



Raadsvoorstel

Onderwerp	Stedenbouwkundig plan en financiële verkenning Woningbouwversnelling Elburg-Zuid en Oostendorp-Zuid
Datum	19 mei 2026
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak
Behandelaar	Projectleider Woningbouwversnelling
Zaaknummer	350158
Bijlagen	3 (waarvan bijlage 2 en 3 GEHEIM zijn)

Korte beschrijving voorstel:

Het stedenbouwkundig plan Elburg- en Oostendorp-Zuid voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde van de Zuiderzeestraatweg-Oost. Aan beide zijden van landgoed Old Putten zijn feitelijk twee wijken zorgvuldig ingepast in het landschap. Voor beide wijken is een financiële verkenning opgesteld. Het ontwerp voldoet aan de huidige standaarden en is met vele betrokken partijen besproken. Ook maatschappelijk is er veel draagvlak voor de bouw van woningen op deze locatie. Op basis van het stedenbouwkundig plan kunnen de voorbereidingen gestart worden voor de aanpassing van het Omgevingsplan.

Te nemen besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan Elburg-Zuid en Oostendorp-Zuid vast te stellen (bijlage 1),
2. Kennis te nemen van de financiële verkenning Elburg-Zuid (geheime bijlage 2),
3. Kennis te nemen van de financiële verkenning Oostendorp-Zuid (geheime bijlage 3),
4. Instemmen met het voorbereiden en opstarten van de benodigde ruimtelijke procedures.

Aanleiding, samenhang en voorgeschiedenis

Gemeente Elburg heeft de ambitie om te groeien. Dat doen we samen met de gemeenten in de Kop van de Veluwe en met de regio Zwolle. Vanuit de overtuiging dat groei bijdraagt aan leefbaarheid van onze kernen, brede welvaart, betaalbaarheid van onze voorzieningen.

Het coalitieakkoord (2022-2026) verwoordt de bouwambitie door te spreken over meer woningen bouwen voor alle doelgroepen, zo mogelijk in alle kernen. Op 3 juli 2023 heeft de raad met een motie de wens voor versnelling op de woningbouw nog eens benadrukt. 1 juli 2024 heeft de raad ingestemd met de woningbouwversnelling voor drie locatie: Elburg/Oostendorp, 't Harde en Doornspijk. Besloten is om een stedenbouwkundig plan met bijbehorende grondexploitatie voor de drie locaties op te stellen.

Voor Elburg-Zuid is de versnellingslocatie uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Dit plan gaat over de realisatie van circa 700 woningen en is gereed. Het stedenbouwkundig plan betreft twee delen namelijk Elburg-Zuid en Oostendorp-Zuid. Beide delen bevatten circa 350 woningen. Het is één plan verbonden door een nieuwe fietsroute. Voor beide plandelen is een aparte financiële verkenning opgesteld aangezien het twee aparte wijken zijn, die ruimtelijk van elkaar zijn gescheiden. Het stedenbouwkundig plan ligt met bijbehorende financiële verkenningen voor ter besluitvorming.



Beoogd effect

Het stedenbouwkundig plan Elburg-Zuid en Oostendorp-Zuid geeft inzicht hoe het gebied wordt ontwikkeld en is de basis voor de aanpassing van het Omgevingsplan en gesprekken met grondeigenaren. De financiële verkenning geeft een doorkijk naar de opbrengsten en kosten voor dit plan.

Argumenten

1.1 Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan wordt een belangrijke stap gezet richting realisatie woningbouw.

Het stedenbouwkundig plan laat zien hoe de woningbouw passend in het landschap ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg-Oost zorgvuldig wordt vormgegeven. De woningen, parkeren, ontsluiting, wateropvang en groen zijn onderzocht en hebben een plek gekregen in het plan. Hiermee is de samenhang geborgd en biedt het plan een uitstekende basis om de volgende stap te zetten in de ontwikkeling van het gebied te weten een 'aanpassing Omgevingsplan'.

1.2 Het plan is goed ontvangen

Tijdens het Woonevent Elburg op 24 maart 2026 is onder andere het plan gepresenteerd. Naar schatting 400 bezoekers hebben kennisgenomen van het plan. Het betrof omwonenden maar ook veel woningzoekenden. Veel bezoekers hebben hun waardering uitgesproken en de aanpassingen van het plan op basis van de eerste participatieavond in juli 2025 zijn positief ontvangen. Denk aan het openhouden van het gebied tussen het Puttenpad en de Eekterbeek, geen woningbouw aan de zuidzijde van Landgoed Old Putten en aandacht voor de bereikbaarheid van het gebied. Deze opmerkingen zijn meegenomen en hebben een plek gekregen in het voorliggende plan.

Daarnaast is het plan besproken in de commissie ruimtelijke kwaliteit (Welstand), Stichting Landschapselementen Elburg, Stichting Landgoederen en Kastelen, Rijksdienst voor cultureel Erfgoed, oudheidkundige vereniging Arent thoe Boecop, Stichting Natuur en Milieu en De Bakkersmolen van Schuld. Alle partijen hebben hun waardering uitgesproken voor het stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan is doorgenomen met de woningbouwcorporaties. Naast waardering is er een goede basis gelegd om het plan uit te werken en te realiseren.

Tenslotte heeft er marktconsultatie plaatsgevonden op 17 april 2026. Partijen in de regio die actief zijn in de gebiedsontwikkeling zijn uitgenodigd en hebben kennis kunnen nemen van de plannen en ambities. Denk hierbij aan projectontwikkelaars, makelaars, adviseurs en overige bedrijven. We zullen dit blijven doen om de kracht van het regionale netwerk te blijven benutten. De reactie zijn positief op de plannen waaronder voorliggend stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan kan rekenen op een breed maatschappelijk draagvlak.

1.3 Woningbouw is conform Addendum Woonvisie.

Het woningbouwprogramma in het gebied sluit aan bij het beleid van de gemeente Elburg. De verhouding betaalbaar en vrije sector is conform addendum bij de Woonvisie die is vastgesteld in de raad. Naast betaalbaarheid is er rekening gehouden met doelgroepen die een woning zoeken: senioren die kleiner willen wonen, al dan niet levensloopbestendig en starters op de woningmarkt (zowel sociale huur, middenhuur als betaalbare koop). Het plan biedt voldoende flexibiliteit om in de toekomst aanpassingen te doen en tussen de segmenten te schuiven.

1.4 Parkeerbeleid is eigentijds toegepast

In het plan is ruimte opgenomen voor voldoende parkeerplaatsen conform de huidige parkeernota. Deze norm is hoog en gezien de opzet van het plan (STOMP-principe) en dubbelgebruik, is gekozen een klein



deel van de parkeerplaatsen ruimtelijk te reserveren in plaats van aan te leggen. Zo voldoen we nog steeds aan de hoogste CROW-norm, echter zitten we aan de onderkant van de bandbreedte die deze norm biedt. Hiermee voorkomen we dat we te veel parkeerplaatsen aanleggen die niet worden gebruikt. Mocht dit leiden tot een daadwerkelijk tekort aan parkeerplaatsen (wat niet de verwachting is) dan kunnen deze alsnog worden gerealiseerd. Dit scheelt onnodig veel verharding en we maken de wijk groener, duurzamer en gezonder.

1.5 Doorstroming Zuiderzeestraatweg-Oost staat onder druk

De bereikbaarheid van het plangebied is onderzocht in samenwerking met de provincie. De Zuiderzeestraatweg Oost die aan de noordzijde van het plangebied loopt is een provinciale weg. Op basis van dit onderzoek kunnen een aantal conclusies getrokken worden. De voorgestelde ontsluiting is verkeerstechnisch de juiste. Namelijk geen extra ontsluiting direct op de provinciale weg. We zien op basis van de prognoses een knelpunt ontstaan rondom de capaciteit van de provinciale weg. De woningbouw heeft hier in beperkte mate invloed op. Gezien de beperkte ruimte in het profiel en de leefbaarheid die rond de weg onder druk staan zal de oplossing niet liggen op het huidige tracé. Dit benadrukt de urgentie van de corridorstudie die momenteel vanuit de Regio Noord Veluwe wordt uitgevoerd.

1.6 Versnelling is noodzakelijk.

De vraag naar woningen in de gemeente Elburg is groot. Ook tijdens het woonevent bleek dat veel inwoners van de gemeente Elburg een woning zoeken binnen de gemeentegrenzen. Het sociale netwerk is een belangrijke reden maar ook geeft men aan dat het in de gemeente Elburg fijn wonen is. De urgentie is hoog. Veel mensen woonachtig in onze gemeente zijn op zoek naar een passende woning.

2.1 (en 3.1) Financiële verkenning geeft inzicht in de haalbaarheid van het plan.

De financiële verkenningen voor Elburg-Zuid en Oostendorp-Zuid laten een positief resultaat zien. Hiermee wordt dit plan haalbaar wat belangrijk is voor de ruimtelijke procedure die gevoerd moet worden. Financiële haalbaarheid dient te worden aangetoond. Nadere toelichting hierop onder het kopje financiën. In de geheime bijlage 2 en 3 is de financiële verkenning opgenomen.

2.2 (en 3.2) Steun vanuit de provincie voor versnelling.

De provincie Gelderland stelt experts beschikbaar om te helpen bij de planontwikkeling. Het betreft kennis op het gebied van ecologie en grondverwerving. Deze ondersteuning is waardevol voor het vervolg en willen we graag behouden voor de vervolgstappen.

4.1 Door het stedenbouwkundig plan vast te stellen kunnen de ruimtelijke procedures worden voorbereid.

Voor de ruimtelijke procedure moeten de contouren van het plan vastliggen en de haalbaarheid zijn aangetoond. Aan deze voorwaarden wordt met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan voldaan. Hiermee kunnen we doorgaan met de planontwikkeling.

4.2 Verwachtingen waarmaken

De inwoners en woningzoekenden in de gemeente Elburg hebben hoge verwachtingen als het gaat om de snelheid van de woningbouwontwikkeling. Er is waardering voor het stedenbouwkundig plan. Het is belangrijk om door te pakken en de ruimtelijke procedures voor te bereiden en op te starten. Hiermee houden we de vaart in het proces om te komen tot de gewenste versnelling.

Kanttekeningen

1.1 Netcongestie blijft een risico



Het is bekend dat het stroomnet in Gelderland onder druk staat. Berichtgeving hierover is wisselend. Op verschillende fronten wordt gewerkt aan een oplossing. De nationale overheid en de provinciale overheden werken aan maatregelen om de aangekondigde aansluitstop te voorkomen. In afwachting van deze oplossingen kunnen de ruimtelijke procedures worden voorbereid en gevoerd. Er is helaas geen garantie dat het tijdig verkrijgen van een aansluiting gegarandeerd kan worden. Wel worden de ontwikkelingen op het gebied van net-bewust en net-verwachtend bouwen nauwlettend gevolgd en geïnventariseerd.

1.2 Woningbouw wijkt af van de Woondeal.

De verdeling van de woningbouw is conform het addendum van de woonvisie van de gemeente Elburg maar wijkt af van de Woondeal die is gesloten. Reden is dat de Woondeal betrekking heeft op alle woningbouw binnen de gemeente en niet op één project. Concreet betekent dit dat het voorgestelde woonprogramma dus afwijkt en daarmee ruimte biedt voor flexibiliteit en maatwerk in de ontwikkeling van Elburg en Oostendorp – Zuid en private initiatieven.

4.1 Ruimtelijke procedures kunnen het project vertragen

Bezwaar- en beroepsprocedures tegen de aanpassing van het omgevingsplan kunnen leiden tot vertraging van de ontwikkeling. We zijn hierbij afhankelijk van de behandelingstermijnen bij bezwaarcommissie, rechtbank en Raad van State (hoelang deze procedures duren). Dit kan leiden tot hogere plankosten en hogere bouwkosten voor het MFA. Maar hoe eerder de procedure wordt gestart hoe eerder deze kan worden afgerond.

Alternatieven

Alternatief het is het niet vaststellen van het plan. Hiermee wordt het voorbereiden van de ruimtelijke procedure niet mogelijk en loopt het project vertraging op. Daarnaast is voor de grondeigenaren in het gebied belangrijk dat het plan wordt vastgesteld en daarmee in het gesprek over de grondverwerking een volgende stap kan worden gezet. Doorgang van het project en de wijze waarop stelt de grondeigenaar in staat een inschatting te maken om een beslissing te nemen rondom de verkoop van de grond.

Financiën

De afgelopen periode is tijdens de planvorming en -uitwerking de financiële haalbaarheid getoetst en waar mogelijk is (financieel en programmatisch) bijgestuurd. De resultaten uit deze rekensessie is als input gebruikt voor de optimalisatie van het ontwerp (reken & tekentraject). Op basis van het voorliggend stedenbouwkundig plan is voor het deel Elburg Zuid en Oostendorp-Zuid een financiële berekening opgesteld. De verwachting is dat voor beide locaties (ondanks dat het een integraalplan is) een aparte grondexploitatie wordt vastgesteld. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten tonen beide locaties een positief resultaat aan. Voor Elburg-Zuid is het voorlopige resultaat ca. 1,6 miljoen positief en voor Oostendorp-Zuid is het voorlopige resultaat ca. 1,3 miljoen positief

Genoemde bedragen komen goed overeen met de verwachtingen zoals deze eerder in de raad zijn geschetst. Grootste wijziging ten opzichte van 2024 is de aanpak van de infrastructuur - fietsverbinding oost-west, zuidelijke ontsluiting Oostendorp-Zuid en aanpak oversteek Zuiderzeestraatweg-Oost bij het gemeentehuis.

De komende periode zullen de financiële berekeningen nader worden uitgewerkt en worden de laatste onderdelen toegevoegd aan de berekening. De verwachting is dat dit niet tot hele grote verschillen in conclusies gaat leiden vergeleken met de financiële berekeningen die zijn bijgevoegd aan dit voorstel. Na uitwerking van de laatste onderdelen zullen voor beide locaties een grondexploitatie worden opgesteld. Na de zomervakantie zullen deze in besluitvorming worden gebracht.



In maart heeft de gemeente een WBI-subsidie aangevraagd. Dit betreft een bedrag van ca. € 2,5 miljoen wat voor Elburg-Zuid, Oostendorp-Zuid en Molenkamp ingezet kan worden. Eind juni hoort de gemeente of zij deze subsidie ontvangen. Op het moment van toekenning kan een groot deel (ca. € 2 miljoen) gebruikt worden voor Elburg-Zuid en Oostendorp-Zuid. Dit zal leiden tot een verbetering van het resultaat van de grondexploitaties.

Bij het openen van de grondexploitatie moet de kennis op dat moment uitwijzen wat de verwachte winst of het verwachte verlies binnen de grondexploitatie is. Op basis van de nota Grondbeleid wordt de POC-methode toegepast om winsten en verliezen te nemen wanneer deze zich voordoen en te verrekenen met de reserve bouwgrondexploitatie. Bij het opstellen van de meerjarenprogrammabegroting en de jaarstukken wordt een risicoanalyse gemaakt om de risico's in kaart te brengen. Als deze risicoanalyse aanleiding tot zorgen geeft, zal dit tijdig worden gerapporteerd aan de raad. Op dit moment is de verwachting, met de kennis van nu, dat dit niet van toepassing is. De kosten die op dit moment worden gemaakt en nog gemaakt gaan worden in de komende periode, worden gedekt uit het, op 1 juli 2024, vastgestelde krediet voor voorbereidingskosten in het kader van de woningbouwopgave. Dit krediet is nog voldoende om deze kosten mee te dekken.

Communicatie/burgerparticipatie

Bij het tot stand komen van het plan is uitgebreid geparticipeerd door omwonenden. Op 16 juni 2025 en 24 maart 2026 zijn er participatieavonden geweest. De resultaten van de eerste avond zijn benoemd en teruggekoppeld aan de omwonenden en grondeigenaren die aanwezig waren op de avond. Er is uitgelegd hoe we om gegaan zijn met de opmerkingen en waar dit een plek heeft gekregen in het stedenbouwkundig plan. Hier zijn veel positieve reacties op ontvangen. Wel blijft er een blijvende zorg bestaan over de verkeersafwikkeling op de Zuiderzeestraatweg-Oost. Deze zorgen kunnen bij de uitwerking worden opgepakt samen met de omwonenden.

Met grondeigenaren wordt gesproken over de grondverwerving en waar nodig wordt gezocht naar een alternatieve locatie. Dit doen we samen met het betreffende eigenaren. Veel gesprekken hebben al plaatsgevonden en waar mogelijk is hier al rekening mee gehouden in het stedenbouwkundig plan. Dit zullen we blijven doen met respect voor de uitgangspunten van het plan.

Ruim 300 mensen hebben de enquête ingevuld op Elburg Spreekt die voorafging aan het Woonevent. Wij zullen deze mensen, net als de omwonenden en andere betrokkenen en geïnteresseerden actief blijven betrekken bij de ontwikkeling. Via Elburg spreekt, website en nieuwsbrieven blijven we de mensen informeren over de voortgang.

De omwonenden zullen worden betrokken bij de uitwerking van het plan. Hierover vinden nu al gesprekken plaats om het plan zorgvuldig te laten landen in zijn omgeving.

Vervolg

Na vaststelling zal uitgebreid worden gecommuniceerd met omwonenden en geïnteresseerden over de vaststelling van het plan en de vervolgstappen (participatie planuitwerking). Daarnaast zullen de benodigde documenten voor de ruimtelijke procedure worden voorbereid en in procedure worden gebracht. Tenslotte zullen de gesprekken met de grondeigenaren voor aankoop van de gronden worden voortgezet en de financiële verkenning naar een grondexploitatie worden vertaald. Deze wordt voor de start van de ruimtelijke procedure ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Bijlage(n)



1. Stedenbouwkundig plan Elburg en Oostendorp – Zuid.
2. Financiële verkenning Elburg-Zuid (geheim)
3. Financiële verkenning Oostendorp-Zuid (geheim)

Elburg, 19 mei 2026

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester (wnd),

Dhr. drs. H.J. van Schaik

de secretaris,

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma