

Beslissing op bezwaar inzake de op 30 maart 2022 verleende omgevingsvergunning voor het gebruiken van de woning aan de Louise de Colignystraat 7 in Weert ten behoeve van kamerverhuur.

Beslissing op bezwaar

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) besluit, met verwijzing naar de hierna opgenomen motivering, om:

1. het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
2. het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
3. het bestreden besluit met verbetering van de motivering in stand te laten en,
4. het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Motivering

Bezwaarschrift

Bij besluit van 30 maart 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van de woning aan de Louise de Colignystraat 7 in Weert ten behoeve van kamerverhuur. Tegen dit besluit heeft [REDACTED] namens haar cliënte, [REDACTED] een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift bevat (samengevat) de volgende gronden:

1. Door de kamergewijze verhuur zijn er onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu.
2. De parkeerdruk is toegenomen en er is sprake van parkeeroverlast.

Ontvankelijkheid

Hierna beoordeelt het college of het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke vereisten die gelden voor de ontvankelijkheid van een bezwaarschrift.

Het bestreden besluit is op 30 maart 2022 per brief aan de aanvrager verzonden. Gelet op de verzenddatum van het bestreden besluit aan de aanvrager is de laatste dag van de bezwaartermijn verstreken op 11 mei 2022.

Tegen bovengenoemd besluit heeft [REDACTED] namens haar cliënte, [REDACTED] bij brief van 26 april 2022 een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 29 april 2022 ontvangen en daarmee tijdig ingediend.

Het bezwaarschrift voldoet aan artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De brief is voorzien van de naam en het adres van de bezwaarmaker, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Verder dient beoordeeld te worden of bezwaarmaker aan te merken is als belanghebbende in zin van artikel 1:2, eerste lid van de Awb. Ten aanzien van natuurlijke personen geldt dat zij als belanghebbende in de zin van de Awb kunnen worden aangemerkt als hun belangen rechtstreeks bij een besluit zijn betrokken. Dit betekent dat natuurlijke personen een voldoende objectief, actueel, eigen en persoonlijk belang dienen te hebben dat rechtstreeks geraakt wordt door het bestreden besluit.

In omgevingsrecht zaken geldt het nabijheids- en het zichtcriterium. Dit wil zeggen dat degenen die op een geringe afstand van de activiteit wonen of vanuit hun woning daarop zicht hebben als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Ook kan de activiteit een zodanige ruimtelijke uitstraling hebben dat op grond daarvan sprake kan zijn van een rechtstreeks betrokken belang.

De percelen en woningen van bezwaarmaker en vergunninghouder zijn aangrenzend. Gelet hierop merkt het college [REDACTED] aan als belanghebbende.

Gelet op het voorafgaande is het college van oordeel dat het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke vereisten voor de ontvankelijkheid en gaat over tot de inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift.

Hoorzitting

Op dinsdag 31 mei 2022 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt (bijlage 1). Het verslag maakt deel uit van de overwegingen van dit besluit.

Inhoudelijke beoordeling

De relevante wet- en regelgeving luidt als volgt:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

(...)

- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,

(...).

Artikel 2.12, eerste lid van de Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

(...)

Bestemmingsplan "Woongebieden 2019"

Volgens het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019" rust op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S, nummer 3783 de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'.

Artikel 21.1.1 van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden o.a. zijn bedoeld voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven.

Op grond van artikel 21.5.1 van het geldende bestemmingsplan wordt onder het gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

(...)

- h. kamerverhuur, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';

(..)

Artikel 21.6.4 van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in 21.5.1 sub h., voor het gebruik van de woning ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. huisvesting voor maximaal 5 personen plaatsvindt;
- b. voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening is afgesloten;
- e. voldaan wordt aan de Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten gemeente Weert 2018 of een daaropvolgende beleidsnota, indien het huisvesting van arbeidsmigranten betreft.

Beleidsnota huisvesting internationale werknemers

De gemeenteraad heeft op 15 december 2021 het geactualiseerde beleid vastgesteld voor de huisvesting van internationale werknemers. Hierin is het volgende opgenomen.

4.1 Algemeen

1. Permanente huisvesting op vakantieparken is niet toegestaan.
2. Huisvesting dient gecertificeerd te zijn volgens de Stichting Normering Flexwonen.

Hierin zijn regels opgenomen ten aanzien van:

- Ruimte en privacy
 - Sanitair, veiligheid en hygiëne
 - Voorzieningen
 - Informatievoorziening en overige eisen
 - Brandveiligheid
 - Goed werkgeverschap
 - Controlesystematiek
 - Beslisboom
 - Inschrijving, schorsing en uitschrijving uit het SNF-register
 - Aanvullende informatie over advies en informatieplicht vigerend Bouwbesluit
3. Men dient te voldoen aan artikel 2.19 lid 1 Wet basisregistratie personen (BRP): Aan de aangifte van verblijf en adres van degene die rechtmatig verblijf geniet, naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derde van de tijd in Nederland verblijf zal houden en die zijn adres heeft in de betrokken gemeente, worden gegevens betreffende het verblijf in Nederland, het adres en het vorige verblijf buiten Nederland ontleend.
 4. Er dient een nachtregister te worden bijgehouden, in dit nachtregister dient ten minste te worden geregistreerd: personalia, contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.
- (...)

4.2 Beheer van de initiatiefnemer of exploitant

1. Er dient in alle categorieën een beheerder te worden aangewezen. In het geval van huisvesting op een agrarisch bedrijf kan dit de agrariër/werkgever zijn.
2. Deze beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente). De beheerder wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden.
3. De beheerder houdt een overzicht bij van de locaties en gehuisveste personen per locatie, alsmede een nachtregister.

4.3 Woonklimaat en uitstraling op de omgeving

1. Huisreglement: Het onderwerp verstoring en overlast van de openbare orde en veiligheid is een onderwerp dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt beoordeeld. Hiervoor is het nodig om een huisreglement op te (laten) stellen en deze bij de vergunningaanvraag toe te voegen. Uit dit reglement moet blijken hoe de overlast wordt voorkomen (zowel voor de eigen huurders/gebruikers en voor de omwonenden in de directe omgeving van het gebouw). De onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, onderhouden van de voortuin, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden verwerkt. De initiatiefnemer of exploitant dient in het huishoudelijk reglement in elk geval op te nemen welke maatregelen worden getroffen indien:

- a. bij huurders/gebruikers het gebruik van hard- en/of softdrugs wordt geconstateerd;
- b. bij huurders/gebruikers structureel overmatig alcoholgebruik wordt geconstateerd;
- c. voertuigen van huurders/gebruikers foutief worden geparkeerd op het perceel behorende bij het gebouw en voor zover er foutief wordt geparkeerd in het openbaar gebied of op eigendom van derden;
- d. de huurders/gebruikers de voortuin niet onderhouden;
- e. de huurders/gebruikers zwerfafval veroorzaken;
- f. de huurders/gebruikers geluidsoverlast (o.a. muziek) veroorzaken. Uit dit reglement moet blijken hoe deze overlast (zowel intern als naar de directe omgeving) wordt voorkomen en welke sanctie/sancties er bij overtreding van deze regels geldt/gelden. Aangegeven dient te worden wie namens de aanvrager verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/ gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente.

2. Het Huisreglement moet op een goed zichtbare plaats zijn aangeplakt (bij de in-/uitgang). Het reglement is zowel in het Nederlands als in de taal van de aanwezige bewoners. Aanvullend op het voorgaande gaat het reglement in op de volgende aspecten:

- a. gedrag (als goede buur), geluid/muziek (nachtrust), afval, parkeren, ontvangen van bezoek, feesten, barbecue en vuur;
- b. brandveiligheid (vluchtplan/-wegen en vindplaats en gebruik van blusmiddelen);
- c. belangrijke telefoonnummers/contacten (hulpdiensten, beheerder, etc.).

3. Klachtenreglement: voor de locatie stelt de beheerder een klachtenreglement op. Hierin is geregeld:

- a. de aanwezigheid en bereikbaarheid van een vast aanspreekpunt (de beheerder), het maken van afspraken om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Het aanspreekpunt/ de beheerder bevindt zich bij voorkeur op de locatie;
- b. beschikbaarheid en bereikbaarheid van de beheerder (24/7, ook tijdens vakantieperiodes e.d.);
- c. registratie van klachten en meldingen.

4. Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd overeenkomstig de CROW normen (zie bijlage). Hiervan kan worden afgeweken indien er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in de openbare ruimte, zulks ter beoordeling van de gemeente.

4.4 Spreiding

1. Huisvesting in reguliere woningen in de vorm van kamerverhuur is toegelaten tot maximaal 10% van de woningen in een straat of gebied met dezelfde postcode. Wanneer er minder dan 10 woningen met eenzelfde postcode zijn, dan is het gebruik van één woning voor huisvesting in de vorm van kamerverhuur toegestaan.

(..)

4.5 Huisvesting in reguliere woningen

(...)

Daarnaast is het mogelijk om kamers te verhuren in een reguliere woning. Bij deze vorm van huisvesting zijn maximaal 5 personen per woning toegelaten. Hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

(...)

De eerder genoemde normering is hierop van toepassing. Tevens zijn de onder 4.1 tot en met 4.4 genoemde aspecten aan de orde. Bij een niet-agrarische bedrijfswoning dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. (...) Er is geen mogelijkheid om meer dan 5 personen in een woning te huisvesten, ook als het een grote woning betreft. Dit in het belang van het behoud van de leefbaarheid in woonbuurten.

Bijlage 2A. Parkeren en kamerverhuur Weert stad (matig stedelijk)

Huidige situatie	
Koophuis, vrijstaand	
Koophuis, twee onder een kap	
Koophuis, tussen/hoek	
Koopappartement, duur	
Koopappartement, middel	
Koopappartement, goedkoop	
Huurhuis, vrije sector	
Huurhuis, sociale huur	
Huurappartement, duur	
Huurappartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	
Nieuwe situatie	
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	

	Rest bebouwde kom		CROW (gem.) aantal P	Aantal kamers			
	Min.	Max.		2	3	4	5
Per woning	1,8	2,6	2,2				
Per woning	1,7	2,5	2,1				
Per woning	1,5	2,3	1,9				
Per woning	1,6	2,4	2				
Per woning	1,4	2,2	1,8				
Per woning	1,1	1,9	1,5				
Per woning	1,5	2,3	1,9				
Per woning	1,2	2,0	1,6				
Per woning	1,4	2,2	1,8				
Per woning	1,0	1,8	1,4				
Per kamer	0.6	0.8	0.7	Aantal parkeerplaatsen			
				1	2	3	3

De overwegingen luiden als volgt:

Bezwaargrond 1

Bezwaarmaker voert in het bezwaarschrift aan dat er door kamerverhuur aan de Louise de Colignystraat 7 in Weert, onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu. Bezwaarmaker ervaart overlast die met name bestaat uit geluidsoverlast door leefgeluiden waaronder het op en af de trap lopen, het 's nachts draaien van de wasmachine, 's avonds luide muziek draaien, het ontvangen van bezoek, alcoholgebruik en het doorspoelen van het toilet. Het huis- en klachtenreglement is volgens bezwaarmaker onvoldoende om overlast te voorkomen. Daarnaast geeft bezwaarmaker aan geluidsoverlast te ervaren bij de verhuizing van spullen van de oude en nieuwe bewoners. Het woongenot van bezwaarmaker is afgenomen en de overlast heeft invloed op de gastouderopvang die zij in haar woning exploiteert. Volgens bezwaarmaker zijn haar belangen en de overlast die belanghebbende ervaart, onvoldoende meegewogen bij het verlenen van de omgevingsvergunning en is de omgevingsvergunning verleend in strijd met artikel 21.6.4, onder c van het geldende bestemmingsplan.

Hierover overweegt het college als volgt.

Op grond van artikel 21.6.4 van het geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.5.1 sub h., voor het gebruik van de woning ten behoeve van kamerverhuur, mits onder meer wordt voldaan aan sub c; er dienen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu te (kunnen) ontstaan.

Daarnaast dient conform sub e ook te worden voldaan aan de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Hierin zijn onder meer aanvullende eisen opgenomen zodat geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonklimaat en de uitstraling van de woning op de omgeving ontstaan. Zo dient op grond van de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers de huisvesting gecertificeerd te zijn volgens de Stichting Normering Flexwonen (artikel 4.1). Er dient een beheerder te worden aangewezen (artikel 4.2). Er dient een huis- en klachtenreglement te zijn en voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd overeenkomstig de CROW-normen (artikel 4.3). Kamerverhuur is slechts toegelaten tot maximaal 10% van de woningen met eenzelfde postcode of indien er minder dan tien woningen zijn met eenzelfde postcode, dan slechts voor één woning (artikel 4.4). Er mogen maximaal vijf personen per woning worden toegelaten (artikel 4.5).

Het college overweegt dat de omgevingsvergunning is verleend voor kamerverhuur aan vijf internationale werknemers. De Louise de Colignystraat 7 betreft de eerste woning binnen het postcodegebied waar sprake is van kamerverhuur. Daarnaast is in de omgevingsvergunning opgenomen dat er geen strijdigheid is met het Bouwbesluit en milieu wet- en regelgeving, dan wel parkeernormen en dat er een huis- en klachtenreglement is overlegd waarin is opgenomen op welke wijze overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het college constateert dat aan de voorwaarden van artikel 21.6.4 van het geldende bestemmingsplan en artikel 4.1 tot en met artikel 4.5 van de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers is voldaan. Met betrekking tot de parkeernormen verwijst het college naar de overwegingen onder bezwaargrond 2.

In het bezwaarschrift en tijdens de hoorzitting heeft bezwaarmaker aangevoerd dat ondanks dat het college bekend was met de (geluids)overlast, de omgevingsvergunning toch is verleend. Daarbij is volgens bezwaarmaker geen rekening gehouden met het feit dat bezwaarmaker een gastouderopvang in haar woning exploiteert en met het

woonmilieu. Bezwaarmaker vat het woonmilieu breder op dan milieuregelgeving en degenen die naast de betreffende woning wonen.

