Collegeadvies

Zaaknummer	458654
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak
Advies van	Projectleider RO
I.o.m.	Domeinmanager Leefomgeving, Beleidsmedewerker grondzaken, Adviseur Financiën
Beslissing d.d.	12 mei 2026 Nummer

Besluit:

1. De raad bijgaand raadsvoorstel en conceptraadsbesluit aan te bieden.
2. De gemeenteraad te verzoeken 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.
3. Onder voorbehoud van de SFT subsidie de gemeenteraad te verzoeken een investeringsbudget van € 1.100.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie, projectkosten, sociaal beheer en kostprijsverhogende btw, en hiertoe de benodigde begrotingswijziging vast te stellen en het raadsvoorstel hierop aan te passen;
4. De restantkosten te dekken uit het woonfonds voor flexwonen en het raadvoorstel hierop aan te passen;
5. In te stemmen met het bijgevoegde participatieverslag en de bestuurlijke reactie op de uitkomsten van het participatieproces.

Besluit	Openbaar

Onderwerp

Bindend advies en investeringsbudget project Flexwonen Kamperdijk.

Te nemen besluit

1. De raad bijgaand raadsvoorstel en conceptraadsbesluit aan te bieden.
2. De gemeenteraad te verzoeken 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.
3. De gemeenteraad te verzoeken een investeringsbudget van € 1.100.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie, projectkosten, sociaal beheer en kostprijsverhogende btw, en hiertoe de benodigde begrotingswijziging vast te stellen.
4. In te stemmen met het bijgevoegde participatieverslag en de bestuurlijke reactie op de uitkomsten van het participatieproces.

Korte samenvatting

Op 1 juli 2025 heeft het college de locatie aan de Kamperdijk vastgesteld als ontwikkellocatie voor circa 50 flexwoningen. De raad heeft vervolgens een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar gesteld. De voorbereidende onderzoeken zijn inmiddels afgerond en het participatieproces is doorlopen. Het project is nu rijp voor besluitvorming door de raad.

Met dit voorstel wordt de raad gevraagd om twee samenhangende besluiten te nemen: een positief bindend advies voor het planologisch mogelijk maken van de flexwoningen via een BOPA, en het beschikbaar stellen van een investeringsbudget van € 1.100.000 voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie, projectkosten, sociaal beheer en kostprijsverhogende BTW. De totale gemeentelijke kosten bedragen € 1.100.000 (exclusief het reeds verstrekte voorbereidingskrediet van € 75.000). De kosten worden voor een belangrijk deel gedekt uit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) van € 1.000.000.

De flexwoningen worden gerealiseerd in samenwerking met woningcorporatie UWOON. De gemeente stelt de grond om niet beschikbaar en is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken, de projectkosten en het sociaal beheer. UWOON is verantwoordelijk voor de aanschaf, bouw en exploitatie van de woningen.

Inleiding

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. De 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 de gemeenteraad 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.

Naast het bindend advies is het van belang dat de raad ook direct een besluit kan nemen over de financiële consequenties. Beide beslispunten worden daarom in één raadsvoorstel gebundeld, zodat de raad beschikt over voldoende informatie over het plan, de invulling, de doelgroep, de looptijd, de kosten en het participatieverslag om tot een zorgvuldig besluit te komen.

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. Het betreft kleine woningen voor kleine huishoudens, waaronder starters en statushouders (30–40%). De woningen worden verhuurd en beheerd door woningcorporatie UWOON. Na afloop van de exploitatieperiode worden de woningen verplaatst naar een locatie in Elburg-Zuid.

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 van de locatie, inclusief de aanleg van de ontsluitingsweg en de aansluiting op het hoofdnet van nutsvoorzieningen. Daarnaast draagt de gemeente de projectkosten en de kosten voor sociaal beheer. UWOON is verantwoordelijk voor de aanschaf, bouw en exploitatie van de woningen. Deze rolverdeling wordt nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst die in voorbereiding is.

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 de algemene reserve.

2.3 Tijdig beschikbaar stellen van het krediet voorkomt vertraging
De planning voorziet in het verlenen van de BOPA voor het einde van het derde kwartaal 2026 en de selectie van een concept-aanbieder in het vierde kwartaal 2026, met beoogde bouwstart in het eerste kwartaal 2027. Om deze planning te halen is het noodzakelijk dat het bouw- en woonrijp maken tijdig kan worden aanbesteed en uitgevoerd.

3.1 Het bindend adviesrecht is van toepassing
Op 19 juni 2025 heeft de gemeenteraad de lijst met categorieën vastgesteld waarvoor het college bindend advies aan de raad moet vragen. Het realiseren van meer dan 20 wooneenheden binnen de bebouwde kom valt binnen deze categorieën. Het bindend adviesrecht is de opvolger van de voormalige verklaring van geen bedenkingen (VVGB). Zonder positief bindend advies van de raad kan het college geen omgevingsvergunning voor de BOPA verlenen.

Kanttekeningen
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.

SFT-subsidie
De SFT-subsidie van € 1.000.000 is aangevraagd en de verwachting is dat deze wordt toegekend. De subsidie is echter nog niet definitief verleend. In de intentieovereenkomst met UWOON is het niet verkrijgen van SFT-subsidie opgenomen als ontbindende voorwaarde. Indien de subsidie niet wordt toegekend, zal de financiële haalbaarheid opnieuw moeten worden beoordeeld en zal dekking moeten worden gevonden uit de algemene reserve of middelen binnen het programma Wonen.

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 (2 lagen, 7–8 meter), 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.

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

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 voorwaarden hiervoor worden nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst met UWOON. De beschikbaarheid en geschiktheid van een vervolglocatie is op dit moment nog niet zeker.

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. De kosten en dekking zijn als volgt:

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 algemene reserve	€ 100.000
Totaal dekking	**€ 1.100.000**

Het gevraagde investeringsbudget aan de raad bedraagt € 1.100.000. Dit betreft de totale gemeentelijke kosten exclusief het reeds door de raad verstrekte voorbereidingskrediet van € 75.000. De kosten zijn als volgt opgebouwd:

Bouw- en woonrijp maken (€ 454.000): civiele werken, aanleg ontsluitingsweg en aansluitingen op het hoofdnet van nutsvoorzieningen.

Projectkosten (€ 180.000): projectorganisatie, begeleiding, toezicht en overige projectgebonden kosten gedurende de voorbereidings- en realisatiefase.

Sociaal beheer (€ 438.000): kosten voor integratie, inburgering en begeleiding van bewoners gedurende de exploitatieperiode van 10 jaar.

De dekking bestaat uit de SFT-subsidie van € 1.000.000 en een bijdrage van € 100.000 uit de algemene reserve. De SFT-subsidie gaat in zijn geheel naar de gemeente. UWOON ontvangt enkel een doorgifte voor verplaatsingskosten aan het einde van de exploitatieperiode, voor zover de subsidie daarin voorziet. De definitieve verdeling wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

De kosten voor de aanschaf en bouw van de woningen (€ 8,75 miljoen) komen geheel voor rekening van UWOON. UWOON draagt ook de exploitatiekosten voor onderhoud en beheer van de woningen. 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.

Indien de SFT-subsidie niet wordt toegekend, moeten de gemeentelijke kosten volledig worden gedekt uit de algemene reserve of middelen binnen het programma Wonen.

Communicatie/burgerparticipatie

Het participatieproces is uitgevoerd conform de Participatieverordening 2024 en het participatieplan 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 (onder meer de brief aan omwonenden van 17 november 2025). De uitkomsten zijn vastgelegd in het participatieverslag, dat volgt op het vastgestelde participatie plan van aanpak en als bijlage bij het raadsvoorstel wordt 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. De bezwaren hebben niet geleid tot fundamentele bijstelling van het plan, maar zijn waar mogelijk meegenomen in de stedenbouwkundige uitwerking en de ruimtelijke randvoorwaarden.

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

Vervolg

Na besluitvorming worden de volgende stappen doorlopen. Na positief bindend advies van de 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.

Beoogde planning: BOPA → einde Q3 2026, selectie conceptaanbieder Q4 2026, bouwstart Q1 2027.

Om de beoogde planning te halen wordt het college verzocht dit voorstel met spoed te agenderen voor de raadsvergadering van 24 juni 2026, via een verzoek aan de agendacommissie. Het positief bindend advies van de raad is noodzakelijk om de aanvraag voor de omgevingsvergunning BOPA te kunnen indienen en de bezwaartermijn te laten starten. Agendering in de raad van september 2026 zou betekenen dat de vergunning pas in oktober 2026 kan worden aangevraagd, met als gevolg dat de beoogde bouwstart in het eerste kwartaal 2027 niet haalbaar is.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel en conceptraadsbesluit
2. Participatieverslag
3. Stedenbouwkundig ontwerp