RIS.9965

Beknopt verslag commissie Wonen & Ruimte van de gemeenteraad Emmen op maandag 30 november 2020 vanaf 19.30 uur

Aanwezig:

Voorzitter	:	de heer W.L.H. Moinat
Commissiegriffier	:	de heer F.W. te Winkel
Collegeleden	:	de heer J. Otter en de heer R. van der Weide
De commissieleden	:	de heer M. Geertjes (50PLUS), de heer M. Meijer (VVD), mevrouw J.G. Ensink (LEF!), mevrouw N.D.T. de Graaf (D66), de heer D.M. Poelman (Wakker Emmen), de heer G.H.H. Linnemann (Wakker Emmen), de heer L.H. Herbers (Wakker Emmen), de heer H. Smit (PvdA), de heer A.H. Oldenbeuving (CDA), mevrouw M.E. Harms (PvdA), mevrouw S.D. Kort (PVV), de heer M. Kuiper (SP), de heer H.H. van Ommen (GroenLinks), de heer J.B. Schulte (CDA) en mevrouw A.T. Bosch-de Veen (ChristenUnie)
Verslaglegging	:	de heer D.P. Drolenga (Notuleerservice Mooi Werk)

1. Opening en vaststelling agenda

Voorzitter Moinat opent de digitale 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: n.v.t.

5. Rondvraag

Om stuk 11A niet te hoeven agenderen vraagt **CDA** het college bij het ontwerp-bestemmingsplan Aldi-Noordbargerstraat op voorhand zeer nadrukkelijk de aandacht voor de verkeerssituatie aldaar. Daar zit namelijk de grootste zorg van het CDA in dit plan.
Wethouder Van der Weide refereert aan de recente rondvraag van de VVD, waarbij hij toezegde, de raad bij wijze van uitzondering te informeren over de publicatie van het ontwerp-plan, gezien de omvang en impact op de omgeving. Het parkeren en de verkeersafwikkeling zijn inderdaad belangrijke issues, inherent aan de stedenbouwkundige kwaliteit en detailhandelsbestemming. De heer Van der Weide bevestigt dat deze zeker de nadrukkelijke aandacht hebben van het college.

VVD noemt de grote aanhoudende financiële problemen bij Vestia. Volgens diverse media moeten de overige corporaties in Nederland Vestia financieel ondersteunen. Welke gevolgen heeft een financiële bijdrage door Lefier en Domesta voor de prestatieafspraken met de gemeente?
Wethouder Otter weet dat het Waarborgfonds en het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting hierbij faciliteren, net als de vorige keer. In noodgevallen vervullen gemeenten een achtervangfunctie. Of Lefier en Domesta op extra bijdragen worden aangesproken, is niet bekend. Zo ja, dan verwachten B&W niet dat de prestatieafspraken hierdoor in de knel komen. De vorige keer ging het om miljarden, nu lijkt het om honderden miljoenen te gaan. Het college zal hiernaar informeren bij Lefier en Domesta en dit terugkoppelen naar de raad.

Wakker Emmen heeft twee vragen. 1) De fractie vindt dat er vaart moet blijven in de ontwikkeling van de nieuwe sporthal en andere centrumontwikkelingen in Emmer-Compascuum. Het duurt al geruime tijd voor de bouw start. Volgens zijn brief heeft de laagste inschrijver de opdracht niet gekregen. Graag meer inzage in het aanbestedingsproces tot de gunning en de gevolgen voor de verdere planning. 2) Wat betekent de brief van de minister van EZK over het verbod op import van energie beteken voor achtereenvolgens het SEREH-project, initiatiefnemer 't Raedthuys, het windpark aan Duitse zijde en de gemeentefinanciën van Emmen? Waarom kan er wel een megastroomkabel komen van Scandinavië naar West-Europa en niet van Duitsland naar Nederland?
Wethouder Van der Weide beantwoordt beide vragen. 1) Het college komt nog met een reactie op genoemde brief met de gevolgen voor de planning. Normaliter vervolgt de gemeente de procedure met de partij die de aanbesteding wint en krijgen de andere partijen een afwijzingsbrief. I.c. is de keuze niet bepaald door de laagste bieding, maar nadrukkelijk door kwaliteit. Tijdens de aanbesteding is het plafondbedrag losgelaten omdat volgens de marktconsultatie er anders geen inschrijvingen waren geweest. B&W zijn nu in gesprek met de geselecteerde partij over de prijs. De procedure bevindt zich in de fase van voornemen tot gunning. Hopelijk komt de komende weken meer duidelijkheid. Van het vervolg brengt het college de raad op de hoogte. 2) Het blijft mogelijk, stroom uit te wisselen met Duitsland, maar alleen via hoogspanningsmasten. SEREH beoogt het middenspanningsnet beter te benutten en daarmee de hoogspanningsleidingen minder te belasten, wat investeringen in netverzwaring uitspaart. Het verbod betekent zeker niet stopzetten van SEREH, daar ook waterstoftoepassingen mogelijk zijn. Inmiddels is op instigatie van verschillende gemeenten en provincies in de grensregio een Tweede Kamermotie aangenomen, die de minister opdraagt met de grensregio te overleggen over afspraken over het gebruik van het middenspanningsnet. Het verbod betekent ondanks de indirecte relatie met SEREH voor nu nog niets voor windmolenpark Zwartenbergerweg. SEREH vergroot de (innovatieve) mogelijkheden voor het al in aanbouw zijnde windpark Fehndorf. De verplichting voor grensoverschrijdend energietransport geldt niet aan Duitse zijde. De kabel vanuit Scandinavië omvat het hoogspanningsnet en die aanleg is dus toegestaan.

PvdA heeft twee vragen. 1) Bij de bespreking van de prestatieafspraken met de corporaties had de wethouder toegezegd dat de woningmarktanalyse voor de zomer gereed zou zijn en het college deze na de zomer zou behandelen. In de septembercommissie was een C-discussie voor november toegezegd. Tot op heden is hier niets van vernomen. Wanneer wel? 2) Rond het plan van aanpak van het bodemdalingsonderzoek in Nieuw-Amsterdam is afgesproken dat de omwonenden via een klankbordgroep als platform maandelijks worden bijgesproken. Dit najaar stond een inloop voor alle omwonenden gepland. Vanwege corona is gekozen voor een nieuwsbrief plus begeleidende video, maar geen nieuws over vervolgbijeenkomsten. Hoe zit het met de informatie richting inwoners?
Wethouder Otter weet niets van de toegezegde deadline voor de woningmarktanalyse van voor de zomer. Toen is het onderzoek wel afgerond. Zeer recent is de definitieve versie opgeleverd. In de week van 23 november zijn de hoofdlijnen van de uitkomsten in de BOCE-verband gepresenteerd. B&W waren van plan de analyse nog dit jaar met de raad delen. Door corona is dit uitgesteld tot een (bij voorkeur fysieke) informatiebijeenkomst voor de raad in de eerste week van januari.
PvdA is blij met deze toezegging. Ook haar voorkeur gaat uit naar een fysieke bijeenkomst.
Wethouder Van der Weide ziet de klankbordgroep in Nieuw-Amsterdam als overlegpartner voor regelmatige afstemming. Bureau Fugro doet het onderzoek naar de oorzaak voor de bodemdaling bij de tien woningen. Door corona is de inloop in Veenoord afgelast voor periodieke communicatie via de nieuwsbrief en informatievideo over de voortgang. Daarnaast is een fysiek spreekuur voor belanghebbenden die niet genoeg hebben aan de digitale informatie. De gemeente blijft zich inspannen voor goede afstemming met de klankbordgroep. Zodra die niet goed verloopt of wordt afgeweken van de wensen van de klankbordgroep, wordt die groep separaat van de raad schriftelijk geïnformeerd. Het onderzoek is in volle gang, het is nu wachten op de eerste bevindingen.

D66 ontving zorgelijke reacties van mindervaliden over de toegankelijkheid bij de ontwikkeling van het stationsgebied Emmen-Zuid. Wat is de status en welke investeringen vinden er precies plaats in de toegankelijkheid daar?
Wethouder Van der Weide zal de vraag doorspelen aan collega Rink voor een schriftelijke reactie.

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

7. Bespreken B-stukken

7A. Bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam, tussen Vaart NZ en Snikke'

Eerste termijn
CDA is blij met deze ontwikkeling die een 'lelijke vlek' wegwerkt. Wel is het volume van de hoogbouw behoorlijk stevig voor Vaart NZ. Volgens de reactie op de zienswijze zouden de bewoners van de oostkant alleen bij de hoogste zonnestand (21 juni) last hebben van de lichtinval, op alle andere dagen niet. Maar na 21 juni wordt de inval door de lagere zonnestand toch steeds hinderlijker?

Als voorstander van meer woningbouw en dus meer leefbaarheid in de dorpen staat de **VVD** positief tegenover deze ontwikkeling inzake een appartementencomplex en tien woningen. Deze vult een lelijke plek op en lost ook een bodemverontreiniging op. De zienswijzen geven de fractie geen aanleiding om tegen het plan te zijn.

ChristenUnie is in principe blij met dit plan. Het al enige tijd leegstaande pand geeft geen fraaie aanblik. Wel heeft de fractie twee zorgen die de reactie op de zienswijze niet helemaal wegneemt. De eerste zorg betreft de combinatie van enerzijds de ruime afstand van het complex tot aan de straat, in tegenstelling tot de andere panden aan deze Vaartzijde, en anderzijds de schaduwwerking op en de zichtlijnen met weinig privacy voor de tuinen in het zonnediagram. Hoewel er 30 meter ruimte zou zijn tussen complex en de randen van het plangebied, lijkt die afstand kleiner. De tweede zorg is de vervuilde ondergrond. Niet-volledige verwijdering van sterke grondwaterverontreiniging leidt tot gebruiksbeperking. De RUD houdt hier toezicht op, maar hoe zit die rol in elkaar en wie houdt de regie in die procedure?

PvdA betreurt dat het vroegere garagebedrijf in 2015 failliet ging. De economische voorspoed maakt deze fraaie ontwikkeling van een appartementencomplex en tien woningen mogelijk, die en passant de ondergrond saneert. De ingediende zienswijzen leiden niet tot planaanpassingen. Deze aanwinst voor de omgeving kan nadelen hebben voor een enkele bewoner, maar de invulling is heel goed en hoe dan ook te verkiezen boven een leegstand pand met bodemverontreiniging.

D66 sluit zich aan bij het VVD-betoog en ziet de ontwikkeling als positief verbeterplan voor Nieuw-Amsterdam.

LEF! sluit zich aan bij de ingebrachte vragen en zorgen. De fractie is heel enthousiast over dit mooie plan, dat een verbetering inhoudt ten opzichte van het verpauperde pand.

Wakker Emmen noemt het een goed en heel mooi plan c.q. initiatief en geeft een pluim voor de medewerking door het college Op de zienswijzen is goed ingegaan. Het plan is een opmaat voor de al eerder geplande verlenging van het hofje achter het plangebied.

Reactie college
Wethouder Van der Weide is blij met de overwegend positieve houding van de commissie over de herontwikkeling, die een rotte kies op een prominente plek in Nieuw-Amsterdam wegwerkt. B&W zijn blij dat betrokken initiatiefnemer zich aandient, omdat de locatie qua omvang van de sloop en

bodemsanering niet gemakkelijk te ontwikkelen is. Vandaar het opknippen in twee delen: tien tweekappers als natuurlijke aansluiting op de bestaande wijk en een appartementencomplex. Het laatste ligt aan Vaart NZ niet het meest voor de hand, maar is misschien wel het enige herontwikkelinstrument. Het college heeft bij wijze van compromis de balans gezocht tussen voldoende woningen en kwaliteit versus ruimtelijke inpassing in het dorpslint. De invulling weegt op tegen het forse bouwvolume met geregelde bouwoverlast en de forse ruimtelijke impact. Vanwege het vroegere tankstation annex garagebedrijf is hier het nodige bodemonderzoek verricht. Het plan voorziet in de strikte verplichting tot sanering, uit te voeren door verschillende instanties, met de RUD als toezichthouder. Een bestemmingsplan regelt vooral wat er gebouwd wordt. De afbeeldingen in dit plan verduidelijken de planregels visueel. In de vergunning- en welstandsfase wordt de detaillering uitgewerkt, dus ook de raampartijen en de inkijk vanuit het complex op de tuinen van de bestaande woningen rondom. Uitgangspunt daarbij is steeds een goed woon- en leefklimaat. De lichtinval is in het zonnediagram steeds afgewogen tegen de overlast van schaduwwerking.
CDA begrijpt het geschetste dilemma om de grondexploitatie mogelijk te maken. Wel is het vreemd dat volgens de reactie op de zienswijzen die overlast zich alleen zou voordoen op 21 juni, met de hoogste zonnestand. Daarna wordt de schaduwwerking toch alleen maar hinderlijker?
Wethouder Van der Weide zegt toe de nota van beantwoording nog eens kritisch te bekijken op aansluiting bij de beleving door de indiener van de zienswijzen. Leidt dit tot een tekstwijziging, dan wordt die voor de raadsvergadering van 17 december a.s. met de raadscommissie gedeeld.

