

VOLGNUMMER
61-2015

DATUM
12 mei 2015

ORGANISATIEONDERDEEL
BO-Ontwikkeling

CORRESPONDENTIENUMMER
2015-15849

BIJLAGEN
1.Ontwikkelingsstrategie AZC
Francois de Veyestraat 4-6
2.Impressie Nieuwbouw COA

STELLER
Gijselaers/350 7128
marjolein.gijselaers@maastricht.
nl

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Huisvesting asielzoekerscentrum
Francois de Veyestraat 4-6

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Vanwege de toestroom van het aantal asielzoekers in Nederland is het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) in 2014 op zoek gegaan naar huisvestingsmogelijkheden in Maastricht. Daartoe heeft een inventarisatie naar geschikt en beschikbaar gemeentelijk onroerend goed plaatsgevonden. Er was evenwel geen gebouw voor tijdelijke opvang beschikbaar. Uw raad heeft daarom op 16 september 2014 besloten om vanwege de urgentie voor noodopvang PI Overmaze aan te wijzen als tijdelijke opvanglocatie voor 2-3 jaar. Verder werd door uw raad het pand Francois de Veyestraat 4-6 is aangewezen als voorkeurslocatie voor structurele huisvesting. Met COA is in januari 2015 een intentieovereenkomst gesloten om gedurende 6 maanden na ondertekening de haalbaarheid van deze locatie voor een structureel Azc te onderzoeken.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek wordt het zowel door COA als gemeente financieel en ruimtelijk haalbaar geacht ter plaatse een Asielzoekerscentrum (AZC) te realiseren. Het betreft daarmee tevens een herbestemming van een markant en stadsgezichtbepalend gemeentelijk monument waarvan het afgelopen decennium is gebleken dat het niet eenvoudig is hiervoor een herinvulling te vinden. Enkel de herbestemming van het bestaande gebouw zou onvoldoende zijn om aan de programmatische vraag van het COA te voldoen waardoor er is gekeken naar een combinatie van herbestemming van de bestaande bouw aangevuld met nieuwbouw.

2. Beslispunten

1. De Raad stemt in met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar een Azc aan Francois de Veyestraat 4-6 als weergegeven in bijgevoegde Ontwikkelingsstrategie (bijlage 1);
2. De Raad besluit geen bedenkingen te hebben tegen verkoop van de opstallen en bijbehorende gronden van Francois de Veyestraat 4-6 aan het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA);



3. Aanleiding

Vanwege de toename van het aantal asielzoekers is het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) in 2014 op zoek gegaan naar huisvestingsmogelijkheden in Maastricht. Er heeft een inventarisatie van gemeentelijk onroerend goed plaatsgevonden. Er was geen gebouw voor tijdelijke opvang beschikbaar. U heeft als Raad derhalve op 16 september 2014 besloten om vanwege de urgentie voor noodopvang PI Overmaze aan te wijzen als tijdelijke opvanglocatie voor 2-3 jaar. Het pand Francois de Veyestraat 4-6 is aangewezen als voorkeursobject voor structurele huisvesting voor tenminste 15 jaar. Het COA is overtuigd van geschiktheid van dit pand voor de opvang van asielzoekers, dat heeft zich in het verleden ook bewezen. Het pand zou hiermee tot de kernvoorraad van het COA gaan behoren en een provinciale functie hebben.

Met COA is op 6/13 januari 2015 een intentieovereenkomst gesloten om gedurende 6 maanden na ondertekening de mogelijkheid te onderzoeken om op uiterlijk 17 september 2017 een nieuw opvangcentrum als kernlocatie van COA te realiseren op de locatie Francois de Veyestraat 4-6. Het nieuwe asielzoekerscentrum (AZC) vereist een oppervlakte toereikend voor de opvang van 600 personen, hetgeen conform het programma van eisen voor een AZC van het COA resulteert in circa 10.000 tot 13.000 vierkante meter BVO. Gezien de oppervlaktebeperking van de bestaande bouw (ca 8700 m2) is ook studie verricht naar het betrekken van de aangrenzende bestaande bouw aan de Francois de Veyestraat 9 of nieuwbouw binnen het plangebied. Aanvullende nieuwbouw op het terrein Francois de Veyestraat 4-6 had voor COA de voorkeur vanwege de extra kosten die ook het transformeren van de bestaande bouw aan de Francois de Veyestraat 9 met zich mee zou brengen.

