

daartoe worden begrensd door bestaande geurgevoelige objecten in de nabijheid van de bedrijfslocatie.

In het kader van de oorspronkelijke vergunningaanvraag is met V-stacks vergunningen is een berekening gemaakt van de geurcontour bij maximale benutting van de planologische mogelijkheden, dus inclusief een neventak intensive veehouderij, waarbij 700 varkens worden gehouden (zie onderstaande figuur). De blauwe lijn in de figuur geeft 2 Odeur-units weer. Door het uitgangspunt dat het AZC binnen de bebouwde kom zou zijn gelegen, gaf deze lijn aanvankelijk de voorkeurswaarde voor een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de voorgrondbelasting. Op basis van de geurnormering volgens de Wgv ten opzichte van een geurgevoelig object, gelegen binnen de bebouwde kom).

Met de inwerkingtreding van de 'Verordening geurhinder en veehouderij De Fryske Marren 2016' is echter vast komen te staan dat het AZC is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat de maximale geurbelasting nu ligt bij 8 Odeur-units. Door deze verschuiving zou bij realisering van een intensieve veehouderij-neventak sprake kunnen zijn van een hogere geurbelasting op de geurgevoelige objecten binnen het AZC, hetgeen ten koste zou kunnen gaan van het woon- en leefklimaat binnen het AZC. In dit geval is dat echter desondanks niet aan de orde, omdat de norm van 2 Ou/m<sup>3</sup> nog wel steeds geldt als maximale geurbelasting voor de bestaande woningen binnen de bebouwde kom, aan de overzijde van de Wikelerdyk en aan de Wikelerdyk 13 t/m 32. Deze woningen beperken een mogelijke uitbreiding van de bestaande veehouderij. Deze beperking is ook erkend in de uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland. De uitspraak is op dit punt nog relevant voor de voorliggende situatie, waarbij het AZC is gelegen buiten de bebouwde kom.

#### **Uitspraak Rechtbank Noord-Nederland.**

In de uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland van 28 december 2017 is voor wat betreft het aspect geur vanwege de veehouderij aan de Wikelerdyk 11 het volgende overwogen:

'De rechtbank overweegt dat uit de geurcontouren blijkt dat gezien de reeds bestaande bebouwde kom, op het bedrijf van eiseres slechts het houden van 180 varkens toegestaan is. Het houden van 320 varkens brengt met zich mee dat in een deel van de bebouwde kom de norm van 2,0 ouE/m<sup>3</sup> wordt overschreden.

De rechtbank overweegt voorts dat de gebouwen van het AZC niet binnen de 2,0 ouE/m<sup>3</sup>-geurcontour bij het houden van 180 varkens valt. Dit geldt wel voor een deel van de sportvelden van het AZC. Deze velden zijn echter, anders dan eiseres betoogt, geen geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv dan wel objecten die daaraan niet gelijkgesteld kunnen worden. Volgens artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object een gebouw dat voor permanente menselijke bewoning of verblijf wordt gebruikt. De AbRS heeft in de uitspraak van 6 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW7642, geoordeeld dat in die zaak de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat niet slechts dient plaats te vinden ter plaatse van de woningen in kwestie, maar ook betrekking dient te hebben op de daarachter gelegen tuinen. Naar het oordeel van de rechtbank bestaat er in de nu voorliggende zaak geen grond om de sportvelden op dezelfde wijze bij de beoordeling te betrekken. Het gebruik van de sportvelden van het AZC, zoals dit ter zitting is besproken, is niet zo intensief dat dit gelijkgesteld kan worden aan het gebruik van een tuin van een woning.

Op grond van het voorgaande concludeert de rechtbank dat de komst van het AZC, ook al wordt deze tot de bebouwde kom gerekend, niet leidt tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de naastgelegen veehouderij die groter is dan door de ligging ten opzichte van de bestaande bebouwde kom al het geval was. De beroepsgronden die betrekking hebben op de geurhinder slagen niet'.

#### **7.13.3 Conclusie**

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het agrarisch bedrijf aan de Wikelerdyk 11 ten opzichte van de geldende beheersverordening niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden. Ook kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat ter hoogte van de geurgevoelige objecten op het AZC in het kader van het aspect geur acceptabel is. Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **7.14 Trilling**

#### **7.14.1 Toetsingskader**

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.80 Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

1. Continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer)
2. Herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer)

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een treinspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan<sup>16</sup>.

#### **7.14.2 Onderzoek**

Het planvoornemen maakt een trilling gevoelig gebouw mogelijk, namelijk een AZC met verblijfsfunctie. Het is van belang dat de asielzoekers geen hinder ervaren van trilling door de omgeving.

Uit een gedegen analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue of herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het gebouw hinder van kan ervaren.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen passend is binnen de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijke omgevingsplan, en de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### **7.14.3 Conclusie**

Vanuit het milieuaspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

<sup>16</sup> <https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/>



## 8 Financiële en maatschappelijke verantwoording

### 8.1 Financiële verantwoording

#### 8.1.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen voor de ingebruikname van de tijdelijke logiesgebouwen. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

#### 8.1.2 Kostenverhaal

De voorliggende Motivering voorziet in het voortzetten van tijdelijke verblijfs- en logiesgebouwen ten behoeve van een AZC, gecoördineerd door het COA. Het kostenverhaal wordt geregeld tussen de gemeente en het COA. De gemeente verhuurt het terrein tijdelijk aan het COA. De gemeente blijft grondeigenaar en derhalve is geen sprake van een kostenverhaal in het licht van de grondexploitiewet.

### 8.2 Maatschappelijke verantwoording

De beoogde functiewijziging is mogelijk middels een afwijking van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente De Frykse Marren. De beoogde ontwikkeling wordt juridisch-planologisch geregeld met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan vigerend onder het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente De Fryske Marren.

### 8.3 Participatie

Het COA is zich ervan bewust dat de gemeenteraad van De Fryske Marren verplichte participatie voorschrijft bij het oprichten van een AZC of het verlengen van de vestigingsduur van een AZC. In september 2023 heeft er een draagvlak onderzoek plaatsgevonden over de verlenging van het AZC voor een periode van 3 jaar. Een meerderheid van de respondenten bleek voor een verlenging. De uitkomsten van dit onderzoek waren onderdeel

van de besluitvorming door de gemeenteraad om in te stemmen met een daadwerkelijke verlenging van de vestigingsduur van het AZC met drie jaar.

Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven:

#### Draagvlakonderzoek 2023

##### Draagvlak mogelijke verlenging azc in Balk:

- 39% van alle deelnemers is (sterk) tegen de verlenging.
- 48% van alle deelnemers is (sterk) voor de verlenging.

##### *Direct omwonenden*

- 40% is (sterk) tegen de verlenging.
- 48% is (sterk) voor de verlenging.

##### *Indirect omwonenden*

- 39% is (sterk) tegen de verlenging.
- 48% is (sterk) voor de verlenging.

De gemeenteraad heeft mede op basis van dit onderzoek een positief besluit heeft genomen over het voorliggende planvoornemen.

### 8.4 Procedure

Voor de omgevingsvergunningaanvraag voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de reguliere procedure gevolgd. De beslistermijn begint te lopen zodra de aanvraag is ontvangen. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt.

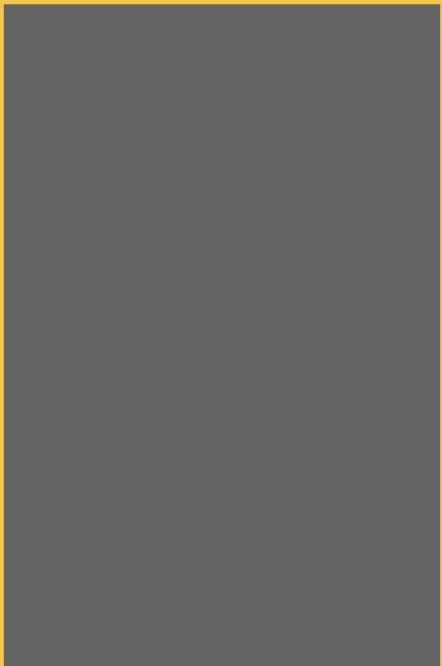
In de reguliere procedure bedraagt de beslistermijn in beginsel 8 weken. Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met maximaal 6 weken verlengen. Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure treedt in werking vanaf de dag na bekendmaking

door het bevoegd gezag. Er geldt een uitzondering wanneer de vergunning een activiteit mogelijk maakt die kan leiden tot een onherstelbare verandering van een bestaande situatie, zoals bijvoorbeeld bij kap- of sloopactiviteiten. In dat geval moet het bevoegd gezag expliciet in de omgevingsvergunning opnemen dat deze 4 weken na bekendmaking in werking treedt. Hierdoor krijgen belanghebbenden de kans om een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen. In geval van spoedeisende omstandigheden kan het bevoegd gezag afwijken van de termijn van 4 weken.

### 8.5 Bezwaar en beroep

Na de besluitvorming bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Na het bezwaar is er nog de gelegenheid voor beroep en hoger beroep.

Ruimte. Mensen.  
Toekomst.



[info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)





datum 07-02-2023  
betreft Motivering Ladder voor duurzame verstedelijking inzake azc  
Balk

## **1. Behoeftte aan opvangplekken Balk**

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordeningen een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen en uitgebreide omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplannen. In de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit geval is sprake van een inmiddels gerealiseerde opvangvoorziening. Op 17 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend ten behoeve van de ingebruikname van het azc. Deze vergunning kende een instandhoudingstermijn van zes jaar, gerekend vanaf 17 maart 2016. Bij uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 28 december 2017 is de omgevingsvergunning vernietigd. Het college heeft bij besluit van 1 oktober 2019 een herstelbesluit genomen op basis waarvan opnieuw een omgevingsvergunning is verleend, wederom met een instandhoudingstermijn van zes jaar gerekend vanaf 17 maart 2016.

De instandhoudingstermijn is derhalve op 17 maart 2022 geëindigd. Voorliggende procedure ziet op een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning voor de ingebruikname van het azc, tot uiterlijk 1 oktober 2023, op basis waarvan het gebruik van het azc kan worden voortgezet. Omdat sprake is van een nieuwe aanvraag wordt het azc voor de motivering in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking gezien als een nieuwe ontwikkeling die leidt tot nieuw ruimtebeslag en dus van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is. Dit betekent dat primair de behoefte aan de voorziening op dit moment moet worden onderbouwd, en vervolgens moet worden onderbouwd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied is gerealiseerd.

## 1.1 *Hoe bepaalt het COA het aantal benodigde opvangplekken?*

Om de behoefte te kunnen vaststellen, moet worden gekeken naar wat de vraag is naar opvangplekken en wat het aanbod daarvan is. Voordat hieraan toe wordt gekomen, moet een aantal aspecten eerst worden toegelicht.

In de eerste plaats is van belang hoe het proces van opvang van asielzoekers in Nederland geregeld is. Als een vreemdeling asiel wil aanvragen in Nederland, kan hij zich melden bij één van de vijf aanmeldcentra (AC). Deze locaties bevinden zich in Budel, Den Bosch, Zevenaar, Ter Apel en Schiphol. Op deze locaties zijn de IND, de vreemdelingenpolitie, de KMAR en de rechtshulp van de Stichting Rechtsbijstand Asielzoekers gevestigd.

Na de aanmeldfase wordt de vreemdeling overgebracht naar de centrale ontvangstlocatie (COL). Hier vindt onder andere de verplichte tbc-controle plaats. Daarna gaat de vreemdeling naar een proces opvanglocatie (POL) waar zijn of haar asielprocedure aanvangt. Gedurende deze fase zal de vreemdeling bijna dagelijks heen en weer reizen naar één van de vijf AC's. Nadat de procedure is afgerond, stroomt iemand ofwel door naar een AZC in afwachting van de toewijzing van een reguliere woning, ofwel moet diegene Nederland verlaten. Die personen wachten elders hun uitzetting af, en nemen vanaf dat moment dus geen opvangplek meer in beslag.

Verder is van belang voor ogen te houden dat het voorzien in voldoende opvangmogelijkheden een bijzondere stedelijke ontwikkeling is, die zich minder eenvoudig dan bijvoorbeeld woningen of kantoorruimte langs de lat van de Ladder voor duurzame verstedelijking laat leggen. Dat komt doordat het verloop in de vraag enorm grillig is. Van de een op de andere dag kan er in de wereld iets gebeuren waardoor de vraag in korte tijd enorm toeneemt. En gedurende zo'n periode van toename van de vraag naar opvangplekken zijn er ook weer afwisselend piek- en dalmomenten. Dat betekent dat de ene dag het aanbod op orde lijkt te zijn, terwijl een dag later er een tekort kan ontstaan. Daarbij is van belang dat het COA een goede leefbaarheid wil waarborgen voor asielzoekers. Het is in dat kader niet gewenst om elk bed te bezetten, omdat dit er bijvoorbeeld toe zou kunnen leiden dat gezinnen niet bij elkaar geplaatst kunnen worden. Om die reden wordt door het COA gewerkt met een maximaal bezettingspercentage van 90%. Op die manier wordt altijd met een marge gewerkt om pieken zoveel mogelijk te kunnen opvangen en wordt de leefbaarheid geborgd. Verder is dit grillige verloop aanleiding om – als de behoefte aan opvangplekken dan toch langs de lat van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gelegd – niet blind te staren op de omvang van de vraag en het aanbod op één moment, maar zoveel mogelijk een trend vast te stellen.

Dat bezettingspercentage kan echter niet voorkomen dat soms alsnog ad hoc ingespeeld moet worden op een toe- of afname van de vraag. In geval van plotselinge toename wordt dan gewerkt met noodopvanglocaties. Deze noodlocaties voldoen niet aan het Programma van Eisen dat het COA hanteert voor reguliere opvanglocaties en zijn enkel bedoeld als tijdelijke maatregel. Wel voldoen deze locaties aan essentiële veiligheidseisen, zoals

brandveiligheidseisen en constructieve veiligheid. Het is de bedoeling om de noodlocaties zo snel mogelijk weer te sluiten en de in de noodlocatie opgevangen asielzoekers te plaatsen in een reguliere opvanglocatie. Omdat de noodlocaties geen structureel aanbod voor opvangcapaciteit vormen, en het COA als uitgangspunt heeft om asielzoekers duurzaam op te vangen in reguliere opvanglocaties, rekent het COA de noodopvangplekken niet mee met het totale aanbod aan opvang. Dat zou immers een vertekend beeld kunnen geven.

Als voorbeeld: indien het COA 100 asielzoekers opvangt in een noodopvanglocatie betekent dit niet dat die 100 plekken in de noodopvanglocatie het aanbod aan opvangcapaciteit opvullen.

Deze 100 asielzoekers dienen immers alsnog op te worden gevangen in een reguliere opvanglocatie, zodat in dit voorbeeld een behoefte aan 100 (reguliere) opvangplekken blijft bestaan. Indien de noodopvangcapaciteit wordt meegerekend bij het aanbod, zou de conclusie kunnen worden getrokken dat geen behoefte bestaat aan 100 extra opvangplekken. Dat is ongewenst.

De ad hoc benadering bij het voorzien in voldoende opvangplekken wordt verder veroorzaakt door het feit dat het COA een vergoeding aan gemeenten betaalt voor opvangplekken. Om die reden is het voor COA ongewenst een enorme buffer aan opvangplekken in tact te houden als daaraan geen behoefte bestaat. Tegelijkertijd bevestigt dit dat het niet in COA's belang is om nieuwe opvangplekken mogelijk te maken als daarvoor geen behoefte bestaat. Kortom: er is COA veel aan gelegen om uitsluitend opvangplekken te realiseren die hard nodig zijn (waarbij uiteraard wel de hiervoor beschreven marge in acht wordt genomen). Zodra de vraag afneemt, moet ook het aanbod worden teruggebracht door locaties te sluiten. Tegelijkertijd kan het grillige verloop in de behoefte aan opvangplekken ertoe leiden dat een besluit tot sluiten van een locatie weer wordt ingetrokken en een locatie alsnog wordt opengehouden of wordt heropend omdat de behoefte ineens weer toeneemt (zoals dit in het verleden ook met de locatie in Balk is gebeurd).

Hierbij geldt overigens dat binnen bestaand stedelijk gebied zelden plek is voor het realiseren van een opvanglocatie. De opvang van asielzoekers in een asielzoekerscentrum kan in beginsel slechts kostenefficiënt worden uitgevoerd als deze ongeveer 300 capaciteitsplekken heeft (behoudens specifieke uitzonderingen). Gelet daarop wordt voor de realisatie van opvanglocaties in de meeste gevallen uitgeweken naar locaties buiten bestaand stedelijk gebied. De noodlocaties worden in de meeste gevallen wel binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd, gelet op het feit dat de noodlocaties dienen aan te sluiten op nutsvoorzieningen zoals bestaande rioleringen. Dit is binnen bestaand stedelijk gebied vaker beschikbaar dan buiten bestaand stedelijk gebied.

Met voornoemde omstandigheden voor ogen houdend, wordt gekeken naar de behoefte aan opvangplekken. De vraag wordt vervolgens concreet bepaald door de omvang van de



in- en uitstroom. Instroom zijn de personen die Nederland binnenkomen en een asielaanvraag indienen. Vanaf dat moment hebben zij recht op een opvangplek. Dat recht duurt voort totdat de aanvraag is toe- of afgewezen c.q. totdat zij een woning krijgen toegewezen / worden uitgezet (het moment van uitstroom). Daarmee wordt de behoefte aan opvangplekken dus bepaald door de hoeveelheid asielaanvragen en de snelheid waarmee die aanvragen worden afgehandeld. De capaciteit van de IND speelt dus een belangrijke rol bij het verkrijgen van een status. Statushouders dienen vervolgens echter ook in aanmerking te komen voor een geschikte woning, hetgeen ook de nodige tijd met zich brengt. Hierbij speelt met name de bemiddelingssnelheid van de gemeente een belangrijke rol. Op dit moment is de doorlooptijd vanaf de aankomst in de opvang tot vertrek gemiddeld een jaar, behoudens specifieke uitzonderingen.

Iedere dag dat de instroom groter is dan de uitstroom, neemt de vraag naar opvangplekken dus verder toe. Die vraag neemt pas weer af als de uitstroom gedurende een langere periode groter is dan de instroom. Enkel een kortstondig verhoogde uitstroom maakt dan ook niet dat de behoefte naar opvangplekken ineens is verdwenen.

De behoefte aan opvangplekken dient op nationaal niveau te worden bepaald: de vraag en het aanbod worden zoveel mogelijk verspreid over heel Nederland. Daarmee wordt dus altijd gekeken naar de totale vraag en het totale aanbod voor Nederland, niet specifiek voor een bepaalde regio of voor een locatie specifiek. Indien noodzaak voor opvanglocaties ontstaat, worden alle burgemeesters in Nederland door het COA benaderd met een opvangverzoek. Op voorhand vindt dus geen locatieselectie plaats, daar is gelet op de noodzaak die op dat moment aan opvangplekken bestaat simpelweg geen ruimte voor. Afhankelijk van de reactie van burgemeesters op het verzoek wordt specifiek gekeken naar welke locaties geschikt zijn.

Dan de concrete cijfers. Er is een aantal bronnen beschikbaar waarin vraag en aanbod worden bijgehouden. De actuele vraag volgt uit de cijfers die door COA per dag worden bijgehouden in het systeem dat IBIS (Integraal Bewoners Informatie Systeem) wordt genoemd. De in- en uitstroom worden per dag geregistreerd, net als wijzigingen in het aanbod. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat die dagcijfers soms nog (beperkt) worden bijgesteld. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de doorstroom vanuit Ter Apel naar reguliere opvanglocaties stagneert, de asielzoekers in Ter Apel daardoor geen plek toegewezen krijgen op reguliere opvanglocaties en vervolgens langer verblijven in de centrale opvanglocatie. Voor nieuw binnenkomende asielzoekers is er dan in sommige gevallen geen plek meer in de centrale opvanglocatie, zodat zij worden opgevangen op specifieke locaties voor nachtopvang. De registratie van deze asielzoekers gebeurt dan pas nadat deze asielzoekers alsnog in de centrale opvanglocatie worden opgevangen. Nadat op een later moment alsnog de binnenkomende asielzoekers worden geregistreerd – uiterlijk na een paar dagen - wordt dit verwerkt in de bezettingscijfers.