Tweede termijn
Wat het **CDA** betreft kan dit een A-stuk worden in de raad, uitgaande van de toezegging zojuist.

ChristenUnie is blij met de reactie van het college, vooral ook over de leidende regierol door de RUD bij de sanering – zeker als voor een ander type sanering wordt gekozen. Neemt de ontwikkelaar i.c. in geval van overlast contact op met de direct omwonenden, anticiperend op de nieuwe Omgevingswet en inspraak op de nog in te vullen details in het bouwplan?

Wat **LEF!** betreft wordt dit na de beantwoording door het college een A-stuk in de komende raadsvergadering. De fractie verzoekt om spoedige aanpassing van de Woonvisie met passages als *'ernaartoe werken dat harde plancapaciteit nooit groter wordt dan de aanvullende woningbehoeften'*. De markt is inmiddels behoorlijk veranderd: de tijd heeft de Woonvisie met haar prestatieafspraken ingehaald.

Reactie college
Wethouder Van der Weide legt uit dat de nieuwe Omgevingswet gepaard gaat met een verordening waarmee de gemeente veel dwingender eisen kan stellen aan bewonersparticipatie. B&W zullen na vaststelling van het bestemmingsplan daar ook zeker op aandringen bij de ontwikkelaar.
Wethouder Otter moet zich vooralsnog houden aan het door de raad vastgestelde beleid van de Woonvisie. Die geeft voorrang aan inbreidingen en herstructureringen, zoals onderhavige ontwikkeling. De worsteling is dat dat niet altijd meer mogelijk is door de veranderde woningmarkt. De gemeente anticipeert nu al op de stijgende woningvraag, waardoor zij bijna door haar eigen kavels heen is. Het lijkt goed, een en ander zo snel mogelijk te formaliseren in een gewijzigde Woonvisie.
LEF! is in dit geval heel blij dat deze wethouder zich iets minder strikt houdt aan de vigerende Woonvisie.

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

8. Bespreken A-stukken:
8A. Bestemmingsplan 'Roswinkel, Roswinkelerstraat 70'

50PLUS vindt dit een goede ontwikkeling, die de weggevallen bedrijfsfunctie omzet in een woonfunctie. Dit mooie bestemmingsplan is goed voor de toekomst van het dorp Roswinkel.

Wakker Emmen ziet dat deze herbestemming van bedrijfswoning bij een voormalige keukenwinkel naar reguliere woning past in de stedenbouwkundige structuur ter plekke.

CDA bekijkt dit soort omzettingen van bedrijfs- naar woonfunctie kritisch op verkapte trucs om bestemmingsplanwinsten te realiseren. Daar is hier helemaal geen sprake van: de herbestemming in dit plan betekent alleen maar meerwaarde voor deze inactieve locatie.

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

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

10. Vaststellen verslag vorige vergadering

10A. Vaststellen notulen gezamenlijke raadscommissie van 5 oktober 2020

Wakker Emmen deelt de mening van de commissievoorzitter niet dat het onderwerp bij agendapunt 9A in voldoende mate is besproken.

Voorzitter Moinat stelt vast dat de notulen van 5 oktober 2020 ongewijzigd worden goedgekeurd, met inachtneming van de aantekening van Wakker Emmen en onder dankzegging aan de notulist.

11. Ingekomen stukken vanuit het college/presidium

Er zijn geen agenderingsverzoeken.

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

13. Sluiting

Voorzitter Moinat sluit de vergadering om 20.25 uur onder dankzegging.