Op grond van de uitgevoerde haalbaarheidsstudie wordt op ambtelijk niveau de realisatie van een Azc ter plaatse haalbaar geacht. Thans dient door de bestuursorganen van Partijen het besluit te worden genomen of "groen licht" gegeven kan worden voor verdere planuitwerking en het opstellen van de anterieure overeenkomst.

Aldus worden de resultaten van de voorliggende haalbaarheidsstudie (Bijlage 1: Ontwikkelingsstrategie AZC Francois de Veyestraat 4-6) in dit Raadsvoorstel aan uw raad ter akkoordering voorgelegd met inbegrip van het voorstel voor verkoop van de opstallen en bijbehorende gronden ten behoeve van het realiseren van een asielzoekerscentrum.

4. Relatie met bestaand beleid

Met het vaststellen van het raadsvoorstel "Huisvestingsverzoek COA" (cor.nr.: 2014-27076) heeft de gemeente Maastricht aangegeven haar maatschappelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van asielzoekers serieus te nemen en overwogen dat een mogelijke vestiging van een AZC binnen haar grenzen past.

Voorliggend Raadsvoorstel heeft meerdere relaties met bestaand beleid.

1.) Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012

Verkoop geschiedt in beginsel openbaar, d.m.v. (openbare) inschrijving waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld een bod uit te brengen. De Raad heeft op 19 november 2013 besloten om dit pand via een openbare verkoopprocedure, een tenderprocedure, te koop aan te bieden.



Middels het raadsbesluit van 16 september 2014 is de tenderprocedure naar aanleiding van het asielzoekershuisvestingsvraagstuk stopgezet en is besloten om dit pand aan te wijzen als voorkeurslocatie voor een asielzoekerscentrum en de haalbaarheid hiervan nader te onderzoeken.

2.) Terugdringen exploitatietekort bebouwd onroerend goed

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 is aangegeven dat het een opgave van ons College is het structurele exploitatie tekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verder terug te dringen. Het pand kent een hoge boekwaarde als gevolg van hoge aankoopkosten in het verleden en activering van de kapitaalslasten gedurende leegstand. Tevens is er sprake van een slechte onderhoudstoestand omdat er de afgelopen jaren geen planmatige onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd.

Met het verkopen van dit pand aan COA kan de verkoop eerder gerealiseerd worden als bij een openbare verkoop en zal terugdringing van het exploitatietekort eerder plaatsvinden.

3.) Financiële verordening gemeente Maastricht

Bij verkoop van gemeentelijk onroerend goed dient de door de gemeenteraad vastgestelde Financiële Verordening in acht te worden genomen. Op grond van deze verordening dienen burgemeester en wethouders aan de raad vooraf inlichtingen geven, en neemt het college ter zake niet eerder een definitief besluit dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen met betrekking tot voorgenomen marktconforme verkopen van onroerend goed die hoger zijn dan € 1 mln. Bij deze voorgenomen verkoop betekent dit dat ons college uw raad eerst consulteert of tegen dit voornemen uwerzijds bedenkingen bestaan alvorens een besluit te nemen.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Op verzoek van het COA heeft een haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor structurele huisvesting van een Azc op de Francois de Veyestraat 4-6. De tijdelijke huisvesting in P.I. Overmaze en de structurele huisvesting hebben gevolgen voor de bestaande omgeving en om die reden is het coördinatiecentrum "Vrijwilligers en Integratie" opgericht. Onderstaand worden beiden aspecten verder toegelicht.

1.) Mogelijke opties voor herinvulling:

Door het COA is onderzoek gedaan naar de financieel economische haalbaarheid van een structureel opvangcentrum ter plekke van Francois de Veyestraat 4-6. Daarvoor is krachtens haar ruimtelijk en technisch programma van eisen 10.000-13.000 vierkante-meter BVO voor circa 600 personen noodzakelijk. In de bestaande hoofdbouw kunnen 336 mensen in meerspersoonskamers gehuisvest worden. Daarnaast zijn er drie varianten voor de additioneel noodzakelijke nieuwbouw uitgewerkt. De nieuwbouw zal hoofdzakelijk eenpersoonskamers voor 288 personen en zal worden gesitueerd tussen de bestaande bouw en de oostelijk daarvan gelegen Francois de Veyestraat. De onderzochte nieuwbouwvarianten zijn:

- (1) Een hof (carrevormig gebouw met binnenplaats) met grondgebonden woningen;
- (2) een hof met appartementen in 3 lagen;
- (3) een toren met 16 bouwlagen.

