Participatieverslag

Flexwonen Kamperdijk

Concept versie: 4-3-2026

1. Inleiding

Er is in gemeente Elburg grote behoefte aan meer woningen. Elburg heeft grote ambities op het gebied van woningbouw. In de tussentijd willen we ook zorgen voor tijdelijke woonoplossingen voor diverse doelgroepen.

Dat kan in de vorm van flexwoningen, rekening houdend met de opgelegde taakstellingen én de verschillende belangen van de inwoners van Elburg. Deze flexwoningen zijn sociale huurwoningen, voor mensen met een urgent huisvestingsprobleem. Zoals bijvoorbeeld statushouders en starters.

Flexwoningen zijn tijdelijke woningen die verplaatsbaar zijn. Deze woningen kunnen sneller worden gerealiseerd op plekken waar tijdelijk ruimte beschikbaar is.

Een mogelijke locatie voor naar schatting 50 flexwoningen betreft het gebied achter de bedrijven aan de Robbertsmatenstraat. Het gaat om het weiland dat ligt aan de Kamperdijk en Kamperweg.

Het plan is de komende maanden verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid van dit project op deze locatie en bij gebleken geschiktheid te zorgen voor een realisatie van de tijdelijke woningen.

Het realiseren van flexwoningen heeft impact op de omgeving en inwoners. Een zorgvuldig participatietraject is nodig om belanghebbenden voldoende te betrekken en de flexwoningen optimaal in te passen in de huidige omgeving.

Dit verslag gaat over de periode tussen de eerste informatie naar omwonenden tot na de bewonersbijeenkomst. De opgehaalde informatie uit deze periode wordt meegenomen in de vergunningsaanvraag voor dit project.

2. Doel van participatie

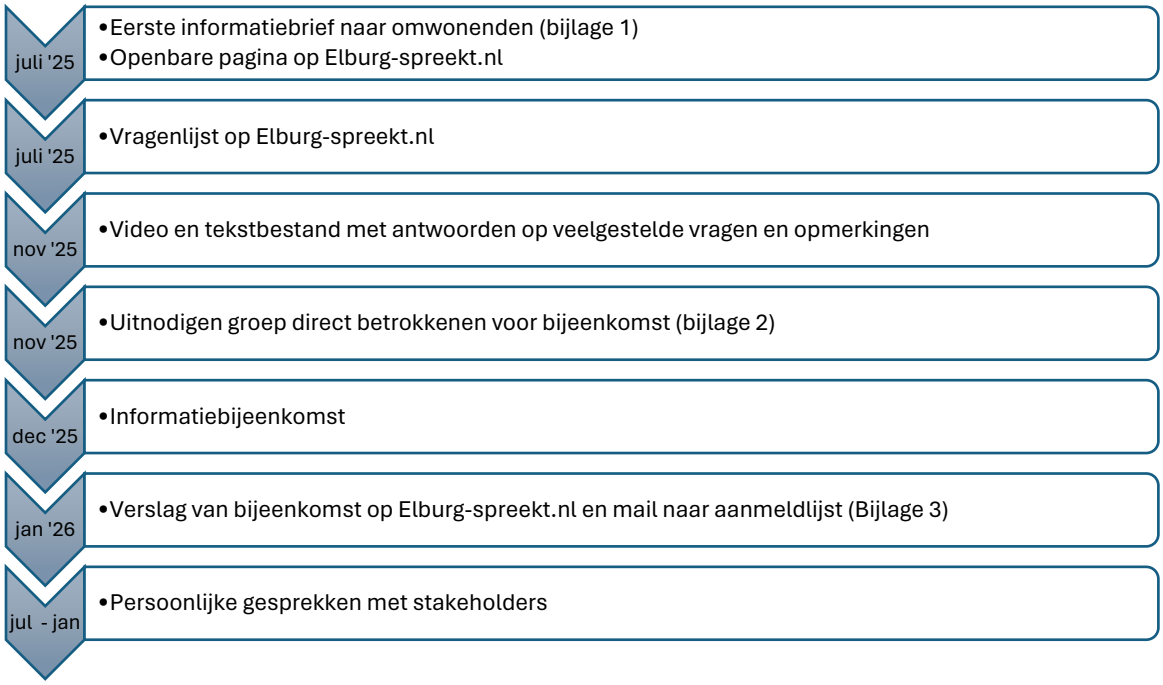
De participatieaanpak begint bij de eerste informatie naar omwonenden en loopt door tot nadat de woningen in gebruik zouden worden genomen.

Participatie heeft in dit project een aantal doelen;

- Informeren en begrip creëren. Informeren is een basisvoorwaarde voor goede participatie én kan zorgen voor begrip en betrokkenheid.
- Kennis ophalen en koppeling leggen met andere vragen of kansen. Met oprechte interesse luisteren naar de inbreng van belanghebbenden, waar mogelijk ruimte maken voor optimalisering van het plan.
- Positieve betrokkenheid van belanghebbenden, die zich gehoord en medeverantwoordelijk voelen voor het uiteindelijke resultaat.

3. Beschrijving van de participatieactiviteiten

Er zijn verschillende participatieactiviteiten ondernomen, hieronder in chronologische volgorde.



Informatievoorziening

Juli 2025 – De informatievoorziening startte via Elburg-spreekt.nl, waarnaar ook in de pers en sociale media werd verwezen. Op deze website, die binnen de gemeente voor diverse projecten gebruikt wordt, is de eerste informatie over het project bekend gemaakt. Daarmee had een breed publiek op een toegankelijke manier dezelfde informatie, enquête en contactgegevens.

De groep mensen die in de directe omgeving wonen of werken kregen aanvullend een brief om hen te informeren en te wijzen op de website (bijlage 1).

Vragenlijst

Juli 2025 - Op Elburg-spreekt werd bij een het publiek uit Gemeente Elburg en omgeving gevraagd om een reactie op de openbare vragenlijst. Hiermee hebben 168 mensen hun mening gegeven, zorgen kunnen uiten en vragen kunnen neerleggen.

Veelgestelde vragen

November 2025 - In de reacties op de vragenlijst kwamen snel meerdere opmerkingen en vragen vaak terug. Daaruit bleek de noodzaak om een aantal zaken verder uit te leggen. Daarmee kunnen betrokkenen beter geïnformeerd een bijdrage leveren aan het vraagstuk.

Om de informatie goed toegankelijk te maken, is gekozen voor een video als middel. Aanvullend is een tekstbestand van de vragen en antwoorden gemaakt. In begrijpelijke taal, op een persoonlijke manier, geplaatst op Elburg-spreekt.nl

De link naar Elburg-spreekt.nl én het tekstbestand over de veelgestelde vragen werd daarnaast meegestuurd met de uitnodiging naar de direct omwonenden (Bijlage 2).

Informatiebijeenkomst

December 2025 – Er werd een bijeenkomst georganiseerd voor de mensen die in de directe omgeving van het gebied wonen of werken. Ongeveer 40 personen waren aanwezig, waardoor veel persoonlijke gesprekken mogelijk waren.

Aan verschillende thematafels werd meer informatie gegeven over de onderzoeken, plannen, vervolgstappen en een mogelijke ruimtelijke opzet. Naast een diverse groep betrokkenen vanuit Gemeente Elburg waren Woningcorporatie Uwoon en Stichting Wiel aanwezig om vragen te beantwoorden over toewijzing en de verschillende te huisvesten doelgroepen.

De aanwezigen deelden ruim aandachtspunten, zorgen en ideeën voor het gebied. Deze werden besproken en direct genoteerd op flip-overs (zie Hoofdstuk 4. Opgehaalde informatie).

