

Structuurvisie herprogrammering woningbouw

2018-2028





Inhoudsopgave

1 Inleiding	3	Bijlage A	33
1.1 Doel	3	Openstaande plancapaciteit	34
1.2 Status Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw	4	Bijlage B	43
1.3 Leeswijzer	4	Harde plancapaciteit	44
2 Relevante beleidskaders	5	Beoordelingsschema plancapaciteit	47
2.1 Woningmarktonderzoek 2016	5		
2.2 Gemeentelijk beleid	5		
2.3 Provinciaal beleid	6		
2.4 Landelijk beleid: de Ladder	7		
3 Herprogrammering: overaanbod, stappen & beoordelingsmethodiek	9		
3.1 Inleiding	9		
3.2 Bestemmingsplancapaciteit woningbouw	9		
3.3 Volgorde om bouwmogelijkheden te verminderen	10		
3.3 Toetsingskader	11		
3.4 Effecten herprogrammering	12		
4 Herprogrammering: stappenplan	13		
4.1 Inleiding	13		
4.2 Stap 1: schrappen slapende plannen	13		
4.3 De vervolgstappen	14		
4.4 Het resultaat: overblijvende bestemmingsplancapaciteit	15		
4.5 Sloopopgave gemeente Emmen	15		

1 Inleiding

Voor u ligt de Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw van de gemeente Emmen. Deze structuurvisie is een uitwerking van de Woonvisie 2018-2023, Thuis in Emmen, snoeien doet bloeien en gaat over het schrappen van plancapaciteit voor woningbouw. Wij hebben teveel woningbouwmogelijkheden vastgelegd in onze bestemmingsplannen. Met deze visie geven wij aan hoe en waar we in de toekomst meewerken aan woningbouw. Concreet betekent dit dat wij op een aantal woningbouwlocaties gaan herprogrammeren én dat wij in bestemmingsplannen voorziene capaciteit voor wOningen gaan schrappen. Deze Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw moet ons meer regie geven op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Wij willen bijdragen aan een goede vraag- en aanbodverhouding en daarmee aan een gezonde woningmarkt. Er is een noodzaak om regie te voeren op de woningmarkt, zowel voor de korte als de lange termijn. Voor de korte termijn is het belangrijk dat wij kansrijke initiatieven kunnen faciliteren. Voor de lange termijn is het van belang dat onze plancapaciteit in lijn is met de verwachte groei van de woningbehoefte en geen belemmering vormt voor de vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Als gevolg van de economische crisis is de afgelopen jaren de afzet en de productie van nieuwe woningen gestagneerd. Nu het economisch beter gaat, zien we dat de woningmarkt bijna overal in de gemeente aantrekt en dat er vraag is naar nieuwe/ andere woonproducten, voor een deel op andere locaties dan

vastgelegd in onze bestemmingsplannen. Wij worden bij het bedienen van deze vraag geconfronteerd met de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik en vraagt van ons dat wij nieuwe stedelijke ontwikkelingen goed onderbouwen wanneer wij planologisch willen meewerken. Onze omvangrijke plancapaciteit met daarin veel slecht afzetbare plannen blokkeert kansrijke nieuwe initiatieven. Ook leidt die plancapaciteit tot ruimtelijke en maatschappelijke ongewenste situaties, zoals langdurig braakliggende gronden.

1.1 Doel

Het doel van deze Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw is eenvoudig en helder: wij willen onze regierol op de woningmarkt versterken. Wij willen de hiervoor geschetste disbalans tussen vraag en aanbod verminderen, zodat wij planologisch mee kunnen werken aan goede plannen op gewilde locaties waar nog geen woonbestemming op rust. Dit betekent dat wij harde keuzes moeten maken: wij schrappen plancapaciteit en gaan herprogrammeren. Dit geeft ons, maar ook ontwikkelaars, aannemers en corporaties de ruimte om op (korte) termijn woningbouw te realiseren op locaties waar de markt om vraagt. We beseffen dat deze aanpak bij alle grondeigenaren pijn gaat doen. Maar als er nu niets gedaan wordt, komt de noodzakelijke vernieuwing en verduurzaming van de Emmense woningmarkt tot stilstand.

*Veranderende woonwensen- en behoeften
Uit: Woonvisie 2018-2023: Thuis in Emmen, Snoeien doet bloeien*

‘Het woningmarktonderzoek uit 2016 geeft een actuele kijk op de ontwikkeling van de woningvraag. De nieuwbouwopgave om de groei van het aantal huishoudens op te vangen is beperkter dan wij aanvankelijk veronderstelden. We hebben dan ook teveel bouwmogelijkheden vastgelegd in bestemmingsplannen en gaan daarom deprogrammeren. Het is nodig dat wij onze plancapaciteit terugbrengen om in te kunnen spelen op de veranderende woonwensen- en behoeften.’

1.2 Status Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw

Deze Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw is een visie in de zin van artikel 2.1 van de Wro. Het is een ruimtelijk beleidsstuk dat een richtinggevend kader biedt voor de wijze waarop het ruimtelijk beleid wordt uitgewerkt. Het is dus een kader voor toekomstig beleid. Deze structuurvisie wordt, zoals gebruikelijk bij ruimtelijke beleidsstukken, ter inzage gelegd. Daarmee bieden wij gedurende een bepaalde termijn de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen. Vooruitlopend op de terinzagelegging wordt de structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Emmen. De Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw heeft een geldigheidsduur van 10 jaar.

1.3 Leeswijzer

Deze structuurvisie is als volgt opgebouwd: na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de beleidsmatige context op gemeentelijk, provinciaal en landelijk niveau geschetst. In hoofdstuk 3 staat de beoordelingsmethodiek, die een uitwerking is van de Woonvisie 2018-2023: Thuis in Emmen, Snoeien doet bloeien. Dit hoofdstuk vormt de basis voor hoofdstuk 4 waarin wij het traject van herprogrammeren beschrijven en het verwachte resultaat benoemen.

2 Relevante beleidskaders

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op belangrijke landelijke, provinciale en lokale beleidskaders voor het herprogrammeren van (de plancapaciteit) woningbouw. Eerst worden relevante conclusies uit het in 2016 gehouden woningmarktonderzoek weergegeven. Dit onderzoek is een belangrijke onderlegger voor de Woonvisie 2018-2023.

2.1 Woningmarktonderzoek 2016

Wij hebben samen met de woningbouwcorporaties Lefier, Domesta en Woonservice in 2016 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek geeft inzicht in de huidige (2016) en toekomstige woningvraag en in de vernieuwingsopgave in de bestaande voorraad (verbetering, sloop & vervangende nieuwbouw). Het woningmarktonderzoek 2016 is gebruikt als onderlegger voor de woonvisie 2018-2023. Het woningmarkt onderzoek geeft een doorkijk voor de periode 2016-2026.

In het licht van deze Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw levert het woningmarktonderzoek een aantal belangrijke inzichten op. Zo is de woningmarkt in de gemeente Emmen over het algemeen ontspannen. Vraag en aanbod zijn kwantitatief redelijk in evenwicht. Er doen zich wel kwalitatieve tekorten en overschotten voor. Als gevolg van de vergrijzing wordt een beperkt tekort aan appartementen/ levensloopbestendige woningen en een overschot aan rijwoningen in zowel de huur- als de koopsector voorzien.

Na ongeveer 2026 wordt als uitvloeisel van de bevolkingskrimp ook een afname van het aantal huishoudens verwacht. Tot die tijd is er sprake van een lichte groei. Gemeentebreed moeten, afhankelijk van de gehanteerde bevolkings- en huishoudensprognose en de aannames over de economische ontwikkeling, nog 640 tot 960 woningen worden toegevoegd. In de kern Emmen zal de groei van het aantal huishoudens het grootst zijn. Voor de gebieden De Blokken en De Velden wordt een beperkte groei van het aantal huishoudens voorzien. De verwachting is dat in het kwadrant De Monden als eerste huishoudenskrimp optreedt, zo rond 2021. Daarom is in De Monden geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad, hier moeten wij inspelen op de kwalitatieve vraag. Woningverbetering en sloop met vervangende nieuwbouw zijn hier belangrijke instrumenten. Bij het herprogrammeren wordt rekening gehouden met deze ontwikkelingen.

2.2 Gemeentelijk beleid

De Woonvisie 2018-2023: Thuis in Emmen, Snoeien doet bloeien is op gemeentelijk niveau het beleidsdocument dat leidend is voor deze Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw. Deze Woonvisie is op 28 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Emmen wil een gemeente zijn waar mensen zich thuis voelen. Dit is kort en krachtig onze missie en visie. Dit betekent dat wij werken aan een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke dorpen en wijken.



Woonvisie 2018-2023 & noodzaak tot herprogrammeren

In de woonvisie worden (verwachte) ontwikkelingen op de woningmarkt weergegeven. Wij constateren dat ook in Emmen de woningmarkt is aangetrokken. Er worden weer meer woningen verkocht en er komen meer initiatieven voor nieuwbouw binnen. Dit zijn niet alleen initiatieven die passen binnen de bestaande bestemmingsplancapaciteit. Er zijn ook veel initiatieven voor nieuwe locaties en nieuwe/andere woningtypen en woonvormen. Dit zijn vaak initiatieven die aansluiten op de vraag en nieuwe, gewenste woonkwaliteiten toevoegen aan de bestaande woningvoorraad.

Het aantal inwoners van de gemeente is sinds 2010 gedaald. Het aantal huishoudens groeit nog steeds als gevolg van gezinsverdunding. Tot ongeveer 2026 voorzien wij een lichte groei van het aantal huishoudens, daarna slaat de groei om in krimp. Huishoudenskrimpt leidt niet alleen tot een lagere woningbehoefte, maar ook tot een andere woningvraag. Krimp is selectief: jongeren vertrekken, ouderen blijven achter. In termen van woningbehoefte: de vraag naar levensloopbestendige woningen (voor kleine huishoudens) groeit, de vraag naar grote gezinswoningen neemt af. De Emmense woningmarkt is in kwantitatief opzicht redelijk ontspannen, hoewel het aantal beschikbare koopwoningen op dit ogenblik sterk is afgenomen. In kwalitatief opzicht doen zich tekorten en overschotten voor. Daarom én omdat wij afspraken hebben ondertekend over de verduurzaming van de voorraad (Drentse Energiedeel), is het nodig de bestaande woningvoorraad aan te pakken. Bij die noodzakelijke vernieuwing en verduurzaming van de woningvoorraad moeten wij er rekening

mee houden dat de woningmarkt van Emmen steeds meer een vragersmarkt wordt met een veelheid aan woonwensen. Onze huidige plancapaciteit sluit daar niet bij aan: wij bieden te veel ruimte voor teveel van hetzelfde. Dit legt een blokkade op de realisatie van gewenste, nieuwe initiatieven die aansluiten op veranderende kwalitatieve behoeften en aanvullend zijn op de bestaande voorraad.

Woonvisie 2018-2023, kwalitatief afwegingskader voor woningbouwinitiatieven

De bandbreedte uit het hiervoor aangehaalde woningmarktonderzoek 2016 is voor ons het uitgangspunt voor de groei van de woningvoorraad. Op het niveau van de gemeente kunnen tussen 2016 en 2026 per saldo 640 tot 960 woningen toegevoegd worden. Hiervan is eind 2017 al een deel gerealiseerd, circa 100 woningen. Deels overeenkomstig het bestemmingsplan, deels door aanpassing van het bestemmingsplan. Wij hebben plancapaciteit voor meer woningen dan wij nodig hebben om onze huishoudensgroei op te vangen (zie hoofdstuk 4 van deze Structuurvisie). Daarom brengen wij voor 2020 de plancapaciteit substantieel terug zodat wij geen overcapaciteit meer hebben. Wij houden hierbij rekening met sloop en verdunding in de bestaande woningvoorraad. Na 2020 werken wij toe naar een in bestemmingsplannen vervatte plancapaciteit die maximaal 80% van de woningbehoefte is. Daarmee dragen wij bij aan meer marktspanning en maken wij het aantrekkelijk(er) voor marktpartijen om te ontwikkelen.

Naast het hierboven aangegeven kwantitatieve kader is ook een kwalitatief afwegingskader belangrijk. Met dit afwegingskader kunnen wij woningbouwinitiatieven beoordelen op hun wenselijkheid. In de Woonvisie 2018-2023 is een eerste, nog verder uit te werken kwalitatief afwegingskader opgenomen:

- 1. wij beoordelen woningbouwinitiatieven niet individueel maar in samenhang;
- 2. wij geven prioriteit aan plannen voor herstructurering en transformatie;
- 3. wij selecteren plekken waar inbreiding (verdichting) mogelijk en gewenst is;
- 4. wij ronden bestaande uitbreidingslocaties af;
- 5. woningbouwplannen dragen bij aan een gevarieerd woonmilieu;
- 6. woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit.

In hoofdstuk 3 worden bovenstaande criteria verder uitgewerkt zodat wij tot een nog betere beoordeling van de in bestemmingsplannen vervatte plancapaciteit voor woningen kunnen komen. We willen alle woningbouwplannen en –initiatieven kunnen beoordelen op basis van zo objectief mogelijke criteria en ongeacht de ontwikkelende partij of planstatus. Belangrijk is dat woningbouwinitiatieven meerwaarde hebben voor het dorp of de wijk waar zij gerealiseerd moeten worden.

2.3 Provinciaal beleid

De provincie Drenthe heeft geen direct sturend beleid om overschotten in de plancapaciteit voor woningbouw aan te pakken. De Provinciale Omgevingsvisie uit 2014 omschrijft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturingsinstrumenten van de provincie in het ruimtelijk domein. Deze omgevingsvisie verbindt lange termijn doelen op verschillende beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ontwikkeling, verkeer en vervoer, water, wonen, natuur en cultuur, met elkaar. De provincie werkt aan een actualisatie (revisie) van de omgevingsvisie. De revisie van de omgevingsvisie moet een integraal kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe bieden voor de periode tot 2030. Dit kader krijgt inhoud met 3 bouwstenen en een aantal beleidsactualisaties. In het kader van deze “Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw” zijn de bouwsteen sterke steden en de beleidsactualisatie voor wonen van belang.

