

Participatielogboek (Emmelhage fase 4), participatieniveau 2

Per ondernomen activiteit vul je het participatielogboek in. Het participatielogboek geeft een duidelijke beschrijving van hoe de omgeving is betrokken bij het initiatief. Het logboek wordt meegestuurd bij de vergunningsaanvraag.

Datum contact met de omgeving:

24 februari 2025

Beschrijf hoe je de gesprekspartners hebt uitgenodigd.

De omwonenden, woonachtig aan de Espelerweg, Kennemerlandlaan, en zijn per brief uitgenodigd voor een informatieavond op maandag 24 februari om bijgepraat te worden over de ontwikkeling van Emmelhage fase 4 en specifiek de aanleg van een rotonde ter hoogte van de Kennemerlandlaan.

Daarnaast zijn de optanten voor kavels in Emmelhage fase 3B schriftelijk geïnformeerd. Toekomstig geïnteresseerden zijn door middel van een Maptionnaire geënkquêteerd in het woonbehoefteonderzoek.

Welke gesprekspartners waren aanwezig/heb je geïnformeerd?

(toekomstige)bewoners en omwonenden.

Welke ruimte voor inbreng was er?

Meeweten (informereren)	X, door de bewoners informatie te delen.
Meewerken (meepraten)	X, door met de bewoners in gesprek te gaan.
Meedenken (meedoen)	X, door te vragen wat ze ervan vinden.
Meebeslissen (stemmen)	Niet direct van toepassing

Hoe ben je in gesprek gegaan met de omgeving?

Tijdens een informatieavond is de omgeving geïnformeerd en zijn we met ze in gesprek gaan over de ontwikkeling van fase 4 van Emmelhage.

Beschrijf samenvattend wat je allemaal hebt opgehaald tijdens het gesprek met de omgeving.

Zie bijgevoegd verslag.

Beschrijf samenvattend wat je met alle opgehaalde input wel en ook niet hebt gedaan.

Alle punten zijn toegelicht en beantwoord.

Beschrijf samenvattend hoe je de omgeving, die je hebt betrokken, voorzien hebt van een terugkoppeling.

Bewoners zijn schriftelijk en mondeling geïnformeerd.

Bijlagen

Verslag en presentatie van 24 februari 2025

Informatieavond Emmelhage fase 4

Aan	Bewoners
Van	Klaas van der Meer, Norman van der Ende, Fennita Hilberink
Datum	24 februari 2025
Onderwerp	Ontwikkeling Emmelhage fase 4

Inleiding/aanleiding

Op 11 februari 2025 heeft u van de gemeente een brief ontvangen over de beoogde ontwikkeling van fase 4 van Emmelhage waaronder de aanleg van een rotonde in de Espelerweg. Over deze ontwikkeling wordt u tijdens deze informatieavond bijgepraat en geïnformeerd.

Presentatie

Plan

Norman van der Ende geeft een korte toelichting over hoe het plan van fase 4 eruit ziet. Het plan bestaat uit 400 woningen met een gevarieerd woningaanbod met huur en koop en een beperkt aantal voorzieningen. Voor de ontsluiting wordt er een rotonde ter hoogte van de Kennemerlandlaan en Espelerweg aangelegd.

In het plan is 32% van de woningen bedoeld voor sociale huur en 30% voor betaalbare koop. Er wordt hierbij rekening gehouden met de betaalbaarheidsgrens. Dit is voor Flevoland € 300.000 (landelijk €450.000).

Er komt geen winkelruimte in dit plan. De gemeente kiest bewust voor detailhandel in het centrum naast de supermarkt Poiesz in de wijk. De functie van buurthuis wordt meegenomen met de inrichting van de school.

Omgevingsplan

Voor dit plan wordt het omgevingsplan Emmelhage 2004 dat nu voor fase 4 geldt in 2025 nader uitgewerkt. Dit plan wordt via de Noordoostpolder digitaal ter inzage gelegd.

Planning

De planning is om het omgevingsplan in 2025 vast te laten stellen, de grond in 2026 bouwrijp te maken en in 2026 te starten met verkoop.

Het kan mogelijk zijn dat het plan gefaseerd bouwrijp gemaakt wordt en in verkoop wordt gebracht. Onderdeel van de uitvoering is het realiseren van voldoende stroom.

De stroomvraag is veel groter dan vroeger. Aanvragen bij Liander moeten 2 jaar vooruit gepland worden. Gevolg is ook dat er meer trafohuisjes komen.

Vragen/opmerkingen

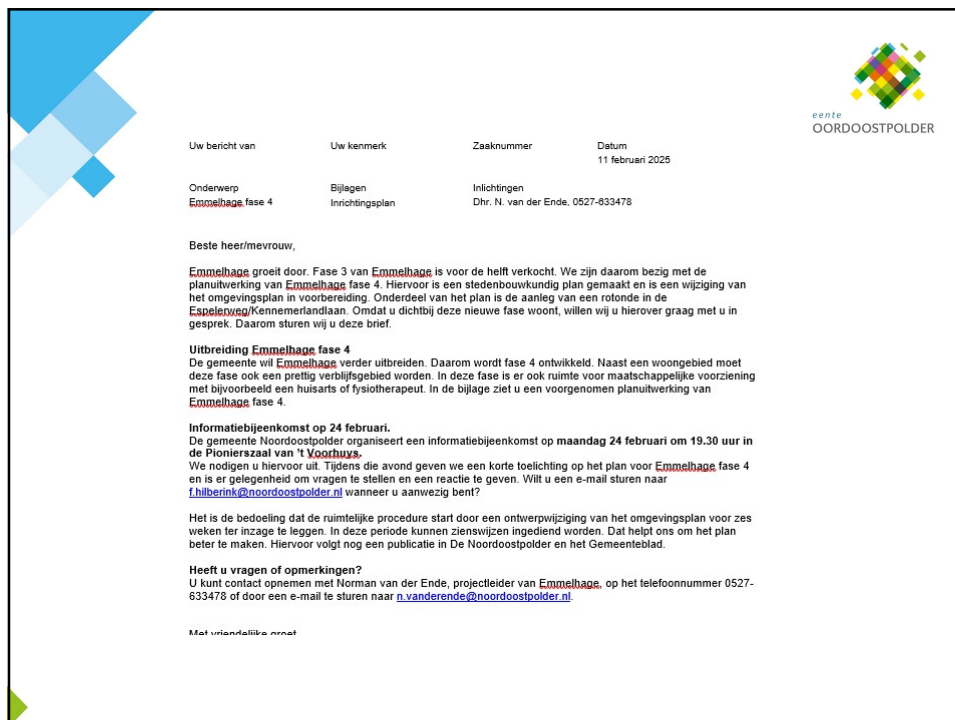
- Hoe wordt omgegaan met geluid?
Als onderdeel van het omgevingsplan wordt er een geluidsonderzoek m.b.t. het verkeer. Wanneer blijkt dat er een overschrijding is, wordt er een gevelwerend onderzoek uitgevoerd en worden er bij de desbetreffende woningen geluidsmaatregelen getroffen, mits dit akkoord bevonden wordt. Eventuele kosten komen voor rekening van de gemeente.
- Is een achter- of zijontsluiting mogelijk vanaf het erf?
Dit wordt individueel besproken.
- Wat wordt er aan de snelheid op de Espelerweg gedaan?
De snelheid op de Espelerweg wordt als hoog ervaren. Norman ligt toe dat de gemeente van plan is de weg van de Provincie over te nemen. Dan wordt ook bepaald welke snelheid er komt.
- Hoe is de voorrang op de rotonde geregeld?

De rotonde (bij fase 2) wordt als gevaarlijk en verwarrend ervaren. Bij rotondes op de provinciale weg hebben fietsers geen voorrang, terwijl dit bij een rotonde op een gemeentelijke weg wel het geval is.

- Hoe vindt bouwverkeer plaats?
Op dit moment is het nog niet duidelijk of er de bouw aan de noord- of zuidkant plaatsvindt. Ook is nog niet duidelijk of het bouwverkeer via de Buitensingel of de Espelerweg gaat.
- Op welke wijze is de Espelerweg toegankelijk als een rotonde aangelegd wordt?
Bij de aanleg van de rotonde zal rekening gehouden worden met de doorgang van de Espelerweg. Dit door bijvoorbeeld een bypass aan te leggen. Toch zal de weg een aantal weken dicht zijn.
- Is een planschade verzoek mogelijk o.b.v. dit plan?
Een verzoek is altijd mogelijk. Planschade heet tegenwoordig nadeelcompensatie. De vraag is of deze gehonoreerd wordt omdat het voornemen om Emmelhage uit te breiden al een hele tijd voorzienbaar is gezien het omgevingsplan uit 2004.
- Op welke wijze worden we bij de uitvoering geïnformeerd?
Er komt een informatieavond wanneer de aannemer bekend is.
- Wanneer wordt de Buitensingel doorgetrokken?
Op dit moment is de verkeersintensiteit op de Espelerweg niet zo groot dat de Buitensingel doorgetrokken moet worden. Het is dan ook onduidelijk wanneer dit gebeurt. In fase 6 is wel een aansluiting van de Buitensingel naar de Espelerweg opgenomen.
- Wanneer worden fasen 5 en 6 in ontwikkeling gebracht?
Fasen 5 en 6 komen afzonderlijk of gezamenlijk in ontwikkeling na fase 4. De verwachting van fase 4 is ca. 5-7 jaar.



1



2



Agenda

- ◆ Welkom
- ◆ Korte toelichting Emmelhage fase 4
- ◆ Status omgevingsplan
- ◆ Planning

3

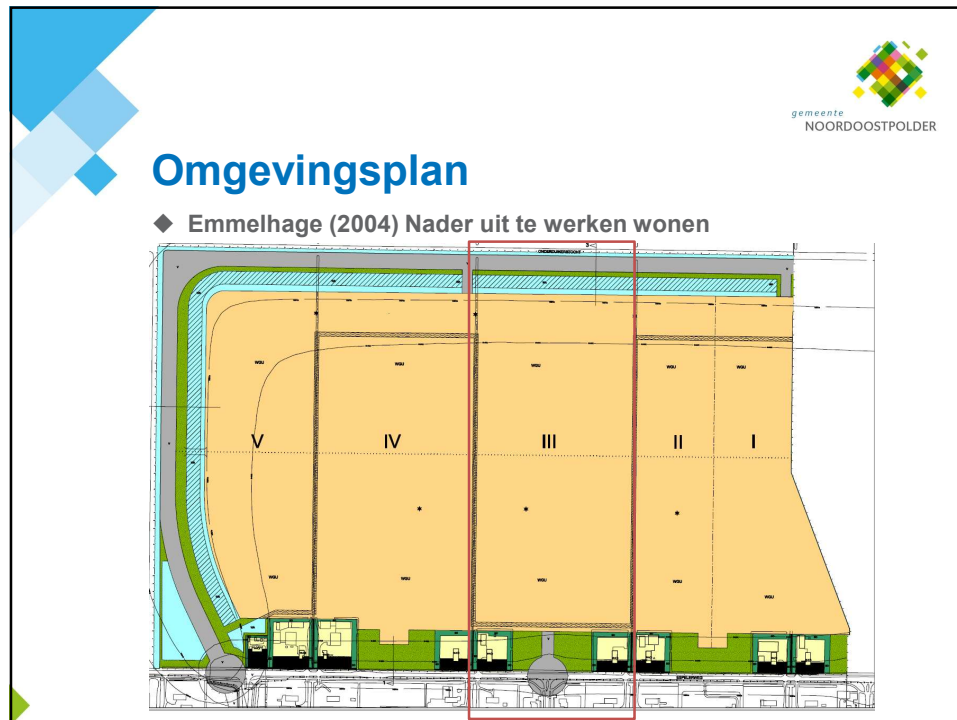


Emmelhage fase 4

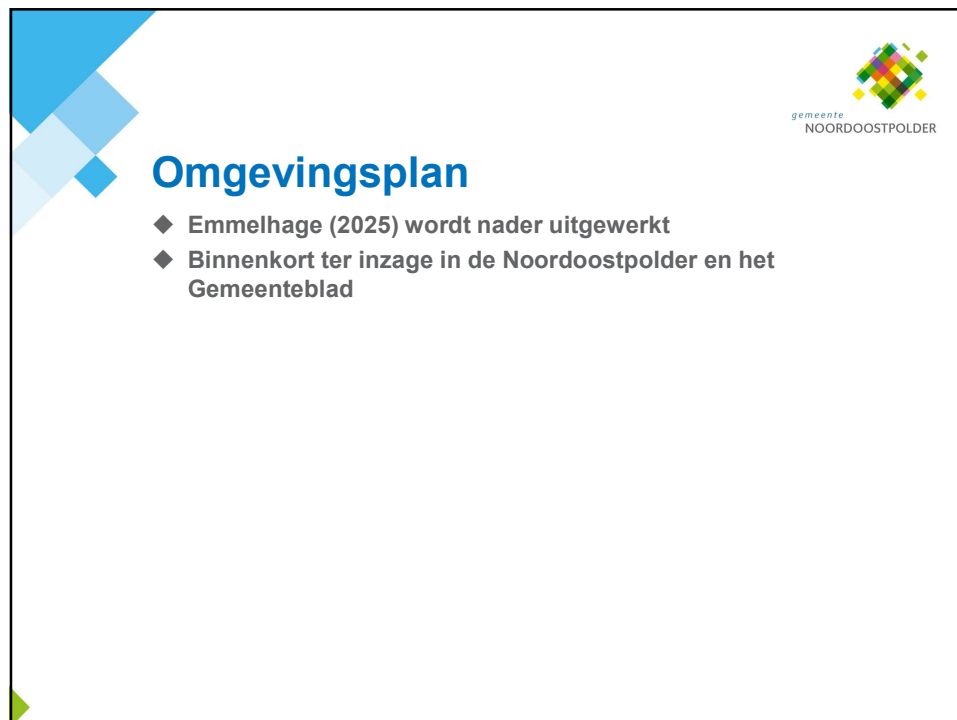
- ◆ 400 woningen, huur en koop
- ◆ Betaalbaarheid
- ◆ Gevarieerd woningbouw
- ◆ (beperkte) voorzieningen
- ◆ Aansluiting/ rotonde Espelerweg/
Kennemerlandlaan



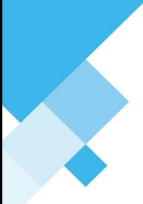
4



5



6



Planning

- ◆ Omgevingsplan 2025
- ◆ Bouwrijp maken 2026 waaronder rotonde
- ◆ Start verkoop 2026

7



vragen/opmerkingen

24 februari 2025



8