

Kaderstellende notitie Driehoek Joure Zuid en A7 zone

29 januari 2024



Inhoud

Inleiding.....	3
Conclusies Haalbaarheidsonderzoek flexwonen	4
Inventarisatie fysieke kenmerken Driehoek Joure Zuid en A7 zone.....	5
Lange termijn doelen en opgaven voor dit gebied	6
Lange termijn doelen specifiek voor dit gebied	6
Algemene doelen omgevingsvisie.....	7
De plannen voor een nieuw ziekenhuis	7
Participatie en communicatie.....	8
De criteria om de scenario's aan te toetsen	8
Toelichting criteria	8
De scenario's en de toetsing aan de criteria	9
Scenario accent Wonen.....	10
Scenario Bos en biodiversiteit	11
Scenario (sport) voorzieningen.....	12
Scenario ziekenhuis.....	13
Het O- scenario (was geen onderdeel schetssessie) :	14
Conclusie	15
Conclusie flexwonen op de A7 zone: geen flexwoningen	15
Conclusie Invulling Driehoek Joure Zuid: faciliteren nieuwvestiging ziekenhuis.....	15
Bijlagen.....	16
Quicksan fysieke kenmerken A7 zone en Driehoek Joure Zuid	16
Ligging gasleidingen	17
Participatieoverzicht	18

Inleiding

Het college biedt u hierbij de kaderstellende notitie Driehoek Joure en A7 zone aan. Deze kaderstellende notitie vloeit voort uit twee opdrachten van uw raad. Aanleiding voor de opdracht is dat het voormalige tracé van de A7 in Joure is verlegd en daarna de geluidswal grotendeel is opgeruimd. Hierdoor is het gebied tussen de Parallelwei en de A6 aansluitend aan Joure komen te liggen. De eigendommen van het voormalig trace A7 zijn daarna overgedragen aan de gemeente in 2021. Deze nieuwe situatie biedt kansen voor een nieuwe invulling.

De twee opdrachten van de raad omvatten twee onderzoeken:

Flexwonen op de A7 zone

Op 25 januari 2023 is vanwege de urgente woonopgave in De Fryske Marren een raadsbesluit genomen om de haalbaarheid van flexwoningen op de A7 zone te onderzoeken. De raad heeft middels een amendement aangegeven te willen weten: *“óf en in welke vorm flexwoningen aldaar haalbaar en wenselijk zijn vanuit financieel, technisch, ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt”*.

Driehoek Joure Zuid 1e fase

Op 29 maart 2023 heeft de raad voor dit gebied de startnotitie “Gebiedsontwikkeling Driehoek Joure Zuid 1e fase” vastgesteld. De opdracht voor dit gebied luidt als volgt: *“Onderzoek de mogelijkheden voor een invulling van de Driehoek Joure Zuid zoals beschreven in de “Startnotitie Driehoek Joure Zuid 1e fase”*.

Om deze brede raadsopdracht richting te geven is in de startnotitie aangegeven dat de scenario's getoetst worden aan drie criteria: 1) maatschappelijke haalbaarheid, 2) bijdrage aan de opgaven voor De Fryske Marren en 3) financiële haalbaarheid).

Met deze kaderstellende notitie Driehoek Joure en A7 zone wordt gehoor gegeven aan wens van de raad van maart 2023 dat het voorkeursscenario uit het haalbaarheidsonderzoek A7 zone tegelijk aan de raad aangeboden wordt met het voorkeursscenario voor de Driehoek Joure Zuid. In deze kaderstellende notitie worden de Driehoek Joure Zuid en de A7 zone integraal besproken.

Conclusies Haalbaarheidsonderzoek flexwonen

Er is geen haalbare businesscase voor flexwonen mogelijk

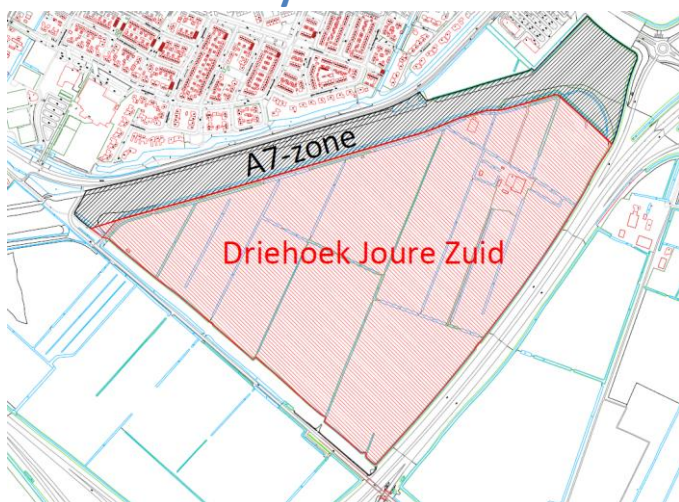
In het apart bijgevoegde “Haalbaarheidsonderzoek flexwonen” wordt ingegaan op de definitief van flexwonen en alle variabelen die daarbij een rol spelen. Er zijn scenario’s doorgerekend met onder andere verschillende woninggroottes, huurprijzen en projectgroottes.

