

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl



Aan de fractie PVV
T.a.v. de heer Westera

team
PMT

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
234555-2026:144911	234555-2026	-	Mw.mr.A.Haanstra
datum	telefoon	fax	e-mail
7 juli 2026	14 0591	-	gemeente@emmen.nl

onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen (art. 7.1 RvO) inzake voorgenomen XXL-bedrijfspannd van Panattoni op bedrijventerrein de Tweeling te Veenoord/Nieuw-Amsterdam

Geachte heer Westera,

U heeft, met toepassing van artikel 7.1 Reglement van Orde van de raad, op 29 juni 2026 vragen gesteld inzake voorgenomen XXL-bedrijfspannd (circa 150.000 m²) van Panattoni op bedrijventerrein De Tweeling te Veenoord/Nieuw-Amsterdam.

In deze brief geven wij antwoord op uw vragen.

1. Kan het college de kerngegevens van dit project bevestigen (omvang circa 150.000 m², investering circa 100 miljoen euro, oplevering maart 2028), sinds wanneer is het college van dit voornemen op de hoogte, en waarom is de raad niet eerder en niet actief geïnformeerd over een ontwikkeling van deze omvang? Is hier sprake van een besluit dat tot de bevoegdheid van de raad behoort, en zo nee, op welke gronden wordt dit volledig als collegebevoegdheid afgedaan?

Antwoord

Het college is bekend met de plannen van Panattoni voor de ontwikkeling op bedrijventerrein De Tweeling. De gemeenteraad heeft op 30 mei 2024 het bestemmingsplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling vastgesteld. Daarvoor gold het bestemmingsplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling uit 2009. Met deze besluiten heeft de raad de ruimtelijke kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van dit gebied tot bedrijventerrein.

Bij de vaststelling van het meest recente bestemmingsplan heeft de raad ingestemd met een meer flexibele planologische regeling. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om in te spelen op de marktvraag en om vestiging van uiteenlopende typen en groottes van bedrijven te faciliteren, zonder dat de verkaveling en exacte invulling vooraf volledig vastliggen.

De ontwikkeling waarnaar wordt verwezen, past binnen deze door de raad vastgestelde kaders en de gedachte achter het flexibeler bestemmingsplan. Zolang een initiatief past binnen het geldende bestemmingsplan en de beleidskaders, behoort de verdere uitwerking en uitvoering tot de bevoegdheid

van het college. Daarbij gaat het onder meer om de uitgifte van kavels en de beoordeling van concrete aanvragen.

Voor wat betreft de genoemde hoogte van de investering en de genoemde opleverdatum van maart 2028 zijn deze afkomstig van de ontwikkelaar.

2. Is de gemeente eigenaar (geweest) van de betreffende gronden, en heeft er een gronduitgifte of -verkoop plaatsgevonden? Zo ja, onder welke voorwaarden en tegen welke prijs, en is de raad daarbij betrokken geweest?

Antwoord

Ja, de gronden zijn in eigendom van de gemeente Emmen. Naast het bestemmingsplan is op 30 mei 2024 door de gemeenteraad het Exploitatieplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling vastgesteld. Ook wordt jaarlijks de Nota grondprijzen door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze besluiten is rekening gehouden in de uitgifteovereenkomst.

Zoals ook gepubliceerd in het Gemeenteblad is de uitgifteovereenkomst op 19 december 2025 getekend en bestaat het voornemen om de grond te leveren aan Emmen Twins BV. Panattoni heeft inmiddels Emmen Twins BV overgenomen.

Hier volgt de link naar de publicatie van 13 oktober 2023:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-435686.html>.

En de link naar de publicatie van 23 maart 2026: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-126989.html>

De raad is hierbij verder niet betrokken geweest. Zoals gezegd behoort het tot de bevoegdheid van het college om deze handelingen te verrichten. Op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet ligt de bevoegdheid tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente bij het college van Burgemeester en Wethouders. De bevoegdheid tot een bepaalde privaatrechtelijke rechtshandeling te besluiten kan zijn gedelegeerd of gemandateerd.

Het college handelt bij gronduitgifte binnen de door de raad vastgestelde kaders, waaronder het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de Nota grondprijzen. Individuele overeenkomsten bevatten vaak commerciële en bedrijfsvertrouwelijke informatie en worden daarom niet (standaard) met de raad gedeeld. Het college legt hierover verantwoording af binnen de reguliere informatie- en verantwoordingsrelatie met de raad.

3. Past de bebouwing volledig binnen het vigerende bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling", of zijn nog aanvullende besluiten of vergunningen nodig? Was het college ten tijde van de vaststelling (mei 2024) al bekend met de komst van een pand van deze omvang, en zo ja, waarom is de raad daarover toen niet geïnformeerd? Welke mogelijkheden tot inspraak, zienswijze of bezwaar resteren er voor de raad en voor de omwonenden in Veenoord en Nieuw-Amsterdam?

