



Raadsvoorstel

Onderwerp	Wijziging omgevingsplan gemeente Elburg - Nagelhoudsweg - 1 en 3 't Harde
Datum	1 september 2026
Portefeuillehouder	L. Polinder
Behandelaar	Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
Zaaknummer	602703
Bijlagen	4

Korte beschrijving voorstel:

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan voor de ontwikkeling aan Nagelhoudsweg 1 en 3 bij 't Harde, heeft vanaf 10 juni 2026 zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

Te nemen besluit:

1. Het Omgevingsplan gemeente Elburg te wijzigen, zoals opgenomen in 'bijlage A', en de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 onder a Omgevingswet voor het plangebied Nagelhoudsweg 1 en 3 te laten vervallen;
2. Het wijzigingsbesluit 'Omgevingsplan gemeente Elburg – Nagelhoudsweg 1 en 3' de dag na afloop van de beroepstermijn in werking te laten treden.

Aanleiding, samenhang en voorgeschiedenis

Aan de Nagelhoudsweg 1 en 3 bij 't Harde, bevindt zich een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen, waarvan één voormalig. Initiatiefnemer, tevens bewoner van de bedrijfswoning, heeft in december 2023 een intakeverzoek ingediend om twee woningen te realiseren ter plaatse van de huidige agrarische schuur.

Begin februari 2024 is bovengenoemd initiatief op de intaketafel besproken. De uitkomst daarvan was dat het realiseren van twee nieuwbouwwoningen onder voorwaarden wenselijk is. Deze voorwaarden betreffen het aanvullend slopen van een tweede kleinere schuur en het saneren van de mestplaat. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor een goede landschappelijke inpassing.

In mei 2024 is het vervolgtraject - de omgevingstafel - van start gegaan. Interne en externe partijen waaronder de provincie, het waterschap, de Omgevingsdienst Veluwe, het Oversticht en de veiligheidsregio hebben geadviseerd ten aanzien van het plan. In een fysieke omgevingstafelsessie, waarbij initiatiefnemer en diens adviseur aanwezig waren, zijn de adviezen besproken en is er overleg gepleegd.

Vervolgens zijn initiatiefnemer en diens adviseur aan de slag gegaan met de meegegeven uitgangspunten en is het plan aangepast. De linker schuur en mestplaat worden verwijderd en een gedeelte van de te slopen bebouwing wordt ingezet ten behoeve van de bestaande schuur, die dienst doet als caravanstalling. De bestaande agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar een reguliere woning, respectievelijk een bedrijfswoning ten behoeve van de caravanstalling, waardoor de agrarische functie op deze gehele locatie eindigt. Hierna hebben initiatiefnemer en diens adviseur de onderbouwing



van de benodigde omgevingsplanwijziging verder uitgewerkt, zoals de milieuonderzoeken en het opstellen van een ruimtelijke motivering.

Op 9 juni 2026 heeft uw college ingestemd met de ontwerpwijziging 'omgevingsplan gemeente Elburg - Nagelhoudsweg 1 en 3' en besloten het ontwerp ter inzage te leggen. Vanaf 10 juni 2026 heeft de ontwerpwijziging voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid geweest om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op de ontwerpwijziging van het omgevingsplan. De beoogde wijziging van het omgevingsplan is digitaal raadpleegbaar via: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/_akn_nl_act_gm0230_2020_omgevingsplan_akn_nl_bill_gm0230_2026_besluit_omgevingsplan_20260610_171319/overzicht?session=721ecdd4-aca-e-406e-930a-808826a5f517.

Beoogd effect

1. Verhoging van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het bouwen van twee nieuwe woningen die op een goede manier landschappelijk zijn ingepast.
2. Het bieden van een planologisch kader voor het toevoegen van twee woningen, handhaven van de twee bestaande woningen en uitbreiden van de caravanstalling.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling geeft invulling aan de doelen van de omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat functieverandering van agrarisch mogelijk is wanneer de hoeveelheid bebouwing afneemt. In voorliggende ontwikkeling is daar sprake van. Bestaande agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd en circa 8000m³ aan agrarische bebouwing wordt gesloopt.

1.2 De ontwikkeling is passend binnen de doelstellingen van het VAB-beleid

Het plan betreft functiewijziging van een agrarisch bedrijf in het buitengebied. De uitgangspunten van het Vrijkomende Agrarische Bebouwing-beleid (VAB-beleid) zijn leidend. De twee algemene doelstellingen van het VAB-beleid 2016 zijn 'het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied' en 'het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied op sociaal en economisch gebied'. Hieronder vallen verschillende subdoelen die ook van toepassing zijn op deze ontwikkeling. Zo wordt er in het VAB-beleid gesproken over het tegengaan van verrommeling in het buitengebied, het tegengaan van leegstand en ongewenst gebruik door verbetering van panden en erven en over het versterken van het economisch draagvlak van het buitengebied. Met de sloop van de agrarische bebouwing en de bouw van nieuwe woningen wordt op deze subdoelen ingespeeld.

