

Beknopt verslag commissie Wonen & Ruimte van de gemeenteraad Emmen op maandag 9 september 2024 vanaf 19.30 uur

Aanwezig:

Voorzitter	:	de heer J.B.W. Wittendorp
Commissiegriffier	:	mevrouw C. de Widt
Collegeleden	:	de heer J. Bos, de heer A.J. Jakobs
De commissieleden	:	de heer T. Post (PVV), de heer H.M. Kasteleijn (50PLUS), de heer M. Klaver (Wakker Emmen), de heer G.H.H. Linneman (Wakker Emmen), de heer R van der Weide (Wakker Emmen), de heer L.H. Herbers (Wakker Emmen), de heer D.M. Poelman (Wakker Emmen), de heer R. van der Weide (Wakker Emmen), de heer J.H. Nobbe (CDA), de heer D.H. van Dijken (CDA), de heer M.J. Supheert (ChristenUnie), de heer H. Smit (PvdA), de heer A. de Vries (PvdA), mevrouw U.H. Kiliński (PvdA), mevrouw M. Stulp (D66), mevrouw B. van der Woude (GroenLinks), mevrouw C.P.M. Ester-Schokker (SP), de heer M. Meijer (VVD), de heer P.M. de Jonge (VVD)
Verslaglegging	:	de heer D.P. Drolenga (Notuleerservice Mooi Werk)

1. Opening en vaststelling agenda

Voorzitter Wittendorp opent de vergadering om 19.30 uur en heet de aanwezigen welkom.

Wethouder J. Bos meldt dat herzieningen van bestemmingsplannen in de regel ten gunste van aanvrager zijn. Daar het hier om een afwijzing gaat en er geen consensus met aanvrager is, is het wenselijk dat alle relevante documenten bij het voorstel zitten. Dat is i.c. niet het geval, vandaar het voorstel dit punt van de agenda te halen en later alsnog in te brengen. Dit is ook zo gecommuniceerd met de inspreker. De agenda wordt met genoemde wijziging vastgesteld.

2. Actuele mededelingen college/presidium: n.v.t.

3. Presentatie: n.v.t.

4. Spreekrecht niet-geagendeerde onderwerpen: n.v.t.

5. Rondvraag

VVD heeft twee vragen. 1) Lefier heeft zich teruggetrokken uit het woningbouwproject op woonwagenlocatie De Ark. Veel kampbewoners wachten al jaren op een woonplek. De VVD heeft zorgen over de projectvoortgang. Welke stappen gaan B&W zetten om het project vlot te trekken? Zijn er alternatieve plannen om de broodnodige woningen alsnog op korte termijn te bouwen? 2) Om de woningnood tegen te gaan zijn er creatieve oplossingen zoals het plaatsen van tiny houses of het ombouwen van bijgebouwen, schuren of bovenwoningen tot zelfstandige woningen. Hiervoor is er een provinciale subsidieregeling. In de praktijk is de regelgeving belemmerend. De gemeente stimuleert het woningsplitsen op dit moment niet actief. Zien B&W dit als kans om bij te dragen aan het oplossen van de woningnood? Zo ja, welke stappen zijn er om dit te bevorderen?

Wethouder J. Bos geeft aan dat het college nog steeds voornemens is door te gaan met de uitbreiding op De Ark, ondanks het terugtrekken van Lefier. Op dit moment worden de opties onderzocht om huurwagens en –standplaatsen te creëren naast de beoogde koopstandplaatsen. Zodra dat alter-

natief duidelijk is, wordt de raad erover geïnformeerd. 2) Woningssplitsen kan als kans zeker bijdragen aan het oplossen van de woningnood. Er zijn genoeg grote woningen om te splitsen. Dit kan niet zomaar, hier zijn expliciete randvoorwaarden aan verbonden. Die worden verkend vanwege de sterke samenhang met kamerverhuur, waarbij ook hospitaverhuur wordt meegenomen. Het college streeft ernaar in het tweede of derde kwartaal van 2025 dit beleid vast te laten stellen in de raad.

ChristenUnie memoreert de aangepaste indeling van de voorsorteerstrook aan de Weerdingerstraat bij de Hondsrugtoeren, met maar één strook linksaf. Daar zijn regelmatig opstoppen, ook midden op de dag. Staat het college open voor een oplossing à la kruising Brinkenweg-Hondsrugweg? Daar is vanaf Bargeres de middelste rijstrook voor zowel rechtdoor als linksaf.

Wethouder J. Bos vertelt dat met het grootonderhoud in november 2023 gepoogd is genoemd knelpunt op te lossen door de opstelstroken op de Weerdingerstraat aan te passen, een extra strook op de Frieslandweg en de aangepaste volgorde waarin het verkeer groen licht krijgt. Dit moet de doorstroming in de avondspits verbeteren. Direct na openstelling blijkt dit in de daluren op woensdag, vrijdag en zaterdag problemen in de verkeersafwikkeling te geven. Meerdere bewoners hebben dit gemeld. De gemeente monitort de situatie nauw en vraagt de bezoekers precies te melden op welke uren men vaststond. Mogelijk is de instelling van de verkeerslichten hierop aan te passen, wellicht in combinatie met de komende werkzaamheden aan de Weerdingerstraat. De oplossing-Bargeres werkt hier niet, omdat het rechtdoorgaand verkeer van en naar de Frieslandweg na de aanpassing niet meer gelijktijdig groen kan krijgen. Beide routes worden namelijk heel intensief gebruikt.

6. Bespreken C-stukken: n.v.t.

7. Bespreken B-stukken

7A. Bestemmingsplan 'Westenesch'

Eerste termijn

50PLUS vraagt wat in de kanttekeningen met 'de gemeentebladen' wordt bedoeld waarin bestemmingsplannen worden gepubliceerd. De fractie vindt het enorm spijtig dat de windmolens net buiten dit gebied vallen en daarmee buiten dit plan. Is er i.c. een termijn waarbinnen een bestemmingsplan moet worden vernieuwd of gebeurt dat alleen als zich een probleem voordoet?

CDA ziet eenzelfde aanvliegroute voor agendapunten 7A, 7B en 7C qua beoogde effecten. De fractie vindt het fantastisch dat dit soort vernieuwingen op deze wijze worden doorgevoerd.

D66 zag een ingezonden brief van een inwoner met technische vragen over de afstand van een bouwvlak tot een woonbestemming. Die zijn wellicht door een ambtenaar te beantwoorden. D66 kan zich vinden in het voorstel om het bouwvlak in het nieuwe omgevingsplan te beperken tot 1 hectare, ondanks de aanbeveling van LTO om het te vergroten.

Voorzitter Wittendorp zegt dat genoemde bewoner er niet voor heeft gekozen om in te spreken, maar een en ander via een mail onder de aandacht van de raad te brengen.

Reactie college

Wethouder J. Bos definieert 'gemeentebladen' als de digitale website en de wekelijkse pagina in het Emmer Courant waar bestemmingsplannen en andere mededelingen worden gepubliceerd. Voor herzieningen van bestemmingsplannen is er geen specifieke termijn. Op gegeven moment kan een situatie onhoudbaar worden, wat noopt tot herziening. Dit wordt ook in de nieuwe Omgevingswet bekrachtigd. In de planupdate blijven de afstanden, regels, rechten en belangen onveranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Enkele inspreekreacties hierover zijn ook als zodanig beantwoord. De credits van het CDA voor de voorstellen onder 7A, 7B en 7C moeten eigenlijk gaan naar voormalig wethouder Van der Weide die deze heeft voorbereid.

Tweede termijn

50PLUS maakt zich ernstige zorgen over de verspreiding van de Emmer Courant, die op vele plaatsen niet wordt bezorgd. Zeker daar het een gratis krant, is het heel storend dat hij op vier, vijf plaatsen niet wordt bezorgd. Kan hier actie op worden ondernomen? Lang niet elke inwoners heeft de beschikking over digitale apparaten.

Voorzitter Wittendorp wijst erop dat dit buiten de orde is, maar staat niettemin een reactie van de wethouder toe.

Reactie college

Wethouder J. Bos weet niet precies hoe het gesteld is met de bezorging van de Emmer Courant, maar gaat ervan uit dat de krant goed wordt verspreid. Blijkt uit meldingen dat dat niet het geval is, dan wordt hier uiteraard op geacteerd.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

7B. Bestemmingsplan 'Zuidbarge'

Eerste termijn inspreker

De heer Van Bruggen (inwoner) noemt als belangrijk bezwaar de essentiële open ruimte langs de Zuidbargerstraat; de nota van beantwoording gaat hier niet op in, vooral niet op wat als 'voortuin' wordt aangemerkt plus de maximale heghoogte van 1 meter. De dia's op de website geven een reeler beeld dan de waardenkaart bij het plan. De tuinen van nummers 25-27 (dia 2) zijn volledig gespiegeld en vormen de open ruimte. Naast de oorspronkelijke boerderij zijn achter de hoge heg vier bouwwerken geplaatst langs de openbare weg: een bedrijfspan, een zwembad en twee schuurtjes met daarop zonnepanelen. Er is sindsdien alleen nog maar sprake van een open ruimte aan één kant van de straat die de hele voortuin van de familie Van Bruggen beslaat. Aan de overzijde is het zwembad met opstallen tot de achtertuin verworden, dat de zichtlijnen permanent blokkeert. Zijn verstoorde zichtlijnen te verhalen op derden? Dit geeft rechtsongelijkheid die op gespannen voet staat met de uitgangspunten van het bestemmingsplan uit 2005 en het nieuwe plan. De benaderingswijze en de beantwoording van de zienswijzen gaan geheel voorbij aan essentiële argumenten bij het door inspreker gewenste plaatsen van een grondopstelling met zonnepanelen van maximaal slechts 5-30 centimeter hoog. Verder doet de ongelijke behandeling ten opzichte van de overzijde van de straat geen recht aan de feitelijke situatie ter plaatse. Inspreker verzoekt de opstelling van de zonnepanelen alsnog mogelijk te maken, waarbij zichtlijnen niet worden onderbroken en geen lichtreflectie wordt veroorzaakt.

VVD informeert of inspreker hierover ook contact heeft gehad met de gemeente.

De heer Van Bruggen heeft gebeld met de behandelend ambtenaar. Daarna heeft hij de vorige wethouder gesproken, maar dat verliep teleurstellend. Die opende meteen de aanval op de verbeeldingen en zette de hakken in het zand. Daarop besloot inspreker vanavond in te spreken.

ChristenUnie wil graag de huidige wethouder laten reageren op dit antwoord.

50PLUS vraagt of inspreker zonnepanelen voor zijn huis wil en de heg wil verhogen.

De heer Van Bruggen vindt het apart dat volgens de waardenkaart de heg niet hoger mag zijn dan 1 meter; hij mag hem ook niet laten groeien. Aan de rechterkant staat een heel hoge rij monumentale bomen waar nooit zon komt. Op dit argument wordt niet gereageerd. De zonnepanelen zijn recht vanaf de straat wel te zien maar niet vanuit een zichtlijn op de waardenkaart. Op 1 meter hoogte zijn ze helemaal niet te zien en vanaf de overzijde van de straat maar voor een heel klein stukje. Bovendien, ondanks het belang van de energietransitie, is de wetgeving rond zonnepanelen steeds meer aan het schuiven. Het is ook apart dat aan de andere kant van de weg de heg 2,5 meter mag zijn.

Wethouder J. Bos meldt dat in het huidige bestemmingsplan de regels onveranderd blijven, ook dat in verband met beschermd dorpsgezicht er nog steeds geen zonnepanelen in de voortuin worden toegestaan aan de openbare weg. Op het achtererf is dat nu wel mogelijk voor maximaal 50 panelen.

Eerste termijn raadscommissie

Wakker Emmen ziet een uitgebreide actualisatie van een verouderd plan voorliggen, waarbij de vier zienswijzen adequaat zijn beantwoord. De fractie heeft verder geen bezwaren hiertegen.

Tweede termijn inspreker

De heer Van Bruggen zegt dat de voortuin bij hem al vanaf 1930 langs de Rietlandenstraat ligt. De voordeur bevindt zich cosmetisch gezien nog aan de Zuidbargerstraat, maar de familie leeft feitelijk in de richting van de Rietlandenstraat. In de achtertuin komt geen zon en die is dus geen optie om de zonnepanelen te plaatsen. Tot 1927 stond er een boerderij op het perceel met de woning richting de Rietlandenstraat, maar de ontsluiting was aan de achterkant op de Zuidbargerstraat, waar indertijd ook mestbulten en agrarisch materieel stonden. De punt van de achtertuin is historisch gezien dus de voortuin. Het doorzicht van 1 meter is de historie van nu, maar niet de historie van de voormalige boerderij. Aan de overzijde van de Zuidbargerstraat zijn vier bebouwde percelen gevestigd, zoals eerder toegelicht, die heel anders worden behandeld dan het perceel van de heer Van Bruggen.

Tweede termijn raadscommissie

50PLUS informeert of de wethouder het gevoel van de heer Van Bruggen van ongelijke behandeling kan onderstrepen. Want de fractie kan zich wel inleven in het verhaal van inspreker.

Reactie college

Wethouder J. Bos wijst erop dat het hier simpelweg een beschermd dorpsgezicht betreft inzake de voormalige brink – los van wat als voor- of achtertuin wordt aangemerkt. De achterkant is wettelijk bepaald en is i.c. niet anders. Al pakt het bij de zonnepanelen vervelend uit voor inspreker, van ongelijke behandeling is geen sprake. Voor alle voortuinen aan die wegkant wordt het beleid ten aanzien van zonnepanelen gelijkgetrokken.

50PLUS hoort inspreker bij de voortuin over feitelijk ‘de achtertuin’ spreken.

Wethouder J. Bos antwoordt dat dat deel aan de brink grenst en dus beschermd dorpsgezicht is volgens de waardenkaart. Dit staat los van wat als voor-, achter- of zijtuin wordt aangeduid.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

7C. Bestemmingsplan ‘Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen’

Eerste termijn inspreker

De heer Hofman (agrariër De Poppenhof, Schoonebeek) woont in een gebied vol cultuurhistorische waarde, waar hij zelf onderdeel is omdat zijn familie het bedrijf ooit in de zeventiende eeuw stichtte. Op het erf staan gebouwen en schuren die in de moderne bedrijfsvoering niet meer doelmatig zijn. Inspreker voelt zich verplicht deze karakteristieke objecten zo goed mogelijk in stand te houden. Als ondernemer met 190 melkkoeien en akkerbouw heeft hij te maken met de uitdagingen waar de sector voor staat. Al het ruwvoer en deels het krachtvoer zijn zelf te verbouwen en alle mest wordt op eigen grond gebruikt. Men werkt dus zelfvoorzienend. Om mee te gaan in de moderne eisen, moet de heer Hofman investeren in emissiebeperking en energietransitie. Belemmerend is dat het bouwblok (1 hectare) nu vol is; aan de noordzijde ligt het vlak tegen de plangrens aan. Aan de overzijde is een bouwblok van 1,5 hectare toegestaan, dat nagenoeg niet zichtbaar is vanaf het Middendorp. De landschappelijke cultuurhistorie is daar bepaald door agrarische activiteiten; voor behoud ervan is meer ruimte nodig. Met het verdwijnen van het melkvee zou ook het grasland verdwijnen, wat afbreuk doet aan de lokale cultuurhistorie. De heer Hofman verzoekt om maatwerk zodat zijn bedrijf blijvend is te ontwikkelen en zijn verdienvermogen is te behouden en hij de extra kosten van de omgeving kan dragen.

CDA wijst erop dat de wijzigingsbevoegdheid hoe dan ook die extra 0,5 hectare betreft.

Volgens **de heer Hofman** is dat zo dichtgetimmerd dat dat een langdurig, kostbaar en schier onhaalbaar traject wordt.

CDA heeft die passage anders gelezen en vraagt de wethouder hierop te reageren.

GroenLinks vraagt of inspreker zijn bedrijf verder wil ontwikkelen in een nieuwe vorm dan wel met extra melkvee.

De heer Hofman vindt de wetgeving voorlopig redelijk onzeker voor uitbreiding. In plaats van grotere vee aantallen denkt hij eerder aan efficiency en extensivering met extra ruimte om meer krachtvoer te kunnen verbouwen, plus de bijbehorende gebouwen en installaties.

Wakker Emmen informeert of inspreker over dit maatwerk contact heeft gehad met de wethouder.

De heer Hofman heeft alleen een zienswijze ingediend op het aangepaste bestemmingsplan.

Eerste termijn raadscommissie

Wakker Emmen vindt de zienswijzen op dit geactualiseerde bestemmingsplan afdoende beantwoord. Wellicht kan de wethouder ingaan op het betoog van inspreker; eventuele uitbreiding van het bouwblok met 0,5 hectare behoort tot diens bevoegdheden.

Reactie college

Wethouder J. Bos zet uiteen dat de 1 hectare in het bestaande plan ook nu 1 hectare blijft. De wijzigingsbevoegdheid is er om uitbreiding bij wijze van maatwerk mogelijk te maken naar 1,5 hectare. Bij zo'n separaat wijzigingsverzoek moet een milieutechnische beoordeling plaatsvinden.

CDA informeert of zo'n wijzigingsverzoek inderdaad zo complex is als de heer Hofman beweert.

Wethouder J. Bos antwoordt dat de complexiteit afhangt van de feitelijke situatie. Dat is nu niet te beoordelen. Na een conceptverzoek krijgt aanvrager bericht wat er aan extra informatie nodig is en daarbij is de gemeente bereid mee te denken met de ondernemer.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

7D. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Emmen, Nieuw Schoonebeek, Europaweg 259a'

Eerste termijn

PvdA ziet dat hier een veehouderij via een provinciale uitkoopregeling wordt voortgezet als akkerbouwbedrijf. Dit is een goede ontwikkeling voor de natuur, omdat er zo onder meer minder stikstofneerslag is.

CDA geeft aan dat deze veehouder zijn bedrijf wil omvormen naar akkerbouw, inclusief een veldopstelling van zonnepanelen. Volgens de schets (3.2) wordt alle ruimte voor zonnepanelen gebruikt en niet voor akkerbouw. Vanwaar nog deze transformatie tot akkerbouw? Het plan wijkt af van de Structuurvisie Zonneakkers 2015. Waar zit die afwijking in?

Wakker Emmen memoreert dat ter plekke eerder een varkensstal was die als piekbelaster gesloopt is. Achter het aldus vrijgekomen deel van het terrein komen zonnepanelen. Daar worden de bestemmingen akkerbouw en zonneakker.

Reactie college

Wethouder J. Bos antwoordt dat de zonnepanelen op het bestaande bouwvlak van 1 hectare komen en dus niet op het vrijkomende stuk van de akkers. De afwijking zit erin dat waar zonnepanelen normaliter op het dak worden gepositioneerd, dat hier binnen het bouwvlak gebeurt.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

7E. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Weiteveen, Zuidersloot'

achter nrs. 39-51 (woningbouw)'

Eerste termijn inspreker

De heer Lubbers (inwoner Weiteveen) woont al bijna veertig jaar met veel plezier aan de Zuider-sloot vanwege het vrije uitzicht aan voor- en achterzijde. Dit plan, dat op maar 17,5 meter van zijn huis komt te liggen, tast het woongenot aan qua privacy, uitzicht, privacy, inkijk, reflectie van zon-nepanelen op de daken en waardedaling van de woningen. Over het voornemen tot dit plan heeft inspreker contact gezocht met Dorpsbelangen, dat een gesprek met alle omwonenden toezegde. Dat heeft nog niet plaatsgevonden. Ook op de latere aangetekende brief werd niet gereageerd. Veel later kwam de heer Lubbers erachter dat het onderzoek naar de woningbouw al liep, de voorzitter van Dorpsbelangen deed hier zelfs verslag van. Ten tijde van de latere inloopbijeenkomsten van de gemeente was de kogel al door de kerk; de omwonenden zijn niet meegenomen in het proces. Het nieuwe plan zou tot een betere ruimtelijke kwaliteit leiden, maar die gaat er juist op achteruit. Waarom komen de woningen op het voormalige C-voetbalveld en niet op het even grote evenemententerrein? Het laatste zou niet geschikt zijn vanwege de evenementen. In 2023 was er een kermis op het C-veld. De exploitant stond niet op het evenemententerrein omdat de brandweer dit had afgekeurd vanwege brandgevaar. Sindsdien gebeurt daar helemaal niets, andere evenementen vinden elders in het dorp plaats. Door de woningbouw op het evenemententerrein te realiseren kunnen de woningen over een betere infrastructuur (water, gas, elektra) beschikken, die er op het C-veld niet is. De bestaande lintbebouwing is dan mooier door te trekken en de gemeente kan de 204.000 euro reservering voor de grondexploitatie besparen. Inspreker nodigt de commissieleden uit om de situatie ter plekke te bekijken en hoopt dat zij de bouwplannen daarna zullen heroverwegen.

