

Voortgang Emmelhage

Aan	Gemeenteraad
Van	College van Burgemeester en Wethouders
Datum	3 maart 2021
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

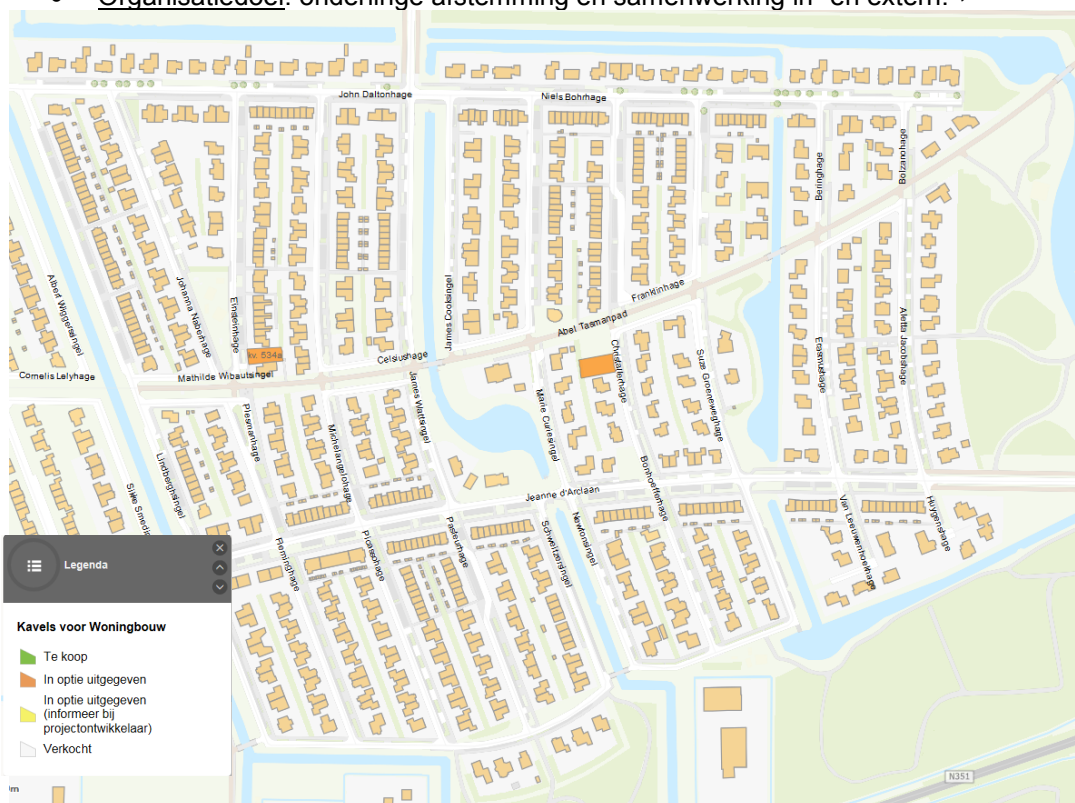
Inleiding

In deze memo wordt u op de hoogte gebracht van de voortgang van de ontwikkelingen in Emmelhage. Een soortgelijke algemene memo heeft u ook op 7 september 2020 ontvangen. Op 17 december 2020 heeft u een specifieke memo over de voortgang van Emmelhage fase 3 ontvangen. 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 2 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. ✓



Toelichting:

- Verkoop: nagenoeg alle kavels zijn verkocht. Er zijn nog 2 kavels onder optie. Het is de verwachting dat we deze laatste kavels dit jaar 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 2021 fase 1 geheel woonrijp is.
- 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. Gelijktijdig met de afsluiting van de GREX wordt fase 1 overgedragen, naar verwachting is dit op 1-1-2023.
- 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 2021 de volgende doelen en resultaten benoemd:

