

Rapport



# Ladderonderbouwing Delftlanden

Gemeente Emmen

19 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](http://www.sweco.nl)  
Handelsregister 30129769  
Ladderonderbouwing Delftlanden, Emmen  
51022152  
Gemeente Emmen  
19 juni 2024  
Stedelijke Planning

Definitief

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1	<i>Locatie Delftlanden, Emmen</i> .....	5
1.2	<i>Het plan</i> .....	5
1.3	<i>Onderzoeksgebied</i> .....	7
1.4	<i>Onderzoekperiode</i> .....	7
<b>2</b>	<b>Beleid</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Behoefte</b> .....	<b>11</b>
3.1	<i>Kwantitatieve behoefte</i> .....	11
3.2	<i>Kwalitatieve behoefte</i> .....	13
<b>4</b>	<b>Conclusie</b> .....	<b>15</b>

# 1 Inleiding

Gemeente Emmen wil op de locatie Delftlanden in Emmen de ontwikkeling van 328 woningen mogelijk maken. Het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan maakt namelijk de ontwikkeling van bebouwing mogelijk op een locatie waar dat momenteel nog niet is toegestaan (geen woon-bestemming). 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 328 woningen op de locatie Delftlanden.

## De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

**Aangezien het ontwerpbestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing<sup>1</sup>.**

Het Rijk vereist een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

*“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.”*

De Ladder vergt dat de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief en kwalitatief.

- De **kwantitatieve behoefte** is de som van de verwachte vraag naar woningen in het onderzoeksgebied minus de (relevante) (plan)capaciteit. Aansluitend op de actualisatietermijn van een bestemmingsplan hanteren wij hierbij een onderzoeksperiode van 10 jaar.
- Kwalitatief gaat het om het specifieke type, concept, doelgroep of locatie. Bij voorkeur dient de **kwalitatieve behoefte** ook te worden gekwantificeerd.

<sup>1</sup> Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet. Het ontwerpbestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' dateert van 28-12-2023.

## 1.1 Locatie Delftlanden, Emmen

In de gemeente Emmen zijn plannen voor woningbouw in de wijk Delftlanden. Het betreft een uitbreiding van de reeds bestaande wijk Delftlanden in de gelijknamige kern Emmen (stad). De planlocatie bestaat uit woningen, groen en enkele voorzieningen zoals een basisschool en kinderopvang. Het overige deel van de planlocatie is braakliggende grond. De provinciale weg N391 verbindt de wijk met andere wijken binnen de kern Emmen (stad), andere kernen binnen de gemeente Emmen en omliggende gemeenten.



Figuur 1. Locatie Delftlanden, huidige situatie  
Bron. Google Maps (2024)

## 1.2 Het plan

Het voorliggende plan bestaat uit 328 woningen, waarvan 248 grondgebonden woningen (rij, tweekapper, vrijstaand) en maximaal 80 (zorg)appartementen.

Delftlanden 3.0  
Stedenbouwkundig plan: Woningtypen



Figuur 2. Stedenbouwkundig plan  
Bron. Gemeente Emmen (2023)



In het vigerende bestemmingsplan 'Emmen Delftlanden' (onherroepelijk vastgesteld 2020-01-30) is het plangebied grotendeels als groen, wonen en centrumvoorzieningen bestemd. De beoogde locaties voor woningbouwontwikkeling binnen de planlocatie hebben de bestemming 'Groen', 'Bos' en 'Centrum'. Binnen deze bestemmingen is de ontwikkeling van woningen niet toegestaan. De ontwikkeling van 328 woningen voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het heeft namelijk een stedelijke functie (stedelijk groen (groen aan de rand van bebouwing) en centrum) en is omgeven door andere stedelijke bestemmingen zoals wonen en verkeer. Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien is daarom geen onderdeel van deze onderbouwing.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan 'Emmen Delftlanden' (onherroepelijk vastgesteld 2020-01-30)  
Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Onderzoeksgebied

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 onderzoeksgebied betreft de gemeente Emmen. Van het totale aantal verhuizingen (binnen en naar de gemeente Emmen) vond 67% in de periode 2013-2022 binnen de gemeente Emmen zelf plaats. 28% komt uit een andere gemeente in Nederland, en 5% uit het buitenland. De gemeente Emmen heeft daarmee een relatief groot aandeel verhuizingen dat binnen de gemeente plaatsvindt. Bij de overige verhuizingen is een grote mate van spreiding te zien. Over het algemeen is de woningmarkt binnen de gemeente Emmen lokaal georiënteerd. In het meest recente landelijke woononderzoek (WoON2021) geeft 82% van de verhuisgeneigde respondenten in Emmen aan binnen de huidige gemeente te willen blijven wonen.

Herkomst	Verhuisde personen (aantal)	Verhuisde personen (aandeel)
<b>Binnen gemeente Emmen</b>	<b>75.127</b>	<b>67%</b>
<b>Gemeenten Nederland</b>	<b>31.352</b>	<b>28%</b>
Coevorden	4.272	4%
Borger-Odoorn	2.659	2%
Groningen	2.423	2%
Westerwolde	1.512	1%
Stadskanaal	1.053	1%
Hoogeveen	1.009	1%
<b>Uit het buitenland</b>	<b>5.876</b>	<b>5%</b>
<b>Totaal</b>	<b>112.355</b>	<b>100%</b>

Tabel 1. Verhuisde personen binnen en naar de gemeente Emmen in de periode 2013-2022  
Bron. CBS (2023)

### 1.4 Onderzoekperiode

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2024-2034. Door uit te gaan van een periode van 10 jaar sluit het aan op de (voorheen) gebruikelijke actualisatietermijn van een bestemmingsplan. En een behoefteeraming voor een langere termijn bevat een grote mate van onzekerheid.

## 2 Beleid

### Provinciaal beleid

#### Omgevingsverordening provincie 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)

De Woonagenda zal zich inzetten ten behoeve van 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 hierbij 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 koopwoningen en aanbod van middenhuur 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. 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 staan voorop:

- Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in wijken en dorpen die passen bij de vraag en 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.

#### Het plan Delftlanden voldoet aan het Kwalitatief afwegingskader uit de Woonvisie 2022-2030:

- *De woningbouwinitiatieven worden niet individueel maar in samenhang beoordeeld*  
Het plan past in eerdere visies van de toevoeging van Delftlanden als wijk aan de stad Emmen. Daarbij voorziet het plan in een kwalitatieve vraag op lange termijn door in te spelen op de aanhoudende vraag naar grondgebonden woningen, en in appartementen om in te spelen op de vergrijzing en groeiende vraag naar seniorenwoningen. Daarnaast heeft het plan flexibiliteit in aanwezige woningtypes. Dit creëert een toekomstbestendige woningvoorraad.
- *Plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding krijgen prioriteit*  
Het plan betreft een inbreidingslocatie waarbij extra woningen worden toegevoegd aan de bestaande wijk Delftlanden.
- *Woningbouwplannen voor aandachtsgroepen krijgen prioriteit*  
In de Woonvisie 2022-2030 worden senioren, jongeren en starters, en kleinere huishoudens benoemd als aandachtsgroepen. Met het diverse woningaanbod wordt ruimte aan verschillende doelgroepen geboden.
- *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, namelijk verschillende typen grondgebonden woningen (rij, tweekapper en vrijstaand) en appartementen.
- *Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit*  
Het project versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het huidige gebied door de ontwikkeling van braakliggende grond. Ook kan de toevoeging van 328 woningen bijdragen aan de draagkracht voor dagelijkse voorzieningen.

## 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.

### **Belangrijkste conclusies ten aanzien van beleid:**

- In aansluiting op de Omgevingsverordening en Omgevingsvisie van de provincie Drenthe ligt de planlocatie in het bestaand stedelijk gebied.
- De ontwikkeling van 328 woningen draagt bij aan de regionale woningbouwopgave zoals afgestemd in de Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe.
- De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Delftlanden draagt bij aan een variërend woonmilieu met verschillende woningtypen. De gemeente Emmen koestert die verscheidenheid.
- De woningbouwlocatie Delftlanden wordt gerealiseerd door transformatie van braakliggende gronden met een andere bestemming dan wonen en ligt in binnenstedelijk gebied. Dit sluit aan op het gemeentelijk woonbeleid.

**Het plan Delftlanden sluit aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.**

## 3 Behoeft

### 3.1 Kwantitatieve behoefte

#### Vraag

##### Huishoudensprognose



Het aantal huishoudens in de gemeente Emmen neemt de komende 10 jaar toe volgens de meest recente prognose van ABF Research (Primos2023). In de periode 2024-2034 groeit de gemeente Emmen met 1.156 huishoudens (+2%) naar in totaal 51.100 huishoudens. Dit betekent dat de komende 10 jaar vraag is naar **1.156 extra woningen** in de gemeente Emmen.

2024	2034	Ontwikkeling 2024-2034
49.944	51.100	+1.156

Tabel 2. Huishoudensontwikkeling in de gemeente Emmen (2024-2034)  
Bron. ABF Research – Primos2023

##### Verhuiscapaciteit

In het meest recente landelijke woononderzoek (WoON2021) geeft 36% van de respondenten in Emmen aan verhuiscapaciteit te zijn. Van de verhuiscapaciteit respondenten wil 82% binnen de huidige gemeente blijven wonen. Van de verhuiscapaciteit in de gemeente Emmen is 9% 75 jaar of ouder. De meest voorkomende verhuisredenen zijn de ontevredenheid met de huidige woning (38%), met de huidige woonomgeving (21%) en de gezondheid of behoefte aan zorg (14%).

< 25 jaar	25 - 34 jaar	35 - 54 jaar	55 - 74 jaar	≥ 75 jaar
25%	13%	24%	29%	9%

Tabel 3. Leeftijdverdeling van de verhuiscapaciteit in de gemeente Emmen  
Bron. WoON2021

#### Aanbod

##### Te koop staand aanbod

In het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2024 stonden er in de COROP-regio Zuidoost-Drenthe 313 woningen te koop<sup>2,3</sup>. Dit betekent dat 0,6% van het koopaanbod beschikbaar is. Huizenzoekers hebben daardoor beperkte keuzemogelijkheden binnen de eigen regio. Een gezonde woningmarkt heeft circa 3% frictieleegstand nodig. Dit geeft aan dat de bestaande koopwoningmarkt in Zuidoost-Drenthe erg krap is. Aan de gemiddelde looptijd van het te koop staand aanbod is te zien dat met name grondgebonden tussenwoningen, hoekwoningen en 2-onder-1-kap woningen snel verkocht worden.

Woningtype	Aantal in aanbod	Looptijd aanbod (dagen te koop)
Tussenwoning	29	20
Hoekwoning	23	37
2-onder-1-kap	46	42
Vrijstaand	178	97
Appartement	37	76
<b>Totaal</b>	<b>313</b>	<b>75</b>

Tabel 4. Te koop staand aanbod in de regio Zuidoost-Drenthe in kwartaal 1 van 2024  
Bron. NVM (2024)

<sup>2</sup> Bron: NVM (2024)

<sup>3</sup> De COROP-regio Zuidoost-Drenthe bestaat uit de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen.

## Planaanbod

In de gemeente Emmen zijn plannen voor de ontwikkeling van 3.669 woningen (Gemeente Emmen, peildatum 30 april 2024). Hiervan 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.

	Gemeente Emmen
Aantal woningen in harde plannen	494
Aantal woningen in zachte plannen	3.175
<b>Totaal aantal woningen in plannen</b>	<b>3.669</b>

Tabel 5. Planaanbod in de gemeente Emmen  
Bron. Gemeente Emmen (2024), peildatum 30 april 2024

In de harde plannen binnen de gemeente Emmen zijn met name meergezinswoningen (appartementen) voorzien. Het harde planaanbod bevat 328 appartementen (66%) en 146 grondgebonden woningen (30%). Van de overige 4% is het woningtype onbekend.

	Gemeente Emmen	Kern Emmen (stad)	Overig gemeente Emmen
Eengezinswoningen	146	79	67
Meergezinswoningen	328	185	143
Onbekend woningtype	20	20	0
<b>Totaal</b>	<b>494</b>	<b>284</b>	<b>210</b>

Tabel 6. Hard planaanbod naar woningtype in de gemeente Emmen  
Bron. Gemeente Emmen (2024), peildatum 30 april 2024

## Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de verwachte huishoudensgroei (Primos2023-huishoudensprognose) en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2034 berekend. In de periode 2024-2034 groeit de gemeente Emmen met 1.156 huishoudens. De harde plannen voorzien in de toevoeging van 494 woningen. De resterende toekomstige behoefte in de gemeente Emmen bedraagt 662 woningen. Voor de toevoeging van 328 woningen op de locatie Delftlanden is dan ook voldoende kwantitatieve Ladderruimte.



## 3.2 Kwalitatieve behoefte

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.

### Woonvoorkeuren

#### Woonmilieu: groen-stedelijk en dorps-landelijk wonen



In het plan Delftlanden zijn verschillende woonmilieus voorzien, namelijk groen-stedelijke, centrum-dorpse en landelijke woonmilieus<sup>4</sup>. Binnen de gemeente Emmen geeft 29% van de respondenten voorkeur aan een groen-stedelijk woonmilieu, 31% geeft de voorkeur aan een centrum-dorps woonmilieu, en 23% geeft de voorkeur aan een landelijk woonmilieu<sup>5</sup>.

#### Woningtype: grondgebonden woningen en appartementen



In het plan Delftlanden zijn 328 woningen voorzien, waarvan 248 grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en 80 (zorg)appartementen (meergezinswoningen). In de gemeente Emmen heeft 76% van de respondenten de voorkeur voor een grondgebonden woning en 24% voor een appartement<sup>6</sup>.

### Kwalitatieve woningbehoefte

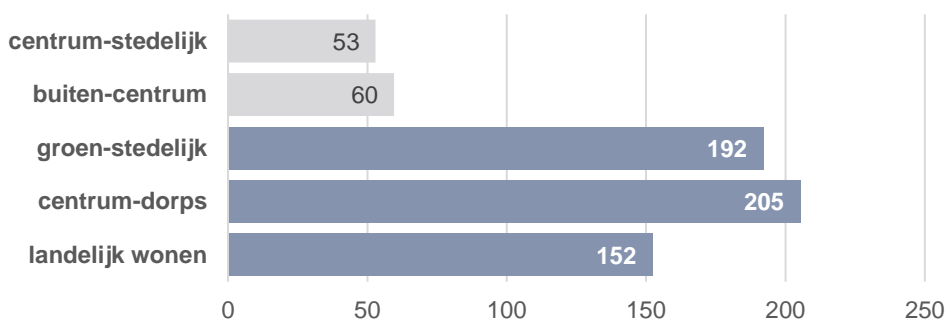
Door de voorkeuren toe te passen op de woningbehoefte van 662 woningen in de gemeente Emmen is een inschatting te maken van de behoefte naar woonmilieu en woningtype.

#### Woonmilieu: groen-stedelijk en dorps-landelijk wonen

Er is in de gemeente Emmen behoefte aan 549 woningen in een groen-stedelijk en dorps-landelijk woonmilieu. Voor de toevoeging van 328 woningen op de locatie Delftlanden is voldoende kwalitatieve behoefte.

In het Beeldkwaliteitplan Delftlanden 3.0 staat een overzicht van de geplande woonmilieus. Op basis van dit Beeldkwaliteitplan kunnen de woonmilieus aan het woningtype worden gekoppeld.

- De 80 (zorg)appartementen worden gerealiseerd in een groen-stedelijk woonmilieu. Er is in de gemeente Emmen behoefte aan 192 woningen in een groen-stedelijk woonmilieu. Voor de toevoeging van 80 (zorg)appartementen op de locatie Delftlanden is dan ook voldoende kwalitatieve behoefte.
- De 248 grondgebonden woningen worden gerealiseerd in dorps-landelijke woonmilieus. Er is in de gemeente Emmen behoefte aan 357 woningen in een dorps-landelijk woonmilieu (205 centrum-dorps en 152 landelijk). Voor de toevoeging van 248 grondgebonden woningen op de locatie Delftlanden is dan ook voldoende kwalitatieve behoefte.
- **Conclusie:** voor de toevoeging van 328 woningen op de locatie Delftlanden is voldoende kwalitatieve behoefte.



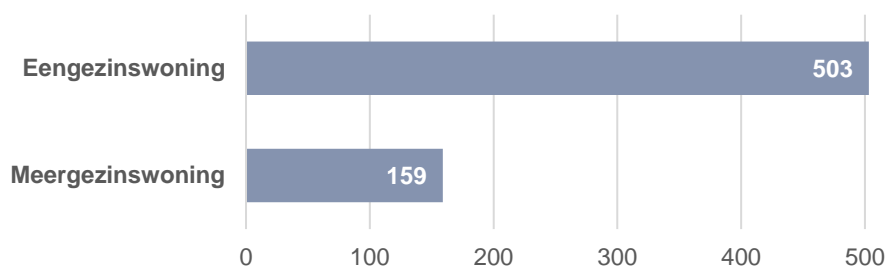
<sup>4</sup> Gemeente Emmen (4 december 2023). Beeldkwaliteitplan Delftlanden 3.0.

<sup>5</sup> Bron: WoON2021.

<sup>6</sup> Bron: WoON2021.

**Woningtype: grondgebonden woningen en appartementen**

- Er is in de gemeente Emmen behoefte aan 159 meergezinswoningen. Voor de toevoeging van 80 (zorg)appartementen op de locatie Delftlanden is dan ook voldoende kwalitatieve behoefte.
- Er is in de gemeente Emmen behoefte aan 503 eengezinswoningen. Voor de toevoeging van 248 grondgebonden woningen op de locatie Delftlanden is dan ook voldoende kwalitatieve behoefte.
- **Conclusie:** voor de toevoeging van 328 woningen op de locatie Delftlanden is voldoende kwalitatieve behoefte.





## 4 Conclusie

De 328 geplande woningen in Delftlanden gelegen in de gemeente Emmen passen binnen de geconstateerde kwantitatieve woningbehoefte van 662 woningen in de periode 2024-2034 binnen de gemeente. Voor de toevoeging van 328 woningen op de locatie Delftlanden is ook voldoende kwalitatieve behoefte.

### Woonmilieu

- Er is in de gemeente Emmen behoefte aan 549 woningen in een groen-stedelijk en dorps-landelijk woonmilieu.
- De 80 (zorg)appartementen worden gerealiseerd in een groen-stedelijk woonmilieu. Er is in de gemeente Emmen behoefte aan 192 woningen in een groen-stedelijk woonmilieu. Voor de toevoeging van 80 (zorg)appartementen op de locatie Delftlanden is dan ook voldoende kwalitatieve behoefte.
- De 248 grondgebonden woningen worden gerealiseerd in dorps-landelijke woonmilieus. Er is in de gemeente Emmen behoefte aan 357 woningen in een dorps-landelijk woonmilieu (205 centrum-dorps en 152 landelijk). Voor de toevoeging van 248 grondgebonden woningen op de locatie Delftlanden is dan ook voldoende kwalitatieve behoefte.

### Woningtype

- Er is in de gemeente Emmen behoefte aan 159 meergezinswoningen. Voor de toevoeging van 80 (zorg)appartementen op de locatie Delftlanden is dan ook voldoende kwalitatieve behoefte.
- Er is in de gemeente Emmen behoefte aan 503 eengezinswoningen. Voor de toevoeging van 248 grondgebonden woningen op de locatie Delftlanden is dan ook voldoende kwalitatieve behoefte.

**Samenvattend: voor de 328 geplande woningen in een groen-stedelijk en dorps-landelijk woonmilieu op de locatie Delftlanden in de gemeente Emmen is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Bovendien sluit de ontwikkeling aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.**