Met de bouwsteen sterke steden wil de provincie samen met de steden Hoogeveen, Emmen, Meppel en Assen de kansen benutten voor duurzame en toekomstbestendige steden in Drenthe met een eigen identiteit en functie voor het omliggende platteland. De provincie wil met haar ruimtelijk economisch beleid bijdragen aan het versterken van de steden in het licht van hun rol als drager van voorzieningen, knooppunten in mobiliteitsnetwerken en concentratie van werkgelegenheid. Gedeelde opgaven voor de Drentse steden zijn de transformatie van de binnensteden naar multifunctionele toekomstbestendige,

flexibele en beleefbare stadscentra en de energietransitie (verduurzaming van de woningvoorraad en ruimte voor hernieuwbare energiebronnen).

De beleidsactualisatie wonen richt zich op bovenlokale afstemming in de woningbouwprogrammering. De provincie ziet dit al een provinciaal belang en daarom wil de provincie toewerken naar een Strategisch Voorraad Beleid (SVB) voor de gehele Drentse woningvoorraad. In die SVB moet aandacht zijn voor kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, leefbaarheid en locatie van de woningvoorraad. Streven is het in balans houden van vraag en aanbod waarbij de Ladder het afwegingskader is voor ruimtelijke ontwikkelingen.

2.4 Landelijk beleid: de Ladder

Het Rijk heeft diverse beleidskaders opgesteld om ruimtelijke ontwikkelingen op lokaal niveau mogelijk te maken en/of om ongewenste initiatieven tegen te gaan. Dit zijn onder andere de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daaraan gekoppelde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Crisis- en herstelwet (Chw) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ook de Ladder voor duurzame verstedelijking is een sturingsinstrument. Deze Ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6).

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een sturingsinstrument van het Rijk en heeft tot doel zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder. Er is in Nederland brede consensus over het doel van de Ladder. De Ladder is ingevoerd in oktober 2012 en is met ingang van 1 juli 2017 gewijzigd/vereenvoudigd. De sinds de invoering geldende definities zijn daarbij overeind gebleven.

Laddertoets
De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Bron: www.infomil.nl

Belangrijk is dat gemeenten motiveren waarom aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologische medewerking wordt verleend. De behoefte moet worden aangetoond en daarbij spelen kwantitatieve en kwalitatieve aspecten een rol. Bij woningbouwinitiatieven is, zo blijkt uit de praktijk, de beschikbare harde plancapaciteit in relatie tot de verwachte woningbehoefte (aantallen) van groot belang. Dit is een kwantitatief aspect. Wanneer er sprake is van een overschot aan harde plancapaciteit moet de kwalitatieve onderbouwing deugdelijk en valide zijn. Dit betekent een inventarisatie van de effecten van een gewenste nieuwe stedelijke ontwikkeling op locaties elders én een oordeel over de aanvaardbaarheid van die effecten.

Omgevingswet

Het Rijk werkt aan de voorbereidingen voor de Omgevingswet. In totaal 26 wetten in het Omgevingsrecht komen deels terug in de Omgevingswet. Veel maatregelen die nu zijn vastgelegd in regels en kaders op landelijk niveau komen terecht bij bevoegde gezagen op lokaal niveau. De lokale afwegingsruimte gaat toenemen. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is onderdeel van de Omgevingswet en verplicht lokale bevoegde gezagen om weloverwogen en zorgvuldig met ruimte om te gaan.

De Rijksdoelstelling voor de Omgevingswet is te komen tot een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Dit dient te gebeuren door het vergroten van de inzichtelijkheid, integraal werken, versnellen en verbeteren van besluitvorming.



De implementatie van de Omgevingswet is een veranderopgave met een grote impact op de wijze waarop het ruimtelijk domein is georganiseerd. De beoogde veranderingen in rollen en verantwoordelijkheden, de verhoudingen tussen partners (gemeenten, inwoners, provincie, waterschappen, RUD, GGD, VRD, e.d.), de verregaande digitalisering en invoering van (nieuwe) integrale planvormen zijn niet eenvoudig geregeld. Er is tijd nodig om deze opgaven (integraal) ingevoerd te krijgen. Dit vraagt bereidheid, flexibiliteit en betrokkenheid van alle betrokken partijen.

De landelijke inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland op 1 januari 2021.



3 Herprogrammering: over aanbod, stappen & beoordelingsmethodiek

3.1 Inleiding

Wij willen het herprogrammeren van de grote bestemmingsplancapaciteit op een nette manier oppakken. Daarom kiezen wij voor een traject met een aantal stappen, zodat belanghebbenden zich kunnen voorbereiden op veranderingen. We creëren voorzienbaarheid.

Voordat wij het stappenplan voor herprogrammeren toelichten, benoemen wij de bouwmogelijkheden die wij in bestemmingsplannen hebben vastgelegd.

Creëren van voorzienbaarheid

Het creëren van voorzienbaarheid is belangrijk om te voorkomen dat de gemeente schade lijdt door de stappen in het herprogrammeren. Voorzienbaarheid is de marsroute naar passieve risicoaanvaarding. Daardoor is het voor een initiatiefnemer van een nieuwbouwplan waar de gemeente niet meer aan mee wil werken niet of beperkt mogelijk planschade te verhalen bij de gemeente. Voorzienbaarheid creëren betekent eenvoudig gezegd: 'kon een partij het weghalen van de bestemming zien aankomen en had deze voldoende tijd om op basis van het vigerende plan te handelen?' Heeft de partij vervolgens niets gedaan? Dan geldt dat als passieve risicoaanvaarding door deze partij en is planschade niet aan de orde

Hoe organiseer je deze voorzienbaarheid:

- Stel als college of raad en visie of nota op en benoem de concrete stappen voor het herprogrammeren van bestemmingen op basis van criteria
- Zorg dat het document bekend is op de voor uw gemeente reguliere wijze, maar draag het ook actief uit
- Stel een concept bestemmingsplan op
- Na een periode van minimaal 1,5 jaar wijzigt de gemeente de bestemming

Bron: Stec





3.2 Bestemmingsplancapaciteit woningbouw

Tegenover de toekomstige behoefte aan woningen (640-960) staat het aanbod aan bouwmogelijkheden. Dit aanbod wordt bepaald door bestaande en vaak al jarenlang onbenutte bestemmingsplancapaciteit.

Onbenutte plancapaciteit dd 1-1-2018, harde plannen met directe bouwtitel

Emmen		Dorpen		Woonwerklocaties	
Emmermeer	119	Schoonebeek	28	Emmen diverse	25
Centrum	161	Nieuw-Schoonebeek	12	Totaal	25
Emmerhout	97	Nieuw-Amsterdam	19		
Emmerschans	75	Veenoord	5		
Angelslo	63	Amsterdamscheveld	2		
Noordbarge	10	Weiteveen	2		
Delftlanden	1.285	Erica	28	Totaal woningbouw (A)	1.858
Rietlanden	29	Klazienaveen	12		519
Bargeres	8	Klazienaveen-Noord	35	Totaal woon-werklocaties (B)	25
Zuidbarge	3	Zwartemeer	55	Totaal A + B	2.402
Parc Sandur	8	Nieuw-Dordrecht	8		
		Barger-Oosterveld	38		
		Barger-Compascuum	9		
		Emmer-Compascuum	141		
		Weerdinge	9		
		Nieuw-Weerdinge	114		
		Roswinkel	2		
		Totaal	519		

Bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw is de ruimte binnen bestemmingsplannen om met een omgevingsvergunning een of meerdere woningen te bouwen. Op 1 januari 2018 hadden wij in onze gemeente bestemmingsplancapciteit voor 2.402 woningen verspreid over de dorpen en de wijken van Emmen.

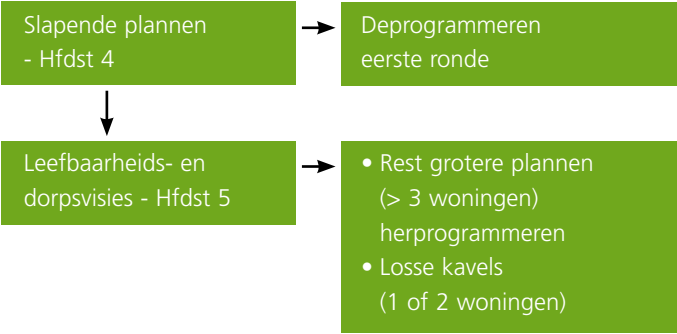
- Wij trekken uit deze lijst een aantal conclusies:
- de totale plancapaciteit overtreft met ruim 2.400 mogelijke woningbouwlocaties vele malen de behoefte zoals die blijkt uit het woningmarktonderzoek 2016/de woonvisie 2018-2023;
 - in de kern Emmen zijn alleen al bijna 1.900 bouwmogelijkheden, waarvan ongeveer twee derde in Delftlanden;
 - ook een aantal dorpen heeft veel bouwmogelijkheden, het meest in het oog springen Nieuw-Weerdinge, Emmer-Compascuum, Klazienaveen-Noord en Zwartemeer;
 - er zijn veel onbenutte bouwmogelijkheden op kavels van particulieren.

Hoewel in het perspectief van de Ladder bij plannen vanaf circa 11 woningen de behoefte duidelijk beargumenteerd moet worden, nemen wij in het licht van herprogrammeren alle ruim 2.400 bouwmogelijkheden mee. Voor alle bouwmogelijkheden stellen wij de vraag of zij voorzien in een (toekomstige) behoefte. Wij doen dit omdat de woningmarkt ontspannen en steeds minder voorspelbaar is. Wij willen ruimte bieden voor toekomstige, gewenste initiatieven die wij nu nog niet kunnen voorzien.

3.3 Volgorde om bouwmogelijkheden te verminderen

Wij hebben teveel bouwmogelijkheden in onze gemeente. Dit gaat zowel om grotere plannen als individuele kavels voor vrijstaande woningen of tweekappers in onze dorpen en wijken en in het buitengebied. De bijlage A bij deze structuurvisie geeft meer inzicht in de bestemmingsplancapaciteit voor individuele kavels en grotere ontwikkelingen. Onder grotere ontwikkelingen verstaan wij locaties waar 3 of meer woningen in een rij of anderszins geclusterd (een vlek) gerealiseerd kunnen worden.

Wij brengen de overmaat aan bestemmingsplancapaciteit voor woningen in twee stappen terug. Wij doen dit met hulp van dit stroomschema:



In hoofdstuk 4 benoemen wij de eerste slapende plannen waaraan wij niet meer meewerken. Dit zijn woningbouwlocaties die niet aansluiten op de vraag uit de markt en de uitgangspunten van de Woonvisie 2018-2023. In hoofdstuk 5 geven wij de vervolgstap aan. Samen met onze inwoners maken wij woon- en leefbaarheidsvisies voor hun dorp of wijk. Wij doen dit in een interactief proces waarin ook aandacht is voor de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (nieuwbouw, verbetering, sloop). Wij gebruiken hiervoor het toetsingskader uit paragraaf 3.3. Dan wordt ook duidelijk hoeveel ruimte er nodig is voor (nieuwe) woningbouw. Ons uitgangspunt is en blijft dat in alle kernen van onze gemeente (een beperkt aantal) bouwmogelijkheden moeten zijn om in te spelen op veranderende woonwensen.

3.3 Toetsingskader

Voor het beoordelen van alle woningbouwplannen in de gemeente Emmen maken wij gebruik van een kwalitatief toetsingskader, waarbij wij potentiële woningbouwlocaties beoordelen op de bijdrage aan de meerjarige termijn doelen van de Woonvisie 2018-2023 en de afzetbaarheid op korte termijn. De score op beide aspecten bepaalt onze strategie: continueren, flexibiliseren, vroegtijdig uitfasen of deprogrammeren. Wij gebruiken dit kwalitatief toetsingskader bij de herprogrammering van de huidige in bestemmingsplannen vastgelegde woningbouwmogelijkheden én bij nieuwe woningbouwinitiatieven. Daarnaast beoordelen wij jaarlijks alle bij ons bekende woningbouwinitiatieven (al dan niet in bestemmingsplannen vastgelegd) op basis van dit toetsingskader.

Korte termijn afzetbaarheid

Voor het beoordelen van de korte termijn afzetbaarheid kijken wij naar de in bestemmingsplannen vastgelegde woningbouwlocaties. Er zijn jaren geleden veel bouwmogelijkheden vastgelegd die nog steeds niet benut worden. Dat zegt veel over de afzetbaarheid van de locatie/ het woningbouwinitiatief. Was er vraag geweest, dan had de betrokken ontwikkelaar of aannemer de woningen al gebouwd of het project in de markt gezet. Wij nemen niet alleen het criterium ‘jaren op de plank’ mee in de beoordeling van de afzetbaarheid. Wij maken ook gebruik van beschikbare NVM-gegevens op dorps- en wijkniveau (Funda, aanbod naar type en

prijssegment, verkopen naar type en prijssegment) en de kennis van lokale makelaars met betrekking tot de afzetbaarheid. Op basis van deze criteria kennen wij aan alle in onze bestemmingsplannen vastgelegde woningbouwlocaties een score oplopend van 1 naar 4. Hierbij geldt: hoe hoger de score, hoe beter de afzetbaarheid op korte termijn.

