



Raadsvoorstel

Beoogd effect

Realisering van tijdelijke huisvesting (short- en midstay) voor maximaal 130 internationale werknemers op het perceel Sternweg 22

Beslispunten

1. Het projectkader vaststellen overeenkomstig bijgaand conceptbesluit
2. Het projectkader toevoegen aan de uitzonderingsgevallen op de Lijst van gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor de gemeenteraad als adviseur is aangewezen, met toepassing van artikel 2.3 lid 2.3.2 van de genoemde Lijst van gevallen

Inleiding

Op 25 februari 2025 is namens uitzendorganisatie AB Midden-Nederland een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het voormalige agrarische bouwperceel aan de Sternweg 22, tot een locatie voor huisvesting van internationale werknemers.

Het oorspronkelijke plan ging uit van huisvesting van 150 tot maximaal 300 internationale werknemers, deels voor “eigen behoefte” en deels voor behoefte van “derden”.

Het perceel Sternweg 22 heeft een woonbestemming, waarbij slechts één reguliere eengezinswoning is toegestaan. Planologische medewerking aan het project kan uitsluitend worden verleend met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Op 25 maart 2025 hebben wij een voorlopig en voorwaardelijk besluit genomen op basis waarvan de initiatiefnemer een participatietraject is gestart.

Resultaat van het participatietraject

Op 23 mei 2025 heeft initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd met omwonenden binnen een straal van circa 750 meter. In de praktijk waren ook bewoners ruim buiten deze afstand aanwezig. De presentatie en het verslag van deze bijeenkomst zijn als bijlage 1 en 2 bijgevoegd. LTO Noord heeft op 7 oktober 2025 een brief gestuurd aan de gemeente waarin zorgen worden geuit over het project. Deze brief treft u aan als bijlage 3.

In bijlage 4 is het document “verwerking resultaten participatie” opgenomen. Hierin zijn de belangrijkste reacties van omwonenden en LTO Noord samengevat voorzien van een antwoord waarbij is aangegeven hoe de belangen zijn of worden meegewogen bij de verdere uitwerking van het project.

Vanwege de weerstand tegen (de omvang van) het project heeft initiatiefnemer het plan aangepast tot maximaal 130 logiesplaatsen. Het gewijzigde principeverzoek met de daarbij behorende aangepaste “case-studie” is op 23 december 2025 ingediend (bijlage 5 en 6). Op 13 januari 2026 hebben wij een voorwaardelijk principebesluit genomen over dit principeverzoek. Wij zijn van mening dat het aangepaste plan onder strikte voorwaarden en binnen het door de raad vast te stellen projectkader ruimtelijk en maatschappelijk aanvaardbaar is.

Argumenten

1.1. Het faciliteren van huisvesting voor in Zeewolde werkzame internationale werknemers is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid

Al sinds 2012 hanteert de gemeente het beleid dat initiatieven voor adequate huisvesting van in Zeewolde werkzame internationale werknemers worden gefaciliteerd. Dit heeft geleid tot een omvangrijke en structurele locatie voor huisvesting van internationale werknemers op de locatie Bosruiterweg 14 (maximaal 1000 logiesplaatsen).

De behoefte aan huisvesting voor deze doelgroep blijft echter groeien. Dat blijkt onder meer uit rapportages die in opdracht van de provincie zijn gemaakt, signalen vanuit het bedrijfsleven, en illegale situaties waartegen handhavend wordt opgetreden. AB Midden Nederland heeft een “eigen” actuele behoefte van circa 130 logiesplaatsen. Deze mensen werken hoofdzakelijk bij bedrijven op Trekkersveld maar ook bij diverse agrarische bedrijven in Zeewolde. Op dit moment verblijven zij verspreid over reguliere woningen en tijdelijke huisvestingslocaties, zowel binnen als buiten de gemeente Zeewolde.

