



inhoud deel D

1. FOCUSGEBIED
2. IMPACT
3. LOCATIE
4. GEBOUWEN
5. VERBEELDING
6. PARTICIPATIE
7. INTEGRALE AANPAK

BIJLAGEN:

8. MOBILITEITSPLAN / VERKEERSNOTITIE
9. PROGRAMMA VAN EISEN (PVE)

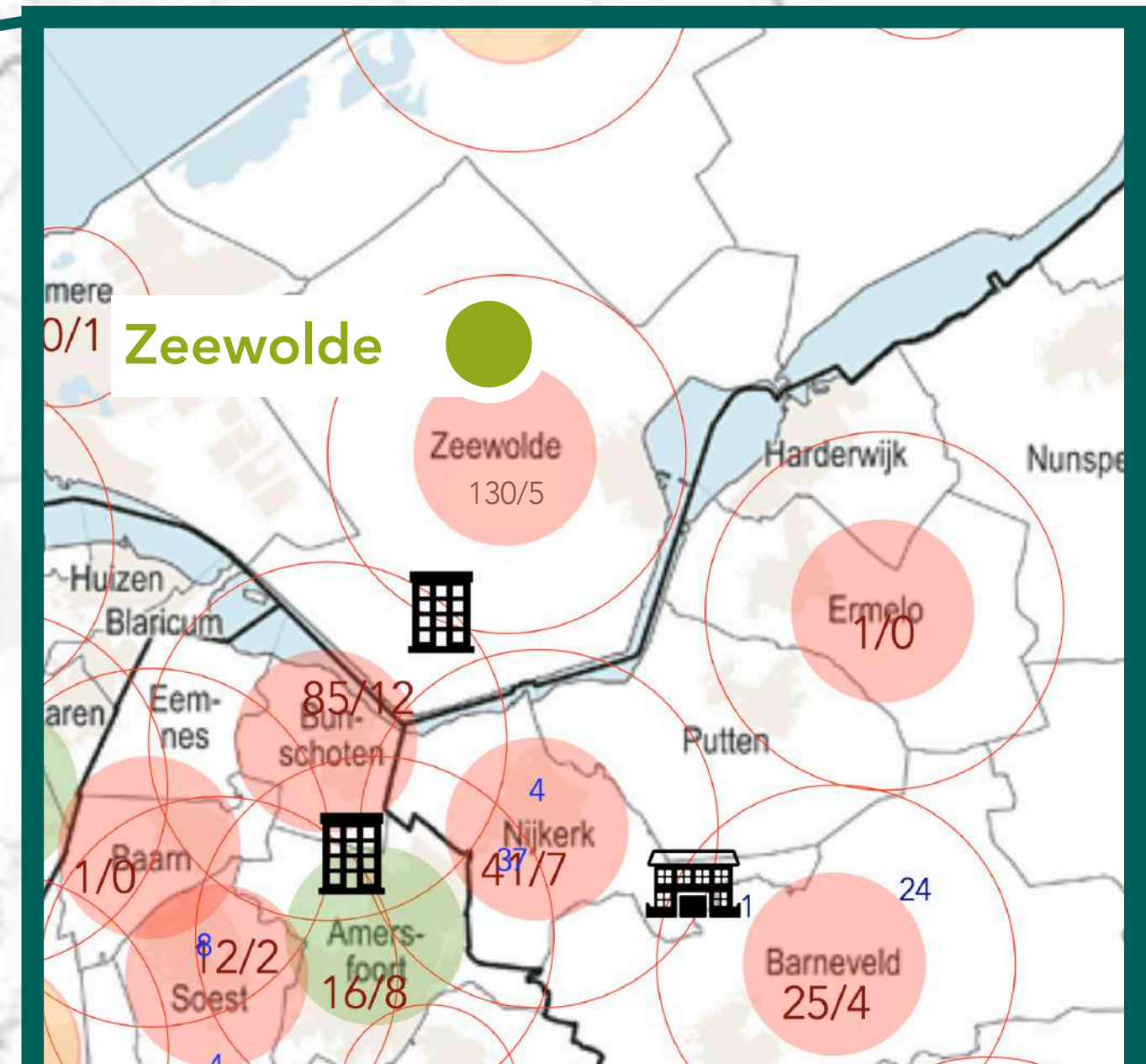
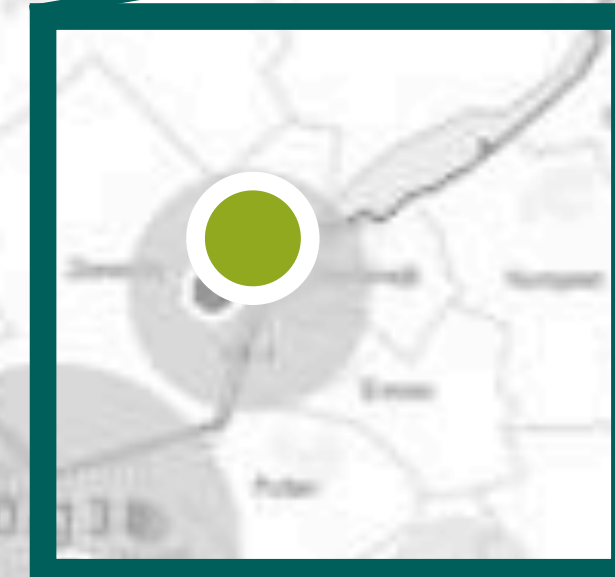
case-studie | huisvesting

1:1 ARCHITECTUUR

ARBEIDSMIGRANTEN

Afb. 1. Strategiekaart
AB Midden Nederland

Landelijke vraag naar huisvesting
(bedden).

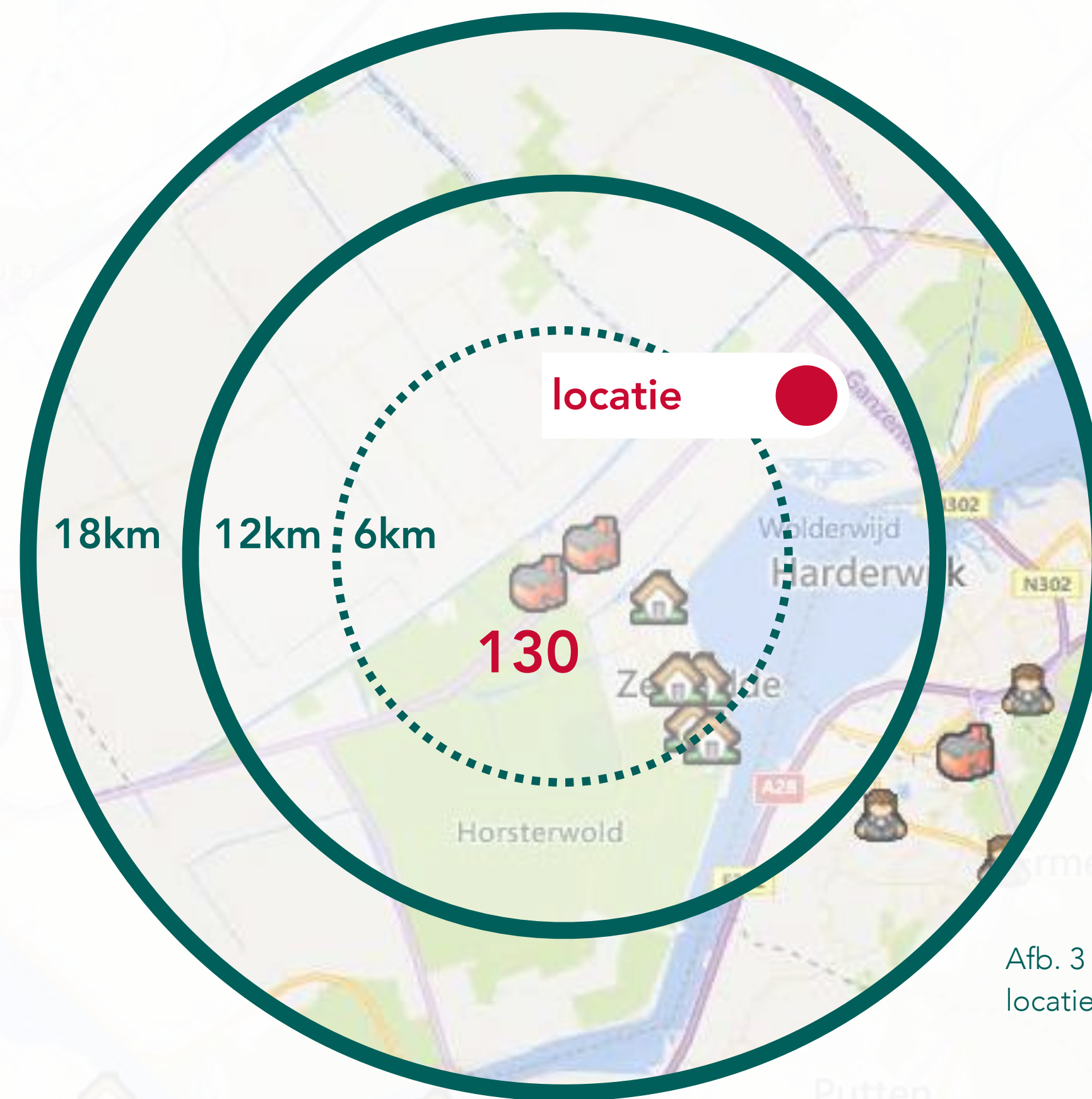


Afb. 2. Gemeente Zeewolde: Zeewolde

1

focusgebieden





De locatie (Sternweg) ligt binnen 8 km van de werplek. Dit betekent dat we middels elektrische fietsen het forenzen verkeer qua auto willen beperken. Tevens kan een bus worden ingezet vanwege de clustering van de werknemers.