- Verkoopdoel: minimaal € 0,8 miljoen aan kavels verkopen in fase 2A; ⊕
- Uitvoeringsdoel 1: het opstarten van woonrijp maken van fase 2A. ⊕
- Uitvoeringsdoel 2: uitwerken van park en freerunpark 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 of onder optie. Er wordt nog 1 medebouwer gezocht voor een 2^e1. Het is de verwachting dat het verkoopdoel gehaald wordt en dat veel woningen starten met bouwen en/of opgeleverd worden in 2021.
- Uitvoering: De uitvoering verloopt conform de uitgangspunten van de grondexploitatie.
- Uitvoering 1: In het voorjaar van 2021 wordt er gestart met het woonrijp maken van het noorden van fase 2A.
- Uitvoering 2: er wordt op het huidige speelveld een park en freerunpark aangelegd. Deze plannen worden uitgewerkt met een brainstormgroep en omwonenden.
- Uitvoering 3: er komt aan de zuidkant van de supermarkt een projectbureau van de projectgroep Emmelhage en Wijkbeheer zodat bewoners en aannemers een aanspreekpunt van de gemeente hebben.
- 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.



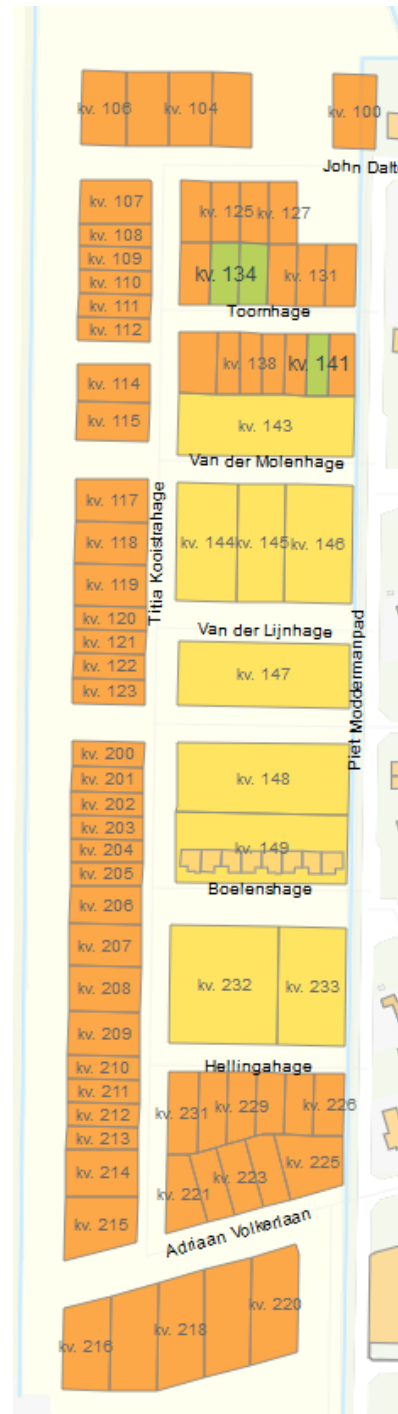
Fase 2B

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 is de loting van fase 2B Noord geweest, alle kavels zijn hierin verloot. Op 2 maart was er een loting van kavels van fase 2B Zuid. Er waren meer dan 100 inschrijvingen voor ruim 30 kavels. Alle kavels van fase 2B zijn nagenoeg verkocht of onder optie. Voor een aantal 2¹ kavels wordt nog een medebouwer gezocht. Het is de verwachting dat het verkoopdoel gehaald wordt en dat rond de zomer 2021 gestart wordt met de bouw van de eerste woningen.
- Uitvoering 1: Vanaf oktober 2020 is er gestart 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 juni 2021. Fase 2B Zuid is naar verwachting 1 september 2021 bouwrijp.
- Uitvoering 2: De rotonde bij Emmelhage fase 2 is aangelegd en in juli 2020 open gegaan. Bij een aantal omwonenden worden in maart 2021 maatregelen getroffen aan de woningen om het geluid te reduceren.
- 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.



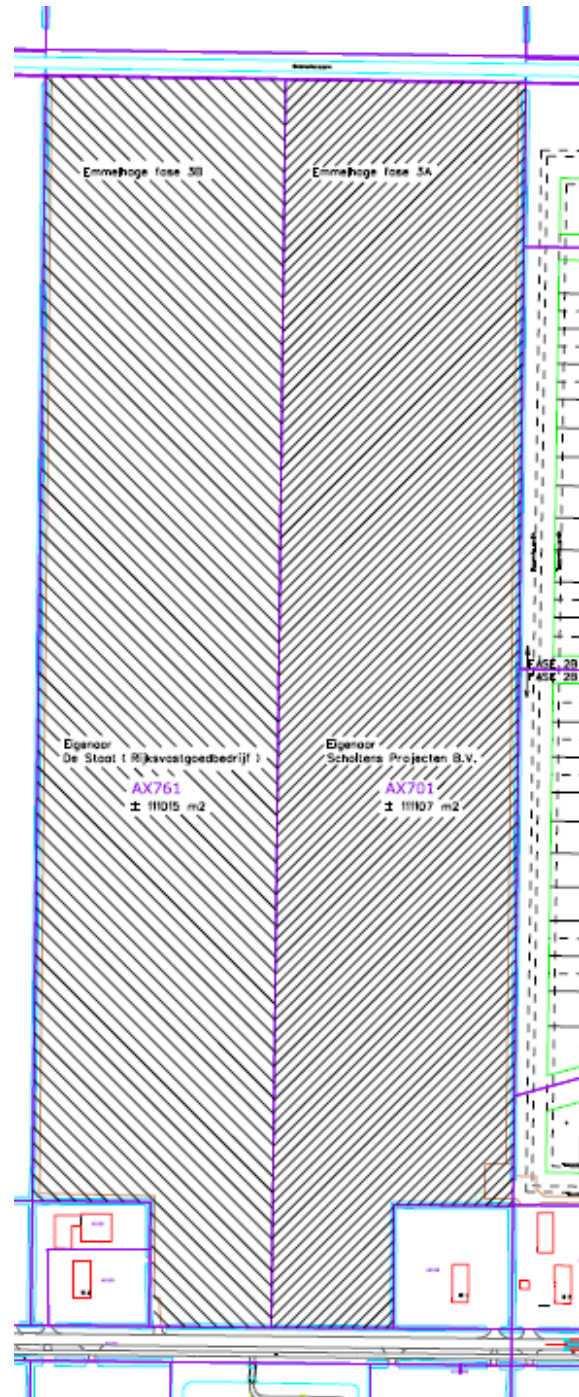
Fase 3 algemeen

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

- Organisatiedoel: afstemming met Scholtens en samenwerking in- en extern; ✓
- Planologisch doel 1: vaststellen van het stedenbouwkundig plan door 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 een plan voor fase 3 invulling en uitwerking kan krijgen. Dit houdt in het opstellen van een gezamenlijk ruimtelijk kader, het opstellen van een stedenbouwkundig plan, het opstellen van een bestemmingsplan, het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van een ontwikkelvisie en een realistische planning.
- **Planologie 1**: Binnenkort zal er een Swipocratie uitgestuurd worden waar bewoners inbreng kunnen geven voor het stedenbouwkundig plan van de nieuwe fase van Emmelhage. De swipocratie gaat in op de gewenste uitstraling van de woningen en het openbaar gebied. Er zal ook gevraagd worden aan (toekomstige) bewoners van de Noordoostpolder naar de woningbouwbehoefte en de gewenste woningtypologie.
- **Planologie 2**: de woningbouw in fase 3, de school in fase 3B en de noordelijke rondweg moeten bestemd worden. De benodigde onderzoeken moeten daarvoor worden uitgevoerd.
- **Uitvoering**: de Buitensingel aan de noordzijde moet doorgetrokken worden als wijkontsluiting van fase 3.
- **Communicatie**: Scholtens Projecten VII B.V. wenst in 2022 in verkoop te gaan met de eerste deelfase (circa 50-75 woningen) in fase 3A. 1 jaar na het verkoopmoment van Scholtens Projecten VII B.V. of wanneer 70% van de woningen in deelfase 3A verkocht is, kan de gemeente in de verkoop met haar eerste deelfase (circa 50-75 woningen) in fase 3B. De definitieve fasering wordt in het stedenbouwkundig plan bepaald.



Fase 3A

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

Toelichting:

- **Juridisch**: Fase 3A is grond van Scholtens Projecten VII B.V. Er wordt een vervolgovereenkomst gesloten in de vorm van een anterieure overeenkomst.

Fase 3B

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

Toelichting:

- Aankoop: Fase 3B is in eigendom van het RVB. Het RVB verpacht deze grond aan dezelfde pachter als Fase 2B. De pachter is in één 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 verwachting is dat we spoedig het aanbod van het RVB ontvangen. 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
en/of

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