Raadsvoorstel

Onderwerp	Stedenbouwkundig plan en financiële verkenning woningbouwversnelling Lageweg Doornspijk
Datum	19 mei 2026
Portefeuillehouder	L. Oosterloo
Behandelaar	Projectleider Woningbouwversnelling
Zaaknummer	350158
Bijlagen	2 (financiële verkenning is GEHEIM)

Korte beschrijving voorstel:
Het stedenbouwkundig plan Lageweg in Doornspijk voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk waar ook een multifunctionele accommodatie (MFA) wordt gerealiseerd.

Het wordt een bijzondere wijk waar het MFA een mooie plek krijgt naast 100 woningen. De vraag naar betaalbare woningen in Doornspijk is groot en dit plan helpt om aan deze vraag te voldoen. Maatschappelijk is er veel draagvlak voor de bouw van woningen en het MFA op deze locatie. Op basis van het stedenbouwkundig plan kunnen de voorbereidingen gestart worden voor de aanpassing van het omgevingsplan. Aansluitend hierop zal ook gestart worden met de planontwikkeling van de locatie van De Deel en basisschool De Regenboog.

Te nemen besluit:
1. Het stedenbouwkundig plan Lageweg Doornspijk vast te stellen (bijlage 1),
2. Kennis te nemen van de GEHEIME financiële verkenning Lageweg Doornspijk (bijlage 2),
3. 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 en 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. Op 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 Doornspijk is de versnellingslocatie uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Dit plan gaat over de realisatie van circa 100 woningen en een Multi Functionele Accommodatie (MFA). Het stedenbouwkundig plan Lageweg ligt met bijbehorende financiële verkenning voor ter besluitvorming. Deze financiële verkenning is de voorloper van de grondexploitatie. Het plan voor de locaties van de huidige Deel en basisschool De Regenboog volgt begin 2027.

Beoogd effect

Het stedenbouwkundig plan Lageweg 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 Lageweg wordt een belangrijke stap gezet richting realisatie woningbouw en MFA.

Het stedenbouwkundig plan Lageweg laat zien hoe de woningbouw passend in het landschap aan de rand van Doornspijk zorgvuldig wordt vormgegeven. De woningen, het MFA, 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 in Doornspijk goed ontvangen

Tijdens de participatieavonden is het plan gepresenteerd en besproken. Op basis hiervan zijn een aantal aanpassingen aangebracht. Dit is door de omwonenden positief ontvangen. Ook het overige gedeelte heeft veel positieve reacties opgeleverd tijdens de informatieavond op 26 maart jl. Daarnaast is het plan besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) en ook hier is het zeer goed ontvangen.

1.3 Woningbouw is conform Addendum Woonvisie en voldoet aan het parkeerbeleid.

Het woningbouwprogramma in het gebied dient in samenhang beschouwd te worden met de twee andere locaties in Doornspijk te weten De Deel en basisschool De Regenboog. Dit programma voldoet gezamenlijk aan het addendum op de Woonvisie die is vastgesteld in de raad. Het plan voldoet eveneens aan het parkeerbeleid conform door de raad vastgesteld parkeerbeleidsplan. Er zit zelfs enige overmaat rondom de locatie van het MFA. Bij de planuitwerking zal dit worden meegenomen.

1.4 Versnelling is noodzakelijk.

De vraag naar woningen in Doornspijk is groot. Doornspijkers willen graag in hun dorp blijven wonen en daar is op dit moment onvoldoende de mogelijkheid voor. Betaalbaar passend binnen de woonwensen van jongeren maar ook senioren. Het plan voorziet hierin. Daarnaast voor ziet het plan in de inpassing van het MFA. De druk om de MFA snel te realiseren is groot vanwege stijgende bouwkosten. Vaststelling van het stedenbouwkundig plan zorgt voor duidelijke kaders waardoor gestart kan worden met het ontwerp van het gebouw.

2.1 Vaststellen van de financiële verkenning geeft duidelijkheid over de haalbaarheid van het plan.

De financiële verkenning laat een negatief resultaat zien. Dat wil zeggen dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Dit tekort dient, zodra de grondexploitatie wordt vastgesteld, te worden gedekt uit de Reserve Bouwgrondexploitatie. Dit is een belangrijke voorwaarde voor de ruimtelijke procedures. Omdat de opbrengsten uit de nog op te stellen grondexploitaties van de huidige locaties De Deel en De Regenboog niet zijn meegenomen wordt het dit tekort (nog) niet gecompenseerd. Beide locaties hebben een potentiële opbrengst om dit tekort te compenseren.

2.2 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.

3.1 Door het stedenbouwkundig plan Lageweg 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.

3.2 Verwachtingen waarmaken
De inwoners en woningzoekenden van Doornspijk 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. Er lijkt een stop te komen op nieuwe aansluitingen alhoewel recente berichtgeving (d.d. 22 april 2026) hoopgevend zijn. Op verschillende fronten wordt gewerkt aan een oplossing. De nationale overheid en de provinciale overheid werken aan maatregelen om de aangekondigde aansluitstop te voorkomen. In afwachting van deze oplossingen kunnen de ruimtelijke procedures wordt voorbereid en gevoerd. Er is alleen geen garantie dat het tijdig verkrijgen van een aansluiting gegarandeerd kan worden.

2.1 De financiële verkenning dient in samenhang bekeken te worden met die van de herontwikkeling locatie Deel en de Regenboog.
De financiële verkenning laat een tekort zien voor het gehele gebied aan de Lageweg. Dit betreft de versnellingslocatie en de eerder vastgestelde locatie rondom het MFA. Beide gebieden zitten in de financiële verkenning. Hier zijn de (positieve) resultaten van de ontwikkeling van De Deel en De Regenboog nog niet in meegenomen.

3.1 Ruimtelijke procedures kunnen het project inclusief het MFA vertragen
Bezwaren en beroepen tegen de aanpassing van het omgevingsplan kunnen leiden tot vertraging van de ontwikkeling. We zijn hierbij afhankelijk van de behandelingstermijnen bij de Raad (hoelang deze procedures duren). Dit kan leiden tot hogere plankosten en hogere bouwkosten voor het MFA. Hiervoor geldt wel dat 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 grondverwering 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 maanden zijn diverse financiële berekeningen opgesteld om de financiële haalbaarheid te toetsen van de stedenbouwkundige ontwerpen. Het betrof het ontwerpproces van het stedenbouwkundig plan is diverse malen doorgerekend en waar nodig is het plan bijgesteld. Dit wordt ook wel tekenen & rekenen genoemd. Het MFA is onderdeel van deze berekeningen. De meest recente financiële berekening is gebaseerd op dit voorliggend stedenbouwkundig plan. Deze berekening is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

De financiële verkenning voor Lageweg Doornspijk laat een negatief resultaat zien. Het financiële tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door de lage woningdichtheid in delen van het plan, veel woningen in het betaalbare segment en de realisatie van het MFA, het hoge aandeel openbare ruimte en de extra benodigde grondwerkzaamheden in dit gebied (het afgraven van de klei- en veenlaag).

Dit tekort van circa 1,4 miljoen euro moet in samenhang worden bezien met de woningbouwontwikkeling op de locaties De Deel en De Regenboog. Op deze locaties zijn de opbrengsten hoger dan de lasten, onder meer door efficiëntere woningbouw, en aandeel vrijesectorwoningen. De opbrengst voor deze locaties is geraamd op circa 1,6 miljoen euro. Daarmee kan het negatieve resultaat van de locatieontwikkeling worden verevend.

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 met omwonenden. Op 14 december 2024 en 26 maart 2026 zijn er participatieavonden geweest. De resultaten zijn benoemd en teruggekoppeld aan de omwonenden en grondeigenaren tijdens de avonden zelf of naderhand via een mail. Het plan heeft op veel positieve reacties kunnen rekenen tijdens de laatste informatieavond. Veel opmerkingen en suggesties zijn verwerkt in de plannen. Wel blijft er een blijvende zorg bestaan over de verkeersafwikkeling van de Lageweg en de aansluitingen op het Zuiderzeestraatweg. Deze zorgen kunnen bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig plan worden opgepakt samen met de omwonenden. Daarnaast is vanaf de vestiging van het Voorkeursrecht gebruikt om met de individuele eigenaren gesprekken te voeren over de aankoop van de gronden en waar nodig nadenken over een alternatief. Deze gesprekken voeren we en blijven we voeren.

Vervolg

Na vaststelling zal uitgebreid worden gecommuniceerd met omwonenden en overige inwoners van Doornspijk 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 Lageweg
2. Financiële verkenning Lageweg (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