1.2. Het project is niet in strijd met de Omgevingsvisie en provinciaal beleid

De geldende omgevingsvisie noemt de noodzaak om ruimte te bieden aan huisvesting van “arbeidsmigranten” zonder nadere randvoorwaarden. Het initiatief is niet in strijd met de omgevingsvisie, mits bij de uitwerking van het project rekening wordt gehouden met de kernwaarden van Zeewolde en de 11 speerpunten.

Het geldende omgevingsplan (Buitengebied 2016) biedt al mogelijkheden voor de huisvesting van maximaal 50 “seizoensarbeiders” per agrarisch bouwperceel.

Het gaat bij tijdelijke huisvesting van internationale werknemers niet om “wonen” maar om “logies”. Voor logies geldt een maximale verblijfsduur van 12 maanden (categorie “short- en midstay”).

De provincie Flevoland heeft in beginsel geen bezwaar tegen geconcentreerde logieshuisvesting van internationale werknemers op een voormalig agrarisch bouwperceel. Elders in Flevoland zijn al kleinschalige of middelgrote huisvestingslocaties (tot circa 300 logiesplaatsen) op voormalige agrarische bouwpercelen gerealiseerd. De provincie Flevoland wil dat nu provincie breed toestaan.

De provincie hanteert maatwerk, omdat het aantal logiesplaatsen groter is dan het regulier toegestane aantal (50) en nog geen sprake is van formeel vastgesteld beleid.

1.3. Het project voldoet in beginsel aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Op grond van de Omgevingswet moet een vergunning met een buitenplanse afwijking (Bopa) voldoen aan de eis van een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” (afgekort: ETFAL). In de praktijk komt dit neer op een deugdelijke ruimtelijke motivering en een zorgvuldige belangenafweging.

De ruimtelijke inpasbaarheid van het project is op hoofdlijnen positief beoordeeld.

De locatie aan de Sternweg 22 ligt gunstig ten opzichte van de belangrijkste werklocatie Trekkersveld, zowel voor langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer.

In opdracht van de gemeente is specifiek onderzoek uitgevoerd naar de relatie tussen het project en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende agrarische percelen. Het rapport van Adromi BV d.d. 22 december 2025 is bijgevoegd (bijlage 7).

Kort samengevat adviseert Adromi een combinatie van afstand en afscherming (windhaag) als maatregelen ter bescherming van de gezondheid. De toegestane agrarische bedrijfsvoering van de omliggende percelen wordt met dit project niet belemmerd.

De effecten van het project op het aantal vervoersbewegingen op de Sternweg worden op basis van het concept mobiliteitsplan (zie bijlage 6) voorlopig ingeschat: 20 tot 25 extra bewegingen per dag. Uit nader onderzoek – uit te voeren door een onafhankelijke deskundige – moet blijken of dit een realistische eerste inschatting is geweest. Daarbij moet ook worden afgewogen of er aanvullende maatregelen nodig zijn, met name op het tracé-gedeelte naar de Ganzenweg.

Voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater zal in nauw overleg met het Waterschap Zuiderzeeland een adequate voorziening worden getroffen. De bestaande IBA is ongeschikt. Er is al contact geweest met het waterschap.

In de case-studie behorend bij het principeverzoek (zie bijlage 6) is aandacht besteed aan veiligheid en sociale cohesie. Er zal sprake zijn van 24-uurs toezicht en beheer. Dit moet nog worden uitgewerkt in een veiligheidsplan.

Vanuit de gemeente wordt de eis gesteld dat er een tweetal convenanten wordt getekend (op basis van het model Bosruiterweg 14):

- Een convenant beheer en toezicht (openbare orde en veiligheid)
 - Een convenant inzake de naleving van de maximale verblijfsduur van 12 maanden
- Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend is het aan de initiatiefnemer om een volledige ruimtelijke motivering aan te leveren die voldoet aan de ETFAL-eis.

