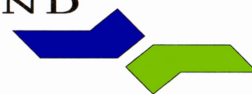
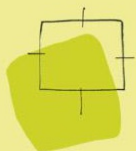


Uithuizermeeden

gemeente
EEMSMOND



O N T W E R P



BügelHajema

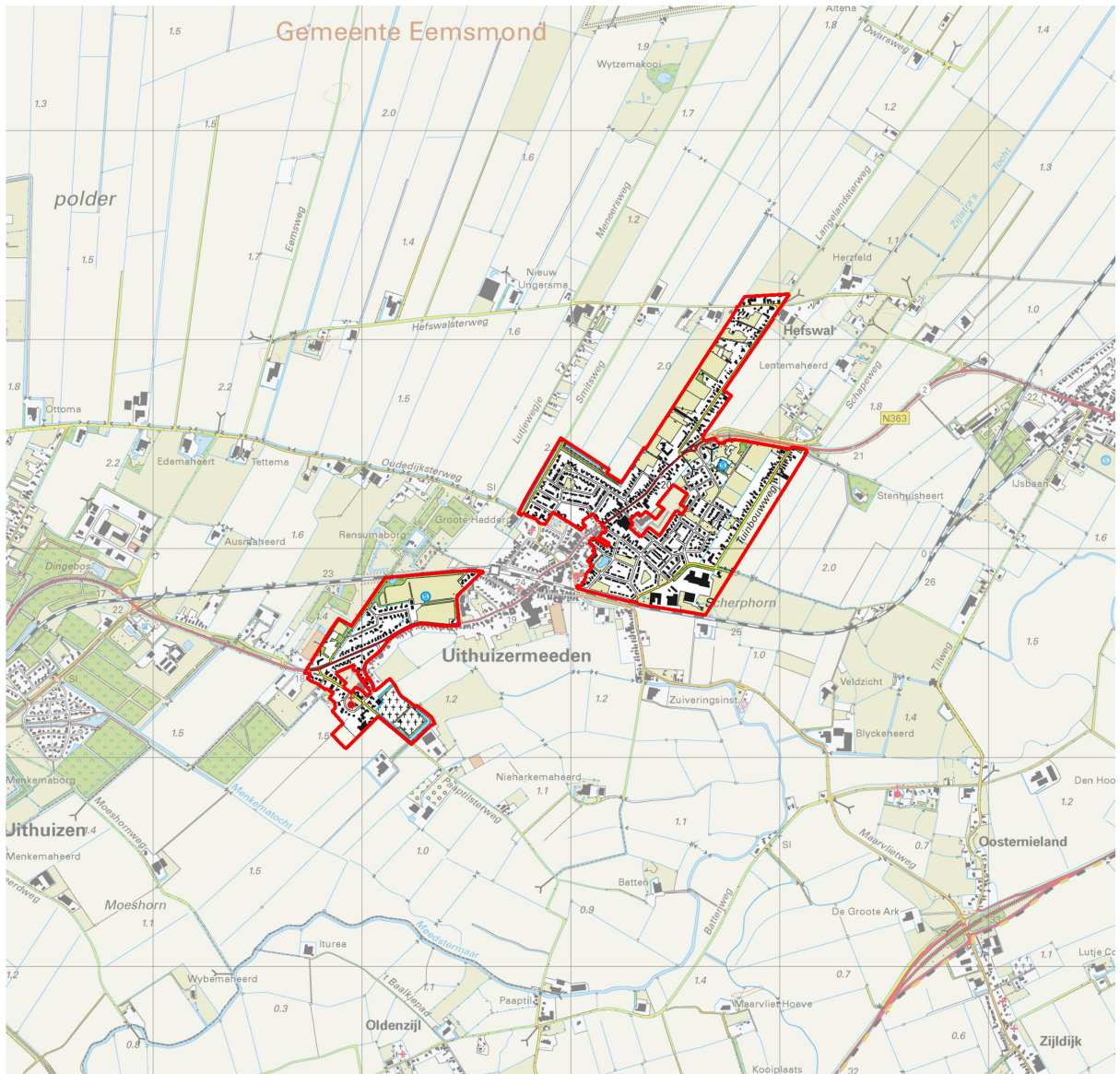
Plek voor ideeën

Uithuizermeeden

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
1.4 Bestemmingsplan Centrum en Scherphorn Zuid	5
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beleid	6
2.1 Rijk	6
2.2 Provincie	6
2.3 Gemeente	8
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	12
3.1 Cultuurhistorische schets	12
3.2 Huidige situatie	13
3.3 Juridische vormgeving	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Wegverkeerslawaaï	18
4.3 Milieuzonering	18
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Luchtkwaliteit	20
4.6 Ecologie	20
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.8 Bodem	21
4.9 Water	21
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Toelichting