Een verslag van de bijeenkomst is openbaar gemaakt voor geïnteresseerden, wederom via Elburg-spreekt. (Bijlage 3)

Persoonlijke gesprekken

Op verzoek van zorgorganisatie ’s Heerenloo zijn twee gesprekken gevoerd met bewoners, ouders en begeleiders. ’s Heerenloo biedt begeleiding aan jongeren die extra ondersteuning nodig hebben. De zorgen gingen vooral over praktische zaken rondom veiligheid op het eigen terrein, zoals verlichting. Hiervoor zijn suggesties gedaan die los staan van het project Flexwonen. Daarnaast was er een positieve inslag: bewoners waren nieuwsgierig naar wie er komt wonen en zien ook kansen in de nieuwe woningen voor de levendigheid in de omgeving. Wel is de kanttekening geplaatst dat men benieuwd is hoe het er uiteindelijk uit komt te zien. De gemeente en woningcorporatie Uwoon zullen dit proces actief blijven begeleiden.

Daarnaast is op verzoek van het parkmanagement Kruismaten een apart gesprek gevoerd met een aantal ondernemers van het bedrijventerrein. Dit gesprek vond plaats op het gemeentehuis. Er zijn geen wezenlijk nieuwe punten opgehaald ten opzichte van de informatiebijeenkomst. De belangrijkste vraag bleef de mogelijke invloed van de flexwoningen op de bedrijfsvoering van de omliggende ondernemingen.

4. Opgehaalde informatie

Er zijn verschillende belangen, perspectieven en dilemma's in kaart gebracht. Voor het overzicht is een indeling gemaakt van de meest genoemde reacties in categorieën. Bijlage 3 (verslag informatiebijeenkomst) en bijlage 4 (verslag vragenlijst) geven een uitgebreider overzicht.

Enquête

Doelgroep

Er zijn zorgen en weerstand tegen statushouders als een van de doelgroepen voor dit project. Ook noemen mensen asielzoekers, hoewel dat geen doelgroep is voor deze woningen. De wens van woningen voor lokale jongeren/starters wordt vaak genoemd.

Locatie en ruimtelijke inpassing

Er zijn verschillende opmerkingen die gaan over de locatie, bijvoorbeeld over het beschermd stadsgezicht, groen, natuur en diersoorten (ook de paarden). De nabijheid van een zorginstelling en industrie/bedrijven wordt genoemd als mogelijk probleem (oa stank en geluidsoverlast). Verlies van uitzicht of waardevermindering woningen.

Overlast en veiligheid

Veel respondenten geven aan vrees te hebben voor verloedering, criminaliteit, diefstal, onveiligheid, geluidsoverlast en overlast in de avond/nacht.

Verkeer en voorzieningen

Er wordt aangegeven dat mogelijk problemen ontstaan met ontsluiting en parkeerdruk, druk op bestaande infrastructuur en verkeersveiligheid. Ook verlies parkeerplaatsen voor evenementen.

Tijdelijkheid

Mensen geven aan vragen en wantrouwen te hebben over de tijdelijkheid van dit project. Variërend van 'waarom niet definitief' tot 'gaat vast niet weggehaald worden'. Sommige respondenten hebben kritiek op de regels die zij voor zichzelf hanteert.

Alternatieven en oplossingen

Respondenten benoemen andere locaties of leegstaande panden. De optie van bejaardenhuizen/doorstroomwoningen realiseren als alternatief en kwaliteitsbouw of modulaire woningen i.p.v. tijdelijke flexwoningen.

Leefomgeving

Mensen geven aan het belangrijk te vinden om de buurt betrekken en in gesprek te blijven. Woningkwaliteit en onderhoud van de woningen word belangrijk gevonden. Zorg voor samenhang met omgeving (geen aparte wijk). Dagbesteding en integratie statushouders organiseren.

Informatiebijeenkomst

Verkeer en bereikbaarheid

Verkeer was één van de meest besproken thema's tijdens de bijeenkomst. Bewoners en ondernemers geven aan zich zorgen te maken over verkeersveiligheid, drukte, parkeren en de combinatie met zwaar (vracht)verkeer uit het bedrijventerrein. Mogelijke alternatieven voor ontsluitingsroutes zijn besproken.

Aanwezigen vragen aandacht voor de verkeersveiligheid op de Oude Bleeksweg en Kamperweg, waar volgens hen te hard wordt gereden en fietsers zich onveilig voelen. De combinatie van wonen en zwaar vrachtverkeer van het bedrijventerrein wordt als risico benoemd. Er zijn alternatieve ontsluitingsroutes voorgesteld. Daarnaast is de zorg uitgesproken dat extra parkeerdruk ontstaat op omliggende straten.

Omgeving

Er is uitgebreid gesproken over het gebied, de omgeving en natuur. Bewoners noemen het belang van uitzicht, groen, natuurwaarden én zorgen over water en bodem.

Bewoners noemen het belang van het behoud van uitzicht, met name richting de dijk en het open landschap. Er is zorg geuit over de waterhuishouding en de bodemgesteldheid van het terrein. Meerdere aanwezigen benadrukken de wens voor een groene, natuurlijke overgang tussen de woningen en de omliggende omgeving.

Woningen

Over de woningen zelf werden verschillende voorkeuren uitgesproken in bijvoorbeeld hoogte, variatie en materiaalgebruik. Gewenste uitstraling en type woningen worden benoemd als belangrijk.

Aanwezigen spreken een voorkeur uit voor een beperkte bouwhoogte, bij voorkeur maximaal twee lagen. Er wordt gevraagd om variatie in woningtypen en uitstraling, zodat het geen eenvormig geheel wordt. Het aantal van circa 50 woningen wordt door meerdere aanwezigen als fors ervaren.

Doelgroepen

Een groot deel van de zorgen gaat over wie er komt wonen, hoe de toewijzing plaatsvindt en over hoe sociale veiligheid en samenhang in de buurt behouden blijft.

Aanwezigen vragen om heldere communicatie over de doelgroepen en het toewijzingsbeleid. Er is behoefte aan een vast aanspreekpunt of buurtbeheerder voor als de woningen bewoond zijn. Meerdere aanwezigen pleiten voor een evenwichtige bewonersmix en uiten zorgen over een te eenzijdige samenstelling.

Bedrijven

Ondernemers en grondeigenaren geven aan behoefte te hebben aan duidelijk over wat de nabijheid van woningen voor huidige en toekomstige bedrijfsvoering betekent.

Ondernemers vragen duidelijkheid over wat de nabijheid van woningen betekent voor hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Er is zorg over mogelijke beperkingen door milieuzonering. Daarnaast vragen ondernemers om inzicht in de economische gevolgen, onder andere voor de ontwikkelruimte en verkoopbaarheid van hun bedrijfspanden. Er wordt gepleit voor een duidelijke ruimtelijke en verkeerskundige scheiding tussen wonen en werken.

Flexwonen

Er leven veel vragen over de tijdelijkheid van flexwonen. Bewoners willen weten wat er gebeurt na de afgesproken 10 jaar, of permanente bouw ook een optie is en of andere locaties ook onderzocht zijn.

Bewoners willen weten wat er gebeurt na de afgesproken termijn van 10 jaar en of de woningen daadwerkelijk worden verwijderd. Er wordt gevraagd waarom specifiek voor deze locatie is gekozen en hoe alternatieven zijn afgewogen. Sommige aanwezigen vragen waarom niet wordt gekozen voor permanente woningbouw in plaats van tijdelijke flexwoningen.

5. Uitkomsten van participatie

Naar aanleiding van de opgehaalde informatie, vragen en zorgen uit het participatieproces is beoordeeld welke punten zijn meegenomen in het plan en welke niet. Hieronder wordt per thema toegelicht hoe met de input is omgegaan.

Verkeer en parkeren

De zorgen over parkeerdruk zijn meegenomen in het ontwerp. Alle parkeerplaatsen worden op het eigen terrein gerealiseerd, in de vorm van parkeerhoven en langsparkeerplaatsen langs de

toegangsweg. Er is een parkeernorm vastgesteld op basis van een verkeersnormenonderzoek. Aanvullend is ruimte gereserveerd voor extra parkeerplaatsen, mocht de behoefte groter blijken dan voorzien. De ontsluiting vindt plaats via het bestaande bedrijventerrein, waardoor de Kamperdijk in haar oorspronkelijke vorm behouden blijft en geen extra verkeer door de bestaande woonstraten ontstaat. Er is geen uitgebreid verkeersonderzoek uitgevoerd, omdat de verkeerskundige impact van 50 woningen daarvoor onvoldoende aanleiding geeft.