1.4. Het gewijzigde bouwplan komt voldoende tegemoet aan de belangen van omwonenden

De belangrijkste bezwaren van omwonenden (en LTO Noord) tegen het project hebben betrekking op:

- De schaal en omvang van het project
- De vrees voor belemmering van agrarische bedrijfsvoering
- De vrees voor overlast door extra verkeer en gedrag van internationale werknemers

De Initiatiefnemer heeft de schaal en omvang van het project aanzienlijk gereduceerd naar maximaal 130 logiesplaatsen. Daarmee heeft het project minder impact op de omgeving dan het oorspronkelijke plan. Bovendien biedt een zekere concentratie van huisvesting ook voordelen ten opzichte van bijvoorbeeld meerdere kleinere locaties (met maximaal 50 logiesplaatsen). Met name in relatie tot beheer, mobiliteit en sociale cohesie.

De vrees voor belemmering van de bestaande agrarische bedrijfsvoering is weggenomen met het rapport van Adromi BV.

Uit nader onderzoek moet blijken of de vrees voor overlast door extra verkeer terecht is en of eventueel aanvullende maatregelen nodig zijn.

Overlast door gedrag van de internationale werknemers is een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het plan. Er worden randvoorwaarden gesteld die de veiligheid moeten waarborgen en de sociale cohesie moeten bevorderen.

Regelmatige communicatie met zowel de omwonenden als de veiligheidsinstanties is onderdeel van het veiligheidsplan en de afspraken met de gemeente (convenant).

1.5. Een bindend advies van de raad is vereist

Op grond van het raadsbesluit van 24 februari 2022 is voor een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking (Bopa) een advies van de raad vereist.

Artikel 2.3 lid 2.3.2 van de door de raad op 24 februari 2022 vastgestelde "Lijst adviesrecht" voorziet in de mogelijkheid dat de raad vooruitlopend op een formele aanvraag omgevingsvergunning een "projectkader" toevoegt aan de (negatieve) "Lijst adviesrecht".

Concreet betekent dit dat de raad de inhoudelijke en ruimtelijke randvoorwaarden vastlegt waarbinnen het college van B & W bevoegd is om de formele aanvraag omgevingsvergunning te verlenen.

Kanttekeningen

1.1 Uitbreiding van de huisvestingslocatie aan de Bosruiterweg 14 is geen optie

Bij brief van 7 oktober 2025 heeft LTO Noord vraagtekens geplaatst bij de locatiekeuze en uitbreiding van de bestaande locatie aan de Bosruiterweg 14 genoemd als alternatief.

Op 30 mei 2025 heeft de raad het bestemmingsplan Bosruiterweg 14 vastgesteld. Daarbij is er bewust voor gekozen om deze locatie definitief te bestemmen voor de huisvesting van maximaal 1000 internationale werknemers (short- en midstay). Uitbreiding van dit aantal is om meerdere redenen ongewenst:

- Effect op de omgeving, zeker in combinatie met het definitieve AZC
- Risico's beheer en toezicht (schaalgrootte)
- Gebrek aan concurrentie (1 aanbieder die bepaalt)

Financiën

Voor de Bopa worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht.

Het opstellen van de ruimtelijke motivering (ETFAL) is voor rekening van initiatiefnemer.

Eventueel succesvolle claims voor nadeelcompensatie worden zoals gebruikelijk afgewenteld op de initiatiefnemer middels een overeenkomst.

Communicatie en participatie

1. Initiatiefnemer en degenen die geparticipeerd hebben zijn geïnformeerd over het collegebesluit en het vervolgproces (raadsbehandeling en mogelijkheid spreekrecht)
2. Advies raad (26 februari 2026)
3. Opstellen ruimtelijke motivering ruimtelijke motivering (ETFAL) en overeenkomst nadeelcompensatie en convenanten (2x) ondertekenen
4. Omgevingsvergunning verlenen binnen het vastgestelde projectkader

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,

de secretaris,

de burgemeester,

K.C. Hamstra

A.M. Harmsma

Bijlagen

1. Presentatie 23 mei 2025
2. Participatieverslag 23 mei 2025
3. Reactie LTO Noord d.d. 7 oktober 2025
4. Document verwerken resultaten participatie
5. Gewijzigd principeverzoek
6. Case-studie behorend bij gewijzigd principeverzoek
7. Rapport Adromi BV d.d. 22 december 2025