Raadsvoorstel

Onderwerp	Bindend advies en investeringsbudget project Flexwonen Kamperdijk
Datum	12 mei 2026
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak
Behandelaar	Projectleider ruimtelijke ontwikkeling
Zaaknummer	458654
Bijlagen	2

Korte beschrijving voorstel:

Op 1 juli 2025 heeft het college de locatie aan de Kamperdijk vastgesteld als ontwikkellocatie voor 50 flexwoningen en een intentieovereenkomst met woningcorporatie UWOON vastgesteld. De raad heeft vervolgens een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar gesteld. De voorbereidende onderzoeken zijn afgerond, het participatieproces is doorlopen en de ruimtelijke motivering toont aan dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Met dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd een positief bindend advies uit te brengen voor het planologisch mogelijk maken van de flexwoningen via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en een investeringsbudget van € 1.100.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken, projectkosten, sociaal beheer en kostprijsverhogende BTW. De dekking vindt voor een belangrijk deel plaats via de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) van € 1.000.000. Het resterende deel wordt gedekt uit het Woonfonds voor Flexwonen.

Te nemen besluit:

1. Een positief bindend advies uit te brengen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het realiseren van 50 flexwoningen aan de Kamperdijk/Kamperweg te Elburg.
2. Onder voorbehoud van toekenning van de SFT-subsidie een investeringsbudget van € 1.100.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie, projectkosten, sociaal beheer en kostprijsverhogende btw.
3. De restantkosten te dekken uit het Woonfonds voor Flexwonen.
4. Hiertoe de 3e begrotingswijziging 2026 vast te stellen.

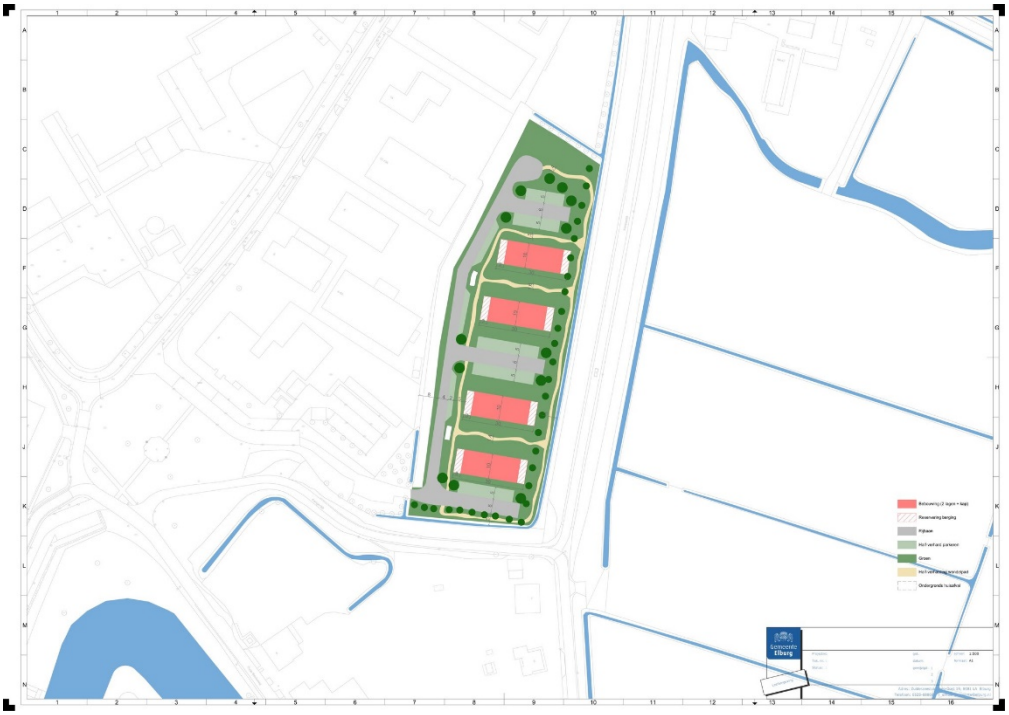
Aanleiding, samenhang en voorgeschiedenis

In de gemeente Elburg is een grote behoefte aan extra woningen. Het bouwen van permanente woningen heeft prioriteit, maar kost tijd. Flexwoningen bieden een snellere oplossing voor urgente woningzoekenden. Op 11 juli 2023 heeft het college de bestuursopdracht Flexwonen vastgesteld, met als doel de verkenning en realisatie van tijdelijke flexwoningen aan te sluiten op de regionale aanpak Noord-Veluwe.

Op basis van een locatieonderzoek (februari–mei 2025) is de locatie aan de Kamperdijk als meest geschikt naar voren gekomen. Het college heeft op 1 juli 2025 besloten deze locatie vast te stellen als ontwikkellocatie, de intentieovereenkomst met woningcorporatie UWOON vast te stellen, en de raad te verzoeken een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen. Uw raad heeft dit krediet verleend.

Sindsdien zijn de benodigde onderzoeken (bodem, verkeer, geluid, stikstof, milieuzonering) uitgevoerd en is het participatieproces met omwonenden en ondernemers van bedrijventerrein Kruismaten afgerond. De ruimtelijke motivering toont aan dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het plan is daarmee gereed voor besluitvorming.

Het realiseren van 50 flexwoningen binnen de bebouwde kom past niet in het omgevingsplan van de gemeente Elburg. Afwijken van het omgevingsplan is mogelijk door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De omgevingsvergunning wordt gefaseerd aangevraagd: eerst het planologisch basisbesluit, op een later moment de bouwactiviteit. Op 19 juni 2025 heeft uw raad vastgesteld voor welke categorieën het college bindend advies aan de raad moet vragen. Het bouwen van meer dan 20 wooneenheden binnen de bebouwde kom valt in één van deze categorieën. Zonder positief bindend advies van de raad kan het college geen omgevingsvergunning voor de BOPA verlenen.



Figuur 1: Stedenbouwkundige schets flexwonen Kamperdijk

Het plan

Het project voorziet in de realisatie van 50 flexwoningen op de locatie aan de Kamperdijk/Kamperweg te Elburg. De woningen worden gerealiseerd in samenwerking met woningcorporatie UWOON. De belangrijkste kenmerken van het plan zijn als volgt.

Invulling

Het betreft 50 verplaatsbare woningen in maximaal 2 bouwlagen (7–8 meter bouwhoogte). Het woningprogramma bestaat uit 20 grondgebonden woningen (10 woningen van circa 50 m² en 10 woningen van circa 65 m²) en 30 appartementen (10 van circa 50 m² en 20 van circa 35 m²), met een totaal bruto vloeroppervlakte van 2.833 m². Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een stevige groene rand, bomen langs de Kamperdijk, landschappelijke inpassing en parkeren op eigen terrein.

Doelgroep
De flexwoningen zijn kleine woningen voor kleine huishoudens met een urgent huisvestingsprobleem, waaronder starters en statushouders. Minimaal 30% van de woningen wordt toegewezen aan statushouders, conform de voorwaarden van de SFT-subsidie. De woningen worden verhuurd en beheerd door woningcorporatie UWOON.

Looptijd
De woningen worden geplaatst voor een periode van maximaal 10 jaar op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. Na afloop van de exploitatieperiode worden de woningen verplaatst naar een locatie in Elburg-Zuid. De voorwaarden hiervoor worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met UWOON.

Rolverdeling gemeente – UWOON
De gemeente stelt de grond om niet beschikbaar en is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie (inclusief ontsluitingsweg en aansluiting nutsvoorzieningen), de projectkosten en het sociaal beheer. UWOON is verantwoordelijk voor de aanschaf, bouw en exploitatie van de woningen, het onderhoud, het beheer en de verplaatsing na afloop van de exploitatieperiode. Deze rolverdeling is vastgelegd in de intentieovereenkomst en wordt nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst die in voorbereiding is.

Beoogd effect
Het planologisch toestaan en realiseren van 50 flexwoningen op de locatie aan de Kamperdijk/Kamperweg, als tijdelijke woonoplossing voor urgente woningzoekenden in Elburg, voor een periode van maximaal 10 jaar.

Argumenten
1.1 Het project past binnen de Omgevingsvisie en het Addendum Woonvisie
De omgevingsvisie van de gemeente Elburg zet in op een duurzame, leefbare en toekomstbestendige gemeente, met ruimte voor verschillende woonvormen en doelgroepen. De ontwikkeling van 50 flexwoningen sluit aan bij de woningbouwambities uit de Omgevingsvisie en de doelgroepen uit het Addendum Woonvisie. Het project betreft sociale huurwoningen, is tijdelijk en flexibel van aard, en is zorgvuldig ingepast op een passende locatie.

1.2 De ETFAL-toets is positief
Het projectgebied heeft in het omgevingsplan een agrarische bestemming, met gebruik als parkeerterrein bij evenementen. De realisatie van flexwoningen is in strijd met deze regels. Voor de BOPA moet op grond van artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ruimtelijke motivering toont aan dat hieraan wordt voldaan.

1.3 Er wordt rekening gehouden met landschappelijke kernkwaliteiten
Het gebied ten oosten en zuiden van het projectgebied maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht van Elburg en het Nationaal Landschap. Het plan voorziet in een stevige groene rand, bomen langs de Kamperdijk en landschappelijke inpassing, waarmee de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet significant worden aangetast.

1.4 De ontwikkeling past binnen het provinciale en waterschapsbeleid

Het project past binnen het provinciale beleid en het Beleidskader flexwonen Gelderland. De waterbelangen worden in voldoende mate beschermd.
1.5 Milieukundig past de ontwikkeling in de omgeving
De relevante milieuaspecten (geluid, geur, bodem, stikstof, externe veiligheid) zijn onderzocht en beoordeeld. Hieruit volgen geen belemmeringen voor het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gebied is gekwalificeerd als gemengd gebied met wonen.

2.1 De gemeentelijke kosten vloeien voort uit de rolverdeling met UWOON
In de intentieovereenkomst met UWOON is vastgelegd dat de gemeente de grond om niet beschikbaar stelt en verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken, de projectkosten en het sociaal beheer. UWOON draagt de kosten voor aanschaf, bouw, exploitatie en verplaatsing van de woningen. De totale gemeentelijke kosten bedragen € 1.175.000. Hiervan is € 75.000 al door uw raad beschikbaar gesteld als voorbereidingskrediet. Het resterende bedrag van € 1.100.000 wordt met dit voorstel aan uw raad gevraagd.

2.2 De kosten worden voor een belangrijk deel gedekt door de SFT-subsidie
De gemeente heeft een aanvraag ingediend voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). De verwachte bijdrage bedraagt € 1.000.000 (€ 20.000 per woning). Deze subsidie gaat in zijn geheel naar de gemeente. Daarmee wordt circa het overgrote deel van de totale gemeentelijke kosten gedekt. Het resterende deel wordt gedekt uit het Woonfonds voor Flexwonen.

2.3 Het Woonfonds voor Flexwonen is de aangewezen dekkingsbron voor het restant
De gemeente Elburg beschikt over een Woonfonds voor Flexwonen. Dit fonds is specifiek ingesteld voor de bekostiging van gemeentelijke kosten in verband met de realisatie van flexwoningen. De restantkosten na aftrek van de SFT-subsidie bedragen € 100.000. Het is passend en doelmatig om deze kosten te dekken uit dit fonds, dat immers voor dit doel is gecreëerd. Daarmee wordt de algemene reserve ontzien en wordt het Woonfonds voor het beoogde doel ingezet.

Kanttekeningen
1.1 Netcongestie (Liander)
Er is sprake van netcongestie in het verzorgingsgebied van Liander. De beschikbaarheid van voldoende elektriciteitsaansluiting voor 50 woningen is op dit moment niet gegarandeerd. Een formele aanvraag bij Liander kan pas worden ingediend op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Het zo snel mogelijk doorlopen van de vergunningprocedure is daarom van belang. Indien de netaansluiting niet tijdig beschikbaar is, kan dit leiden tot vertraging van de bouwstart of tot meerkosten voor een tijdelijke voorziening.

1.2 SFT-subsidie
De SFT-subsidie van maximaal € 1.000.000 is aangevraagd en de verwachting is dat deze wordt toegekend. De subsidie is echter nog niet definitief verleend. Het investeringsbudget wordt beschikbaar gesteld onder voorbehoud van toekenning van de SFT-subsidie. Indien de subsidie niet wordt toegekend, zal de financiële haalbaarheid opnieuw moeten worden beoordeeld. De restantkosten worden gedekt uit het Woonfonds voor Flexwonen.

2.1 Participatie-uitkomsten
Uit het participatieproces zijn reacties gekomen van omwonenden en ondernemers van bedrijventerrein Kruismaten. De voornaamste bezwaren betreffen de vestiging van woningbouw nabij een bedrijventerrein, zorgen over veiligheid, energievoorziening, bouwhoogte, parkeerdruk en verkeerstoename. In het participatieverslag is beschreven hoe met deze reacties is omgegaan. De

bezwaren hebben niet geleid tot onoverkomelijke belemmeringen, maar zijn waar mogelijk verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke randvoorwaarden.

2.2 Bezwaarprocedures
Na verlening van de omgevingsvergunning BOPA staat bezwaar en beroep open. Dit kan leiden tot vertraging in de uitvoering van het project.

2.3 Beschikbaarheid vervolglocatie
Na afloop van de exploitatieperiode van 10 jaar moeten de woningen worden verplaatst. De gemeente heeft het voornemen een locatie in Elburg-Zuid hiervoor beschikbaar te stellen. De beschikbaarheid en geschiktheid van een vervolglocatie is op dit moment nog niet zeker.

Alternatieven

Financiën

De gemeentelijke kosten voor het project Flexwonen Kamperdijk zijn geraamd op basis van het begrotingsformat SFT 2026. De gemeente stelt de grond om niet beschikbaar aan UWOON en neemt het bouw- en woonrijp maken, de projectkosten en het sociaal beheer voor haar rekening.

Gemeentelijke kosten	**Bedrag**
Bouw- en woonrijp maken (excl. VTU)	€ 454.000
Projectkosten (incl. VTU)	€ 180.000
Sociaal beheer (10 jaar exploitatie)	€ 438.000
Kostprijsverhogende BTW	€ 28.000
Totaal gemeentelijke kosten	**€ 1.100.000**
Dekking	**Bedrag**
SFT-subsidie (€ 20.000 per woning, aangevraagd)	€ 1.000.000
Ten laste van Woonfonds voor Flexwonen	€ 100.000
Totaal dekking	**€ 1.100.000**

Het gevraagde investeringsbudget bedraagt € 1.100.000. Dit betreft de totale gemeentelijke kosten exclusief het al door uw raad verstrekte voorbereidingskrediet van € 75.000. De kosten bestaan uit bouw- en woonrijp maken (€ 454.000), projectkosten (€ 180.000) en sociaal beheer (€ 438.000).

De dekking bestaat uit de SFT-subsidie van maximaal € 1.000.000 en een bijdrage van € 100.000 uit het Woonfonds voor Flexwonen. De kosten voor de aanschaf en bouw van de woningen (€ 8,75 miljoen) komen geheel voor rekening van UWOON. De verplaatsing van de woningen na afloop van de exploitatieperiode wordt door UWOON georganiseerd. De gemeente vergoedt de verplaatsingskosten aan UWOON op basis van werkelijke kosten, gemaximeerd op het bedrag dat bij de selectie van de concept-aanbieder wordt overeengekomen (geraamd € 500.000). De verplaatsingskosten worden vastgelegd in de aanbesteding van de concept-aanbieder door UWOON. De verplichting valt pas aan het einde van de exploitatieperiode van 10 jaar en maakt geen onderdeel uit van het huidige investeringsbudget. Daar staat tegenover dat de locatie na afloop van de exploitatieperiode bouw- en woonrijp terugkeert naar de gemeente en opnieuw kan worden ingezet.

Na afloop van de exploitatieperiode keert de locatie bouw- en woonrijp terug naar de gemeente, inclusief de aangelegde infrastructuur. De tijdelijke ontheffing van het omgevingsplan vervalt en de agrarische bestemming is dan weer van kracht. De locatie heeft op dat moment een hogere gebruikswaarde dan in de huidige situatie. Indien de gemeente een andere invulling aan de locatie wil geven, dient daarvoor een nieuwe planologische procedure te worden doorlopen.

Als de SFT-subsidie niet wordt toegekend, zal het investeringsbudget niet in werking treden en wordt de financiële haalbaarheid opnieuw beoordeeld.

Communicatie/burgerparticipatie

Het participatieproces is uitgevoerd conform de Participatieverordening 2024 en het participatie plan van aanpak dat is vastgesteld als onderdeel van de besluitvorming op 1 juli 2025. Omwonenden en ondernemers van bedrijventerrein Kruismaten zijn via meerdere kanalen betrokken: Elburg Spreekt, bewonersbijeenkomsten, individuele gesprekken en schriftelijke communicatie. De uitkomsten zijn vastgelegd in het participatieverslag, dat volgt op het vastgestelde participatie plan van aanpak en als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

De voornaamste reacties betroffen de vestiging van woningbouw nabij het bedrijventerrein, zorgen over veiligheid en overlast, energievoorziening, bouwhoogte (2 lagen, 7–8 meter), parkeerdruk en verkeerstoename. In het participatieverslag is per reactie beschreven of en hoe deze is verwerkt in het plan.

Na besluitvorming door uw raad worden omwonenden en ondernemers geïnformeerd over het besluit en het vervolgproces.

Vervolg

Na positief bindend advies van uw raad wordt de omgevingsvergunning BOPA verleend voor het planologisch basisbesluit. Parallel wordt de samenwerkingsovereenkomst met UWOON afgerond en selecteert UWOON een concept-aanbieder, waarbij de gemeente een adviserende rol vervult. Op basis van een onherroepelijke vergunning wordt een aanvraag voor netaansluiting bij Liander ingediend. Vervolgens wordt het bouw- en woonrijp maken aanbesteed en uitgevoerd, en dient UWOON de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwactiviteit in.

Planning vervolgstappen:

- BOPA: einde Q3 2026
- Selectie concept-aanbieder: Q4 2026
- Aanbesteding en uitvoering bouw- en woonrijp maken: Q4 2026
- Bouwstart: Q1 2027

Bijlage(n)

- Participatieverslag
- Stedenbouwkundig ontwerp

Elburg, 4 mei 2026

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester (wnd),	de secretaris,
Dhr. drs. H.J. van Schaik	Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma