Beknopt verslag commissie Wonen & Ruimte van de gemeenteraad Emmen op maandag 10 februari 2025 vanaf 19.30 uur

Aanwezig:

Voorzitter	:	de heer J.B.W. Wittendorp
Commissiegriffier	:	mevrouw D. Idema-Herder
Collegeleden	:	de heer J. Bos, de heer A.J. Jakobs, de heer R. Wanders,
De commissieleden	:	mevrouw B. van der Woude (GroenLinks), mevrouw A.W. Scheper (VVD), de heer P.M. de Jonge (VVD), mevrouw U.H. Kilinçci (PvdA), de heer A. de Vries (PvdA), de heer H. Smit (PvdA), de heer J.H. Nobbe (CDA), de heer D.H. van Dijken (CDA), de heer H.A. Bos (Wakker Emmen), de heer L.H. Herbers (Wakker Emmen), de heer R. van der Weide (Wakker Emmen), de heer M. de Jonge (D66), de heer M.J. Supheert (ChristenUnie), de heer H.M. Kasteleijn (50PLUS), de heer W.L.H. Moinat (SP), de heer R.S. de Jong (Hart voor Emmen),
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.
CDA vraagt punt 6A (IBOR) van de agenda te halen en uit te stellen. Bij unaniem aangenomen motie tijdens de begrotingsbegroting zouden samen met de IBOR de uitkomsten van de motie ‘Kwaliteitsniveau wegen’ worden behandeld. Die uitkomsten zitten echter niet bij de stukken.
Wakker Emmen steunt dit verzoek, al staan beide onderwerpen formeel los van elkaar.
Voorzitter Wittendorp stelt vast dat de raadscommissie unaniem instemt met het verzoek. De agenda wordt met deze wijziging vastgesteld.

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

3. Spreekrecht niet-geagendeerde onderwerpen

Mevrouw Roossien (inwoner Erica) haalt de klimaatverandering aan met de reële voorspelling van steeds extremere weertypes met stortbuien, droogte en onvruchtbaarheid tot gevolg. Het afkoppelen van regenwater kan veel van dit relatief schone water besparen, dat anders naar de rioolzuivering gaat. Er zijn straten waar regenwater wordt gescheiden van huishoudelijk afvalwater, maar ook dan moet het het riool of de grond in, belast het onnodig het rioolstelsel en kan het bij hevige regenval schade toebrengen aan gebouwen. Gemeenten en waterschappen willen inwoners stimuleren om water te hergebruiken – voor het besproeien van de tuin, doorspoelen van het toilet of wassen van de auto – of te laten infiltreren in de bodem. Een van de afkoppelopties voor regenwater is een boven- of ondergrondse tank, aan te sluiten op de dakgoot. Mevrouw Roossien heeft twee tanks aan weerszijden van haar huis. Zouden alle omwonenden dat ook doen, zou er 38.000 liter water en, voor heel Erica, miljoenen liters minder de grond of het riool in hoeven. Meerdere gemeenten hebben subsidieregelingen voor een regenwatertank of geven korting op de waterrekening.
Wakker Emmen vraagt of inspreekster de kosten kent van een afkoppelingssysteem met het toilet.
Mevrouw Roossien kent die kosten niet, maar de overige genoemde gebruiksopties blijven mogelijk zonder deze kostbare investering.
50PLUS informeert naar het doel van de oproep van inspreekster.
Mevrouw Roossien wijst op de vele gemeenten met subsidies of kortingen voor afkoppeling van regenwater. Inwoners worden gestimuleerd om dit langdurig te doen. In Valthe was bijvoorbeeld

tijdelijk een regenton beschikbaar als stimulans bij de Welkoop voor de helft van de prijs. Een structurele maandelijkse korting op de waterrekening is een nog betere stimulans.

4. Rondvraag

CDA vernam dat in 2024 woningbouw op de voormalige mavo-locatie in Schoonebeek niet door kon gaan vanwege de geluidscontour van de aanpalende brandweerkazerne. Is er toen gekeken naar verplaatsing van de kazerne?

Wethouder Jakobs zegt dat enkele opties voor dit gebied worden onderzocht. Hierover zijn nog geen mededelingen te doen. Zodra er nieuws is, wordt dat met de raad gedeeld.

CDA vraagt of er gekeken wordt naar de gebiedsontwikkeling of verplaatsing van de brandweer. Is het eerste het geval, is de beoogde ontwikkeling van de baan en wordt gekeken naar andere woningbouwlocaties in Schoonebeek?

Wethouder Jakobs antwoordt dat de gebiedsontwikkeling onderwerp van onderzoek is. Meer informatie is nu niet te geven, hangende het onderzoek. Maar de intentie tot ontwikkeling van woningbouw in het dorp blijft vooropstaan.

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

6. Bespreken B-stukken

6A. Integraal Beleidsplan Openbare Ruimte (IBOR)

(Op verzoek van de CDA-fractie van de agenda gehaald ter behandeling op een later tijdstip)

6B. Vestiging voorkeursrecht ex artikel 91 lid 2 Omgevingswet

Inleiding college

Wethouder J. Bos noemt de (enige) zienswijze die ziet op meer aandacht voor de ecologische gebiedswaarden. Daar het hier een niet-belanghebbende betreft, beschouwen B&W de zienswijze als niet-ontvankelijk. Hierop wordt het stuk aangepast vóór de komende raadsvergadering. Het voorkeursrecht van tien jaar geleden staat dit voorstel niet in de weg, de afgelopen twee jaar was er geen (ander) voorkeursrecht. Dit houdt in dat als de eigenaar een perceel wil verkopen, dit eerst aan de gemeente moet aanbieden. Die moet binnen zes weken aangeven of zij het wil kopen. Leidt dit niet tot overeenstemming met de eigenaar, dan kan de verkoper de rechten vragen om een marktconforme prijs te vragen waar zowel verkoper als gemeente aan is gehouden. Wil eerstgenoemde het perceel niet aan de gemeente verkopen, dan kan hij alsnog de markt op, maar dan niet voor een lagere prijs dan die aan de gemeente was aangeboden.

Volgens het **CDA** is het gebruikelijk dat ook zienswijzen bij de stukken zitten. Waarom heeft de raadscommissie vooraf geen mail over de zienswijze ontvangen?

Wethouder J. Bos geeft het CDA gelijk: intern is dit fout gegaan. Hij vond het niet netjes om twee dagen voor deze vergadering nog een aangepast stuk te sturen, vandaar de mededeling.

Eerste termijn

Hart voor Emmen vraagt naar de mogelijkheden om de agrarische functies te behouden of te combineren met de woningbouw i.c. om het Drentse karakter te borgen. In Gelderland namelijk, werken boeren en omwonenden daarbij samen aan natuurinclusieve landbouw en biodiversiteit. De gemeente wil de bestemming wijzigen naar woningbouw: kunnen de huidige eigenaren dit ook aanvragen?

SP ziet wonen als recht, niet als luxe. Steeds meer mensen hebben moeite een betaalbare woning te vinden in een markt waar de winsten vooral naar projectontwikkelaars gaan. Dit voorstel om als gemeente de regie in eigen hand te nemen, zou die ontwikkeling kunnen doorbreken, met invloed op doelgroep en (maximale) biedingsprijs van bijvoorbeeld sociale huur- of koopwoningen. Bovendien is deels een stop te zetten op prijsopdrijvende grondspeculatie door grote marktpartijen,

waardoor bouwpercelen niet naar de hoogste bieder gaan, maar naar wat de inwoners het meeste nodig hebben. Dit is geen radicale maatregel, maar een teken van goed bestuur van een gemeente die kiest voor de inwoners en niet voor de markt.

50PLUS begrijpt volledig de noodzaak tot dit voorkeursrecht om de beoogde doelen te bereiken. De fractie spreekt bij dit voorstel van een uitstekend stuk.

ChristenUnie kan hier de noodzaak voor het voorkeursrecht goed volgen, een mooie kans om de motie '30 procent sociale huur' uit te voeren. Zijn de witte vlakken op de kaart al in eigendom van de gemeente en horen ze dus niet bij dit plan? Zijn B&W van plan keihard aan de slag te gaan met 'de Delftlanden 4.0'? Wordt daarbij ook een divers woningaanbod overwogen?

D66 vindt dit een prima voorstel, van belang voor de doorontwikkeling van de Delftlanden, met diversiteit in woningen als belangrijke pijler. Het voorkeursrecht is de enige serieuze optie voor deze uitbreiding van woningen in dit gebied. Als met een projectontwikkelaar wordt onderhandeld, heeft het voorkeursrecht dan nog steeds voordelen voor de gemeente of koopt de ontwikkelaar het zelf op? Of wil het college dat de gemeente dit gebied helemaal zelf ontwikkelt? Zijn de witte vlakken op de kaart in gemeentelijk eigendom? Onder het kopje *'Zienswijzen'* staat per abuis nog een stukje van template van het voorstel: graag een aanpassing.

