

## Voortgang Emmelhage

|  |  |
|--|--|
| Aan  | Gemeenteraad                           |
| Van  | College van Burgemeester en Wethouders |
| Datum                                      | 7 september 2020                       |
| Voorgaande memo's over voortgang Emmelhage |  |
| Memo 1                                     | 25 september 2018                      |
| Memo 2                                     | 18 september 2019                      |
| Memo 3                                     | 7 april 2020                           |

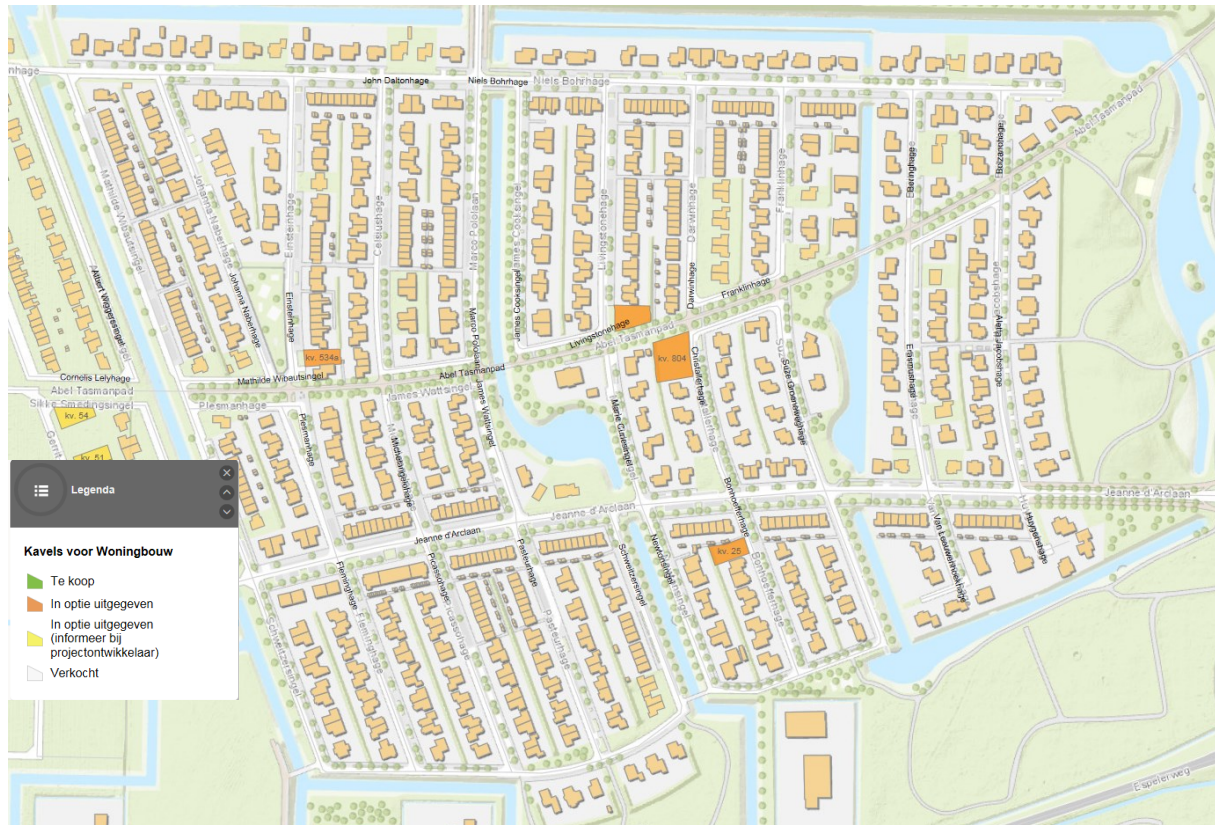
### Inleiding

In deze memo wordt u op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen in Emmelhage. Een soortgelijke memo heeft u ook op 7 april 2020 ontvangen. Er wordt ingegaan op de financiën, organisatie en de stappen die genomen worden en het bijhorende tijdspad.

### Fase 1

In fase 1 zijn voor 2020 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- Verkoopdoel: de 4 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; ⊕
- 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. ✓



### Toelichting:

- Verkoop: nagenoeg alle kavels zijn verkocht. Er zijn nog (steeds) 4 kavels onder optie. Het is de verwachting dat we 2 van de 4 kavels dit jaar gaan verkopen.
- Uitvoering: de (een na) laatste fase woonrijp maken is aanbesteed en de resterende straten worden straatgewijs woonrijp gemaakt in overleg met bewoners. Het is de bedoeling dat in 2021 de hele wijk woonrijp is.
- Communicatie: de communicatie tussen de gemeente en de wijk loopt goed en verloopt via brieven, nieuwsbrieven en de website.
- Organisatie: de projectgroep informeert elkaar en de omgeving en levert op tijd haar werk op.
- Financiën: de uitvoering verloopt conform de uitgangspunten van de grondexploitatie. De verwachting is dat er 2 van de 4 resterende kavels definitief verkocht worden. Wanneer alle kavels in Fase 1 zijn verkocht en het woonrijp maken afgerond is, dan zal de grondexploitatie afgesloten worden. Fase 1 is dan geen onderdeel meer van het programma van Emmelhage en het beheer wordt dan overgedragen aan het Ingenieursbureau.

### **Fase 2A**

In fase 2A zijn voor 2020 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- Verkoopdoel 1: minimaal € 1,9 miljoen aan kavels verkopen in fase 2A; ✓
- Verkoopdoel 2: in verkoop gaan met de extra kavels in Fase 2A Zuid; ⊕
- Uitvoeringsdoel 1: het opstarten van woonrijp maken van fase 2A. ⊕
- Uitvoeringsdoel 2: uitwerken van speelplek 12+; ⊕
- Communicatiedoel: communicatie over het woonrijp maken en de bouw van de supermarkt; ⊕
- Planologisch doel: wijziging bestemming schoollocatie ✓
- Organisatiedoel: onderlinge afstemming en samenwerking in- en extern. ✓

### Toelichting:

- Verkoop: De verkoop verloopt goed. Alle kavels van fase 2A zijn verkocht of onder optie. Het is de verwachting dat het verkoopdoel gehaald wordt en dat veel woningen starten met bouwen of opgeleverd worden in 2020/2021.
- Uitvoering: Begin 2021 wordt het eerste deel van fase 2A woonrijp gemaakt. Er is een inrichtingsplan voor fase 2 gemaakt en gedeeld met (toekomstige) bewoners. Er wordt gestart in de Sikke Smedingsingel en Albert Wiggerssingel.
- Uitvoering: Poiesz is in maart gestart met de bouw van de supermarkt. De supermarkt opent eind oktober 2020.
- Uitvoering: Het schoolbestuur van AVES heeft het college aangegeven geen school in fase 2A te willen realiseren. Voor de beoogde schoollocatie in fase 2A is door middel van een wijzigingsbevoegdheid wonen mogelijk gemaakt. De verkoop van deze woningbouwkavels start tegelijk met de uitgifte van fase 2B Noord begin oktober 2020.
- Uitvoering: De uitvoering verloopt conform de uitgangspunten van de grondexploitatie.
- Uitvoering: er wordt op het huidige speelveld een speelplek 12+ aangelegd, vanuit de poll is gebleken dat bewoners hier graag een outdoorpark willen. De plannen worden uitgewerkt met een brainstormgroep en omwonenden.



- Communicatie: de communicatie tussen de gemeente en de wijk loopt goed en verloopt via brieven, nieuwsbrieven en de website.
- Organisatie: De projectgroep informeert elkaar en de omgeving en levert op tijd haar werk op.

