

Voortgang Emmelhage

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

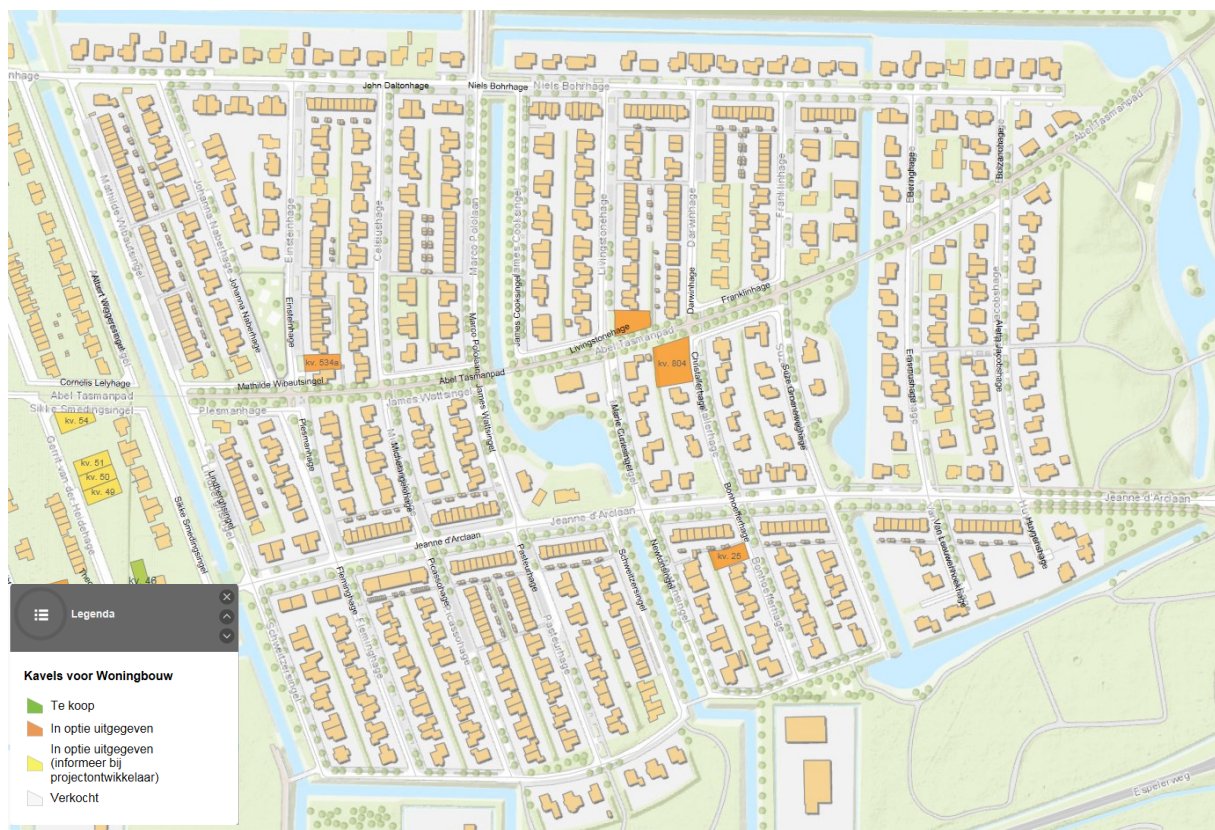
Inleiding

In deze memo wordt u op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen in Emmelhage. Een soortgelijke memo heeft u ook op 18 september 2019 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 4 kavels onder optie.
- Uitvoering: de (een na) laatste fase woonrijp maken is aanbesteed en de resterende straten worden woonrijp gemaakt in overleg met bewoners.
- Communicatie: de communicatie tussen de gemeente en de wijk loopt goed.
- Organisatie: de projectgroep informeert elkaar en de omgeving en levert op tijd haar werk op.
- 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 zal dan geen onderdeel meer zijn van het programma van Emmelhage en het beheer zal dan overgedragen worden aan het Ingenieursbureau.

Fase 2A

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

- Verkoopdoel: minimaal 1,9 miljoen aan kavels verkopen in fase 2A; ⊕
- Uitvoeringsdoel: het opstarten van woonrijp maken van fase 2A. ⊕
- Communicatiedoel: communicatie over het woonrijp maken en de start bouw van de supermarkt; ⊕
- Planologisch doel: wijziging bestemming schoollocatie ⊕
- Organisatiedoel: onderlinge afstemming en samenwerking in- en extern. ✓

Toelichting:

- Er is nog één twee-onder-een-kapwoning op zoek naar een medebouwer. Het is de verwachting dat het verkoopdoel gehaald wordt en dat veel woningen starten met bouwen of opgeleverd worden in 2020.
- Waarschijnlijk wordt begin 2021 het eerste deel van fase 2A woonrijp gemaakt. Er is een inrichtingsplan gemaakt en gedeeld met (toekomstige) bewoners. Er wordt gestart in de Sikke Smedingsingel en Albert Wiggerssingel.
- Voor de invulling van de supermarkt in Emmelhage is er een overeenkomst gesloten met Poiesz. Poiesz is in maart 2020 gestart met de bouw. Naar verwachting opent de supermarkt in oktober 2020.
- Het schoolbestuur van AVES heeft het college aangegeven geen school in fase 2A te willen realiseren. Zij sticht liever een school in een latere fase (bijvoorbeeld fase 3B). Voor de beoogde schoollocatie in fase 2A wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid wonen mogelijk gemaakt. De verkoop van deze woningbouwkavels start tegelijk met de uitgifte van fase 2B Noord.
- De uitvoering verloopt conform de uitgangspunten van de grondexploitatie.



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. ⊕
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:

- Medio april wordt de gemeente officieel eigenaar van de grond van Fase 2B en is de pachter schadeloos gesteld voor de fasen 2B en 3B.
- Voor de zomervakantie van 2020 is er (wanneer de omstandigheden het toelaten) een start/informatiebijeenkomst voor de verkoop van de kavels van fase 2B. Naar verwachting vindt de loting van particuliere kavels in september 2020 plaats. De projectmatige kavels worden aan 6 verschillende ontwikkelaars aangeboden voor het ontwikkelen en realiseren van woningbouw. Mercatus heeft een aanbieding ontvangen om in Fase 2B 2 ontwikkellocaties aan te kopen en te ontwikkelen voor 18 sociale rijwoningen.
- Vanaf oktober wordt er gestart worden met het bouwrijp maken van Fase 2B en de schoollocatie. Naar verwachting duurt het bouwrijp maken van Fase 2B Noord en de schoollocatie tot en met maart 2021. Fase 2B Zuid zal naar verwachting in juni 2021 bouwrijp zijn en opgeleverd worden.
- De rotonde bij Emmelhage fase 2 wordt nu aangelegd en is naar verwachting half juli 2020 volledig gereed.
- Over de verkoop en de voortgang van bouw- en woonrijp maken wordt gecommuniceerd.
- De website woneninnoordoostpolder.nl wordt uitgewerkt en zal voor de zomer online gaan. De website Emmelhage.nl zal vervallen.
- Het bestemmingsplan van fase 2B wordt nader uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie worden de raad voor de zomervakantie ter vaststelling aangeboden.
- 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 gaan de komende tijd gesprekken voeren, over de wijze waarop een plan van fase 3 uitgewerkt zou kunnen worden. 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.

Fase 3B

Fase 3B is in eigendom van het RVB en deze verpacht het aan dezelfde pachter als Fase 2B. Op het perceel van fase 3B is op 24 februari 2020 een Voorkeursrecht (WVG) gevestigd. De pachter is al schadeloos gesteld voor dit perceel. 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.

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.