Wakker Emmen ziet het voorkeursrecht als vrij zwaar middel. De achterliggende gedachte om versnippering van grondeigendom in de Delftlanden 2.0 en/of 3.0 tegen te gaan en daarmee de timing, is begrijpelijk. Als voorsorterende onderbouwing wordt genoemd de groei naar 120.000 inwoners in 2030, met een nieuwe Woonvisie in dat jaar. Extra groei kan kansen bieden, maar is het niet eerst verstandiger te discussiëren over het groeiperspectief na 2030, ook in relatie tot de Omgevingsvisie? Hoeveel van de te verwachten 6.000 extra woningen moeten landen in de Delftlanden? Wakker Emmen wil die groei gemeentebreed laten plaatsvinden en niet voor een groot deel in één gebied. Nieuwbouw en groei kunnen de leefbaarheid vergroten en de voorzieningen op peil houden.
50PLUS vraagt waar Wakker Emmen het getal van 6.000 op baseert.
Wakker Emmen rekent voor dat de gemeente met 10.000 inwoners groeit. Komen daar tot 2030 nog eens 10.000 bij, dan is het totale aantal nieuwe woningen op 6.000 te berekenen aan de hand van het gemiddelde aantal inwoners per woning.
CDA memoreert de recente C-discussie over de Omgevingsvisie met drie varianten. Toen is geconcludeerd dat nieuwbouw wel in de hele gemeente kan plaatsvinden, maar het leeuwendeel in Emmen en daarna de grote en kleine dorpskernen. Dit voorstel is daar toch in lijn mee?
Wakker Emmen vraagt zich af, als 4.000 à 5.000 van het totaal van 6.000 woningen in de Delftlanden zouden landen, hoeveel er nog overblijven voor de overige dorpen en wijken. Vandaar de vraag om eerst de gebiedscontouren vast te stellen. Voorkeursrecht betekent ook het recht van eerste koop. Dat heeft alleen nut als de gemeente bereid is de portemonnee te trekken als zij de komende tijd percelen krijgt aangeboden. Maken die überhaupt nog wel deel uit van de Omgevingvisie plus het risicovraagstuk, gezien het ontbreken van een financiële doorkijk bij dit voorstel? Hebben B&W i.c. ook overwogen in hoeverre de markt dit kan oppakken? Immers, het is aan de markt om de gemeentelijke kaders qua woningbouw en stedenbouwkunde uit te voeren en zo hoeft de gemeente geen financiële risico's te dragen. Een belangrijk argument is regie op ontwikkeling en tegengaan van versnippering. Dit veronderstelt dat alle of de meeste percelen in gemeentelijk eigendom moeten komen. Maar zijn alle eigenaren dan verplicht om al hun gronden eenmalig aan te bieden aan de gemeente? Stel dat zij dat versnipperd doen met kleine percelen, dan is het maar de vraag in hoeverre de gewenste regie er daadwerkelijk zal zijn en/of versnippering is tegen te gaan.

CDA vindt dat dit plan in lijn is met de toekomstvisie van de gemeente. De ligging is zeer goed en biedt de mogelijkheid tot uitbreiding met een grote concentratie woningen. De fractie gaat akkoord met het vestigen van het voorkeursrecht, stemt tevens in met beslispunten 3 en 4 en sluit zich aan bij de gestelde vragen over de witte vlakken.

PvdA wil het individuele recht van de grondeigenaren afwegen tegen het algemeen maatschappelijk belang van de gemeente. Het laatste krijgt prioriteit van de fractie, namelijk de kans om de jongste woonwijk in de gemeente uit te breiden. Dit gebied was sowieso al in beeld bij de gemeente, mede gelet op het voorkeursrecht in het verleden. De ontwikkeling van de Delftlanden kwam met horten en storten tot stand, maar ontwikkelt zich van een lelijk eendje tot sierlijke zwaan. Het voorkeursrecht brengt verplichtingen met zich mee, met name dat binnen drie jaar de percelenfunctie wordt vastgelegd in de Omgevingsvisie en –plannen. De vraag is of de ambtelijke capaciteit dit aankan naast majeure opgaven als de Sport- en Beweegcampus, Greenwise Campus, Rensenpark etc. Is hier een planning voor? Er is weinig tot geen marge bij uitloop of vertraging. Verliest de gemeente haar voorkeursrecht, dan liggen projectontwikkelaars op de loer. B&W willen de regie pakken in de woningbouwontwikkeling, wat als muziek in de sociaaldemocratische oren klinkt. Die rol moet stevig worden ingevuld op weg naar betaalbare woningen, via samenwerkingen met geschikte partners. Als randvoorwaarden stelt de PvdA 30 procent betaalbare c.q. sociale woningbouw en de nabijheid van goed OV (station Emmen-Zuid).

VVD sluit zich aan bij de vragen van Wakker Emmen, onder andere over het financiële plaatje, dat aan het voorstel ontbreekt en die over de witte vlakken in de verbeelding. Qua risico's ziet de VVD nog wel wat beren op de weg voor de gemeente. Het vestigen van een voorkeursrecht is minder aansprekend voor een liberale partij, maar i.c. is het deels begrijpelijk als de noodzaak er ook echt is. De fractie kan erin meegaan als de gemeente de regie houdt, maar heeft nog wel vraagtekens. Marktpartijen helemaal uitsluiten is niet reëel: juist zij kunnen dit beter realiseren dan de gemeente, zeker daar de vraag is of haar ambtelijke capaciteit en expertise dit allemaal wel aankan.
SP meent dat de marktpartijen al genoeg kansen hebben gehad en wijst op de puinhoop die zij in deze gemeente hebben achtergelaten.
VVD vindt dit een beetje een sneue opmerking.

GroenLinks ziet ook in dit voorstel de uitwerking van de Omgevingsvisie die in feite teruggaat naar de beginjaren van de Delftlanden met de verplaatsing van station Emmen-Zuid. De wijk kwam eerst niet echt van de grond, maar maakt nu een heel mooie groei door. Met het voorkeursrecht pakt de gemeente de regie die zij soms weleens ontbeert – complimenten daarvoor aan het college. Bij de uitwerking moet er specifiek naar (minstens 30 procent) sociale woningbouw gekeken worden, want andere projecten in dorpen en wijken behelzen vooral woningen in het hogere segment.

Reactie college
Wethouder J. Bos zegt dat behoud van het Drentse landschapskarakter i.c. niet aan de orde is, het gaat uitsluitend om vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht. De witte vlekken vallen daar niet onder, omdat ze inderdaad al in gemeentelijk eigendom zijn. B&W merken dat er al percelen werden aangeboden in dit gebied met een prijsopdrijvend effect, wat vanwege het rendement vooral tot ontwikkeling van het hogere segment leidt. Om ook het lagere segment aan te bieden is gemeentelijke regie nodig, met het voorkeursrecht als logisch instrument voorafgaand aan de ontwikkeling en de vaststelling van de Omgevingsvisie. De gevolgen voor de grondeigenaren vallen mee: de enige beperking is dat zij als eerste met de gemeente in gesprek gaan. De plannen zijn nog niet uitgewerkt, maar te denken valt aan 1.000 woningen, waarbij er nog heel veel overblijven voor de overige 4.000 à 5.000 elders. Die spreiding wil de gemeente ook. Voor dergelijke aantallen zijn sowieso een paar grote uitbreidingslocaties nodig, zoals de Delftlanden. Formeel maakt het financiële plaatje geen deel uit van dit voorstel, maar bij instemming kan de raad een

kredietvoorstel verwachten. Het gaat immers om bedragen die de collegebevoegdheden en ook de bestaande gemeentefondsen ontstijgen. Op dat moment heeft de raad nog steeds alle ruimte om eventueel een aankoop of kredietaanvraag te weigeren. Achterliggende gedacht is de regie houden, dus niet winst maken. Als de ontwikkeling op een aangekocht perceel niet de gewenste kant op gaat, heeft de gemeente een perceel in eigendom aangekocht tegen agrarische waarde, eventueel met een plus voor woningbouw. Vooralsnog lijken de prijsrisico's voor de gemeente daarom mee te gaan vallen.
Wakker Emmen legt voor dat het betoog over het prijsopdrijvende effect bij de huidige aanbieders niet strookt met dat over de aankoop tegen agrarische waarde met een 'plus'. Dan zou betekenen dat de eigenaar toch benadeeld wordt door de gemeente?
Wethouder J. Bos zet uiteen dat de verkopende partij altijd de vrijheid heeft om niet met de gemeente in zee te gaan. Daarna kan hij alsnog tegen een hogere prijs de markt op gaan. Bovendien kan de verkoper een toeslag rekenen als de bestemming gaat wijzigen naar woningbouw of, als het een agrariër is, het perceel gebruiken voor kavelruil. Dus van zonder meer benadeling is geen sprake, de gemeente zet alleen een rem op de ontwikkeling via het voorkeursrecht.
Wakker Emmen denkt dat aankoop op basis van agrarische waarde met 'plus' geen houdbare insteek is, aangezien de gemeentestrategie nu publiekelijk bekend is en er al prijsopdrijvend wordt gespeculeerd in het gebied.
Wethouder J. Bos wil nu uiteraard niet het achterste van de tong laten zien, maar de gemeente is wel bereid verder te gaan dan de agrarische waarde. De bedoeling is niet om alle percelen aan te kopen maar voldoende om regie te voeren. De gemeente wil een bepaalde beeldkwaliteit, bebouwingsdichtheid, doelgroepenbeleid (30 procent sociale woningbouw), betaalbaarheid en grip op ontwikkelsnelheid. Of die grip volledig zal zijn, is geen garantie. Wel is daarvoor regie van de gemeente nodig en er gaat anders veel kostbare tijd verloren eer de zestien eigenaren tot overeenstemming komen met ontwikkelaars. Een voorkeursrecht staat overige ontwikkelingen niet in de weg: de gemeente kan die nog steeds stimuleren met subsidies, omgevingsplanaanwijzingen e.d. Aanbieding van percelen in gedeeltes is sec mogelijk, maar het college wil versnippering zo veel mogelijk voorkomen. Een anterieure overeenkomst is mogelijk met een exploitatieplan, maar dat zijn langdurige trajecten bij zoveel eigenaren. De gemeente wil na instemming van de raad zo snel mogelijk aan de slag met de eigenaren. Het college heeft hiervoor drie jaar de tijd. De Omgevingsvisie wordt eind 2025 verwacht en dan kunnen B&W begin 2026 starten – nog ruim op tijd. Bovendien zijn er eventueel verlengingsmogelijkheden tot 10-15 jaar. Alles afwegende zien B&W het voorkeursrecht als beste optie; het past ook goed in de Omgevingsvisie. Het geheel vergt inderdaad veel ambtelijke capaciteit: die vraag wordt gedegen afgewogen binnen het portfoliomanagement. Maar het lijkt er nu op dat het mogelijk is naast de andere lopende majeure ontwikkelingen.