Initiatiefnemer is voornemens iets meer dan 8000 m³ te slopen. Op basis van het VAB-beleid is het slopen van 6000m³ voldoende voor het bouwen van twee vrijstaande woningen. Aan die eis wordt dus ruimschoots voldaan. Van de 2000m³ die extra wordt gesloopt, wordt een deel weer ingezet voor extra opslag van caravanstalling. Deze niet-agrarische vorm van bedrijvigheid vindt al plaats in de huidige situatie op het perceel. De uitbreiding van de caravanstalling is daarnaast ruimtelijk inpasbaar.

1.3 Het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is afgestemd met omwonenden

Het initiatief draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties doordat de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke en functionele context van de locatie. De belangen van initiatiefnemer, omwonenden en andere gebruikers van het gebied zijn afgewogen. Uit onderzoek blijkt dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon-, leef- en omgevingsklimaat. In het kader van participatie



heeft initiatiefnemer overleg gevoerd met direct omwonenden. Er bestaat voldoende draagvlak voor het initiatief en de belangen in de omgeving zijn zorgvuldig meegewogen.

1.4 Wijziging van het omgevingsplan is een raadsbevoegdheid

Op grond van de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van wijzigingen van het omgevingsplan.

1.5 De oude bestemmingsplanregels komen voor deze locatie te vervallen

Met inwerkingtreden van de Omgevingswet in 2024, kreeg elke gemeente van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan, bestaande uit onder andere de bestemmingsplannen en gemeentelijke (beheers)verordeningen. Voor de locatie Nagelhoudsweg 1 en 3 vervallen deze regels. Daarvoor in de plaats komen de regels uit hoofdstuk 11 van het omgevingsplan. Daarnaast zijn de eerder door de raad vastgestelde hoofdstukken van het omgevingsplan op deze locatie van toepassing, en de omgevingsplanregels van rijkswege (bruidsschat / hoofdstuk 22). Kortom: na de beoogde wijziging vormt het Omgevingsplan gemeente Elburg het volledige gemeentelijke planologische kader op deze locatie.

2.1 Datum inwerkingtreden gelijktrekken met einde beroepstermijn

Van rechtswege treedt een wijziging van het omgevingsplan vier weken na bekendmaking in werking. In dit beslispunt wordt deze periode verlengd naar zes weken. Op die manier vallen datum van inwerkingtreden en het einde van de beroepstermijn samen, hetgeen de rechtszekerheid ten goede komt.

2.2 Tegen de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan is beroep mogelijk

Nadat de wijziging van het omgevingsplan door de raad is vastgesteld, wordt dit besluit overeenkomstig de bepalingen van de Bekendmakingswet bekendgemaakt. Belanghebbenden kunnen vervolgens binnen 6 weken na bekendmaking beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien - in het kader van een ingesteld beroep - een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening wordt toegekend, zou dit de werking van de omgevingsplanwijziging opschorten.

Kanttelingen

N.V.T.

Alternatieven

N.V.T.

Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn de financiële risico's voor de gemeente, waaronder eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade), afgedekt.

Communicatie/burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft participatie uitgevoerd. In het voortraject is het plan door initiatiefnemer voorgelegd aan de buurt. Een participatieverslag hiervan is opgesteld. In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (afdeling 3.4 Awb). Dit betekent dat de ontwerp wijziging zes weken ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.



Vervolg

Na besluitvorming door uw raad wordt de wijziging omgevingsplan bekendgemaakt en staat gedurende 6 weken de mogelijkheid open om beroep in te stellen. Als binnen deze termijn geen beroep is ingesteld, wordt de wijziging van het omgevingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk, en kunnen de gewenste omgevingsvergunningen worden aangevraagd en verleend. Wordt wel beroep ingesteld dan treedt de wijziging van het omgevingsplan wel in werking, maar is deze niet onherroepelijk. In die situatie kan een omgevingsvergunning wel worden aangevraagd en verleend, maar is er een risico dat, als de omgevingsplanwijziging door de Raad van State wordt gewijzigd of vernietigd, de omgevingsvergunning daarmee ook ongeldig wordt.

Als in de beroepszaak een voorlopige voorziening wordt gevraagd én toegekend, schort ook de inwerkingtreding op en kan er geen omgevingsvergunning worden verleend zo lang er geen definitieve uitspraak is in de zaak.

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit 'wijziging Omgevingsplan gemeente Elburg – Nagelhoudsweg 1 en 3' inclusief 'Bijlage A Omgevingsplan gemeente Elburg' (format Gemeenteblad – concept)
2. Motivering Wijziging Omgevingsplan gemeente Elburg – Nagelhoudsweg 1 en 3
3. Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan
4. Bijlage 8 Participatieverslag

Elburg, 1 september 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