

Emmeloord, 4 november 2025.

## Onderwerp

Woningbouwontwikkeling 'Emmeloord, Emmelhage - fase 4'

## Advies raadscommissie

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 4 en 6 van beeldkwaliteitsplan 'Emmelhage Fase 4' vast te stellen.
2. De grondexploitatie Emmelhage fase 4 (complex X011F) vast te stellen per het passeren van de leveringsakte.
3. De inbrengwaarde van de grond (€ 9.172.000) en de voorbereidingskosten € 250.000, totaal € 9.422.000, in te brengen in een nieuw te vormen grondexploitatiecomplex 'Emmelhage fase 4' voor het uitvoeringsjaar 2026.
4. De 9e wijziging van de programmabegroting 2026 vaststellen.

## Doelstelling

Bijdragen aan de woningbouwopgave.

## Beleidsreferentie

- Woonvisie Noordoostpolder 2020 'Kansen grijpen'
- Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2025-2035
- Omgevingsvisie Noordoostpolder

## Inleiding

De ontwikkeling van Emmelhage fase 3 vordert snel. Ook voor de Rozenwijk zijn alle kavels inmiddels onder optie uitgegeven. Op grond van de ontwikkelperspectieven (d.d. 16 december 2024) ligt ontwikkeling van Emmelhage fase 4 voor de hand als een logische volgende stap.

Het plan ziet op de bouw van 406 woningen in een gemengd programma. Daarnaast wordt 660m<sup>2</sup> aan (para)medische voorzieningen (zoals huisarts, tandarts of fysiotherapeut) mogelijk gemaakt op de begane grond van het beoogde appartementencomplex. Hiervoor is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt.

Uw raad heeft voor deze ontwikkeling een voorkeursrecht gevestigd op de betreffende kavels in fase 4. U heeft vervolgens op 15 september 2025 budget beschikbaar gesteld om de betreffende kavels te verwerven.

Om daadwerkelijk te kunnen realiseren is er een wijziging van het omgevingsplan nodig. U heeft op 13 december 2021 besloten de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan gedelegeerd aan het college van B&W. Dit betreft onder andere het wijzigen van het omgevingsplan voor zaken die op de 'Uitzonderingenlijst adviesrecht raad' staan (door u vastgesteld op 27 januari 2025). Op deze lijst staat onder categorie 14 'woningbouwplannen op locaties in bestaand stedelijk gebied'. De betreffende percelen zijn al in 2005 door uw raad bestemd als 'woongebied uit te werken' en worden daarom aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. Het vaststellen van de wijziging omgevingsplan ligt in dit geval bij het college. Inmiddels heeft het college besloten een ontwerp ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Voorliggend voorstel gaat uitsluitend over twee onderliggende besluiten (beeldkwaliteitscriteria en grondexploitatie) waarvoor de bevoegdheid bij uw raad ligt.

## **Argumenten**

### *1. Er zijn beeldkwaliteitscriteria nodig om voldoende kwaliteit te borgen*

Gelet op de realisatie van het stedenbouwkundig ontwerp, de aansluiting bij Emmelhage - fase 3 en het creëren van de verschillende woonmilieus zijn er beeldkwaliteitscriteria (bijlage 1) geformuleerd. Dit is nodig om voldoende samenhang en uitstraling te borgen. Zo blijft economische waarde en de belevingswaarde in het plangebied op peil. Een gedeelte van het plangebied is aangemerkt als 'welstandsluw', daar gelden nagenoeg geen regels. Er is verder bepaald dat na de realisatie van de individuele woningen de beeldkwaliteitscriteria hun werking verliezen. De beeldkwaliteitscriteria maken na vaststelling onderdeel uit van de beleidsregel 'uiterlijk bouwwerken'.

### *2. Kostenverhaal verzekerd via Grondexploitatie*

Het vaststellen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van uw raad. Conform artikel 16.13 van de Omgevingswet geeft de toelichting van het omgevingsplan inzicht in de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan. Door uw raad nu voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan door ons college de grondexploitatie vast te laten stellen is de financiële uitvoerbaarheid van de wijziging omgevingsplan voldoende geborgd.

Voor Emmelhage fase 4 is een actieve grondexploitatie opgesteld (bijlage 2). Bij actieve grondexploitatie verwerft de gemeente zelf gronden, maakt deze bouw- en woonrijp en geeft ze uit via kavels. De ontwikkelingskosten worden gedekt door de verkoop van woningbouwkavels, waarbij volledige kostendekking is gewaarborgd zonder afhankelijkheid van derden voor kostenverhaal. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd positief financieel eindresultaat van € 1.534.129 op eindwaarde per 31-12-2034. Hierdoor is het kostenverhaal in de zin van artikel 13.13, derde lid, van de Omgevingswet anderszins verzekerd en kan worden afgezien van het opnemen van kostenverhaalregels in het omgevingsplan.

### *3./4. Er is een wijziging van de programmabegroting 2026 nodig*

De totale inbrengwaarde van de grondexploitatie 'Emmelhage fase 4' wordt geraamd op € 9.422.000. Dit betreft de voorbereidingskosten (€ 250.000) en inbrengwaarde van de grond (€ 9.172.000). Hiervoor is in 2025 budget beschikbaar gesteld. In 2026 wordt dit ingebracht in de nieuw te openen grondexploitatie. Hiervoor is een wijziging van de programmabegroting 2026 nodig. Het betreft een technische begrotingswijziging, een verhoging van zowel het lastenniveau als batenniveau van Programma 1. Het is uw bevoegdheid over deze wijziging een besluit te nemen. Bij de herziening van de grondexploitaties, die wordt aangeboden voor uw raadsvergadering van 29 juni 2026, worden de uitvoeringskredieten opgenomen.

## **Kanttekeningen**

### *2. Economische onzekere tijden*

Elke grondexploitatie bevat een aantal risico's en onzekerheden. Het belangrijkste risico van deze exploitatie is het afnemen van de behoefte aan nieuwbouwkavels, als gevolg van economische en of demografische ontwikkelingen. Ook zorgen de huidige economische onzekere tijden mogelijk voor fluctuaties in de vastgoedmarkt, zoals stijgende bouwkosten, importheffingen, leveringsproblemen van energie, vertraagde productiecapaciteit, weinig voorraden en veranderingen in de hypotheekrente. Deze feiten kunnen er voor zorgen dat de uiteindelijke kosten hoger uitvallen dan nu begroot. In het kader van risicobeheersing heeft de gemeente maatregelen getroffen om deze zoveel als mogelijk te signaleren, te beperken en te beheersen. Afhankelijk van de risico's zullen de nadelige effecten daarvan zoveel mogelijk worden gemitigeerd binnen de grondexploitatie en als dat de grondexploitatie te boven gaat, zal een verliesvoorziening getroffen (moeten) worden ten laste van de reserve grondexploitatie.

## **Planning/uitvoering**

Na vaststelling wordt volgt publicatie. Er staat geen bezwaar of beroep op tegen deze besluiten.

**Bijlagen**

1. Beeldkwaliteitsplan 'Emmelhage Fase 4'

No. 25.0001976-3

2. Grondexploitatie Emmelhage fase 4 (complex X011F)

3. Ontwerpwijziging omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22f Emmeloord – Emmelhage fase 4' (ter informatie)

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: T. van Steen

Steller: de heer K.H. de Jong (0527) 63 35 06; khdejong@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 november 2025, no. 25.0001976;

gelet op artikel 4.19 Omgevingswet en artikel 189 Gemeentewet;

**B E S L U I T:**

1. De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 4 en 6 van beeldkwaliteitsplan 'Emmelhage Fase 4' vast te stellen.
2. De grondexploitatie Emmelhage fase 4 (complex X011F) vast te stellen per het passeren van de leveringsakte.
3. De inbrengwaarde van de grond (€ 9.172.000) en de voorbereidingskosten € 250.000, totaal € 9.422.000, in te brengen in een nieuw te vormen grondexploitatiecomplex 'Emmelhage fase 4' voor het uitvoeringsjaar 2026.
4. De 9e wijziging van de programmabegroting 2026 vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 15 december 2025.

De griffier,                      de voorzitter,