

Leden van de raad van Emmen

team
**Beleid Leefomgeving
Ruimtelijke Ontwikkeling
Vastgoed en Grondzaken**

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
286735-2025: 711571	286735-2025		J. Kappers
datum	telefoon	fax	e-mail
16 september 2025	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp

Beantwoorden vragen uit raadscommissie d.d. 08-09-2025

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadscommissie op 9 september 2025 omtrent de uitbreiding van het woonwagencentrum de Ark zijn er diverse vragen gesteld door de raadsleden. Hierop heb ik enige toezeggingen gedaan. In deze brief beantwoord ik deze toezeggingen en ga ik wat dieper in op een aantal gestelde vragen:

- *Afdwingbare normen/bouwregels in het bestemmingsplan om de woonwagenkenmerken te waarborgen*

In het bestemmingsplan zijn de bouwregels opgenomen, hierbij gaat het om bouwvlakken, maximale bouwoppervlaktes, afstanden, bouw- en goothoogtes e.d. De groottes van de kavels, bouwvlakken, hoogtes en maximale oppervlaktes zijn conform de standaarden die nu actueel zijn voor de huidige woonwagens, woonwagenvarianten en woonwagenhuizen.

Het bestemmingsplan voor een woonwagenlocatie wijkt af van bestemmingsplannen voor 'reguliere' woonwijken, omdat (onder artikel 5.2.1, lid a) is opgenomen dat als hoofdgebouw een woonwagen of een vrijstaande woning gebouwd mag worden (hieronder valt ook de woonwagenvariant). (Nieuwe) Bewoners hebben dus altijd de keuze. Verdergaande afdwingbare normen zouden ertoe kunnen leiden dat in de toekomst niet elke bewoner meer een gelijke keuze heeft.

Verdere regels omtrent uitstraling, stijl, materiaalgebruik e.d. hadden kunnen worden vastgelegd in een Beeldkwaliteitsplan, die dan bij vaststelling zou worden opgenomen in de Welstandsnota. Echter op de locatie van de Ark (net als alle andere woonwagenlocaties in Emmen) is het van oudsher tot vandaag de dag de norm geweest om het niveau 'welstandsvrij' te hanteren. Dit is door voorgaande besturen ook in stand gehouden. Aangaande de uitbreiding van de Ark is er geen noodzaak geweest om dit te wijzigen. Achterliggende gedachte (ook van het voorgaande bestuur) was om juist niet meer extra criteria toe te voegen en juist meer ruimte toe te staan. Welstandsvrije gebieden zijn daarom welstandsvrij gebleven.

Deze keuzes zijn in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan ook afgestemd met de Commissie Rolleman en zij vinden de huidige eisen (welstandsvrij) ook wenselijk.

- *Kettingbeding bij doorverkoop van een kavel*

In het woonwagenbeleid is hierover in paragraaf 3.6 reeds opgenomen hoe de gemeente hier mee om wil gaan:

Bij eventuele doorverkoop van de standplaats en/of woonwagen/ woonwagenwoning mag de koper het verkochte na de datum van notariële aktepassering uitsluitend en alleen verkopen aan familieleden (bloedverwanten). Deze verkoop geschiedt dan tegen dezelfde verkoopprijs als aangegeven in deze overeenkomst. Mocht de verkoopprijs hoger zijn dan komt het meerdere toe aan de gemeente Emmen. Is de verkoopprijs lager dan is het voor eigen risico en wordt de gemeente Emmen gevrijwaard van enige (na)betalingen. De koper mag het verkochte 5 jaar na datum van de notariële aktepassering verkopen tegen elke verkoopprijs. Om dit te waarborgen (correcte doorverkoop van de standplaats) wordt in de koopovereenkomst een bepaling hiervoor opgenomen.