50PLUS herinnert zich dat er een presentatie is geweest van de plannen. Is inspreker daar aanwezig geweest en heeft hij daar zijn bezwaren kenbaar gemaakt? Met name de tuinen zijn naar de bebouwing gericht en de huizen komen wat verder weg te liggen. Voorts is er bebouwing rondom de nieuwbouw. Is inspreker ondanks dat toch bang voor onvoldoende barrièrewerking?

De heer Lubbers bevestigt dat hij bij de presentatie is geweest. Hij is inderdaad bang dat de nieuwbouwlocatie te weinig wordt afgeschermd. Bovendien heeft de familie er al bijna veertig jaar met vrij uitzicht gewoond en dat verdwijnt nu ineens.

Eerste termijn raadscommissie

VVD vindt dit nieuwbouwplan gezien de woningnood op zich goed, mits het er goed overleg met de omwonenden is. De fractie is er in hoofdlijnen positief over. Is het mogelijk aan de onderkant van het plangebied alsnog een fietspad te creëren als ontsluiting? Vreemd dat in het beeldkwaliteitsplan bij het voorerf van de huizen de gehele tuin niet mag worden bestraat. Is dat nieuw gemeentebeleid? De fractie heeft dit niet eerder zo concreet gezien.

GroenLinks spreekt van een goed doordacht voorstel in goed overleg met de wijkvereniging. De huizenprijzen (350.000 euro) zijn te hoog voor starters. Is gekeken naar andere vormen zodat er goedkopere woningen zijn te bouwen? Zo zijn via een lokaal initiatief in Oranjedorp voor een veel lagere prijs woningen gebouwd, dat ze ook meer eigen van het dorp zelf maakt. Hier zijn ook de bewoners van Weiteveen bij te betrekken: dit kan de angst voor nieuwe inwoners van buitenaf wegnemen, zoals in enkele zienswijzen is te lezen.

PvdA ervaart dat er rond dit veelbesproken plan heel veel behoefte was aan nieuwe woningen in het dorp. De fractie is hier blij mee. Dorpsbelangen heeft het plan positief ontvangen. De zienswijzen zijn sec begrijpelijk, maar zijn wel goed beantwoord door het college, met name vanuit het belang van woningbouw. Inspreker stelt dat aanwonenden niet goed zijn meegenomen door Dorpsbelangen maar ook niet door de gemeente. Welke contacten zijn er met hen geweest vanuit de gemeente?

CDA is blij met de nieuwe ruimte voor 21 woningen: rijtjeswoningen, tweekappers én vrijstaande woningen, voor elke prijsklasse wat wils. Met wat creativiteit is het aantal woningen in het rechter-

deel in het plangebied – nu met groenbestemming – op te krikken naar 31. Waarom is daar niet voor gekozen? De behoefte aan nieuwe woningen in het dorp is immers groot.

Wakker Emmen vindt het goed te zien dat waar gronden niet in gebruik zijn, de mogelijkheden voor woningbouw worden bekeken, zeker gezien de opgave van 4.000 nieuwe woningen. Dit plan helpt daarbij. De zorgen uit de zienswijzen zijn begrijpelijk. De nota van beantwoording heeft die echter keurig beargumenteerd beantwoordt, wat niet tot planwijziging leidt. Zijn van de te bouwen rijwoningen eventueel starterswoningen te realiseren? Hier is veel behoefte aan in de gemeente.

Reactie college

Wethouder J. Bos licht toe dat vanwege de beeldkwaliteit hier deels voor groenbestemming, deels voor verharding is gekozen. Dit is geen nieuw beleid, maar om het groene dorpskarakter te behouden. Bovendien had dit te maken met de geluidsnormen voor het rechterdeel van het plangebied, vandaar dat daar geen woningen zijn gepland. Er zijn vrije kavels, maar ook rijtjeshuizen. Niet overall is aan starters voorrang te geven, soms vanwege de prijs, soms omdat het niet mag. Dit plan is voor gemêleerde kopers bedoeld. Na aankoop komen elders wel weer huizen vrij, dus dit zorgt voor doorstroming elders, ook voor starters. Inschrijving door een eigen dorpscoöperatie is zeker mogelijk, maar ook door ontwikkelaars. Aankoop door alleen eigen dorpsbewoners is geen optie: bij een dergelijke ontwikkeling mag een gemeente niet andere partijen uitsluiten. Zoals altijd zijn ook hier inloophijeenkomsten geweest en het plan is volgens de voorschriften gepubliceerd. In nauw overleg met de EOP is dit plan ontwikkeld. De onderkant van het plangebied is geen gemeenteground, vandaar dat de optie fietspad als ontsluiting niet verder is uitgewerkt.

Tweede termijn inspreker

De heer Lubbers is niet tegen nieuwbouw van woningen in Weiteveen, vandaar dat hij ook het evenemententerrein als alternatieve locatie had aangeduid. De vraag blijft waarom hij niet (eerder) door de gemeente is meegenomen in het proces.

Tweede termijn raadscommissie

VVD vindt de verstening van het voorerf beleidsmatig op willekeur lijken. Het is niet het gevolg van een gemeentebrede visie. De fractie lijkt het daarom goed om nog eens haar liberale geluid te laten horen in een aparte discussie hierover.

GroenLinks snapt dat hier niet alleen starters kunnen komen en het aanbod daarom gemêleerd is. Zelfs nieuwe rijtjeswoningen zijn qua prijs tegenwoordig lang niet meer voor starters weggelegd. Op verschillende plekken zoals Oranjedorp hebben bewoners gezamenlijk woonkavels ontwikkeld om te zorgen dat de eigen inwoners in dat dorp blijven houden. Is daar in dit plan naar gekeken?

VVD vraagt welk prijsniveau GroenLinks voor een starterswoning ziet en wie dat moet financieren.

GroenLinks ziet dat een starterswoning momenteel richting de 280.000-300.000 euro gaat. Gaat het richting de 350.000 euro, dan kunnen starters vanuit een huurwoning dat niet bekostigen. Vandaar dat het initiatief in Oranjedorp zo goed functioneert, omdat men gezamenlijk de huizenprijzen wist te drukken. Daarom moet de gemeente dit meer stimuleren.

VVD blijft liever realistisch. Als de grondprijzen plus bouwkosten feitelijk al 2,5 à 3 ton per woning belopen en men een woning voor 2 ton wil aanbieden, dan wordt het heel lastig om een partij te vinden die dat verschil wil financieren.

GroenLinks wijst erop dat in Oranjedorp al is gebleken dat via een lokaal initiatief gezamenlijk is gelukt de huizenprijzen laag te houden. Daar zijn de woningen geschikt gebleken voor starters.

Reactie college

Wethouder J. Bos zegt dat hier qua woningbouw niet voor het evenemententerrein is gekozen, omdat de gemeente het wil behouden voor de evenementen in het dorp. Bij de versteende voorerven

is geen sprake van willekeur, dit wordt zorgvuldig afgewogen. Er komen nog kaders voor het openbaar gebied in het IBOR (Integraal Beleidskader Openbare Ruime), dat nog dit jaar wordt voorgelegd bij de raad.

Wethouder Jakobs memoreert de inloop van begin september in Oranjedorp met A-, B- en C-woningen, dus voor verschillende prijsklassen. Volgens GroenLinks kan een woning veel goedkoper, maar blijkbaar is die fractie niet bekend met de prijzen in Oranjedorp.

GroenLinks kent verschillende betrokken bewoners vlak bij dat gebied die daar enige kennis van hebben. De prijzen daar zijn volgens hen lager dan de geplande woningen in Weiteveen.