Omgeving en landschappelijke inpassing

De zorgen over uitzicht en landschappelijke inpassing zijn meegenomen. De positionering van de bebouwing is aangepast in relatie tot de aangrenzende dijk, rekening houdend met beperkingen van het waterschap. Er wordt gewerkt met een groene overgang van de dijk naar het perceel, waarbij de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. De watertoets is in overleg met het waterschap in voorbereiding en de uitkomsten hiervan zijn tot nu toe positief.

Woningen

De voorkeur voor een beperkte bouwhoogte is meegenomen. Het ontwerp gaat uit van twee lagen met een flauwe kap, passend bij een dorpse uitstraling. De gemeente heeft via de welstandstoets een adviesrol richting woningcorporatie Uwoon over de uitstraling van de woningen. Er komen verschillende woningtypen, variërend van circa 40 m^2 tot circa 70 m^2, bedoeld voor kleine huishoudens. Het aantal van 50 woningen is gehandhaafd als uitgangspunt van het project.

Doelgroepen en toewijzing

De doelgroepverdeling is helder gecommuniceerd. Minimaal 30% van de woningen wordt toegewezen aan statushouders. Dit percentage is een vereiste voor de SFT-subsidie die nodig is voor de financiering van het project. Woningcorporatie Uwoon is verantwoordelijk voor de toewijzing van de woningen via het reguliere toewijzingssysteem. In de samenwerkingsovereenkomst met Uwoon wordt bezien of nadere afspraken over de bewonersmix, waaronder mogelijkheden voor starters, vastgelegd kunnen worden. Beheerafspraken, waaronder een eventueel aanspreekpunt, maken onderdeel uit van de verdere uitwerking met Uwoon.

Bedrijven en milieuzonering

De zorgen van ondernemers over mogelijke beperkingen van hun bedrijfsvoering zijn gehoord. De ontsluiting via het bedrijventerrein is zo vormgegeven dat woon- en werkverkeer zoveel mogelijk gescheiden worden. De exacte beoordeling van de milieuzonering en de gevolgen voor bestaande bedrijfsactiviteiten wordt nader uitgewerkt in het kader van de vergunningaanvraag.

Tijdelijkheid en locatiekeuze

De vergunning voor deze woningen wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Na afloop van deze termijn mogen de woningen op deze locatie niet meer bewoond worden. De gemeente werkt parallel aan meerdere woningbouwprojecten, waaronder Elburg-Zuid, en houdt bij de planning rekening met mogelijke verplaatsing van de woningen naar een vervolglocatie. De locatiekeuze is gebaseerd op een intern locatieonderzoek waarbij meerdere locaties zijn beoordeeld op ruimtelijke geschiktheid, eigendomssituatie, milieuzonering en uitvoerbaarheid.

Niet meegenomen punten

Een aantal punten uit de participatie is afgewogen maar niet meegenomen. Het verzoek om andere locaties te kiezen of om permanente woningbouw in plaats van flexwoningen te realiseren is niet overgenomen, omdat de locatie Kamperdijk als meest geschikt uit het locatieonderzoek naar voren is gekomen en de keuze voor flexwonen aansluit bij de bestuursopdracht en de behoefte aan versnelling. Suggesties voor alternatieve invullingen zoals bejaardenhuizen of doorstroomwoningen vallen buiten de scope van dit project. De zorg dat 50 woningen te veel is voor deze locatie is meegewogen, maar het programma is ruimtelijk inpasbaar gebleken en noodzakelijk om de benodigde subsidie te verkrijgen.

Bijlagen

Bijlage 1. Eerste informatiebrief naar omwonenden

Bijlage 2. Uitnodiging direct betrokkenen voor bijeenkomst

Bijlage 3. Verslag van bijeenkomst 9 december 2025

Bijlage 4. Verslag vragenlijst Flexwonen