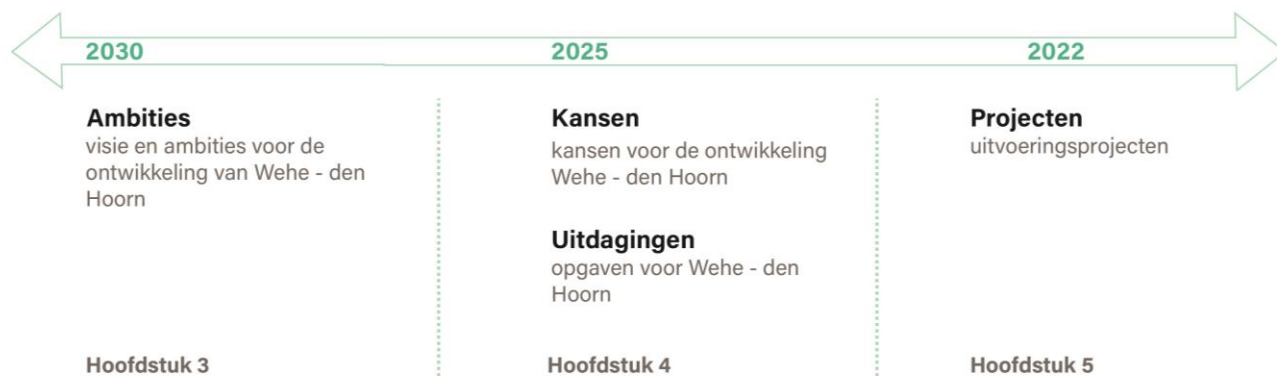
Bij de ontwikkeling van dit programma is de dorpsvisie van Wehe-den Hoorn ook betrokken. Ook heeft een vertegenwoordiging van het dorp meegedacht en meegewerkt bij de totstandkoming van dit programma.

1.5 Leeswijzer

Dit programma begint met een algemene inleiding en een toelichting op de samenwerking en totstandkoming van dit programma (hoofdstuk 2). Daar wordt ook een verantwoording gegeven van het doorlopen proces en de participatie.

Vervolgens valt het programma uiteen in drie delen.

- Deel A gaat in op het toekomstbeeld voor het dorp (hoofdstuk 3) voor de lange termijn
- In deel B wordt de stap gemaakt naar de kansen en uitdagingen voor de korte termijn (hoofdstuk 4) en de projecten die daaruit voortvloeien (hoofdstuk 5).
- In deel C komen de manier van monitoring (hoofdstuk 6), en de m.e.r.-plicht (hoofdstuk 7) aan bod.



2. Samenwerking programma

2.1 Gemeente en dorp als partners

Met dit programma starten we een nieuwe manier van samenwerken. De gemeente kiest voor een steeds meer ondersteunende en regisserende rol. Natuurlijk neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid als het gaat om de inrichting en veiligheid van het dorp. Maar inwoners en plannenmakers zijn verantwoordelijk voor het initiëren en realiseren van hun ideeën. Alle partijen hebben elkaar nodig. Daarom is dit programma ook in gezamenlijkheid ontwikkeld. De betrokken partijen zijn gelijkwaardige partners in dit programma.

In deel B, waarin concrete projecten worden benoemd, is te lezen dat de partners ook daadwerkelijk samen verantwoordelijkheid nemen. Ieder voor eigen projecten en soms ook samen.

2.2 Totstandkoming

Bij de totstandkoming van dit programma zijn velen betrokken. In de aanpak is onderscheid gemaakt in twee schillen. Met direct betrokkenen, eigenaren en dorpsbelangen is aan de hand van een zevental intensieve gesprekken het programma tot stand gekomen. Waar in hoofdstuk 5 de werkgroep staat, bedoelen we deze brede groep van direct betrokkenen. De werkgroep heeft in de laatste bijeenkomst op 9 mei een advies uitgebracht aan de partijen die over de verschillende opgaven beslisten (zie bijlage 1).

Gelijktijdig met deze gesprekken konden alle inwoners van Wehe-den Hoorn via www.stemvanonshogeland.nl reageren op de denkstappen die in het kader van dit programma werden gezet. Zo zijn ze tijdens het hele proces betrokken geweest. Daarnaast is in het lokale dorpsnieuws regelmatig verslag gedaan van het proces. En de betrokken partijen hebben op 23 april een open dag gehouden waar alle ideeën gepresenteerd zijn aan de inwoners.

Na vaststelling van het programma door het College van B&W zal het programma 6 weken ter inzage worden gelegd.

DEEL A

Blik op de toekomst



3. Visie op het dorp (2035)

In dit hoofdstuk staat omschreven waar we naar toe werken. Wat willen we bereikt hebben in 2035? Hoe ziet ons toekomst beeld eruit?. En als we stappen maken om dit toekomstbeeld te bereiken; wat zijn dan de kaders en waarden waar we rekening mee moeten houden?

3.1 Het dorp Wehe-den Hoorn

Wehe-den Hoorn is een actief dorp met (per 1-1-'21) 748 inwoners, verdeeld over 375 huishoudens. Het dorp heeft al een lange geschiedenis. Aanvankelijk als twee dorpen: het hervormde Wehe op een wierde en het katholieke lintdorp Den Hoorn langs de Hoornse Vaart en Mernaweg. In 1963 zijn de dorpen tot tweelingdorp samengevoegd.

Even ten noorden van het dorp stond tot 1823 de borg Wehe of Borgweer, eigendom van de familie Van Starkenborgh. De borgstee is nog te herkennen aan een deel van de oprijlaan en de grachten omringd door bos.

Aanvankelijk rijdt er een paardentram tussen Winsum en Ulrum door Wehe-den Hoorn. Deze tram wordt in de jaren '20 vervangen door een spoorlijn. De spoorlijn is in 1942 opgebroken. Op het voormalig spoortracé ligt nu voor een groot deel de N361, die het dorp verbindt met Leens en Winsum.

Lange tijd is het dorp sterk afhankelijk van de landbouw. In het dorp zorgen smeden, schilders, bakkers, cafés en winkeliers voor levendigheid. Een melkfabriek, limonadefabriek, gemeentehuis, politiebureau, scholen, WANN en stofzuigerfabriek geven werkgelegenheid.

In de jaren '90 verdwijnen veel van deze voorzieningen. Het dorp is de laatste jaren steeds meer van betekenis voor de recreatiesector. Diverse recreatieve bedrijven organiseren en faciliteren outdooractiviteiten, eet- en overnachtingsmogelijkheden, zoals Waddenfun, de Marenboot, landgoed Wilgenheerd en enkele B&B's. De Hoornse Vaart is aantrekkelijk voor de vaarrecreatie, zoals kanotochten.

3.2 Toekomstbeeld voor het dorp

Het programma moet helpen om te komen tot een dorp waar het ook over 15 jaar nog goed wonen en leven is onder het motto 'nieuw leven voor Wehe-den Hoorn'.

Wehe-den Hoorn is dan een aantrekkelijk woondorp waar de saamhorigheid en samenredzaamheid nog net zo groot is als nu. De aanwezige culturele voorzieningen spelen daarin een belangrijke rol. Voor de jeugd is de jeugdsoos een belangrijke plek. Maar ook oudere inwoners kunnen er 'op z'n tijd' terecht.

De rotte kiezen zijn ingevuld met nieuwe plannen. Alle functies in het dorp hebben een plek waar ze goed vooruit kunnen en voor zover van toepassing een pand dat duurzaam is. Het woningaanbod is op orde en past bij de woningbehoefte van het dorp.

Recreanten weten het dorp goed te vinden. Ze waarderen de vriendelijkheid van de bevolking (vrijwel iedereen groet onderweg en neemt de tijd voor een praatje). We zien dat recreatieve / culturele ondernemers de kansen pakken voor samenwerking tussen dorpen in de onze omgeving. Het nieuwe Kunstcentrum De Ploeg draagt bij aan het culturele voorzieningenniveau en heeft een dorp-overstijgende uitstraling. Het dorp profiteert en benut in volle breedte (van toerisme tot wonen) het Kunstcentrum. De bietenzaadfabriek is bijzonder als industrieel erfgoed.

Legenda

	bosgebied		natuurwaarden
	open groengebied		weidsheid en uitzicht
	oudste bebouwing tot ±1925 (structuurbepalend)		gemeenschapszin
	oudere bebouwing tot ±1950 (structuurbepalend)		kunst en cultuur
	wierde		beweegtuin
	oude hoofdroute		bereikbaarheid auto
	hoofdroute (provincie)		recreatief aantrekkelijk
	vaarroute		vaarrecreatie
	(vml.) landgoed		
	historische bebouwing		

Waardenkaart Wehe – den Hoorn

In de Omgevingsvisie worden een aantal ontwikkelrichtingen aangegeven voor het gebied Wereld van wierden. De gemeente zet in op het meer denken in dorpsnetwerken, waarin dorpen met elkaar samenwerken aan hun leefomgeving. De plannen en initiatieven in Wehe-den Hoorn sluiten hier al bij aan.

Daarnaast geeft de gemeente ruimte voor nieuwe woningen als dat past bij de omvang en de behoefte van het dorp. Daarbij is de historie, de maat en schaal en identiteit van het dorp leidend. De ‘wereld van wierden’ is een eeuwenoud cultuurlandschap. De gemeente kiest er voor om de historie van het landschap en de dorpen goed te beschermen en herkenbaar te houden. Een passende invulling van de rotte kiezen in Wehe-den Hoorn sluit heel goed aan bij deze gemeentelijke ambitie.

3.3.2 Principes

De principes geven richting aan de te maken keuzes. De principes zijn geordend aan de hand van de ambities uit de gemeentelijke Omgevingsvisie en aangevuld met uitgangspunten vanuit de dorpsvisie van het dorp Wehe-den Hoorn.

1. Pronkjewail Hogeland

“Ons landschap, onze historie en onze cultuur, met alle verschillen die daarbij horen, vormen de basis van Het Hogeland. Deze basis is onze trots en die willen we laten zien en laten ervaren”.

Voor het programma Wehe-den Hoorn vinden we het daarom van belang dat:

- het dorp een goede, passende verankering in het landschap houdt;
- karakteristieke groenstructuren worden behouden en waar nodig worden aangevuld en versterkt;
- de natuurwaarden en daarmee de biodiversiteit in het openbaar gebied worden vergroot;
- karakteristieke en monumentale panden in Wehe-den Hoorn worden behouden en de potenties van het cultureel erfgoed worden benut;
- het straatbeeld er aantrekkelijk uit ziet en er voor de rotte kiezen een oplossing is gevonden, met in het bijzonder:
 - een nieuwe invulling voor het terrein van de Ster;
 - een passende bestemming voor het voormalige Hogelandcollege.

2. Levend(ig) Hogeland

“Wij zetten in op een schone, veilige en prettige leefomgeving voor jong en oud. We bouwen vanuit de basis van saamhorigheid doorlopend aan de leefbaarheid van onze dorpen. We zorgen dat iedereen die dat wil mee kan doen”.

Voor het programma Wehe-den Hoorn vinden we het belangrijk dat:

- wat er ook gebeurt, nieuwe initiatieven geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de veiligheid en gezondheid van omwonenden en inwoners;
- als er sprake is van nieuwe woningen er ruimte wordt gegeven aan woonconcepten die aanvullend zijn op de bestaande woningen en aansluiten bij de woningbehoefte in Wehe-den Hoorn als woondorp;
- bij alle ontwikkelingen aandacht is voor inclusie en toegankelijkheid. We willen in het bijzonder dat bij de herinrichting van het openbaar gebied de straten, wegen en paden voor iedereen goed toegankelijk zijn, de verkeersveiligheid wordt verbeterd en er bijzondere aandacht is voor de fiets;
- er aandacht is voor het stimuleren van bewegen.

3. Ondernemend Hogeland

Wij hebben in onze gemeente een goed ondernemersklimaat, waarin ruimte is om te ondernemen en te innoveren: in de dorpen, de havens en het landelijk gebied. En we hebben goede onderwijs- en opleidingsfaciliteiten, zodat onze inwoners voldoende ontwikkelmogelijkheden hebben”.

Voor het programma Wehe-den Hoorn vinden we het daarom van belang dat:

- de basisschool is/wordt gehuisvest op een plek waar de school een lange tijd vooruit kan;
- de bereikbaarheid van het dorp op orde is, waarbij de herinrichting van de Mernaweg tot meer verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid moet leiden;
- het dorp een bushalte houdt in of aan de rand van het dorp;
- bestaande ondernemers de ruimte hebben om hun bedrijven ook op de langere termijn goed te kunnen ‘runnen’.

4. Groenbewust Hogeland

“We zetten ons in voor een gemeente waar het gebruik van duurzame energie steeds meer gewoon wordt, waar onze economie steeds meer circulair wordt en waar we zijn voorbereid op de klimaatverandering”.

Voor het programma Wehe-den Hoorn vinden we het vanuit deze ambitie van belang dat:

- de basisschool een toekomstbestendig en duurzaam gebouw heeft;
- het opknappen, verbouwen of herbouwen van panden waar mogelijk wordt gekoppeld aan de verduurzaming van het pand;
- waar mogelijk circulair wordt gebouwd;
- waar mogelijk de biodiversiteit in en rond het dorp wordt vergroot;
- de inrichting van het openbaar gebied is voorbereid op de gevolgen van de klimaatverandering: ruimte om water vast te houden en geen hittestress;

DEEL B

Uitwerking en uitvoering

4. Uitdagingen en kansen

In het deel visie is een toekomstbeeld benoemd en een reeks aan ambities. In dit hoofdstuk worden deze ambities verbonden met de uitdagingen die er liggen in Wehe-den Hoorn en de kansen die er zijn. Zo worden ambities concreet en scherp.

De kansen en uitdagingen leiden gezamenlijk tot een reeks van projecten die om daadwerkelijke uitvoering vragen.

4.1 Uitdagingen

In het dorp liggen twee belangrijke uitdagingen.

1. Aanpak leegstand/verpaupering

Het aanzien van het dorp is de eerste blik van inwoners en bezoekers op het dorp. De wens is om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten, en daarmee ook de blik op het dorp. Nu zijn er een aantal plekken die het dorp een verpauperde blik geven. In het bijzonder het terrein van de Ster. Dat vraagt om een aanpak.

2. Behoud van het erfgoed

Wehe-den Hoorn is een dorp met lange historie. In de vele oude panden in het dorp is die historie terug te zien. Dat moet zo blijven. Dat betekent ook dat er denk- en regelruimte nodig is om nieuwe functies in deze historische gebouwen een plek te kunnen geven. Want het gebruik van deze panden is de basis voor het behoud er van. Dat speelt in ieder geval bij het Hogeland College en terrein van ZOS.

