

## Voortgang Emmelhage

Aan	Gemeenteraad
Van	College van Burgemeester en Wethouders
Datum	1 november 2022
Voortgangsmemo nummer	Memo 8
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
Memo 7	10 november 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 2022 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- Verkoopdoel: de resterende kavel 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.



### Verkoopstatus fase 1

#### Toelichting:

- Verkoop: nagenoeg alle kavels zijn verkocht. Er is nog 1 kavel onder optie. Het is de verwachting dat we deze laatste kavel volgend jaar (2023) gaan verkopen.
- Uitvoering: de laatste fase woonrijp maken is aanbesteed en de resterende straten worden straatgewijs woonrijp gemaakt in overleg met bewoners. Het is de bedoeling dat in 2022 fase 1 geheel woonrijp is en de laatste fase van woonrijp maken afgerond wordt. Wanneer de laatste woningen in fase 1 opgeleverd worden wordt het daar woonrijp gemaakt. Het overgrote deel van fase 1 is woonrijp en reeds overgedragen naar beheer (van het ingenieursbureau).
- Financiën: de uitvoering verloopt conform de uitgangspunten van de grondexploitatie. Wanneer alle kavels in fase 1 zijn verkocht en het woonrijp maken afgerond is, wordt de grondexploitatie afgesloten. Fase 1 is dan geen onderdeel meer van het project Emmelhage en het beheer wordt dan overgedragen aan het Ingenieursbureau. De grondexploitatie van deze fase is per 1-1-2024.
- Communicatie: de communicatie tussen de gemeente en de wijk loopt goed en verloopt via het wijkplatform, IGW, brieven, nieuwsbrieven, sociale media en de website.
- Organisatie: de projectgroep informeert elkaar en de omgeving en levert op tijd haar werk op.

#### **Fase 2A**

In fase 2A zijn voor 2022 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- Verkoopdoel: minimaal € 0,3 miljoen aan kavels verkopen in fase 2A; ✓



- Uitvoeringsdoel 1: het opstarten van woonrijp maken van fase 2A. ✓
- Uitvoeringsdoel 2: uitwerken van wijkpark aan de zuidkant; □
- Uitvoeringsdoel 3: het plaatsen van een projectbureau; ✓
- Communicatiedoel: communicatie over het woonrijp maken; ✓
- Organisatiedoel: onderlinge afstemming en samenwerking in- en extern. ✓

#### Toelichting:

- Verkoop: de verkoop verloopt goed. Bijna alle kavels van fase 2A zijn verkocht (lees: notarieel gepasseerd). Het is de verwachting dat het verkoopdoel gehaald wordt en dat veel woningen bewoond en/of opgeleverd worden in 2022.
- Uitvoering: De uitvoering verloopt conform de uitgangspunten van de grondexploitatie.
- Uitvoering 1: In de zomer van 2021 is er gestart met het woonrijp maken van het noorden van fase 2A. In het najaar 2021 en voorjaar 2022 worden de woonrijp werkzaamheden van noord naar zuid uitgevoerd.
- Uitvoering 2: aan de zuidkant wordt een wijkpark met speelvoorzieningen aangelegd. Het park nadert haar voltooiing.
- Uitvoering 3: er is aan de zuidkant van de supermarkt een informatiepunt geplaatst. Vanuit dit punt hebben bewoners en aannemers een aanspreekpunt van de gemeente in de wijk.
- Communicatie: de communicatie tussen de gemeente en de wijk loopt en verloopt via het wijkplatform, IGW, brieven, nieuwsbrieven, sociale media en de website.
- Organisatie: De projectgroep informeert elkaar en de omgeving en levert op tijd haar werk op.

#### *Voortgang wijkpark*



*Verkoopstatus fase 2A*

## Fase 2B

In fase 2B zijn voor 2022 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- Verkoopdoel: minimaal € 4,8 miljoen aan kavels verkopen in fase 2B; □
- Uitvoeringsdoel 1: het opstarten van woonrijp maken □
- 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. Bijna alle kavels van fase 2B zijn verkocht of onder optie. Ook de projectmatige woningen zijn grotendeels verkocht. Veel woningen worden op dit moment gebouwd. Het is de verwachting op basis van getekende verkoopovereenkomsten dat het verkoopdoel gehaald wordt.
- **Uitvoering**: het woonrijp maken van fase 2B wordt voorbereid.
- **Communicatie**: over de verkoop en de voortgang van bouw- en woonrijp maken wordt via een "bouwupdate" 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. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De bouw van dit project kan derhalve starten.
- **Organisatie**: De projectgroep informeert elkaar en de omgeving en levert op tijd haar werk op.



*Verkoopstatus fase 2B*

### Fase 3

In fase 3 zijn voor 2022 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- **Organisatiedoel:** overeenkomst met Scholtens en samenwerking in- en extern; ✓
- **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:** de voorbereiding van fase 3 wordt door Scholtens Projecten VII B.V. en gemeente Noordoostpolder gedaan. Het plan wordt in 2 fasen ontwikkeld. De partijen hebben hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten voor fase 3A.
- **Planologie:** de woningbouw in fase 3, de school in fase 3B en de noordelijke rondweg zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk.
- **Uitvoering 1:** de Buitensingel aan de noordzijde moet doorgetrokken worden als wijkontsluiting van fase 3. Op basis van het verkeersonderzoek en akoestisch onderzoek blijkt dat er voor de ontwikkeling van fase 3 geen geluidsmaatregelen getroffen hoeven te worden bij fasen 1-2. Dit is bij toekomstige fasen wellicht wel mogelijk.
- **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.



### Fasen 4-6

Voor fasen 4-6 wordt er gewerkt aan een schetsontwerp.

#### **Vragen/opmerkingen**

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

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