Geen enkel scenario leidt tot een sluitende businesscase ook niet bij een projectgrootte van 150 woningen. In de notitie zijn voorbeelden aangegeven waardoor met extra financiële middelen elders in het land wel projecten met flexwoningen gerealiseerd zijn. Het “Haalbaarheidsonderzoek flexwonen” is bijgevoegd. In deze kaderstellende notitie wordt de mogelijkheid voor woningen wel verder onderzocht maar daarbij wordt uitgegaan van permanente woningen.

Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen

De participatie over flexwonen op de A7 zone is met verschillende middelen opgepakt. Over het haalbaarheidsonderzoek flexwonen is op de gemeentelijke site een projectpagina ingericht (www.defryskemarren.nl/a7-zone). In april 2023 is een inloopbijeenkomst gehouden die via huis-aan-huisbrieven, sociale media en nieuwberichten is aangekondigd. Men kon zowel online als op papier een reactieformulier invullen. Er zijn circa 100 reactieformulieren ontvangen. Uit de reactieformulieren en uit reacties op de inloopavond blijkt dat het draagvlak bij aanwonenden voor flexwoningen op de A7 zone minimaal is. Een breder maatschappelijk draagvlakonderzoek onder de potentiële gebruikers is niet uitgevoerd.

Inventarisatie fysieke kenmerken Driehoek Joure Zuid en A7 zone



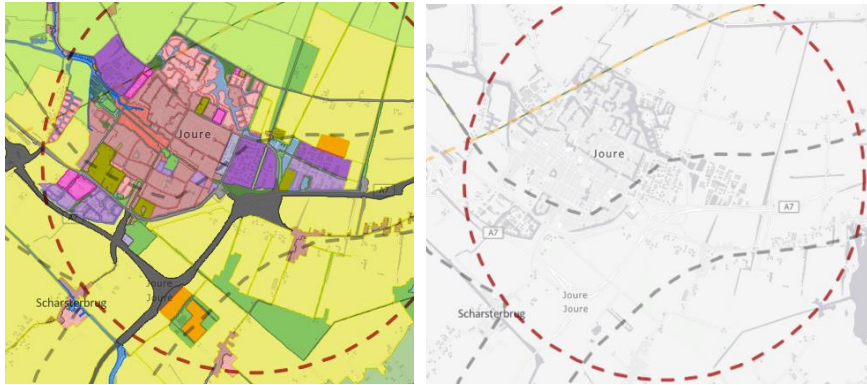
Afbeelding van het gebied A7 zone en Driehoek Joure Zuid

Voor beide gebieden is een quickscan omgevingsfactoren gemaakt om de risico's voor fysieke beperkingen in te kunnen schatten. Als bijlage bij deze notitie zijn alle onderzochte kenmerken opgenomen. Hieronder volgen alleen die kenmerken die van **grote invloed** zijn op de mogelijke invulling.

Oppervlakte	
Driehoek	Circa 44 ha
A7 zone	Circa 8,5 ha (excl noordelijk deel bij voormalig rotonde)
Eigendomssituatie en gebruik	
Driehoek	Particulier eigendom; agrarisch gebruik
A7 zone	Gemeentelijk eigendom; geen gebruik

Milieuzonering en verkeerslawaaai
Het verkeerslawaaai vanaf de Sewei en de A6 is een beperkende factor. Zonder maatregelen zijn kwetsbare functies zoals wonen of een zeer kwetsbare functie zoals een ziekenhuis beperkt mogelijk. In de scenario's wordt afhankelijk van de functie rekening gehouden met geluidwerende maatregelen. Afhankelijk van de gewenste ontwikkeling moet dit nader uitgewerkt worden.
Externe veiligheid
In zowel de A7 zone als de driehoek liggen hogedruk gasleidingen. Bij de A6 geldt vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen een gifwolkaandachtsgebied. Rond de gasleidingen liggen aandachtsgebieden met verschillende breedte. Zonder maatregelen betekent dat dat in de plannen daarmee rekening moeten houden. Alleen in het scenario waarin er een ziekenhuis getekend is wordt uitgegaan van verlegging van een deel van de gasleidingen. Hierover is overleg met de Gasunie.

Lange termijn doelen en opgaven voor dit gebied



Gebied driehoek Joure Zuid in omgevingsvisie (rode cirkel is regio Stedelijke zone; grijze zone is Regio Route landschap)

Lange termijn doelen specifiek voor dit gebied

In de omgevingsvisie De Fryske Marren heeft de raad de lange termijn doelen en opgaven voor dit gebied bepaald. Deze zijn ook in de startnotitie beschreven en worden hieronder beschreven.

De regio Stedelijke zone

Optimale regionale voorzieningen en uitbreiding stedelijke gebied met respect voor en ontwikkeling van landschappelijke waarden.

Een krachtige innovatieve en toekomstbestendige economie.

De regio Route landschap

Lange termijn doelen: Duurzaam en veilig vervoer in een aantrekkelijk open landschap en watersport gebied, economische as voor bedrijvigheid en energie.

De regio Zandrug

Lange termijn doelen: Duurzaam wonen, werken en recreëren in een oud en landschappelijk waardevol landschap.

Deelgebied weidelandschap zandgronden

Lange termijn doelen: Agrarische ontwikkeling in samenhang met de veranderingen in het weidegebied met behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden.

Algemene doelen omgevingsvisie

In de omgevingsvisie zijn ook algemene doelen zoals herstel biodiversiteit benoemd en is het streven naar Brede Welvaart als basis voor ontwikkelingen opgenomen.

Deze opgaven die voortvloeien uit de omgevingsvisie zijn vertaald in een viertal scenario's

1. wonen
2. (sport) voorzieningen
3. bos /biodiversiteit
4. ziekenhuis (als vorm van bedrijvigheid en brede welvaart)

Hier is in deze notitie het 0-scenario (niets doen) aan toegevoegd.

Alle ontwikkelingen moeten voldoen aan :

- Een goede landschappelijke inpassing
- Een goede en veilige bereikbaarheid
- Afstemming tussen functies
- Voorkomen van hinder (o.a. geluid; veiligheid)

De plannen voor een nieuw ziekenhuis

Na de start van de participatie bleek dat er vanuit de ziekenhuizen een onderzoek naar het toekomstbestendig maken van de ziekenhuiszorg in Friesland uitgevoerd te zijn. Om goede zorg in de regio te houden is het noodzakelijk om van vier naar drie ziekenhuizen te gaan. De kerngroep bij de ziekenhuizen heeft in juli 2023 een voorkeur uitgesproken voor sluiting van de ziekenhuizen in Sneek en Heerenveen en voor nieuwbouw in Joure. Het gaat erom de zorg duurzaam beschikbaar, betaalbaar en bereikbaar houden in Friesland. Hierbij is nog niet sprake van een besluit maar van de uitkomst van een studie naar een toekomstbestendige ziekenhuiszorg in Friesland. Dit is een interne studie geweest zonder betrokkenheid van de gemeenten. De raad is in januari 2024 door de ziekenhuisbesturen over dit proces bijgepraat. De uitkomst van deze studie en de communicatie hierover is reden geweest om een scenario "ziekenhuis" toe te voegen aan de opdracht voor de invulling van de Driehoek Joure Zuid. Aangezien er geen gegevens vanuit de ziekenhuizen bekend zijn over de omvang en de invulling van de mogelijke nieuwbouw is bij de planvorming uitgegaan van aannames op basis van de huidige ziekenhuizen. Er is naar aanleiding van deze plannen door de gemeente een impactstudie gedaan. Deze studie is bij de stukken gevoegd (Bijlage 5A en 5B).

Participatie en communicatie

De impact van een invulling van de driehoek Joure Zuid kan, afhankelijk van de uiteindelijke keuzes van de raad, groot zijn. De invulling kan zowel binnen de gemeente van belang zijn als daarbuiten. Dit betekent dat er veel maatschappelijke aandacht voor is en dat participatie van groot belang is. In deze eerste fase van de planvorming is daarom een breed opgezet participatietraject doorlopen. Hierdoor zijn de wensen, kansen, ideeën en zorgen bij inwoners, maatschappelijke organisatie, ondernemers en de grondeigenaren inzichtelijk geworden. Een kanttekening hierbij is dat ondanks de brede aandacht voor participatie ook nu maar een beperkt deel van de bewoners bereikt en daardoor gehoord wordt.

Voor de Driehoek Joure Zuid en de A7 zone zijn is een mix van participatiemiddelen voor bewoners ingezet. Zowel online, zoals het digitale prikbord en een online bijeenkomst, als fysieke bijeenkomsten zoals een inloopavond en de schetssessie in twee bijeenkomsten. Daarnaast zijn er vanuit de bewoners twee plannen ontvangen en een visie van de verenigde grondeigenaren. Alle eerdere input van inwoners is gebruikt bij de schetssessies. Met de formele stakeholders zoals de Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, de Gasunie, en de Fumo is ambtelijk overleg geweest over de opties voor een mogelijke invulling.

De criteria om de scenario's aan te toetsen

In de startnotitie Driehoek Joure Zuid 1^e fase zijn drie criteria beschreven:

- Maatschappelijke haalbaarheid
- Bijdragen aan de opgaven
- Financiële haalbaarheid

De scenario's voor de A7 zone zijn geïntegreerd in de schetsen voor de Driehoek Joure Zuid. Daarom worden de criteria ook toegepast op de toetsing van dat deel van de scenario's dat op de A7 zone ligt. De conclusies van het Haalbaarheidsonderzoek flexwonen zijn bij hoofdstuk 2 beschreven.

Toelichting criteria

Maatschappelijke haalbaarheid:

Behalve de wensen en zorgen van direct aanwonenden, maatschappelijk betrokken organisaties en ondernemers zijn er ook belangen in dit gebied dit niet snel gehoord worden, of gebied overstijgend zijn. Die belangen gaan dan bijvoorbeeld over de urgente woningbehoefte maar ook over de noodzaak voor herstel van de biodiversiteit en een toekomstbestendige zorg.

Bijdragen aan de opgaven

De omgevingsvisie is de basis voor de toets aan de opgaven. De opgaven zijn op voorhand beperkt tot de thema's waarmee ook geschetst is: accent wonen; accent (sport) voorzieningen, accent bos/biodiversiteit en het accent ziekenhuis. Financiële haalbaarheid c.q. financiële consequenties

Voor de scenario's is een grondexploitatie opgesteld.

Andere dan financiële opbrengsten, zoals gezondheid, komen terug bij de "bijdrage aan de opgaven"

De scenario's en de toetsing aan de criteria

Er worden vijf scenario's besproken:

1. Accent woningbouw
2. Accent bos en biodiversiteit
3. Accent (sport) voorzieningen
4. Accent ziekenhuis

5. Hierin is in deze notitie het 0-scenario toegevoegd.

Na het verzamelen van input via de beschreven participatie is als voorlopig laatste stap in deze fase twee keer een schetssessie gehouden. Er is in vier groepen geschetst met ieder een ander accent (scenario 1 t/m 4).

Bij de schetssessie was het uitgangspunt om de gewenste invulling voor de Driehoek Joure Zuid te schetsen met een doorkijk naar de A7 zone zodat er één integrale schets ontstaat.

De scenario's schetsen min of meer uitersten waarbij er nog combinaties te maken zijn.

Scenario accent Wonen



Grote afbeelding als bijlage en op de projectpagina www.defryskemarren.nl/driehoekjourezuid

Beschrijving invulling scenario wonen

Driehoek en A7 zone: In de schets is wonen (de rode blokken) gecombineerd met een groene omgeving met wandelpaden. Er is bij het schetsen geen onderscheid gemaakt tussen flexwoningen of permanente woningen. De ruimtelijke inpassing hoeft namelijk niet te verschillen. Gezien de uitkomst van de haalbaarheidsstudie flexwonen is in de berekening van de grondexploitatie uitgegaan van permanente woningen. De ligging van de gasleidingen is medebepalend voor de invulling omdat er geen bebouwing op of direct naast de leidingen mogelijk is. Daardoor is een groot deel van het gebied niet te bebouwen. In de schets komt een bijzondere invulling met bebouwing langs het cultuurhistorische lint. De gebieden met woningen zijn geprojecteerd op de Driehoek en lopen iets door in de A7 zone. Langs de snelweg is een gebied met een akoestisch (geluidwerend) landschap.

Maatschappelijke draagvlak

De variant wonen ingebed in het groen heeft een redelijk draagvlak bij de inwoners die onderdeel waren van de participatie. Het brede maatschappelijk draagvlak voor meer woningen in De Fryske Marren is groot.

Bijdrage aan de opgaven

De toevoeging van woningen draagt bij aan oplossen van de woningcrisis. Door de landschappelijke structuur en de uitbreiding van de groengebieden als leidraad te nemen voor de woningontwikkeling draagt deze variant ook bij aan de opgave bos en biodiversiteit en indirect aan de opgave gezondheid.

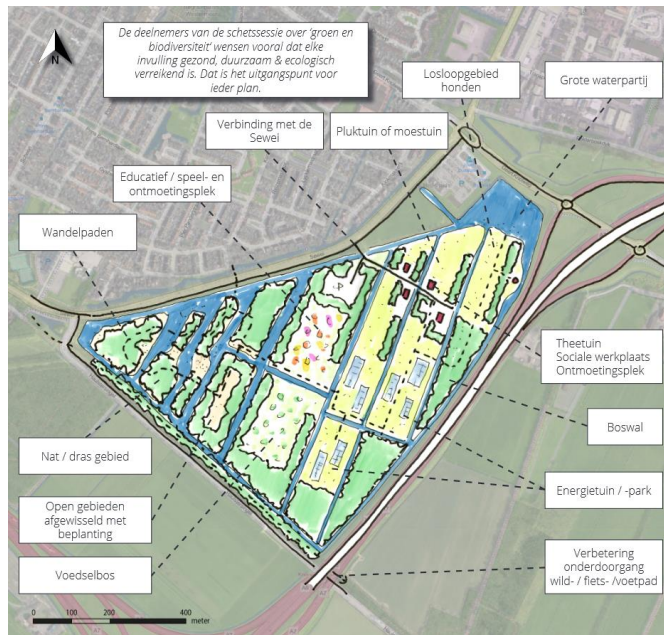
Financiële consequenties

Volgt Op basis van het Nationaal woonprogramma is in de berekeningen uitgegaan van 30% sociale huur. Daarnaast is gezien de grote behoefte aan meer betaalbare woningen voor starters senioren is uitgegaan van 45% rijwoningen, 20% 2/1 kap en 5% vrijstaande woningen. Slechts een deel van het totale gebied is ingevuld met woningen. Dat komt door de ligging van de gasleidingen en de wens voor een robuuste groene dooradering. De grondexploitatie voor dit scenario is negatief.

Onderzoeksvragen verdere uitwerking en onderzoeksvragen

- Wegverkeerslawaaï en externe veiligheid (A7); zware maatregelen nodig
- Ligging van gasleidingen is beperkend bij uitwerking stedenbouwkundig plan maar bieden kansen voor groen en natuur
- Verkeersaantrekkelijke werking (nieuwe woningen) en verkeersveiligheid Sewei

Scenario Bos en biodiversiteit



Grote afbeelding als bijlage en op de projectpagina www.defryskemarren.nl/driehoekjoureuzuid

Beschrijving Invulling scenario bos- en biodiversiteit

Een hoofdstructuur met water- en groenzones afgestemd op de bestaande verkavelingsstructuur. Van rust, stilte en beslotenheid in de Westhoek naar meer reuring en openheid aan de noordoostzijde. Behoud van de lintstructuur en deze cultuurhistorische as versterken met nieuwe functies. Aan de A7 zijde een hogere wal met bos en een deel met energietuin met zonneweides.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit scenario heeft een groot draagvlak bij de inwoners die onderdeel waren van de participatie. In de schetssessie is door de bewoners die bij dit scenario betrokken waren ook een variant getekend met het ziekenhuis ingebed in het groen.

Bijdrage aan de opgaven

Het toevoegen van natuur en bos draagt bij aan de opgave herstel en ontwikkeling biodiversiteit en de bosstrategie. Hiermee wordt indirect bijgedragen aan de opgave gezondheid. Aan de opgave voor wonen wordt geen bijdrage geleverd. Dit scenario is goed met de andere scenario's te combineren.

Financiële haalbaarheid

De grondexploitatie voor dit scenario is negatief.

Onderzoeksvragen verdere uitwerking

- Wegverkeerslawai t.o.v. gevoelige functies
- Sociale veiligheid in het gebied

Scenario (sport) voorzieningen



Grote afbeelding als bijlage en op de projectpagina www.defryskemarren.nl/driehoekjourezuid

Beschrijving Invulling scenario (sport) voorzieningen

Meerdere sportvoorzieningen kunnen worden ingepast in groene kamers (exacte indeling en functies zijn nader te bepalen). De velden van de korfbal zijn onderdeel van Sc Joure. Een parkachtige ruimte verbindt de verschillende voorzieningen en biedt ruimte voor twee parkeerclusters. Behoud van de lintstructuur door een kinderboerderij en een pluktuin te koppelen aan de bestaande erven. De indeling wordt ook bepaald door de bestaande gasleidingen (geen bebouwing of verharding op of direct naast de leiding). Wandelpaden en spelvoorzieningen worden ingepast. Het verplaatsen van de sportvoorzieningen maakt het mogelijk dat op de huidige locatie van de sportvelden woningbouw gerealiseerd wordt.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit scenario kan rekenen op draagvlak bij de betrokken bewoners. Vanuit (een deel van) de sportverenigingen is aangegeven dat nu geen meerwaarde wordt gezien in verplaatsing. De bereikbaarheid is nu goed, met name ook voor fietsers omdat de sportvelden nu vlak tegen de kern van Joure liggen. Bij de keuze van de raad voor dit scenario zal met alle betrokken partijen vanzelfsprekend nader overleg plaatsvinden.

Bijdrage aan de opgaven

Dit scenario draagt pas met vertraging bij aan de urgente woonopgave. Het maken van toekomstbestendige sportvoorzieningen draagt bij aan de gezondheidsopgave.

Financiële haalbaarheid

In de berekening is uitgegaan van het verplaatsen van de huidige hoeveelheid velden. Voor de berekening van de kosten en opbrengsten van de huidige locatie is uitgegaan van dezelfde uitgangspunten voor het woningbouwprogramma als het scenario wonen. N.B. de woningbouwlocatie komt pas beschikbaar na verplaatsing van de sportvoorzieningen. De grondexploitatie voor dit scenario is negatief.

Onderzoeksvragen verdere uitwerking

- Voldoende maatregelen om geluidsoverlast A6 tegen te gaan
- Gasleidingen leidend in ontwerp (geen verharding mogelijk)
- Veilige verkeersvoorzieningen Sewei/ Verkeersaantrekkende werking sportvoorziening
- Sociale veiligheid in het gebied
- Invulling vrijkomende locaties huidige sportvoorzieningen.

Scenario ziekenhuis



Grote afbeelding als bijlage en op de projectpagina www.defryskemarren.nl/driehoekjourezuid

Beschrijving invulling scenario Ziekenhuis

Ziekenhuis komt aan de (zuid)oostzijde van het terrein; uitgaan van een zo compacte mogelijke bouwmassa met meerdere lagen. Parkeren bij/onder het ziekenhuis. Organisch beeldbepalend gebouw, duurzaam en geïntegreerd groen (bijvoorbeeld groen dak) dat van alle kanten een fraai aanzicht geeft.

Geluidswerende functie deels integreren in het gebouw. In het noordelijke deel is een geluidswal met zonnepanelen mogelijk. Het ziekenhuis krijgt een directe ontsluiting vanaf de Geert Knolweg b.v. via een aangepaste rotonde. Dit is om extra verkeer op de Sewei te voorkomen en korte aanrijroutes te creëren. Het gebouw is omringd door een hoofdstructuur met water- en groenzones, afgestemd op de bestaande verkavelingsstructuur. Toevoeging van bos, wandelpaden en licht recreatieve functies.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het draagvlak bij de betrokkenen van de participatie is groot. Het is van groot maatschappelijk belang de zorg duurzaam beschikbaar, betaalbaar en bereikbaar houden in Friesland.

Bijdrage aan de opgaven

De bijdrage aan de opgave is hier gemeente en regio overstijgend. Dat maakt zo'n functie een van de 'buitencategorie'. Een ziekenhuis in Joure draagt bij aan het toekomstbestendig maken van de zorg in de regio. De inbedding in een groene omgeving draagt bij aan de opgave bos en biodiversiteit.

Financiële haalbaarheid

De grondexploitatie voor dit scenario is negatief. Aandachtspunt hierbij is dat bij de berekening uitgegaan is van aankoop van het gehele plangebied terwijl maar een deel van het plangebied voor het ziekenhuis bestemd is.

Risico's en aandachtspunten

- Verleggen van (deel) bestaande gasleidingen
- Verkeersaantrekkende werking van het ziekenhuis (circa 5300 ritten per etmaal)
- Veilige en korte aanrijtijden van ambulances
- Wegverkeerslawaaï t.o.v. ziekenhuis (een hindergevoelige functie)
- Verkeersveiligheid Sewei
- Tijdspad proces ziekenhuizen

Het O- scenario (was geen onderdeel schetssessie) :

Invulling

Driehoek: Geen ingrepen, het gebied blijft particulier eigendom en in agrarisch gebruik

A7-zone: geen nieuwe invulling

De situatie blijft zoals die nu is. Voor de A7 zone moet dan opnieuw bekeken worden wat hier, los van de Driehoek Joure Zuid, een wenselijke inrichting voor is. Hiervan is in de schetssessie geen schets gemaakt. Vanuit de bewoners is hiervoor wel een schets aangeleverd die bijgevoegd is.

Maatschappelijke draagvlak

De variant met een invulling met groen op de A7 zone kan rekenen op draagvlak bij aanwonenden. Deze variant is vaak genoemd bij alle participatie momenten. Het belang van biodiversiteit (een stille stem) is hier sterk doorgevoerd. De stem van woningzoekende is hierbij niet gehoord.

Bijdrage aan de opgaven

Bij niets doen is er geen bijdrage aan opgaves. Een groene invulling van de A7 zone draagt bij aan de opgave biodiversiteit en indirect aan de opgave gezondheid. Het draagt niet bij aan de opgave wonen of voorzieningen.

Financiële consequenties

Bij het o-scenario zijn geen kosten. Er wordt geen grond aangekocht en geen gebied ingericht. Bij invulling met bos en natuur (een O+ scenario) zijn de kosten relatief laag. Bij een keuze voor dat alternatief kan dit alsnog berekend worden.

Risico's

O-scenario: geen risico's ; Voor de A7 zone moet opnieuw een goede invulling bekeken worden.

Conclusie

De twee opdrachten van de raad omvatten twee onderzoeken. Per opdracht volgt de conclusie.

Flexwonen op de A7 zone

Op 25 januari 2023 is vanwege de urgente woonopgave in De Fryske Marren een raadsbesluit genomen om de haalbaarheid van flexwoningen op de A7 zone te onderzoeken. De raad heeft middels een amendement aangegeven te willen weten: *“óf en in welke vorm flexwoningen aldaar haalbaar en wenselijk zijn vanuit financieel, technisch, ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt”*.

Conclusie flexwonen op de A7 zone: geen flexwoningen

Voor flexwonen op de A7 zone is geen haalbare businesscase mogelijk. Daarnaast is er bij de betrokken inwoners van Joure minimaal draagvlak.

Bij een keuze om het scenario ziekenhuis verder te onderzoeken is het inrichten van de A7 zone ook prematuur. De inrichting van de A7 zone kan immers belemmerend werken voor maatregelen die samenhangen met het vestigen van een ziekenhuis in de Driehoek.

Driehoek Joure Zuid 1e fase

Op 29 maart 2023 heeft de raad voor dit gebied de startnotitie “Gebiedsontwikkeling Driehoek Joure Zuid 1e fase” vastgesteld. De opdracht voor dit gebied luidt als volgt: *“Onderzoek de mogelijkheden voor een invulling van de Driehoek Joure Zuid zoals beschreven in de “Startnotitie Driehoek Joure Zuid 1e fase”*.

Conclusie Invulling Driehoek Joure Zuid: faciliteren nieuwvestiging ziekenhuis

De afweging van de verschillende scenario's die door participatie tot stand zijn gekomen is gebeurd op basis van de criteria: maatschappelijke haalbaarheid, financiële haalbaarheid en bijdrage aan de opgaven.

Doordat bij alle scenario's veel aandacht is voor versterken van een robuust groen netwerk en recreatief medegebruik is bij de deelnemers aan de participatie draagvlak voor alle scenario's. Een kanttekening hierbij is dat ondanks de brede aandacht voor participatie ook nu maar een beperkt deel van de bewoners bereikt en daardoor gehoord is.

Een vergelijking van de financiële haalbaarheid van de scenario's leidt tot de conclusie dat voor geen enkel scenario een positief resultaat is. Bij de berekening van de scenario's is uitgegaan van de schetsen die het resultaat zijn van de participatie. In alle scenario's is een optimalisatieslag mogelijk. De optimalisatie zit vooral in het kritisch kijken naar het programma en het plangebied. Er is nu gerekend met de aankoop van het gehele gebied terwijl maar voor een deel van het gebied functies ingetekend zijn die opbrengsten genereren. In de vertrouwelijke financiële bijlage wordt dit verder toegelicht.

Vooraf is geen prioritering in de opgaven aangegeven. Ieder scenario draagt in een bepaalde mate bij aan de opgaven. Het is daarom erg lastig dit tegen elkaar af te wegen.

Het scenario Ziekenhuis dient een belang dat van grote invloed is voor de toekomst van de ziekenhuiszorg in heel Friesland en van direct belang is voor de regio. Gezien het verzorgingsgebied en de bereikbaarheid is de keuze voor Joure zeer begrijpelijk. Het is voor de gehele regio van belang de zorg duurzaam beschikbaar, betaalbaar en bereikbaar houden in Friesland. Daarom wordt geadviseerd om hieraan voorrang te geven. De aandachtspunten zoals opgehaald in de participatie zullen ingebracht worden bij de verdere planvorming zoals landschappelijke inpassing, toevoegen van bos en natuur en een nadere studie van de verkeersafwikkeling. In een later stadium kan ook bekeken worden in hoeverre er een combinatie kan zijn met andere functies.

Bijlagen

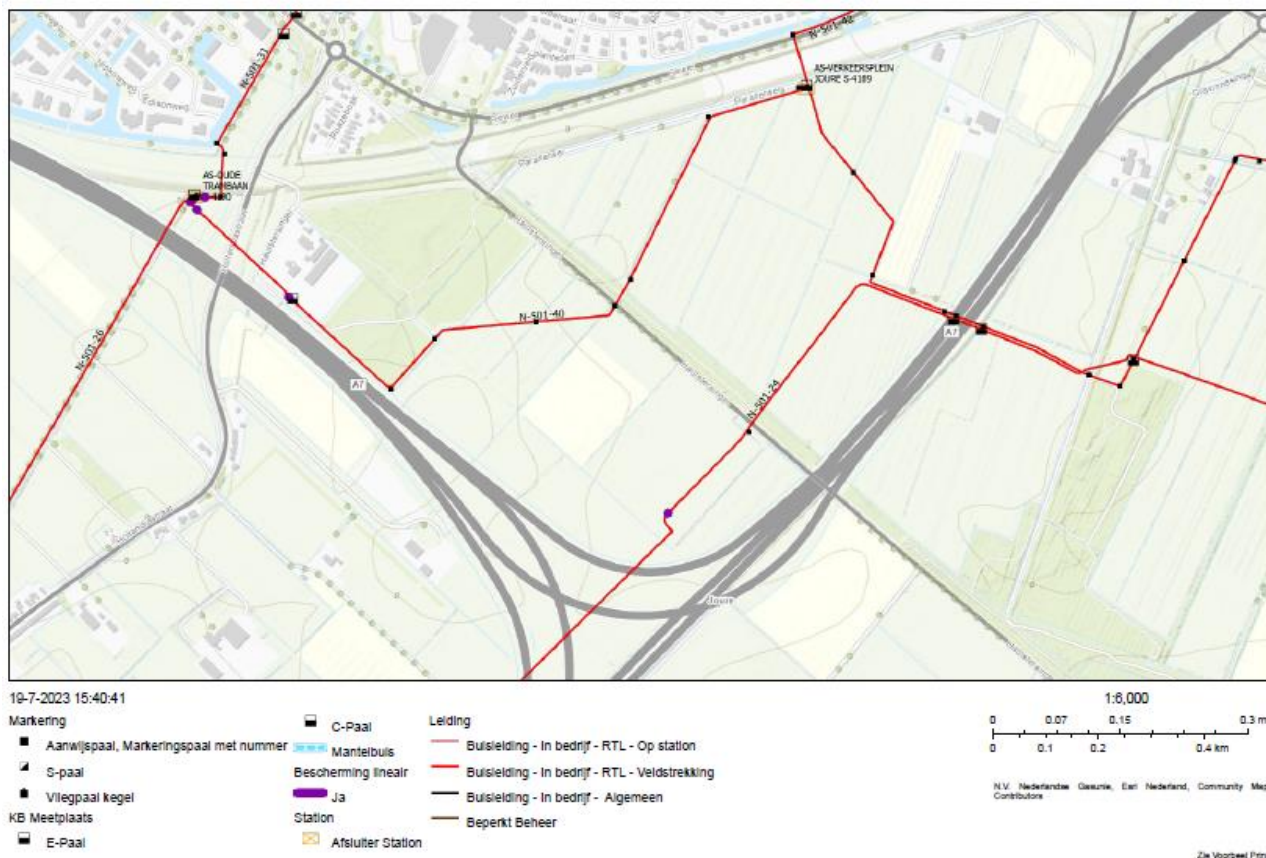
Quickscan fysieke kenmerken A7 zone en Driehoek Joure Zuid

Daar waar de omgevingsfactoren van de Driehoek Joure Zuid verschillend zijn van de A7 zone is dat per gebied vermeld. Als de omgevingsfactoren hetzelfde zijn is dat in één tekst weergegeven. De omgevingsfactoren die zonder maatregelen zeer beperkend zijn, zijn blauw gemarkeerd.

Archeologie	
Driehoek	Als de gewenste ontwikkeling bekend is, is gericht karterend onderzoek nodig. Op voorhand lijkt dit geen ingrijpende beperking.
A7 zone	
Landschap en cultuurhistorie	
Driehoek	Aan de noordoostkant van het gebied is een historische bebouwingsstructuur gelegen met boerderijplaatsen. Deze structuur is door de Sewei en door de snelweg doorbroken maar nog wel herkenbaar. Daarnaast is de verkavelingsstructuur nog herkenbaar. In de schetssessie van 17 oktober is een uitgebreide landschappelijke analyse getoond die meegenomen is in de schetsen
A7 zone	
Ecologie en NatuurNetwerk Nederland	
Driehoek	Binnen dit gebied zijn geen natuurgebieden gelegen, zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natura 2000 gebieden. Aan de randen van het gebied liggen deze wel: te weten het Roazebosk, de Haulstersingel en de Haulsterbossen. Als de gewenste ontwikkeling bekend is is nader ecologisch onderzoek nodig.
A7 zone	
Bodem	
Driehoek	Uit het bodemloket volgt dat voor dit gebied nog geen informatie bekend is. Voor de A7 zone en de Driehoek is op voorhand niet te verwachten dat hier verontreinigingen liggen die beperkend kunnen zijn. De ondergrond van de driehoek van de bestaat uit grotendeels uit moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag. Als de gewenste ontwikkelrichting bekend is zal bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.
A7 zone	
Water	
Driehoek	Er lopen watergangen door het gebied maar er zijn geen belangrijke waterstructuren die door ontwikkeling van deze locatie negatief beïnvloed worden.
A7 zone	
Klimaat	
Driehoek	Bij de beoordeling is gebruikt gemaakt van de Klimaat Effect Atlas. Hierbij is gekeken naar de thema's bodemdaling, overstromingen en hitte. Bodemdaling: Naar verwachting zal dit gebied matig dalen (10- 20 cm). Overstromingen; Zeer waarschijnlijk zal dit gebied niet overstromen Hitte: Vanwege de ligging in het landelijk gebied is het gebied (in de huidige vorm) niet gevoelig voor hitte
A7 zone	
Milieuzonering en verkeerslawaaï	
Driehoek	Het verkeerslawaaï vanaf de Sewei en de A6 is een beperkende factor. Zonder maatregelen zijn kwetsbare functies zoals wonen of een zeer kwetsbare functie zoals een ziekenhuis beperkt mogelijk. In de scenario's wordt afhankelijk van de functie rekening gehouden met geluidwerende maatregelen. Afhankelijk van de gewenste ontwikkeling moet dit nader uitgewerkt worden.
A7 zone	
Externe veiligheid	
Driehoek	In zowel de A7 zone als de driehoek liggen hogedruk gasleidingen. Bij de A6 geldt vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen een gifwolkaandachtsgebied. Rond de gasleidingen liggen aandachtsgebieden met verschillende breedte. Zonder maatregelen betekent dat dat de plannen daarmee rekening moeten houden. Alleen in het scenario waarin er een ziekenhuis getekend is wordt uitgegaan van verlegging
A7 zone	

	van een deel van de gasleidingen. Hierover is overleg met de Gasunie.
Kabels en leidingen	
Driehoek	Voor dit gebied geldt dat hier geen belemmeringen gelden ten aanzien van rioolpersleidingen, waterleidingen en hoogspanningsverbindingen.
A7zone	

Ligging gasleidingen



Participatieoverzicht

Driehoek Joure Zuid		A7 zone	
Raadsbesluit 29 maart 2023 Opdracht: onderzoek naar de mogelijkheden voor een invulling van de Driehoek Joure Zuid zoals beschreven in de “Startnotitie Driehoek Joure Zuid 1e fase” + Toezegging integrale benadering Driehoek en A7 zone		Raadsbesluit 25 januari 2023 Opdracht: onderzoek haalbaarheid flexwoningen A7 zone zoals beschreven in de “Startnotitie Flexwonen op de A7 zone” met inachtneming van het aangenomen amendement .	
Wanneer	Wat	Wanneer	wat
Continu	Projectpagina met recente informatie en terugkijken bijeenkomsten www.defryskemarren.nl/driehoekjourezuid en www.defryskemarren.nl/a7-zone		
Regelmatig	Publicatie artikel op sociale media kanalen van de Fryske Marren; nieuwsberichten; gemeentelijke nieuwsbrief		
		April	Aankondiging inloopbijeenkomst via sociale media, projectpagina en brieven wijk Zuiderveld
		20 april	Inloopbijeenkomst flexwonen op A7 zone
juni – oktober	Digitaal bord op projectpagina		Circa 100 reactieformulieren zowel digitaal als op papier binnengekomen
Juni	Artikel in Tusken de Marren met aankondiging schetssessies		
11 juli	Online bijeenkomst Uitleg prikboard en aankondiging schetssessies		
Augustus/sept.	Opgaveformulier schetstafels online op gemeentelijke site		
17 oktober Fysieke bijeenkomst / schetstafels met vier thema's ; uitgangspunt is de driehoek met doorkijk naar mogelijkheden in de A7 zone			
20 november Fysieke terugkoppeling schetsen naar aanwezigen schetssessie			
December 2023	Scenario's op prikboard		Scenario's op prikboard
December 2023	Aankondiging naar deelnemers en via sociale media		Aankondiging naar deelnemers en via sociale media