4.2 Kansen

Er liggen meerdere kansen voor de ontwikkeling, groei en verbetering van Wehe-den Hoorn. Daarbij concentreren de kansen zich rond drie thema's: wonen en leefomgeving, cultuur en recreatie. Door deze kansen te verbinden met de uitdagingen ontstaan er projecten die een bijdrage leveren aan de ambities voor Wehe-den Hoorn.

Wonen en leefomgeving

Er is een grote wens voor woningen in het dorp. Daarbij lijkt er vooral behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Maar woningbouw biedt ook de kans om wat nieuwe gezinnen te trekken. En gezinnen met kinderen kunnen helpen in het voortbestaan van de bestaande basisschool.

Kortgeleden is de Mernaweg heringericht en een deel van het dorp ingericht als 30km-zone. Dit heeft het dorp veel goed gedaan op het gebied van leefkwaliteit en verkeersveiligheid. Nog niet het hele dorp is op dit moment ingericht als 30km-zone. Voor het vergroten van de leefbaarheid en de verkeersveiligheid is de inrichting van het hele dorp als 30km-zone een meerwaarde. Ook liggen hier kansen om de groenstructuur te versterken bij de herinrichting van de openbare ruimte en de herontwikkeling van het Ster/ZOS terrein.

Cultuur

In het dorp wordt het kunstcentrum De Ploeg ontwikkeld. Dit centrum geeft een boost aan het culturele aanbod in het dorp. Het dorp wordt hierdoor op de kaart gezet. Bovendien biedt het Ploegmuseum kans voor allerlei verbindingen met bestaand aanbod op gebied van cultuur, recreatie en toerisme. Naast het kunstencentrum is er ook het initiatief van een Kultuurhoes in Wehe-den Hoorn waar verschillende culturele activiteiten zullen worden aangeboden.

Recreatie

De directe omgeving van het dorp is prachtig. Er is genoeg moois om van te kunnen genieten vanaf het water en de weg. De potentie van het landelijk gebied voor de recreatieve ontwikkeling van Wehe – den Hoorn wordt nog niet volop benut. Zeker in combinatie met het Kunstcentrum De Ploeg liggen er volop kansen op de recreatie te versterken.

5. Opgaven en uitvoering

In dit programma worden ambities, opgaven en kansen tot een reeks aan opgaven verknoopt. Deze opgaven leggen de basis voor een concreet project dat zal worden opgepakt.

Meervoudige aanpak

De Omgevingswet vraagt om een integrale blik. Zo zijn alle opgaven ook breed gedefinieerd. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente ook een aantal handelingsprincipes vastgelegd:

- We geven ruimte aan initiatieven de toekomst van onze gemeente versterken, ruimte voor innovaties en flexibiliteit.
- Onze waarden en kwaliteiten zijn onze basis. Met ieder plan en ieder idee lukt het ons om aan die waarden en kwaliteiten verder te bouwen.
- We kiezen waar dat kan voor multifunctioneel ruimtegebruik, want onze ruimte is kostbaar en schaars.
- We zoeken altijd naar koppelkansen.

In dit programma zijn deze principes verweven in de aanpak van de opgaven voor Wehe – den Hoorn. De zogenoemde meervoudige aanpak: elke opgave dient meerdere wensen.

5.1 Opgave 1 – locatie De Ster

Omschrijving

Het terrein van De Ster leent zich bij goed voor woningbouw. Het is een passende inbreidingslocatie in het hart van het dorp. Tegelijkertijd is dit ook een locatie waar de verbinding tussen het dorp en het achterliggende bosrijke gebied rond landgoed Wilgenheerd samenkomt. In het gebied krijgen goede groene verbindingen en woningbouw evenredig de ruimte. Bij de ontwikkeling wordt ook het terrein van de ZOS beschouwd.

Doel

Deze opgave moet leiden tot een woongebied dat meerwaarde heeft voor Wehe-den Hoorn. Daarvoor zijn een aantal randvoorwaarden meegegeven voor de planontwikkeling:

- De nieuwe invulling van het gebied past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en houdt rekening met de omliggende lintbebouwing;
- De karakteristieke silo en loods blijven behouden;
- Er is ruimte voor diverse woningtypen die iets toevoegen aan Wehe-den Hoorn. Daarbij vindt ook afstemming plaats met de plannen rond het Hogelandcollege. Als er in het Hogelandcollege woningbouw komt, dan is de intentie dat de Ster en het Hogeland College elkaar aanvullen.
- Het plan wordt zo opgezet dat het gefaseerd kan worden uitgevoerd, om steeds oog te kunnen houden voor de gewenste woningvoorraad in Wehe-den Hoorn.

Koppelkansen

Het oude kantoorgebouw van ZOS kan waarschijnlijk voor anti-kraak wonen gebruikt worden als de huidige inwoners uit het gebouw van het Hogeland College moeten vertrekken vanwege de ontwikkelingen daar.

Afspraken

Voor het dorp is het van belang dat er verschillende woningtypen in het ontwerp terecht komen. Bovendien zien ze graag dat de lintbebouwing wordt afgemaakt, 1 of 2 loodsen bewaard blijven en er ruimte is om een haventje te realiseren in het plangebied.

Als het schetsontwerp gereed is zorgt de initiatiefnemer voor een uitnodiging aan de werkgroep om het schetsontwerp te bespreken.

Voor de uitgewerkte plannen zal de initiatiefnemer weer een bijeenkomst voor het dorp organiseren.

Rollen

De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van het gebied ligt bij de eigenaar van het terrein. De eigenaar is ook verantwoordelijk voor de informatieverstrekking over de plannen richting de directe omwonenden en het dorp.

De gemeente adviseert en zal de vergunningsaanvraag beoordelen. Het plan wordt ondermeer getoetst aan de uitgangspunten in de woonvisie.

Het dorp wordt als klankbord betrokken bij de planvorming.

Planning

Halverwege 2022 ligt er een eerste schetsontwerp voor het gebied. Dat wordt in eerste instantie met de werkgroep Wehe – den Hoorn besproken. De uitgewerkte plannen worden daarna in een bijeenkomst aan het dorp gepresenteerd.

Vervolg is afhankelijk van de ruimtelijke procedures en de resultaten van de benodigde onderzoeken in het gebied. Verwachting is dat er niet eerder dan in 2024 gefaseerd gebouwd kan worden.

5.2 Opgave 2 – Kunstcentrum De Ploeg

Omschrijving

Kunstcentrum De Ploeg vestigt zich in de oude RK-school. Het centrum moet de regionale spin in het web worden als het gaat om nagenoeg alles wat te maken heeft met Ploegkunst en het Groningse landschap. Met de komst van het kunstcentrum ontstaat er een nieuwe en aantrekkelijke culturele attractie, die de toeristische infrastructuur in de gemeente Het Hogeland kwalitatief zal gaan versterken. Verwacht mag worden dat daardoor meer toeristen naar ons gebied zullen komen. Het inhoudelijk programma wordt komende tijd nog verder uitgewerkt samen met belanghebbenden.

Doel

Het Kunstcentrum De Ploeg is deels een expositieaccommodatie voor werken van Ploegkunstenaren met werken van uit de Ploegcollectie. Daarnaast wordt het een werk-, ontdek- en experimenteer ruimte, in samenwerking met de plaatselijke en regionale onderwijsinstellingen, culturele instellingen en kunstenaars. Het centrum zal als knooppunt, als start- en eindpunt functioneren voor tal van activiteiten in de regio. Er moet voldoende parkeergelegenheid (in ieder geval 10 parkeerplaatsen) zijn op loopafstand.

Koppelkansen

Het Kulturhoes heeft voorgesteld om schilderlessen of andere activiteiten in het gebouw van het Hogelandcollege te geven, totdat het kunstcentrum klaar is. Dit idee werd goed ontvangen.

Afspraken

De verbinding van het kunstcentrum met de regio en het dorp krijgt de komende periode vorm. Daar worden de ideeën van het dorp bij betrokken:

- Aanbieden van streekproducten;
- Beeldentuin;
- Aan De Ploeg gerelateerde elementen ook aanbieden op andere locaties;
- Aanbieden van schilderlessen en andere passende in het kunstcentrum passende activiteiten totdat het centrum klaar is.

Er hebben zich inmiddels meerdere vrijwilligers gemeld om t.z.t. een bijdrage te leveren aan het kunstcentrum.

Voor het bepalen van de locatie van de 10 parkeerplaatsen is afstand tot het museum het belangrijkste criterium. Mocht het Hoogholtje verhuizen, dan heeft het de eerste voorkeur om de tien parkeerplaatsen op de huidige locatie van het Hoogholtje te realiseren)*. Zo niet, dan wordt het parkeren opgelost bij:

1. het ZOS terrein, of;
2. de strook gemeentegrond bij de RK-begraafplaats.

Waar de gemeente geen grondeigenaar is, werkt de gemeente een plan uit in samenwerking met de eigenaar van de betreffende grond. De financiering van de aanleg is geregeld via de NPG-gelden. Los van de keuze van de locatie komt er bij de parkeerplaatsen in ieder geval een oplaadpaal én een invalidenparkeerplaats.

Rollen

De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van het Kunstcentrum De Ploeg en het leggen van de verbinding met het dorp ligt bij de Stichting herstel erfgoed de Marne als eigenaar van het gebouw tot de bouwkundige oplevering. Daarna wordt de verantwoordelijkheid overgenomen door de Stichting Kunstcentrum De Ploeg

De gemeente verleent de benodigde vergunningen en legt de 10 parkeerplaatsen aan.

Planning

- Aanvragen omgevingsvergunning: juni 2022;
- Start bouw: eind 2022/begin 2023;
- Oplevering gebouw eind 2024/begin 2025;
- Aanleggen parkeerplaatsen voor openstelling museum.

)* Dit staat het plan van het kunstcentrum om aldaar eventuele beeldentuin te realiseren in de weg.

5.3 Opgave 3 – Het Hogeland College

Omschrijving

Het gebouw van het Hogeland College in Wehe – den Hoorn staat al enige tijd leeg en wordt op dit moment anti-kraak bewoond.

Voor de invulling van het gebouw zijn twee scenario's denkbaar, die ook zijn gedeeld met het dorp. Voor beide scenario's is belangstelling en zijn voorkeuren uitgesproken:

1. Het gebouw wordt (deels) benut voor een pilotproject met het Kultuurhoes. Tijdens de pilot wordt samenwerking met de basisschool 't Hoogholtje verder uitgewerkt wat al dan niet kan resulteren in een verhuizing van de school. Gedurende de pilot zal de rest van het gebouw beschikbaar blijven voor (anti-kraak) wonen.
2. Het gebouw wordt verkocht aan degene die een plan neerlegt dat past binnen de ambities van Wehe-den Hoorn, waarbij ook de ruimte is voor de realisatie van woningen.

Doel

Het gebouw van het Hogeland College vraagt om een passende en toekomstbestendige invulling. Behoud van het gebouw staat daarbij buiten kijf. In de lijn van de principes uit de Omgevingsvisie betekent dat:

- Een invulling die het mogelijk maakt om het gebouw multifunctioneel te kunnen gebruiken of te hergebruiken in de lange toekomst;
- Een invulling die het mogelijk maakt om wensen en kansen te koppelen;
- Een invulling die de cultuurhistorische waarde en uitstraling van het gebouw versterkt;

Koppelkansen

Onderdeel van de plannen van het Kultuurhoes is dat 'Nieuwe zaaiplaatsen' in het Hogeland College gevestigd wordt. Zij hebben als doel om (tijdelijk) activiteiten voor jongeren te organiseren op het gebied van kunst, filosofie, muziek, theater, film, techniek, intercultureel koken en duurzaam tuinieren. Dit gebeurt in samenwerking met de bestaande jeugdsoos.

De huidige bewoners kunnen naar alle waarschijnlijkheid terecht in het oude kantoorgebouw van ZOS mochten ze moeten verhuizen.

Afspraken

De gemeente is de eigenaar van het Hogelandcollege en zal beide scenario's afwegen op basis van beoogde doelen, draagvlak, financiële haalbaarheid, beheerslasten en maatschappelijk belang.

De werkgroep Wehe - den Hoorn adviseert de eerste optie. Het projectplan dat het Kultuurhoes in juni oplevert, maakt deel uit van het advies aan het college.

Mocht college voor scenario 2 kiezen, dan zal gemeente afspraken maken met werkgroep over de op te stellen criteria en de beoordeling van de plannen voor het Hogelandcollege.

Rollen

De gemeente is verantwoordelijk voor de te maken keus en de uitvoering daarvan. Afhankelijk van de keuzes wordt de werkgroep Wehe – den Hoorn meegenomen in het vervolgtraject.

Mocht het College kiezen voor de pilot, dan is het uitvoeren en uitwerken van de pilot is de verantwoordelijkheid van het Kulthuurhoes. Tijdens die periode blijft gemeente verantwoordelijk voor het pand.

Planning

- Na de zomer besluit van het college van B&W;
- Bij keuze voor scenario 1; dan pilot van medio 2022 tot ca eind 2023
- Bij keuze voor scenario 2; verkoop eind 2022

5.4 Opgave 4 – Warfhuisterweg

Omschrijving

De Warfhuisterweg is een van de belangrijkste toegangswegen tot het dorp. De inrichting van de weg is geen visitekaartje van het dorp. Ook de verkeersveiligheid staat onder druk. De weg is al wel onderdeel van het 30km-gebied, maar mist een passende inrichting en uitstraling.

Doel

De Warfhuisterweg moet een groener en veiliger weginrichting krijgen.

Koppelkansen

De wens van het dorp is om het vergroenen van de Warhuisterweg te koppelen aan het groenplan dat voor het hele dorp is gemaakt.

Afspraken

De gemeente maakt een plan en een planning voor de aanpak van de Warfhuisterweg. Deze aanpak moet aansluiten bij de mobiliteitsvisie van de gemeente. De gemeente gaat samen met de groengroep van het dorp bekijken hoe de vergroening van de Warfhuisterweg vorm kan krijgen.

Als de eerste ideeën op papier staan, wordt ook afstemming gezocht met de aanwonenden en gebruikers (landbouwers, ondernemers) van de weg.

Rollen

De gemeente is de trekker van dit project. Het dorp fungeert als klankbord en denktank.

Planning

In het najaar komt de gemeente met een voorstel voor de planning.

5.5 Overige opgaven

Tijdens de bijeenkomsten in het dorp zijn nog meerder andere opgaven benoemd die kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp. Deze opgaven worden zelfstandig opgepakt door de eigenaren/initiatiefnemers of hebben nu geen prioriteit.

Voor de volledigheid wordt hierna op deze opgaven ingegaan.