Vanuit het oogpunt van doelmatig en efficiënt gebruik, bouwkosten en het beheer gaat de voorkeur van COA uit naar de hof met grondgebonden woningen (variant 1). Deze variant is ambtelijk stedenbouwkundig akkoord bevonden (zie bijlage 2: Impressie nieuwbouw COA).



COA wenst het AZC voor tenminste 15 jaar aan te houden als kernlocatie in de provincie Limburg en zo nodig daarna met een even zo lange voortzetting, maar wil ook na verloop van 15 jaar vanwege de te plegen investeringskosten de mogelijkheid hebben een nieuwe bestemming aan de beide gebouwen (het bestaande gebouw en de nieuwbouw) te geven.

Op verzoek van COA en de gemeente is in dat verband een herbestemmingsscan uitgevoerd door een extern adviesbureau om alternatieve invullingsmogelijkheden na 15 jaar te onderzoeken. Na verloop van 15 jaar is de kans, indien de feitelijke omstandigheden daartoe aanleiding geven, aanwezig dat het COA het gebruik van het asielzoekerscentrum ter plaatse wenst te beëindigen. Uit de herbestemmingsscan is gebleken dat er mogelijkheden liggen voor het herbestemmen van de bestaande en nieuwe opstal ten behoeve van een horeca functie, in de vorm van short stay logies in het laagste hotelsegment (budgethotel). De gemeente zal bij verkoop contractueel een inspanningsverplichting aangaan om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het geval na 15 jaar het Azc zou ophouden te bestaan. Hiervoor zal dan op het meest gereede moment het publiekrechtelijk bestemmingsplankader aangepast worden om deze afspraak in het bestemmingsplan om te nemen. Eind 2014 is besloten om het huidige hotelbeleid voor te zetten tot 2018. Toepassing van de alsdan in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingswijziging naar een hotelfunctie zal te zijner tijd moeten voldoen aan de voorwaarden van de dan geldende regelgeving en gemeentelijke beleidskaders en van een haalbaarheidsstudie moeten worden voorzien.

Het wordt zowel door COA als gemeente ruimtelijk en financieel haalbaar geacht een AZC te realiseren op de locatie Francois de Veyestraat 4-6. Verkoop van het pand aan COA zorgt daarmee ook voor een adequate en ook door COA gewenste structurele invulling van een AZC dat als kernvoorraad kan dienen. Structurele invulling met een AZC betekent bovendien het behoud van een stadsgezichtbepalend gemeentelijk monument, dat anders naar verwachting gesloopt zou worden, omdat andere alternatieve invullingen in het verleden op niets zijn uitgelopen.

De volgende randvoorwaarden dienen in de verdere uitwerking meegenomen te worden:

- Er dient nog een nader bodemonderzoek plaats te vinden om de definitieve omvang van de saneringskosten te kunnen bepalen. Hiervoor is de uitwerking van het schetsontwerp naar voorlopig ontwerp noodzakelijk;
- De afstemming van de geluidswerende voorzieningen in de gevel dient in verdere afstemming met Cultureel Erfgoed te gebeuren;
- De gemeente zal bij verkoop contractueel een inspanningsverplichting aangaan om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het geval na 15 jaar het Azc zou ophouden te bestaan. Hiervoor zal dan op het meest gereede moment het publiekrechtelijk bestemmingsplankader aangepast worden om deze afspraak in het bestemmingsplan om te nemen. Eind 2014 is besloten om het huidige hotelbeleid voor te zetten tot 2018. Toepassing van de alsdan in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingswijziging naar een hotelfunctie zal te zijner tijd moeten voldoen aan de voorwaarden van de dan geldende regelgeving en gemeentelijke beleidskaders en van een haalbaarheidsstudie moeten worden voorzien.
- Er dient een gedoogbesluit door college van B&W genomen te worden op grond waarvan ter plaatse de benodigde voorbereidingen kunnen worden getroffen om te komen tot de beoogde functiewijziging, gedurende de periode dat er nog geen sprake is van een onherroepelijke revisievergunning van proraal op basis waarvan het aspect van externe veiligheid in voldoende mate is ondervangen.



2.) Coördinatiecentrum “Vrijwilligers en Integratie”

Nadat op 16 september 2014 de gemeenteraad vanwege de urgentie voor noodopvang unaniem akkoord was gegaan met de vestiging van een asielzoekerscentrum in Maastricht, kwam uit eigen beweging een stroom van reacties van burgers, bedrijven en organisaties uit stad en regio op gang om samenwerking aan te gaan met het AZC en haar bewoners.

Mede in de geest van het huidige gemeentelijke coalitieakkoord, waarin thema's als burgerparticipatie, krachten bundelen, sterke verbindingen en samenwerkende overheid zijn verankerd, wil de gemeente Maastricht dit enorme potentieel optimaal gaan benutten en aanwenden voor een AZC dat middenin de Maastrichtse samenleving staat en daarmee verbonden is, en waar de aanwezige asielzoekers worden geactiveerd en uitgedaagd.

Om dit te kunnen bewerkstelligen hebben de gemeente Maastricht en COA de handen ineen geslagen via een experimenteel nauw samenwerkingsverband ten behoeve van een duurzame verbinding van het AZC en haar bewoners met de buurt, stad en regio en vice versa. Deze unieke intensieve samenwerking krijgt gestalte in een nieuw, onconventioneel coördinatiecentrum 'vrijwilligers en integratie', gevestigd in het AZC dat voortgezet zal worden in het AZC Francois de Veyestraat 4-6.

Vanuit dit centrum worden vraag en aanbod vanuit stad en/of AZC met elkaar verbonden en wordt invulling gegeven aan een aantal activiteiten op het gebied van sport/spel/cultuur, evenementen, (beroeps)vaardigheden, buurt- en stadsgelateerde activiteiten. Daartoe worden de kennis en ervaring van de gemeente op het gebied van participatieve samenwerkingsvormen, buurtgericht werken en netwerkrelaties gecombineerd en uitgewisseld met de kennis van de COA-medewerkers van asiel en opvang en de bewoners van het AZC. Het leggen van verbindingen en het komen tot samenwerkingsverbanden creëert enerzijds draagvlak bij de Maastrichtse bevolking voor asielopvang en kennismaking met de culturen die bijeenkomen in het AZC; anderzijds heeft het tot doel het zo snel mogelijk activeren en het betrekken van de bewoners van het AZC bij de Nederlandse cultuur en maatschappij. Dit bevordert begripsvorming voor elkaars culturen, gewoonten en gebruiken, onderlinge samenwerking, maatschappelijke participatie en daarmee integratie.

Onderzocht wordt of het verkennen, testen en implementeren van een dergelijke brede, verbindende aanpak als aanvraag kan worden ingediend binnen de Subsidieregeling AMIF 2014-2020 tot besteding van gelden uit het Europese Fonds voor asiel, migratie en integratie. Het coördinatiecentrum wordt opgezet met het oog op de structurele locatie van het asielzoekerscentrum aan de Francois de Veyestraat. Gestreefd wordt naar het leggen van duurzame verbindingen, die ook op deze toekomstige locatie kunnen worden ingezet.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Voor zover mogelijk en van toepassing wordt het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid in de realisatie verwerkt. Na jarenlange leegstand kan een monumentaal pand hergebruikt worden en is er nagedacht over mogelijk hergebruik na 15 jaar.

7. Personeel

Niet van toepassing.



8. Informatie en automatisering

Niet van toepassing.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

11. Financiën

Het pand Francois de Veyestraat 4-6 is in 2006 teruggekocht, op basis van een eerder overeengekomen terugkoopregeling met COA. De motivatie tot terugkoop werd vooral ingegeven door het toen lopende haalbaarheidsonderzoek naar het realiseren van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw Werk en Inkomen. Medio 2009 werd echter definitief besloten het pand niet in te zetten voor deze gemeentelijke huisvesting (def. verhuizing naar Randwycksingel 22).

Vervolgens is op 7 juli 2009 een intentieovereenkomst aangegaan om gedurende een jaar de haalbaarheid van de vestiging van een internationale hotelketen in het topsegment te onderzoeken. Op 23 februari 2010 heeft de raad besloten in te stemmen met het raadsstuk "Ontwikkeling Hilton Hotel Locatie Francois de Veyestraat 6". Dit laatste serieuze initiatief is uiteindelijk eind 2012 definitief niet haalbaar gebleken.

