Zaaknummer 160794-2023

Beknopt verslag commissie Wonen & Ruimte van de gemeenteraad Emmen op maandag 8 mei 2023 vanaf 19.30 uur

Aanwezig:

Voorzitter	:	de heer J.B.W. Wittendorp
Commissiegriffier	:	de heer F.W. te Winkel
Collegeleden	:	de heer R. van der Weide, de heer J. Otter, de heer P.M. Schrik
De commissieleden	:	de heer M. Meijer (VVD), de heer E.J. Gels (VVD), mevrouw B. van der Woude (GroenLinks), de heer J.H. Koops (D66), mevrouw M. Stulp (D66), de heer D.H. van Dijken (CDA), de heer J.H. Nobbe (CDA), de heer A. de Vries (PvdA), mevrouw T. Hummel (PvdA), de heer R. Zuiderveld (PvdA), de heer L.H. Herbers (Wakker Emmen), de heer D. Dekker (Wakker Emmen), de heer G.J. Bijlsma (Wakker Emmen), de heer W.L.H. Moinat (SP), de heer M. Kuiper (SP), de heer M.J. Supheert (ChristenUnie), de heer R.R. Pruisscher (ChristenUnie), de heer R.S. de Jong (Hart voor Emmen), de heer M.P. Hornis (50PLUS), de heer H.M. Kasteleijn (50PLUS)
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. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

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

3. Presentatie: n.v.t.

4. Spreekrecht niet-geagendeerde onderwerpen

De heer Schouten (Erfgoedvereniging Heemschut Drenthe) wijt de voorgenomen sloop van het Nicolaïcomplex in Emmermeer meer aan de verwaarlozing Lefier dan aan de culturele en architectonische kwaliteit. Dit is het kroonjuweel van de wederopbouwarchitectuur in Emmen; ook volgens de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, die dan ook adviseert de sloop te voorkomen. Bovendien heeft de gemeente met het ministerie van OC&W een intentieverklaring getekend om de kernkwaliteiten van de wederopbouwarchitectuur te borgen in het ruimtelijk beleid. De staatssecretaris wijst schriftelijk op die verklaring, inclusief een wens tot verduurzaming zonder sloop. Helaas zijn deze interne en externe adviezen niet meegenomen in het collegebesluit. Heemschut wil het complex behouden en verduurzamen – naar eerdere geslaagde voorbeelden in den lande, ook bij Lefier-projecten in Drenthe en Groningen. Sloop is immers onomkeerbaar. Het college moet zich houden aan zijn toezeggingen in de intentieverklaring.
VVD vraagt hoe zeventig jaar oude flats zijn te verduurzamen bij een redelijk kostenniveau. Dit lijkt de fractie schier onmogelijk.
De heer Schouten kent voldoende succesvolle voorbeelden in het land. Het gebouw is architectonisch in uitstekende staat en zeer geschikt voor verduurzaming. De kosten hiervan zijn hem niet bekend, maar het is zeer zeker de moeite waard dit te onderzoeken.
GroenLinks informeert of de heer Schouten hierover al contact heeft gezocht met het college.
De heer Schouten bevestigt dit, maar het gesprek heeft tot nu toe niets opgeleverd.
CDA vraagt of de heer Schouten ook contact heeft gehad met Lefier.

De heer Schouten zegt dat ook dat (vroegtijdige) contact geen bevredigend resultaat opleverde. Heemschut vroeg naar een bouwkundige onderbouwing dat de flats niet gerenoveerd konden worden, maar kreeg deze niet.
PvdA informeert of een van de drie flats behouden een overweging is.
De heer Schouten zegt dat het om een waardevol ensemble gaat. Eén flat laten staan komt overeen met het bewaren van één toren na de sloop van het Muiderslot.

De heer Jeuring (Drentse Historische Vereniging) heeft ruim veertig jaar gewerkt op een RO-afdeling, vandaar dat het Nicolaïcomplex als 'woonlandschap' hem aan het hart gaat. Zo hoefden in Angelso alleen de oude woningen compleet worden vernieuwd: alle infrastructuur eromheen lag er immers al. In Emmen wordt onvoldoende beseft hoe bijzonder en uniek het Nicolaï-erfgoed is. In 2012 heeft de raad daar het bestemmingsplan vastgesteld voor 'aaneengebouwd wonen'. Daaromheen is een grote open ruimte die het geheel juist zo karakteristiek maakt. Volgens het plan mogen de doeleinden en omliggende bestemming niet worden aangetast. Een omgevingsvergunning daar wordt alleen verleend indien ter plekke de woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld, cultuurhistorie, veiligheid en milieusituatie niet onevenredig worden geschaad. B&W hebben deze afwegingen nog niet eens gemaakt: dat zou eerst moeten voor zij überhaupt aan sloop denken. Architect Nicolaï werd zo enorm geëerd daar hij in de jaren vijftig (wederopbouw) met weinig middelen prachtige objecten ontwierp. Van de arbeiders in Emmermeer werd destijds gezegd dat ze in paleizen woonden. In 2017 kreeg de Historische Vereniging een rondleiding door Emmermeer. Toen bleek onder de deelnemers enorm veel waardering over de architectuur én omgeving. Technisch is het Nicolaïcomplex heel makkelijk aan te passen aan de moderne (milieu)normen.
50PLUS beluistert dat de grote waarde van het 70 jaar oude Nicolaïcomplex een kenmerkende bouwstijl is met heel beperkte middelen. Probleem is echter dat het afgeschreven is.
De heer Jeuring vindt dat het hele ensemble van de drie flats in relatie tot de hele buurt moet worden beschouwd en dus ook als architectonisch geheel moet blijven bestaan. Dubbelglas is technisch vrij eenvoudig aan te brengen, net als een warmtepomp.
PvdA zag op RTV Drenthe het verzoek van de Historische Vereniging om het complex een provinciaal monument te maken. Waarom is de provincie hier niet op ingegaan? De fractie heeft hierover schriftelijke vragen gesteld aan het college.
De heer Jeuring weet dat volgens de provincie de Historische Vereniging te laat was met het verzoek. De heer Jeuring vindt dit geen argument; het verzoek past als laatste redmiddel in de gemaakte afspraak om monumenten te beschermen. Dat is volgens hem niet gebeurd bij het Nicolaïcomplex. Hij dankt de PvdA voor haar schriftelijke vragen.

Mevrouw Room-Schäfer (Architectuurpunt Drenthe) houdt zich vijf jaar bezig met stedenbouw in de gemeente, die heel trots mag zijn op de ontstaansgeschiedenis naast de huidige moderne, bovenregionale stadsfunctie. Het Architectuurpunt werd opgeschrikt door het bericht over de voorgenomen sloop en zocht contact met Heemschut en de Historische Vereniging. Al is het Nicolaïcomplex verouderd, geschiedenis heeft het wel. Met de gemeente en Lefier is direct contact gezocht: toen was het besluit tot sloop-nieuwbouw al genomen. Een bouwtechnisch rapport is niet ontvangen: daarom is niets te zeggen over renovatiekosten. In zijn rapport met de cultuurhistorische waardebepaling beveelt het Architectuurpunt aan, het complex te bewaren inclusief renovatie en verduurzaming met behoud van de kenmerken. Hier zijn goede voorbeelden van in Nederland. TU Delft heeft een renovatiemethode ontwikkeld voor naoorlogs erfgoed en ook die had geen begrip voor de sloop van het Nicolaïcomplex. Duurzaamheid begint bij kijken naar wat van het bestaande is te gebruiken en daarna naar de toevoeging met meerwaarde voor de toekomst. Het Architectuurpunt wil hiertoe graag het bouwtechnische rapport inzien. De raad moet B&W aansporen zich in te zetten voor renovatie van de Nicolaï-parel. Ook de staatssecretaris heeft de gemeente opgeroepen geen onomkeerbare stappen te zetten.
Hart voor Emmen vraagt naar de geschatte renovatiekosten voor een dergelijk oud pand. Verduurzaming van zo'n monument zal alleen aan de binnenkant moeten. Wat blijft er over aan woonruimte na zo'n ingrijpende verduurzaming?