Tweede termijn
Wakker Emmen dankt de wethouder voor het ophelderen van de achtergronden bij dit voorstel. Als het bij de Delftlanden inderdaad om 1.000 woningen gaat, blijven er elders genoeg groeimogelijkheden over. Het is dan wel goed om daar in de Omgevingsvisie meer (gemeentebrede) richting aan te geven, zodat de raad een beter beeld heeft bij de woningaantallen op strategische locaties elders. Begrijpelijk dat de financiën in dit stadium nog niet in het voorstel zijn toe te lichten vanwege de afhankelijkheid van het aanbod en de nog op te starten onderhandelingen. Richting de komende raadsvergadering ziet Wakker Emmen toch graag een financiële bandbreedte op grond van het verwachte aantal aan te kopen percelen, onderhandelingsruimte etc. Met minder grondeigenaren kan de gemeente sneller handelen. Wel heeft Wakker Emmen er moeite mee hoe andere fracties projectontwikkelaar kwalificeren. Immers, de door de raad vastgestelde Woonvisie gaat ervan uit dat 70-80% door diezelfde ontwikkelaars, dus de markt, wordt opgepakt. Ja, zij willen rendement maken, maar geven ook grotendeels uitvoering aan de Woonvisie, voegen kwaliteit toe aan de wijken en dorpen en verdienen daarmee iets meer respect.

PvdA hoorde de wethouder meerdere ingrediënten noemen in de gemeentelijke regierol. Wanneer wordt die concreter en wordt de raad daarin meegenomen?

VVD sluit zich aan bij het betoog van Wakker Emmen over projectontwikkelaars die lokaal actief zijn. Al zal de gemeente niet alles in handen houden, om regie te voeren kan dat juist wel handig zijn. Dat noopt tot duidelijke inzage in de financiën voor de komende raadsvergadering.

Reactie college
Wethouder J. Bos had het getal 1.000 genoemd bij de uitbreiding van de Delftlanden, maar het kunnen er uiteindelijk meer of minder worden. Hoe dan ook, er blijft voldoende ruimte voor de buitendorpen: daar staat het college voor.
Wakker Emmen vraagt toch om een concretere bandbreedte dan '1.000 dan wel meer of minder'.
Wethouder Jakobs wil de nieuwbouwplannen in meerdere gebieden laten landen. Uitgaande van 6.000 nieuwe woningen betekent dat het merendeel in de Delftlanden zal landen. De bovenkant van de bandbreedte daar zal meer dan 1.100 zijn, maar er komen niet 2.000 of 3.000. B&W vinden die aantallen niet passen om ook de andere dorpen te bedienen en delen de zorg daarover van Wakker Emmen. Op dit moment worden die plannen uitgewerkt naar gebieden en aantallen om de raad een duidelijker beeld te geven.
Wakker Emmen vond het aantal 1.000 in eerste termijn geruststellend, maar hoort nu heel andere aantallen voor de Delftlanden 2.0/3.0. Graag dus richting de raadsvergadering bij de financiële paragraaf ook een concreter antwoord op de aantallen voor de uitbreiding van de Delftlanden.
Wethouder J. Bos zegt een memo hierover toe. Over de financiën is overigens nu nog niet veel te zeggen, want die hangen af van de ontwikkeling in de marktprijs. De totale grondopgave is zo groot dat het niet praktisch is voor de gemeente om alle percelen in eigendom te krijgen: ook dit vergt dus nadere uitwerking in het memo. De wethouder wilde zelf niet de projectontwikkelaars negatief afschilderen. Hij wilde slechts aangeven dat er veel grondeigenaren (zestien) zijn en dat dit voor een prijsopdrijvend effect zorgt. Dat moet op een of andere manier terugverdiend worden. De regierol wordt verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie en het omgevingsplan naar doelen én kwaliteit per wijk en dorp. Die verdere slagen worden later onderbouwd en uitgewerkt, dus het memo bevat dus wel een aantal open einden. Het is aan de raad om af te wegen of die informatie voldoende is.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als B-stuk naar de raad gaat, in afwachting van de aanpassing van besluitpunt 3, de nog toe te voegen zienswijze met nota van beantwoording van B&W, plus het memo met woningaantallen en de financiële paragraaf.

6C. Strategische aankoop voormalig Enexispand, Tweede Bokslootweg 1B-1 Emmen
Inleiding college
Wethouder J. Bos wijst erop dat voor de ontwikkeling van de Greenwise Campus de raad nog geen visie heeft uitgewerkt, daar de plannen nog niet zijn uitgekristalliseerd. Nu doet zich wel een unieke kans voor om het voormalige Enexispand aan te kopen in het kader van de campusontwikkeling. Grijpt de gemeente die nu niet, dan is de kans zeer groot dat het pand later niet meer te koop is.

Eerste termijn
GroenLinks ziet dat de gemeente weliswaar geen projectontwikkelaar wil zijn, maar al wel meerdere panden in bezit heeft. De redenering van B&W in relatie tot de campusontwikkeling is goed te volgen en heeft de steun van GroenLinks in dit geval wel. De kosten (ruim 2 miljoen) zien er redelijker uit dan de aankoop bij Kop van Zuid. De fractie is wel benieuwd naar de staat van het pand: die moet vooraf bekend zijn om geen 'kat in de zak' te kopen.

