

Rapport



Ladderonderbouwing 21 woningen C-veld Weiteveen Gemeente Emmen

18 juni 2024

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Team

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Ladderonderbouwing 21 woningen C-Veld Weiteveen
51021618
Gemeente Emmen
18 juni 2024
Stedelijke Planning

Eindrapport

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Beleid	7
3	Behoeft	9
3.1	<i>Vraag</i>	9
3.2	<i>Aanbod</i>	10
3.3	<i>Behoeft</i>	11
4	Conclusie: voldoende Ladderruimte voor ontwikkeling 21 woningen op C-veld Weiteveen	13

1 Inleiding

Gemeente Emmen wil op de locatie C-veld in Weiteveen de ontwikkeling van 21 woningen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen en gezamenlijk groen mogelijk maken. Het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het plan de ontwikkeling van bebouwing mogelijk maakt op een locatie waar dat momenteel nog niet is toegestaan. Voor de ontwikkeling van woningen geldt dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) deel uit moet maken van de toelichting bij het bestemmingsplan. Gemeente Emmen heeft aan Sweco gevraagd deze Ladderonderbouwing op te stellen. Centraal staat de vraag of genoeg Ladderruimte beschikbaar is voor de ontwikkeling van 21 woningen op het C-veld.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking maakte tot 31 december 2023 (bij terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 20 december 2023) deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt omschreven in het tweede lid artikel 3.1.6. Deze luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maakt de Ladder deel uit van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en wordt omschreven in het tweede lid van artikel 5.129g. Deze luidt:

“Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met (a) de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en (b) als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.”

Ondanks de andere formulering in de Bkl blijven de opbouw en werking van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking hetzelfde.

Locatie C-veld, Weiteveen

De kern Weiteveen bevindt zich in het zuidoosten van de gemeente Emmen. De kern bestaat uit twee bebouwingsclusters die steeds dichter naar elkaar toegroeien. De planlocatie bestaat uit een voormalig voetbalveld (C-veld) dat centraal tussen de twee bebouwingsclusters in ligt. Het terrein op sportpark Amsterdamsche Veld wordt sinds 2012 niet meer gebruikt. Voorzieningen zoals de lokale supermarkt, de basisschool en sportvoorzieningen liggen op loopafstand van de planlocatie. De provinciale weg aan de westzijde van Weiteveen verbindt het dorp met onder meer Klazienaveen, Emmen en Schoonebeek.



Figuur 1 Locatie C-veld Weiteveen

Plan voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan bestaat uit 21 grondgebonden woningen waaronder rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningtypen zijn geschikt voor een brede doelgroep (één-, twee- en meerpersoonshuishoudens). Stedenbouwkundig is voor de onderlinge samenhang en voor de centrale ontsluiting in het gebied gekozen voor een hofjesstructuur.