50PLUS hoort inspreker beweren dat het evenemententerrein nooit meer gebruikt wordt. Waarom wil de gemeente het voor evenementen gebruiken als het braakligt?

Wethouder J. Bos gaat er niet in mee dat het evenemententerrein niet meer in gebruik zou zijn. Bovendien is dit plan in zeer nauwe samenspraak met de EOP tot stand gekomen. Het dorp is er dus bij betrokken geweest.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

8. Bespreken A-stukken:

8A. Lidmaatschap ServiceHuis Parkeer- en Verblijfsrechten (SHPV)

Wakker Emmen heeft geen bedenkingen tegen het lidmaatschap van de corporatie SHPV. Het lijkt een goede zaak dat de gemeente de tarieven kan beïnvloeden. De opbrengsten in 2023 waren ruim 7 miljoen, hopelijk wordt dat dit jaar niet minder. Niet inzichtelijk is of die opbrengst opweegt tegen het lidmaatschap. Welk percentage van het parkeergeld wordt door het SHPV betaald?

ChristenUnie is evenmin tegen dit voorstel. Betekent dit dat de parkeerautomaten verdwijnen en zo ja, wat betekent dit voor digitaal minder vaardige gebruikers?

Reactie college

Wethouder J. Bos antwoordt dat ongeveer 40 procent van de parkeerinkomsten via SHPV gaat, een aanzienlijk aandeel. Qua parkeerautomaten verandert er niets, de gemeente wordt alleen lid van de SHPV en daarmee krijgt zij meer zeggenschap.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

8B. Bestemmingsplan 'Klazienaveen, woning nabij Castor 24'

Wakker Emmen heeft geen bedenkingen bij dit plan. Wel wordt drie keer *'het realiseren van woningen binnen afzienbare termijn'* genoemd in het voorstel. Is hier sprake van tijdsdruk?

Reactie college

Wethouder J. Bos is i.c. niet bekend met tijdsdruk. De passage moet denkelijk zo worden gelezen dat aanvrager daadwerkelijk op afzienbare termijn van plan is de woning te bouwen.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

8C. Mandaatbesluit MER-beoordeling gemeente Emmen 2024

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

8D. Aanvraag herziening bestemmingsplan 'Klazienaveen, Derksweg tussen 56 en 59' (Ter vergadering van de agenda afgevoerd)

9. Onderwerpen ter bespreking: n.v.t.

10. Vaststellen verslag vorige vergadering

10A. Vaststellen notulen raadscommissie Wonen & Ruimte van 10 juni 2024

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat de notulen van 10 juni 2024 ongewijzigd worden goedgekeurd, onder dankzegging aan de notulist.

11. Ingekomen stukken vanuit het college/presidium

PvdA vraagt bij stuk 11A (Analyse knelpunten woningmarkt) of de monitor online c.q. openbaar toegankelijk is. Zo niet, dan wil de fractie graag anderszins geïnformeerd worden over de ontwikkelingen in de monitor.

ChristenUnie herinnert er bij stuk 11A aan dat de betreffende motie bij de knelpunten op de lokale woningmarkt ook ingaat op de woningkwaliteit inclusief verduurzaming. Dat aspect komt alleen terug als prijsverhogend, maar beleidsinhoudelijk valt hier meer over te zeggen.

Wethouder J. Bos antwoordt dat de woningkwaliteit met verduurzaming nog wordt uitgewerkt. In de loop van het najaar volgt nog een aanvullende brief met de status ervan. De monitor komt op een provinciale website te staan, maar die is op dit moment nog niet te openbaar te maken. Binnen uiterlijk een halfjaar komt er een eerste collegereactie naar de raad.

D66 wil graag stuk 11F agenderen voor de volgende commissie, de motivering volgt.

PVV wil graag stuk 11C agenderen voor de volgende commissie, de motivering volgt.

Voorzitter Wittendorp wijst erop dat beide motiveringen dan uiterlijk maandag 16 september om 12.00 uur bij de griffie binnen moet zijn.

12. Overige ingekomen stukken: n.v.t.

13. Sluiting

Voorzitter Wittendorp sluit de vergadering om 20.53 uur onder dankzegging.