- *Einde geheimhouding bij aanbesteding*

Er zijn bewust enige bijlagen gekenmerkt als geheim, aangezien dit commercieel gevoelige informatie betreft. Na aanbesteding en definitieve gunning van het werk is onze kostenraming in principe niet meer geheim. Na de definitieve gunning van het werk zal bekeken worden op welke wijze wordt omgegaan met de vertrouwelijke informatie.

- *Rechtsbescherming*

We stellen geen nieuwe huisvestingsverordening vast, omdat de bepalingen over woonwagens en standplaatsen rechtstreeks worden geregeld in het nieuwe woonwagenbeleid. De huidige verordening bevat sterk verouderde regels over dit onderwerp. Die zijn met het nieuwe beleid overbodig geworden. Daarom wordt de oude verordening ingetrokken en is een nieuwe verordening niet nodig. Daarnaast is een Huisvestingsverordening vooral bedoeld om een vergunningstelsel te organiseren. De praktijk leert ons dat hier op dit moment geen noodzaak meer voor is.

Het college handelt hierbij overeenkomstig het woonwagenbeleid, zoals dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Ingevolge artikel 4:84 van de Awb moet het college bij de uitvoering handelen in overeenstemming met deze beleidsregel. Dit betekent dat de normen worden vastgesteld door de raad en niet door het college. Van vrijblijvendheid is dan ook geen sprake. Daarnaast is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. Met betrekking tot de rechten en plichten van verhuurders en huurders, dan wel koop en verkoop van standplaatsen, woonwagens en woonwagenwoningen, e.d.

Als een betrokkene het niet eens is kan diegene een klacht indienen o.b.v. art. 9.1, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. Indien nodig kan men de afhandeling van de klacht voorleggen aan de Nationale ombudsman. Daarnaast kan de betrokkene gebruik maken van zijn privaatrechtelijke rechtsbescherming, door zich te wenden tot de burgerlijke rechter.

- *Vier-weken termijn bij nieuwe verhuringen*

In het beleid is opgenomen dat na de toewijzing de inwonende familieleden die op de wachtlijst staan vier weken de tijd hebben om te bepalen wie de standplaats overneemt. In praktijk verwachten wij dat deze termijn afdoende is voor de keuze. Ik heb hierover aangegeven dat we in voorkomend geval daar van af kunnen wijken, mochten deze vier weken niet voldoende zijn. In praktijk betekent dit dat het college van burgemeester en wethouders op een verzoek om de termijn te verlengen nader advies zal inwinnen en deze vervolgens zal beoordelen. De te nemen beslissing is uiteraard mede afhankelijk van de betreffende situatie en van de stappen die aantoonbaar gezet zijn door de verantwoordelijke personen.

- *Vier voorkeurskavels*

Iedere inschrijver kan bij zijn of haar inschrijving vier voorkeurskavels opgeven. Hier werd nog een vraag over gesteld indien deze niet (meer) beschikbaar zijn. Indien door diverse andere toewijzingen geen voorkeurskavel kan worden aangeboden, kan de inschrijver een nieuwe voorkeur opgeven. Echter indien de inschrijver tot vier keer toe een toegewezen kavel afwijst, vervalt het recht op toewijzing van een nieuwe kavel.

- *Inschrijvers onder de 18 jaar*

Er is ook een vraag gesteld over de mogelijkheid om inschrijvingen toe te laten van personen onder de 18 jaar. Dit vind ik niet wenselijk. We hebben er bewust voor gekozen om zoveel mogelijk gelijkheid te creëren ten opzichte van de reguliere sociale woningmarkt. Woningcorporaties hanteren als grens een leeftijd van 18 jaar om ingeschreven te worden als huurder. Mede gelet op de doelstelling om te komen tot verder overleg met de corporaties voor de overdracht van woonwagencentaties wordt aangesloten bij dit beleid. Daarnaast ben je volgens de Nederlandse wet pas vanaf 18 jaar meerderjarig en verantwoordelijk voor je eigen handelen, dus zie ik dit ook als een logische grens.

Hoogachtend,
de wethouder van Openbare ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen,



A. Jakobs