Het college overweegt dat de voorwaarden uit artikel 21.6.4 en de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers er juist toe dienen dat er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonklimaat en de uitstraling van de woning op de omgeving ontstaan. Het college overweegt hiertoe dat de belangenafweging is vervat in de voorwaarden voor vergunningverlening en de beoordeling van de vergunningaanvraag. Aangezien, zoals hiervoor aangegeven, het aangevraagde gebruik in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019" en de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers, is de omgevingsvergunning naar het oordeel van het college terecht verleend. Het college merkt hierbij op dat handhaving van een omgevingsvergunning een andere kwestie betreft.

Gelet op het voorafgaande verklaart het college bezwaargrond 1 ongegrond en vult de motivering van het bestreden besluit met het voorafgaande aan.

Bezwaargrond 2

In het bezwaarschrift voert bezwaarmaker aan dat de parkeerdruk is toegenomen en dat er sprake is van parkeeroverlast. Volgens bezwaarmaker staan er elke avond drie bussen geparkeerd. Door de toegenomen parkeerdruk wordt er regelmatig voor de oprit van bezwaarmaker geparkeerd. Er is volgens bezwaarmaker geen rekening gehouden met de parkeerdruk bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Volgens bezwaarmaker dienen er conform de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers bij kamerverhuur in een reguliere woning, drie parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Bezwaarmaker betwist dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de openbare ruimte en dat de omgevingsvergunning is verleend in strijd met artikel 21.6.4, onder b van het geldende bestemmingsplan en dat hierbij de belangen van bezwaarmaker onvoldoende zijn meegewogen.

Het college overweegt hierover als volgt.

Artikel 21.6.4 van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in 21.5.1 sub h., voor het gebruik van een woning ten behoeve van kamerverhuur mits er voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, tenzij er voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag.

Conform de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers dient er bij kamerverhuur voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd overeenkomstig de CROW-normen zoals opgenomen in bijlage 1 en 2A van de beleidsnota. Hiervan kan worden afgeweken indien er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in de openbare ruimte, zulks ter beoordeling van de gemeente.

Voor de berekening van deze parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de CROW-normen. Conform de CROW-normen is in bijlage 2A van de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers opgenomen dat voor kamerverhuur in Weert stad (matig stedelijk) een maximale norm van toepassing is van 0,8 parkeerplaats per kamer.

Met betrekking tot de Louise de Colignystraat 7 in Weert geldt het volgende. Volgens de CROW-normen dient bij een koophuis (tussen/hoekwoning) maximaal 2,3 parkeerplaats aanwezig te zijn. Het gemiddelde aantal parkeerplaatsen is 1,9 parkeerplaats. Afgerond zijn dit twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit komt overeen met de CROW-normen dat er bij kamerverhuur met drie kamers twee parkeerplaatsen dienen te zijn. Aan de

Louise de Colignystraat 7 zijn geen parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein. Er zijn, gelet op de CROW-normen, twee parkeerplaatsen te weinig op eigen terrein.

Het college overweegt hiertoe het volgende. Bij de aanvraag voor een vergunning wordt het gebruik van de woning (woonhuis) vergeleken met het nieuwe, aangevraagde gebruik (kamerverhuur). Hierin is de belangenafweging vervat om de theoretische parkeerdruk in de omgeving gelijk te houden. Voor een reguliere woning (tussen/hoekwoning) in een matig stedelijk gebied, geldt een norm van (afgerond) twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de oude situatie waren er twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. In de nieuwe situatie is de parkeernorm voor kamerverhuur tevens (afgerond) twee parkeerplaatsen. De parkeerdruk in de openbare ruimte is door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur aldus niet toegenomen. Volgens onze verkeersdeskundige zijn er twee parkeerplaatsen aanwezig in het openbaar gebied. Het college merkt hierbij op dat er door bezwaarmaker geen deskundig rapport is overlegd waaruit het tegendeel blijkt.

Gelet op het voorafgaande verklaart het college bezwaargrond 2 ongegrond en vult de motivering van het bestreden besluit met het voorafgaande aan.

Proceskostenvergoeding

Volgens artikel 7:15, tweede lid van de Awb worden de kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

In het bezwaarschrift is een verzoek om proceskostenvergoeding gedaan. Nu in de heroverweging is gebleken is dat het bestreden besluit in stand kan blijven, bestaat er geen grondslag voor een proceskostenvergoeding als bedoeld in artikel 7:15 van de Awb. Gelet hierop wijst het college het verzoek om proceskostenvergoeding af.

Weert, **06 SEP. 2022**

Burgemeester en wethouders van Weert,



drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester