

Walvisnr.	
PV nr.	2374

GEMEENTE SMALLINGER- LAND

ADVIES VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Sector: MaZa		ONDERWERP Nieuwe locatie voor een permanent AZC	
Afdeling: SaZa		<p>Probleemstelling Uw College heeft besloten om het contract met het COA voor de huidige locatie van het AZC niet te verlengen na april 2000, maar op zoek te gaan naar een nieuwe locatie voor de permanente vestiging van een AZC. Een ambtelijke werkgroep (afd. SaZa, Ontwikkeling, Grondbedrijf) heeft potentiële locaties geïnventariseerd en beoordeeld. De rapportage hierover en voorstellen voor een locatiekeuze liggen thans voor.</p> <p>Besluit Voorgesteld wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> . In te stemmen met de conclusies van de werkgroep 'nieuwe locatie voor een permanent AZC'; . Een keuze te maken uit de locatie Lauwers (voormalig Andreas College), een locatie in het toekomstig woongebied Drachten Noord (Vrijburgh/Burmaniapark) of een locatie in het plangebied Drachten Oost; . Hierover in contact te treden met het COA; . Dit nader te laten uitwerken. 	
Opsteller: 5.1.2.e			
Datum: 28 januari 1999			
Publicatie /nee			
- privacy 0			
- economisch 0			
OR /nee			
Commissie:			
Raad:			
Paraaf afd. hoofd	5.1.2.e		
Paraaf directeur			
Paraaf controller			
Mede-advies/paraaf sector/afdeling Ontwikkeling			
Beslissing krachtens mandaat: ja/nee			
Datum b. en w.-beslissing:			
	Afdoen conf.adv.	Behandelen	Opmerkingen
Burgemeester		5.1.2.e	
Wethouder 1			
Wethouder 2			
Wethouder 3			
Wethouder 4			
Secretaris			
<p>Besluit: het college zal de locaties Lauwers, Vrijburg en Burmaniapark in oriënterende zin bespreken met de directie van het COA. Na dit gesprek vindt nadere oordeelsvorming plaats.</p>			

1. Inleiding

Uw College heeft besloten om het contract met het COA voor de huidige locatie van het AZC niet te verlengen na april 2000, maar op zoek te gaan naar een nieuwe locatie voor de permanente vestiging van een AZC. Daarbij is geen uitspraak gedaan over het aantal opvangplaatsen. Er is oriënterend gesproken met het COA. De enige harde eis van die kant is dat een AZC een minimale omvang van 350 à 400 opvangplaatsen moet hebben. Een ambtelijke werkgroep (bestaande uit vertegenwoordigers van de afdelingen Ontwikkeling en Samenlevingszaken) heeft potentiële locaties geïnventariseerd en beoordeeld. Het resultaat hiervan ligt nu voor. Het voorstel betreft alleen de locatiekeuze en de informatie naar het COA. Uitgangspunten voor onderhandelingen en andere uitwerkingen kunnen pas worden geformuleerd als uw College daadwerkelijk een keuze maakt.

2. Potentiële locaties

Het uitgangspunt van de inventarisatie is de woonfunctie van een AZC geweest: een nieuw AZC moet in een (toekomstige) woonomgeving worden gesitueerd. Het gaat daarbij in principe om 400 à 600 structurele opvangplaatsen. Uitdrukkelijk is geen noodopvang meegenomen. Dit verzet zich naar de mening van de werkgroep tegen de inpassing in een (toekomstig) woongebied. Mocht zulks aan de orde komen, dan moet daarvoor alsnog een locatiekeuze c.a. worden voorbereid.

In bijgevoegde matrix zijn 11 locaties (zie ook de kaart) en toetsingscriteria opgenomen. Het gebruik van de matrix, de weging van criteria en elementen bij de uiteindelijke beoordeling zijn weergegeven in de bijlage. Hierin is de gedachtenlijn van de werkgroep terug te vinden.

3. Conclusie van de werkgroep over de meest geschikte locaties.

Het geschiktst zijn de locatie aan de Lauwers (voormalig Andreas College) of een locatie in Drachten Noord (Vrijburgh / Burmaniapark). Zie bijlage. Daarna komt Drachten Oost. De werkgroep heeft het volgende overwogen.

Lauwers: de locatie is niet zo groot. Volgens de werkgroep is de plek geschikt voor 400 opvangplaatsen. Er is een bestaande buffer. Goede inpassing is mogelijk. Goede ontsluiting en geringe afstand tot voorzieningen. Positief wat betreft beeldvorming inzake spreiding van gevoelige bestemmingen over Drachten. De gymnastieklokalen kunnen mogelijk gebruikt worden. Locatie is ook in beeld voor bovenwijkse voorzieningen voor jongeren (eveneens gebruik van de gymnastieklokalen). Reële kans op planschadeclaims (risico neerleggen bij COA). Dit betreft een beperkt aantal woningen. Inschatting is dat er veel commotie zal ontstaan.

Drachten Noord: nieuwe plangebieden. Goede mogelijkheden voor zorgvuldige inpassing. Overige bewoners plangebied weten waar zij aan toe zijn. Geen planschadeclaims. Wel negatieve effecten te verwachten wat betreft grondexploitatie, buffer vraagt meer ruimtebeslag dan bij Lauwers, effecten op gretigheid projectontwikkelaars. Eventuele gedeerde inkomsten afwentelen op COA.

Drachten Oost: geldt grotendeels hetzelfde als bij Drachten Noord. Beoordeling criterium bijzondere belemmeringen (K) bepaalt de slechtere beoordeling dan Lauwers en Drachten Noord: de ligging t.o.v. de Waldwei brengt met zich mee dat er geïnvesteerd moet worden in geluidwerende voorzieningen dan wel in een grotere afstand (dus duurdere infrastructuur). Nadeel is ook dat het plangebied pas in 2005 (?) in ontwikkeling wordt gebracht.

4. Voorstel

Voorgesteld wordt:

- In te stemmen met de conclusies van de werkgroep 'nieuwe locatie voor een permanent AZC';
- Een keuze te maken uit de locatie Lauwers, een locatie in het plangebied Drachten Noord of één in Drachten Oost als meest geschikte locatie voor de vestiging van een permanent AZC;
- Hierover in contact te treden met het COA;
- Dit nader te laten uitwerken.