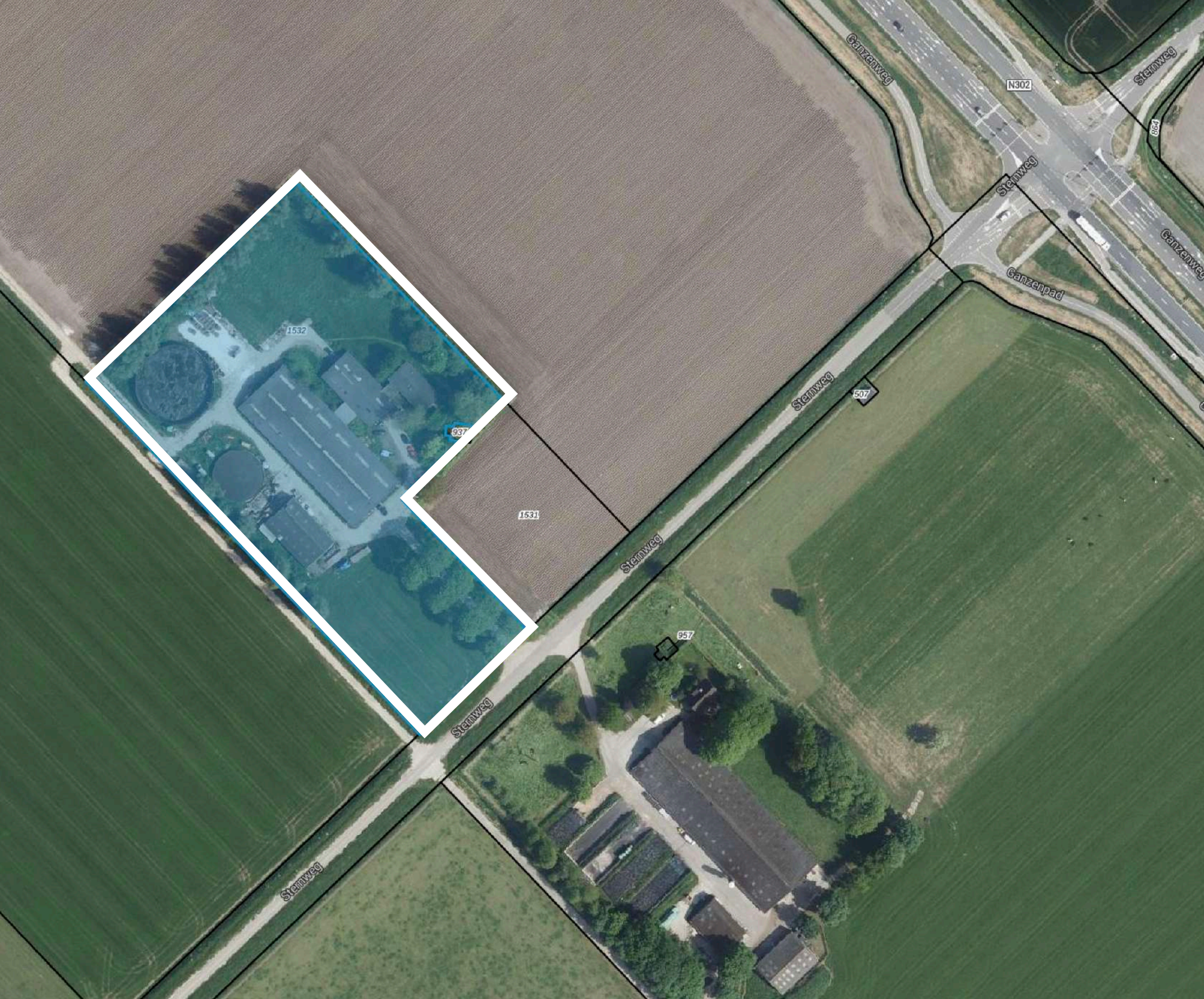
Met deze redenering zou de aanleg van het parkeren in eerste instantie minder m2 kunnen betreffen.

Zie mobiliteitsplan en verkeersnotitie.

Afb. 3 afstanden en aanrij-tijden tussen locatie (bed) en wergever(s) (brood)

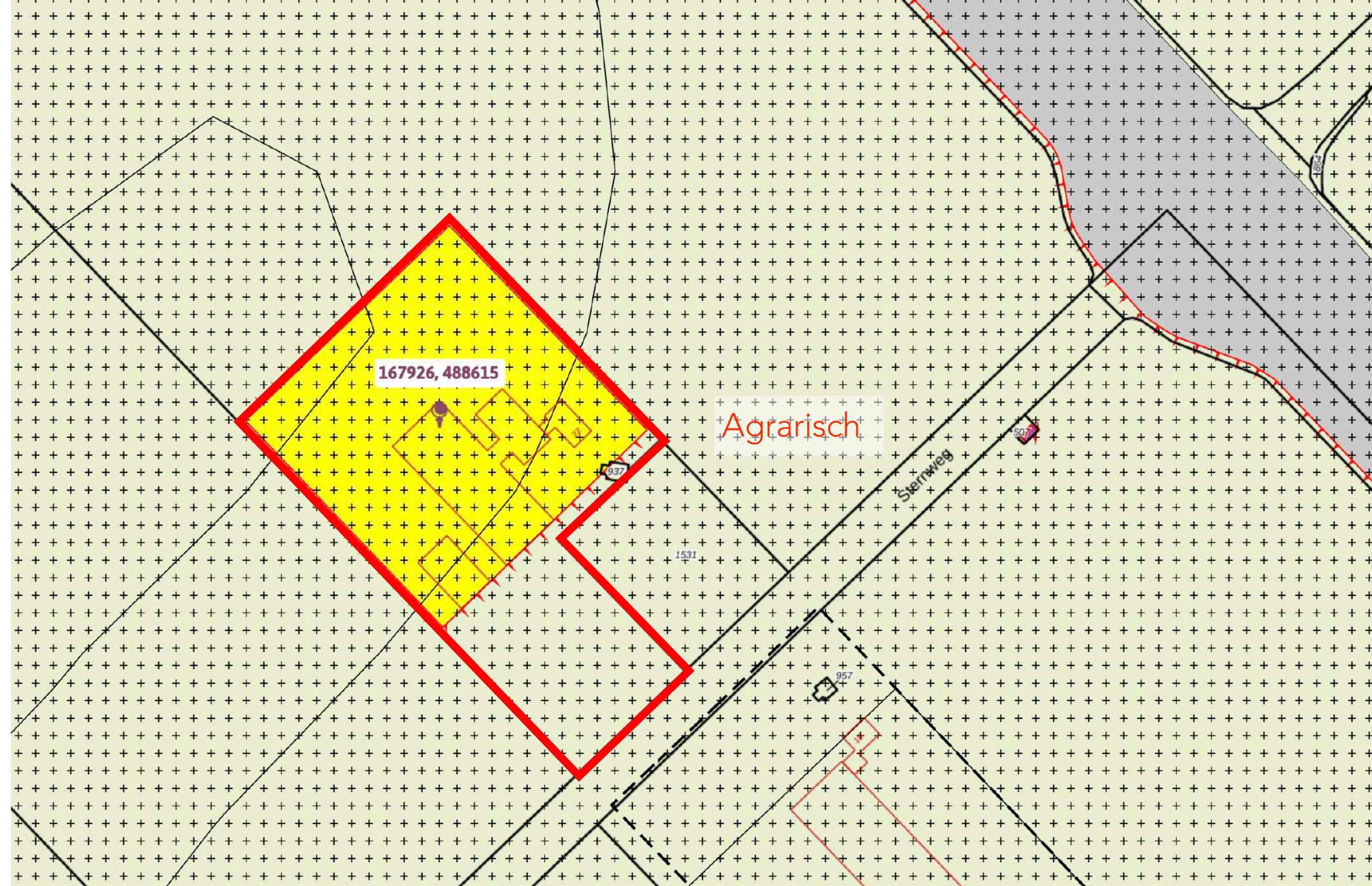
2 impact: 130 personen en ca. 5 huizen
> aanrij tijden