Overzichtkaart plangebied bestemmingsplan Uithuizermeeden

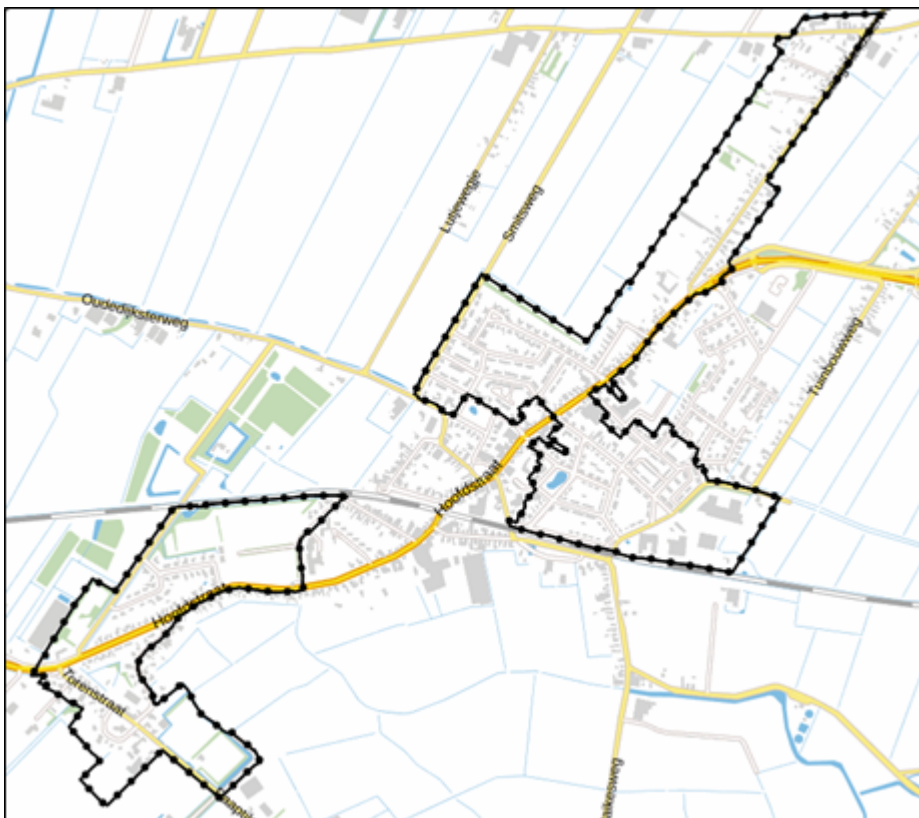
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het 'Coalitieakkoord 2014-2018, Eemsmond: goed voorbereid op de toekomst' (16 april 2014) wordt Uithuizermeeden gekarakteriseerd als een robuust centrumdorp. Het grote aantal inwoners en diverse grotere en kleinere bedrijven maken dit centrumdorp belangrijk voor de regio. Om deze functie te behouden is het noodzakelijk dat de ruimtelijke kwaliteit van het dorp behouden blijft. Om dit te kunnen garanderen moet het bestemmingsplan zo actueel mogelijk zijn en wordt het bestemmingsplan Uithuizermeeden nu herzien.

1.2 Ligging plangebied

De ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven op de overzichtskaart voorin deze toelichting (zie de verbeelding voor de exacte begrenzing). Voor de begrenzing is de plangrens van het vigerend bestemmingsplan Uithuizermeeden (vastgesteld d.d. 18 februari 2008) aangehouden. Aangezien dit vigerende bestemmingsplan van vrij recente datum is, zijn alle bestemmingen één-op-één in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Er zijn geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.



Afbeelding 1. Vigerend bestemmingsplan Uithuizermeeden (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment zijn er verschillende bestemmingsplannen en regelingen voor Uithuizermeeden van kracht. Het gaat onder meer om:

- Bestemmingsplan Uithuizermeeden (vastgesteld op 18 februari 2008);
- Voorbereidingsbesluit Aardbevingsgebied Eemmond (vastgesteld op 13 oktober 2016);
- Facetbestemmingsplan mini-windturbines (vastgesteld op 28 juni 2016);
- Facetbestemmingsplan gebruiksregeling woonbestemmingen (vastgesteld op 11 april);
- Bestemmingsplan Uithuizermeeden, Scherphorn Zuid (vastgesteld op 22 juni 2006);
- Bestemmingsplan Scherphorn (vastgesteld op 20 juni 2013).

1.4 Bestemmingsplan Centrum en Scherphorn Zuid

Het plangebied ligt ter weerszijden van het bestemmingsplangebied Uithuizermeeden Centrum (zie afbeelding 2). Omdat het centrumgebied een eigen karakter heeft, waarin naast het wonen de functies detailhandel, horeca en bedrijven zijn vertegenwoordigd, is er een aantal jaren geleden voor dit gebied een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan Scherphorn Zuid is niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. De reden daarvoor is dat de ideeën over deze bestemming nog niet helemaal uitgewerkt zijn. Dit betreft het realiseren van een school en nieuwbouw.

1.5 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft het (ruimtelijk) beleid voor het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de cultuurhistorie van Uithuizermeeden, de huidige situatie binnen het plangebied en de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan wet- en regelgeving op het gebied van natuur en milieu. In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijk**

2.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) haar ambities tot 2040 weergegeven. De ondertitel van het SVIR luidt: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Om dat te bereiken zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen opgesteld:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

2.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De drie hoofddoelen uit het SVIR zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Eén daarvan is "een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten". Om dit nationaal belang concreet invulling te geven heeft het ministerie de ladder van duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) laten opnemen. Daardoor zal bij ruimtelijke besluiten gemotiveerd moeten worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden. Daarbij gaat het om: "eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid." Aangezien dit bestemmingsplan geen veranderingen aan de stedelijke functies aanbrengt, kan een toetsing aan 'de ladder' achterwege blijven.

2.2 **Provincie**

2.2.1 **Omgevingsvisie**

De Omgevingsvisie 2016-2020 (vastgesteld PS, 1 juli 2016) bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Hoofddoelstelling is het verder verbeteren van het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie. Het accent ligt daarbij op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken. De Omgevingsvisie gaat uit van vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed

6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid

8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder

11. Gebruik van de ondergrond

Het plangebied raakt het provinciale belang 'ruimtelijke kwaliteit'. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn¹. Een hoge ruimtelijke kwaliteit is volgens de Omgevingsvisie van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven qua wonen, werken en recreëren. Dynamische steden, dorpen waar veel te beleven valt, een mooie woonomgeving en mooie natuur dragen volgens de Omgevingsvisie bij aan de aantrekkingskracht van de provincie. Bij de concrete invulling van ruimtelijke kwaliteit richt de provincie zich op de kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. Daarbij wordt ruimte gegeven aan maatwerk.

Op de kaart Ruimte is aangegeven dat het plangebied tot het stedelijk gebied behoort. Daaronder verstaat de provincie 'een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur.' De Omgevingsvisie stelt dat stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden, omdat daarmee 'het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van onze provincie' behouden dan wel versterkt kan worden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied.

Uit de kaart 'Opgaven' blijkt dat Uithuizermeeden onderdeel is van de krimpgebieden. De provincie constateert dat de bevolkingsdaling in deze gebieden deels samengaat met een hoge werkloosheid en sociale segregatie en leidt tot verpaupering van de gebouwde omgeving en een kwetsbare voorzieningenstructuur. Met een aantrekkelijke leefomgeving, snel internet en goede bereikbaarheid wil de provincie deze kernen leefbaar houden. "Bij de stedelijke kernen richten wij ons op het in stand houden en versterken van de sterke regionale functie van deze kernen. Dit heeft te maken met bereikbaarheid, bundeling van functies en het benutten van het aanwezige winkel/bedrijfsoppervlakte." Deze opgave vraagt om een goede balans in te nemen maatregelen. Enerzijds zijn voor het behoud en herstel van de leefbaarheid omvangrijke investeringen noodzakelijk in met name de voorzieningenstructuur en de woningvoorraad. Anderzijds is het nodig het overaanbod aan bedrijventerreinen en detailhandel terug te brengen, aldus de Omgevingsvisie. Diverse maatregelen zijn noodzakelijk:

- herstel en verbetering van de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. Dit impliceert duidelijke keuzes voor herstructurering en combinaties van sloop en inbreiding boven uitbreiding/nieuwbouw;
- behoud, herstel, ontwikkeling en herbestemming van het cultureel erfgoed;
- het creëren van draagvlak voor het gegeven dat buiten de robuuste centrumgebieden het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid minder hoog zal worden. Prioriteit wordt met name gegeven aan impulsen voor de leefbaarheid en vitaliteit van de aanwezige gemeenschap.

2.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (vastgesteld PS, 1 juli 2016) bevat regels voor de fysieke leefomgeving. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie. Hieronder wordt op de voor het plangebied van toepassing zijnde regels ingegaan.

- Artikel 2.8: De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied, biedt afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en ruimtelijke gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling, inzicht in:
 1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
 2. de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
 3. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de directe en in de ruimere omgeving;
 4. de maatregelen die nodig worden geacht om eventuele aantasting van kwaliteiten en waarden binnen of buiten het plangebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling te salderen of te compenseren;
 5. de bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling kan leveren aan de bestaande of nieuwe kwaliteiten en waarden.

Deze aandachtspunten zijn verwerkt in de planbeschrijving (zie Hoofdstuk 3).

- Artikel 2.23.3: De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.
Zie voor dit aspect paragraaf 4.4, waar de externe veiligheid aan bod komt.
- Artikel 3.6: De normen waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht zijn per deelgebied aangeduid. Provinciale Staten stellen ook regels vast voor de beoordeling door het waterschap van de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren.
Zie voor dit aspect paragraaf 4.9, waar de waterhuishouding aan bod komt.

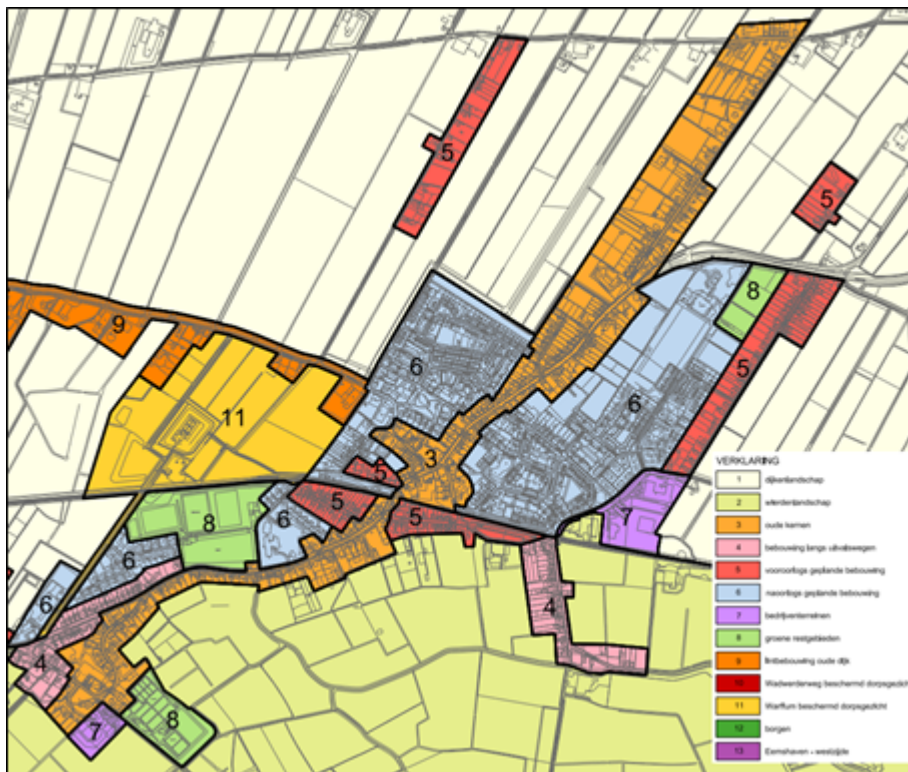
2.3 Gemeente

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied zoals omschreven in de inleiding is op dit moment opgenomen in het bestemmingsplan Uithuizermeeden (vastgesteld d.d. 18 februari 2008). Het grootste deel van het plangebied heeft in dit vigerend bestemmingsplan de bestemming Wonen. Het uitbreidingsplan Scherphorn ligt buiten het plangebied.

2.3.2 Welstandsnota

Op 13 oktober 2016 is de Welstandsnota Gemeente Eemsmond vastgesteld. Het doel van deze nota is "een bijdrage te leveren aan het behouden van en daar waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Eemsmond." De Welstandsnota maakt voor alle partijen vooraf duidelijk aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen. Bouwplannen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zullen worden geweerd. Het plangebied maakt deel uit van verschillende welstandsgebieden (zie onderstaande afbeelding). Voor elk welstandsgebied gelden afzonderlijke gebiedscriteria. In de welstandsnota zijn verder lijsten met (rijks)monumenten en waardevolle bomen opgenomen. Toekomstige bouwplannen in het plangebied zullen aan de gebieds- en objectcriteria van de Welstandsnota worden getoetst.



Afbeelding 2. Uitsnede welstandskaat Eemsmond (bron: Welstandsnota gemeente Eemsmond)

2.3.3 Woon- en Leefbaarheidsplan

In het convenant Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta (26 april 2012) hebben 35 partijen, waaronder de gemeente Eemmond, aangegeven gezamenlijk te willen werken aan de leefbaarheid in de regio. Dit is uitgewerkt in het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta - Beter leven voor minder mensen (Stuurgroep PLUS Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 7 november 2012). De bevolking in de Eemsdelta krimpt en verandert van samenstelling. Het aantal ouderen groeit en het aantal jongeren neemt af. Voorzieningen op het gebied van wonen, werken, school en zorg komen daardoor onder druk te staan. Het Woon- en Leefbaarheidsplan bevat maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren².

Inmiddels is het Woon- en Leefbaarheidsplan geactualiseerd; Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021 - Noord-Groningen Leeft! (Stuurgroep Plus Wonen en Voorzieningen, De Marne en Eemsdelta, december 2016). Dit plan is op 20 maart vastgesteld. Een herijking bleek nodig vanwege de grote impact van de aardbevingen op de leefbaarheid. Doelstelling van het nieuwe Woon- en Leefbaarheidsplan is dat voor 2021 de leefbaarheid ten minste terug is op het niveau van 2011. "Voor een deel heeft dat met 'stenen' te maken (sterke, duurzame en toekomstbestendige woningen bijvoorbeeld), maar ook met goede zorg, voor iedereen passend onderwijs en sociale vitaliteit. En het gaat over vertrouwen, samenwerking, energie en 'eigenaarschap': het gevoel mee te kunnen denken en beslissen over je eigen woon- en leefomgeving."

Het Woon- en Leefbaarheidsplan heeft de volgende vijf kernopgaven geformuleerd:

- sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen;
- nieuwe kansen voor kinderen;
- van zorgstructuur naar zorgprestatie;
- het wonen van de toekomst;
- krachtige kernen.

In 2017 wordt gewerkt aan een actueel Gebiedsplan voor Uithuizermeeden. De koers is om t/m 2027 het aantal woningen stabiel te houden, maar op een dusdanige wijze dat het op langere termijn wel mogelijk is om op een goede manier te krimpen in het woningbestand, afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De koers is daarbij om een lagere woondichtheid in de wijken te laten ontstaan, met woningen van een goede kwaliteit. Daarnaast vindt er een verdichting plaats langs het 'lint', met woningen/appartementen die geschikt zijn voor ouderen en kleine huishoudens. Het gaat vooral om het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving in Uithuizermeeden. Verpleegcomplex De Mieden is gedateerd. Met de toenemende vergrijzing in de gemeente is het van groot belang dat er wordt gekeken naar de capaciteit en upgrading van het complex.

2.3.4 DEAL-gemeenten

In september 2013 is de Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030; Samen denken, samen doen vastgesteld. Aan het tot stand komen van de Ontwikkelingsvisie hebben verschillende instellingen meegewerkt: de provincie Groningen, de gemeenten Delfzijl, Eemmond, Appingedam en Loppersum (hierna: DEAL-gemeenten), de Waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het Rijk, LTO Noord, Milieufederatie Groningen en Groningen Seaports. Doel van de Ontwikkelingsvisie is de 'economische ontwikkeling samen te laten gaan met substantiële groei van de werkgelegenheid en die op een duurzame wijze vorm te geven. Met behoud en versterking van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit.' Dit leidt tot vijf centrale opgaven, waaronder: 'de leef- en omgevingskwaliteit in de dorpen en de centrumplaatsen op peil houden en naar een hoger niveau brengen.' De afname, vergrijzing en ontgroening van de bevolking in het gebied vragen volgens de DEAL-gemeenten om een duidelijke visie en maatregelen. De leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt door:

- bovenlokale voorzieningen (intramurale zorgvoorzieningen), niet dagelijkse detailhandel en woningbouw te concentreren in de drie regionale centra (Appingedam, Delfzijl en Uithuizen) en de centrumdorpen (Middelstum, Uithuizermeeden en Loppersum). Gestreefd wordt naar behoud van de dagelijkse detailhandel in de centra van de regionale centra en in de centrumdorpen, bij voorkeur in combinatie met zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen;
- te investeren in een kwaliteitsimpuls voor de centra van de drie regionale centra en de centrumdorpen;
- te kiezen voor sloop van verouderde woningen (zowel koop als huurwoningen) en vernieuwbouw om een kwaliteitsslag te maken. Verder is er ruimte voor nieuwbouw in de regionale centra, vooral om ouderen passende huisvesting en zorg te kunnen bieden;
- ruimte te bieden voor woon-werkcombinaties in vrijkomende agrarische gebouwen of karakteristieke panden die de komende jaren hun functie verliezen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Cultuurhistorische schets

De gemeente Eemsmond stond rond het begin van de jaartelling voor het grootste deel onder water. De Waddenzee lag veel verder landinwaarts en de Fivelboezem, het mondingsgebied van de rivier de Fivel, mondde op deze plaats uit in de Waddenzee. In de periode rond de start van de jaartelling en 300 na Christus groeide er een grote kwelderwal naar het oosten toe. Door de groei van dit haakvormige kwelderwallensysteem werd de Fivelboezem steeds meer ingesloten en slibde de rivier geleidelijk dicht, wat in de twaalfde eeuw leidde tot het succesvol bedijken van de zeeboezem. Het aanslibben van het kwelderland buiten de eerste dijken zette zich voort, waardoor dit gebied in de achttiende, negentiende en twintigste eeuw kon worden ingepolderd.

De eerste bewoners trokken in de vierde à vijfde eeuw na Christus naar dit gebied. Op een haakwal werd de wierde Oldorp opgericht. In de tiende eeuw trokken de bewoners van Oldorp naar het noordoosten, waar ze de nederzetting Uithuizen stichtten. In de jaren die volgden gebruikten de bewoners van Uithuizen het aangeslibde gebied ten oosten van het dorp als hooi- en weiland ('meeden'). Doordat er naar het noorden en het oosten steeds meer aanslibbing plaatsvond, werd er in ongeveer 1250 ten oosten van Uithuizen de zelfstandige parochie 'Uithuister Meeden' gesticht.

Ter bescherming tegen het oprukkende zeewater werd er in de twaalfde eeuw begonnen met de aanleg van de Oude Dijk. De Oude Dijk was een zeedijk die de hele Groningse kust omvatte maar tegenwoordig bijna in zijn geheel afgegraven is. Een deel van deze dijk liep ten noorden van Uithuizen via Uithuizermeeden naar het zuidoosten (via Kolhol naar Godlinze). Daar boog de Oude Dijk af naar het noorden richting Spijk. In 1717 brak als gevolg van de Kerstvloed de hele dijk door. Een jaar later werd de dijk hersteld en verzaamd. Hierbij werd de locatie van de dijk meer naar buiten verlegd. Hierdoor ontstonden de Uiterdijkse landen (nu Oostpolder en Uithuizerpolder genoemd). In deze polder ontstonden de dorpen Oosteinde, Oudeschip en Roodeschool.

Zoals reeds is aangegeven, is de kern Uithuizermeeden rond 1250 ontstaan ten oosten van Uithuizen. Het dorp heeft een langgerekte structuur en ligt aan weerszijden van de Hoofdstraat. Ten westen van het dorp bevindt zich de achttiende eeuwse Rensumaborg met lange oprijlaan. Deze borg wordt voor het eerst in de zeventiende eeuw vermeld toen de jonker Onno Tamminga van Alberda eigenaar werd. Deze ambitieuze, rijke man liet ook de kerk van Uithuizermeeden vergroten en verfraaide de kerktoren naar een ontwerp van Allert Meijer.

Over de jaren breidde Uithuizermeeden zich steeds verder uit langs de Hoofdweg. Aanvankelijk gebeurde dit alleen ten zuiden van de weg omdat de Rensumaborg rechten had op de noordzijde. Na 1850 gebeurde dit ook ten noorden van de hoofdweg. De lintbebouwing werd verbroken door de komst van de spoorlijn Groningen-Sauwerd-Roodeschool. Deze zorgde er voor dat er meer bebouwing rondom het spoor ontstond. Er werden nieuwe straten en luxere woningen gebouwd.

In de periode 1900-1940 trad verdere komvorming op en trokken tal van winkels en bedrijfjes naar het centrum wat steeds meer een centrumfunctie kreeg. Het oude gemeentehuis dat is ontworpen door architect Van Wissen werd in deze tijd gebouwd. Tegenwoordig heeft dit gemeentehuis niet meer de functie als gemeentehuis maar wordt het gebruikt als kantoor. De uitstraling van het gebouw is echter niet veranderd. In deze tijd werden nieuwe wegen aangelegd die de groei van het dorp versnelde tot het dorp wat het nu is.



Afbeelding 3. Uithuizermeeden omstreeks 1850 (bron:topotijdreis.nl)

3.2 Huidige situatie

De kern Uithuizermeeden is op te delen in de deelgebieden Torenstraat, Noord, verkeersstructuur, centrum, Scherphorn, Scherphorn Zuid en het herstructureringsgebied. Het centrum en Scherphorn Zuid vallen niet binnen het plangebied en zijn hierdoor niet verder uitgewerkt. De deelgebieden Torenstraat, Noord, herstructureringsgebied, Scherphorn en de verkeersstructuur hebben allen een eigen karakter en zijn in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Deelgebied Torenstraat

Het gezicht van dit deelgebied wordt voor een groot gedeelte bepaald door de monumentale Mariakerk en dan met name de hoge toren van het pand. Om de kerk heen ligt een aantal bedrijven waaronder Veenstra beton en transportbedrijf Boerema. Ook ligt hier de begraafplaats en nog een aantal woningen. Richting het centrum bevinden zich aan de noordzijde van de hoofdstraat de sportvelden die het gebied een groene impuls geven. Over het geheel gezien heeft het hele deelgebied een karakter dat gefocust is op woon-functies.

Deelgebied Noord

In het deelgebied Noord is de functie wonen ook het meest vertegenwoordigd. Rond de Lijnbaan, de Lange Akker, de Vennen en de Drift is sprake van een verscheidenheid aan woningtypes, met het dorps huis 'Bommelhoeve' en een basisschool.

Op het bedrijventerrein aan de Kaapweg/Tuinbouwweg is het loonbedrijf Elzinga gevestigd. Aan de hoofdstraat in dit noordelijke gebied ligt een aantal karakteristieke winkeltjes waaronder een kapsalon en een bouwmarkt.

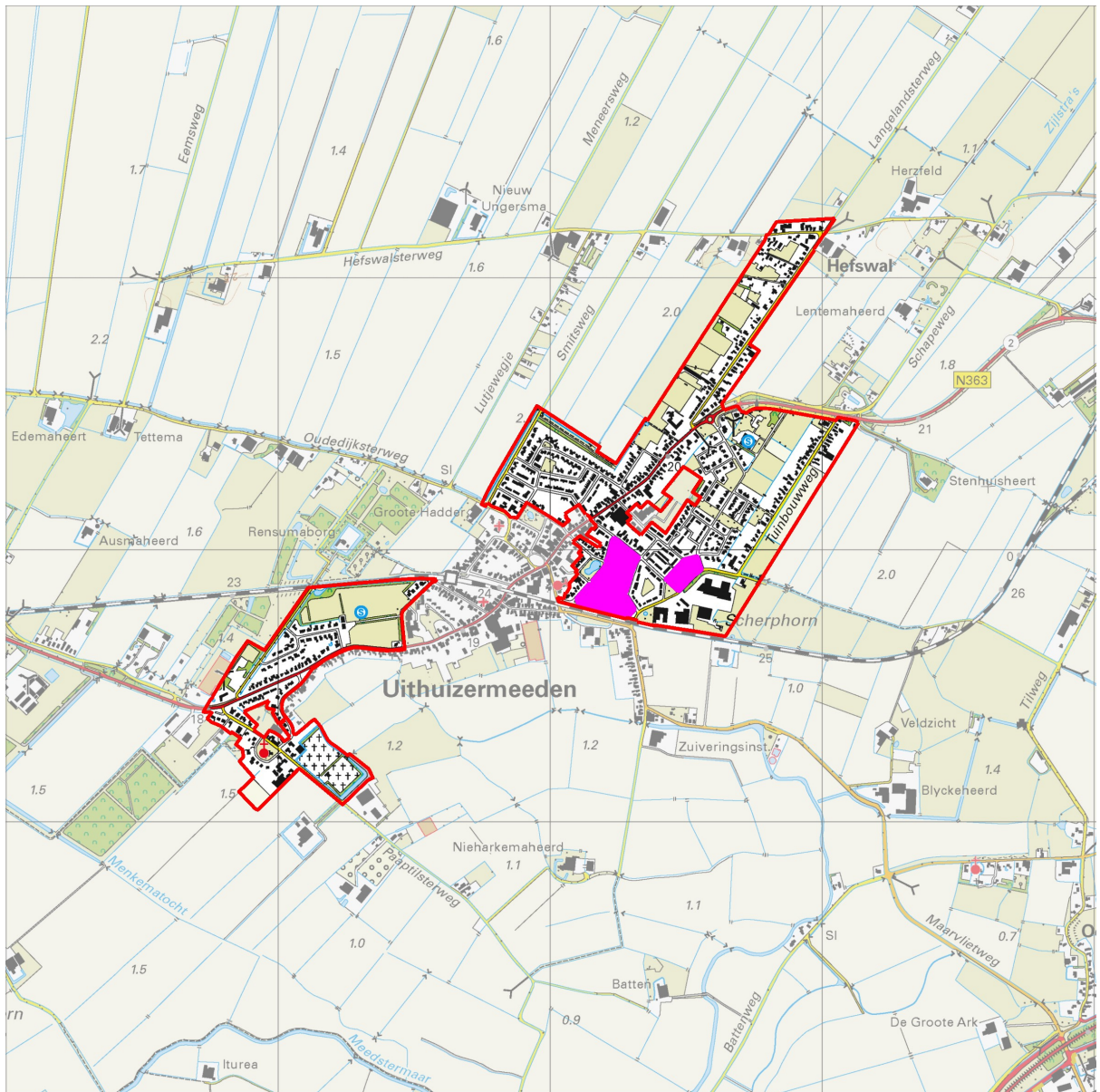
Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van Uithuizermeeden is erg belangrijk voor het karakter van het dorp. Mede omdat de bebouwing van het dorp voornamelijk is opgetrokken rond de

provinciale hoofdweg N363. Deze weg is dan ook de belangrijkste verkeersverbinding van het dorp. Deze verbinding sluit Uithuizermeeden aan op de Eemshavenweg. Een andere belangrijke verkeersstructuur is de spoorlijn Groningen-Roodeschool waar veel inwoners gebruik van maken.

Herstructureringsgebied

In Uithuizermeeden is een herstructureringsgebied voor woningbouw aangegeven (zie afbeelding 4). Dit is gedaan om de woningen kwalitatief te verbeteren, energie zuiniger te maken en voor meerdere of andere doelgroepen geschikt te maken (Eemsmond: goed voorbereid op de toekomst, d.d. 16-04-2014). Met een groen profiel en zoveel mogelijk parkeren op het eigen terrein wil de gemeente dit bereiken.



Afbeelding 4. Plangebied met in het paars aangegeven het herstructureringsgebied

Scherphorn

In het deelgebied Scherphorn zijn veel woningen gelegen langs de Tuinbouwweg. Deze tuinders woningen zijn gebouwd in de jaren twintig en dertig. Het gebied tussen de Tuinbouwweg en de Hoofdstraat is rond de Kwekersweg na 1945 geleidelijk als woongebied in gebruik genomen. Naast de woningen is de sporthal Scherphorn erg belangrijk voor het

karakter van het gebied.

3.3 Juridische vormgeving

3.3.1 Inleiding

Deze paragraaf gaat in op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Daarbij wordt in eerste instantie ingegaan op de algemene afspraken die hiervoor (landelijk) zijn gemaakt. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit specifieke bestemmingsplan, door de gehanteerde bestemming toe te lichten.

3.3.2 Algemeen

Dit bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

3.3.3 Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch

De bestaande agrarische gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch'. Daarnaast is het bestaande agrarische bedrijf bestemd. De regeling van dit bedrijf is zoveel mogelijk afgestemd op het vorige bestemmingsplan uit 2008, evenwel met inachtneming van de nieuwste regeling in het buitengebied.

Bedrijf

De individueel voorkomende bedrijven binnen het plangebied hebben een bestemming Bedrijf gekregen. Alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Een aantal bedrijven die niet tot deze milieucategorie behoren is specifiek bestemd. De bebouwing dient binnen het bouwvlak plaats te vinden. Het bestaande aantal bedrijfswoningen is vastgelegd.

Groen

De essentiële groenelementen en bepaalde te behouden groenstructuren zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht.

Horeca

De bestaande horecabedrijven zijn bestemd als Horeca.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, zoals de school en de kerk, hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Omdat ze bijdragen aan de leefbaarheid, moeten de maatschappelijke instellingen intact worden gelaten. Tevens bestaat de

mogelijkheid van een uitwisselbaarheid van maatschappelijke functies, mocht een gebouw leeg komen te staan.