Mevrouw Room-Schäfer ziet als meest efficiënte verduurzaming een isolatielaag aan de buitenkant met steenstrips (om het historische beeld te behouden) inclusief tripleglas (HR+++). Dan moet de gebouwstructuur bekend zijn, maar die informatie is niet beschikbaar. Zij pleit ervoor, eerst de optie renovatie te onderzoeken.
Voorzitter Wittendorp wijst op het rapport d.d. 11 april dat naar de commissie is verzonden.
50PLUS begrijpt dat architecten naar het complex hebben gekeken. Vreemd dat zij niet alvast een kostenplaatje hebben opgesteld, zeker gezien de succesvolle landelijke voorbeelden.
Mevrouw Room-Schäfer weet niet in hoeverre naar de bestaande bebouwing is gekeken. Er zou een bouwtechnisch rapport zijn. Meer dan het voornemen tot sloop en de kenmerken van de vertaling in nieuwbouw weet het Architectuurpunt niet.
Wakker Emmen geeft mee als verduurzamingstip BENGglas, verhard isolatieglas. Veel omwonenden zien het verloederde complex liever gesloopt worden. Voorts betekent behoud van de gevels ook het opnieuw bewonen van verouderde woonruimte.
Mevrouw Room-Schäfer vertelt dat architect Nicolaï met het ensemble verschillende doelgroepen wilde bedienen. Van de plattegronden en de plafondhoogte van 2,50 meter is best iets moois te maken. Naast de gevels gaat het ook over renovatie en modernisering van de installaties.
PvdA weet dat historici en architecten ook naar andere zaken dan geld kijken. Tijden terug zijn heel veel stadsmuren en kastelen gesloopt in het land: daar heeft men inmiddels spijt van. Hoe kijken historici en architecten naar het (behouden) Nicolaï-complex over 100-150 jaar vanaf nu?
Mevrouw Room-Schäfer stelt dat het ook dan nog erfgoed blijft. Zo spreekt ook een hoogleraar aan de TU Delft zich uit voor behoud van het complex. In de Architectuurgids van Emmen (2010) staat alles over de parels in de ontstaansgeschiedenis van Emmen. De raad zou oog moeten hebben voor behoud van waardevolle kwaliteiten waar (klein)kinderen later naar kunnen kijken. Het Nicolaïcomplex was een van de eerste ensembles in de gemeente in de naoorlogse uitbreiding.
VVD weet dat architecten niet van retro houden. Maar de stijl in Nieuw-Amsterdam wordt wel heel erg mooi. Zouden nieuwe appartementen met een vleugje Nicolaï een optie kunnen zijn?
Mevrouw Room-Schäfer zegt dat dat kan, maar dat is niet meer dan een nieuwbouwcomplex met wat historische elementen. Het gaat echt om de kenmerken van de bestaande flats: dan is sloop van de bestaande structuur geen optie. Het is mogelijk het complex met moderne middelen zodanig te verduurzamen dat het ook nog waarde heeft voor de toekomst.

De heer Eggen (inwoner) beschrijft, naar aanleiding van het recente overlijden van zijn moeder, de erbarmelijke staat van onderhoud op begraafplaats De Wolfsbergen in Emmen. Het pad naar het graf was vanwege de vele modder absoluut onbegaanbaar voor ouderen c.q. mindervaliden; de kar met de kist ging er ook zeer moeizaam doorheen. Dit was te voorkomen geweest met rijplaten op de toegangspaden. Dit had zijn familie ook op z'n minst verwacht vanwege de hoogte van de begrafeniskosten (1.100 euro). Al met al is dit onacceptabel. In de beheersverordening moet de gemeente het algemene onderhoud op begraafplaatsen verzorgen en dit moet daadwerkelijk plaatsvinden. Wat gaat de gemeente hieraan doen? In april was er nog een heel artikel in het Dagblad aan dit onderwerp gewijd: dit was dus niet de eerste keer. De heer Eggen vraagt het niet voor eigen familie, maar ook voor mensen die in de toekomst hun geliefden gaan begraven. Hij dankt de meeste fracties die op zijn eerdere mail hebben gereageerd – dit waren niet Wakker Emmen, de VVD en de SP,
VVD zal nakijken waarom zij niet had gereageerd; dit zal men alsnog doen. De fractie heeft in het verleden wel meermaals vragen over dit onderwerp gesteld aan het college en blijft dit adresseren. Is de familie Eggen vooraf geïnformeerd over de staat van onderhoud ter plekke? Heeft de organisatie redenen aangedragen voor het gebrekkige onderhoud?
De heer Eggen antwoordt dat hij van tevoren geen bericht had gehad. DLE had de begrafenis overigens uitstekend georganiseerd. Achteraf is overleg geweest met de uitvaartleider, niet met de beheerder. Volgens hem was dit inderdaad niet de eerste keer dat de toegangspaden zo slecht waren.
GroenLinks heeft dergelijke signalen ook eerder gekregen. Heeft de heer Eggen de gemeente benaderd over het slechte onderhoud?