Woningtype	Aantal
Rijwoning	14
Twee-onder-één-kapwoning	4
Vrijstaande woning	3



Figuur 2 Stedenbouwkundig plan C-veld, Weiteveen

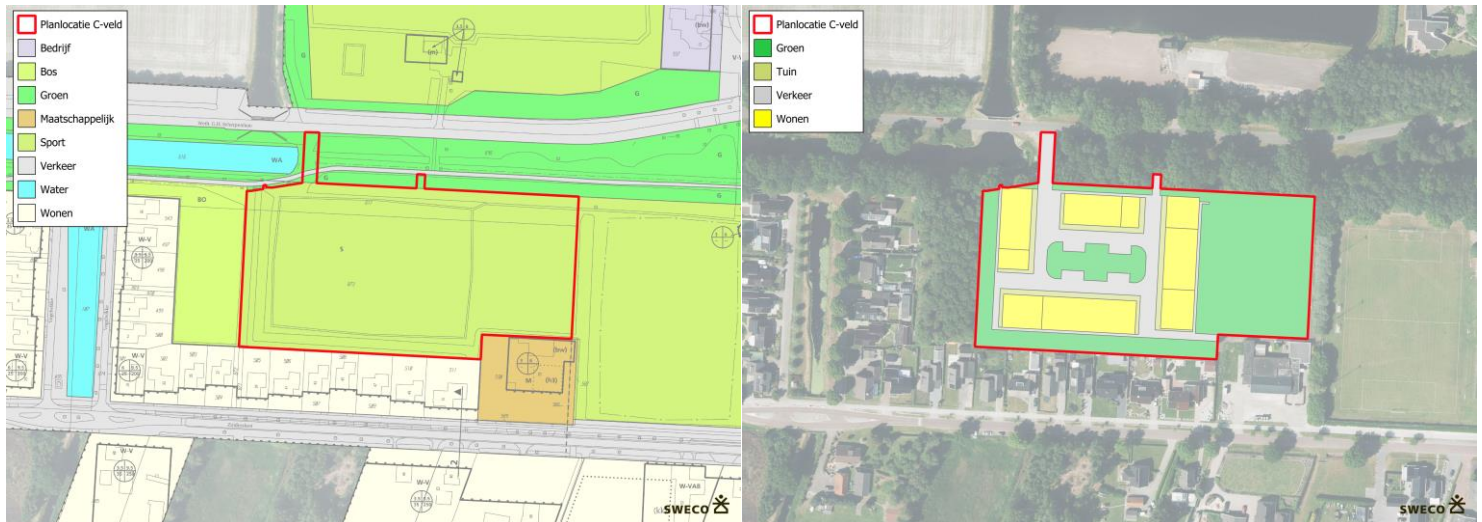
In het huidige bestemmingsplan 'Weiteveen' dat op 25 juni 2009 door de gemeenteraad van Emmen is vastgesteld heeft de planlocatie de bestemming 'Sport'. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling van woningen niet toegestaan. De ontwikkeling van 21 woningen voorziet in een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**¹. Om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan met een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking nodig. Op 20 december 2023 heeft de gemeente Emmen daartoe een ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Het plan valt daarmee nog onder de wet- en regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet onder de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.² In het ontwerpbestemmingsplan geldt op de locatie de enkelbestemmingen 'wonen', 'tuin', 'verkeer' en 'groen'.

De planlocatie is te kwalificeren als **bestaand stedelijk gebied**³. Het heeft namelijk een stedelijke functie (sportbestemming) en is omgeven door andere stedelijke bestemmingen zoals wonen, stedelijk groen en verkeer. Door de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is geen motivatie nodig waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In de Ladderonderbouwing volstaat daarmee een beschrijving van de **behoefte** aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

¹ ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724; ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

² Artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 2, Invoeringswet Omgevingswet

³ ABRvS 20 mei 2015; ECLI:NL:RVS:2015:1581

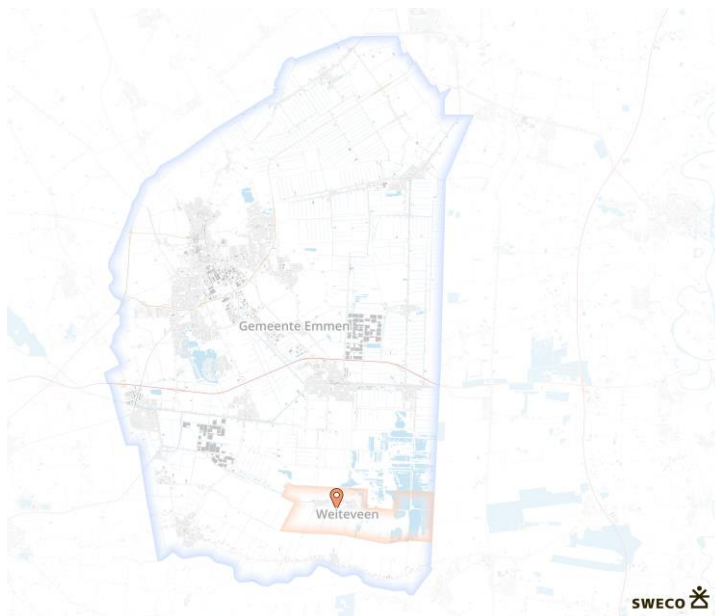


Figuur 3 Planlocatie C-veld in bestaand bestemmingsplan Weiteveen (2009) en in het ontwerp-bestemmingsplan (2023)

Onderzoeksgebied: de kern Weiteveen en de gemeente Emmen

De behoefte wordt bepaald aan de hand van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling (onderzoeksgebied). De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 21 woningen binnen Weiteveen en heeft daarmee een dorps karakter. De kern Weiteveen vormt daarom het **primaire onderzoeksgebied**. Verhuisbewegingen over de afgelopen jaren laten zien dat relatief veel verhuisd wordt tussen Weiteveen en omliggende kernen als Klazienaveen en Schoonebeek. Over het algemeen is de woningmarkt binnen gemeente Emmen lokaal georiënteerd: van het totaal aantal vestigingen binnen de gemeente Emmen vindt 66% binnen de gemeente zelf plaats. In het meest recente landelijke woononderzoek (WoON2021) geeft 82% van de respondenten in Emmen aan binnen de huidige gemeente te willen blijven wonen. De gemeente Emmen vormt het **secundaire onderzoeksgebied**.



Onderzoekperiode: 10 jaar – 2024-2034

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2024-2034. Door uit te gaan van een periode van 10 jaar sluit de Ladder aan op de voorheen gebruikelijke actualisatietermijn van een bestemmingsplan.

2 Beleid

Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Drenthe (15 februari 2024)

De planlocatie valt binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals is afgebakend in de Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie Drenthe 2022 (28 september 2022)

De Omgevingsvisie zet in op ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit gaat ook over het zuinig en zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte en het waarborgen van de milieukwaliteit van de leefomgeving. Voor zuinig ruimtegebruik volgt de provincie de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gemeenten dienen bij plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken de Ladder voor duurzame verstedelijking te hanteren.

Drentse Woonagenda (juni 2020)

In de Woonagenda zet de provincie zich voor de volgende vijf opgaven in Drenthe:

- **Woningmarkt in balans**
Meer balans brengen in de vraag en het aanbod naar huur- en koopwoningen, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Het gaat om woonvormen en doelgroepen, maar ook om nieuwbouw, sloop en transformatie. De Drentse vraag ligt langjarig op circa 10.000 extra woningen.
- **Woningen voor vitale ouderen en levensloopbestendig wonen**
Het bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt door het realiseren van extra aanbod voor de gevorderde wooncarrière. Vanwege de doorstroming op de woningmarkt is sprake van een keten, waarin oudere generaties steeds plaatsmaken voor jongere generaties.
- **Betaalbaar wonen**
Het bevorderen van een passend aanbod voor de portemonnee van alle doelgroepen. Dit betreft naast sociale huur ook middenhuur- en koopwoningen voor starters en senioren. Het beperken van prijsopdrijvende effecten door markt en overheid verdient aandacht om te voorkomen dat starters en ouderen nog verder uit de huidige markt worden geprijsd.
- **Duurzaam wonen**
De verduurzaming van de totale woningvoorraad is een van de grootste opgaven waar Nederland de komende decennia voor staat. Doelstelling is een energieneutrale Drentse woonomgeving in 2040.
- **Prettige fysieke leefomgeving**
Helpen realiseren van een prettige woonomgeving in wijken en dorpen. Strategisch bouwen voor het behoud van voorzieningen in dorpscentra.

Regionaal beleid

Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe (21 december 2022)

De gemeenten van Zuidoost-Drenthe spreken af de bouw van netto minimaal 4.177 woningen te versnellen tot 2030. Elke gemeente heeft hierin haar eigen opgave. Voor Emmen gaat het om circa 2.700 woningen.

Lokaal beleid

Woonvisie 2022-2030 BuitengeWoon Thuis in Emmen

Visie: De gemeente Emmen biedt een gevarieerde woonomgeving en beschikt over een breed duurzaam aanbod van woningen in diverse prijsklassen, in alle kernen. Het aanbod sluit aan bij de behoeften en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige bewoners.

Missie: De gemeente Emmen heeft de ambitie

- zorg te dragen voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuisvoelt en zichzelf naar vermogen kan redden;
- ruimte te geven aan vernieuwende woonconcepten;

- haar groene omgeving te versterken, in te zetten op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige woningvoorraad.

Programma:

Vier ambities voorop staan voorop:

- Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in wijken en dorpen die passen bij de vraag en de behoeften
- Herstructurering van oudere woonbuurten
- Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen
- Een groei van 4.000 woningen tot 2030 om de autonome huishoudensgroei van de gemeente op te vangen en om meer kwaliteit toe te voegen aan de woningvoorraad.

Op basis van het *kwalitatief afwegingskader* beoordeelt de gemeente nieuwe woningbouwplannen. Met dit afwegingskader realiseert de gemeente woningen die leiden tot een meer gevarieerde, toekomstbestendige woningvoorraad passend bij de behoefte.

Toetsing C-veld aan Kwalitatief afwegingskader

- *De woningbouwinitiatieven worden niet individueel maar in samenhang beoordeeld*
Het plan voorziet in een kwalitatieve vraag op lange termijn door in te spelen op de aanhoudende vraag naar (starters- en senioren)woningen in Weiteveen zelf (zie hoofdstuk 3).
- *Plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding krijgen prioriteit*
Het plan betreft een inbreidingslocatie waarbij een voormalig voetbalveld wordt getransformeerd naar woningen.
- *Woningbouwplannen voor aandachtsgroepen krijgen prioriteit*
In de Woonvisie 2022-2030 worden senioren, jongeren en starters, en kleinere huishoudens benoemd als aandachtsgroepen. Het plan geeft prioriteit aan starters en senioren.
- *Woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijker woonmilieu*
Het plan speelt in op de vraag van diverse woningbouw door een mix van woningtypen aan te bieden. Daarnaast is groen opgenomen in het ontwerp van het plan.
- *Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit*
Het project versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het huidige gebied alsook de samenhang tussen de verschillende delen van Weiteveen. Het plan betreft de ontwikkeling van 21 woningen. De realisatie hiervan zal niet leiden tot knelpunten elders, in infrastructuur of bouwprojecten.

In De Blokken ligt een aantal kernen waaronder Weiteveen. In De Blokken wil de gemeente 780 extra woningen bouwen om de autonome huishoudensgroei op te vangen en om meer kwaliteit toe te voegen aan de woningvoorraad. In De Blokken wonen relatief veel gezinnen, vergeleken met andere delen van de gemeente Emmen. De vraag van deze huishoudens naar kavels is groter dan in andere gebieden. De gemeente wil op een aantal plekken aan deze vraag voldoen. Met het toevoegen van seniorenwoningen wil de gemeente de doorstroming stimuleren, waardoor met name vrijstaande woningen op grote kavels beschikbaar komen op de woningmarkt.

Door de ontwikkeling van het natuurgebied Bargerveen zal Weiteveen als woonplaats in populariteit toenemen. De gemeente streeft ernaar dat inwoners van Weiteveen hun leven lang in het eigen dorp kunnen blijven wonen. De gemeente stimuleert daarom woningbouwontwikkelingen die meer diversiteit in de woningvoorraad brengen om daarmee de doorstroming te stimuleren en starters en startende gezinnen ruimte te geven op de woningmarkt. Voor Weiteveen wordt het plan voor C-veld genoemd als plan voor de toevoeging van circa 20 woningen.

Conclusie

Het beleid zet in op een leefbare woonomgeving waarin inwoners hun leven lang prettig kunnen wonen. Daarvoor richt het beleid zich op het uitbreiden van een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad voor een brede doelgroep. Bovendien stuurt het beleid op een duurzaam ruimtegebruik door toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3 Behoeft

3.1 Vraag

Kwantitatieve vraag naar woningen

Huishoudensprognose



Het aantal huishoudens in Weiteveen neemt de komende 10 jaar toe volgens de meest recente prognose van ABF Research (Primos2023). In de periode 2024-2034 groeit Weiteveen met 31 huishoudens (+5%) naar in totaal 681 huishoudens. Dit betekent dat de komende 10 jaar vraag is naar **31 extra woningen** in Weiteveen.

In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens in de gemeente Emmen toe met circa 1.156 huishoudens (+2%). Dit betekent dat in de komende 10 jaar vraag is naar **1.156 extra woningen** in de gemeente.

	Weiteveen	Gemeente Emmen
2024	650	49.944
2034	681	51.100
2024-2034	+31	+1.156

Verhuisgeneigdheid

In het woningmarktonderzoek dat gemeente Emmen in 2020 heeft laten uitvoeren geeft 62% van de respondenten in Weiteveen aan waarschijnlijk niet of zeker niet te gaan verhuizen binnen 2 jaar. Dit laat zien dat de inwoners van Weiteveen bovengemiddeld honkvast zijn (in Emmen heeft in hetzelfde onderzoek 57% aangegeven niet te willen verhuizen).

In het woningmarktonderzoek geeft 10% aan te willen verhuizen, omdat de huidige woning te groot is, 16% geeft aan dat mijn huidige woning niet levensloopbestendig is en 6% geeft aan dichterbij familie, vrienden of kennissen te willen gaan wonen. De ouder wordende huishoudens vragen om geschikte woningen. Doorgaans gaat dit om kleinere seniorenwoningen, zoals rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen waar veel elementen gelijkvloers zijn en die levensloopbestendig gebouwd kunnen worden.

In het woningmarktonderzoek geeft 6% van de respondenten aan te gaan trouwen/samenwonen. Nog eens 2% geeft aan zelfstandig te willen gaan wonen. Dit geeft aan dat vraag is naar starterswoningen. Doorgaans zijn dit (betaalbare) rijwoningen. De respondenten zoeken nu buiten Weiteveen naar een woning doordat er niet genoeg aanbod is in Weiteveen om als starter te beginnen.

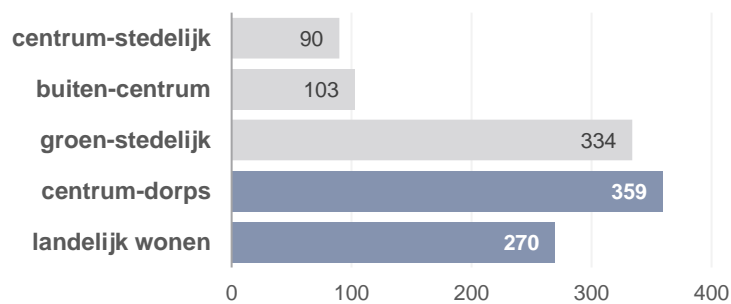
Kwalitatief vooral vraag naar dorps/landelijk wonen en eengezinswoningen

Verspreid over heel Nederland zijn respondenten aan het WoON2021 (Ministerie van BZK en CBS, 2022) gevraagd naar hun woonwensen. Voor gemeente Emmen zijn de woonvoorkeuren naar woonmilieu en woningtype in beeld gebracht. Het aantal respondenten in Weiteveen zelf is te laag om woonvoorkeuren uit af te leiden.

Vraag naar dorps/landelijk wonen



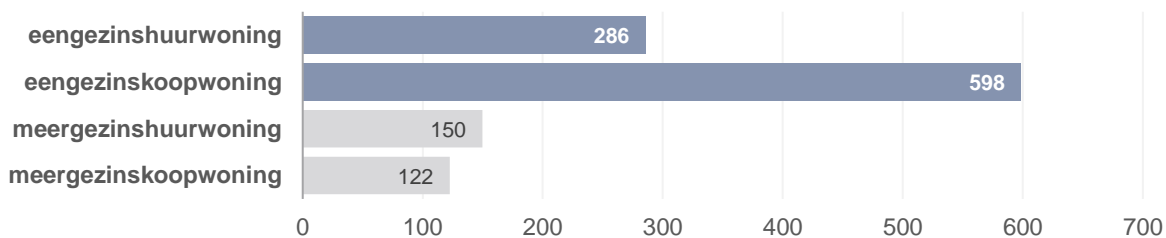
Weiteveen omvat dorps- en landelijke woonmilieus. Binnen de gemeente Emmen geeft 31% van de respondenten de voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu, 23% geeft de voorkeur voor een landelijk woonmilieu. Door de voorkeuren toe te passen op de kwantitatieve vraag (op basis van huishoudensgroei) is een inschatting te maken van de vraag naar woonmilieu. In de gemeente Emmen is vraag naar **629 woningen** in een dorps / landelijk woonmilieu. Naar verwachting is het aandeel dat in een dorps / landelijk woonmilieu wil wonen binnen Weiteveen zelf nog groter.



Vraag naar eengezinswoningen / koopwoningen



In het plan C-veld zijn eengezinswoningen voorzien. In de gemeente Emmen heeft 76% de voorkeur voor een eengezinswoning. Op basis van de huishoudensgroei komt dit neer op een vraag naar 884 eengezinswoningen, waarvan 598 koopwoningen en 286 huurwoningen.



In het woningmarktonderzoek dat gemeente Emmen in 2020 heeft laten uitvoeren geven de respondenten in Weiteveen vooral aan de voorkeur te hebben voor: een vrijstaande woning (51%), een tussenwoning (21%) en een hoekwoning (10%). In de gemeente Emmen is de voorkeur voor vrijstaande woningen en tussenwoningen lager met respectievelijk 24% en 14%. De voorkeur gaat in de gemeente Emmen meer uit naar twee-onder-één-kapwoningen (21%) en hoekwoningen (18%).

3.2 Aanbod

Kwantitatief planaanbod



In de gemeente Emmen zijn plannen voor de ontwikkeling van 3.669 woningen (Gemeente Emmen, peildatum 30 april 2024). Van de plannen zijn **494 woningen opgenomen in harde plannen**. De woningen in harde plannen zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, omgevingsplan of omgevingsvergunning. Daarnaast zijn nog veel woningen opgenomen in zachte plannen. Van zachte plannen is niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom is in de behoefteeraming alleen gerekend met de harde plancapaciteit in de gemeente. In Weiteveen zelf zijn momenteel **geen woningen** opgenomen in harde plannen.

Gemeente Emmen

Aantal woningen in harde plannen	494
Aantal woningen in zachte plannen	3.175
Totaal aantal woningen in plannen	3.669

Kwalitatief planaanbod

In de gemeente Emmen zijn harde plannen vastgesteld voor de ontwikkeling van **210 woningen binnen dorpse en landelijke woonmilieus**.

Gemeente Emmen	
Dorpse en landelijke milieus	210
Overige (stedelijke) milieus	284
Totaal aantal woningen in harde plannen	494

In de harde plannen binnen de gemeente Emmen zijn met name meergezinswoningen (appartementen) voorzien. Onder de 494 woningen in harde plannen zijn **146 (grondgebonden) eengezinswoningen** (30%). In dorpse en landelijke woonmilieus is 32% van de geplande woningen een eengezinswoning.

	Gemeente Emmen	Dorpse en landelijke milieus
Eengezinswoningen	146	67
Meergezinswoningen	328	143
Onbekend	20	0
Totaal aantal woningen in harde plannen	494	210

Hoewel Weiteveen zelf niet over harde plannen beschikt, zijn in de omgeving wel harde plannen te vinden. Met C-veld vergelijkbare plannen zijn te vinden in het nabijgelegen Klazienaveen. In Klazienaveen worden ook op kleine schaal grondgebonden woningen ontwikkeld onder meer op de locaties Kruiwerk en De Doole.

- **Kruiwerk**
Aan de zuidzijde van Klazienaveen wordt op een groenlocatie de ontwikkeling van 16 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.
- **De Doole**
Binnen de kern Klazienaveen wordt op een groenlocatie de ontwikkeling van 8 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.

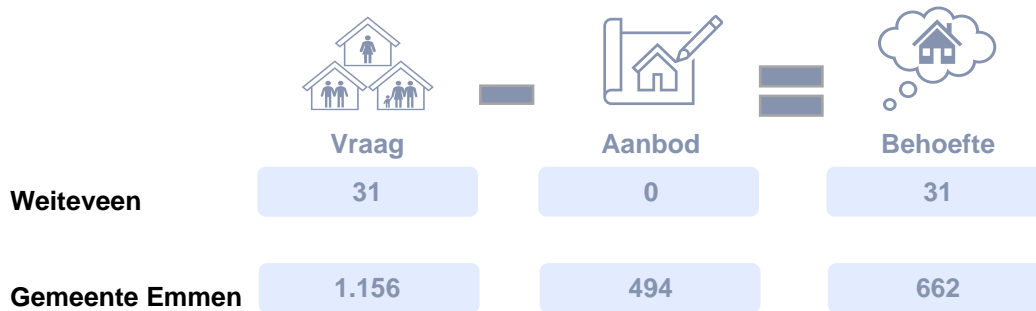


3.3 Behoefte

Kwantitatief: voldoende Ladderruimte voor de toevoeging van 21 woningen

In Weiteveen is vraag naar 31 extra woningen op basis van de Primos2023-huishoudensprognose. In Weiteveen zijn momenteel geen harde plannen voor de ontwikkeling van extra woningen. De toekomstige behoefte in Weiteveen bedraagt daarom **31 woningen**.

Ook in de gemeente Emmen is voldoende Ladderruimte. Hoewel er binnen Emmen veel woningen zijn opgenomen in plannen, is maar een beperkt deel van deze plannen hard. De 494 woningen die zijn opgenomen in harde plannen zijn onvoldoende om de verwachte vraag over de komende 10 jaar op te kunnen vangen. Om de vraag op te kunnen vangen zijn nog **662 extra woningen** nodig.

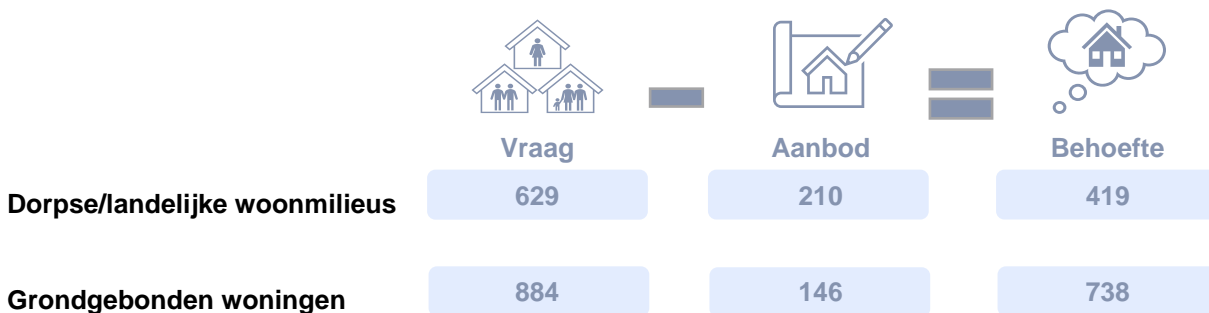


Voor de toevoeging van 31 woningen op het C-veld is zowel binnen Weiteveen als binnen de gemeente Emmen voldoende kwantitatieve Ladderruimte.

Kwalitatief: ook voldoende Ladderruimte

In de gemeente Emmen is op basis van de huishoudensprognose en de woonvoorkeuren opgegeven in het WoON2021 vraag naar 629 woningen in een dorps of landelijk woonmilieu. Dat zijn de woonmilieus die voorkomen binnen Weiteveen. In de dorps- en landelijke woonmilieus binnen gemeente Emmen zijn 210 woningen opgenomen in harde plannen. Daardoor is binnen de gemeente **in dorps- en landelijke woonmilieus nog behoefte aan 419 extra woningen**.

Op basis van de huishoudensprognose en de woonvoorkeuren is vraag naar circa 884 grondgebonden woningen. De harde plannen in de gemeente Emmen voorzien 146 grondgebonden woningen. Daardoor is **nog behoefte aan 738 extra grondgebonden woningen** binnen de gemeente.



Het plan voor het C-veld voorziet in de ontwikkeling van 21 grondgebonden woningen in een dorps en landelijk woonmilieu. Dit past ruimschoots binnen de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Emmen. Voor Weiteveen is de kwalitatieve behoefte niet vast te stellen door het gebrek aan respondenten in het WoON2021. Wel komt uit het WoON2021 naar voren dat respondenten in dorps- en landelijke woonmilieus nog meer dan respondenten uit overige (stedelijke) woonmilieus de voorkeur hebben voor dorps- en landelijke woonmilieus en grondgebonden woningen.

Het plan voorziet eveneens in levensloopbestendige en kleinere grondgebonden woningen. Hierdoor kunnen senioren blijven wonen in Weiteveen. Daarnaast kan het toevoegen van woningen voor senioren doorstromen stimuleren en starters hierdoor een plekje geven. Starters zoeken vooral betaalbare woningen: dit zijn vaak rijwoningen. Ook deze zijn in het plan opgenomen.

Dat het plan C-veld voorziet in een behoefte blijkt ook uit de aantal belangstellenden dat zich heeft gemeld bij de gemeente. Op 7 februari 2023 waren al 85 plekken op de wachtlijst gevuld (RTV Drenthe, 2023).

4 Conclusie: voldoende Ladderruimte voor ontwikkeling 21 woningen op C-veld Weiteveen

De 21 geplande woningen op de locatie C-veld in Weiteveen passen binnen de geconstateerde kwantitatieve Ladderruimte binnen Weiteveen en de gemeente Emmen in de periode 2024-2034. Ook passen de woningen binnen de kwalitatieve Ladderruimte binnen de gemeente Emmen.

Deze relatief omvangrijke binnenstedelijke locatie biedt kansen voor herontwikkeling naar woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Weiteveen. Het plan richt zich op aandachtsgroepen met de ontwikkeling van levensloopbestendige en kleinere grondgebonden (rij)woningen. Hierdoor kunnen senioren blijven wonen in Weiteveen en krijgen ook starters de ruimte binnen het dorp.

Voor de geplande 21 woningen in een dorps en landelijk woonmilieu op de locatie C-veld is voldoende kwantitatieve en kwalitatieve Ladderruimte aangetoond. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Bovendien sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het provinciale, regionale en lokale beleid.