Marnehoes

Stichting Groninger Kerken zal een plaatselijke commissie instellen om de kerk te beheren en culturele activiteiten te ontplooiën. Dit doen zij in samenhang met andere activiteiten in het dorp.

Haventje Wehe-den Hoorn

De wens van het dorp is om het haventje op te knappen en aan het haventje een aantal faciliteiten toe te voegen die ervoor zorgen dat het een beter gebruikte plek wordt waar meer reuring ontstaat.

Het heeft nu echter geen prioriteit om dit met de eigenaar te bespreken en plannen uit te werken.

Slingerp pad/dorpsommetje

In maart 2020 heeft de Vereniging Dorpsbelangen Wehe -den Hoorn het idee *herstellen, verbeteren en vergroenen van het slingerp ad* ingediend bij TOUKOMST. Het idee *slingerp ad* is door Dorpsbelangen in samenwerking met Landschapsbeheer Groningen en gemeente Het Hogeland verder uitgewerkt en in juni 2022 door het NPG verkozen tot pilot. Een landschapsarchitect wordt aangetrokken voor adviezen. Landschapsbeheer Groningen heeft in opdracht van het NPG de regie. De gemeente heeft cofinanciering toegezegd en gaat nog dit jaar het fiets- en wandelpad aan de noordzijde van het dorp voorzien van een nieuwe asfalt laag. Op dit moment ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie.

Vanuit het dorp zijn de volgende ideeën mee gegeven:

- Gedichten van mensen/kinderen die geïnspireerd zijn door het uitzicht neerzetten langs de route om te leren en beleven onderweg;
- Kunstvoorwerpen van De Ploeg langs de route opstellen;
- Speelplekken met (bv water en zand) voor kinderen;
- Bloemen langs het pad. Vogelhuisjes en/of grote insectenhotels plaatsen;
- Pad voorzien van zitbanken en prullenbakken;
- Voetpad naar Starckenborghpad vanuit centrum en vanaf Havenstraat aanleggen;
- Informatiebord plaatsen over de geschiedenis van Wehe-den Hoorn.

Jeugdsoos

Voor de jeugd in het dorp is het belangrijk dat de jeugdsoos goed functioneert. Het pand is recent herbouwd. Met het jongerenwerk moet de soos weer nieuw leven ingeblazen worden. Hier wordt een apart spoor voor opgezet.

Gebied Beweegtuin/ijskantine/speeltuin

Om onder meer het bewegen in het dorp te stimuleren, heeft het dorp zelf gezorgd voor een beweegtuin. Daarbij is ook breder gekeken naar de ontwikkeling van het gebied. Zo is er een duurzame samenwerking tot stand gebracht met onder meer de ijsvereniging, speeltuinvereniging en

dorpsbelangen. De opgave is hier om het gebruik van dit gebied de komende jaren te stimuleren, door activiteiten te organiseren.

Woningbouw

De wens is om in het dorp woningen te realiseren. Met potentiële initiatiefnemers zal de gemeente in nader overleg gaan over de mogelijkheden; wat betekent dit voor het dorp (meerwaarde) en wat voor mogelijke consequenties heeft dat voor de andere plannen voor woningbouw? Tevens zal moeten blijken dat er draagvlak is voor de plannen, omdat de plannen nog niet concreet zijn opgenomen in het gebiedsprogramma.

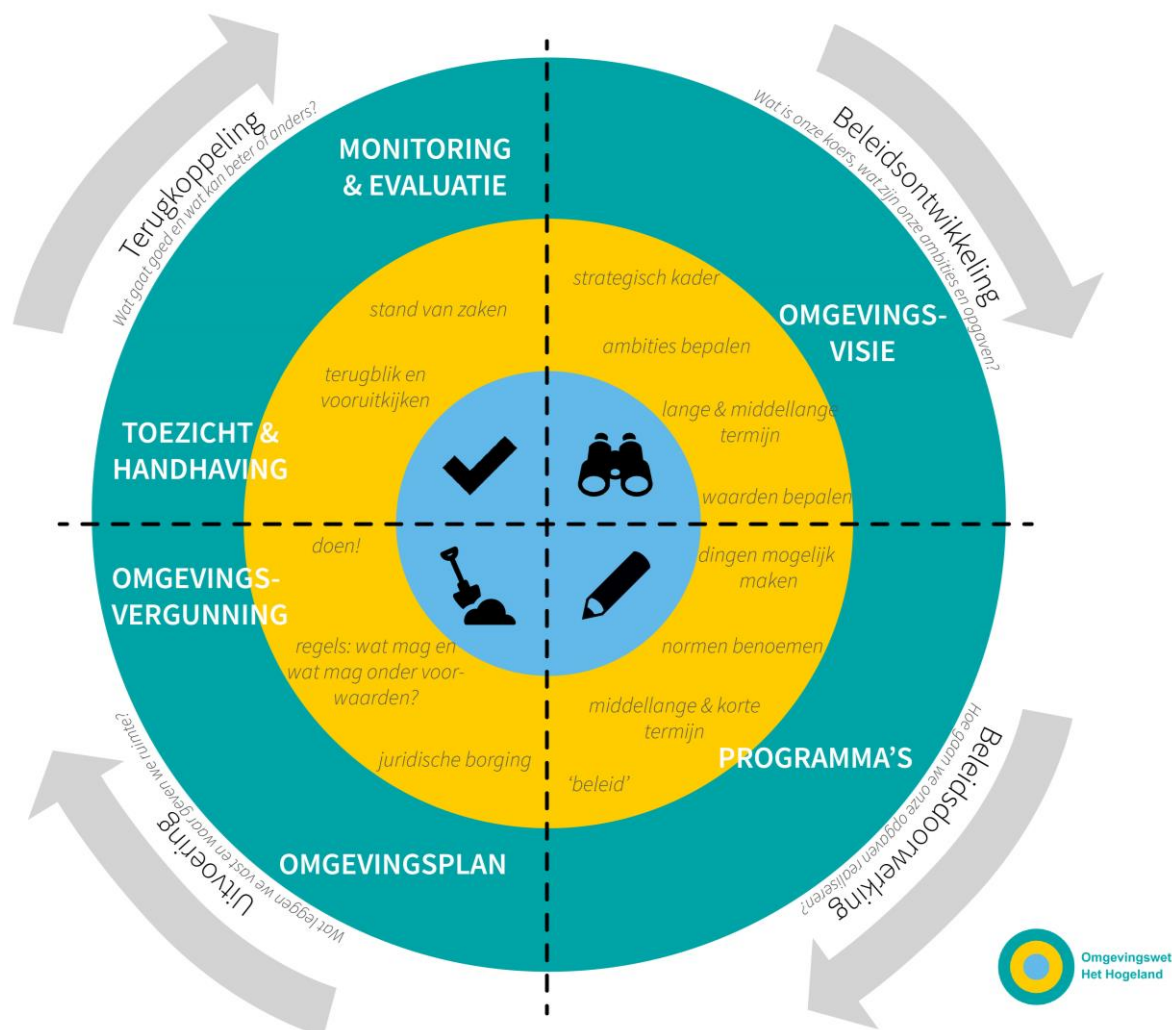
DEEL C

Vervolg en verantwoording

6. Monitoring

De Omgevingswet gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Dat betekent dat plannen tussentijds tegen het licht worden gehouden en zo nodig bijgesteld. Zo is er ruimte voor voortschrijdende inzichten en zo kunnen de Omgevingsvisie, programma's en het Omgevingsplan elkaar versterken.

Door tussentijds te monitoren, te evalueren en zo nodig keuzes bij te stellen, ontstaat een beleidscyclus. Ook voor dit programma is het goed om vooraf vast te leggen hoe de voortgang wordt bijgehouden.



De Hogelandster beleidscyclus

6.1 Monitoren

Het programma bestaat uit twee hoofdonderdelen:

1. DEEL A - een visie op de toekomst van het dorp voor de langere termijn (5-10 jaar);
2. DEEL B- een uitwerking naar kansen en opgaven voor de korter termijn (0-5 jaar).

Bij de wijze van monitoren wordt deze tweedeling ook vastgehouden.

De visie op het dorp wordt over 3 jaar opnieuw tegen het licht gehouden. Samen met de actualiteit en inzichten van dat moment en de dorpsvisie van dat moment wordt bekeken of de visie in dit programma aanpassing en aanvulling vraagt. Deze heroverweging bereidt de gemeente in ieder geval samen met Dorpsbelangen voor.

Het tweede deel B geeft richting aan de daadwerkelijke opgaven en projecten. De voortgang hiervan wordt halfjaarlijks besproken in het College.

Mocht blijken dat er op onderdelen onvoldoende voortgang is, of dat er nieuwe inzichten zijn die om bijstelling vragen, dan worden die inzichten na overleg met het dorp ook met de gemeenteraad gedeeld ter kennisgeving.

6.2 Evalueren

Het maken van een programma op deze manier is nieuw. Dat betekent dat de werkwijze intern op het gemeentehuis is geëvalueerd en ook met de deelnemende partijen buitenshuis wordt besproken. Uiteraard worden feedback en tips ter harte genomen.

Na de realisatie van elk van de projecten wordt ook de tijd genomen om terug te blikken. Daarbij staan in ieder geval deze onderwerpen centraal:

1. **Het proces:** Hoe verliep het proces? Was de aanpak juist? Wat ging goed en wat kon beter?
2. **Het resultaat:** Is het resultaat zoals gewenst en verwacht? Heb je de kwaliteit kunnen leveren die je wilde leveren?
3. **De communicatie:** Hoe verliep de communicatie? Onderling en naar buiten toe?
4. **De planning:** Was het project goed gepland? Hoe was de doorlooptijd? Had het anders/sneller gekund?
5. **Mensen en middelen:** Waren de juiste mensen betrokken? Hoe was de samenwerking? Hebben we kennis, ervaring, geld of andere middelen gemist?

7. M.e.r. - plicht

Programma's onder de Omgevingswet kunnen in sommige gevallen m.e.r-plichtig zijn. Dat wil zeggen dat in die gevallen projecten zijn opgenomen die dusdanig zijn in aard of omvang, dat er een milieueffectbeoordeling moet plaats vinden.

De meeste opgaven die in het programma zijn benoemd zijn nog onvoldoende concreet voor een milieueffectbeoordeling. Voor de meest concrete opgave, de mogelijke woningbouw op het terrein van De Ster, is een uitvoeriger onderbouwing gemaakt of het project m.e.r.-plichtig zou kunnen zijn. In bijlage 2 is deze onderbouwing opgenomen.

Op basis van de huidige inzichten kunnen we redelijkerwijs vaststellen dat het programma voor Wehe-den Hoorn geen projecten omvat die het doorlopen van een m.e.r.-procedure nodig maken. Uiteindelijk zal bij de verdere concretisering van ieder project in het kader van de planologische procedure in beeld worden gebracht of en welke onderzoeken nodig zijn en of de resultaten daarvan alsnog tot een m.e.r.-plicht leiden.

Bijlage 1 Verslag overleg Werkgroep Wehe-den Hoorn

Maandag 9 mei 2022, Hoornstertil Wehe-den Hoorn

Aanwezig:

Eric van der Klei (dorpsbelangen Wehe-den Hoorn)
Dineke Mik (Marnehoes)
Martijn Oostenbrink (Hoornstertil)
Tity Oostenbrink (Hoornstertil)
Rolien Scheffer (directeur Cultuurcentrum Hogeland)
Jaap ten Hoor (ontwikkelaar ster)
Klaas Vlieger (eigenaar de Ster)
Rolien Scheffer (directeur Cultuurcentrum Hogeland)
Annemarie Bembom (stichting Groninger Kerken)
Arthur Werkman (inwoner, secretaris Speeltuinvereniging en commissielid Beweegpark)
Marcel Endendijk (ondersteuner dorpsbelangen)
Karina Bakx (Roemte)
Ivo Poll (dorpsbelangen)

Petra de Vries (projectcoördinator Recreatie & Toerisme en contactpersoon Kunstcentrum De Ploeg)
Tamara Wiersema (projectleider Wehe-den Hoorn)
Annemarie Veenhuis (communicatieadviseur)

Gasten:

Roel Gosker, programmamanager Omgevingswet
Gwenda van der Vaart
Raadsleden; Janny Klei en Han Hefting

Afwezig

Edzo Bergman (projectleider KCDP)
Wendy Reitsma (locatiedirecteur 't Hoogholtje)
Koos Poelma (Vice-voorzitter & waarnemend secretaris Parochiebestuur)
Rianne Kuzee (inwoner)

Opening en benoemen programma

Annemarie vertelt dat de avond is bedoeld om de open dag te evalueren en daarna afspraken te maken over het vervolg van de verschillende initiatieven.

Tamara licht nogmaals de ambities van het programma en het afgelopen werkproces toe en geeft aan dat elke 'eigenaar' van een initiatief zijn eigen besluiten neemt. De werkgroep geeft een advies mee.

Evaluatie open dag 19 maart 2022

JAAP | WONEN OP STER TERREIN EN ZOS

De open dag is als zeer positief ervaren. Voor de Ster waren zowel geïnteresseerden uit Wehe-den Hoorn en daar buiten.

- ook inwoners van Wehe hebben aangegeven wel te willen verhuizen
- getoonde belangstelling
 - appartementen in ZOS
 - woonwerven in casco in ZOS
 - levensloopbestendige woningen
 - Ster: vrijstaand, 2 onder 1 kap met grond

Jaap geeft aan een eerste voorstel voor het wonen op het terrein Ster/ZOS met belangstellenden uit de werkgroep te willen bespreken voordat de plannen extern bekend worden gemaakt.

ROLIEN | KULTUURHOES EN STICHTING OUDE GRONINGER KERKEN

Goede opkomst. Reacties waren overwegend positief, 2 mensen niet.

- getoonde belangstelling
 - muzieklessen
 - theaterlessen
 - yoga
 - sport, wordt vooral gemist voor jongeren
 - koken, samen koken en eten
 - privébibliotheek in het pand

Beoogd einddoel: verschillende functies in 1 gebouw: Kultuurhoes, school, kinderopvang, Nieuwe Zaaiplaatsen. Er zijn al relaties gelegd tussen de school en het Marnehoes; optredens en tentoonstellingen.

Jaap merkt op dat een extra aanbod als cultuureducatie een extra reden kan zijn voor jonge gezinnen om te wonen in Wehe-den Hoorn.

TAMARA | WONEN IN HET HHC

Er was beperkt belangstelling. Belangstelling ook vooral van mensen die er nu wonen. Deel van de reacties zag combinatie met Kultuurhoes wel zitten en deel niet.