^ Afb. 4 locatie(s). Kadastrale kaart; perceelgrens

Agrarisch gebied. Kameleon-thema toepassen in de vorm van 'erf-wonen'



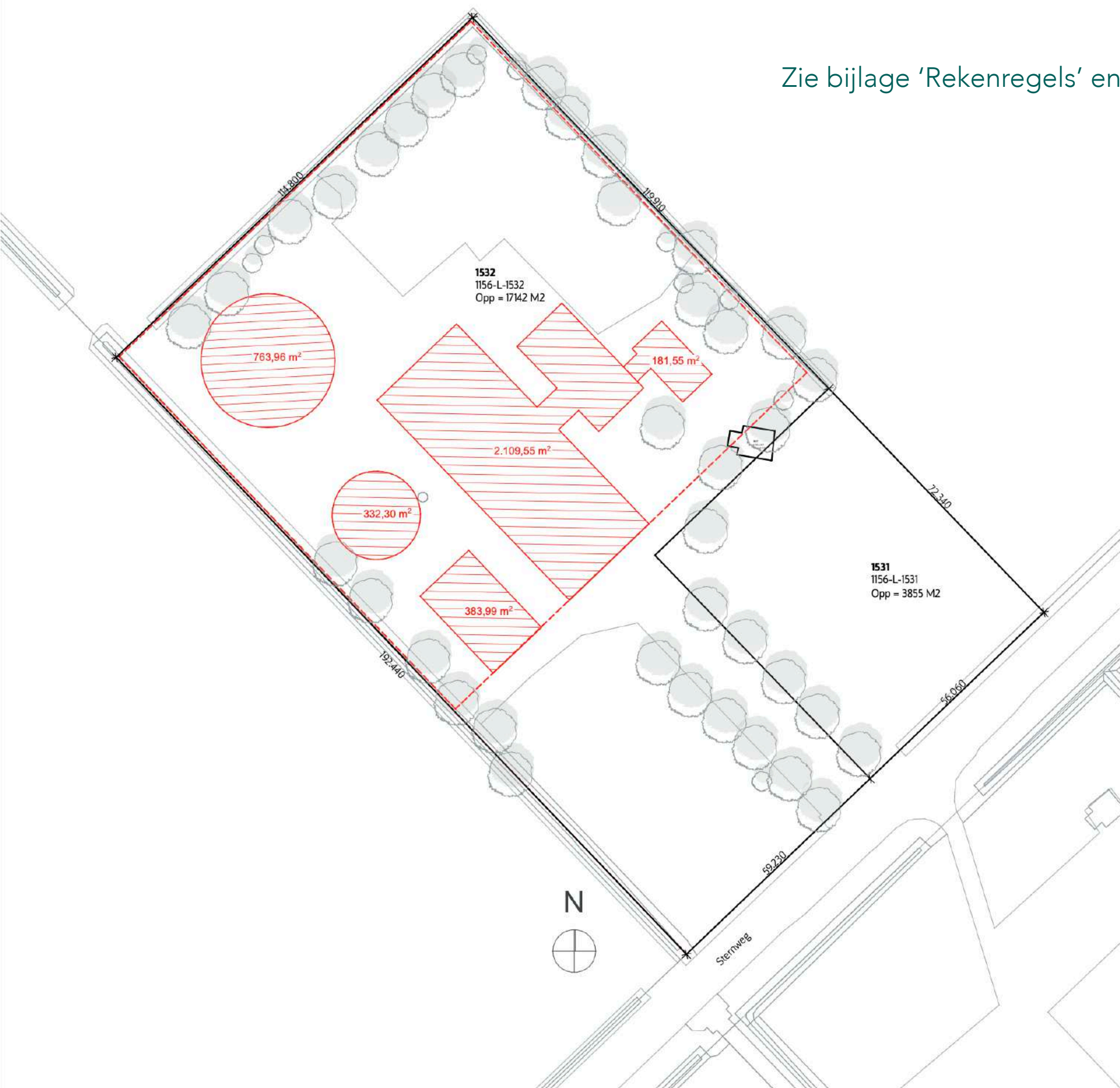
^ Afb. 5 locatie(s). Ruimtelijk Plannen kaart; regelgeving (omgevingsplan)

(B) bedrijvencat. 3.1 (bw) Bedrijfswoning

- Bedrijfspand max. 9m hoog (goot 4m) en hoofdgebouw voorzien van kap
- Binnen bouwvlak (max 1.000m³ per gebouw) en per bestemmingsvlak 1 woonhuis

3 locatie: Sternweg 22 | Zeewolde |
kavel ca 17.140m² |





Zie bijlage 'Rekenregels' en 'PVE'

Capaciteit van de kavel:

Berekening 1: Bestaande opstal betreft ca. 3.590m². aan gebruiksoppervlakte (GBO*/*).

Berekening 2: Indien de 'AB standaard' wordt gehanteerd en een maximum hanteert van 130 personen is ca. 2.100m² aan GBO* nodig. Naast het thema: erf-wonen is een erf singel (wind singel zone van 12m) toepasbaar. Zo is de landschappelijke inpassing gewaarborgd als kavel.



Afb. 6 Situatietekening bestaand

Afb. 7 Opslag campers

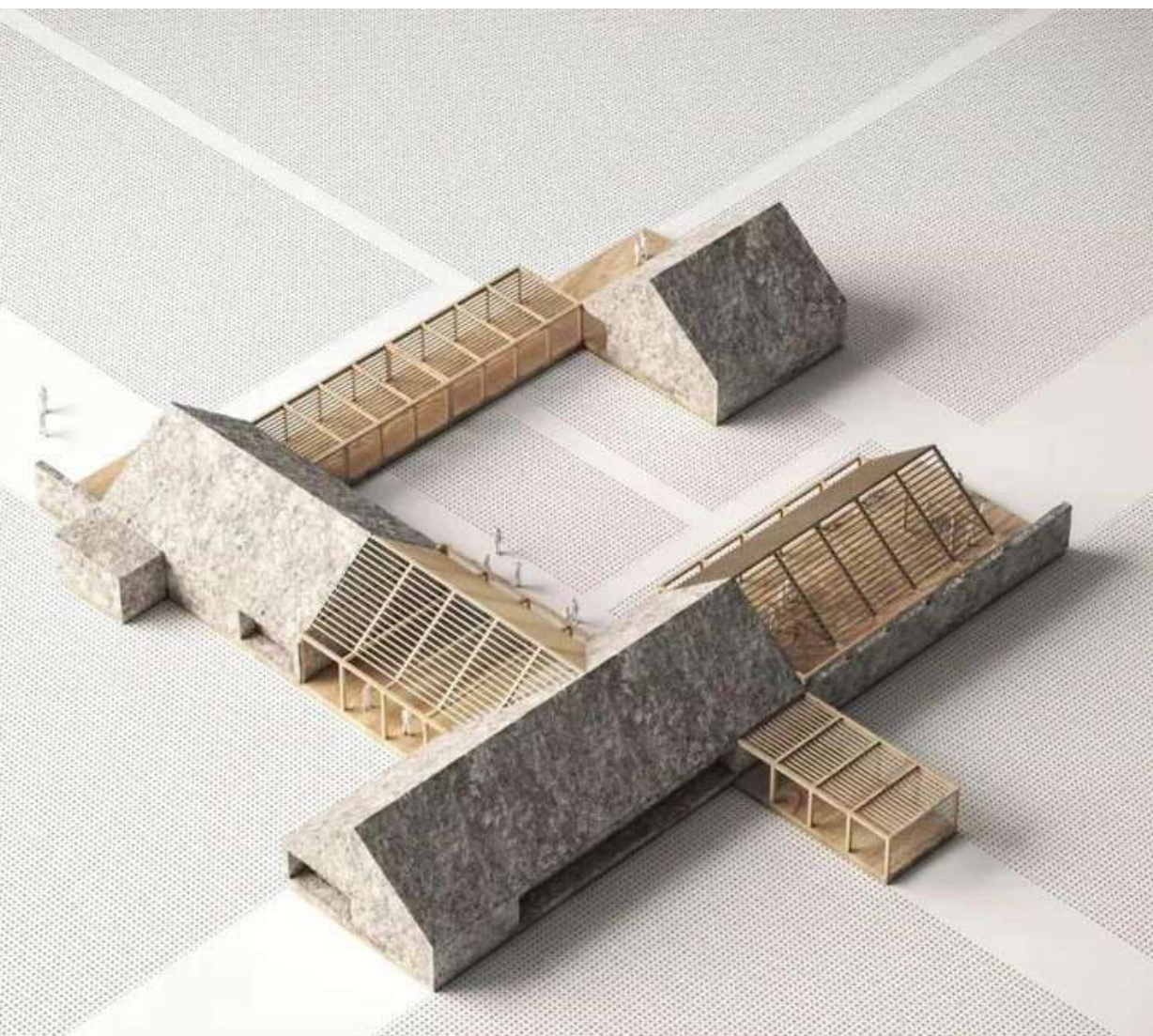
Afb.8, 9 Erf bestaand

4 3.590 m² GBO slopen | 2.100m² terugbouwen
Dit geeft 7% meer lucht (ruimte) op de kavel





*NB. Het voorstel is als een kameleon de bebouwing aan te passen aan de omgeving. Hieronder een paar referenten (dit zegt iets over stijl en vorm, niet over volume). Daarnaast heeft prefabricatie de voorkeur vanwege de te behalen bouwsnelheden (minder overlast) en te garanderen kwaliteit.



Afb. 8 moodboard



Referentiebeelden dienen uitsluitend ter illustratie van architectonische uitstraling en bouwmethode; schaal en omvang zijn afgestemd op het programma van 130 personen.

4 gebouwen: referenties | prefab bouwmethode



***NB. Het aantal volumes is geen weergave van het werkelijk benodigde volume. Onderstaand is een studie naar erf opstelling en niet naar volume**

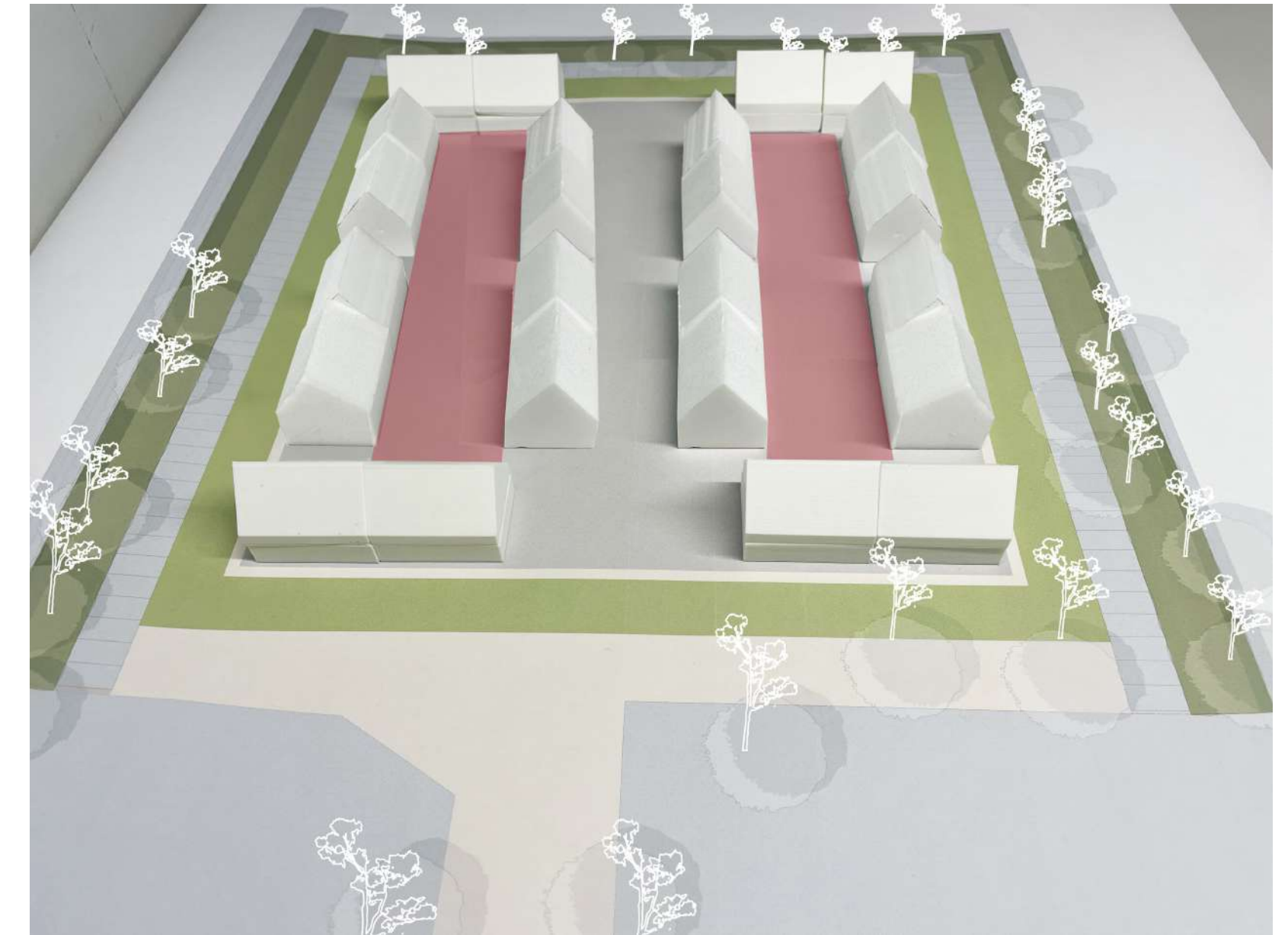


OPTIE 1
Carre opstelling
(Alles uit het zicht).

Afb. 9 kavel indeling. Optie 2 vormt de basis voor de verdere uitwerking



OPTIE 2
Erf opstelling
(Meerdere patio's).

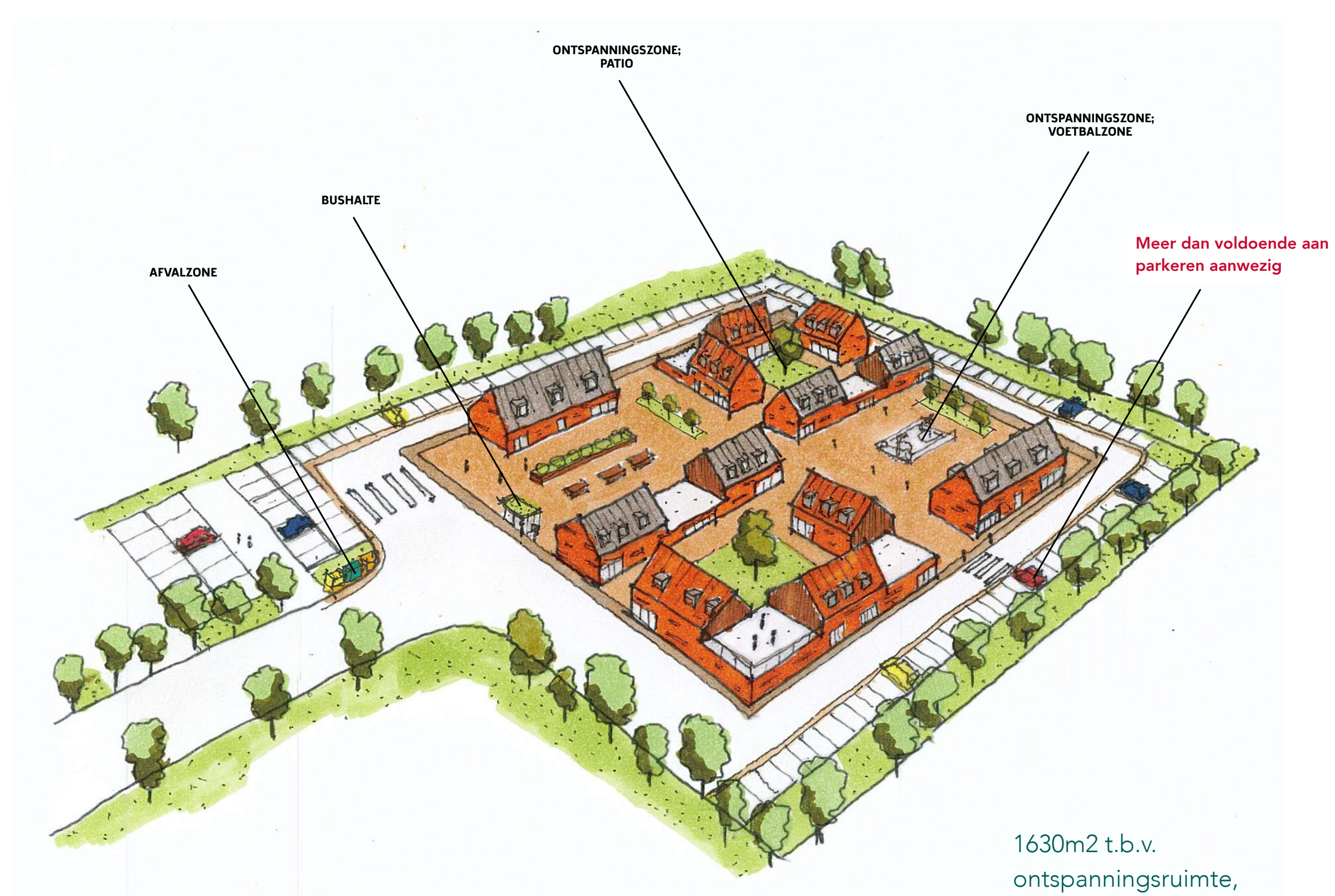
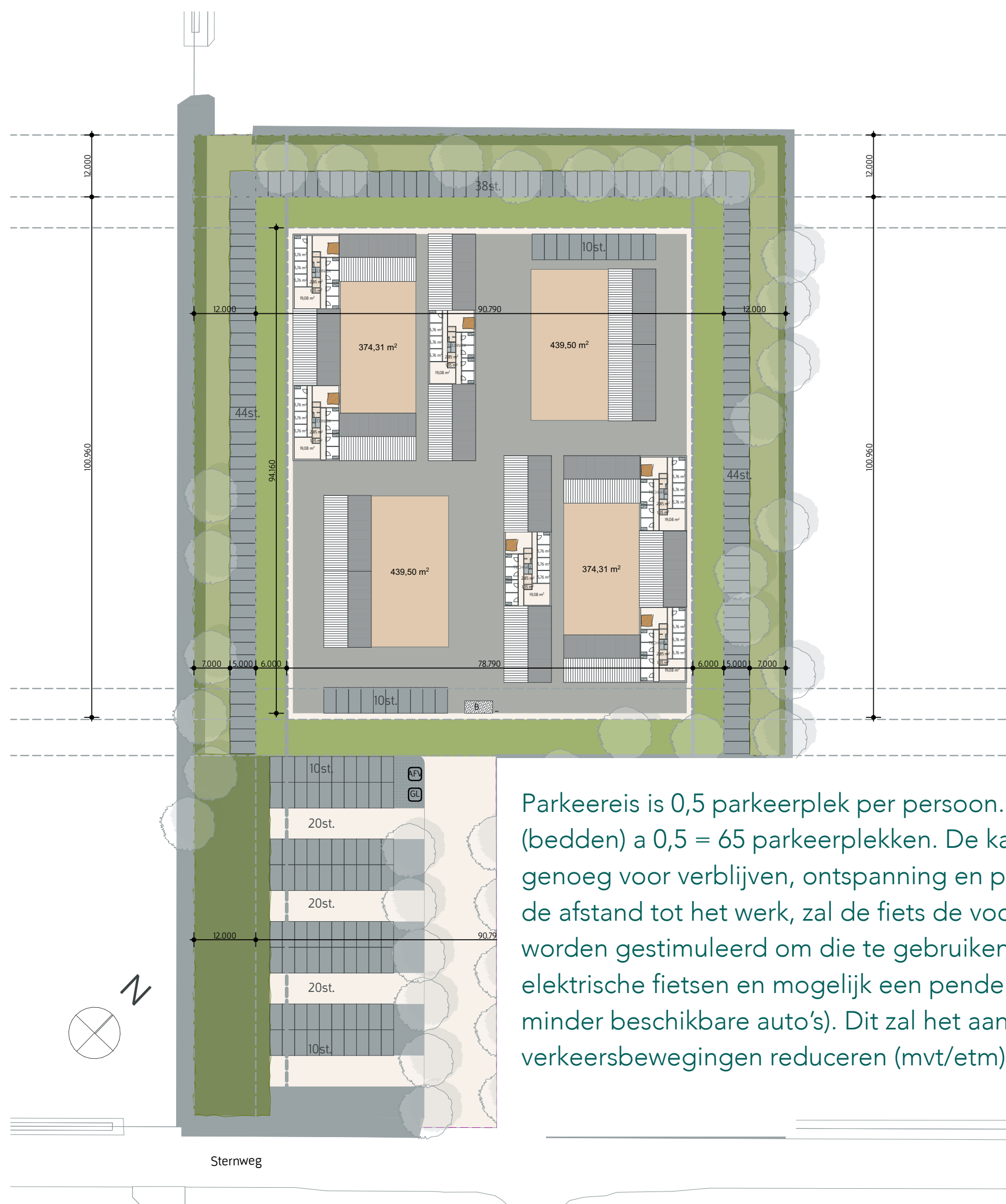


OPTIE 3
Woon opstelling
(Aansluiten op wonen).

4 gebouwen: opstelling

Doordat in de omgeving weinig sociale aansluiting / omgevingskwaliteiten zijn, dient de kavel zelf te voorzien van kwaliteiten. Door meerdere ontmoet plekken te maken met verschillende functies wordt dit gewaarborgd.





Afb. 10 verbeelding

***NB. Het aantal volumes is geen weergave van het werkelijk benodigde volume. Onderstaand is een verdiepende studie naar zones (zonering) en niet naar volume**

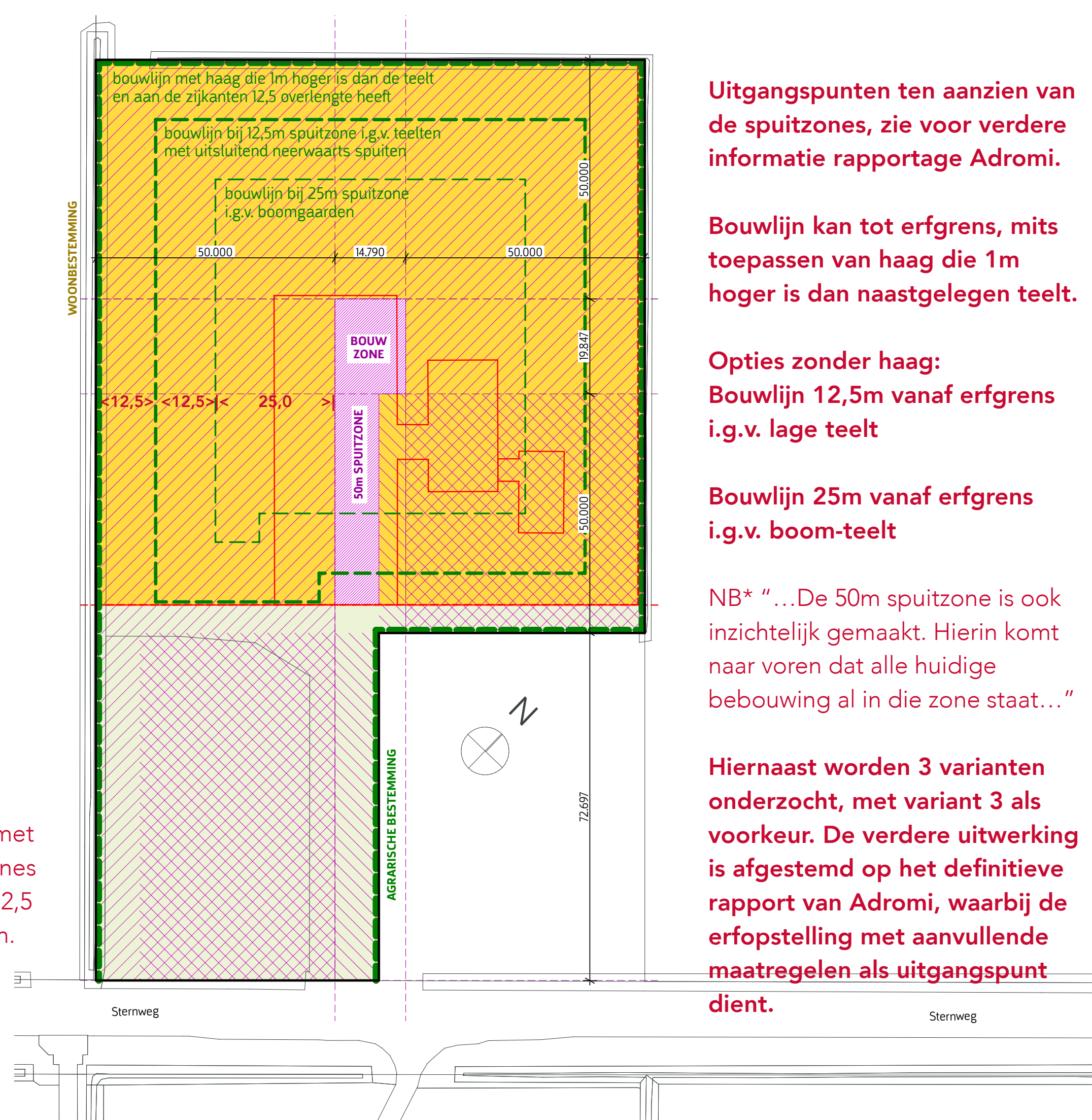
1630m² t.b.v. ontspanningsruimte, wasserette, fitness en andere ontspanningszones, zoals een patio of wandeltuin. Gemiddeld is dit 5,4m² per persoon.

5 verbeelding

De huisvesting omvat meerdere woonblokken rondom een erf; ontworpen met een balans in privacy en gemeenschapsgevoel. Elk blok biedt moderne voorzieningen en gemeenschappelijke ruimtes. Strategische indeling bevordert integratie en sociale interactie, terwijl voldoende groen en ontspanningsruimtes een gezonde leefomgeving creëren.



Afbeelding met drie spuit-zones afgebeeld: 12,5 en 25 en 50m.



Uitgangspunten ten aanzien van de spuitzones, zie voor verdere informatie rapportage Adromi.

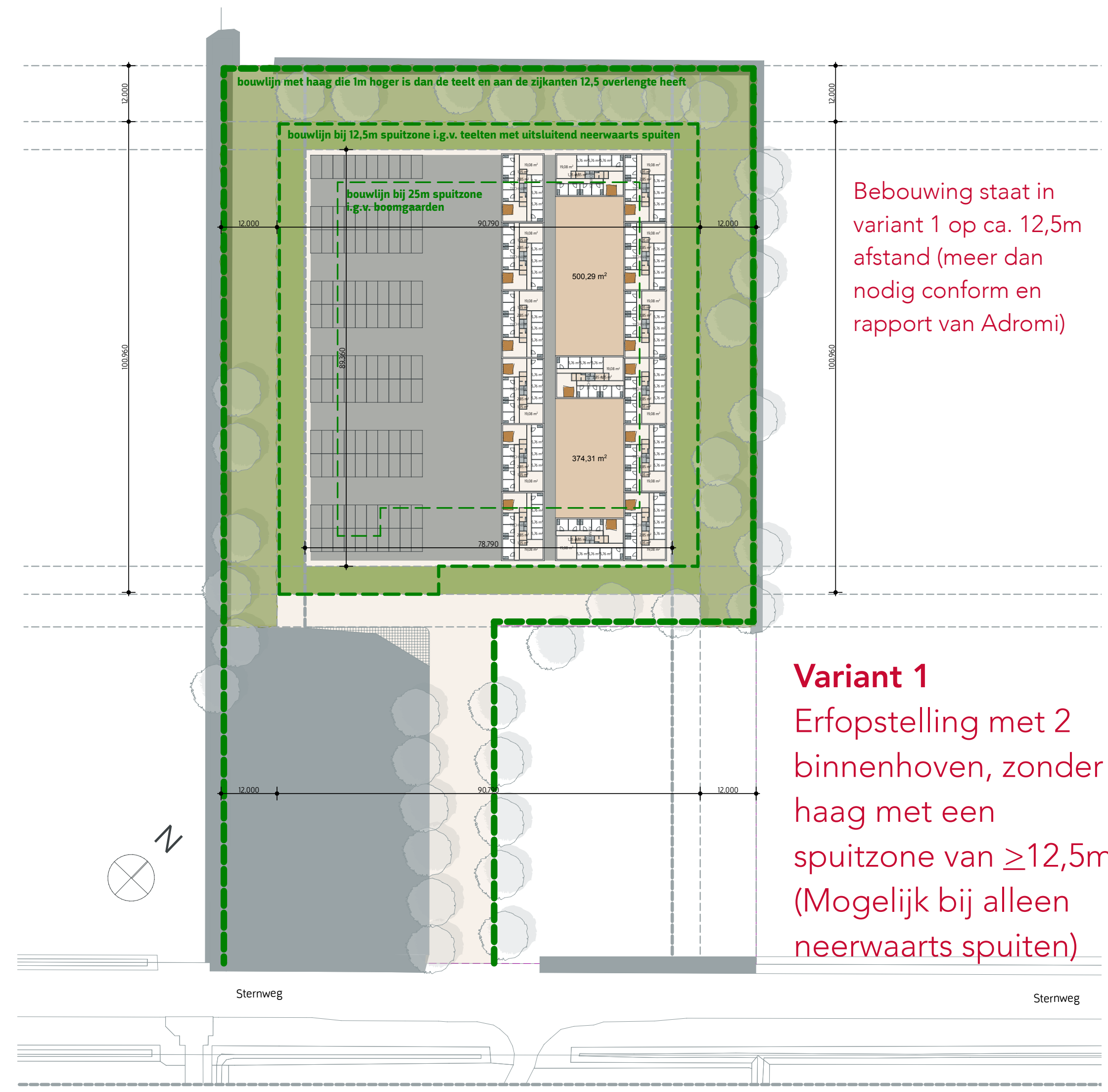
Bouwlijn kan tot erfgrans, mits toepassen van haag die 1m hoger is dan naastgelegen teelt.

**Opties zonder haag:
Bouwlijn 12,5m vanaf erfgrans i.g.v. lage teelt**

Bouwlijn 25m vanaf erfgrans i.g.v. boom-teelt

NB* "...De 50m spuitzone is ook inzichtelijk gemaakt. Hierin komt naar voren dat alle huidige bebouwing al in die zone staat..."

Hiernaast worden 3 varianten onderzocht, met variant 3 als voorkeur. De verdere uitwerking is afgestemd op het definitieve rapport van Adromi, waarbij de erfopstelling met aanvullende maatregelen als uitgangspunt dient.



Bebouwing staat in variant 1 op ca. 12,5m afstand (meer dan nodig conform en rapport van Adromi)

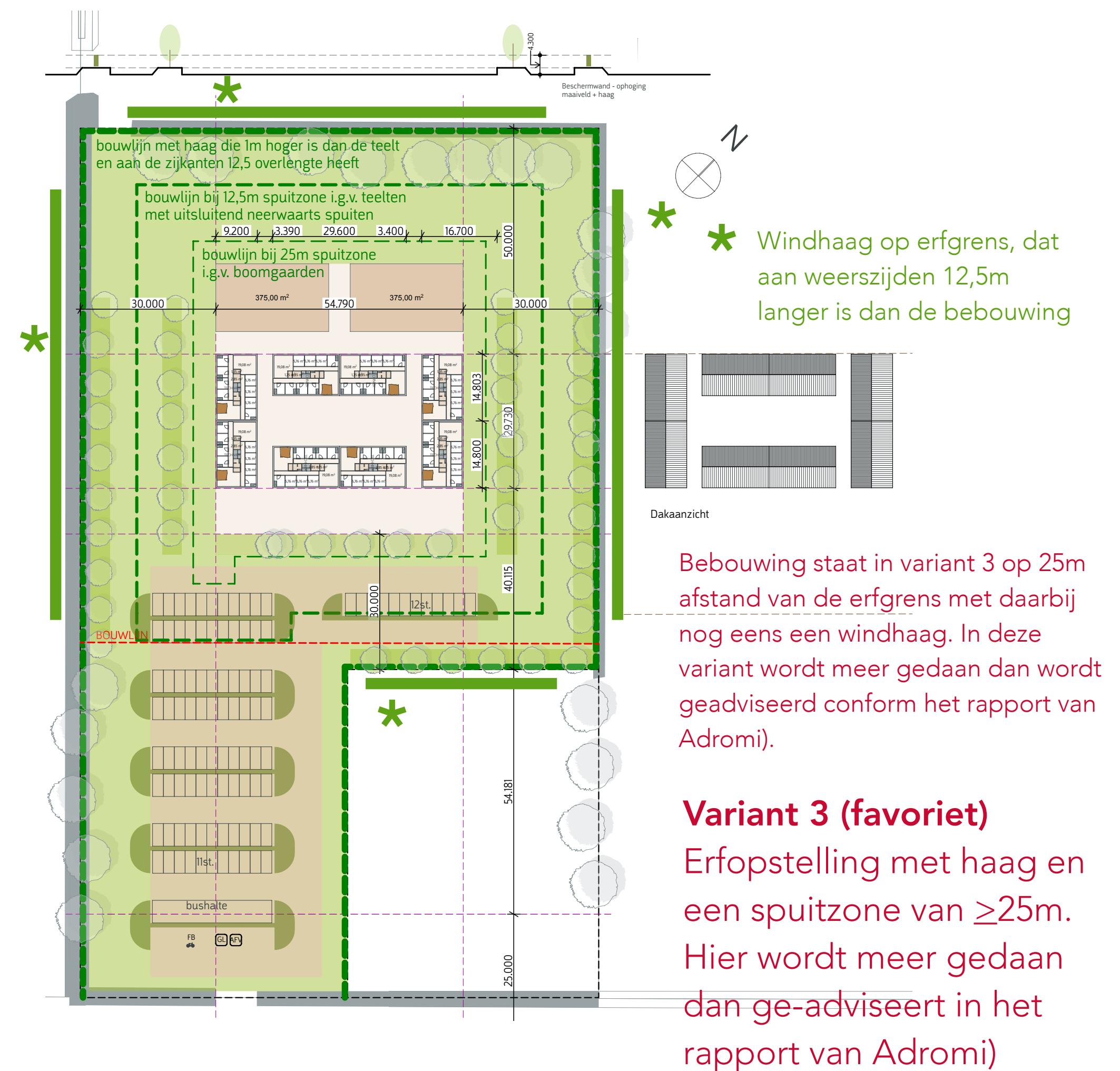
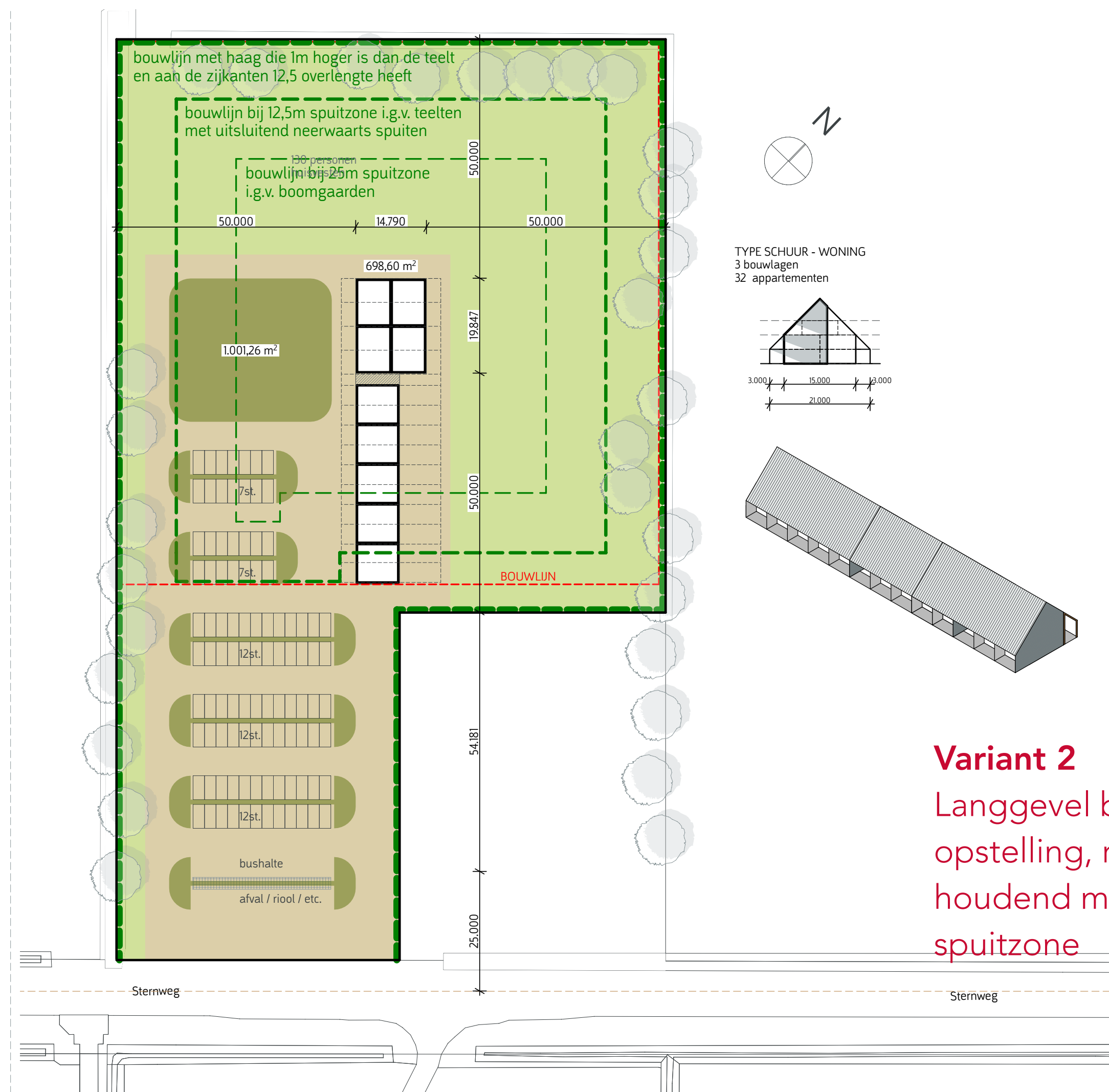
Variant 1
Erfopstelling met 2 binnenhoven, zonder haag met een spuitzone van $\geq 12,5m$ (Mogelijk bij alleen neerwaarts spuiten)

5

verbeelding optie i.g.v. spuit-zones

Tegemoet komen aan de 'buren-wens' om geen bedreiging te zijn voor de bedrijvigheid





5

verbeelding optie i.g.v. spuit-zones

Geen bedreiging voor omliggende bedrijvigheid



Participatie plan van aanpak

Stap 1: Opgave en doelen vaststellen

- initiatief en randvoorwaarden (factor C methode en participatie beleid)
- Categorie vaststellen (participatie niveau)

Stap 2: Analyse wie meedoet (actoren en omgeving) en ieders rol

- groeperen op basis van macht, vertrouwen, belang, relatie en betrokkenheid

Stap 3: Strategie en verhaal

- Doelgroepen, opbrengst en benadering bepalen?
- Bepaal feitenlijst, vraagstukken, koepelverhaal en frames

Stap 4: Aanpak

- bepaal welke middelen en werkvormen ingezet worden, alsook de afzender
- Maak een (budget-)planning en een team

Stap 5: Uitvoering en terugkoppeling (evaluaties)

- pas middelen en werkvormen toe (zoals enquête / buurtavond / website / krant artikelen / workshop etc.); dit wordt per project bekeken
- Maak een logboek en deel deze

Nadat de strategie staat, worden de uitvoering uitgerold in de volgende fases:

Fase 1: informeren

Fase 2: dialoog (vragen beantwoorden)

Fase 3: eventuele wijzigingen doorvoeren en terugkoppelen

Fase 4: afronding

***NB: Status participatie: december 2025 - wijzigingen zijn doorgevoerd (fase 3).**

Fase 4 houdt in: het delen van de definitieve rapportage.

Leidraad Factor C

Opgave	Omgeving	Strategie	Verhaal	Aanpak
1 Doel	1 Actoren	1 Doelgroepen	1 Luisteren	1 Middelen
2 Initiatief	2 Krachtenveld	2 Opbrengst	2 Antwoorden	2 Afzender
3 Fase	3 Relaties	3 Benadering	3 Koepelverhaal	3 Kalender
4 Maatregelen	4 Betrokkenheid	4 Frame	4 Toon	4 Organisatie
▲	▲	▲	▲	▲

Leidraad participatie conform ministerie



Voorbeeld rapportage van vergelijkbaar project



Arbeidsmigranten vervullen een essentiële rol binnen de lokale economie. Het is van belang hen niet te behandelen als tweederangs burgers, maar te zorgen voor menswaardige, veilige en toekomstbestendige huisvesting. Dit vraagt om een integrale aanpak waarin leefbaarheid, beheersbaarheid en participatie van de omgeving centraal staan.

1. Duur van verblijf en registratie

- Short-stay en Mid-stay (tot 12 maanden).
- Verplichte registratie in het nachtregister, met afdracht van toeristenbelasting of inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) afhankelijk van verblijfsduur.
- Transparant beheer door een portiersfunctie en/of inzet van cameratoezicht.

2. Waardige leefomstandigheden

- Huisvesting voldoet aan 130% SNF (Stichting Normering Flexwonen).
- Voorzieningen zoals wifi, ontspanningsruimte en mogelijkheid tot sport dragen bij aan welzijn en sociale cohesie en zal worden toegepast.
- Locatiebeheer is cruciaal om overlast en vervreemding in de buurt te voorkomen.

3. Functionele inrichting en locatiekeuze

- Zorg voor voldoende privacy, hygiëne en veiligheid.

4. Participatie en communicatie

- Betrek participanten actief bij het proces om zorgen weg te nemen en draagvlak te vergroten.
- Help arbeidsmigranten bij hun inburgering en oriëntatie in de omgeving, bijvoorbeeld via duidelijke informatie over regels, voorzieningen en leefomgeving

veiligheid en sociale cohesie

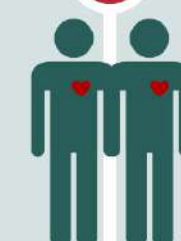
- Inspectie
- Keurmerk
- Zorgplan
- AB standaard
- Sociale controle
- 24/7 toezicht en beheer
- /...

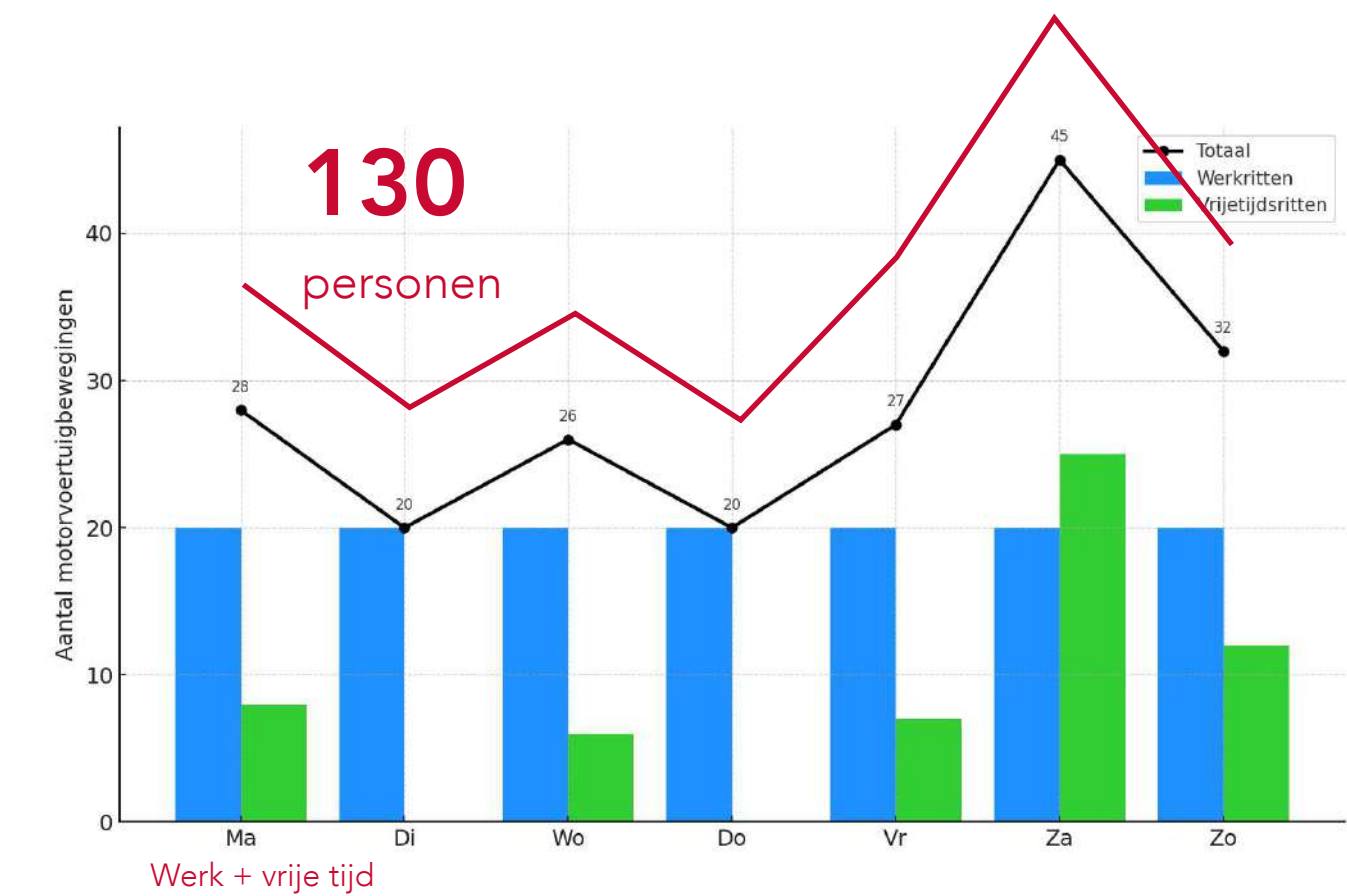


Binen

Binenplaats

- Filmavond
- Verenigingen
- Samen eten
- **Openluchtbioscoop**
- **Voetbalclub**
- **Muziekevenementen**
- **Tuinieren**
- **Picknick**
- /...





modaliteitsverdeling en verkeersbewegingen

Ploeg / Dienst	Aantal personen	Fiets (30%)	Bus (60%)	Auto (10%)	Benodigde bussen	Auto's	Motorvoertuig-bewegingen*
Ploeg 1 (06:00–14:30)	40	12	24	4	2	2	4 (bus) + 4 (auto) = 8
Dagdienst (07:30–16:00)	20	6	12	2	1	1	2 (bus) + 2 (auto) = 4
Ploeg 2 (14:30– 23:00)	40	12	24	4	2	2	4 (bus) + 4 (auto) = 8
Totaal	100	30	60	10	2 midibussen in roulatie	5 auto's	20 bewegingen/dag

* Motorvoertuigbewegingen = heen + terug per dag.

Tabel verkeersbewegingen vrije tijd

Dag	Activiteit	Deelnemers	Auto's (33%)	Midi-bus bewegingen	Auto bewegingen	Totaal bewegingen
Maandag	Kleine boodschappen Zeewolde	20	~7 personen → 3 auto's	1 bus (13 p) → 2 ritten	3×2=6	8
Woensdag	Sport / recreatie Zeewolde	15	~5 personen → 2 auto's	1 bus (10 p) → 2 ritten	2×2=4	6
Vrijdag	Stadstrip Harderwijk (2w)	40	~13 personen → 5 auto's	2 bussen (27 p) → 4 ritten	5×2=10	14
Zaterdag	Boodschappen Almere/Lelystad	60	~20 personen → 7 auto's	2 bussen (40 p) → 4 ritten	7×2=14	18
Zaterdag	Stadstrip Almere/Batavia Stad (2w)	40	~13 personen → 5 auto's	2 bussen (27 p) → 4 ritten	5×2=10	14
Zondag	Kerk (Poolse mis)	30	~10 personen → 4 auto's	1 bus (20 p) → 2 ritten	4×2=8	10
Zondag	Recreatie (strand, 1x per maand)	25	~8 personen → 3 auto's	1 bus (17 p) → 2 ritten	3×2=6	8

toelichting

- 2 midibussen van 20 personen zijn voldoende:
 - 1 bus voor ploeg 1 & 2,
 - 1 bus doet extra rit voor dagdienst.
- 5 carpoolauto's volstaan om 10 medewerkers te vervoeren.
- Fietsgebruik (30%) ontlast verkeer volledig → 30 medewerkers/dag geen motorvoertuigbeweging.
- Totaal: 20 motorvoertuigbewegingen/dag → laag voor 100 bewoners.
- Verhouding modaliteit vrije tijd:
 - 1,5 eigen auto op elke 3 deelnemers → ≈ 33% eigen auto
 - 67% via shuttle (midibus 20p) of fiets
- Vuistregel aantallen deelnemers per activiteit:
 - Kleine boodschappen (doordeweeks): ±20 personen
 - Sportavond: ±15 personen
 - Stadstrip Harderwijk/Almere: ±40 personen
 - Poolse supermarkt (za): ±60 personen
 - Poolse mis (zo): ±30 personen
 - Recreatie (zo middag): ±25 personen
- Beweging = aankomst + vertrek

8 bijlage: mobiliteitsplan 130 personen
Gemiddeld 20-25 bewegingen/dag



PVE

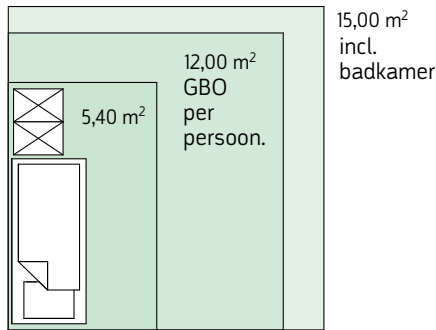
4:1
4 slaapkamers op
1 badkamer/woonkamer

Volgens de richtlijnen van het SNF is uitgegaan van 12m2 GBO per persoon. Daarnaast plussen we deze basis eis met 3m2 per persoon, zodat de basis van AB Middennederland op 15m2 p.p. komt.

In woonunits van 60m2 is ruimte voor een woonkamer, keuken en badkamer.

Naast de woonunits is het wenselijk om te voorzien in een gemeenschappelijke recreatie ruimte.

sanitaire ruimte (4m2)
wasruimte 2,5m2
technische ruimt 2,5m2



wonen (kook+eet+zit)
> 25m2



slaapkamer groter dan norm
> 9m2 - 12m2 per stuk



recreatie ruimte



complete woonunit



verkeersruimte

Beheerders woning per 150 personen
(mogelijk per 50 personen)

Buiten leisure (2m2 per persoon)
Binnen leisure (1m2 per persoon)
Parkeren 0,75 per bewoner

Denk aan bestrijding overlast:
- Geluid (tussen kamers en naar buurt)
- Verkeer oplossingen (bus plek)
- Afval beheer / oplossing

Kwaliteit van verblijf
AB Midden Nederland heeft een verzwaarde standaard. Probeer een kameleon in de omgeving te zijn. Gebruik archetypes die daar in het gebied te vinden zijn. Dit geldt ook voor het volgende leven van een park. Misschien dat het vakantie of kantoorpark wordt.

geheel voldoet aan de SNF standaarden, maar AB Midden Nederland maakt dit standaard 130% ruimer en comfortabeler.

