

Voorstel tot wijziging raadsvoorstel tbv herstelbesluit Emmen Delftlanden 3.0 nav tussenuitspraak RvS

Geachte raads- en commissieleden,

Vooruitlopend op de vergadering van de Commissie Sociaal en Ruimtelijk Domein van dinsdag 9 juni 2026, informeren wij u hierbij over een voorgenomen wijziging van het raadsvoorstel Herstelbesluit bestemmingsplan Emmen, Delftlanden 3.0 n.a.v. tussenuitspraak Raad van State, welke morgen als agendapunt 7B aan de orde zal komen.

Tijdens de voorbereiding op de commissievergadering hebben we een omissie geconstateerd in de voorgestelde planregel. In de voorgestelde planregel is niet expliciet duidelijk gemaakt dat de sluiting van de compartimentskering uitsluitend nodig is voor de borging van de waterbergingscapaciteit als gevolg van de nieuwe woningbouwmogelijkheden die het plan biedt. De waterbergingscapaciteit van de bestaande woningen is reeds onderzocht en aanvaardbaar geacht in het vorige bestemmingsplan: “Emmen, Delftlanden” uit 2020, en zou niet onder de reikwijdte van de voorgestelde planregel moeten vallen. Nu de plankaart de gehele wijk Delftlanden omvat, is dat onbedoeld wel het geval.

We stellen daarom voor om een derde lid toe te voegen aan de voorgestelde planregel, en deze te koppelen aan een kaart met de nieuw te bouwen woningen in de wijk. De planregel komt er dan als volgt uit te zien.

Artikel 27.2 Voorwaardelijke verplichting compartimentskering

1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken binnen het plangebied overeenkomstig de bestemming, indien de compartimentskering, zijnde het verhoogde wandelpad zoals aangeduid op de kaart in bijlage 1, aan de westzijde niet tot een hoogte van tenminste 15 m + NAP is gesloten;
2. De compartimentskering, bedoeld in lid 1, moet vóór ingebruikname van de gronden en bouwwerken waarop deze regel betrekking heeft zijn gesloten en vervolgens gesloten worden gehouden.
- 3. De voorwaardelijke verplichtingen genoemd in lid 1 en lid 2 hebben als doel het borgen van de waterbergingscapaciteit als gevolg van de nieuwe woningbouwmogelijkheden die dit plan biedt, en hebben daarom uitsluitend betrekking op de locaties die zijn aangewezen in bijlage 2.**

Bijlage 2 wordt dan de volgende kaart:

Delftlanden 3.0 Stedenbouwkundig plan: Woonmilieus

- Landelijke:**
- landelijke of eigentijdse landelijke bouwstijl
 - woningen zijn 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen met kap
 - hoogte woning is maximaal 10 m
 - aantal woningen maximum 110



- Terpen:**
- landelijke bouwstijl
 - voorkanten woningen aan buitenzijde terp naar open landschap
 - woning 1 bouwlaag tot 1.5 bouwlagen met kap
 - hoogte woning is maximaal 9 m
 - aantal woningen maximum 11



- Landelijke - bungalows:**
- landelijke of eigentijdse bouwstijl
 - woning:
 - 1 bouwlaag plat en hoogte maximaal 4 m of
 - 1 bouwlaag met dakopbouw en hoogte maximaal 7 m
 - aantal woningen maximum 15



- Centrum:**
- eigentijdse bouwstijl
 - woning:
 - 1 bouwlaag met kap of dakopbouw of
 - 2 bouwlagen plat of
 - 2 bouwlagen met kap of dakopbouw
 - hoogte woning is maximaal 10 m
 - aantal woningen maximaal 37



- Tuindorp:**
- referent aan de jaren 30 tuindorp bouwstijl
 - woningen zijn 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen met kap
 - hoogte woning is maximaal 10 m
 - aantal woningen maximum 29



- Boswonen:**
- landelijke of eigentijdse landelijke bouwstijl
 - woning 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen met kap
 - hoogte woning is maximaal 10 m
 - aantal woningen maximum 46



- Centrumvoorzieningen:**
- A: -supermarkt en detailhandel met daarboven appartementen
-maximale hoogte is 16 m
 - B: -woonzorg complex
-maximale hoogte is 12 m
 - C: -kindcentrum met gymzaal
-maximale hoogte is 12 m
 - D: -huidige gebouw MFA
-maximale hoogte is 9 m



Gemeente Emmen
Team ROW
12 juni 2024

Het gewijzigde voorstel zal vóór de raadsvergadering worden bekrachtigd door het college.

Hopelijk hebben wij u met dit schrijven voldoende geïnformeerd om over te kunnen gaan tot zorgvuldige besluitvorming.

Met vriendelijke groet,
Albert-Jan Jakobs