VVD vindt niet dat de gemeente zou moeten optreden als vastgoedhandelaar, maar de laatste tijd doet zij wel heel veel strategische aankopen. Toch kan de fractie deze op zich begrijpen, zeker na de toelichting tijdens de recente informatieavond op de risico's. De VVD is er deels van overtuigd dat het hier een goede aankoop betreft. De tijdelijke huisvesting aan de Handelsweg wordt na de eventuele aankoop verplaatst naar dit Enexispand. Wanneer krijgt de raad een definitief plan voor het pand aan de Handelsweg? Graag meer verduidelijking.

PvdA ziet dat het pand strategisch is gelegen aan de zuidkant van het campusgebied met ontwikkelingen op het gebied van onderwijs en innovatie, die bijdragen aan het verbeteren van de regionale brede welvaart en een vitale regio. De gemeente houdt zo de regie over de campusontwikkeling. Mooie bijvangst is dat het Enexisgebouw de komende drie jaar, na verbouwing, onderdak biedt aan de buitendienst (team SPO) en de EMCO. Kanttekeningen zijn het niet-doorgaan van de Greenwise Campus, sloop na drie jaar tijdelijk gebruik met een boekverlies en daarna pas zicht op toekomstig gebruik. Gezien het forse kredietbedrag: waar staat de gemeente op dit moment op de Greenwise-ladder?

CDA is zeer blij met de informatieavonden rond de Greenwise Campus: fijn dat de raad goed wordt meegenomen in deze zeer essentiële ontwikkeling voor Emmen. De fractie ziet heel graag dat ook de andere betrokken partners groen licht zouden geven en kan niet wachten op de komende ontwikkelingen. Veel studenten in en rond Emmen kiezen op dit moment voor andere steden; de Greenwise Campus kan die trend tegengaan. Het Enexispand is daarbij van strategisch belang en biedt de activiteiten aan de Handelsweg een tijdelijk onderkomen. Het CDA is voor deze aankoop. De exploitatielasten bedragen 350.000 euro per jaar, tot en met 2027 te dekken door tijdelijke invulling voor 'de Handelsweg'. Hoe ziet die dekking er na 2027 uit? Na drie jaar verkast de buitendienst weer naar de Handelsweg, waarna het Enexispand deels wordt gesloopt. Is dat niet te vroegtijdig? Is er geen invulling mogelijk op deze strategische plek voor bijvoorbeeld studentenhuisvesting? Daarom wil het CDA graag betrokken blijven bij de toekomstige pandinvulling.

Wakker Emmen meent dat de Greenwise-ontwikkeling de gemeente heel veel kan brengen op het gebied van onderwijs, werkgelegenheid en positionering. De gemeente investeert stevig en neemt in dezen haar verantwoordelijkheid. Hiervoor zijn wel de handtekeningen nodig van onderwijs en bedrijfsleven met bijbehorende investeringen, dus de gemeente trekt wel de nodige risico's naar zich toe zoals bij de Kop van Zuid. Het Enexispand roept de meeste vraagtekens op. Bij de noord-zuid-verbinding tussen het Aquarenaterrein, GETEC en het komende Innovatiecentrum is Wakker Emmen benieuwd naar de prognoses van de toekomstige verkeersbewegingen van studenten over de Dordsestraat. Die hangen mede af van de komende besluiten van de betrokken onderwijsinstellingen. Is upgrading van de bestaande verbinding ook een optie?
CDA wijst op het risico als de gemeente het Enexispand niet aankoopt. Wat bedoelt Wakker Emmen met 'de bestaande verbinding'?
Wakker Emmen doelde daarmee op de oversteek vanuit Stenden of het Drenthe College met de bestaande fiets- en voetpaden. Met een investering in een upgrade is de gewenste verbetering eventueel ook te bereiken. Daartoe is ook de sloop van een deel van het pand nodig, waarop met plan B van Wakker Emmen is te besparen, naast de pandaankoop zelf. Bovendien is de uiteindelijke verbinding zeer afhankelijk van toekomstige investeringsbesluiten. Is het vanwege de risico's, in plaats van een aankoop, ook mogelijk om eerst een optie tot aankoop te bedingen en zo tijd te kopen?
Voorzitter Wittendorp verzoekt Wakker Emmen en het CDA voorzichtig te zijn met het delen van informatie die in een besloten bijeenkomst met de raad is gedeeld.

D66 kan ook niet wachten tot alle plannen publiekelijk bekend mogen worden gemaakt. Het is de fractie duidelijk dat het Enexispand een strategische positie inneemt bij de Greenwise Campus. De dekking via tijdelijk onderdak voor de gemeentediensten aan de Handelsweg is begrijpelijk, wel gaat het om forse exploitatiekosten. Hoe staat het met het energielabel van het Enexispand in relatie tot de interne verbouwing en verhuizing? Hoe worden de exploitatielasten na 2027 gedekt?

50PLUS is erg tevreden met dit plan om het Enexispand strategisch aan te kopen, dat tevens veel (energie)kosten bespaart van de gemeentevestiging aan de Handelsweg. Het college krijgt wat de fractie betreft helemaal groen licht.

