

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)	↓
↑ ↔ ↓	locatie voldoet goed locatie kent aandachtspunten locatie voldoet minder goed

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) ¹ . Afstand tot bestaande panden is een aandachtspunt.

¹ 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)	↔
↑ ↔ ↓	locatie voldoet goed locatie kent aandachtspunten locatie voldoet minder goed

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.

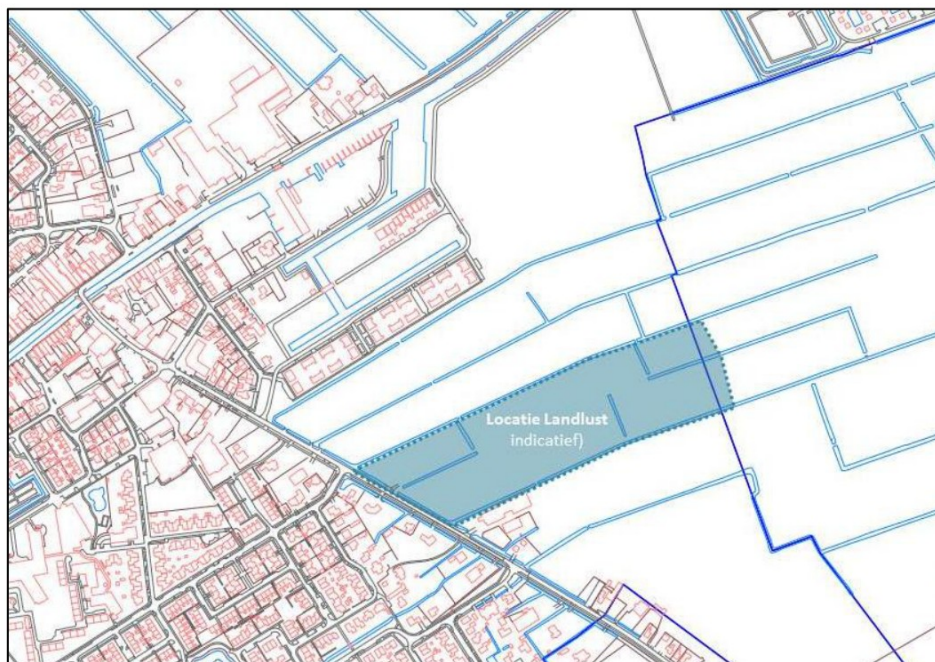
Locatie Landlust in Balk is het meest geschikt te maken als vestigingsplaats voor een AZC

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.

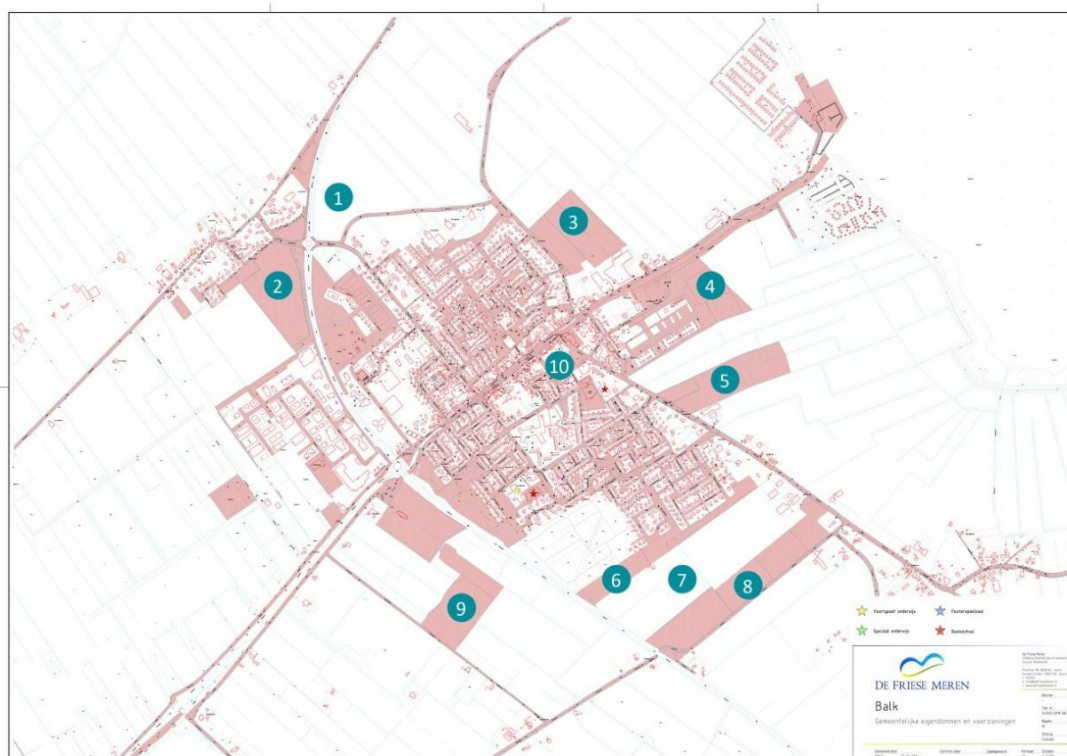
Bijlage 1: Groslijst locaties

	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"> - 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. - Het is de bedoeling dat bedrijven een representatieve uitstraling hebben. - Bebouwing moet binnen de bouwblokken gerealiseerd worden. Verder gelden er nog allerlei andere bouwvoorschriften.
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"> - De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor i.c.: overheidsdoeleinden. - Voor het laatst bijgebouwde gedeelte (oostkant) is overigens de bestemming Woonhuizen klasse B (artikel 5) van toepassing.
<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"> - De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' blijft gehandhaafd; - Van het bestemmingsvlak dient niet minder dan 10 % te worden bestemd voor groenvoorzieningen en/of water. - Het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 100 bedragen. - Gemiddeld dient per woning te worden voorzien in tenminste 1,8 parkeerplaats(en), inclusief de parkeergelegenheid in garages en/of op eigen erf. - Van de te realiseren woningen dient 28% sociale koop- en huurwoningen te zijn. - Voor de bestemmingsregels wordt aansluiting gezocht bij de in dit plan voorkomende bestemmingen. <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

Inleiding

Op 10 maart 2015 heeft de gemeente De Fryske Marren een locatieonderzoek uitgevoerd naar mogelijke locaties voor de vestiging van een asielzoekerscentrum (azc) binnen de gemeentegrenzen, meer specifiek in of bij Joure, Balk of Lemmer. Daarbij is de volgende centrale vraag gesteld:

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.

Aan deze centrale vraag is op 25 maart 2015 nog een belangrijke noot toegevoegd: “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 bewoners zijn of haar intrek neemt. Dit wordt vastgelegd in de vergunning, de bestuursovereenkomst en in de huurovereenkomst.”

Dit onderzoek heeft geleid tot een voorkeurslocatie, namelijk de Wikelerdyk 9a in Balk, in het onderzoek tevens bekend als de locatie Landlust.

Omgevingsvergunning verleend, beroep daartegen gegrond

Op 30 september 2019 heeft gemeente De Fryske Marren omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een azc voor een periode van in totaal 6 jaar (gerekend vanaf de datum 17 maart 2016) waarbij het uitgangspunt was dat het azc voor een periode van maximaal 5 jaar in gebruik zal worden genomen. Het zesde jaar was bedoeld voor de opbouw en afbraak van het centrum. Tegen dit besluit is beroep aangetekend door de eigenaar van het naast gelegen bedrijf. De rechtbank Noord-Nederland heeft dit beroep gegrond verklaard. Eén van de punten waarop het ingestelde beroep doel trof, was dat in het uitgevoerde locatieonderzoek en daarbij ook in de in de bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, onvoldoende naar voren is gekomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kon worden voorzien en gekozen is voor een buitenstedelijke locatie, te weten Landlust.

Doel aanvullend onderzoek

De gemeente De Fryske Marren heeft hoger beroep ingesteld tegen deze uitspraak. Met dit aanvullende onderzoek wil de gemeente het gebrek in de onderbouwing van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking nader onderbouwen en daarmee herstellen. In dit onderzoek wordt het locatieonderzoek uit 2015 als basis gebruikt. Het zoekgebied (binnen de gemeente De Fryske Marren) kan voor dit onderzoek in stand blijven nu de gemeente zelf heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een azc binnen de gemeentegrenzen. Dit aanvullende rapport moet daarom gezien worden als een actualisatie van het eerdere rapport uit 2015 waarbij met name nader wordt ingegaan op de noodzakelijke beoordeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De onderzoeksofzet, een samenvatting van 2015

Bij het uitgevoerde onderzoek in 2015 is gebruik gemaakt van de kennis bij de gemeente op grond waarvan de geschiktheid van de locatie is ingeschat. Bij deze inschatting is gebruik gemaakt van een verscheidenheid aan afwegingsfactoren. In totaal zijn er in eerste instantie 30 locaties benoemd door de vakspecialisten binnen 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

Uitgaande van bovenstaande 10 kenmerken bleek dat van de 30 uitgezochte locaties er 9 locaties op hoofdlijnen voldeden. In een later stadium is hier ook nog de locatie Houtdijk als 10^e locatie aan toegevoegd. Hieronder volgt een opsomming zoals die in 2015 is gedaan:

Locatie	Toelichting
Broek Zuid (Midden)	Locatie ten westen van Joure en nadrukkelijk in beeld als woongebied aan open vaarwater.
Broek Zuid (Zuid)	Locatie langs de Tramwei in Joure. Aangekocht door de gemeente voor de ontwikkeling van het woongebied Broek-Zuid, maar in de conceptplannen voor een belangrijk deel nadrukkelijk in beeld als open gebied.
Sevenwolden	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, deels in eigendom van Accolade.
Woudfennen	Bedrijventerrein van Joure, met zichtlocaties langs de A7. Momenteel in het stadium van kaveluitgifte. Gemeente-eigendom.
Landlust	Perceel grond aan de Wikelerdyk in/bij Balk. Tot enkele jaren geleden in beeld als woningbouwlocatie voor Balk, maar als gevolg van verminderde woningbehoefte in als af te stoten agrarische grond. Gemeente-eigendom.
Langs de verbindingsweg	Perceel grond parallel aan de recent opgeleverde verbindingsweg ten zuiden van Balk. In het verleden in beeld als locatie voor 'landgoed'-wonen. Gemeente-eigendom.
Achter de sportvelden	Locatie bij Balk ten zuidwesten van de N359. In dezelfde omgeving was rond 2004 plannen voor een azc, maar door verminderde instroom uiteindelijk niet gerealiseerd. Gemeente-eigendom.

Voormalige gemeentekantoor	Het voormalige 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.
Tramdijk Oost (Fase III)	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.
Naast de ijsbaan (Houtdijk)	Deze locatie is naderhand op verzoek toegevoegd aan deze lijst van potentiële locaties. Het betreft een stuk grond ten noord-westen van Balk naast de ijsbaan. Het betreft hier geen gemeentelijk-eigendom.

Vervolg onderzoek

Nu het onderzoek zich specifiek op de overgebleven locaties richt, zijn er aanvullend op de eerstgenoemde criteria nog een zestal afwegingsfactoren aan het onderzoek toegevoegd, namelijk:

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

In onderstaande tabel wordt de betreffende afweging weergegeven:

	<ol style="list-style-type: none"> 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)	↔	↑	↓	↑	↔	↔
Naast de ijsbaan (Houtdijk)	↔	↔	↔	↔	↓	↑
	↑	locatie voldoet goed				
	↔	locatie kent aandachtspunten				
	↓	locatie voldoet minder goed				

Op basis van bovenstaande tabel is gekozen voor de locatie Landlust als zijnde de beste locatie om het azc te realiseren. Hierbij is echter geen afweging gemaakt met betrekking tot de beschikbaarheid van locaties binnen het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, met dit aanvullend onderzoek wordt hier alsnog aan voldaan.

Beschikbaarheid locaties

Voordat we ingaan op de verschillende hierboven genoemde locaties, dienen we ons er eerst van te vergewissen dat alle locaties ook nog daadwerkelijk in beeld kunnen zijn als mogelijke vestigingslocatie voor een azc. In het tijdsbestek tussen het opstellen van het locatieonderzoek in 2015 en heden zit een behoorlijke tijd en de ontwikkelingen staan niet stil. Daarom is er voor gekozen om alle 10 genoemde locaties eerst op actuele beschikbaarheid te toetsen. In onderstaande tabel treft u deze beoordeling aan.

Locatie	Toelichting	Bestaand stedelijk gebied?	Beschikbaar?
Broek Zuid (Midden)	Bestemmingsplan Broek Zuid (2017), enkel bestemming agrarisch.	Nee	Ja
Broek Zuid (Zuid)	Bestemmingsplan Broek Zuid (2017), enkel bestemming agrarisch.	Nee	Ja
Sevenwolden	Bestemmingsplan Joure-Sevenwolden, inmiddels heeft Accolade overeenkomstig de verleende vergunning ter plaatse 48 appartementen gerealiseerd. Hierdoor is er feitelijk nog ca 2 ha beschikbaar.	Ja	Nee
Woudfennen	Groot deel van de bedrijfskavels zijn uitgegeven en inmiddels bebouwd.	Ja	Nee
Landlust	Is het azc op gerealiseerd.	Nee	Ja
Langs de verbindingsweg	Bestemmingsplan Balk-Verbindingsweg, bestemming Agrarisch-Cultuurgrond.	Nee	Ja
Achter de sportvelden	Beheersverordening Zuid-West 2017, met verwijzing naar onderliggende Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2004 (2010), bestemming agrarisch gebied in open landschap.	Nee	Ja
Voormalige gemeentekantoor	Wijzigingsplan [REDACTED], bestemming Wonen-Woongebouw, geen gemeentelijk eigendom meer, hierin zijn recentelijk woon/zorg-appartementen in gerealiseerd.	Ja	Nee
Tramdijk Oost(Fase III)	Bestemmingsplan Lemmer-Tramdijk Oost herziening (2019-04-24), bestemming wonen, locatie benut voor woningbouw vanaf datum vaststelling bestemmingsplan.	Ja	Nee
Naast de ijsbaan (Houtdijk)	Beheersverordening Zuid-West 2017, met verwijzing naar onderliggende Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2004 (2010), bestemming agrarisch gebied in besloten landschap.	Nee	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de locaties Sevenwolden, Woudfennen, voormalig gemeentekantoor Balk en Tramdijk Oost (Fase III) niet meer in de beoordeling mee kunnen worden genomen, omdat ze in de afgelopen tijd (tussen moment van het uitgevoerde locatieonderzoek in 2015 en zowel het moment van vergunningverlening op 30 september 2019 als heden) reeds op andere wijze (deels) zijn ingevuld. Met betrekking tot de locatie Sevenwolden is heroverwogen of de gewenste ontwikkeling op deze locatie binnen een oppervlakte van circa 2 hectare te realiseren is. Mede ook gezien de complete set aan criteria die binnen dit gehele locatieonderzoek zijn betrokken en beoordeeld, is geconcludeerd dat een azc zoals deze in de aanvraag is omschreven welke 5,9 ha in beslag neemt, op deze locatie niet te realiseren is. Daarbij spelen met name de ruimte en kwaliteit voor terreinvoorzieningen (kantoor, parkeren en toezicht) en de algehele ruimtelijke inpasbaarheid een belangrijke rol; dit geldt ook voor de belangen van omwonenden. Er blijven derhalve nog 6 locaties over. Daarbij moet ook opgemerkt worden dat er in de periode tussen 2015 en heden (2021) door de gemeente geen grootschalige gronden zijn verworven. Met andere woorden, er zijn ook geen nieuwe locaties die in dit aanvullende onderzoek betrokken kunnen worden.

Geen locaties binnen het bestaand stedelijk gebied meer in beeld

Vanuit het spoor van de Ladder voor duurzame verstedelijking dienen eerst de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied te worden beoordeeld op geschiktheid. Van de overgebleven 6 locaties zijn na onderzoek echter geen locaties binnen het bestaand stedelijk gebied overgebleven. Een logisch gevolg is dat er vervolgens voor de beste locatie buiten het bestaand stedelijk gebied gekozen wordt.

Conclusie

Gezien de bovenstaande overwegingen en het feit dat er geen geschikte locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is voor het asielzoekerscentrum in of in de nabijheid van Balk, Lemmer en Joure die geschikt te maken is voor de vestiging van maximaal 500 asielzoekers gedurende een periode van minimaal 5 jaar, is het ruimtelijk verdedigbaar en goed te motiveren dat er gekozen is voor de beste locatie buiten het bestaand stedelijk gebied, namelijk de locatie Landlust aan de Wikelerdyk in Balk. Hiermee wordt recht gedaan aan het motiveringsvereiste van artikel 3.1.6 lid 2 Bro, dat vergt dat indien een omgevingsvergunning als de onderhavige een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd wordt waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien

Joure, 2021



DE FRIESE MEREN

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Friese Meren

Portefeuillehouder(s)	[Redacted]	Overlegd/samengewerkt met:
Datum voorstel:	16 april 2015	<input checked="" type="checkbox"/> ruimtelijke ontwikkeling
Besluit Raad:	Nee	<input type="checkbox"/> ruimtelijk beheer
T.k.n. Raad:	Ja	<input type="checkbox"/> communicatie <input type="checkbox"/> samenleving
		<input type="checkbox"/> financiën <input type="checkbox"/> vvh
		<input type="checkbox"/> I&A <input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> juridische zaken
		<input type="checkbox"/> P&O
		<input type="checkbox"/> publiekszaken
Zaaknummer:	52611	
Aantal bijlagen:	1	
Behandeld door:	[Redacted]	
Afdeling:	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Paraaf afd. hoofd	[Redacted]	
	datum	
Paraaf directie	[Redacted]	
	datum	

Onderwerp:

Memo Raad voortgang azc Balk

Ontwerpbesluit:

Het memo "voortgang azc Balk" d.d. 16 april 2015 via de griffie te versturen aan de gemeenteraad.

	[Redacted]					
Akkoord						
Bespreken						
Reden bespreking						

Datum:

Openbaar: Ja

Besluit college:

MEMO

Zaaknummer: 52611
Aan: Gemeenteraad van De Friese Meren
Van: College
Namens: -
Datum: 16 april 2015
Onderwerp: Voortgang azc Balk
Afschrift: -

Geachte raadsleden,

Na de raadbehandeling van het azc op 17 maart jl. zijn er verschillende activiteiten ondernomen voor de komst van het azc op de locatie 'Landlust' in Balk. Wij geven u graag een update van de belangrijkste zaken.

Afronding fase 1: het locatieonderzoek

Nadat het locatieonderzoek met u is besproken tijdens de besloten raadsvergadering van 17 maart heeft het college op 19 maart de direct aanwonenden in kennis gesteld van het voornemen van het college. Zoals u weet is de informatievoorziening niet gegaan zoals voorgenomen (en met u besproken) tijdens de raadsvergadering van 17 maart. Dit als gevolg van een publicatie in de Leeuwarder Courant.

Op 24 maart was er een avond voor de direct aanwonenden en op 31 maart een openbare avond, waarbij ook het COA aanwezig was om uitleg te geven over de betekenis van een azc. Verschillende fracties zijn vertegenwoordigd geweest op beide avonden. Wij gaan ervan uit dat u zelf een beeld heeft kunnen vormen van de reacties uit de omgeving.

Alternatieven

Tijdens de bewonersbijeenkomsten rond het azc op 24 en 31 maart is door enkele omwonenden het idee geopperd om het azc op een andere plek te situeren, namelijk op een perceel grond ten west van Balk, naast de ijsbaan aan de Houtdijk. Deze gronden zijn in handen van [REDACTED] en [REDACTED]. [REDACTED] die tevens eigenaar zijn van het boerenbedrijf aan de Wikelerdijk, direct naast de locatie Landlust. De heren hebben aangeboden om gronden te ruilen met de gemeente.

De locatie naast de ijsbaan is aanvankelijk niet onderzocht om drie redenen:

- De locatie ligt op enige afstand van Balk
- De locatie is niet in het bezit van de gemeente (dit was geen uitgangspunt voor onderzoek, maar er is wel enige focus geweest op gemeentegrond)
- De locatie beschikt niet over de minimummaat van 3 hectare (in casu: 2,7 hectare)

Als college hebben wij gemeend de aangeboden locatie langs de meetlat te leggen waarlangs ook de andere negen andere locatie zijn beoordeeld. Dit is gedaan om [REDACTED] inhoudelijk van een reactie te kunnen voorzien. In de tabel met resultaten is de locatie op dezelfde criteria beoordeel als de andere locaties.

	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)	↔	↑	↓	↑	↔	↔
Naast de ijsbaan (Houtdijk)	↔	↔	↔	↔	↓	↑
	↑	locatie voldoet goed				
	↔	locatie kent aandachtspunten				
	↓	locatie voldoet minder goed				

Aandachtspunten voor de locatie zijn o.a.:

- Beschikbare ruimte (2,7 ha. minus evt. aan te houden afstanden)
- Afstand tot voorzieningen
- Ontsluiting, m.n. voor langzaam verkeer
- Geluidsbelasting provinciale weg (werkt beperkend op de gebruiksmogelijkheden)
- Aanwezigheid ijsbaan
- Afwezigheid riool
- Obstakels op het perceel

Conclusie is dat de locatie niet hoger scoort dan de locatie Landlust (en enkele andere locaties). Daarmee verandert de conclusie van het locatieonderzoek niet. De locatie Landlust is het meest geschikt (te maken) als locatie voor het azc.

Fase 2: bestuursovereenkomst & input raad

Momenteel worden op ambtelijk niveau voorbereidingen getroffen voor de bestuursovereenkomst met het COA. Ook wordt bij het opstellen van de concept-bestuursovereenkomst gebruik gemaakt van input vanuit het dorp, in het bijzonder van de in te stellen klankbordgroep en de aandachtspunten van [REDACTED]. Zoals met u afgesproken wordt de bestuursovereenkomst ter instemming aan uw raad voorgelegd alvorens de burgemeester deze zal ondertekenen namens de gemeente.

De input van gemeenteraadsfracties voor de bestuursovereenkomst wordt op prijs gesteld. Mocht uw fractie op voorhand specifieke zaken hebben die volgens uw fractie onderdeel zouden moeten zijn van een bestuursovereenkomst dan kunt u deze sturen aan de griffie voor 1 mei a.s. De bestuursovereenkomst zal in ieder geval betrekking hebben op de volgende onderwerpen:

- Algemene afspraken over aantallen, termijn, locatie (zoals reeds besproken)

- Afspraken over fysieke vormgeving van het centrum
- Afspraken over het onderwijs, medische zaken en werk
- Afspraken over veiligheid, communicatie en financiën
- Afspraken over burgerzaken (inschrijving bewoners)

De geleverde input wordt door het college waar mogelijk en wenselijk verwerkt in de concept-overeenkomst.

HISTORISCH BODEMONDERZOEK
WIKELERDIJK ONG.
TE BALK
GEMEENTE DE FRIESE MEREN



- * Bodem
- * Waterbodem
- * Water
- * Archeologie
- * Ecologie
- * Milieu

Bodem

Historisch bodemonderzoek Wikelerdijk ong. te Balk in de gemeente De Friese Meren

Opdrachtgever



Project

FRI.BRO.HIS

Rapportnummer

15101888

Versienummer

D1

Status

Eindrapportage

Datum

2 oktober 2015

Vestiging

Opsteller

Paraaf

Kwaliteitscontrole

Paraaf



Kwaliteitszorg

Econsultancy is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB). De VKB is een vereniging van bodemadvies- en -onderzoeksbureaus en heeft als doel kwaliteitsborging en continue verbetering van de dienstverlening van haar leden op het gebied van bodembeheer. Het VKB keurmerk geeft opdrachtgevers de zekerheid dat het uitvoerend bureau werkt conform de eisen die de VKB aan haar leden stelt op het gebied van competenties en integriteit van medewerkers en het toepassen van vigerende normen en onderzoeksprotocollen.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteitssysteem, zoals beschreven in het kwaliteitshandboek. Ons kwaliteitssysteem is gecertificeerd volgens de kwaliteitsborgingsnormen van de NEN-EN-ISO 9001:2008.

Betrouwbaarheid

Opgemerkt wordt dat geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Daar Econsultancy voor het verkrijgen van historische informatie afhankelijk is van deze bronnen, kan Econsultancy niet instaan voor de juistheid en volledigheid van deze informatie.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	GERAADPLEEGDE BRONNEN.....	1
3.	AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK	1
4.	GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE	2
4.1	Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie	2
4.2	Toekomstige situatie.....	3
5.	CALAMITEITEN.....	3
6.	UITGEVOERD(E) BODEMONDERZOEK(EN) OP DE ONDERZOEKSLOCATIE.....	3
7.	BELENDENDE PERCELEN/TERREINDELEN	5
8.	INFORMATIE LOKALE/REGIONALE ACHTERGRONDGEHALTEN.....	6
9.	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	6
10.	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	6

BIJLAGEN:

1. - Topografische ligging van de locatie
- 2a. - Locatieschets
- 2b. - Foto's onderzoekslocatie
- 2c. - Kadastrale gegevens
3. - Geraadpleegde bronnen
4. - Bodeminformatie gemeente De Fryske Marren

1. INLEIDING

Econsultancy heeft van [REDACTED] opdracht gekregen voor het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek aan de Wikelerdijk ong. te Balk in de gemeente De Friese Meren.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging.

Het historisch bodemonderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740, door middel van een archiefonderzoek en een interview met de eigenaar/gebruiker.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

2. GERAADPLEEGDE BRONNEN

De informatie over de onderzoekslocatie is gebaseerd op de bij de gemeente De Friese Meren aanwezige informatie (contactpersonen [REDACTED] en [REDACTED] informatie verkregen van [REDACTED] (contactpersoon [REDACTED]) en informatie verkregen uit eerder uitgevoerde onderzoeken ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Van de locatie en de directe omgeving zijn uit verschillende informatiebronnen gegevens verzameld over:

- het historische, huidige en toekomstige gebruik;
- eventuele calamiteiten;
- eventueel eerder uitgevoerde bodemonderzoeken;
- de bodemopbouw en geohydrologie;
- verhardingen, kabels en leidingen.

Bijlage 3 geeft een overzicht van de geraadpleegde bronnen. Informatie uit bodemkwaliteitssysteem van de gemeente De Fryske Marren is bijgevoegd in bijlage 4.

3. AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek omvat de onderzoekslocatie en direct hieraan grenzende percelen binnen een afstand van 25 meter.

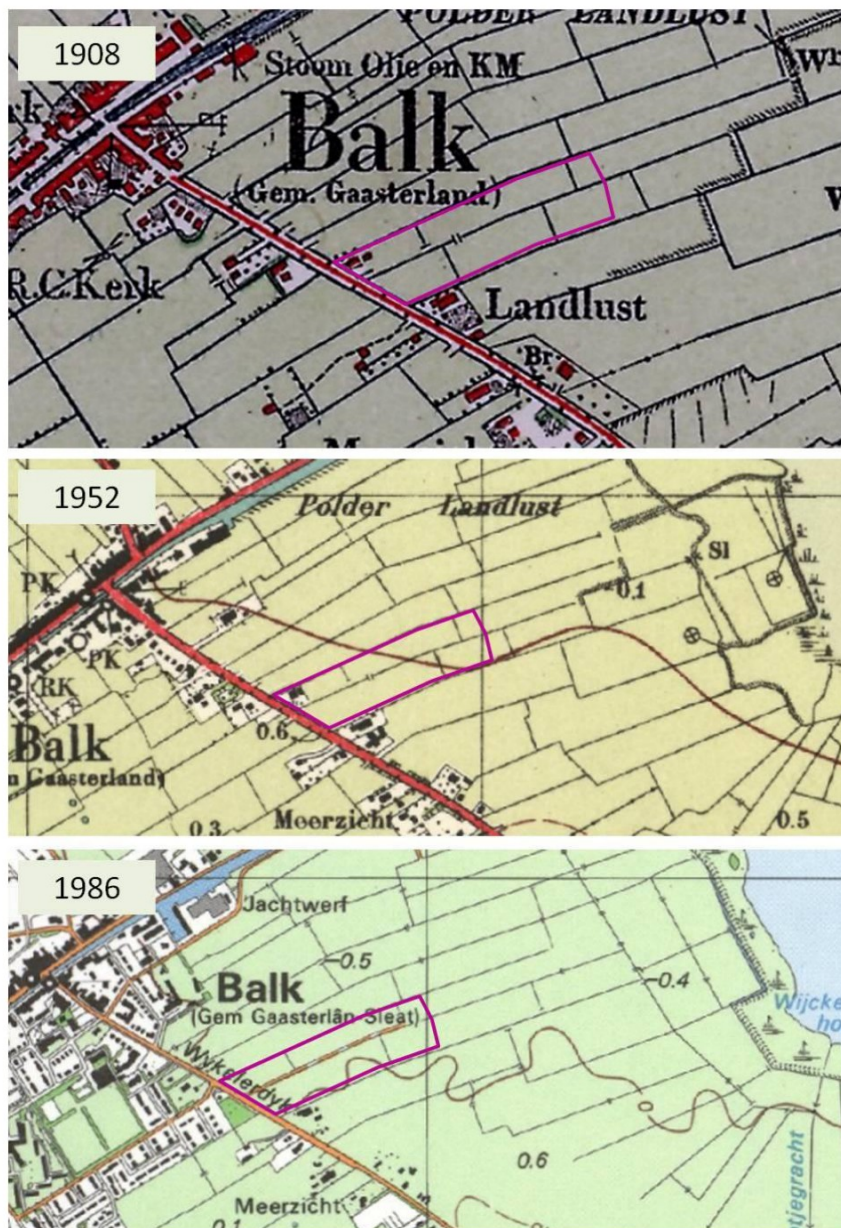
De onderzoekslocatie ($\pm 5,8$ ha) ligt aan de Wikelerdijk, aan de westzijde van Balk in de gemeente De Friese Meren (zie bijlage 1). De onderzoekslocatie is kadastraal bekend gemeente Balk, sectie M, nummer 387 (zie bijlage 2c).

Volgens de topografische kaart van Nederland, kaartblad 15 E, (schaal 1:25.000), bevindt het maai-veld zich op een hoogte van circa 0,5 tot 1,0 m -NAP en zijn de coördinaten van de onderzoekslocatie X = 168.820, Y = 545.620.

4. GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE

4.1 Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie

Volgens historisch kaartmateriaal uit de periode 1908 - heden was de locatie grotendeels in agrarisch gebruik. In de periode tot 1952 is echter op het uiterste noordwestelijke deel van de locatie bebouwing aanwezig geweest, vermoedelijk een woonhuis. Op kaarten uit 1957 (www.watwaswaar.nl) is deze bebouwing niet meer aanwezig. Het overige deel van de locatie is altijd in agrarisch gebruik geweest (grasland). Wel wordt het terrein doorsneden door enkele watergangen. Uit historisch kaartmateriaal blijkt bovendien dat enkele van deze watergangen in het verleden gedempt zijn. Daarnaast zijn enkele dammen aanwezig. Op onderstaande uitsneden van historische kaarten is de locatie in de periode 1908 - 1986 weergegeven.



De onderzoekslocatie is momenteel geheel in agrarisch gebruik. De locatie is verder geheel onbebouwd en onverhard. In bijlage 2a is de huidige situatie op een locatieschets weergegeven. Bijlage 2b bevat enkele foto's van de onderzoekslocatie.

Voor zover bij de opdrachtgever en de gemeente De Friese Meren bekend, heeft er op de onderzoekslocatie nimmer opslag van oliehoudende producten in ondergrondse of bovengrondse tanks plaatsgevonden.

4.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de onderzoekslocatie een AZC-locatie te ontwikkelen.

5. CALAMITEITEN

Voor zover bij de opdrachtgever bekend hebben zich op de onderzoekslocatie in het verleden geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan. Ook uit informatie van de gemeente De Friese Meren blijkt niet dat er zich in het verleden bodembedreigende calamiteiten hebben voorgedaan.

6. UITGEVOERD(E) BODEMONDERZOEK(EN) OP DE ONDERZOEKSLOCATIE

Op de onderzoekslocatie zijn in het verleden enkele bodemonderzoeken uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek 'locatie Wikelerdyk' te Balk, Oranjewoud, rapport 16546-141767, d.d. 22 december 2003

Oranjewoud heeft in 2003 in opdracht van de gemeentne Gaasterlân-sleat een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een boerderij met opstallen en agrarische percelen. De onderhavige onderzoekslocatie maakt deel uit van deze agrarische percelen. Het onderzoek is destijds uitgevoerd in het kader van de aankoop van het terrein. De onderhavige onderzoekslocatie betreft het terreindeel 'Zuidelijk gelegen agrarisch gebied (grasland)' en betrof destijds een locatie met een oppervlakte van 58.790 m². De locatie was destijds bekend gemeente Balk, sectie M, nummers 36 (ged.) en 37 (ged.). Uit het destijds uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie enkele gedempte kavelsloten en dammen zijn gesitueerd. Ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie zijn in totaal 5 dammen onderzocht middels een boring tot 1,0 m -mv (boringen 144, 145, 152, 153 en 154), waarvan ter plaatse van een van deze boringen (boring 154) een matige hoeveelheid puin is waargenomen. Ter plaatse van boring 154 bleek de bovengrond licht verontreinigd met lood, PAK en minerale olie. Ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie zijn verder 2 slootdempingen middels dwarsraaien onderzocht (boringen 146 t/m 151). Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn enkele monsters geselecteerd (waaronder boring 149). Het waterbodemmateriaal ter plaatse bleek destijds licht verontreinigd met minerale olie. Het aanwezige slib in de bestaande kavelsloten is bemonsterd (slibmonster II heeft betrekking op onderhavige onderzoekslocatie). Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen (geen gebruiksrestricties). Zowel in de boven- als in de ondergrond van het overige terreindeel (graslanden) zijn ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie (monstervakken I, II, III en IV) geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater ter plaatse van de onderhavige onderzoekslocatie bleek destijds licht verontreinigd met zware metalen en zeer plaatselijk (boring 26) licht verontreinigd met minerale olie. Ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie zijn destijds geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De bijbehorende locatieschets is hieronder weergegeven. Opgemerkt wordt dat in dit onderzoek geen opmerking wordt gemaakt over de voormalige bebouwing op het noordwestelijke deel van onderhavige onderzoekslocatie.