- getoonde belangstelling
 - combinatie studio en atelier
 - wonen voor gezinnen
 - lokalen verbouwen tot appartementen

PETRA | PLOEGMUSEUM

Bij afwezigheid van Edzo Bergman geeft Petra de Vries een terugblik op de open dag

- enthousiaste reacties op de plannen
- veel belangstelling voor rondleidingen in het pand
- eerste vrijwilligers hebben zich aangemeld
- plannen voor de toekomst
 - samenwerking met ondernemers
 - samenwerking met het dorp
 - samenwerking met Groninger museum
 - samenwerking met Waddenmusea
 - e bike routes

Het vervolg op de initiatieven

In aanvulling op het document dat is rondgestuurd worden de volgende afspraken gemaakt:

STER: DE AFSPRAKEN

- er komt 1 plan voor het Sterterrein gecombineerd met ZOS
- Jaap wil in overleg met de provincie om de mogelijkheden te bespreken dat er een haventje in het plangebied wordt ontwikkeld
- een of meerdere loodsen van het ZOS moeten blijven als cultuur historische erfgoed
- het lint wordt aangesloten
- Bij het maken van het ontwerp wordt gekeken naar de oude landschapsstructuren door een landschapsarchitect. Dat is de basis voor een woningbouwplan dat een architect gaat maken.
- de invulling van soorten woningen is nog niet bekend; mede afhankelijk van ontwikkelingen HHC-gebouw
- plan wordt gefaseerd uitgevoerd
- eisen van de gemeente; stedenbouwkundige onderlegger. Kwaliteit is leidend, maar dorp is

wel woondorp, dus dit heeft invloed op de te bouwen aantallen woningen.

- voor 1 augustus: schetsontwerp met landschapsstructuur en woningen
- werkgroep krijgt uitnodiging om ontwerp te bekijken
- daarna pas met plan het dorp in
- informatievoorziening gaat deels via dorpskrant, in samenwerking met Eric

PLOEGMUSEUM: DE AFSPRAKEN

- ambitie: museum als spil in de regio, zowel cultureel als toeristisch
- samenwerking met het dorp is belangrijk bij ontwikkeling museum

Rolien stelt voor dat schilderlessen of andere ploegactiviteiten vast in het HHC-gebouw gegeven kunnen worden, totdat het Ploegmuseum klaar is.

- | | |
|-------------------|----------------|
| - 2022 | bouwvergunning |
| - 2022/begin 2023 | start bouw |
| - 2025 | museum open |

WARFHUISTERWEG: DE AFSPRAKEN

- ambitie: veiliger en groener
 - verzoek of er nog een bord met 30 km kan komen, of verderop in de straat
 - smiley moet nog worden aangepast. Annemarie licht Peter Dijkens in (gedaan).
- idee plantenbakken misschien niet haalbaar i.v.m. grote voertuigen
- plan wordt uitgewerkt met het dorp

- juni 2022: mail naar de werkgroep over hoe nu verder
- groenplan voor hele dorp van Nico Steur bekijken voor Warfhuisterweg
- dorp wordt betrokken bij uitwerking

DORPSOMMETJE

Dorpsbelangen, Landschapsbeheer Groningen en de gemeente moeten nog tot overeenstemming komen. Vervolggesprek op 10 mei

- Ideeën: Ploegelementen langs de route, gedichten, insectenhotel

- mei 2022: plan indienen bij Toukomst
- Gemeentelijke cofinanciering geregeld (middels gepland onderhoud)
- uitvoering plan: Dorpsbelangen, Landschapsbeheer Groningen en gemeente

PARKEREN

- verschillende suggesties
 - Hoogholtje, na evt. verhuizing
 - terrein tussen de school en de kerk
 - Energiek
 - tijdelijk in de ZOS-loods

- er zijn maximaal 10 parkeerplekken nodig
- wordt geregeld via bestemmingsplan procedure
- wordt bekend gemaakt in dorpskrant

HHC-GEBOUW

- 2 scenario's
 1. Pilot Kultuurhoes in combinatie met wonen.
 2. Gemeente verkoopt het pand met de ambitie voor Wehe
 - gemeente verkoopt onder randvoorwaarden

Jaap roept de werkgroep op de komst van het Kultuurhoes te steunen. Het aanbod van cultuureducatie kan een pre zijn voor potentiële nieuwe bewoners in Wehe-den Hoorn, vooral voor jonge gezinnen. De werkgroep adviseert om voor de pilot te kiezen. Na ca. een jaar wordt bekeken of de basisschool kan verhuizen naar het HHC en gecombineerd kan worden met cultuureducatie en kinderopvang.

- in juni 2021 wordt een projectplan aangeboden aan de gemeente voor het HHC-gebouw
- werkgroep geeft voorkeur aan scenario 1
- het college besluit

Overige Onderwerpen

Haventje

Aanpassingen voor het haventje worden niet meegenomen in het plan

- verzoek voor prullenbak past niet binnen beleid gemeente: brand- en vernielgevaar

Jeugdsoos

De nieuwe Zaaiplaatsen die samen met Kultuurhoes in HHC zouden kunnen komen, kunnen een bijdrage leveren aan het doorontwikkelen/herstarten van de activiteiten van de jeugdsoos.

Hoe nu verder

1. Ook al is deze fase bijna afgerond. De werkgroep wil graag op de hoogte blijven van de ontwikkelingen. Per onderwerp verschilt het of dit in een bijeenkomst is of per mail:
 - a. Jaap nodigt begin augustus de werkgroep uit om ontwerp Ster/Zos te bekijken.
 - b. Deze bijeenkomst wordt gecombineerd met bv een barbecue om ook met elkaar terug te kunnen kijken op het proces.
2. Annemarie maakt voor de eerstvolgende dorpskrant een verslag van de afspraken over de initiatieven. Deadline: 22 mei.

Bijlage 2 Onderbouwing m.e.r. – plicht

1. Uitwerking Woningbouw terrein De Ster

Het meest concreet van alle opgaven in het programma is de woningbouw op het terrein van de Ster. Woningbouw valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De drempelwaarden van de betreffende categorie zullen met de ontwikkeling van het terrein van De Ster niet worden overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 100 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat bij de planontwikkeling in eerste instantie met een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden volstaan.

Vooruitlopend daarop hebben we voor zover we dat nu kunnen inschatten in het kader van dit programma al in beeld gebracht wat de mogelijke nadelige milieueffecten van de beoogde ontwikkeling op het terrein van De Ster kunnen zijn. Daarbij is het goed te benoemen dat alleen het voornemen om te komen tot woningen op het terrein van De Ster op dit moment bekend is. Omdat de plannen nog onvoldoende concreet zijn, is er nog geen onderzoek uitgevoerd. Om de woningbouw op het terrein van De Ster te kunnen realiseren is een planologische procedure noodzakelijk. In dat traject zullen alle benodigde onderzoeken, inclusief een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden meegenomen.

2. Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn worden bij een afweging over milieueffecten in het bijzonder in overweging genomen:

- de omvang van het project;
- eventuele cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Omvang van het project

De locatie van De Ster ligt in het centrum van Wehe-Den Hoorn. Het terrein grenst aan de zuidzijde aan de Mernaweg, die ook de ontsluiting vormt van het terrein en aan de noordzijde aan een bosgebied en de Hoornse Vaart. Het terrein is ongeveer 1 ha groot.

Eventuele cumulatie met andere projecten

In de omgeving van De Ster wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Kunstcentrum De Ploeg. De realisatie van het Kunstcentrum zal leiden tot extra verkeer van bezoekers aan het Kunstcentrum. Ook de woningbouw zal leiden tot extra verkeersbewegingen. Toch zal gelet op het verwachte bezoekersaantal en het aantal van 10-20 woningen naar verwachting geen sprake zijn van dusdanige effecten op de lucht- en leefkwaliteit dat een m.e.r.-plicht aan de orde zal zijn.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Er is voor zover nu in te schatten geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Het kan zijn dat voor grondverbetering zand van elders wordt aangevoerd.



Locatie De Ster

Overige aspecten

De overige aspecten zijn niet aan de orde in het licht van de voorgestelde woningbouw.

3. Plaats van het project

Vanuit de EU-richtlijnen wordt aangegeven dat, bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, de volgende punten in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur), Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Kortgeleden is de oude bebouwing van het terrein van de Ster gesloopt. Het plangebied is daarmee nu onbebouwd. Dat was vroeger niet zo. Op oude luchtfoto's is te zien dat het terrein voor ongeveer 2/3 bebouwd is geweest. Na de brand in de jaarwisseling 2019-2020 is het destijds gevestigde groepshotel De Ster afgebrand.

Vanuit de werkgroep Wehe- Den Hoorn en met de eigenaar van De Ster is de wens ontstaan op het nu braakliggende terrein woningbouw te ontwikkelen. Daarmee is er sprake van een wijziging van het bestaande grondgebruik. Gebruik van of effect op natuurlijke hulpbronnen is in dit geval niet aan de

orde. De herstructurering van het gebied heeft geen effect op natuurlijke hulpbronnen, zoals mineralen, ertsen, fossiele brandstoffen.

Wat betreft het genoemde onder het derde aandachtsstreepje ligt het projectgebied niet in het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of een Natura 2000-gebied. Het plangebied grenst wel aan de noordzijde aan gronden die onderdeel uitmaken van het NNN. Dat vraagt extra aandacht en zorgvuldigheid bij de planontwikkeling van het gebied.

De aspecten ecologie, cultuurhistorie en archeologie worden nader toegelicht bij Kenmerken van de potentiële effecten.

4. Kenmerken van de potentiële effecten

Bij de potentiële milieueffecten van het project op de omgeving wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de autonome ontwikkelingen.

In deze paragraaf kijken we op hoofdlijnen naar de aandachtspunten die vanuit de verschillende thema's een rol spelen bij de ontwikkeling van het gebied. Juist omdat de plannen nog onvoldoende zijn uitgewerkt, kan een echte m.e.r.-beoordeling nu niet gegeven worden en zijn de onderliggende onderzoeken nog niet uitgevoerd. Daarom blijven de bevindingen nu op hoofdlijnen.

De autonome ontwikkeling beschouwen we in dit geval hetzelfde als de bestaande situatie: een braakliggend terrein.

Archeologie

Wehe – Den Hoorn heeft een eeuwenoude geschiedenis. Het plangebied ligt op een kwelderwal aan de flanken van het voormalige Hunze-estuarium. Het ligt voor de hand dat het plangebied archeologisch interessant kan zijn. We verwachten dat, als er vondsten worden gedaan, deze in situ behouden blijven en de ontwikkeling van het plangebied niet beïnvloeden.

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het oude bebouwingslint langs de Mernaweg. In huidige staat is het gebied een zogenoemde 'rotte kies' in het straatbeeld van het dorp. De voorgestelde ontwikkeling van het gebied met woningbouw biedt kansen om juist de cultuurhistorische waarden te versterken.

Milieuzonering

De nieuwe woningen leiden van zichzelf niet tot milieuhinder voor omliggende functies, maar zijn andersom als woonfunctie wel gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. De woningen kunnen ook een belemmering vormen voor deze bedrijven.

Naast het plangebied ligt het terrein van ZOS. Hier worden landbouwgerelateerde producten gesorteerd, verpakt en opgeslagen. Voor dergelijke bedrijven is in het kader van 'bedrijven en milieuzonering' een richtafstand opgenomen. Die afstand is 50m. In de planontwikkeling kan met deze richtafstand rekening worden gehouden.

Bodem

Uit bodemonderzoek moet blijken hoe de bodemkwaliteit is in het plangebied. Mocht de bodemkwaliteit niet op orde zijn om woningen te kunnen bouwen, kunnen aanvullende maatregelen worden genomen zoals bodemsanering. De staat van de bodem leidt ons inziens daarmee niet op voorhand tot milieutechnische bezwaren.

Ecologie

Het terrein ligt nu ruim 2 jaar braak. Naast het terrein ligt NNN-gebied. Het ligt voor de hand dat natuurwaarden een rol spelen bij de ontwikkeling van het gebied. Waar dat speelt, kunnen mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen. Ook kan in de planopzet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden. We verwachten op dit moment niet dat de natuurwaarden ter plekke leiden tot een m.e.r.-plicht.

Op grotere afstand liggen in ieder geval de Natura2000-gebieden 'Lauwersmeer' en 'Waddenzee'. Van deze natuurgebieden is de Waddenzee enigszins stikstofgevoelig. Een Aeriusberekening zal moeten uitwijzen of de woningbouwplannen significant negatieve effecten hebben op omliggende Natura2000-gebieden. Mocht dat toch het geval zijn, kan een vergunning van de Wet Natuurbeheer in het kader van de stikstofdepositie nodig zijn.

Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen invloedsgebieden van buisleidingen of transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde buisleiding van de NAM is ruim 1,2 km ten zuiden van het plangebied gelegen. Het tankstation ten zuiden van het plangebied ligt op ruim 300m. Alle risicobronnen zijn op voldoende afstand gelegen. De ontwikkeling leidt naar alle waarschijnlijkheid niet tot nadelige effecten in het kader van externe veiligheid.

Geluid

Het plangebied ligt aan de Mernaweg, een weg met een maximumsnelheid van 30km/u. Vooralsnog heeft deze weg geen geluidszone. Dat verandert na invoering van de Omgevingswet.

Omdat de Mernaweg een belangrijke doorgaande weg is in het dorp zullen we voorstellen om in het kader van een goede en gezonde fysieke leefomgeving een akoestisch onderzoek uit te voeren in de planologische procedure.

De resultaten van dat onderzoek kunnen, als er sprake is van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare waarde, leiden tot een bijgesteld plan voor de positionering van de woningen. Ook zijn er mogelijk geluidwerende maatregelen aan de gevels toe te passen. Tot slot kan het college van B&W ook besluiten om een hogere waarde te verlenen. Met al deze mogelijke maatregelen is het niet waarschijnlijk dat de ontwikkeling tot nadelige milieugevolgen zal leiden.

Water

De bouw van woningen zal leiden tot een toename van het verhard oppervlak in het gebied en daarmee de kans op een versnelde afvoer van het regenwater richting het oppervlaktewater. Als gemeente staan we voor een klimaatadaptieve inrichting van ons openbaar gebied. We gaan de woninbouwplannen hier ook op beoordelen. We willen dat in het gebied zoveel mogelijk wordt gewerkt vanuit het principe vasthouden – bergen – afvoeren. We verwachten dat er ook ruimte genoeg is om het gebied klimaatadaptief in te richten om nadelige gevolgen op de waterhuishouding te voorkomen.

5. Conclusie

Het project is in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject in het besluit m.e.r. van een relatief geringe omvang. Op basis van de huidige informatie zijn er niet op voorhand relevante milieueffecten te verwachten die het doorlopen van de m.e.r.-procedure nodig maken.