SP vindt dit voorstel een lastige afweging tussen grip op ruimtelijke ontwikkelingen, werkgelegenheid en slim omgaan met gemeenschapsgeld. Het Enexispand biedt een kans om een belangrijke rol te spelen in de voor de gemeente belangrijke campusontwikkeling qua onderwijs, werk en innovatie. Het biedt een oplossing voor de tijdelijke huisvesting van gemeentediensten en voorkomt dat andere partijen een invulling voor ogen hebben die niet bijdraagt aan de gemeentelijke langetermijnvisie voor dit gebied. Als risico's ziet de fractie de forse aankoopsom met jaarlijks 350.000 euro exploitatielasten uit belastinggeld van inwoners. Greenwise moet niet alleen een prestigeproject worden voor grote bedrijven en instellingen, maar ook daadwerkelijk banen en opleidingskansen opleveren voor de regio. De SP staat voorzichtig positief in de voorliggende aankoop. Los van de potentie vraagt deze ook om waakzaamheid. Het college moet vooral grip houden op de financiële risico's en zorgen voor een invulling die ten goede komt aan alle inwoners van Emmen met een duidelijke toekomstvisie.

Hart voor Emmen vraagt zich af of dit wel een 'strategische keuze' is, zoals B&W beweren. Het gaat om 2,35 miljoen investering plus jaarlijks 3,5 ton. De dekking na drie jaar is nog niet geregeld. Wat als er na 2027 nog geen definitieve invulling is? Dan zit de gemeente met een pand dat veel geld blijft kosten. Regie houden op de Greenwise klinkt goed, maar de campusontwikkelingen zijn allesbehalve zeker: de betrokken onderwijsinstellingen hebben nog geen investeringsbesluiten genomen. Hebben B&W überhaupt andere opties bekeken zoals tijdelijke huur, aankoop onder voorbehoud van additionele investeringsbesluiten van het onderwijs of meer duidelijkheid over de toekomstplannen? De aankoop lijkt eerder een sprong in het diepe. Wat als het pand na drie jaar zonder structurele invulling blijft? Hoe groot is de kans dat de campus doorgaat? Welke overwegingen zijn gemaakt om direct tot aankoop over te gaan in plaats van alternatieve scenario's? Hoe wordt gewaarborgd dat de aankoop niet leidt tot een financiële molensteen om de nek van de gemeente?

Reactie college
Wethouder J. Bos is bij de investering uitgegaan van de taxatie (2,3 miljoen). Het huurcontract van het Enexispand is net afgelopen en de diensten aan de Handelsweg zijn zonder grote problemen daar onder te brengen voor drie jaar, ook in het licht van het toepasselijke energielabel. Voor komende zomer wordt een informatieavond belegd om de plannen voor de Handelsweg toe te lichten. De invulling na 2027 is nog niet bekend. Er zijn wel kansen zoals startups of (levensvatbare) scale-ups die bijvoorbeeld in het Innovatiecentrum zijn gestart. De onduidelijkheid hangt samen met deze gelegenheidsaankoop. Koopt de gemeente het pand nu niet aan, dan is de eigenaar, een grote speler op de markt, van zins er een bedrijfsverzamelgebouw van te maken. Opties als tijdelijke huur en optie zijn wel verkend, maar zijn dus hier niet van toepassing.
CDA concludeert dat, na vertrek van de buitendienst en EMCO over drie jaar, het Enexispand zonder grote ingrepen weer te gebruiken is voor nieuwe kantoorfuncties.
Wethouder J. Bos bevestigt dat in principe. De keuze tussen wel of niet aankoop moet deze maand worden gemaakt. Echter, de eventuele sloopplannen na drie jaar in relatie tot de noord-zuidverbinding moeten tegen die tijd na bevinding van zaken worden beschouwd. Die verbinding is van

belang voor de campusgebruikers, omliggende wijken en het GETEC-terrein. Prominente campussen elders hebben een autoluw concept met daaromheen de afwikkeling van het autoverkeer. Hier zijn B&W van uitgegaan. Dit noopt tot kwalitatief goede loop- en fietsverbindingen op de campus. De prognoses voor de Dordsestraat en de kruising Dordsestraat-Boermarkeweg (ontsluiting voor Treant) wijzen 20.000 dagelijkse verkeersbewegingen uit. In principe zijn die ook af te wikkelen via upgrading van de bestaande verbinding, al levert die gezien de verkeersprognoses wel vraagtekens op. Het college gaat liever uit van de optimale variant in de campusgedachte, die bovendien, vanuit de A37 over de vernieuwde weg Emmen-Klazienaveen gedacht, een fraaiere stadsentree geeft.
Wethouder Wanders vult aan dat B&W op afzienbare tijd het totale ontwikkelperspectief hopen vast te stellen, vrij te geven voor participatie en dan in het najaar voor te leggen aan de raad. Soms zijn keuzes nodig, afhankelijk van het beslistempo van verschillende instellingen. De aankoop van het Enexispand houdt risico's in, maar er niet in investeren ook: dat heeft het college afgewogen in relatie tot de dekking en de bereidheid bij de toekomstige campuspartners. B&W hebben nog steeds vertrouwen in de campusontwikkeling en zullen alles in het werk stellen om die te laten 'vliegen'. De vraag is immers of het Emmense beroepsonderwijs zich níét kan permitteren. De vergunningsaanvraag voor het Innovatiecentrum wordt eind februari ingediend als teken van de belangstelling en concreetheid. Vanzelfsprekend wordt studentenhuisvesting als optie bekeken voor de toekomstige invulling van het Enexispand, al zou dit ook gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. De doorontwikkeling van startups of scale-ups in het Enexispand zou een heel mooie oplossing zijn, die tevens kan bijdragen aan de doelen van het Innovatiecentrum. Het college blijft de raad met grote regelmaat tijdig op de hoogte houden van de ontwikkelingen, ook de komende tijd en dus vóór een besluit over al dan niet slopen van een panddeel. Gezien de locatie van het praktijkgedeelte van het Innovatiecentrum – in samenwerking met de RUG, HBO, MBO en het bedrijfsleven – is de verwachting dat het aantal studenten dat de Dordsestraat over moet, zal gaan verdubbelen.