## Fase 2B

In fase 2B zijn voor 2020 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- Verkoopdoel: in de verkoop gaan met Fase 2B Noord; ⊕
- Uitvoeringsdoel 1: afronden grondaankooptraject van fase 2B met het RVB en de pachter; ✓
- Uitvoeringsdoel 2: het bouwrijp maken van Fase 2B. ⊕
- Uitvoeringsdoel 3: het aanleggen van de rotonde aan de Espelerweg. ✓
- Communicatiedoel: marketing en wijkpromotie Emmelhage voor verkoop van kavels (extern) via website en nieuwsbrieven; ⊕
- Planologisch doel: uitwerking bestemmingsplan voor fase 2B ✓
- Organisatiedoel: onderlinge afstemming en samenwerking in- en extern. ✓

### Toelichting:

- Verkoop: van begin augustus tot medio september kunnen geïnteresseerden zich inschrijven voor een kavel van fase 2B. Tot op heden zijn er 66 inschrijvingen voor de loting op 1 oktober. De mensen zijn door middel van een webinar digitaal geïnformeerd over het plan, de kaveluitgifte etc. Dit omdat een fysieke bijeenkomst in deze tijd niet mogelijk is. Er waren 200 aanmeldingen voor het webinar. Het webinar kunt u terugkijken via: <https://woneninnoordpolder.nl/webinar/>
- Verkoop: naast 52 vrije kavels worden er ook 6 projecten met koop- en huurwoningen aangeboden. Zie: <https://woneninnoordpolder.nl/emmelhage/>
- Uitvoering 1: Vanaf oktober wordt er gestart worden met het bouwrijp maken van Fase 2B en de voormalige schoollocatie. Naar verwachting duurt het bouwrijp maken van Fase 2B Noord en de schoollocatie tot en met maart 2021. Fase 2B Zuid is naar verwachting voor de bouwvak 2021 bouwrijp en opgeleverd.
- Uitvoering 2: De rotonde bij Emmelhage fase 2 is aangelegd en is in juli 2020 open gegaan. Bij een aantal omwonenden worden maatregelen getroffen aan de woningen om het geluidniveau te reduceren.
- Communicatie 1: over de verkoop en de voortgang van bouw- en woonrijp maken wordt gecommuniceerd.
- Communicatie 2: De website [woneninnoordpolder.nl](https://woneninnoordpolder.nl) wordt uitgewerkt en is online gaan. De website [Emmelhage.nl](https://emmelhage.nl) is komen te vervallen.
- Organisatie: De projectgroep informeert elkaar en de omgeving en levert op tijd haar werk op.



## Fase 3

### Fase 3A

Deze grond is van een projectontwikkelaar. We zijn in gesprek over de wijze waarop een plan voor fase 3 invulling en uitwerking kan krijgen. Dit houdt in naast het opstellen van een intentieovereenkomst, het opstellen van een gezamenlijk ruimtelijk kader, de selectie van een stedenbouwkundig bureau, het opstellen van een stedenbouwkundig plan, het opstellen van een ontwikkelvisie en een realistische planning. Hierna kan er een vervolgovereenkomst gesloten worden in de vorm van een anterieure overeenkomst. De intentie is om fase 3 in één keer gezamenlijk uit te werken.

### Fase 3B

Fase 3B is in eigendom van het RVB. Het RVB verpacht deze grond aan dezelfde pachter als Fase 2B. De pachter is in een keer schadeloos gesteld voor zowel fase 2B als fase 3B. Op het perceel van fase 3B is op 24 februari 2020 een Voorkeursrecht (WVG) gevestigd. De pachter pacht de grond in ieder geval tot 1 november 2021 van het RVB. De gemeente is in overleg met het RVB over de aankoop van deze grond. Wanneer er overeenstemming is, wordt u hiervoor akkoord gevraagd.

### **Vragen/opmerkingen**

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

Norman van der Ende telefonisch via 0527-633478 of per e-mail: [n.vanderende@noordoostpolder.nl](mailto:n.vanderende@noordoostpolder.nl)  
en/of

Vera van Putten telefonisch via 06-13326115 of per e-mail: [v.vanputten@noordoostpolder.nl](mailto:v.vanputten@noordoostpolder.nl).