Maatschappelijk - Begraafplaats

Voor de begraafplaatsen in Uithuizermeeden is de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' opgenomen.

Sport

De in het dorp aanwezige sportcomplex is als 'Sport' bestemd. De bouw- en gebruiksregels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie.

Verkeer

De doorgaande wegen zijn bestemd als 'Verkeer', de erfonsluitingswegen die ondergeschikt zijn aan de verblijfsfunctie vallen onder de bestemming 'Woongebied'.

Water

De hoofdwatgangen die een belangrijke functie vervullen in de waterhuishouding zijn onder de bestemming 'Water' gebracht.

Woongebied

Het grootste deel van het dorp is bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze gebieden zijn de woningen geregeld met bijbehorende tuinen en erven, alsmede ontsluitingswegen en verblijfsgebieden (groen, woonstraten, parkeren en water).

Voor wat betreft de woningen, wordt onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen).

De basisregeling is dat er per woning 60 m² aan erfbebouwing mag worden gebouwd. Een grotere oppervlakte aan erfbebouwing is toegestaan indien het perceel van een bepaalde omvang is. Zo kan worden afgeweken van de basisregeling tot een maximale oppervlakte van 80 m², indien het bouwperceel minimaal 500 m² bedraagt en tot een maximale oppervlakte van 100 m² indien het perceel minimaal 1.000 m² bedraagt. Ten aanzien van voornoemde afwijkmogelijkheden wordt echter een uitzondering gemaakt. Er kan ook omgevingsvergunning worden verleend tot een oppervlakte van 70 m² voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 500 m². Ten behoeve van zorgwonen, wordt bovendien een extra uitbreiding geboden van 13 m².

In het plangebied is een aantal nieuwbouw- en herstructureringslocaties gelegen, deze locaties zijn voorzien van specifieke aanduidingen. Indien het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden meer bedraagt dan het bestaande aantal is dit aantal weergegeven in de verbeelding.

In de bestemming 'Woongebied' is eveneens een afwijkmogelijkheid opgenomen op basis waarvan lege plekken binnen de bebouwing kunnen worden opgevuld. Het aantal woningen kan op basis hiervan met maximaal twee per locatie toenemen, mits dit passend is binnen de uitgangspunten van het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta.

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming in het kader van herstructurering dan wel in verband met sloop en nieuwbouw wegens aardbevingsschade. Het bouwvlak kan in deze gevallen worden gewijzigd.

Waarde - Archeologie

De archeologische waarden zijn vertaald in de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4', afhankelijk van de aan het gebied toegekende archeologische (verwachtings)waarde.

3.3.4 Toelichting op de algemene aanduidingsregels

Overige zone - Karakteristieke laagte

Deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming van de laagte die vanuit de natuurlijke oorsprong met een waterloop samenhangt of heeft samengehangen. Deze gebiedsaanduiding is overgenomen van kaart 7 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Voor zover het ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, gaat het om ontwikkelingen die al in het vigerend bestemmingsplan zijn geregeld. Gelet op dit conserverende karakter is er geen aanleiding te veronderstellen dat de uitvoering van dit plan leidt tot nadelige milieugevolgen. Onderzoek kan dan ook achterwege blijven. Hieronder worden wel de relevante onderzoeksaspecten volledigheidshalve kort nagelopen.

4.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. Als er geluidgevoelige bebouwing binnen de zone van weg wordt gebouwd dient er akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing (binnen dergelijke zones) mogelijk.

In het kader van de Wet geluidhinder kennen spoorlijnen, net als wegen, een zone. De spoorlijn door Uithuizermeeden heeft een zone van 100 m. Deze zone is aangeduid op de verbeelding. Aangezien nieuwbouw niet aan de orde is, kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

4.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Het plangebied maakt in belangrijke mate deel uit van gebiedstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden in dat geval verkort kunnen worden met één afstandsstap, zoals te doen gebruikelijk.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe hindergevoelige gebouwen opgericht. In dit opzicht is er geen sprake van een milieu hygiënisch knelpunt.

4.4 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Bevi is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij de toetsing moet gekeken worden naar twee soorten risico's: plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Hoe dichter bij de bron, hoe groter het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven met de $pr 10^{-6}$ risicocontour. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat, in het geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen, in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt. Hoe meer mensen nabij de bron, hoe groter het groepsrisico. Voor het groepsrisico wordt doorgaans de GR 10^{-5} risicocontour aangegeven.

In het navolgende zullen de voor het plangebied relevante risicofactoren worden beschreven en afgewogen.

4.4.1 Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen dan wel andere gevaarlijke inrichtingen (bron: Risicokaart).

4.4.2 Buisleidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen aardgastransportleidingen (bron: Risicokaart).

4.4.3 Transport

De spoorbaan tussen Groningen en Roodeschool is aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen. De Risicokaart geeft aan dat voor dit spoor ter hoogte van het plangebied een 'PR-plafond' van 0 m en een 'GR-plafond' van 14 m (10^{-7}) en 22 m (10^{-8}) geldt. Voor het spoor is geen sprake van een zogeheten 'plasbrandaandachtsgebied'. Opgemerkt kan worden dat binnen genoemde afstanden op grond van onderhavig bestemmingsplan geen gebouwen dan wel (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan. Dat geldt ook voor de zones behorende bij de buiten het plangebied gelegen N363, die evenals de spoorbaan deel uitmaakt van het basisnet voor transport van gevaarlijke stoffen. Binnen 30 m van het spoor geldt daarnaast dat geen nieuwe objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen zijn toegestaan. Voor deze veiligheidszone is een algemene aanduidingsregel opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.4.4 Groepsrisico

Indien de vaststelling van een bestemmingsplan leidt tot een bevolkingstoename van meer dan 10 % of er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde, moet het groepsrisico worden verantwoord. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt is er geen sprake van een bevolkingstoename of van het groepsrisico.

4.4.5 Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de aspecten inrichtingen, buisleidingen, transport en groepsrisico niet leiden tot veiligheidsproblemen voor het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is bepaald dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een 'nibm'-situatie waardoor onderzoek achterwege kan blijven.

4.6 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het provinciaal beleid.

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

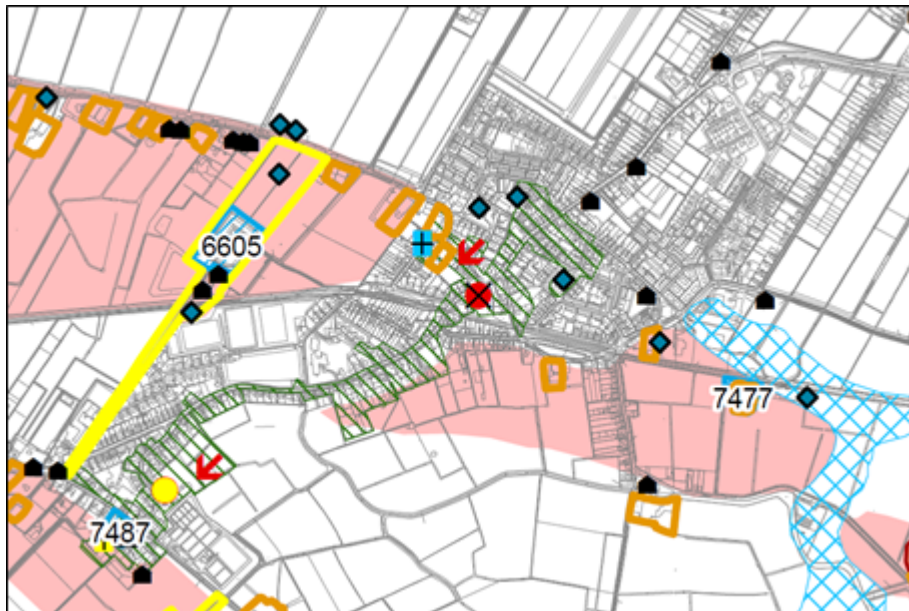
Naast soortenbescherming richt de Wnb zich op de gebiedsbescherming. Het gaat daarbij in de eerste plaats om Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. In de tweede plaats zijn de natuurgebieden binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en is daarmee niet van invloed op beschermde soorten of (de externe werking van) beschermde natuurgebieden. Voor wat betreft de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid is er dan ook sprake van een uitvoerbaar bestemmingsplan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

In opdracht van de Regioraad Noord-Groningen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in samenwerking met Deltares in de periode september 2007- april 2008 een bureauonderzoek uitgevoerd in verband met het opstellen van een archeologische verwachtingskaart/beleidsadvieskaart voor de regio Noord-Groningen. In juni 2013 is deze kaart geactualiseerd. Het doel van het onderzoek was het opstellen van een vlakdekkend overzicht van de bekende archeologische vindplaatsen en te verwachte archeologische waarden (zie onderstaande afbeelding). Op basis van dit onderzoek zijn adviezen opgesteld over waar en in welke vorm archeologisch onderzoek nodig is. Dit is vervolgens vertaald in verschillende dubbelbestemmingen waarbinnen steeds afwijkende eisen gelden voor grondverzet en onderzoeksverplichtingen. Op dit punt wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.

Aangezien dit bestemmingsplan niet leidt tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met bijbehorend grondverzet, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.



Afbeelding 5. Uitsnede archeologische verwachtingskaart en beleidskaart Eemsmond

4.8 Bodem

Op de bodeminformatiekaart van de provincie Groningen zijn binnen de plangebiedsgrenzen onder andere saneringslocaties, 'historische activiteiten' en uitkomsten van eerdere bodemonderzoeken vermeld. Deze kaart zal worden geraadpleegd bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.9 Water

Vanwege het grote belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De 'watertoets' is daarom een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Noorderzijlvest. Via de Digitale Watertoets is Waterschap Noorderzijlvest van onderhavig bestemmingsplan op de hoogte gebracht.

4.9.1 Beleid

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van Waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

4.9.2 Plangebied

Het plangebied bevat de bebouwde kom zoals aangegeven op de overzichtskaart voorin deze toelichting. Voorliggend bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan. Indien in de toekomst binnen het plangebied bouwlocaties worden ontwikkeld zal dit tijdig doorgegeven worden aan het Waterschap Noorderzijlvest.

4.9.3 Watertoets

Op 9 maart 2017 is de Digitale Watertoets doorlopen. Het daaruit voortvloeiende 'watertoetsdocument' is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Het definitieve wateradvies zal te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan. Het gaat om een actualisering van bestaande bestemmingen en niet om nieuwe ontwikkelingen. Een exploitatieopzet of een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is het van belang dat organisaties betrokken worden bij de planvorming. Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is het kader van de inspraak voor een ieder ter inzage gelegd (van 2 juni tot en met 13 juli 2017). In bijlage 2 zijn de ingekomen overleg- en inspraakreacties samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. De aanpassingen die voortvloeien uit de overleg- en inspraakreacties zijn verwerkt.

Na de fase van Overleg volgt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde formele bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Eindnoten

1. Bij de gebruikswaarde gaat het om een efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies. De belevingswaarde heeft betrekking op de sfeer en allure van het gebied, het behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. De toekomstwaarde staat voor de toekomstbestendigheid van de maatregelen die ten behoeve van de gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.
2. Onder leefbaarheid wordt verstaan: “een gebied waar de sociale samenhang en de veiligheid groot is, de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte hoog, de voorzieningen van topniveau zijn en goed bereikbaar en waar een gevoel van welbevinden bestaat” (blz. 5).

Plannaam	Uithuizermeeden
Plan-idn	NL.IMRO.1651.08BPUhm-0301
Planstatus	ontwerp
Datum:	14-09-2017
Opdrachtgever	Eemsmond
Projectnummer	090.00.02.44.00