De heer Eggen heeft de raad als hoogste orgaan direct aangeschreven, omdat hij niet genoeg actie – niet meer dan 'we zijn ermee bezig' – verwachtte van de ambtelijke organisatie.
CDA betreurt dat het zo gelopen is tijdens de begrafenis. Gaat de kritiek met name over de wegen of ook om de omringende groenvoorziening?
De heer Eggen had eerder op De Wolfsbergen al gezien dat de puinhoop van de zware storm grotendeels was opgeruimd. Maar veel ouderen c.q. mindervaliden konden vanwege de blubber niet dichterbij dan 50 meter van het graf komen, terwijl ze daar heel graag afscheid hadden willen nemen. Helaas is nagelaten daar rijplaten over de paden neer te leggen, geen grote moeite.
50PLUS informeert of het graf ver achteraf ligt waar normaliter geen mensen worden begraven. Geldt de erbarmelijke staat voor meer paden? Klopt het dat het met de aula niet goed gesteld is?
De heer Eggen antwoordt dat om bij het graf te komen, er een looppad ligt. Maar daarvoor moest men over een strook van 6 meter gras. Er was op de begrafenisdag en de dagen ervoor veel regen gevallen. Op andere dagen was het begaanbaar, maar op de bewuste dag was het een blubberpoel. In vergelijking met andere begraafplaatsen ziet De Wolfsbergen er over het algemeen niet best uit. De familie heeft op de begrafenisdag geen gebruik gemaakt van de aula daar.

5. Rondvraag
PvdA memoreert naar aanleiding van inspreker Eggen dat PvdA en VVD in de begrotingsvergadering van 2022 vragen stelden over de onderhoudsstatus van begraafplaats, met name voor toegankelijkheid voor mindervaliden. Wat is de huidige status van de toegezegde inventarisatie? Wat gaan B&W doen aan onderhoud om ook bij extreme gevallen te zorgen voor de toegankelijkheid?
Wethouder Van der Weide zegt dat de inzet altijd gericht is op een ordentelijk verloop van begrafenissen. Goed dat de heer Eggen deze trieste situatie neerlegt, niet een situatie die de gemeente wil. De beheersploeg probeert met de beste intenties begrafenissen ook bij extreem weer te laten plaatsvinden; uit de ingebrachte casus moet lering worden getrokken. De afgelopen jaren is er op De Wolfsbergen veel schade aangericht aan veel naaldbomen door de letterzetter. Na de kap is een herinrichtingsplan gemaakt. Voor uitvoering heeft de raad 1,4 miljoen beschikbaar gesteld; die is behoorlijk belemmerd omdat een beschermde vleermuis is gesignaleerd. Dit vergt conform wet- en regelgeving een heel jaar onderzoek. Verwachting is de werkzaamheden in de tweede helft van 2023 te kunnen starten. De stormschade is zo goed mogelijk hersteld, met in het achterhoofd de herinrichting. Vandaar dat de aanblik van de begraafplaats nu nog wat triestig is. Qua toegankelijkheid op begraafplaatsen is behoorlijk wat achterstallig onderhoud van infrastructuur, met een 'winstwaarschuwing' in de Begroting. Voor de in totaal vier meest urgente locaties (inclusief De Wolfsbergen) kost dit circa 1,5 miljoen. Richting de Kadernota gaan B&W nog overleggen over hoe dit te dekken. Voorts vergt verzakking van de veenbodem op die locaties intensiever onderhoud.

CDA heeft twee vragen. 1) Wordt naast de infrastructuur ook de groenvoorziening meegenomen bij de herinrichting van De Wolfsbergen? Komt bij de Kadernota ook een totaaloverzicht naast de vier genoemde begraafplaatsen? 2) Wat is de meerwaarde van de bestaande, inactieve flitspalen die goed zichtbaar zijn? Waarom worden zij inclusief de kasten niet verwijderd? Wat gaat er met de verloederde inactieve exemplaren gebeuren? Een van beide flitspalen aan het Kanaal A (Emmer-Compas-cuum) is verwijderd; wellicht is de andere te prioriteren. 3) Drie insprekers pleitten zojuist voor behoud en renovatie van het Nicolaïcomplex als naoorlogs erfgoed. Gegeven de intentieverklaring rondom behoud van erfgoed, zijn B&W bereid hierover nogmaals met Lefier te overleggen?
Wethouder Van der Weide bevestigt dat op De Wolfsbergen ook de groenvoorziening wordt meegenomen vanwege de herinrichting naar een meer parkachtige gedenkplaats. Daar wordt niet meer actief begraven, alleen bijgezet. Vandaar de aanleg van het Oeversebos. De andere drie locaties zijn urgent omdat ook die door de ondergrens zakken. Er moet eerst dekking komen voor de 1,5 miljoen in de Kadernota. De bredere aanpak van alle begraafplaatsen volgt in later stadium inclusief ambities en kostenniveau. Een inactieve flitspaal kan, mits die er redelijk uitziet, nog

steeds preventief werken. Dat was de afweging na de strengere wetgeving in 2012 voor flitspalen, waarna meerdere in de gemeente inactief zijn geworden. Bij herinrichtingen wordt dit in één keer gecombineerd, zeker als ze verloederd zijn en automobilisten wel vermoeden dat de paal niet meer werkt. Het college was al van plan zich te beraden over wat te doen met de bestaande twaalf inactieve flitspalen.
Wethouder Otter zegt dat er al een hele reeks gesprekken over het Nicolaïcomplex is geweest met insprekers, Lefier, ministerie en provincie. Ook na kostbare renovatie van de schil blijft een zeer verouderd woonproduct over met heel kleine, slecht geïsoleerde appartementen zonder liften. Naast de schil gaat het om een andere indeling. Voor liften is bijvoorbeeld een aanbouw nodig. De bebouwing voldoet niet aan de comforteisen van het woonproduct. De voorgenomen nieuwbouw inclusief laagbouw wordt identiek geplaatst en tast het architectonische ensemblebeeld niet aan. Dat gebeurt wel met de verschijningsvorm, maar dat gebeurt ook bij ingrepen aan de buitengevel. College en Lefier zijn samen tot de niet-lichtvaardige conclusie gekomen om ondanks de cultuurhistorische waarde toch te kiezen voor sloop-nieuwbouw, Met keer op keer heroverwegen komt het nooit verder. Vandaar de pressie van B&W op Lefier om nu door te pakken met de nieuwbouw, daar de verloedering alleen maar toeneemt. Bij de aangedragen voorbeelden in het land ging het om andere complexen, al dan niet al gerenoveerd, in een tijd met minder stringente verduurzamingseisen. Deze voorbeelden waren om die reden niet bruikbaar voor het Nicolaïcomplex.
Hart voor Emmen vraagt naar het aangehaalde bouwtechnische rapport dat niet is aangeleverd, al is de uitleg van de wethouder sec begrijpelijk.
Volgens **wethouder Otter** gaat een bouwtechnisch rapport verder dan de techniek. Lefier heeft vanwege het genomen besluit geen studie gemaakt naar de optie verduurzaming.

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

7. Bespreken B-stukken

7A. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54’

Eerste termijn

Wakker Emmen betreurt dat de horeca op deze locatie is gestopt. Wel goed dat er een woonbestemming komt. De beantwoording op de zienswijze is afdoende. Wel opmerkelijk dat de illegale verhuur-woonsituatie al meer dan twintig jaar duurt. Waarom hebben de WOZ-aanslagen niet geleid tot een interne melding hierover? Welke consequenties heeft dit voor de verhuurpartijen? De fractie steunt het tussentijds persoonsgebonden overgangsrecht in het gebruik. De conclusie op pagina 30 wordt niet afgemaakt en vraagt om een tekstuele aanvulling.

PvdA ziet dat voormalig Snelbuffet Westerhof nu een woonbestemming krijgt. De fractie kan zich vinden in de beantwoording van de zienswijzen, die goed aansluit bij de diverse visies omtrent woon- en leefomgeving. Wel opmerkelijk dat twee appartementen aan de achterkant sinds 1998 illegaal verhuurd worden: deze staan genoemd in de WOZ-beschikkingen. Hoe zit dit? Het voorgestelde overgangsrecht doet recht aan de zekerheid van bewoning door de huidige bewoners en beëindigt de illegale verhuursituatie.

CDA sluit zich aan bij eerdere vragen. Men vindt dit een prima plan met een begrijpelijke wijziging. Jammer dat een levendige plaats van ontmoeting uit het straatbeeld van Weerdinge-centrum verdwijnt. Hiervoor bleek helaas geen alternatief te zijn ter compensatie.

D66 sluit zich aan bij de vorige sprekers. De fractie staat achter het plan en is richting de bewoners heel tevreden over het persoonsgebonden overgangsrecht als tussenoplossing.

VVD voorziet beëindiging van het onderdak voor de appartementbewoners als de huurcontracten worden stopgezet. Er is al sprake van woningnood en daar hebben 23 jaar mensen gewoond. Graag een reactie van het college.

Reactie college
Wethouder Van der Weide vindt dat bij krapte op de woningmarkt legalisatie van illegale verhuur geen optie is, ook niet na 23 jaar. Op die manier planologie uitvoeren zou tot een ratjetoe leiden in de gemeente. Deze vergunningsloze situatie is strijdig met het woonmilieu uit de Woonvisie. Daarom moet dit ruimtelijk worden beoordeeld. Het persoonsgebonden overgangsrecht is een goede tussenoplossing, waarbij de situatie wordt afgebouwd met het oog op de toekomst.
VVD weet dat voor reguliere gedoogconstructies andere termijnen gelden. Dan is zo'n situatie direct aan te pakken; hier gaat het om liefst 23 jaar.
Wethouder Van der Weide ziet dit niet als verjaring: ongeacht de duur gaat het erom wanneer iets op de radar komt. Veelal leidt dit soort illegale situaties tot overlast in de omgeving, met handhaving tot gevolg. I.c. was de aanleiding bestemmingswijziging die ruimtelijk is beoordeeld. Het handhavingsbeleid is risicogestuurd ingestoken op veiligheid en constructie. Of de WOZ-systemen dit kunnen detecteren, zou moeten worden verkend maar lijkt niet waarschijnlijk. Controle langs die weg zou sowieso heel intensief worden. Westerhof had inderdaad een beeldbepalende functie voor Weerdinge. Daar er geen nieuwe uitbater kwam, is logischerwijs gekozen voor functieverandering naar wonen om het pand niet te lang leeg te laten staan. De raadscommissie deelt deze keuze.

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

7B. Aanvraag voorbereidingskrediet nieuwbouw Handelsweg
Eerste termijn
50PLUS vindt het een heel wijs besluit om ter plekke door te pakken en er een veel duurzamere bebouwing van te maken.

Hart voor Emmen weet uit een PMI-studie dat bijna de helft van gestarte projecten faalt of niet voldoet aan oorspronkelijke doelen. Voorts heeft bijna 60% te maken met budgetoverschrijding met substantiële financiële gevolgen. Dit vergt een heldere en haalbare projectscope met reëel budget en tijdspad. Deze lijkt i.c. goed, want is gericht op 'toekomstbestendig, kwalitatief en duurzaam pand met functioneel-logisch beheer van openbare ruimte voor de Emmense samenleving'. Om welke relevante partners gaat het hier? Welke onderdelen worden hier gehuisvest met welke specifieke functies? Wat zijn de huidige en toekomstige behoeften? Welke vereisten zijn er voor kwaliteit en duurzaamheid? De antwoorden moeten leiden tot een haalbare scope die alle betrokkenen ten goede komt. De gemeente moet dit project blijven monitoren, zeker bij onvoorziene ontwikkelingen: met welke frequentie gebeurt dit? De fractie benadrukt dat B&W zich niet alleen richten op de bouw zelf, maar ook op het beheer van openbare ruimte voor de lokale samenleving en dit laatste te blijven aankaarten bij de stakeholders.

Wakker Emmen memoreert dat dit dossier al jaren speelt. De raad stelde eind 2022 bij de Begroting al middelen beschikbaar voor toekomstige investeringen. Huisvesting met EMCO onder één dak is een goede ontwikkeling om de samenwerking nog beter in te vullen. Het sterk verouderde pand is niet meer van deze tijd, evenmin qua duurzaamheidseisen. Daarom is nieuwbouw een logische stap. Ruim 7,5 ton als voorbereidingskrediet klinkt fors: welke werkzaamheden worden hiervoor uitgevoerd? Is het budget niet te ruim ingeschat? Is het bedrag in- of exclusief eerdere onderzoeken? Is nieuwbouw ook financieel de beste optie? Of is er een plan B (renovatie)? Welke locaties zijn beoordeeld en waarom is gekozen voor de Handelsweg? Welk tijdspad gaat met de nieuwbouw gepaard?

PvdA is akkoord met het voorbereidingskrediet als volgende fase in dit langlopende dossier. De fractie wil dan wel een goede monitoring van de voortgang gedurende de looptijd.

CDA vindt dit een prima nieuwbouwplan, maar schrok van het redelijk forse bedrag; is dit standaard of een percentage van de investering? De prognose is duidelijk, maar kan oplopen. Waar is dit van afhankelijk?

D66 stemt in met de voorgestelde voorbereidingskosten, daar het pand i.c. niet meer aan de duurzaamheidseisen voldoet en mede vanwege het streven naar gedeelde huisvesting.

VVD is sec positief over dit plan. Er worden nu steeds kleine kredietporties van de raad gevraagd. De fractie is daarom benieuwd naar de totaalscope van de investering inclusief beslismomenten.

Reactie college
Wethouder Van der Weide brengt in dat het (kantoor)gebouw aan de Handelsweg qua duurzaamheid niet meer aan de wet- en regelgeving voldoet. Bovendien moet de gemeente daarin het goede voorbeeld geven. Dit voorbereidingskrediet is een logisch vervolg op de gefourneerde middelen bij de laatste Begroting. Bij een modern toekomstbestendig kantoorpand als dit, inclusief alle functionaliteiten en de samenwerking tussen de openbare-ruimtepartners en de EMCO (groenonderdeel) met synergievoordelen qua beheer en aansturing, is het beter het in één keer goed te doen. Daarom ligt nieuwbouw meer in de rede dan renovatie. Die conclusie was al in 2017-2018 getrokken. De Meerdijk viel af als locatie: die heeft potentie voor andersoortige plannen en de Handelsweg heeft veel meer voordelen qua gemeente-eigendom en infrastructuur. De dekking bij de Begroting was onder voorbehoud bij het definitief ontwerp in verband met de ontwikkelingen van de (onvoorspelbare) markt, bouw- en aanneemprijzen. Desnoods is eventueel later nog besparing mogelijk ‘met de kaasschaaf’. 750.000 euro sec is fors, maar is bedoeld voor de uitwerking van het definitieve ontwerp, waarover de raad tezijnertijd een keuze kan maken. Relevante tussentijdse stappen worden uiteraard met de raad gedeeld. De investering vergt algauw zo’n 15 miljoen. Dan zijn de voorbereidingskosten redelijk in verhouding en geraamd op basis van de marktverkenning, architecturen, installatiewerk en verdere uitwerking. Als het goedkoper kan, zal het college dat uiteraard niet nalaten.

Tweede termijn
Hart voor Emmen beluistert dat de raad bij grote ontwikkelingen geïnformeerd wordt. Gebeurt dat conform begeleidend schrijven met frequente (kwartaal)update via de monitoring?

50PLUS ziet wederom geheimhouding bij dit plan. Tot wanneer geldt deze?

Reactie college
Wethouder Van der Weide wil de raad niet lastigvallen met een constructieberekening of installatieadvies voor verduurzaming. Wel wordt informatie gedeeld over relevante ontwikkelingen als het programma van eisen, de functionaliteiten en de vraag of de EMCO het pand betrekt. De geheimhouding was eerder al bekrachtigd. De wethouder komt nog voor de komende raadsvergadering schriftelijk terug op de deadline daarbij.
CDA wil graag over eventuele aanpassingen in het kredietbedrag worden geïnformeerd.
Wethouder Van der Weide lijkt dat heel logisch, maar gaat er vooreerst van uit dat het voorbereidingskrediet toereikend is.

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

8. Bespreken A-stukken:
8A. Bestemmingsplan Emmen, Centrum-Oost, Ridderveld
GroenLinks noemt de voorgeschiedenis met het burgerinitiatief ter plekke. Men is blij dat een kaveldeel voorbestemd wordt voor (onbebouwd) groen. In hoeverre zijn omwonenden ook hierbij betrokken en wat was hun reactie? Het voorstel sec is goed.

D66 is heel blij dat restantdeel van het Ridderveld groen mag blijven. Hopelijk gaat dit gepaard met behoud van de bomen ter plekke. Elke wijk en elk dorp heeft recht op groen. Het bewonersinitiatief heeft hier nu voor gezorgd; hopelijk zijn in de toekomst keuzes voor groene plekken niet alleen afhankelijk van inwonersinitiatieven.

CDA ziet dit als sluitstuk rondom het Ridderveld. In 2021 was besloten tot een kleinschalige woonvorm voor dementerende ouderen. Het resterende groen blijft groen conform de motie. Het CDA staat al met al volledig achter dit plan.

PvdA memoreert de unanieme motie om een deel van het Ridderveld als groen te bestemmen als plek van sport, spel en ontmoeting. Wat is de status van het overleg tussen de zorginstelling en de omwonenden over de invulling van het terrein?

Wakker Emmen ziet dit als mooi poldermodel voor meerdere wensen: groen voor omwonenden en bouw voor de gemeente. De raad kwam tot een 'fifty-fiftybesluit' via een motie om een deel van het veld als groen te bestemmen. De bouw voor de zorginstelling is al bijna gereed. Welk vervolg heeft het bewonersinitiatief voor sport, spel en ontmoeting op het veld gekregen?

50PLUS vindt het heel goed te zien dat het restant conform de wens van omwonenden groen blijft. Is voor de groeninrichting een reservering gemaakt? Daar moeten toch bepaalde attributen komen.

Reactie college
Wethouder Van der Weide stelt dat het plan uitvoering geeft aan de motie uit 2021.
Wethouder Otter vult aan dat op dit moment hard wordt gewerkt aan de inrichting. Binnenkort worden deze plannen gepresenteerd. Voor realisatie is het college van plan uit de grondexploitatie een financiële bijdrage te fourneren.

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

8B. Bestemmingsplan 'Buitengebied Emmen, Emmen, naast Wilhelmsweg 9'
Wakker Emmen spreekt van een prima plan onder het motto 'ruimte-voor-ruimte' c.q. 'rood-voor-rood': een vrijstaande woning voor de bestaande stal. Er zijn twee positieve zienswijzen ingediend. Al met al is dit een prima plan.

Reactie college
Wethouder Van der Weide vindt het een goede samenvatting van Wakker Emmen en dankt de commissie voor haar steun van het bestemmingsplan.

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

8C. Bestemmingsplan 'Zandpol, Zandpolstraat 36a'
(Dit agendapunt is komen te vervallen.)

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

10. Vaststellen verslag vorige vergadering
10A. Vaststellen notulen raadscommissie Wonen & Ruimte van 12 april 2023
Voorzitter Wittendorp stelt vast dat de notulen van 12 april 2023 ongewijzigd worden goedgekeurd, onder dankzegging aan de notulist.

11. Ingekomen stukken vanuit het college/presidium
Hart voor Emmen wil graag stuk 11B agenderen voor de volgende commissie, de motivering volgt.

50PLUS wil graag stuk 11A agenderen voor de volgende commissie, de motivering volgt.

Voorzitter Wittendorp wijst erop dat die motivering dan uiterlijk maandag 15 mei 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 21.06 uur onder dankzegging.