

Voortgang Emmelhage

Aan	Gemeenteraad
Van	College van Burgemeester en Wethouders
Datum	10 november 2021
Voortgangsmemo nummer	Memo 7
Voorgaande memo's over voortgang Emmelhage	
Memo 1	25 september 2018
Memo 2	18 september 2019
Memo 3	7 april 2020
Memo 4	7 september 2020
Memo 5 (voortgang fase 3)	17 december 2020
Memo 6	3 maart 2021

Inleiding

In deze memo wordt u op de hoogte gebracht van de voortgang van de ontwikkelingen in Emmelhage. Er wordt ingegaan op de verkoop, uitvoering, financiën, communicatie, organisatie en de bijhorende planning.

Fase 1

In fase 1 zijn voor 2021 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- **Verkoopdoel:** de resterende kavels definitief verkopen; ⊕
- **Uitvoeringsdoel:** de straten woonrijp maken conform het programma van eisen voor de aanleg van de openbare ruimte en in overleg met bewoners; ⊕
- **Financieel doel:** afsluiting GREX per 1-1-2023; ⊕
- **Communicatiedoel:** communicatie over en participatie met bewoners en wijkplatform over activiteiten in de wijk (via website en nieuwsbrieven); ✓
- **Organisatiedoel:** onderlinge afstemming en samenwerking in- en extern. ✓



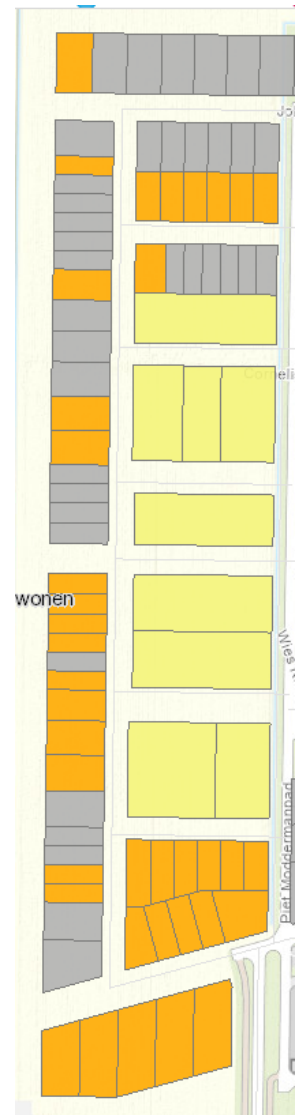
Fase 2B

In fase 2B zijn voor 2021 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- Verkoopdoel: minimaal € 4,8 miljoen aan kavels verkopen in fase 2B; ⊕
- Uitvoeringsdoel 1: het bouwrijp maken van Fase 2B. ✓
- Uitvoeringsdoel 2: het aanleggen van de rotonde aan de Espelerweg. ✓
- Communicatiedoel: marketing en wijkpromotie Emmelhage voor verkoop van kavels (extern) via website en nieuwsbrieven; ✓
- Planologisch doel: wijziging bestemming kavel 233. ⊕
- Organisatiedoel: onderlinge afstemming en samenwerking in- en extern. ✓

Toelichting:

- Verkoop: in oktober 2020 is de loting van fase 2B Noord geweest. Op 2 maart 2021 was er een loting van kavels van fase 2B Zuid. Alle kavels van fase 2B zijn verkocht of onder optie. Ook de projectmatige woningen zijn grotendeels verkocht. Bij de eerste woningen is afgelopen zomer gestart met de bouw, het is de verwachting dat de komende tijd bij meer woningen wordt gestart met de bouw. Het is de verwachting op basis van getekende verkoopovereenkomsten dat het verkoopdoel gehaald wordt.
- Uitvoering 1: fase 2B is in zijn geheel bouwrijp.
- Uitvoering 2: Alle geluidsmaatregelen die als gevolg van de aanleg van de rotonde zijn uitgevoerd bij omwonenden zijn getroffen.
- Communicatie: over de verkoop en de voortgang van bouw- en woonrijp maken wordt gecommuniceerd met de bewoners.
- Planologie: voor kavel 233 heeft Mercatus gevraagd om rug aan rug woningen te realiseren in plaats van rijwoningen. Dit woningtype past beter bij de doelgroep die Mercatus wenst aan te spreken.
- Organisatie: De projectgroep informeert elkaar en de omgeving en levert op tijd haar werk op.



Fase 3 algemeen

In fase 3 zijn voor 2021 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- Organisatiedoel: afstemming met Scholtens en samenwerking in- en extern; ✓
- Planologisch doel 1: presenteren van het stedenbouwkundig plan aan de gemeenteraad; ✓
- Planologisch doel 2: bestemmingsplan opstellen en benodigde onderzoeken uitvoeren; ⊕
- Uitvoeringsdoel: het treffen van voorbereidingen voor de aanleg van de Buitensingel; ⊕
- Communicatiedoel: marketing en wijkpromotie Emmelhage via website en nieuwsbrieven. Bewoners op de hoogte brengen van de ontwikkelingen rondom fase 3. ✓

Toelichting:

- **Organisatie**: Voor fase 3 wordt er gezamenlijk door Scholtens Projecten VII B.V. en gemeente Noordoostpolder de voorbereiding gedaan. We zijn in gesprek over de wijze waarop het plan voor fase 3 invulling en uitwerking krijgt. Het stedenbouwkundig plan is klaar. Op dit moment wordt er een bestemmingsplan opgesteld en worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast sluiten we een anterieure overeenkomst met Scholtens over fase 3A.
- **Planologie 1**: het stedenbouwkundig plan is in de basis klaar. Op basis daarvan wordt de verdere uitwerking gedaan voor het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.
- **Planologie 2**: de woningbouw in fase 3, de school in fase 3B en de noordelijke rondweg moeten bestemd worden. De benodigde onderzoeken worden daarvoor uitgevoerd.
- **Uitvoering 1**: de Buitensingel aan de noordzijde moet doorgetrokken worden als wijkontsluiting van fase 3. Op basis van het verkeersonderzoek en akoestisch onderzoek is het mogelijk dat er eventuele geluidsmaatregelen getroffen moeten worden.
- **Uitvoering 2**: bestek en tekeningen voor het doortrekken van de Buitensingel en bouwrijp maken van deze fase worden voorbereid.
- **Communicatie**: Scholtens Projecten VII B.V. wenst in 2022 in verkoop te gaan met de eerste deelfase (circa 87 woningen) in fase 3A. 1 jaar na het verkoopmoment van Scholtens of wanneer 70% van de woningen in deelfase 3A verkocht is, kan de gemeente in de verkoop met haar eerste deelfase (circa 75 woningen) in fase 3B. Aansluitend kan Scholtens 1 jaar na het verkoopmoment van gemeente of wanneer er 70% verkocht is de eerste deelfase 3B. Daarna volgt de gemeente met de laatste deelfase in 3B.



Fase 3A

- Juridisch doel: afsluiten van een anterieure overeenkomst met Scholtens; ⊕

Toelichting:

- **Juridisch**: Fase 3A is grond van Scholtens Projecten VII B.V. Er is al een intentieovereenkomst gesloten. Er wordt een vervolgovereenkomst gesloten in de vorm van een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over kostenverhaal, woningbouwprogrammering, locatie-eisen, etc.

Fase 3B

- Aankoopdoel: het aankopen van Emmelhage fase 3B van het RVB; ✓

Toelichting:

- Aankoop: de overdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden, de gemeente is officieel eigenaar van de grond van fase 3B.

Vragen/opmerkingen

Wanneer u vragen/opmerkingen heeft, dan kunt u contact opnemen met:

Vera van Putten telefonisch via 06-13326115 of per e-mail: v.vanputten@noordoostpolder.nl.

Norman van der Ende, telefonisch via 0527-633478 of per email: n.vanderende@noordoostpolder.nl