Tweede termijn
VVD snapt dat het college nu moet uitgaan van de taxatiewaarde. Maar nieuwe invullingen van het Enexispand na 2027 vergen nieuwe bouwkundige aanpassingen en waarschijnlijk nieuwe kredietaanvragen bij de raad. Voor eventuele sloop geldt hetzelfde. Die inzage ontbreekt in het voorstel.

PvdA vraagt zich af wat er gebeurt als de campus niet doorgaat. Zit de gemeente dan met een pand waar zij niets meer mee kan?

CDA wil op zoek gaan naar wat de gemeente met die campus kan in de toekomst. Er worden nogal wat vragen gesteld over risico's en onzekerheden. Onderwijs en bedrijfsleven mogen ook weleens van de gemeenteraad horen dat zij er vertrouwen in heeft. Het CDA vindt de Greenwise een van de belangrijkste ontwikkelingen voor de komende decennia en ziet dit echt zitten.

Volgens **Wakker Emmen** wordt het grote belang van de Greenwise-ontwikkeling unaniem gedeeld in de raad. Maar een investering van 2,3 miljoen plus 3,5 ton jaarlijkse exploitatielasten vragen wel om nadenken over alternatieven en afwegingen. Bij de uitleg geeft het college klip en klaar aan dat het aankoopbesluit nog deze maand moet worden genomen. De onderbouwing hiervoor is gelegen in de noord-zuidverbinding. Waarom is het pand zo onmisbaar om een goede oversteek te realiseren op de Dordsestraat? Anderzijds hoopt zowel college als raad dat het Innovatiecentrum vergund en gerealiseerd wordt met een grote aanzuigende werking op studenten en bedrijfsleven. Maar ook dat is toekomstmuziek in deze ontwikkeling die de fractie bij het aankoopbesluit wil betrekken. Bovendien zal sloop van een deel van het pand extra kosten vergen voor herinrichting en afdichting

van de buitengevel, plus aan de batenkant de vraag of de huur aan startups of scale-ups wel marktconform kan c.q. zal zijn.

Reactie college
Wethouder J. Bos zegt dat de taxatie op commerciële marktwaarde is gebaseerd. Voor de periode 2025-2027 is er dus een kostendekkende invulling, daarna is die nu nog onbekend. B&W gaan tegen die tijd bekijken of die kostendekkend kan zijn; dat lijkt overigens niet realistisch maar dat zal dan blijken. Naast kostendekkendheid gaat het ook om de campusambities: die keuze ligt nu niet voor, alleen de aankoop sec. Er is nog drie jaar om de toekomstplannen voor het Enexispand uit te werken. Die kunnen uiteenlopen van herinrichting (al dan niet met gedeeltelijke sloop) tot verkoop.
Wethouder Wanders heeft alle vertrouwen in het verloop van de vergunningprocedure rond het Innovatiecentrum. De gemeente heeft voor 1 juni de vergunning nodig om over de JTF-middelen te kunnen beschikken. Hier zal de organisatie volle bak aan meewerken. De selectie en aanbesteding zijn volop in voorbereiding om de (ver)bouw(ing) na de zomer te laten starten. Invulling met een scale-up is een voorbeeld, wellicht noopt de campusontwikkeling tot andere (kantoor)functies. De aankoop is een 'nu-of-nooit-besluit' in het geheel van de campusontwikkeling.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel (vooralsnog) als B-stuk naar de raad gaat.

7. Bespreken A-stukken: n.v.t.

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

9. Vaststellen verslag vorige vergadering
9A. Vaststellen notulen raadscommissie Wonen & Ruimte van 13 januari 2025
Voorzitter Wittendorp stelt vast dat de notulen van 13 januari 2025 met de in de agenda genoemde wijzigingen worden goedgekeurd, onder dankzegging aan de notulist.

10. Ingekomen stukken vanuit het college/presidium
Er zijn geen agenderingsverzoeken.

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

12. Sluiting
Voorzitter Wittendorp sluit de vergadering om 21.03 uur onder dankzegging.