Lange termijn perspectief (toekomstige woningbehoefte)

Naast de afzetbaarheid op korte termijn is toetsing aan het lange termijn perspectief voor de gemeente van groot belang. Dit lange termijn perspectief hebben wij beschreven in de Woonvisie 2018-2023 (zie ook hoofdstuk 2): tot 2026 nog een lichte huishoudensgroei, daarna huishoudenskrimp en dus een lagere woningbehoefte. Daarom hebben wij in de woonvisie een afwegingskader opgenomen. Dit afwegingskader hebben wij voor het herprogrammeren zo specifiek en meetbaar mogelijk gemaakt door toevoeging van een aantal criteria. Daarmee hebben wij het volgende afwegingskader voor het lange termijn perspectief:

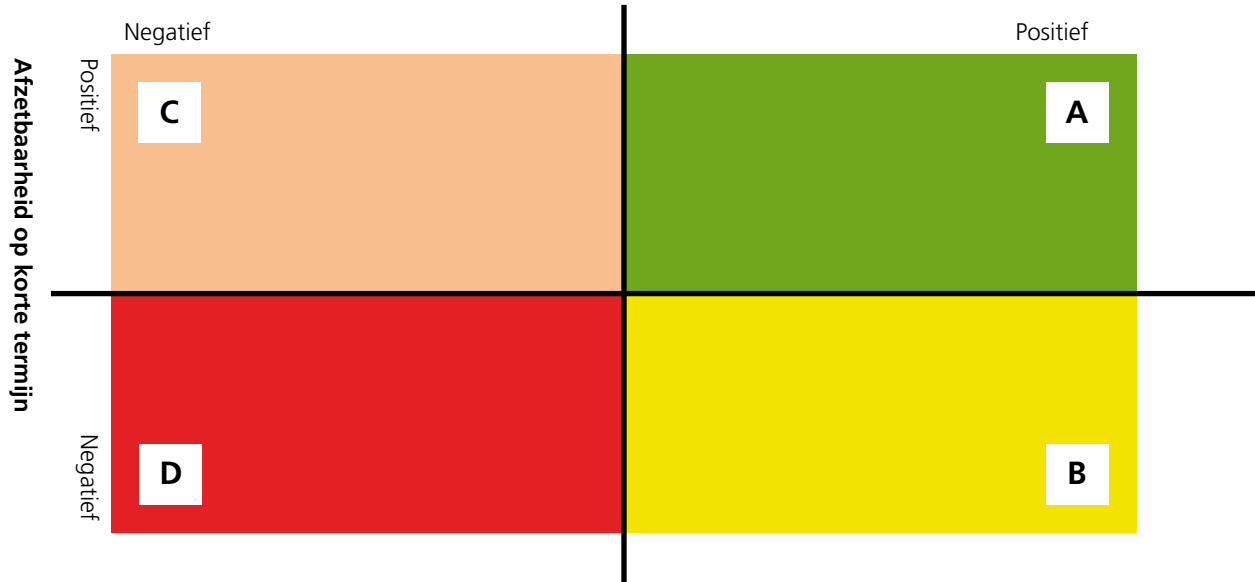
1. Herstructurerings- en transformatielocaties gaan voor inbreidingslocaties.
2. Inbreidingslocaties gaan weer voor uitbreidinglocaties.
3. Een locatie scoort beter naarmate het dichter in het centrum van de betreffende kern ligt
4. De locatie/het te realiseren project levert een bijdrage aan de woningvoorraad voor doelgroepen van beleid (senioren, sociale doelgroep, zorgbehoevenden).

5. Het te realiseren project draagt bij aan variatie in woningtypen en/of is innovatief of draagt bij aan verduurzaming van de woningvoorraad
6. Het te realiseren project draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp of de wijk.

In bijlage B zijn de bouwmogelijkheden vanaf 3 woningen als voorbeeld in het afwegingskader geplaatst. Hoe hoger de score, hoe slechter het lange termijn perspectief. Een score van 12 punten of meer voor de lange termijn betekent dat de locatie/het te realiseren project niet aansluit op de toekomstige woningbehoefte. De locatie past dan niet in de lange termijn visie van de gemeente.

Op basis van de beoordeling (korte termijn afzetbaarheid en lange termijn perspectief) plaatsen wij de plannen in een assenstelsel met daarin de strategie voor herprogrammeren: groen betekent continueren; geel betekent flexibiliseren; oranje betekent vroegtijdig uitfasen; rood is deprogrammeren.

Bijdrage aan lange termijnbeleid uit Woonvisie 2018-2023



De betekenis van de vier velden binnen bovenstaand kwadrant is als volgt:

A	Groene plannen - Continueren Deze projecten scoren goed op zowel de lange termijn doelen uit de Woonvisie 2018- 2023 als op de afzet naar de consument. Deze plannen kunnen voortgezetworden op de huidige wijze
B	Gele plannen - Flexibiliseren Deze projecten voldoen aan lange termijn doelen die de gemeente heeft geformuleerd, maar de afzet loopt al geruime tijd achter bij de doelstellingen. Deze plannen moeten aangepast worden, bijvoorbeeld minder woningen, flexibeler bestemmingsplan, ruimere bouwmogelijkheden
C	Oranje plannen - Vroegtijdig uitfaseren Deze plannen passen niet binnen de lange termijn visie van de gemeente, maar de verkoop van deze woningen loopt op zich wel goed. Geprobeerd kan worden om deze plannen uit te faseren of aan te passen ten faveure van gewenste ontwikkelingen
D	Rode plannen - Deprogrammeren Deze plannen passen niet (meer) in het beleid van de gemeente. In de laatste jaren en naar verwachting ook de komende jaren geen vraag naar deze woningen of deze locatie. Dit woningbouwplan wordt gestopt en de vrijvallende ruimte kan gebruikt worden voor andere functie dan wonen.



3.4 Effecten herprogrammering

De herprogrammering van de in bestemmingsplannen vastgelegde woningbouwmogelijkheden geeft ons meer regie op de woningmarkt, biedt initiatiefnemers en onze inwoners mogelijkheden voor de toekomst: kwalitatief goede en bij de toekomstige behoefte passende woningen. Dit is een positief effect. Herprogrammering heeft ook financiële en juridische consequenties (zie de tabel). Ook daarover zijn wij duidelijk. Om deze juridische en financiële consequenties goed op te vangen creëren wij voorzienbaarheid.

Particulieren, corporaties en ontwikkelaars	
Juridisch	Verlies van bouwtitels, omzetten naar andere bestemming in overleg
Financieel	Partijen zullen zelf verlies moeten nemen, gemeente compenseert niet

Gemeente	
Juridisch	Verlies van bouwtitels, vaak omzetten naar groen
Financieel	Grondexploitaties afwaarderen, college legt dit voor aan de raad



4 Herprogrammering: stappenplan

4.1 Inleiding

Wij gaan onze bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw in een tweetal stappen herprogrammeren. Stap 1 is het schrappen van grote(re) woningbouwlocaties die al jaren niet tot ontwikkeling komen, de zogenoemde slapende plannen. Wij zien dit als een goede eerste stap op weg naar gemeentelijke regie op de woningmarkt. Met stap 1 zijn wij er zeker niet. Wij gaan de bestemmingsplancapaciteit verder terugbrengen naar uiteindelijk 80% van de woningbehoefte.

In onze Woonvisie 2018-2023 hebben wij dit als volgt verwoord: 'Na 2020 werken wij toe naar een harde plancapaciteit die maximaal 80% van de woningbehoefte is. Zo zorgen wij voor meer marktspanning en maken wij het aantrekkelijk voor marktpartijen om te ontwikkelen.'

Wij willen blijvend regie voeren op de woningmarkt onder andere om planologische medewerking te kunnen verlenen aan toekomstige goede woningbouwinitiatieven. Stap 2 in het traject van herprogrammeren leidt ons naar de gewenste balans tussen woningbehoefte en bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw.



4.2 Stap 1: schrappen slapende plannen

Wij hebben 10 woningbouw locaties geselecteerd waaraan wij geen medewerking meer verlenen. Deze locaties scoren in alle opzichten negatief langs onze meetlat (het toetsingskader, zie hoofdstuk 3). Deze locaties passen niet in onze lange termijn visie en zijn niet marktconform, dat wil zeggen op korte termijn afzetbaar. Maar bovenal: deze locaties hadden

jaren geleden al ontwikkeld kunnen/moeten worden. Tot op heden zijn er geen initiatieven of is er geen belangstelling voor woningbouw. Deze ‘slapende plannen’ frustreren gewenste, nieuwe woningbouwinitiatieven elders in het dorp, de wijk of de gemeente.

Voor de volgende locaties/initiatieven willen wij onze medewerking voor de bouw van woningen beëindigen:

Plaats/dorp/wijk	Plan	Eigenaar	# woningen weghalen
Barger-Oosterveld	Hofjes Bargerweg	Lefier	22
Emmen	Delftlanden	Mega, gemeente en diversen	756
Emmen	Kapelstraat - 3e ovale toren	Lefier	30
Emmer-Compasuum	Achter Eerste Koppelveenweg	Gemeente	12
Emmer-Compasuum	Koppelwijk/Maatschappijweg fase 2	Gemeente	32
Emmerhout	Zandgat Jansen	Roelofs en Haase	16
Emmerhout	Ten noorden Winkelcentrum	Lefier	17
Emmerschans	Bolwerk	Lefier	63
Nieuw-Weerdinge	Oude Bouw	Lefier en gemeente	54
Rietlanden	Gorzenveld - appartementen	Gemeente	27
Totaal			1.029

Wij merken daarbij het volgend op:

- Met Lefier hebben wij overeenstemming bereikt dat de genoemde woningbouwcapaciteit op hun grondgebied wordt geschrapt.
- Het wegnemen van capaciteit in de wijk Delftlanden is de uitvoering van de structuurvisie “Emmen, Delftlanden 2.0” die in maart 2017 door de raad is vastgesteld.
- Het deprogrammeren van de benoemde gemeentelijke bouwlocaties is al financieel doorvertaald in de jaarrekening 2016.
- Aan de andere betrokken partijen hebben wij mondeling en schriftelijk aangegeven dat hun locatie/initiatief in de eerste ronde herprogrammering worden aangemerkt als te deprogrammeren.
- Met deze eerste ronde herprogrammeren daalt het aantal in bestemmingsplannen vastgelegde bouwmogelijkheden in Emmen van ruim 2.400 naar ruim 1.370.

De vaststelling van deze Structuurvisie Herprogrammering door de gemeenteraad betekent dat wij voor onze eigen te schrappen woningbouwlocaties het bestemmingsplan zo snel mogelijk aanpassen. Dit geldt ook voor locaties van andere partijen waarmee wij overeenstemming hebben bereikt over het schrappen van de woningbouwmogelijkheden. Op de locaties waar (nog) geen overeenstemming over het schrappen van de woningbouwmogelijkheden is bereikt, kunnen tot 1,5 jaar (18 maanden) na vaststelling van deze structuurvisie woningbouwinitiatieven gerealiseerd worden. Voor locaties

waar dit niet is gebeurd, passen wij het bestemmingsplan aan. Wij laten die aangepaste bestemmingsplannen, waarin de woonbestemming is geschrapt, vaststellen door de gemeenteraad.

4.3 De vervolgstappen

Wij maken voor alle dorpen en wijken van onze gemeente woon- en leefbaarheidsvisies. De Woonvisie 2018-2023 doet hierover uitspraken. Wij maken deze woon- en leefbaarheidsvisies samen met de bewoners. De woningbehoefte is een van de thema’s waarover wij in gesprek gaan. Wij willen samen met het dorp of de wijk een woningbouwprogramma maken met aandacht voor nieuwbouw, sloop en verbetering (verduurzaming en levensloopbestendig maken) van woningen. Wij willen dat in alle dorpen en wijken ruimte is voor nieuwbouw, maar tegelijkertijd willen wij een overmaat aan bestemmingsplancapaciteit wegnemen of voorkomen. Samen met bewoners en andere betrokken partijen gaan wij bepalen hoeveel nieuwbouw nodig is, waar die nieuwbouw gerealiseerd kan worden en van welke woningbouwlocaties wij afscheid nemen. Uitgangspunt is dat dorpen en wijken bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw houden. Omdat niet alle woon- en leefbaarheidsvisies op korte termijn gereed zijn worden een aantal bouwlocaties op een nette wijze afgerond, maar wel met minder woningen dan oorspronkelijk bedacht.

Wij hebben veel woningbouwmogelijkheden in onze gemeente. Dit zijn niet alleen grotere woningbouwlocaties, maar ook zogenoemde eenvoudige woningbouwmogelijkheden. Dit zijn individuele kavels waarop een vrijstaande woning of een tweekapper gebouwd mag worden. Ook voor een groot aantal van deze kavels geldt dat er al jaren geen enkel

woningbouwinitiatief wordt ontplooid. Feitelijk zijn dit ook slapende plannen die nieuwe initiatieven frustreren. Ook deze eenvoudige woningbouwmogelijkheden worden betrokken in de op te stellen woon- en leefbaarheidsvisies waaruit zal blijken welke mogelijkheden over blijven. Naast deze eenvoudige woningbouwmogelijkheden blijft woningbouw conform de Beleidsnotitie Bouwen in de Linten 2017 mogelijk.

Resultaat vervolgstappen

Wij verwachten dat wij met de vervolgstappen de bestemmingsplancapaciteit voor 546 woningen kunnen wegnemen. Wij hebben op basis van de volgende uitgangspunten en onderstaande aanname de resterende plancapaciteit berekend:

Uitgangspunten:

- *Elk dorp of wijk houdt nieuwbouw mogelijkheden*
- *Plannen die niet voldoen aan het afwegingskader worden geschrapt.*

Aanname:

- *Van de eenvoudige woningbouwmogelijkheden wordt uiteindelijk een derde gerealiseerd*

4.4 Het resultaat: overblijvende bestemmingsplancapaciteit

Wij verwachten dat wij met het doorlopen van de stappen voor herprogrammeren de bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw stevig hebben teruggebracht van ruim 2.400 naar iets minder dan 900 woningen. Dit betekent dat onze plancapaciteit beter aansluit op de kwantitatieve behoefte van 640-960 woningen.

Verwachte reductie plancapaciteit 2018-2023

Huidige plancapaciteit	2.403
Stap 1: slapende plannen	-1.029
Stap 2: woon- en leefbaarheidsvisies	- 546
Resterende plancapaciteit	830

Wij blijven na vaststelling van deze structuurvisie de vraag naar woningen in relatie tot de bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw en nieuwe woningbouwinitiatieven monitoren. Wij beleggen deze monitor bij het programma wonen. Jaarlijks wordt de stand van zaken gerapporteerd.

4.5 Sloopopgave gemeente Emmen

Met het doorlopen van de bovenstaande twee stappen hebben we een belangrijke stap gezet om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. De kans de woningbouwinitiatieven onderuit gaan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is dan klein. Zeker als in ogenschouw wordt genomen dat we verwachten dat tot en met 2028 in ieder geval 1.500 tot 2.000 huur- en koopwoningen vanwege de staat waarin zij verkeren in aanmerking komen voor sloop. Dit is een belangrijk gegeven want zonder sloop ontstaan overschotten in de woningvoorraad en blijft de gewenste vernieuwing in de woningvoorraad achterwege.

Bijlage A

Openstaande plancapaciteit per 1-1-2018

Openstaande plancapaciteit

		gestapeld	rijwoningen	2-onder-1 kap / geschakeld	2-onder-1 kap / geschakeld / vrijstaand	vrijstaand	Totaal wijk
Bedrijven terreinen	Barger-Oosterveld					4	4
Woonwerken	Emmen – Meerdijk					8	8
	Emmen – Waanderveld					8	8
	Tuinbouwgebied Erica					2	2
	Tuinbouwgebied Klazienaveen					3	3
Totaal bedrijven terrein		0	0	0	0	25	25
Emmen Centrum	Schimmerweg (stadswoningen)	4	10				14
	Westerstraat	8					8
	Hondsrugtoren	49					49
	Wilhelminstraat 110	4					4
	Angeloerdijk (Mestemaker)					1	1
	Hagedoorn		9				9
	Kerkhoflaan					1	1
	Kapelstraat 65	8					8
	Zuiderkerk (Buitenweg)	12					12
	Baander 39	25					25
	Kapelstraat ovaal	30					30
Totaal Emmen Centrum		140	19	0	0	2	161
Delftlanden	Woonveld Stedelijk	70	36	88			194
	Woonveld Tuindorp		4	111		87	202
	Woonveld Centrum	35	44	275		27	381
	Woonveld Bos			32		9	41
	Woonveld Landelijk			67	54	312	433
	Woonveld Terpen			4		30	34
Totaal Delftlanden		105	84	577	54	465	1285

Openstaande plancapaciteit

		gestapeld	rijwoningen	2-onder-1 kap / geschakeld	2-onder-1 kap / geschakeld / vrijstaand	vrijstaand	Totaal wijk
Emmermeer	Canadastraat				8		8
	Walstraat					1	1
	Valtherlaan (Valtherbosrand 2)		57				57
	Warmeerweg/ hoek harmtiesing			2			2
	Middenhaag (woontoren 3)	47					47
	E.van Drielststraat					4	4
Totaal Emmermeer		47	57	0	10	5	119
Angelslo	Oude Meerdijk					41	41
	Boerschaplaan		14	8			22
Totaal Angelso		0	14	8	0	41	63
Emmerhout	Emmerhout, “t Zand” (de Landtong)					16	16
	Emmerhout-Noord (4e toren)	17					17
	De Schans: 4e toren- Het Park+Plint	59	5				64
Totaal Emmerhout		76	5	0	0	16	97
Emmerschans	Bolwerk		40		35		75
Totaal Emmerschans		0	40	0	35	0	75
Bargerres	Slenerbrink		8		0		8
Totaal Bargerres		0	8	0	0	0	8

Openstaande plancapaciteit

		gestapeld	rijwoningen	2-onder-1 kap / geschakeld	2-onder-1 kap / geschakeld / vrijstaand	vrijstaand	Totaal wijk
Noordbarge	Ermerweg					2	2
	Stortweg					2	2
	Bargerkampenweg naast 14					1	1
	Noordbargerstraat tussen 56/ 72					1	1
	Noordbargerstraat (Hoge Loo)	4					4
Totaal Noordbarge		4	0	0	0	6	10
Rietlanden	Gorzenveld	27			2		29
Totaal Rietlanden		27	0	0	2	0	29
Parc Sandur	Onyxdreef			6			6
	Ericasestraat					2	2
Totaal Parc Sandur		0	0	6	0	2	8
Zuidbarge	Oranjekanaal NZ / Stegingepad (Molenplan)					3	3
Totaal Zuidbarge		0	0	0	0	3	3
Amsterdamseveld	Peelstraat naast nr. 122					1	1
	Peelstraat naast nr. 140					1	1
Totaal Amsterdamseveld		0	0	0	0	2	2
Barger Compasuum	Ten noorden van de Postweg					9	9
Totaal Barger Compasuum		0	0	0	0	9	9

Openstaande plancapaciteit

		gestapeld	rijwoningen	2-onder-1 kap / geschakeld	2-onder-1 kap / geschakeld / vrijstaand	vrijstaand	Totaal wijk
Barger Oosterveld	Hofjeswoningen Lefier Bargerweg		22				22
	Oosterveldsestraat naast 69					2	2
	St. Gerardusstraat naast 146					1	1
	Meerdijk naast 65					1	1
	Splitting naast 87					1	1
	Bargerweg naast 31					1	1
	Willem Grolstraat		10				10
Totaal Barger Oosterveld		0	32	0	0	6	38
Emmer Compasuum	Koppelwijk/Maatschappijweg			42	14	47	103
	Spil tov 113		4				4
	Achter 1e koppelveenweg				12		12
	Lindenlaan				2		2
	Kalkdobbe		20				20
Totaal Emmer Compasuum		0	24	42	28	47	141
Roswinkel	Roswinkelerkanaal NZ 16					1	1
	Roswinkelerstraat naast 146					1	1
Totaal Roswinkel		0	0	0	0	2	2

Openstaande plancapaciteit

		gestapeld	rijwoningen	2-onder-1 kap / geschakeld	2-onder-1 kap / geschakeld / vrijstaand	vrijstaand	Totaal wijk
Erica	Verlengde Vaart ZZ naast 138a				3		3
	restant Molenplan Brands			8		2	10
	Veenschapswijk/Zende/Vlegel/Deel					1	1
	De Welhaak achter Veenschapswijk 18				10		10
	Kerkweg naast 64					1	1
	Kerkweg naast 89				2		2
	Kerkweg naast 4					1	1
Totaal Erica		0	0	8	15	5	28
Klazienaveen	De Planeet					10	10
	Kloostermanswijk naast 31					1	1
	Kloostermanswijk Oz naast 62					1	1
Totaal Klazienaveen		0	0	0	0	12	12
Klazienaveen noord	Scholtenstate scholtenskanaal					34	34
	Scholtenskanaal oz naast 96				1		1
Totaal Klazienaveen noord		0	0	0	1	34	35

Openstaande plancapaciteit

		gestapeld	rijwoningen	2-onder-1 kap / geschakeld	2-onder-1 kap / geschakeld / vrijstaand	vrijstaand	Totaal wijk
Nieuw Amsterdam- Veenoord	Ganzenroer 2-4			2		1	3
	Zandlaan 16-23			8			8
	Wijkstraat naast 128					1	1
	Wijkstraat naast 23					1	1
	Vaartweg naast 44					1	1
	Vaartweg naast 63					1	1
	Zwarteweg naast nummer 65					1	1
	Vaartweg naast 32					1	1
	Doorsteek naast 10					1	1
	Schooledijk naast 116					1	1
Veenoord	Middenweg 54			2		2	4
	Middenweg naast nr 82					1	1
Totaal Nieuw- Amsterdam- Veenoord		0	0	12	0	12	24
Nieuw Dordrecht	Klazienaveensestraat 2	5					5
	Naast vastenow 209				2		2
	Oosterwijk WZ 56					1	1
Totaal Nieuw- Dordrecht		5	0	0	2	1	8
Nieuw Schoonebeek	Bekelserf				11		11
	Naast Kerkenweg 10					1	1
Totaal Nieuw- Schoonebeek		0	0	0	11	1	12

Openstaande plancapaciteit

		gestapeld	rijwoningen	2-onder-1 kap / geschakeld	2-onder-1 kap / geschakeld / vrijstaand	vrijstaand	Totaal wijk
Nieuw Weerdinge	Mandebroek III		14	14		19	47
	Oude Bouw		54				54
	Raiffeissenstraat			2			2
	Weedingerkanaal ZZ 5 en 6					1	1
	Tussen Noordveenkanaal zz 9 en 12					1	1
	Tramwijk ZZ 127-129					1	1
	Tussen Tramwijk ZZ 154 en 155					1	1
	Tussen Vledderdiep 15 en 17					1	1
	Tussen Vledderdiep 28 en 32					1	1
	Tussen Vledderdiep 43 en 47					1	1
	Vledderdiep 12					1	1
	1e Kruisdiep WZ					1	1
	Weedingerkanaal ZZ 115					1	1
	Weedingerkanaal ZZ 149-151					1	1
Totaal Nieuw- Weerdinge		0	68	16	0	30	114
Schoonebeek	Stroomdal Waterbies			14		8	22
	Europaweg 122 (appartementen)	4					4
	Kerkeind naast 5					1	1
	Hoek Hankhofweg Albstraat					1	1
Totaal Schoonebeek		4	0	14	0	10	28

Openstaande plancapaciteit

		gestapeld	rijwoningen	2-onder-1 kap / geschakeld	2-onder-1 kap / geschakeld / vrijstaand	vrijstaand	Totaal wijk
Weerdinge	Gruunkampen (wijziging)				5		5
	Weedingerstraat tussen 153 en 154					1	1
	Nolsstraat (wijziging)					1	1
	Weedingerstraat ten noorden van 166					1	1
	Weedingerstraat ten zuiden van 175					1	1
Totaal Weerdinge		0	0	0	5	4	9
Weiteveen	Weth G.H Scherpenweg 79					1	1
	Rietstengel					1	1
Totaal Weiteveen		0	0	0	0	2	2
Zwartemeer	Zuidwest nieuwbouw		8	14		29	51
	De Plaatsen naast 47					1	1
	Kamerlingswijk WZ					1	1
	Nieuweweg naast 80					1	1
	Eemslandweg naast 112					1	1
Totaal Zwartemeer		0	8	14	0	33	55
TOTAAL						2402	2402

Disclaimer: de gemeente heeft met zorg de bestemmingsplanmogelijkheden onderzocht. Mocht later blijken dat er nog aanvullende bestemmingsmogelijkheden gevonden worden, dan voegt het college van Burgemeester en wethouders deze capaciteit middels een besluit toe aan de bovenstaande lijst

Bijlage B

Harde plancapaciteit

Beoordelingsschema plancapaciteit

Harde plancapaciteit

Naam bouwplan omschrijving	Totaal bouwmo­ge­lijk-heden	Her­struc­tu­rer­ing voor in­brei­ding	In­brei­ding voor uit-brei­ding	Plan in centrum dorp of wijk	Bij­drage doel­groepen van beleid	Va­rie­tie aan (bestaan-de) wo­ning­type	Ver­be­te­ring ruimte-lijke kwaliteit	Totaalscore	Score lange termijn	Score korte termijn	Kwadrant
Emmermeer											
Toren Middenhaag	47										
Valtherlaan/ Warmeerweg / Valtherzandweg(Bosrand)	57										
Canadastraat	8										
van Drieltstraat	4										
Centrum Emmen											
Schimmerweg (stadswoningen)	14										
Westerstraat	8										
Hondsrugtoren	49										
Wilhelminastraat 110	4										
Hagedoorn	9										
Kapelstraat 65	8										
Baander 39	25										
Kapelstraat ovaal	30										
Emmerhout											
Zandgat Jansen	16										
De Schans	64										
Emmerhout-Noord	17										
Emmerschans											
Bolwerk	75										
Angelslo											
Oude Meerdijk	41										
Boerschapslaan	22										
Noordbarge											
Noordbargerstraat	4										

Harde plancapaciteit

Naam bouwplan omschrijving	Totaal bouwmo­ge­lijk-heden	Her­struc­tu­rer­ing voor in­brei­ding	In­brei­ding voor uit-brei­ding	Plan in centrum dorp of wijk	Bij­drage doel­groepen van beleid	Va­rie­tie aan (bestaan-de) wo­ning­type	Ver­be­te­ring ruimte-lijke kwaliteit	Totaalscore	Score lange termijn	Score korte termijn	Kwadrant
Bargeres											
Slenerbrink	8										
Delftlanden											
Fase 1	1285										
Rietlanden											
Gorzenveld	29										
Zuidbarge											
Ontwikkeling Omvlee	3										
Parc Sandur											
Onyxdreef	6										
Schoonebeek											
Stroomdal	22										
Europaweg	4										
Nieuw-Schoonebeek											
Bekels Erf	11										
Nieuw-Amsterdam											
Zandlaan naast 15	8										
Ganzenroer 2-4	3										
Veenoord											
Middenweg 54	4										
Erica											
Welhaak achter Veenschapswijk 18	10										
Vaart ZZ 138a	3										
Molenplan	10										
Klazienaveen											
Planeet	10										

Harde plancapaciteit

Naam bouwplan omschrijving	Totaal bouw mogelijk- heden	Herstructurering voor inbreiding	Inbreiding voor uit- breiding	Plan in centrum dorp of wijk	Bijdrage doelgroepen van beleid	Variatie aan (bestaan- de) woningtype	Verbetering ruimte- lijke kwaliteit	Totaalscore	Score lange termijn	Score korte termijn	Kwadrant
Klazienaveen-Noord											
Buitenplaatsen	34										
Zwartemeer											
Zwartemeer ZuidWest	51										
Nieuw-Dordrecht											
vm locatie Cafe Bick	5										
Barger-Oosterveld											
hofjes Lefier Bargerweg	22										
Barger-Compascuum											
Ten noorden van Postweg	9										
Emmer-Compascuum											
Maatschappij /Koppelweg	103										
Tov Spil 113	4										
Kalkdobbe	20										
Eerste koppelveenweg	12										
Weerdinge											
Grünkampen 2	5										
Nieuw-Weerdinge											
Mandebroek III	47										
Lokkerstraat, Timmermanstraat etc	54										



Colofon

Een uitgave van de gemeente Emmen

Bezoekadres:

Raadhuisplein 1, 7800 RA Emmen
Telefoon: 14 0591

Website: www.gemeente.emmen.nl
Email: gemeente@emmen.nl