Gebruik matrix / uitleg criteria/ weging criteria / elementen bij uiteindelijke beoordeling

1. GEBRUIK MATRIX

Het teken '-' staat voor negatieve invloed op de geschiktheid voor een AZC

Het teken '+' staat voor gunstige invloed op de geschiktheid voor een AZC

Het teken '0' staat voor (vrijwel) geen effect.

2. UITLEG CRITERIA

A. oppervlakte in ha.

Belangrijk voor aantal opvangplaatsen en mogelijkheid om goed in te passen qua aanleg buffer (groenvoorziening o.i.d.). Spreekt verder voor zich.

B. Maximum aantal bewoners

Is niet vooraf aangegeven. De werkgroep is uitgegaan van de capaciteit van het huidige AZC, zonder uitbreiding. Dus van 600 opvangplaatsen. Het gaat daarbij om structurele opvangplaatsen. Uitdrukkelijk is geen noodopvang meegenomen. Dit verzet zich naar de mening van de werkgroep tegen de inpassing in een (toekomstig) woongebied. Mocht zulks aan de orde komen, dan moet daarvoor alsnog een locatiekeuze c.a. worden voorbereid.

C. Eigendom gemeente

Spreekt voor zich. Bij beoordeling is vastgesteld dat het in verband met de termijnen welhaast een noodzakelijke voorwaarde is.

D. Claims

Hierbij gaat het om afspraken / contracten met projectontwikkelaars en andere partijen. Ook gaat het om de aanwezigheid van bestaande bebouwing in de nabije omgeving i.v.m. de reële kans op planschadeclaims. De zwaarte van de claims is per locatie waar dit speelt, verschillend.

E. Planologische beschikbaarheid

Betreft de aanwezigheid van een woonbestemming. Indien dit niet aanwezig is zal de art. 19 WRO procedure gevolgd moeten worden. Is overigens bij alle betreffende locaties mogelijk. Procedurele beschikbaarheid in 2001.

F. Woningbehoefte

Betreft de mate waarin de realisatie van het plangebied essentieel is voor het veiligstellen van de actuele woningbehoefte / invullen van het actuele woningcontingent.

G. Stedebouwkundig inpasbaar

Past een AZC in de geplande of aanwezige stedebouwkundige structuur. Uitgangspunt is dat de gemeente aan een permanent AZC meer eisen op dit vlak kan stellen dan aan een tijdelijke voorziening.

H. Sociaal inpasbaar

Ook vanuit AZC bewoners geredeneerd.

I. Grondexploitatie-effecten

Heeft te maken met de mate waarin er een (groen)buffer om het AZC aangelegd moet worden, de inschatting dat er voor nabij gelegen bouwkavels minder betaald wordt of de verkoop meer tijd in beslag neemt, etc.

J. Ontsluiting / verkeer

Afstand tot voorzieningen, aanwezigheid openbaar vervoer, etc.

K. Bijzondere belemmeringen

Gaat om de noodzaak voor het treffen van extra voorzieningen bijv. milieu, m.n. geluid, ontsluiting, etc. (los van de vraag wie het betaald).

L. Kansen /meerwaarde

Verwachting dat de aanwezigheid van een AZC een extra impuls voor voorzieningen oplevert (bijv. op het gebied van onderwijs).

3. WEGING CRITERIA

Het ene criterium heeft meer invloed dan het andere op de mate van geschiktheid voor een permanente vestiging van een AZC.

Naar de mening van de werkgroep is een (zwaar) negatieve score op de criteria C (eigendom gemeente), F (woningbehoefte), H (sociale inpasbaarheid) voldoende om een locatie af te wijzen. Om die reden zijn de locaties 1 (Himsterhout), 2 (Boornbergum), 5 (Maartenswouden) en 10 (zuidpunt Morrapark) afgevalen.

Bij Himsterhout (1) is nog als bezwarende factor naar voren gekomen de reeds afgesloten contracten met projectontwikkelaars. Bij Boornbergum (2) is met name de verhouding aantal inwoners dorp versus aantal inwoners AZC bepalend geweest bij de bespreking van het criterium sociale inpasbaarheid. Bij Maartenswouden (5) is vooral gekeken naar de doelstelling van de instelling: het integreren van bewoners van Maartenswouden verdraagt zich niet met het bijplaatsen van een woonvorm voor een bijzondere doelgroep, waar naar alle waarschijnlijkheid een hek omheen geplaatst zal worden.

Het criterium inzake de bijzondere belemmeringen (K) is bepalend geweest om locatie 8 (vliegveld) af te voeren. Er is een dubbele negatieve score: het Rijk wil dat de airstrip in stand blijft; bovendien grenst de locatie aan het toekomstig bedrijventerrein. Het AZC mag immers ook aan de andere kant niet blijven. Het psychologische effect van kapitaalvernietiging, waarbij het AZC wordt 'opgetild' om enkele honderden meters verderop weer herbouwd te worden, is ook besproken.

Criterium K speelt ook een rol bij de afwijzing van locatie 9 (Zuiderend). Het tracé c.a. van de Zuiderzeespoorlijn dient vrijgehouden te worden. Voorts loopt de snelweg daar dicht langs.

Bij locatie 3 (Drachtstervaart) heeft de complexiteit van het plan een doorslaggevende rol gespeeld, met als uiteindelijke conclusie dat dit geen geschikte locatie is.

De overgebleven locaties, 4 (Lauwers, voormalig Andreas college), 6/7 (Vrijburgh / Burmaniapark) en 11 (Drachten Oost) scoren ook niet uitsluitend positief, maar de conclusie van de werkgroep is dat dit oplosbare effecten betreft. Vrijburgh en Burmaniapark zijn vrijwel gelijkwaardig. De werkgroep heeft geen uitgesproken standpunt over welk plan geschikter is. Hangt af van verdere invulling. In het vervolg wordt gesproken over Drachten Noord.

4. ELEMENTEN BIJ DE UITEINDELIJKE BEOORDELING

Het meest geschikt zijn de locatie aan de Lauwers (voormalig Andreas College) of een locatie in Drachten Noord (Vrijburgh / Burmaniapark). Daarna komt Drachten Oost. Lauwers: de locatie is niet zo groot. Volgens de werkgroep is de plek geschikt voor 400 opvangplaatsen. Er is een bestaande buffer. Goede inpassing is mogelijk. Goede ontsluiting en geringe afstand tot voorzieningen. Positief wat betreft beeldvorming inzake spreiding van gevoelige bestemmingen over Drachten. De gymnastieklokalen kunnen mogelijk gebruikt worden. Locatie is ook in beeld voor bovenwijkse voorzieningen voor jongeren (eveneens gebruik van de gymnastieklokalen). Reële kans op planschadeclaims (risico neerleggen bij COA). Dit betreft een beperkt aantal woningen. Inschatting is dat er veel commotie zal ontstaan.

Drachten Noord: nieuwe plangebieden. Goede mogelijkheden voor zorgvuldige inpassing. Overige bewoners plangebied weten waar zij aan toe zijn. Geen planschadeclaims. Wel negatieve effecten te verwachten wat betreft grondexploitatie, buffer vraagt meer ruimtebeslag dan bij Lauwers, effecten op gretigheid projectontwikkelaars. Eventuele gedeerde inkomsten afwentelen op COA.

Drachten Oost: geldt grotendeels hetzelfde als bij Drachten Noord. Beoordeling criterium bijzondere belemmeringen (K) bepaalt de slechtere beoordeling dan Lauwers en Drachten Noord: de ligging t.o.v. de Waldwei brengt met zich mee dat er geïnvesteerd moet worden in geluidwerende voorzieningen dan wel in een grotere afstand (dus duurdere infrastructuur). Plangebied wordt pas in 2005 (?) in ontwikkeling gebracht. Het beeld van kapitaalvernietiging (zie opmerking bij het vliegveld, 8) kan hierbij ook een rol spelen.

Verslag werkgroep "alternatieve locaties AZC"

Datum: 14 januari 1999

Aanwezig: 5.1.2.e (voorzitter), 5.1.2.e (verslag),

5.1.2.e

Afwezig: 5.1.2.e

1. Verslag vorige vergadering

Geen opmerkingen.

2. Ingevulde scorelijst

Locatie zuidpunt Morrapark wordt alsnog beoordeeld als minder geschikt. De grond is geen eigendom van de gemeente; er zijn minstens twee eigenaren in het geding; een gedeelte van de grond wordt verhuurd aan het Gezondheidscentrum voor dieren. De eigenaar denkt aan verkoop van grond aan eigenaren van aangrenzende percelen. Er zit een houtwal tussen, die in stand moet blijven. De situatie is daarmee tamelijk gecompliceerd.

Verder geen opmerkingen.

3. Aantal opvangplaatsen / al dan geen noodopvang

De vraag naar het aantal opvangplaatsen komt nu nadrukkelijk naar voren. Het college heeft daarover geen uitspraak gedaan. De werkgroep besluit om uit te gaan van de capaciteit van het huidige AZC, zonder uitbreiding. Dus van maximaal 600 structurele opvangplaatsen. Voorts besluit de werkgroep geen noodopvang mee te nemen, omdat dit niet samengaat met inpassing in een (toekomstig) woongebied.

4. Selectie meest geschikte locaties

Besloten wordt om de overgebleven geschikte locaties van een volgorde te voorzien.

De uitkomst is op een gedeelde eerste plaats de locatie aan de Lauwers (voormalig Andreas College), hoewel daar maar 400 opvangplaatsen gerealiseerd kunnen worden, en een locatie in Drachten Noord (Vrijburgh / Burmaniapark). Op de tweede plaats een locatie in Drachten Oost.

Zie voor de argumentatie de bijlage bij het bijgevoegde B&W-voorstel en de bijlage daarbij "Gebruik matrix / uitleg criteria / weging criteria / elementen bij de uiteindelijke beoordeling".

5. Procedure

De conclusies van de werkgroep worden voorgelegd aan de portefeuillehouder in het wekelijkse overleg dat 5.1.2.e en 5.1.2.e met hem hebben. 5.1.2.e zal intussen een B&W-voorstel maken. Het concept wordt naar een ieder gestuurd. Daarna (afhankelijk van het collegebesluit) overleg met het COA. Op dit moment hoeft er geen nieuwe afspraak voor de werkgroep te komen.

6. B&W voorstel

Dit is bijgevoegd. Met excuses voor het feit dat de afspraak dat de werkgroepleden zouden kunnen reageren ingehaald is door bespreking van het voorstel in de directieraad en met de portefeuillehouder. Het voorstel is dus al in procedure.

N.b. Er komt nog een nieuwe matrix !

Aan het COA
t.a.v. de heer 5.1.2.e
Postbus 3002
2200 ME RIJSWIJK

Drachten,
11 maart 1999

Ons kenmerk
1399-BO/LM/TL

Uw brief van

Beh. door

Onderwerp
NIEUW AZC

Geachte heer 5.1.2.e

Op 25 februari jl. hebben mevrouw 5.1.2.e en u een gesprek gehad met de heren 5.1.2.e en 5.1.2.e (resp. burgemeester, wethouder en gemeentesecretaris). Wij hebben dat gesprek als constructief ervaren.

Wij hebben de mogelijkheden van een nieuw AZC in de gemeente in globale zin aan de orde gesteld. U heeft uw door exploitatieoverwegingen ingegeven wens tot verlenging van het contract voor het AZC op de huidige locatie (nōg eens) onder de aandacht gebracht.

Als het gaat om een permanente vestiging is onzerzijds aangegeven dat het om een AZC van 350 à 400 bewoners zou moeten gaan. Wij hebben in oriënterende zin drie mogelijke locaties naar voren gebracht. Wij hebben daarbij randvoorwaarden zoals een voor woningbouw gebruikelijke grondprijs en een in (bestaande of nieuwe) woonomgeving verantwoorde bouwkwaliteit genoemd. U hebt aangegeven de gevolgen, met name voor de exploitatie en de u opgelegde eis van soberheid, in beeld te willen brengen.

In het gesprek is uwerzijds gepleit voor een verlenging van het contract om aldus enerzijds de exploitatie van het huidige AZC binnen voor u acceptabele proporties te houden en anderzijds de procedures voor een nieuw AZC in alle zorgvuldigheid te kunnen voeren.

Wij hebben u aangegeven op een kortere termijn tot wijziging van de situatie te willen komen. Desalniettemin is u de optie voorgelegd waarbij sprake is van een verlenging met twee à drie jaren gevolgd waarbij het gastheerschap van deze gemeente voor een AZC eindigt. U hebt aangegeven harde afspraken te kunnen en willen maken onder het motto "afpraak is afspraak".

Afschrift aan:

Sec. O.B.M.
Sec. Maza
Afd. B.O.
Afd. Com.
Afd. I.Z.

Aan het slot van het gesprek is geconcludeerd dat u zich over de diverse opties beraadt. Met het oog op de einddatum van het huidige contract en het eventueel in gang zetten van een procedure die leidt tot locatiekeuze en de daarmee gepaard gaande besluiten, stellen wij het op prijs als een vervolgsprek, zoals eveneens besproken, op korte termijn plaatsvindt.

Sec. B.D.

- afd. in.
- afd. F.A.
- afd. P.M.

5.1.2.e
Correspondentie-adres:
10.000
A Drachten

Gauke Boelensstraat 2
9203 RM Drachten
Telefoon (0512) 58 12 34
Telefax (0512) 58 14 00

GEMEENTE SMALLINGERLAND

Ons kenmerk 1399-BO/LM/TL

Datum 11 maart 1999

Bladnr. 2

Wij nodigen u uit met ons op korte termijn verder te spreken en daartoe het initiatief te nemen.

Met hoogachting,

Burgemeester en wethouders van Smallingerland.

5.1.2.e

Mr. E. Maatjeveld

E. Westendorp

Afschrift aan:

Sec. O.B.M.
Sec. Masa
Afd. B.O.
Afd. Com.
Afd. I.Z.

Sec. B.D.

- afd. 'in.
- afd. F.A.
- afd. P.M.
- afd. Bedr.V.



	advles	spoed	burg.	secr.

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente Smallingerland
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

GEMEENTE SMALLINGERLAND	
DATUM	07 APR. 1999
STUKNR.	ggc1gc1
SECTOR	MA AFD. 502
OPM.	Geda klompen

Wij stellen!

Ons kenmerk
U VBS AHA 99u 3201
Onderwerp

Inlichtingen bij

5.1.2.e

Doorkiesnummer

070-3071745
Bijlage(n)

Rijswijk

6 APR. 1999

Uw brief

nieuw AZC

11 maart 1999

Geacht College,

In vervolg op ons gesprek van 25 februari jl. en uw brief van 11 maart jl. wil ik bij deze graag reageren en tezamen met u bezien langs welke weg uw gemeente en het COA de door ons als zeer positief ervaren samenwerking zouden kunnen voortzetten. Ik zie, in aansluiting op uw bovenvermelde brief, twee lijnen:

In eerste instantie zouden wij de mogelijkheid van een structureel en permanent AZC in uw gemeente willen verkennen. In dat verband verneem ik graag van u onder welke randvoorwaarden u een dergelijk structureel AZC in uw gemeente mogelijk acht. Ik zal mijnerzijds vervolgens de door u aangegeven randvoorwaarden bezien op hun haalbaarheid. Daarbij zijn uiteraard de kaders die het Ministerie van Justitie aan het COA stelt het uitgangspunt.

Mocht deze eerste optie onhaalbaar blijken, dan is een volgende, tweede optie aan de orde. Wij stellen in dat geval voor om het huidige AZC voor een periode van twee tot drie jaar te handhaven, onder de afspraak dat er een definitieve einddatum tussen u en mij wordt overeengekomen en vastgelegd.

Ik neem aan dat wij langs bovenstaande lijnen tot een goede aanpak kunnen komen. Inmiddels wordt door de afdeling Projectontwikkeling VBS met u contact gezocht om de eerste optie in werking te zetten.

Vertrouwende op een voorspoedige voortzetting van onze samenwerking, teken ik,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted] kers,

[redacted] Samenwerking



PV = 2435

BEHANDELEN

25 MEI 1999

9901901 = Walvis

GEMEENTE SMALLINGERLAND

ADVIES VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Sector: MAZA		ONDERWERP Voorbereiding nieuwe locatie AZC	
Afdeling: SAZA		Probleemstelling	
Opsteller: 5.1.2.e		<p>In het gesprek op 25 maart jl. tussen de portefeuillehouder en het COA over een nieuw AZC is afgesproken dat het COA de afspraken schriftelijk zal bevestigen (brief dd 6 april). Een daarvan is dat de gemeente de ruimtelijke randvoorwaarden zal opstellen voor een nieuw AZC, die bespreken met het COA, zodat het COA dit kan bezien op de (financiële) haalbaarheid. Het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden is in sterke mate afhankelijk van de locatie. Dat betekent dat per locatie een (korte) ruimtelijke verkenning moet worden uitgevoerd. Gezien de eindigheid van de art. 17 Wro bestemming van de huidige locatie is het nodig om een en ander (incl. het overleg met het COA) tijdig af te ronden.</p> <p>N.b. dit advies is een gezamenlijk product van Ontw. En SaZa.</p>	
Datum: 29 april 1999			
Publicatie nee			
- privacy 0			
- economisch 0			
OR /nee			
Commissie:			
Raad:			
Paraaf afd. hoofd	5.1.2.e	Concept-besluit	
Paraaf directeur		De brief van het COA wordt voor kennisgeving aangenomen.	
Paraaf controller		Aan de afd. Ontwikkeling wordt gevraagd om i.o.m. afd. SaZa ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen voor de vestiging van een permanent AZC met 400 plaatsen op de locatie aan de Lauwers (voormalig Andreas College) en in het plan Vrijburg. De randvoorwaarden worden besproken met het COA, zodat het COA de (financiële) haalbaarheid kan bepalen.	
Mede-advies/paraaf		Het totaal dient voor de zomervakantie te zijn afgerond. Dit wordt meegedeeld aan het COA.	
Sector/afdeling			
Ontw., 5.1.2.e	5.1.2.e		
Beslissing krachtens mandaat: ja/nee			
Datum b. en w.-beslissing:			
	Afdoen conf.adv.	Behandelen	Opmerkingen
Burgemeester		5.1.2.e	
Wethouder 1			
Wethouder 2			
Wethouder 3			
Wethouder 4			
Secretaris	1 → 1		m.i. reactie op 2 ^e optie nodig, anders dan "vke"
Beslissir	Besluit:		
	de brief van het COA wordt voor kennisgeving aangenomen. Aan de afdeling Ontwikkeling wordt gevraagd om in overleg met de afdeling Samenlevingszaken op zeer korte termijn ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen voor de vestiging van een permanent AZC met 400 plaatsen op de locatie aan de Lauwers (voormalig "Andreas College") en in het plan Vrijburg, Burmaniapark. De randvoorwaarden worden besproken met het COA, zodat het COA de financiële haalbaarheid kan bepalen. Dit wordt meegedeeld aan het COA.		<p>- Copie besluit NAAR ontwinning</p> <p>- gesprek op 3 juni 1999.</p>

Ter afdoer gegeven a

5.1.2.e

28-5-99

14/6/99

5.1.2.e

ADVIES VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Sector: MAZA / OBM		ONDERWERP Locaties nieuw AZC	
Afdeling: SAZA / ONTW.		Probleemstelling In mei jl. heeft uw College aan de afd. Ontwikkeling en SaZa opdracht gegeven om ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen voor de vestiging van een permanent AZC met 400 plaatsen aan de Lauwers (Andreas College) en in het plan Vrijburg/Burmaniapark en dit te bespreken met het COA. Aan de orde is ambtelijke conclusie t.a.v. de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de vervolgstappen.	
Opsteller: 5.1.2.e			
Datum: 24 september 1999			
Publicatie <input checked="" type="checkbox"/> ja /nee			
- privacy 0 - economisch <input checked="" type="checkbox"/>			
OR /nee			
Commissie:			
Raad:			
Paraaf afd. hoofd	5.1.2.e	Concept-besluit <ul style="list-style-type: none"> • Ingestemd wordt met de conclusie dat een permanent AZC met 400 plaatsen stedenbouwkundig goed kan worden ingepast op de locatie Lauwers en op een locatie in Burmaniapark. • Besloten wordt of met een of met beide locaties verder wordt gegaan. • Aan het COA wordt een grondaanbieding voor een of beide locaties gedaan van f. 160,-- m2, exclusief BTW en verschillende PM posten (planschade, gederfde inkomsten en overige locatie afhankelijke kosten) en waarbij het COA zelf bouwrijp maakt. 	
Paraaf directeur			
Paraaf controller			
Mede-advies/paraaf			
Sector/afdeling			
Beslissing krachtens mandaat: ja/nee			
Datum b. en w.-beslissing:			
	Afdoen conf.adv.	Behandelen	Opmerkingen
Burgemeester		5.1.2.e	
Wethouder 1			
Wethouder 2			
Wethouder 3			
Wethouder 4			
Secretaris			
Beslissing b. en w.:			
Besluit: aanhouden, op bestuurlijk niveau een overleg met het COA arrangeren.			

1. INLEIDING

Eind mei heeft uw College aan de afdelingen Ontwikkeling en Samenlevingszaken gevraagd om ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen voor de vestiging van een permanent AZC met 400 plaatsen op de locatie aan de Lauwers (Andreas College) en in het plan Vrijburg, Burmania en dit te bespreken met het COA ter bepaling van de financiële haalbaarheid.

In het volgende wordt u geïnformeerd over de uitwerking hiervan en daaruit voortvloeiende zaken, die besluitvorming vergen.

2. WERKWIJZE

Na bovenvermeld besluit heeft begin juni een gesprek plaatsgevonden tussen gemeente en de projectontwikkelaar van het COA. Daarbij is o.a. afgesproken dat de architect van het COA en een door de gemeente in te schakelen stedenbouwkundig bureau (verder te noemen stedenbouwkundige) voorstellen zouden maken voor de diverse randvoorwaarden per locatie.

Daarna heeft een overleg plaatsgevonden tussen gemeente, architect van het COA en de stedenbouwkundige. Daarin werd geconstateerd dat de locatie Lauwers een duidelijk begrensd stuk betreft en dat de situatie in Drachten Noord nog erg open ligt. Gekozen is voor invulling gekoppeld aan en met gebruikmaking van de boerderij Vrijburg. De afspraak werd gemaakt dat de stedenbouwkundige schetsen zou gaan maken.

In eerste instantie bleken de schetsen niet acceptabel voor het COA. Dit heeft ertoe geleid dat eerst 16 september schetsen konden worden gepresenteerd, die de instemming van gemeente en COA hebben (bijgevoegd).

Het COA en de gemeente hebben geconcludeerd dat stedenbouwkundige inpassing van een AZC met 400 plaatsen en bijbehorende kantoren op beide locaties goed mogelijk is, waarbij over de architectonische elementen nog verder gesproken zal moeten worden. De inschatting van beide partijen is dat het COA daarvoor voldoende mogelijkheden heeft (materiaal, kleur, type dak, etc.). De conclusie van het COA is dat de bouw van een permanent AZC sec financieel haalbaar is. Het eerstvolgende van belang voor de haalbaarheid is duidelijkheid over de grondprijs en de planologische beschikbaarheid. Het COA heeft geen voorkeur uitgesproken voor een van beide locaties.

3. UITWERKING

Na het overleg zijn intern de planologische beschikbaarheid, de locaties en het voorstel voor de grondprijsbepaling verder uitgewerkt.

3.1 Planologische beschikbaarheid / planschade / gederfde inkomsten

Voor beide locaties geldt dat de bouw van een AZC met toepassing van de art. 19 WRO procedure gerealiseerd kan worden. Voor beide locaties kunnen bezwaren- en beroepsprocedures verwacht worden. Dit geldt ook voor planschadeclaims. De inschatting van de kans op slagen en de hoogte van de claims zal door een externe taxateur gedaan moeten worden. Voorts kan er sprake zijn van gederfde inkomsten wegens verminderde, verlate of minder opbrengende grondverkoop.

3.2 Locaties

Lauwers

- Veel woningen in de nabije omgeving.
- Aanwezigheid van een hoge, dichte groenafscherming.
- De planning is dat het Liudger de gebouwen ca. juli 2000 zal verlaten.
- De twee gymnastieklokalen blijven staan. Hier zit nog een boekwaarde op.
- De grond is eigendom van de gemeente.

Vrijburg

- Weinig woningen aanwezig.
- Een tamelijk open gebied.
- De Reindersmestichting (eigenaar en beheerder van de boerderij) heeft meegedeeld dat zij de boerderij willen verkopen als er een AZC omheen (en in) gevestigd wordt.

- Gronden zijn nog geen eigendom van de gemeente. Wel zijn de onderhandelingen met de eigenaar gaande. Momenteel zijn de gronden verpacht.
- Een ander complicerende factor is dat de planvorming nog volop in ontwikkeling is. Een plaatsbepaling van het AZC nu kan straks een blokkade vormen bij de uitwerking van andere functies in het gebied. Zo is het ruimtebeslag van de grootschalige detailhandel nu twee keer zo groot als in een eerder stadium. Dit in combinatie met een AZC maakt een goede inpassing van woningbouw moeilijk.

Alternatief in Drachten Noord – Burmania

Bovenstaande elementen hebben geleid tot het kijken naar alternatieven in Drachten Noord.

- Een overblijvende situering in Vrijburg is aan de N31. Nadeel daarvan is dat er een geluidwal aangelegd moet worden. Als dit vooruitlopend op de rest van de invulling van het plan gebeurt, is dit een dure aangelegenheid. Het blijft ook dan moeilijk om woningbouw in te passen.
- De onzekere factoren zijn in mindere mate aanwezig in Burmania. De ligging van de zichtlocaties en de woon/werklocaties laten zich beter combineren met een AZC en woningbouw. Zie bijgevoegde schets.

Conclusie t.a.v. de locaties

Bovenstaande werkwijze en uitwerking hebben geleid tot de volgende conclusie: een permanent AZC kan stedenbouwkundig goed worden ingepast op de locatie Lauwers en in Burmaniapark.

3.3 Grondprijsberekening / andere kosten

- Voor de totstandkoming van een grondaanbieding kunnen verschillende methoden worden gehanteerd. Als uitgangspunt is gekozen om het bedrag dat het COA nu betaalt (f. 11,-- per m² per jaar) te kapitaliseren. Dit komt neer op f. 160,-- per m² (exclusief BTW). Het COA zal de grond dan zelf bouwrijp moeten maken. Zie bijlage.
- Planschade en gederfde inkomsten bij de verkoop van gronden zullen als PM post moeten worden meegenomen.
- Per locatie kunnen nog verschillende elementen een rol spelen bij de prijsbepaling (b.v. boekwaarde gymnastieklokalen, het vooruithalen van een deel van een plan, etc.). Zie bovengenoemde bijlage.

4. SAMENVATTING

Een permanent AZC met 400 plaatsen kan stedenbouwkundig goed worden ingepast op de locatie Lauwers en op een locatie in Burmaniapark. Over architectonische elementen moet nader gesproken worden. Het COA acht de bouw van een permanent AZC sec financieel haalbaar. Een grondaanbieding voor beide locaties of een van beide locaties is de noodzakelijke volgende stap om tot een eindbeslissing te komen.

5. VOORSTELLEN

- In te stemmen met de conclusie dat een permanent AZC met 400 plaatsen stedenbouwkundig goed kan worden ingepast op de locatie Lauwers en op een locatie in Burmaniapark.
- Te besluiten of met een of met beide locaties verder wordt gegaan.
- Het COA een grondaanbieding voor een of beide locaties te doen van f. 160,-- m², exclusief BTW en verschillende PM posten (planschade, gederfde inkomsten en overige locatie afhankelijke kosten), waarbij het COA zelf bouwrijp maakt.

Grondtransactie permanente vestiging AZC

Algemeen

Uitgangspunt voor de grondprijs is de huidige huurprijs van de grond aan het Noorderend.

Aanvangshuur was f 10,- per m . Door de indexclausule is dit thans ca f 11,- per m2.

Voor een te hanteren verkoopprijs kan dit bedrag worden gekapitaliseerd. Dit komt uit op een bedrag van f 160,- per m2 excl btw.

Aangezien de huurprijs exclusief bouwrijpmaken is, behoort de verkoopprijs ook exclusief bouwrijpmaken te zijn.

Dit komt overeen met het uitgangspunt van het COA, dat zij graag zelf willen bouwrijpmaken.

Naast bouwrijpmaken komen ook de kosten van planschade voor rekening van het COA.

M.i. komen ook de kosten van eventuele bodemsanering voor rekening van COA. Hieromtrent is nog geen onderzoek uitgevoerd.

Wellicht is van belang, dat er een terugkoopbepaling wordt opgenomen.

Het zal duidelijk moeten zijn dat de openbare ruimten als toegangsweg , parkeerimte ,groen en waterpartijen ook in de te verkopen oppervlakte behoort te worden meegenomen.

Ten aanzien van de onderscheiden locaties wordt nog het volgende opgemerkt.

Lauwers 200

- beschikbaarheid afhankelijk van de uitvoering van het convenant met het Liudger
- op gymlokalen , die op naam staan van Liudger, zit nog een boekwaarde van f 440.000,--
- volgens huurovereenkomst behoort huurder Liudger de grond in de oorspronkelijke staat op te leveren
- op de scholen zit nog een boekwaarde van f 436.000,--

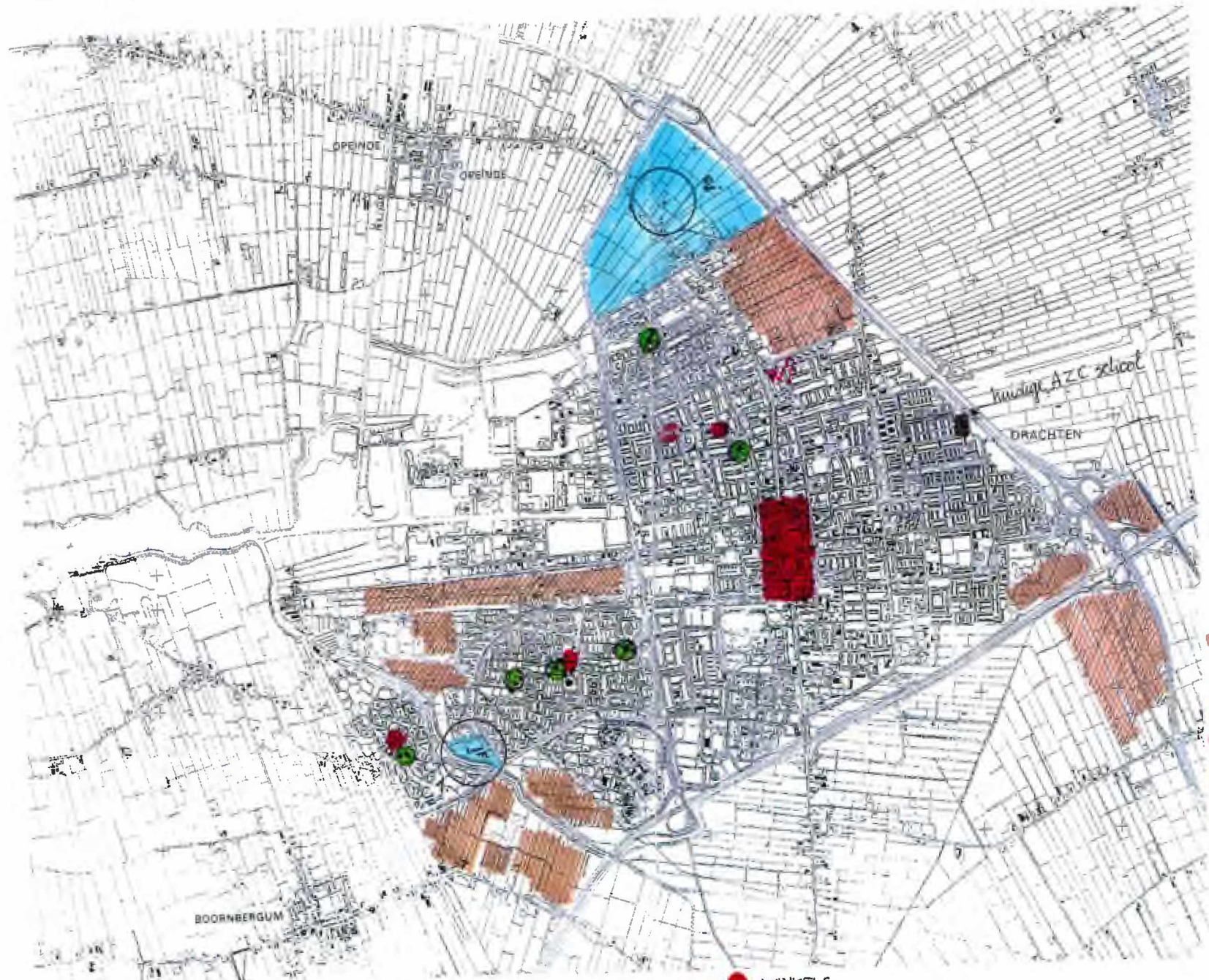
Vrijburgh

- de boerderij zal per 1-7-2000 pachtvrij zijn
- de eigenaar SS Reindersmafonds heeft reeds aangegeven alleen mee te willen werken, als boerderij (monument)wordt gekocht door de Gemeente Smallingerland . Het COA zal de boerderij voor dezelfde prijs behoren over te nemen.
- een deel van de achterliggende gronden is nog niet pachtvrij, gelet op perikelen met pachter
- over deze grond ligt het trace van de hoofdwaterleiding
- grenzend aan de percelen ligt een grote gastransportleiding van de Gasunie

Drachten, 23 -9-1999, 5.1.2.e Ontwikkeling –grondzaken

AZCgrond.vst

LOKATIEONDERZOEK AZC DRACHTEN



- gerealiseerde en binnenkort te realiseren uitbreidingen
- AZC lokaties 2. Burmania-Vryburgh
- Winkels
- scholen
- huidige AZC school

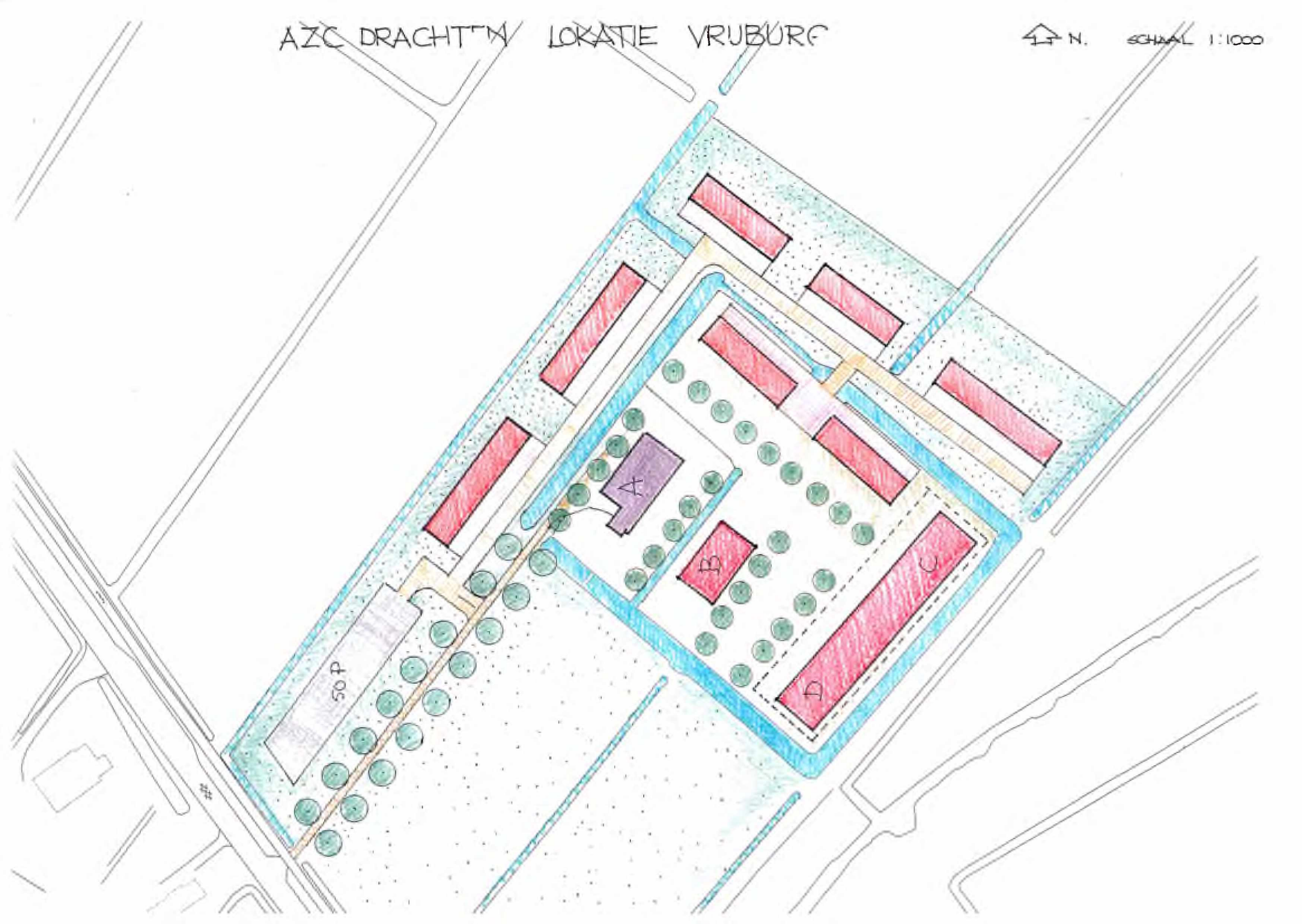
LOKATIE 1 Lauwers
 LOKATIE 2 BURMANIA-VRYBURGH

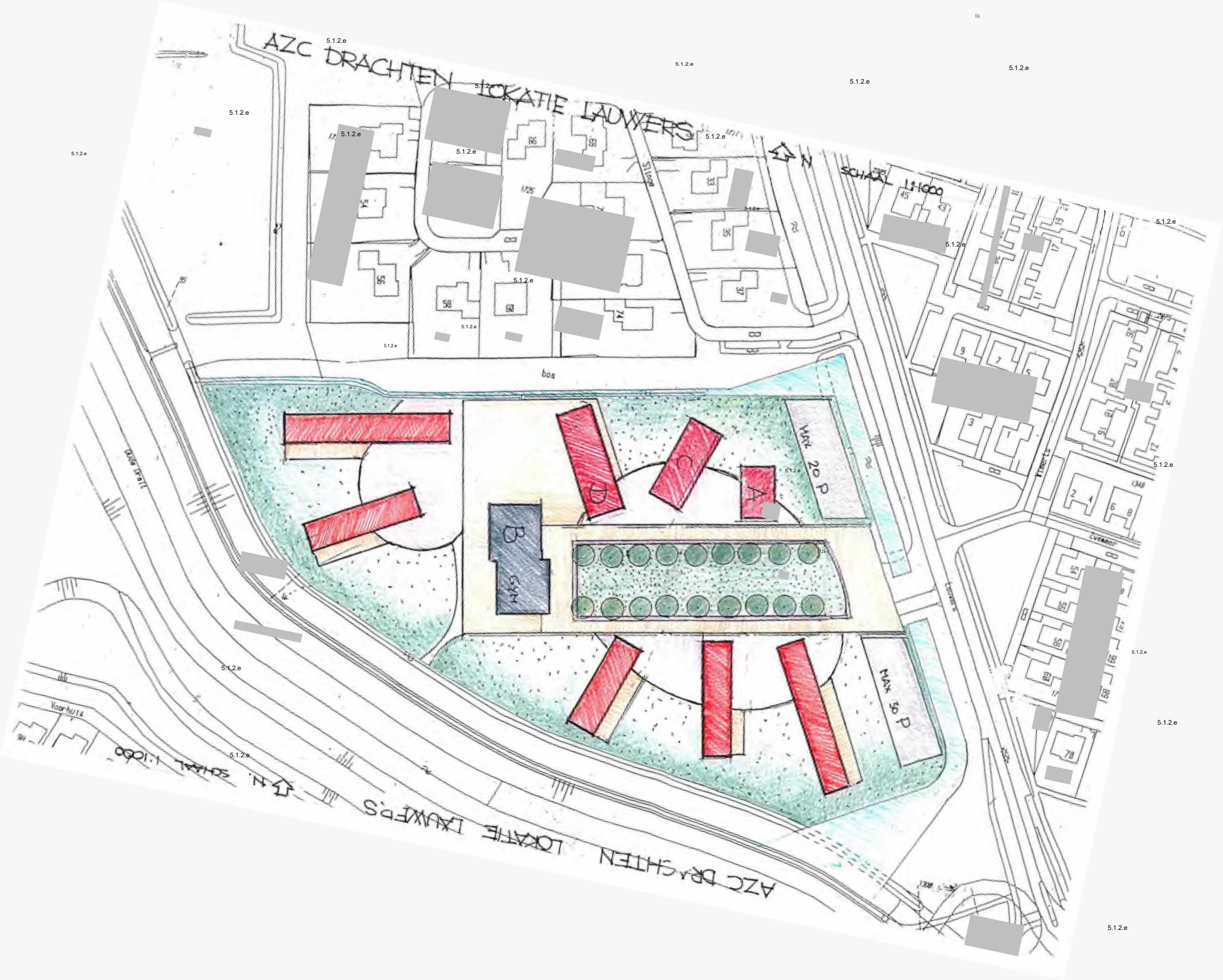
- WINKELS
- RECENTE EN BINNEN KORT TE REALISEREN UITBREIDINGEN
- SCHOLEN

GEMEENTE
 SHALLINGERLAND
 NIEMAN STEDEBOUW
 SEPTEMBER 1999 -

AZC DRACHTM / LOKATIE VRUBURG

↑ N. SCHAAL 1:1000





AZC DRACHTEN
LOKATIE LAUWERS

SCHAAL 1.1000

B
SYN

A

WV 20 P

WV 50 P

AZC DRACHTEN
LOKATIE LAUWERS

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e