De cijfers uit het IBIS landen uiteindelijk ook in het jaarverslag van het COA, dat jaarlijks op de website van het COA wordt gepubliceerd. Het jaarverslag, dat wordt gepubliceerd

in maart van het navolgende jaar, heeft als voornaamste doelen het informeren en het geven van een financiële verantwoording. De behoefte aan opvangplekken kan overigens niet nauwkeurig worden gedestilleerd uit jaarverslagen van het COA. Het jaarverslag laat ten aanzien van opvangcijfers zien hoe groot de instroom en de uitstroom in een bepaald jaar was en hoe het verloop van de bezetting was. De nuances van het trendmatige verloop van de behoefte kunnen vaak echter niet goed gedestilleerd worden uit het jaarverslag. Daarnaast worden de cijfers in het jaarverslag gebaseerd op één specifieke dag in de maand, die over het gehele jaar bij elkaar worden opgeteld. In die zin geeft het jaarverslag dus niet per definitie een natuurgetrouw beeld van de behoefte op een bepaald moment, nu die behoefte – gelet op het eerder benoemde grillige verloop – van dag tot dag kan verschillen.

Datzelfde geldt overigens voor de financiële verantwoording die jaarlijks op de website van het COA wordt gepubliceerd. Kortom, dient voor de daadwerkelijke behoefte te worden gekeken naar de gegevens in het IBIS.

De behoefte dient dan ook te worden benaderd vanuit de trends die volgen uit het IBIS. Het IBIS wordt ook gebruikt voor de zogenoemde Meerjaren Prognose Planning die door het COA wordt opgesteld, dat met het Ministerie wordt besproken. De Meerjaren Prognose Planning wordt gebruikt als leidraad voor het openen en sluiten van locaties voor komende jaren. Dit document is niet openbaar.

Gelet op hetgeen hiervoor is toegelicht, is ervoor gekozen om de cijfers uit het IBIS systeem te hanteren voor de onderbouwing van de behoefte aan opvangplekken. Daarbij worden de volgende vuistregels gehanteerd:

- Er wordt gekeken naar de totale vraag naar opvangplekken, waarbij er voor de behoeftevraag geen onderscheid wordt gemaakt naar type opvang. Immers dient iedere asielzoeker te worden opgevangen, of dit nu een plek in een procesopvanglocatie of een plek in een asielzoekerscentrum betreft.
- Bij het bepalen van het totale aanbod wordt noodopvang in principe buiten beschouwing gelaten vanwege de onwenselijkheid en vaak ook onmogelijkheid om die opvang gedurende langere periode te gebruiken;
- Voor het bepalen van het aanbod wordt de netto logistieke capaciteit aangehouden. Dit zijn immers de daadwerkelijk beschikbare plekken;
- Voor het bepalen van de behoefte worden met vraag en aanbod voor de in- en uitstroom van asielzoekers gekeken naar de totale in- en uitstroom in een betreffende maand, voor de (netto logistieke) capaciteit en het bezettingspercentage wordt gekeken naar de situatie op de eerste dag van de betreffende maand. De relevante cijfers worden van circa 12 maanden voorafgaand aan het indienen van de vergunningaanvraag in kaart gebracht.

## 1.2 *De behoefte*

### 1.2.1 *Vraag en aanbod*

Voor wat betreft de totale vraag aan opvangplekken gelden de volgende cijfers:

Juni 2021				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
3.171	2.655	516	29.001	87,89%

Juli 2021				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
3.713	2.664	1.049	28.970	89,32%

Augustus 2021				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
5.728	3.060	2.668	29.169	91,70%



September 2021				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
4.704	2.926	1.778	29.140	95,60%

Oktober 2021				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
5.194	2.797	2.397	30.088	96,35%

November 2021				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
5.417	3.560	1.857	30.537	95,04%

December 2021				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
4.246	3.735	511	30.746	95,91%

Januari 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
3.298	2.672	626	30.928	95,24%

Februari 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
3.212	2.695	517	31.497	92,92%

Maart 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
5.119	3.740	1.379	31.842	91,95%

April 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
4.004	2.634	1.370	30.895	96,02%

Mei 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
4.007	3.529	478	30.984	96,38%

Juni 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
4.686	3.079	1.607	30.854	96,60%

Juli 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
4.999	3.260	1.739	30.915	98,28%

Augustus 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
5.618	3.293	2.325	30.724	100,46%



September 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
5.963	3.536	2.427	30.840	99,32%

Oktober 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
5.447	4.565	882	31.077	102,46%

November 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
5.006	3.987	1.019	30.657	99,92%

December 2022				
Instroom over gehele maand	Uitstroom over gehele maand	Verschil tussen in- en uitstroom (delta)	Netto logistieke capaciteit op eerste dag van de maand	Bezettingspercentage op eerste dag van de maand
3.607	3.349	258	31.710	96,18%

### **1.3      *Conclusie behoefte***

Gelet op de hiervoor opgenomen cijfers geldt dat evident een grote behoefte aan nieuwe opvangplekken bestaat. Hierin valt te zien dat de instroom in alle genoemde maanden groter is dan de uitstroom, en dat de delta daarmee dus maandelijks (in aanzienlijke mate) toeneemt. Daarbij komt dat vanaf augustus 2021 sprake was van een bezettingspercentage van hoger dan 90% op de eerste dag van de betreffende maand. Het verloop in cijfers laat dan ook zien dat ook nu sprake is van een grote nood om zo snel mogelijk opvangplekken te realiseren. De opvanglocatie in Balk, waar 500 personen kunnen worden opgevangen, voorziet dan ook in belangrijke mate in deze behoefte.

# Locatieonderzoek asielzoekerscentrum in Joure, Balk of Lemmer

---



*10 maart 2015*



## Inhoud

Inleiding .....	3
Het onderzoek .....	4
Locaties .....	5
Afwegingsfactoren .....	7
1. Planologische realiseerbaarheid .....	8
2. Privaatrechtelijke realiseerbaarheid .....	12
3. Technische realiseerbaarheid .....	14
4. Onderwijs .....	16
5. Verkeer en verkeersveiligheid .....	18
6. Impact op lopende projecten en plannen .....	20
Onderzoeksresultaat .....	22
Bijlage 1: Groslijst locaties .....	25
Bijlage 1a: Locaties Joure .....	26
Bijlage 1b: Locaties Balk .....	27
Bijlage 1c: Locaties Lemmer .....	28
Bijlage 2: Geldende bestemmingen .....	29
Bijlage 3: Afstandstabel tot voorzieningen. ....	32

## Inleiding

*Gemeente De Friese Meren is op zoek naar een locatie voor een AZC.*

Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) heeft de wens een asielzoekerscentrum (AZC) te vestigen binnen de gemeente De Friese Meren. Deze ruimtevraag is actueel. Hoewel geen formeel besluit is genomen, is er in de gemeenteraad voldoende draagvlak voor een onderzoek door het college naar een locatie voor een AZC.

*Gezocht wordt naar een locatie in of bij Balk, Lemmer of Joure voor maximaal 500 bewoners en voor minimaal 5 jaar.*

Op 12 januari besloot het college uitvoering te geven aan een plan van aanpak. In dit plan van aanpak stond de volgende vraag centraal:

Welk gebouw en/of locatie in of in de nabijheid van Balk, Lemmer en Joure is het meest geschikt (te maken) voor de vestiging van maximaal 500 asielzoekers gedurende een periode van minimaal 5 jaar.

Belangrijke noot d.d. 25 maart 2015:

De termijn van minimaal 5 jaar was de onderzoeksopdracht van de gemeenteraad. Inmiddels is met het COA afgesproken dat de termijn maximaal 5 jaar is, gerekend vanaf het moment dat de eerste bewoner zijn of haar intrek neemt. Dit wordt vastgelegd in de vergunning, de bestuursovereenkomst en in de huurovereenkomst.

Het plan van aanpak voorzag in een aantal stappen dat moest leiden tot een voorkeurslocatie. Begin januari 2015 startte de gemeente met het locatieonderzoek.

Volgens de oorspronkelijke planning zou de gemeente eind januari de uitkomsten van het locatieonderzoek bekend maken. De geplande onderzoeksperiode van vier weken bleek echter te kort.

Om een weloverwogen keuze te kunnen maken voor de meest geschikte locatie was een uitgebreidere analyse noodzakelijk. Deze analyse vindt plaats in dit document en leidt tot een voorkeurslocatie voor het AZC.

## Het onderzoek

### *Gebruik gemaakt van de aanwezige kennis bij de gemeente*

De vraag naar huisvesting voor asielzoekers in Nederland is hoog en actueel. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) heeft de gemeente De Friese Meren gevraagd met voortvarendheid de mogelijkheden van een AZC te onderzoeken.

Het voorliggende onderzoek is verricht met de aanwezige kennis en gegevens binnen de gemeente, op grond waarvan de geschiktheid van locaties is ingeschat. In een vervolg zullen aanvullende (externe) onderzoeken nodig zijn.

### *Afwegingsfactoren bepalen locatiekeuze*

Dit locatieonderzoek kwam tot stand door een aantal afwegingsfactoren te hanteren bij het beoordelen van locaties op hun geschiktheid. De ene locatie zal een betere bereikbaarheid kennen, terwijl een andere locatie wellicht dichterbij een middelbare school staat. Op basis van alle afwegingsfactoren is ingeschat welke locatie het beste geschikt is te maken voor de vestiging van een AZC.

### *Onderzoeksresultaat: een voorkeurslocatie*

Op basis van de afwegingsfactoren is een eindadvies gemaakt. Dit eindadvies geeft inzicht in de voorkeurslocatie. Daarnaast is voor de voorkeurslocatie een aantal aandachtspunten geformuleerd, die bij de realisatie van het AZC op die plek van belang zijn. Deze aandachtspunten gelden specifiek voor de voorkeurslocatie.

## Locaties

### *Potentiële locaties.*

In totaal zijn bijna 30 locaties op hoofdlijnen bekeken (bijlage 1). De locaties zijn aangedragen door vakspecialisten van de gemeente. Al deze locaties liggen in of in de nabijheid van Balk, Lemmer of Joure. Voor deze locaties is gekeken of deze op hoofdlijnen voldoen aan de volgende kenmerken:

1. Locatie ligt in de nabijheid van centrum-, onderwijs-, en zorgvoorzieningen
2. Locatie biedt voldoende ruimte en kwaliteit voor terreinvoorzieningen (kantoor, parkeren en toezicht)
3. Locatie is relatief eenvoudig te realiseren/transformeren (fysiek, (ver)bouw)
4. Locatie is relatief eenvoudig te realiseren (snelheid, procedures, eigendomssituatie)
5. Locatie kent bij voorkeur mogelijkheden voor hergebruik van de infrastructuur en/of de bebouwing
6. Locatie doorkruist bij voorkeur geen andere belangrijke projecten
7. Locatie biedt voldoende kwaliteit als woonomgeving voor de toekomstige bewoners
8. Locatie kan landschappelijk-, ruimtelijk en verkeerskundig ingepast worden
9. Locatie schaadt bij voorkeur zo weinig mogelijk mensen- en of bedrijven in hun belangen
10. Locatie biedt voldoende mogelijkheden voor een veilige inrichting en is bereikbaar voor hulpdiensten

### *Negen potentiële locaties nader bekeken*

Uitgaande van bovenstaande 10 kenmerken bleek dat negen locaties op hoofdlijnen hieraan voldoen. Dit zijn de volgende locaties:

Locatie	Toelichting
<i>Broek zuid (midden)</i>	Locatie ten westen van Joure en nadrukkelijk in beeld als woongebied aan open vaarwater.
<i>Broek zuid (zuid)</i>	Locatie langs de Tramwei in Joure. Aangekocht door de gemeente voor de ontwikkeling van het woongebied Broek-Zuid, maar in de concept-plannen voor een belangrijk deel nadrukkelijk in beeld als open gebied.
<i>Sevenwolden</i>	Voormalige locatie van het AZC in Joure. Tevens ontwikkellocatie voor woningbouw die onder invloed van de bouwcrisis nog niet tot ontwikkeling is gekomen. Deels in eigendom van woningcorporatie Accolade. Deels in gemeente-eigendom.
<i>Woudfennen</i>	Bedrijventerrein van Joure met zichtlocaties langs de A7. Momenteel in het stadium van kaveluitgifte. Gemeente-eigendom.
<i>Landlust</i>	Perceel grond aan de Wijckelerdyk in/bij Balk. Tot enkele



	jaren geleden in beeld als woningbouwlocatie voor Balk, maar als gevolg van verminderde woningbehoefte in beeld als af te stoten agrarische grond. Gemeente-eigendom.
<i>Langs de verbindingsweg</i>	Perceel grond parallel aan de recent opgeleverde verbindingsweg ten zuiden van Balk. In het verleden in beeld geweest als locatie voor 'landgoed'-wonen. Gemeente-eigendom.
<i>Achter de sportvelden</i>	Locatie bij Balk ten zuidwesten van de N359. In dezelfde omgeving was enkele jaren geleden een AZC gepland, maar door minder instroom uiteindelijk niet gerealiseerd. Gemeente-eigendom.
<i>Voormalig gemeentekantoor</i>	Het voormalig gemeentekantoor van de gemeente Gaasterlân-Sleat in het centrum van Balk, waarin momenteel het servicepunt van de gemeente en de bibliotheek is gevestigd. Gemeente-eigendom.
<i>Tramdijk Oost (Fase III)</i>	Het nog uit te werken deel van het woongebied Tramdijk-Oost ten noorden van Lemmer. Momenteel wordt fase 1 uitgegeven. Locatie is voor het grootste deel in eigendom van de gemeente.

Bovenstaande locaties vormen de basis voor het vervolg van deze analyse. Zij kwalificeren zichzelf als geschikte locaties.

## Afwegingsfactoren

### *Nadere analyse op basis van 6 afwegingsfactoren*

Uit de eerste analyse bleek dat negen locaties potentieel geschikt zijn (te maken) als locatie voor een AZC. Op basis van een aantal afwegingsfactoren wordt de geschiktheid van de locaties nader bekeken. De gekozen afwegingsfactoren zijn de factoren die van doorslaggevende betekenis kunnen zijn voor de haalbaarheid van het AZC op de betreffende locatie. Hiermee vindt een verdiepingsslag plaats op de eerste korte analyse. Dit onderzoek onderscheidt de volgende afwegingsfactoren:

1. Planologische realiseerbaarheid
2. Privaatrechtelijke realiseerbaarheid
3. Technische realiseerbaarheid
4. Onderwijs
5. Verkeer en verkeersveiligheid
6. Impact op lopende projecten en plannen

### *Het vinden van een locatie: geen exacte wetenschap*

De locatiekeuze voor een AZC is een gevoelige kwestie, waarbij veel belangen spelen. Het vinden van een locatie is geen exacte wetenschap. De omschreven criteria overlappen elkaar deels en hebben invloed op elkaar. De publiekrechtelijke haalbaarheid wordt bijvoorbeeld beïnvloed door de privaatrechtelijke eigendomsituatie in de omgeving. Aanwezige infrastructuur heeft bijvoorbeeld invloed op de geschiktheid op de locatie gezien vanuit het onderdeel 'Onderwijs'. Zijn er bijvoorbeeld veilige looproutes van en naar school?

In de volgende hoofdstukken wordt op basis van de afwegingsfactoren een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de geschiktheid van de verschillende locaties. Ieder hoofdstuk bevat een toelichting op de betreffende afwegingsfactor en twee tabellen. Eén tabel met de beoordeling en één tabel met een beknopte toelichting op deze beoordeling.

## 1. Planologische realiseerbaarheid

Het publiekrecht is van invloed op de mate waarin het mogelijk is ergens een AZC te vestigen. Gebieden kunnen wettelijke bescherming genieten of kennen duidelijke belemmeringen vanuit bijvoorbeeld de milieusituatie. De afwegingsfactor ‘planologische realiseerbaarheid’ gaat over publiekrechtelijke mogelijkheden van de betreffende locaties. Hiervan is een inschatting gemaakt op basis van bij de gemeente bekende gegevens. Omgevingsonderzoeken, bijvoorbeeld naar flora en fauna, moeten in een volgende fase worden verricht en kunnen aanvullende aandachtspunten met zich meebrengen. Voor alle locaties is tot slot gekeken naar de planologische mogelijkheden voor hergebruik van de gebouwen, nadat een AZC op die plek haar functie verliest.

Locatie	Beoordeling “Planologische realiseerbaarheid”
Broek zuid (midden)	↔
Broek zuid (zuid)	↑
Sevenwolden	↑
Woudfennen	↓
Landlust	↔
Langs de verbindingsweg	↓
Achter de sportvelden	↔
Voormalig gemeentekantoor	↓
Tramdijk Oost (Fase III)	↔
↑	locatie voldoet goed
↔	locatie kent aandachtspunten
↓	locatie voldoet minder goed

Locatie	Toelichting “Planologische realiseerbaarheid”
Broek zuid (midden)	Het gebied maakt voor een groot deel onderdeel uit van de plannen voor het woongebied ‘Broek-Zuid’, maar een combinatie van beide is planologisch denkbaar. Op voorhand lijken er geen grote planologische beletselen te zijn voor deze locatie. Eerdere omgevingsonderzoeken in het kader van de ontwikkeling van Broek-Zuid tonen dit aan. In het westelijk deel moet rekening gehouden worden met de geurcirkel van een agrarisch bedrijf. Qua fasering van plannen biedt de locatie de nodige uitdagingen. De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om ter plaatse van de locatie een bodemkwaliteit te verwachten die het gebruik voor een AZC in de weg staat. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Hergebruik van te realiseren opstallen lijkt op voorhand niet mogelijk.
Broek zuid (zuid)	Het gebied maakt deels onderdeel uit van de plannen voor

	<p>het woongebied 'Broek-Zuid', maar een combinatie van beide plannen lijkt planologisch mogelijk. Op voorhand lijken er geen grote planologische beletselen te zijn voor deze locatie. Eerdere omgevingsonderzoeken in het kader van de ontwikkeling van Broek-Zuid tonen dit aan. Geluidhinder van de Tramwei is mogelijk nog een aandachtspunt. Vanwege de gemeentelijke ambities voor de openheid van het landschap is alleen een tijdelijke bebouwing op deze plek denkbaar. De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om ter plaatse van de locatie een bodemkwaliteit te verwachten die het gebruik voor een AZC in de weg staat. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.</p> <p>Hergebruik van te realiseren opstallen lijkt op voorhand niet mogelijk, vanwege de ambities dit gebied open te houden.</p>
Sevenwolden	<p>Planologische realiseerbaarheid is goed. Eerdere omgevingsonderzoeken laten weinig belemmeringen zien voor meer stedelijk gebruik van de grond.</p> <p>De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om ter plaatse van de locatie een bodemkwaliteit te verwachten die het gebruik voort een AZC in de weg staat. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.</p> <p>Hergebruik van te realiseren opstallen is wellicht mogelijk.</p>
Woudfennen	<p>Vanwege de aanwezigheid van de geluid producerende snelweg A7 wordt ernstig betwijfeld of voor de bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Zeker in combinatie met eventuele geluidhinder vanuit omringende bedrijven. Het risico op planschade wordt laag ingeschat mits binnen de bestaande bebouwingsvlakken wordt gebouwd.</p> <p>Hoewel de locatie in eerste instantie uitgeefbaar bedrijventerrein is, doet zij af en toe dienst als evenemententerrein.</p> <p>De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om ter plaatse van de locatie een bodemkwaliteit te verwachten die het gebruik voor een AZC in de weg staat. Nadere bestudering van de gegevens met eventueel aanvullend bodemonderzoek als vervolg is wel nodig om dit definitief vast te kunnen stellen.</p> <p>Hergebruik van te realiseren opstallen is wellicht mogelijk. Dit geldt waarschijnlijk enkel voor de voorzieningengebouwen, maar niet voor woonunits.</p>
Landlust	<p>De locatie moet nader onderzocht worden (omgevingsonderzoeken). De locatie is in eerdere visies geschikt bevonden als uitleglocatie voor woningbouw. Er moet rekening worden gehouden met de geurcirkel van een</p>



Belangrijke noot d.d. 25-3-2015:

Bij het onderzoek van de verschillende locaties is gekeken naar de hergebruiksmogelijkheden van de infrastructuur en/of gebouwen. Voor de locatie Landlust is inmiddels duidelijk dat deze na het vertrek van het AZC weer agrarisch gebruikt gaat worden. Er wordt dus niet ingezet op hergebruik van infrastructuur en/of gebouwen.

	<p>aanliggend agrarisch bedrijf. Hierdoor is waarschijnlijk niet het gehele perceel te gebruiken voor bewoning. Er moet voldoende afstand bewaard worden tot het bedrijf.</p> <p>De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om ter plaatse van de locatie een bodemkwaliteit te verwachten die het gebruik voor een AZC in de weg staat. Nadere bestudering van de gegevens met eventueel aanvullend bodemonderzoek als vervolg is wel nodig om dit definitief vast te kunnen stellen.</p> <p>Hergebruik van te realiseren opstallen is wellicht mogelijk.</p>
Langs de verbindingsweg	<p>Vanwege de aanwezigheid van de geluid producerende N359 en de nieuwe verbindingsweg wordt ernstig betwijfeld of voor de bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Er bestaat een beperkt planschaderisico.</p> <p>De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om ter plaatse van de locatie een bodemkwaliteit te verwachten die het gebruik voor een AZC in de weg staat. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Hergebruik van te realiseren opstallen is wellicht mogelijk.</p>
Achter de sportvelden	<p>Locatie kent de nodige aandachtspunten. Geluidaspecten van de N359 kunnen een rol spelen. Ook integrale veiligheid als gevolg van de mindere bereikbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Omgevingsonderzoeken zullen moeten worden verricht om verdere planologische beletselen uit te sluiten.</p> <p>De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om ter plaatse van de locatie een bodemkwaliteit te verwachten die het gebruik voor een AZC in de weg staat. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.</p> <p>Hergebruik van te realiseren opstallen lijkt op voorhand niet wenselijk, omdat de locatie niet in beeld is voor welke bebouwing dan ook.</p>
Voormalig gemeentekantoor	<p>Planologisch zijn er niet veel aandachtspunten voor deze locatie. De capaciteit van het gebouw lijkt op voorhand te klein te zijn. Een combinatie met andere gebouwen is denkbaar, maar de planologische procedure die noodzakelijk is zal als gevolg hiervan ingewikkeld en tijdrovend worden.</p> <p>De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om ter plaatse van de locatie een bodemkwaliteit te verwachten die het gebruik voor een AZC in de weg staat. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.</p>
Tramdijk Oost (Fase III)	<p>Locatie kent de nodige aandachtspunten. Een deel van het</p>

	<p>gebied heeft archeologische waarde. Er is een exploitatieplan van kracht, vanwege de eigendomssituatie. De locatie kent een zeker planschaderisico.</p> <p>De bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding om ter plaatse van de locatie een bodemkwaliteit te verwachten die het gebruik voor een AZC in de weg staat. Nadere bestudering van de gegevens met eventueel aanvullend bodemonderzoek als vervolg is wel nodig om dit definitief vast te kunnen stellen. Hergebruik van te realiseren opstallen is wellicht mogelijk. Aandachtspunt is het exploitatieplan dat van toepassing is op de locatie.</p>
--	---

De geldende bestemmingsplannen en bestemmingen zijn opgenomen in Bijlage 2.

## 2. Privaatrechtelijke realiseerbaarheid

De meeste van de negen locaties zijn in gemeente-eigendom. Echter, er kunnen privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over de gronden. Gronden kunnen zijn verhuurd of er kunnen lopende onderhandelingen zijn over verkoop. De afwegingsfactor 'privaatrechtelijke realiseerbaarheid' gaat over de geschiktheid van de locaties gezien vanuit privaatrechtelijke afspraken.

Locatie	Beoordeling "Privaatrechtelijke realiseerbaarheid"
Broek zuid (midden)	↔
Broek zuid (zuid)	↔
Sevenwolden	↔
Woudfennen	↔
Landlust	↑
Langs de verbindingsweg	↑
Achter de sportvelden	↑
Voormalig gemeentekantoor	↑
Tramdijk Oost (Fase III)	↑
↑ locatie voldoet goed ↔ locatie kent aandachtspunten ↓ locatie voldoet minder goed	

Locatie	Toelichting "Privaatrechtelijke realiseerbaarheid"
Broek zuid (midden)	Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Echter, de locatie is onderdeel van de grondverwerving die momenteel in Broek zuid loopt. Verpachtingen ter plaatse werken niet belemmerend.
Broek zuid (zuid)	Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Echter, de locatie is onderdeel van de grondverwerving die momenteel in Broek zuid loopt. Verpachtingen ter plaatse werken niet belemmerend.
Sevenwolden	Deze locatie is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van woningcorporatie Accolade. Met deze partij zouden mogelijk afspraken nodig zijn voor de vestiging van een AZC, indien de ruimte daartoe benodigd is. Verpachtingen ter plaatse werken niet belemmerend.
Woudfennen	Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Echter is het grondeigendom enigszins versnipperd door al uitgegeven

	bedrijfskavels en door bestaande infrastructuur.
Landlust	Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Er geldt een erfdienstbaarheid op het perceel, waardoor de eigenaar van de achterliggende percelen zijn landerijen kan bereiken. Deze erfdienstbaarheid werkt niet beperkend op de ontwikkelmogelijkheden.
Langs de verbindingsweg	Deze locatie is in eigendom van de gemeente. De huidige bruikleensituatie en/of toekomstige verpachtingen ter plaatse werken niet belemmerend.
Achter de sportvelden	Deze locatie is in eigendom van de gemeente. De verpachtingen ter plaatse werken niet belemmerend.
Voormalig gemeentekantoor	Het gebouw is in eigendom van de gemeente. Momenteel heeft een deel van het gebouw nog een publieksfunctie. De bibliotheek is huurder. Het gebouw staat op de nominatie om verkocht te worden.
Tramdijk Oost (Fase III)	Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen. Het geldende exploitatieplan ter plaatse is een aandachtspunt.



### 3. Technische realiseerbaarheid

Een AZC moet technisch realiseerbaar zijn. Sommige locaties zijn technisch eenvoudiger realiseerbaar dan andere locaties, bijvoorbeeld omdat er al riolering ligt, of omdat er geen gasleidingen omgelegd hoeven te worden. De afwegingsfactor ‘technische realiseerbaarheid’ gaat over de geschiktheid van de locaties gezien vanuit hun technische realiseerbaarheid en geschiktheid. Tevens wordt gekeken naar de technische mogelijkheden voor hergebruik van de infrastructuur, nadat een AZC op die plek haar functie verliest.

Locatie	Beoordeling “Technische Realiseerbaarheid”
Broek zuid (midden)	↔
Broek zuid (zuid)	↔
Sevenwolden	↑
Woudfennen	↓
Landlust	↑
Langs de verbindingsweg	↔
Achter de sportvelden	↓
Voormalig gemeentekantoor	↓
Tramdijk Oost (Fase III)	↓
↑ ↔ ↓	<b>locatie voldoet goed</b> <b>locatie kent aandachtspunten</b> <b>locatie voldoet minder goed</b>

Locatie	Toelichting “Civiele techniek”
Broek zuid (midden)	Deze locatie kent enkele civieltechnische aandachtspunten. De ontsluitingswegen 't Súd en de Omkromte zijn smal en wellicht minder geschikt voor de ontsluiting van een AZC. Aan te leggen infrastructuur kan mogelijk hergebruikt worden.
Broek zuid (zuid)	Deze locatie kent enkele civieltechnische aandachtspunten. De ontsluitingsweg 't Súd is smal en wellicht minder geschikt voor de ontsluiting van een AZC. Rekening moet gehouden worden met een gasleiding die langs de Tramwei loopt. Bebouwing direct hierlangs is niet mogelijk. Aan te leggen infrastructuur kan mogelijk hergebruikt worden.
Sevenwolden	De locatie kent enkele civieltechnische aandachtspunten. Er liggen kabels en leidingen waarmee rekening gehouden dient te worden. Tegelijkertijd geven deze voorzieningen mogelijkheden tot het gebruik ervan t.b.v. een AZC. De

	locatie is ontsloten en eenvoudig geschikt te maken voor gebruik.
Woudfennen	Riolering en verharding zijn aanwezig, maar door hun ligging zullen deze soms ten voordele strekken van een AZC, op andere plaatsen doorsnijden deze een locatie en zijn voorzieningen en investeringen nodig voor omleggingen e.d. Aansluiting op omliggende infra is goed mogelijk.
Landlust	Langs de weg ligt een vrij vervalriool die mogelijk gebruikt kan worden om het terrein op aan te sluiten. De aanwezige persleiding in het perceel werkt niet belemmerend op het eventuele gebruik van het perceel. Het perceel zelf is ruim genoeg voor het treffen van civieltechnische voorzieningen. Aan te leggen infrastructuur kan mogelijk hergebruikt worden.
Langs de verbindingsweg	De ontsluiting zou plaats moeten vinden via de Munnikeleane. Deze weg is smal en minder geschikt voor de ontsluiting van een AZC. Aansluiten op de nieuwe verbindingsweg is niet wenselijk. Er zijn geen rioolvoorzieningen en kabels- en leidingen waarop eenvoudig aangesloten kan worden. Aan te leggen infrastructuur kan mogelijk hergebruikt worden.
Achter de sportvelden	De ontsluiting zou plaats moeten vinden via de Coendersingel. Deze weg is smal en minder geschikt voor de ontsluiting van een AZC. Aanwezige kabels- en leidingen zullen beperkingen geven voor de inrichting van het perceel. Er is geen aanleiding om na te denken over hergebruik van infrastructuur, omdat de locatie niet in beeld is voor andere ruimtelijke ontwikkelingen.
Voormalig gemeentekantoor	Er zijn vooral bouwkundige uitdagingen voor deze locatie. Er zal fors in het gebouw geïnvesteerd moeten worden om het geschikt te kunnen maken voor de huisvesting van asielzoekers. Technisch is het niet mogelijk de beoogde aantallen bewoners te huisvesten in dit gebouw.
Tramdijk Oost (Fase III)	Rekening moet worden gehouden met de aanwezige gasleiding in de Tramdijk. Vrijwel alle infrastructuur moet nieuw worden aangelegd ter plaatse van het plangebied Tramdijk Fase II. Deze zou wel hergebruikt kunnen worden voor de latere exploitatie van Tramdijk-Fase II en III.

## 4. Onderwijs

De gemeente is verantwoordelijk voor het primair- en het voortgezet onderwijs voor kinderen die in het AZC komen wonen. Voor het voorzien in de basisonderwijsbehoefte kan een aparte AZC-school worden opgericht, of kan aangesloten worden bij bestaande scholen. Enkele scholen in de gemeente kampen met gedeeltelijke leegstand, waardoor er mogelijk win-winsituaties te creëren zijn. Voor het voortgezet onderwijs kan een samenwerking met de bestaande instellingen tot stand komen. De afwegingsfactor ‘onderwijs’ gaat over de geschiktheid van de locaties gezien vanuit de opgaven en mogelijkheden die er zijn voor de onderwijshuisvesting.

Locatie	Beoordeling “Onderwijs”
Broek zuid (midden)	↑
Broek zuid (zuid)	↔
Sevenwolden	↑
Woudfennen	↑
Landlust	↑
Langs de verbindingsweg	↔
Achter de sportvelden	↔
Voormalig gemeentekantoor	↑
Tramdijk Oost (Fase III)	↑
↑	locatie voldoet goed
↔	locatie kent aandachtspunten
↓	locatie voldoet minder goed

Locatie	Toelichting “Onderwijs”
Broek zuid (midden)	De locatie biedt voldoende mogelijkheden voor de onderwijshuisvesting van de AZC-school (mogelijk in bestaande onderwijsgebouwen in de nabijheid van de locatie). De locatie is dichtbij het voortgezet onderwijs in Joure gesitueerd. Dit biedt wellicht mogelijkheden voor een samenwerking voor een ISK-school (voortgezet onderwijs).
Broek zuid (zuid)	De locatie biedt voldoende mogelijkheden voor de onderwijshuisvesting van de AZC-school (mogelijk in bestaande onderwijsgebouwen). De locatie is dichtbij het voortgezet onderwijs in Joure gesitueerd. Dit biedt wellicht mogelijkheden voor een samenwerking voor een ISK-school (voortgezet onderwijs) <sup>1</sup> . Afstand tot bestaande panden is een aandachtspunt.

<sup>1</sup> Internationale Schakelklas

Sevenwolden	De locatie biedt voldoende mogelijkheden voor de onderwijshuisvesting van de AZC-school (mogelijk in bestaande onderwijsgebouwen). De locatie is dichtbij het voortgezet onderwijs in Joure gesitueerd. Dit biedt wellicht mogelijkheden voor een samenwerking voor een ISK-school (voortgezet onderwijs).
Woudfennen	De locatie biedt voldoende mogelijkheden voor de onderwijshuisvesting van de AZC-school (mogelijk in bestaande onderwijsgebouwen). De locatie is dichtbij het voortgezet onderwijs in Joure gesitueerd. Dit biedt wellicht mogelijkheden voor een samenwerking voor een ISK-school (voortgezet onderwijs).
Landlust	De locatie ligt dicht bij scholen waar wellicht gebruik gemaakt kan worden van leegstaande lokalen. Middelbare scholieren kunnen mogelijk terecht op de aanwezige school in Balk of wellicht in Lemmer vanwege de specifieke ervaring van deze school met asielzoekers.
Langs de verbindingsweg	Deze locatie ligt meer buiten het centrum en zorgt voor een grotere afstand naar de eventuele schoollocaties. Daarom wordt deze locatie minder geschikt geacht, zeker voor de jongere kinderen.
Achter de sportvelden	Deze locatie ligt meer buiten het centrum en zorgt voor een grotere afstand naar de eventuele schoollocaties. Daarom wordt deze locatie minder geschikt geacht, zeker voor de jongere kinderen.
Voormalig gemeentekantoor	De locatie ligt dicht bij scholen waar wellicht gebruik gemaakt kan worden van leegstaande lokalen. Het gebouw zelf lijkt te klein om zowel te voorzien in de huisvesting van asielzoekers als de huisvesting van onderwijs. Middelbare scholieren kunnen mogelijk terecht op de aanwezige school in Balk of wellicht in Lemmer vanwege de specifieke ervaring aldaar met asielzoekers.
Tramdijk Oost (Fase III)	De locatie biedt voldoende mogelijkheden voor de onderwijshuisvesting van de AZC-school (mogelijk in bestaande onderwijsgebouwen). De locatie ligt dichtbij het voortgezet onderwijs in Lemmer. Een instelling die bovendien ervaring heeft met asielzoekers uit Emmeloord.



## 5. Verkeer en verkeersveiligheid

De vestiging van een AZC heeft impact op het gebruik van de omliggende infrastructuur. Dit geldt zowel voor gemotoriseerd als voor langzaam verkeer. De afwegingsfactor ‘verkeer en verkeersveiligheid’ gaat over de geschiktheid van de locaties gezien vanuit de verkeerssituatie ter plaatse. Deze wordt bepaald door de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid, de parkeer- en ontsluitingsmogelijkheden en de aanwezigheid van openbaar vervoer.

Locatie	Beoordeling “Verkeer en verkeersveiligheid”
Broek zuid (midden)	↑
Broek zuid (zuid)	↑
Sevenwolden	↑
Woudfennen	↑
Landlust	↑
Langs de verbindingsweg	↓
Achter de sportvelden	↓
Voormalig gemeentekantoor	↔
Tramdijk Oost (Fase III)	↔
↑ ↔ ↓	<b>locatie voldoet goed</b> <b>locatie kent aandachtspunten</b> <b>locatie voldoet minder goed</b>

Locatie	Toelichting “Verkeer en verkeersveiligheid”
Broek zuid (midden)	De locatie is qua bereikbaarheid geschikt. De locatie ligt relatief dicht tegen Joure en op loopafstand van veel voorzieningen. Het terrein kan ontsloten worden via de Omkromte en ‘t Súd. Deze wegen zijn relatief smal (zie ook: technische haalbaarheid). Openbaar Vervoer is op enige afstand aanwezig. De bereikbaarheid per fiets is goed. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
Broek zuid (zuid)	De locatie is qua bereikbaarheid geschikt. Zij zal ontsloten moeten door een nieuwe aansluiting op de Tramwei (logischerwijs ter hoogte van t Súd). De locatie ligt op een acceptabele afstand van de voorzieningen in Joure (enkele minuten lopen). De bereikbaarheid per fiets is goed. Voor een veilige afwikkeling moeten mogelijk aanvullende voorzieningen worden getroffen voor langzaam verkeer. Openbaar Vervoer is aanwezig. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
Sevenwolden	De locatie is qua bereikbaarheid geschikt. De locatie ligt dicht tegen Joure en op loopafstand van veel voorzieningen. Het terrein kan ontsloten worden via de Boerensingel. De bereikbaarheid per fiets en voor voetgangers is goed. Openbaar Vervoer is op korte afstand aanwezig. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
Woudfennen	De locatie is qua bereikbaarheid geschikt. De locatie ligt op

	een acceptabele afstand van de voorzieningen in Joure (enkele minuten lopen). De bereikbaarheid per fiets is goed. Openbaar Vervoer is aanwezig. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
Landlust	De locatie is qua bereikbaarheid geschikt. De locatie ligt dicht tegen Balk en op loopafstand van veel voorzieningen. Het terrein kan ontsloten worden via de Wikelerdijk. Openbaar Vervoer is op korte afstand aanwezig. De bereikbaarheid per fiets en voor voetgangers is goed. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
Langs de verbindingsweg	Deze locatie is qua bereikbaarheid minder geschikt. De locatie ligt relatief ver van Balk en haar voorzieningen (belangrijk voor fietsers en voetgangers). Open vervoer ligt op enige afstand. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
Achter de sportvelden	Deze locatie is qua bereikbaarheid minder geschikt. De locatie ligt relatief ver van Balk en haar voorzieningen (belangrijk voor fietsers en voetgangers). De Coendersingel is minder geschikt als ontsluitingsweg voor het terrein. Openbaar vervoer ligt op enige afstand. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
Voormalig gemeentekantoor	De locatie is qua bereikbaarheid geschikt. De locatie ligt in Balk en op loopafstand van veel voorzieningen. De bereikbaarheid per fiets en voor voetgangers is goed. Openbaar vervoer is op korte afstand aanwezig. Deze locatie word als minder geschikt geacht als gevolg van de te verwachten parkeerdruk.
Tramdijk Oost (Fase III)	Deze locatie is qua bereikbaarheid minder geschikt. De locatie ligt op enige afstand van Lemmer en de centrumvoorzieningen (belangrijk voor fietsers en voetgangers). Openbaar vervoer is op enige afstand aanwezig. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

Afstanden tot de belangrijkste voorzieningen en die aan de grondslag hebben gelegen voor de beoordeling zijn opgenomen in de tabel in bijlage 3.

## 6. Impact op lopende projecten en plannen

Naast de verantwoordelijkheid in het vestigen van groepen zoals asielzoekers heeft de gemeente ook andere verantwoordelijkheden, zoals het voorzien in voldoende goede woningen. Private partijen en de gemeente realiseren plannen in de gemeente. Deze bevinden zich in verschillende fases. De vestiging van een AZC kan lopende plannen doorkruisen of van invloed zijn op plannen in voorbereiding. In de afweging wordt hier rekening mee gehouden. De afwegingsfactor 'impact op lopende projecten en plannen' gaat over de geschiktheid van de locaties gezien vanuit haar mogelijke impact op lopende projecten en plannen.

Locatie	Beoordeling "Impact op lopende projecten en plannen"
Broek zuid (midden)	↓
Broek zuid (zuid)	↔
Sevenwolden	↔
Woudfennen	↓
Landlust	↑
Langs de verbindingsweg	↑
Achter de sportvelden	↑
Voormalig gemeentekantoor	↔
Tramdijk Oost (Fase III)	↔
↑	locatie voldoet goed
↔	locatie kent aandachtspunten
↓	locatie voldoet minder goed

Locatie	Toelichting "Impact op lopende projecten en plannen"
Broek zuid (midden)	De voorlopige plannen voor het woongebied Broek Zuid gaan uit van een woongebied waarbij het zwaartepunt komt te liggen op het middengebied. Deze plannen zijn volop in voorbereiding. Het vestigen van een AZC laat zich niet of nauwelijks combineren met het ontwikkelen van een nieuw woongebied op deze plek. Het is aannemelijk dat een AZC op deze plek de woningbouwontwikkeling op deze locatie in de weg zal staan.
Broek zuid (zuid)	Een gedeelte van het perceel zal worden ingezet in het woningbouwplan Broek-Zuid. Anders dan de locatie als hierboven beschreven is een combinatie van de ontwikkeling van Broek zuid en een AZC in Broek zuid (zuid) beter denkbaar, daar deze zone vooral gezien wordt als een open te houden zone voor het woongebied. Niettemin zal een AZC op de locatie impact hebben op de ontwikkeling van Broek

	Zuid als woongebied. (zie ook; privaatrecht).
Sevenwolden	Sevenwolden is een van de locaties die onder invloed van de crisis nog niet ontwikkeld is. Woningcorporatie Accolade heeft het recht dit gebied deels te bebouwen. Het vestigen van een AZC zal (tijdelijk) van invloed zijn op deze plannen.
Woudfennen	Het representatieve bedrijventerrein Woudfennen is een terrein in ontwikkeling, waar de gemeente momenteel bedrijfskavels uitgeeft. Het vestigen van een AZC betekent dat verschillende bedrijfskavels niet meer uitgegeven kunnen worden. Ook zal een AZC impact kunnen hebben op de verkoop van omliggende kavels.
Landlust	Anders dan een aantal jaar geleden zijn er momenteel geen plannen voor de ontwikkeling van dit gebied als bijvoorbeeld woongebied. De plangebieden Havendiken en het Balkon liggen op enige afstand. De impact van een AZC op deze plannen wordt gering geschat.
Langs de verbindingsweg	Anders dan een aantal jaren geleden, toen de locatie in beeld was voor landgoedwonen, zijn er momenteel geen plannen voor de ontwikkeling van dit gebied als bijvoorbeeld woongebied.
Achter de sportvelden	Er zijn momenteel geen plannen voor de ontwikkeling van dit gebied als bijvoorbeeld woongebied of bedrijventerrein. Andere ontwikkelingen liggen op afstand. De impact van een AZC op deze plannen zijn verwaarloosbaar.
Voormalig gemeentekantoor	Ambitie van de gemeente is om dit pand te verkopen. Het vestigen van een AZC zal dit plan doorkruisen. De ontwikkelingsmogelijkheden van de omgeving (bijvoorbeeld het Rabobankkantoor) worden beperkt.
Tramdijk Oost (Fase III)	De ontwikkeling van een AZC op deze locatie zal mogelijk impact hebben op de ontwikkeling van eerdere fases van het zelfde project.



## Onderzoeksresultaat

### Samenvatting afwegingen

		1. Planologische realiseerbaarheid 2. Privaatrechtelijke realiseerbaarheid 3. Technische realiseerbaarheid 4. Onderwijs 5. Verkeer en verkeersveiligheid 6. Impact op lopende projecten en plannen					
Locatie		1	2	3	4	5	6
Broek zuid (midden)		↔	↔	↔	↑	↑	↓
Broek zuid (zuid)		↑	↔	↔	↔	↑	↔
Sevenwolden		↑	↔	↑	↑	↑	↔
Woudfennen		↓	↔	↓	↑	↑	↓
Landlust		↔	↑	↑	↑	↑	↑
Langs de verbindingsweg		↓	↑	↔	↔	↓	↑
Achter de sportvelden		↔	↑	↓	↔	↓	↑
Voormalig gemeentekantoor		↓	↑	↓	↑	↔	↔
Tramdijk Oost (Fase III)		↔	↑	↓	↑	↔	↔
	↑	locatie voldoet goed					
	↔	locatie kent aandachtspunten					
	↓	locatie voldoet minder goed					

### Alle locaties hebben specifieke voor- en nadelen

De negen locaties die zijn onderzocht kennen allen een bepaalde geschiktheid. Sommige locaties blijken echter op basis van de voorgaande analyse meer geschikt dan anderen. Het gaat hierbij vaak om nuanceverschillen. De onderzoeksvraag voorafgaand aan de analyse luidde:

Welk gebouw en/of locatie in of in de nabijheid van Balk, Lemmer en Joure is het meest geschikt (te maken) voor de vestiging van maximaal 500 asielzoekers gedurende een periode van minimaal 5 jaar.

Belangrijke noot d.d. 25-3-2015:

De termijn van minimaal 5 jaar was de onderzoeksopdracht van de gemeenteraad. Inmiddels is met het COA afgesproken dat de termijn maximaal 5 jaar is, gerekend vanaf het moment dat de eerste bewoner zijn of haar intrek neemt. Dit wordt vastgelegd in de vergunning, de bestuursovereenkomst en in de huurovereenkomst.

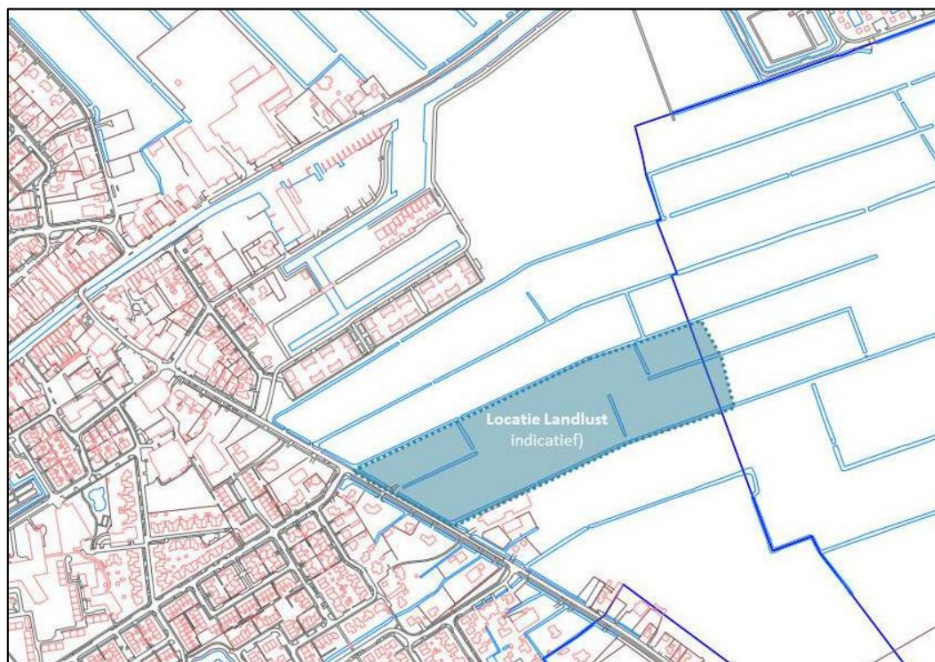
### *Locatie Landlust in Balk is het meest geschikt te maken als vestigingsplaats voor een AZC*

Op basis van de resultaten in de tabel in combinatie met de afweging zoals geschetst in de voorgaande hoofdstukken mag worden geconcludeerd dat de Locatie Landlust in Balk de meest geschikte locatie is voor de vestiging van een AZC.

In de eerste plaats kent de locatie voldoende ruimte voor de inrichting van een AZC (in totaal circa 5,9 ha.), die bovendien landschappelijk goed kan worden ingepast in het waardevolle landschap. De locatie ligt dichtbij voorzieningen zoals winkels, scholen en medische voorzieningen. Ze kent een goede bereikbaarheid, zowel voor langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer en per openbaar vervoer (bushalte aanwezig).

De locatie is relatief snel te realiseren als gevolg van het gemeentelijk grondeigendom. Ook publiekrechtelijk lijken er goede mogelijkheden te bestaan voor een snelle ontwikkeling. De locatie is bovendien technisch prima realiseerbaar door aan te sluiten op bestaande infrastructuur.

De locatie Landlust in Balk is daarmee op basis van dit locatieonderzoek een haalbare locatie voor de vestiging van een AZC.



### *Er bestaan ook aandachtspunten voor de locatie Landlust*

#### **Evenementen**

Het terrein deed af en toe dienst als evenemententerrein. Tijdens de voorbereidende handelingen voor de verkoop van dit terrein is al geconcludeerd dat er geen aanleiding meer was om bij een volgende bestemmingplan herziening de bestemming 'evenemententerrein' nog op te nemen. Het gebruik was de afgelopen jaren minimaal. Evenementen kunnen met de nodige vergunningen, na de komst van een AZC nog wel elders in de omgeving plaatsvinden. Het verdwijnen van het evenemententerrein is daarom geen afweging geweest in het kader van dit onderzoek.

## **Erfdienstbaarheid**

Op het perceel rust een erfdienstbaarheid voor een agrariër die percelen in de nabijheid van het Slotermeer bezit. Met deze agrariër moet overeengekomen worden hoe hij zijn landerijen kan blijven bereiken. Dit is een uitgangspunt voor de invulling van de plannen.

## **Persleiding**

Rekening moet worden gehouden met een persleiding in het perceel. Deze geeft naar verwachting geen beperkingen voor het gebruik van het perceel.

## **Omgevingsonderzoeken**

Voor de locatie moet de gemeente aanvullende omgevingsonderzoeken doen. Daarbij moet zij kijken naar archeologische aspecten, waterhuishouding, flora- en fauna, enzovoort. Om definitief vast te stellen of de bodemkwaliteit de vestiging van een AZC niet in de weg staat is enig aanvullend bodemonderzoek nodig. Verwacht wordt dat dit geen belemmeringen zal opleveren voor de vestiging van het AZC.

*Infrastructuur kan mogelijk van waarde zijn voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen*

AZC's worden vaak in tijdelijke bebouwing gehuisvest. Om zuinig om te gaan met publieke middelen kijkt het COA steeds meer naar mogelijkheden voor toekomstig hergebruik. Zo zijn er opvangcentra die na het vertrek van haar bewoners dienst gaan doen als recreatieterreinen. Soms kan werk-met-werk gemaakt worden. Als tijdelijke bebouwing verdwijnt kan de aangelegde infrastructuur mogelijk dienst doen voor andere ontwikkelingen.

Het COA heeft aangeven dat voor een meer duurzame investering in gebouwen ook de levensduur van een AZC verlengd moet worden. Een gebruiksperiode van ongeveer 5 jaar voldoet dan niet. Er zou dan sprake moeten zijn van een semipermanent AZC met hergebruikmogelijkheden voor de opstallen. Deze optie is geen onderdeel geweest van dit locatieonderzoek.

Voor de locatie Landlust worden daarmee in beginsel geen hergebruikmogelijkheden van opstallen verwacht. Een tijdelijk AZC is het uitgangspunt. Wel kan er bij de inrichting van het terrein rekening gehouden worden met toekomstige gebruiksmogelijkheden van het terrein, als bijvoorbeeld woon- of recreatiegebied. Dit kan zich vertalen in een goed ontwerp voor infra, kabels- en leidingen. Ook kan een goede groene inrichting nu van meerwaarde zijn voor hergebruik later. De afweging of deze locatie in de toekomst een andere functie krijgt, moet nog worden gemaakt.

Belangrijke noot d.d. 25-3-2015:

Bij het onderzoek van de verschillende locaties is gekeken naar de hergebruiksmogelijkheden van de infrastructuur en/of gebouwen. Voor de locatie Landlust is inmiddels duidelijk dat deze na het vertrek van het AZC weer agrarisch gebruikt gaat worden. Er wordt dus niet ingezet op hergebruik van infrastructuur en/of gebouwen.



## Bijlage 1: Groslijst locaties

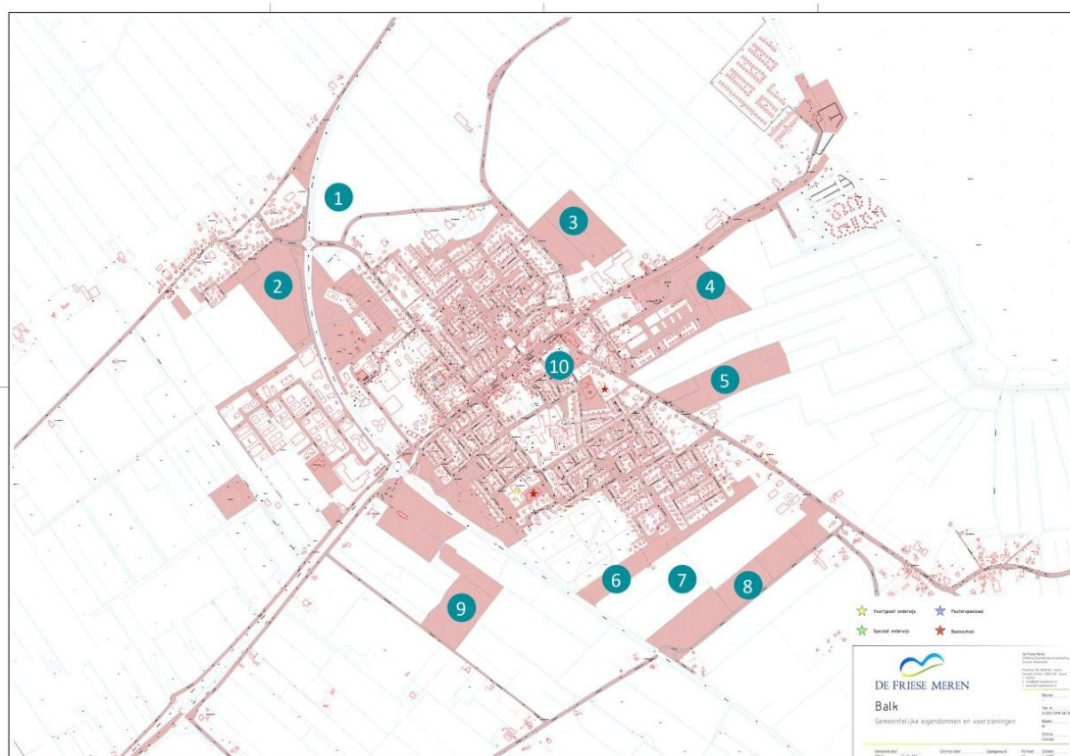
	JOURE	BALK	LEMMER
1	Broek Zuid (noord)	Sudersewei (zuid)	Noordelijke afronding
2	Broek Zuid (midden)*	Sudersewei (west)	Lemsterpark
3	Broek zuid (zuid)*	Achter Spaans Babcock	Tramdijk Oost (fase 2)
4	Sevenwolden*	Het Balkon	Bij afrit Lemmer
5	Bij Nutsbaan	Landlust*	Bij Woudagemaal
6	Bij Douwe Egberts	Boschlust (noord)	Lemsterhoek
7	Woudfennen*	Boschlust (zuid)	Tramdijk Oost (fase 3)*
8	Woonboulevard	Langs de verbindingsweg	
9	Wyldehoarne (noord)	Achter de sportvelden	
10	Wyldehoarne (zuid)	Voormalig gemeentekantoor	
11	De Ekers		
12	Bij McDonalds		
* Nader afgewogen locaties in dit locatieonderzoek			

## Bijlage 1a: Locaties Joure





## Bijlage 1b: Locaties Balk



## Bijlage 1c: Locaties Lemmer



## Bijlage 2: Geldende bestemmingen

Locatie	Geldend bestemmingsplan & bestemming
Joure Broek Zuid – Midden	<p>Geldend is: <i>Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske, (vastgesteld 26-06-2013).</i></p> <p>De bestemming is: <i>Agrarisch gebied met aanduiding 'ontwikkelingsmogelijkheden watergebonden recreatie.'</i></p> <p>Gebied valt tevens binnen plangrens Integrale Visie Heerenveen-Skarsterlân, ruimte voor de toekomst (2005) en is hierin aangeduid als woongebied</p>
Joure Broek Zuid – Zuid	<p>Geldend plan: <i>Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske (vastgesteld 26-06-2013).</i></p> <p>De bestemming is: <i>Agrarisch gebied met aanduiding 'Ontwikkelingsmogelijkheden watergebonden recreatie '.</i></p> <p>Deels agrarische bouwkaavel aanwezig ten behoeve van perceel Harddraversweg 78.</p> <p>In de Integrale Visie Heerenveen-Skarsterlân, ruimte voor de toekomst (2005) is het gebied grotendeels aangeduid als woongebied en deels als parkachtig groen.</p>
Joure Sevenwolden	<p>Geldend is: <i>Het bestemmingsplan Joure-Sevenwolden (2007). (Accolade heeft planologisch de mogelijkheid om aan de achterzijde van de bestaande bebouwing VegelinState 48 appartementen te realiseren).</i></p> <p>Tevens geldend is: <i>Het bestemmingsplan Joure Zuid (2012) met bestemmingen Agrarische cultuurgrond en Groen.</i></p>
Joure Woudfennen	<p>Geldend is: <i>Bestemmingsplan Woudfennen III</i></p> <p>De bestemming is: <i>Bedrijventerrein.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De grond is bestemd voor hoogwaardige, kennisintensieve, weinig hinder veroorzakende bedrijven. Er zijn (grotendeels) bedrijven van de categorieën 1 tot en met 3 van de bedrijvenlijst toegestaan.</li> <li>- Het is de bedoeling dat bedrijven een representatieve uitstraling hebben.</li> <li>- Bebouwing moet binnen de bouwblokken gerealiseerd worden. Verder gelden er nog allerlei andere bouwvoorschriften.</li> </ul>
Balk	Geldend is:

Landlust	<p><i>Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gaasterlân-Sleat.</i></p> <p>De bestemming is: <i>Het terrein heeft hierin een agrarische bestemming in een open landschap.</i></p> <p>Tevens is een deel van het perceel aangeduid als evenemententerrein.</p> <p>Voor Balk is in 2005 een structuurschets vastgesteld.</p>
<i>Balk</i> Langs de verbindingsweg	<p>Geldend is: <i>Bestemmingsplan Balk – Verbindingsweg.</i></p> <p>De bestemming is: <i>'Agrarisch - Cultuurgrond'</i></p> <p>De gronden zijn bestemd voor cultuurgrond met daaraan ondergeschikt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden.</p> <p>De grond is verder bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder kaden en dijken en voor sloten, beken, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.</p> <p>Op de gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.</p>
<i>Balk</i> Achter de Sportvelden	<p>Geldend is: <i>Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gaasterlân-Sleat.</i></p> <p>De bestemming is: <i>"Agrarisch gebied in een open landschap".</i></p> <p>De gronden zijn primair bedoeld voor de uitoefening van een (grondgebonden) agrarisch bedrijf, met daaraan ondergeschikt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden.</p>
<i>Balk</i> Voormalig gemeentekantoor	<p>Geldend is: <i>Bestemmingsplan Balk-Kom.</i></p> <p>De bestemming is: <i>Bijzondere bebouwing (artikel 7), aanduiding (categorie) II</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor i.c.: overheidsdoeleinden.</li> <li>- Voor het laatst bijgebouwde gedeelte (oostkant) is overigens de bestemming Woonhuizen klasse B (artikel 5) van toepassing.</li> </ul>
<i>Lemmer</i> Tramdijk-Oost	<p>Geldend is: <i>Bestemmingsplan Tramdijk-Oost.</i></p> <p>De bestemming is: <i>Wonen - Uit te werken.</i></p> <p>De grond is bestemd voor wonen, tuinen, groen, wegen en straten, voet-</p>

	<p>fietspaden, water, en openbare nutsvoorzieningen</p> <p>Met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, werken erven terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.</p> <p>Het is een uit te werken bestemming. Dit betekent dat er een bouwverbod geldt zolang de bestemming nog niet is uitgewerkt met een uitwerkingsplan.</p> <p><i>Uitwerkingsregels:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' blijft gehandhaafd;</li> <li>- Van het bestemmingsvlak dient niet minder dan 10 % te worden bestemd voor groenvoorzieningen en/of water.</li> <li>- Het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 100 bedragen.</li> <li>- Gemiddeld dient per woning te worden voorzien in tenminste 1,8 parkeerplaats(en), inclusief de parkeergelegenheid in garages en/of op eigen erf.</li> <li>- Van de te realiseren woningen dient 28% sociale koop- en huurwoningen te zijn.</li> <li>- Voor de bestemmingsregels wordt aansluiting gezocht bij de in dit plan voorkomende bestemmingen.</li> </ul> <p>De oplevering van de woningen mag niet plaatsvinden voor 2016. Hiervan mag worden afgeweken als nieuwe afspraken met GS daar ruimte voor bieden.</p>
--	--



### Bijlage 3: Afstandstabel tot voorzieningen.

locatie	afstand t.o.v. budget- supermarkt	afstand andere supermarkt	afstand tot eerste basisschool	afstand tot eerste bushalte	grootte locatie (circa)
Broek Zuid midden	2000 m.	1600 m.	1800 m.	1000 m.	6 ha.
Broek Zuid zuid	1800 m.	1400 m.	1400 m.	340 m.	5,9 ha.
Sevenwolden	900 m.	440 m.	800 m.	70 m.	4.2 ha.
Woudfennen	1800 m.	1900 m.	1300 m.	500 m.	versnipperd eigendom
Landlust	1100 m.	450 m.	370 m.	40 m.	5,9 ha.
Langs de verbindingsweg	1900 m.	1000 m.	1300 m.	855 m.	5,7 ha.
Voormalig gemeentekantoor	750 m.	220 m.	250 m.	420 m.	Ca. 2700 m2 netto vloeroppervlakte
Achter de sportvelden	2200 m.	1800 m.	1600 m.	1400 m.	5,6 ha.
Tramdijk Oost, 3e fase	1700 m.	300 m.	300 m.	500 m.	4 ha.



**Aanvullend locatieonderzoek asielzoekerscentrum in  
Joure, Balk of Lemmer**

**2021**