Antwoord

Ja, de bebouwing lijkt te passen binnen het bestemmingsplan. Echter, de aanvraag wordt momenteel nog voorbereid door Panattoni. Bij de formele beoordeling wordt definitief vastgesteld of volledig aan alle geldende eisen wordt voldaan. Ook zal de welstandscommissie adviseren over het uiterlijk van het pand. Uiteindelijk beslist het college over de definitieve aanvraag en zal in de toelichting gemotiveerd worden wat wel en niet kan.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was het college bekend met de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, waaronder de ruimte voor een grootschalig bedrijfspand met de omvang zoals door Panattoni getoond in het Dagblad van het Noorden. Het college is ervan uitgegaan dat de gemeenteraad ook de omvang van de mogelijkheden van het bestemmingsplan begreep en begrijpt.

Het bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk, aangezien er een beroepsprocedure loopt bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegen een besluit van het college op een eventuele aanvraag van Panattoni, maar ook andere bedrijven die zich willen vestigen op het te ontwikkelen westelijk deel van het bedrijventerrein De Tweeling, staan rechtsmiddelen open. Tegen een omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt door belanghebbenden. Ook zou kunnen worden verzocht om een voorlopige voorziening. In de bekendmaking van het besluit wordt, zoals gebruikelijk, vermeld welke rechtsmiddelen open staan.

4. Is het college bekend met de leegstand van vergelijkbare, recent opgeleverde panden, waaronder twee panden van dezelfde ontwikkelaar Panattoni (Steenwijk en Almelo) en het distributiecentrum (ruim 60.000 m²) langs de A37 in onze eigen gemeente? Hoe weegt het college het risico dat ook dit XXL-pand langdurig leeg komt te staan, en welke waarborgen zijn er om te voorkomen dat onze gemeente met een leegstaand pand blijft zitten?

Antwoord

Ja, het college is hiermee bekend. Het college heeft deze signalen ook expliciet besproken met Panattoni. Panattoni geeft aan dat er voldoende vertrouwen is in het voorkomen van leegstand bij dit project. Op dit moment kunnen er nog geen afspraken met huurders worden gemaakt, omdat het pand nog niet beschikbaar is. Verder hebben de oorlog en spanningen in het Midden-Oosten en de sluiting van de Straat van Hormuz onzekerheid gegeven, waardoor dit ook effect had op de invulling van de panden die door Panattoni zijn gebouwd in Steenwijk en Almelo. Onzekerheid over brandstofprijzen maakte dat partijen liever wilden wachten met het maken van afspraken en aangaan van overeenkomsten totdat er meer rust zou ontstaan.

Tegelijkertijd geldt dat het hier een ontwikkeling betreft van een private partij, die ook het financiële en commerciële risico draagt. Het college blijft dit dossier volgen en heeft het belang van het voorkomen van leegstand nadrukkelijk bij de ontwikkelaar onder de aandacht gebracht.

5. De directeur van Panattoni stelt in het Dagblad van het Noorden dat pas met de bouw wordt begonnen zodra er een huurder is gevonden. Kan het college dit bevestigen, en is deze voorwaarde ergens hard en juridisch bindend vastgelegd, of betreft het uitsluitend een mondelinge toezegging van de ontwikkelaar?

Antwoord

Het college is bekend met de uitspraken van de ontwikkelaar hierover. Met Panattoni zijn goede afspraken gemaakt over de ontwikkeling van deze locatie.

Zoals eerder aangegeven acht het college het, mede gelet op de onderhandelingspositie en de vertrouwelijkheid van privaatrechtelijke afspraken, niet wenselijk om in detail in te gaan op de inhoud hiervan.

Panattoni moet voor 23 september 2026 een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Bouwen voor leegstand is uitdrukkelijk besproken. Het is ook in het belang van de gemeente dat er niet wordt gebouwd voor leegstand. Panattoni spant zich uiteraard in om een geschikte huurder te vinden.

6. De "honderden banen" worden onderbouwd met een verwijzing naar het JD Sports-distributiecentrum in Heerlen. Dat pand is ongeveer half zo groot als het voorgenomen pand in Veenoord, en daar werken volgens de exploitant anderhalf jaar na opening ongeveer 625 mensen, terwijl ooit op termijn 1.500 banen werden voorgehouden. Bovendien geeft de wethouder aan dat de werkgelegenheid mede afhangt van de nog onbekende partij of partijen die zich in het pand vestigen. Op welke realistische, op Veenoord toegesneden en aantoonbare aantallen baseert het college zich, beschouwt het college de "honderden banen" als een toezegging of als een verwachting, en deelt het college de constatering dat die werkgelegenheid feitelijk nog niet vaststaat?

Antwoord

Het college benadrukt dat er met de komst van dit bedrijf ook werkgelegenheid komt. De aantallen staan op dit moment niet vast omdat het mede afhankelijk is van de partij(en) die zich uiteindelijk in het pand gaan vestigen. De duiding 'honderden banen' is een uitspraak van de initiatiefnemer. Het betreft dan ook uitdrukkelijk een verwachting en is geen toezegging. Vergelijkingen met andere locaties, zoals Heerlen, geven hooguit een indicatief beeld en zijn niet één-op-één toepasbaar op de situatie in Veenoord.

7. De ontwikkelaar stelt dat Emmen enkele jaren geleden een Tesla-fabriek misliep door het ontbreken van een passend bedrijfsgebouw. Tesla bouwde bij Berlijn echter een geheel nieuwe fabriek op een kaal terrein en koos op grond van personeel, ligging en bouwsnelheid. Deelt het college de constatering dat deze voorstelling van zaken feitelijk onjuist is, en acht het college, mede gelet op de leegstaande panden van dezelfde ontwikkelaar en een banenclaim die op een ander en kleiner pand is gebaseerd, de toezeggingen van deze ontwikkelaar voldoende betrouwbaar om gemeentelijk beleid, grondbeslissingen of verwachtingen richting onze inwoners op te baseren? Graag een onderbouwd antwoord.

Antwoord

Het college merkt op dat uitspraken van de ontwikkelaar over eerdere vestigingskeuzes, zoals die rond Tesla, voor rekening van de ontwikkelaar zelf zijn. Het college acht het niet zinvol om deze casus in dit verband inhoudelijk te duiden.

Voor het college staat voorop dat besluitvorming niet wordt gebaseerd op verwachtingen of uitspraken van marktpartijen, maar op de geldende ruimtelijke kaders, een zorgvuldige beoordeling van het initiatief en de uitvoerbaarheid daarvan. Het feit dat na vergunningverlening een bedrijfspand relatief snel beschikbaar kan zijn voor een gebruiker, kan daarbij een vestigingsvoordeel vormen. Uitspraken van derden of vergelijkingen met andere situaties zijn daarbij niet leidend; het initiatief wordt beoordeeld op beleid, procedures en uitvoerbaarheid.

8. Is de benodigde netcapaciteit en stroomvoorziening voor een complex van deze omvang gegarandeerd, mede gelet op de landelijke netcongestie?

Antwoord

Nee, maar dat is een verantwoordelijkheid van het bedrijf zelf. Er is door het bedrijf al een aansluiting bij Enexis geregeld, maar dit moet mogelijk nog worden verzuwaard. De nabijheid van station Boerdijk is wel een voordeel. Verder zal het pand ook worden voorzien van zonnepanelen, waardoor er ook veel 'eigen energie' kan worden gebruikt.

9. De ontwikkelaar noemt nadrukkelijk de mogelijkheid van een gebruiker uit de militaire- of defensie-industrie en van vooralsnog onbekende buitenlandse bedrijven. Houdt het college zicht op wie zich hier uiteindelijk vestigt, en heeft de gemeente hierop enige invloed of zeggenschap?

Antwoord

Het bestemmingsplan geeft hier kaders voor. Er zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Dit biedt voldoende waarborgen voor de mogelijk invulling van het pand.

10. Blijkens de berichtgeving in het Dagblad van het Noorden heeft ook JA21 in Provinciale Staten zorgen geuit over de verkeersdruk en de verkeersveiligheid rond Nieuw-Amsterdam, mede gezien de te verwachten toename van het vrachtverkeer. Welke gevolgen heeft een pand van deze omvang voor de verkeersdruk en de verkeersveiligheid in en rond Nieuw-Amsterdam en Veenoord, en hoe wordt de leefbaarheid voor onze inwoners daarbij geborgd?

Antwoord

De mogelijke gevolgen voor verkeersdruk en verkeersveiligheid zijn beoordeeld in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Daarbij is vastgesteld dat de bestaande infrastructuur in en rond Nieuw-Amsterdam en Veenoord in staat is de te verwachten toename van verkeersbewegingen op te vangen. Zowel de effecten op de doorstroming als op de verkeersveiligheid zijn daarbij in samenhang onderzocht en meegewogen. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de ontwikkeling in de weg staan.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'N.A. Plantinga', with a stylized 'P' and a horizontal line extending to the right.

N.A. Plantinga

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H.F. van Oosterhout', with a large, loopy 'H' and 'F'.

H.F. van Oosterhout