De leegstandskosten werden vanaf 2006 geactiveerd op het pand waardoor de boekwaarde was opgelopen. De verwachting was dat de verkoopwaarde, uitgaande van een maximaal programma met 5 sterrenhotel inclusief nieuwbouw, zou overeenkomen met de boekwaarde op het moment van verkoop.

Toen het Hiltoninitiatief definitief niet haalbaar bleek, heeft in november 2013 de raad ingestemd (106-2013) met verkoop middels tender.

Eind 2013 heeft er daarom een gedeeltelijke afboeking van de boekwaarde plaatsgevonden. Het pand kende, tot aan het moment van afboeking, jaarlijks een negatief exploitatieresultaat. Daar komt bij dat het pand tot medio 2014 niet verkocht worden c.q. de tenderprocedure niet in gang kon worden ingezet ten gevolge van een aangespannen rechtbankprocedure tegen de gemeente.

Een taxatie van de residuele waarde door COA enerzijds en de gemeente anderzijds hebben geleid tot overeenstemming over een koopprijs van 1.42 miljoen euro inclusief het parkeerterrein aan de Francois de Veyestraat 9. De koopprijs is een onderhandelingsresultaat gestoeld op de door beide partijen uitgevoerde taxaties. COA heeft aangegeven tussen 10 en 12 miljoen euro te investeren in het AZC Francois de Veyestraat 4-6. Met het onderhandelingsresultaat kan de boekwaarde voor een groot gedeelte goedge maakt worden.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille kent jaarlijks een exploitatietekort. Een structureel onderdeel hiervan betreft het negatieve exploitatieresultaat van dit vastgoedobject. Voorgestelde verkoop zal eenmalig een negatief effect hebben op het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille. Het exploitatieresultaat zal in navolgende jaren echter structureel verbeteren ten gevolge van het wegvallen van het negatieve exploitatieresultaat van dit specifieke vastgoedobject. Beide genoemde resultaten maken onderdeel uit van het gemeentebrede resultaat.

Verder dient niet onvermeld te blijven dat ingeval de verkoop niet zou doorgaan dit in het slechtste geval zou betekenen dat, vanwege het ontbreken van alternatieve invullingsmogelijkheden op dit



moment, sloop van het pand in overweging zal dienen te worden genomen. Dit vanwege de hoge instandhoudingskosten en slechte onderhoudstoestand van het gebouw, waarbij op enig moment ook veiligheidsaspecten een rol zullen gaan spelen. Bij sloop zal dan de volledige boekwaarde (2.000.000 en sloopkosten (inschatting) minimaal 600.000- 700.000 euro voor rekening van de gemeente komen.

Gelet op het vorenstaande is het verkoopresultaat daarmee acceptabel en verdedigbaar. Zoals aangegeven in het Raadsvoorstel: "Verkoop van het pand Francois de Veyestraat 4-6" (cor.nr. 2013-45099) zal het resultaat van de verkoop ten laste komen van de vastgoedportefeuille.

12. Voorstel

Middels voorliggend Raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd in te stemmen met het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek en geconsulteerd of er eventuele wensen of bedenkingen bestaan tegen de voorgenomen verkoop van het pand Francois de Veyestraat 4-6 aan COA.

13. Vervolg / Planning

Na het raadsbesluit over de verkoop, en indien Raad van Toezicht van COA in juni 2015 de aankoop goedkeurt, zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Levering van de grond en opstal zal geschieden (uitsluitend indien en) nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen door COA. Deze aanvraag zal maximaal zes maanden duren. De verwachting is dat begin 2016 de levering zal plaatsvinden. De locatie zal uiterlijk op 17 september 2017 gerealiseerd zijn.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.



14. Communicatie richting raad

Gezien de gevoeligheid van de vestiging van een AZC is een goede communicatie met omwonenden en belanghebbenden van groot belang. Zoals reeds aangegeven in het Raadsvoorstel: "Huisvestingsverzoek COA" (cor.nr.:2014-27076) heeft het COA hierin ook een nadrukkelijke rol en is er in 2014 een communicatieplan opgesteld dat gericht is op:

- Open en actief informeren waardoor onnodige weerstanden worden voorkomen;
- Informeren over de gehanteerde criteria en de afwegingen die hebben geleid tot de locatiekeuze;
- Belanghebbenden/buurt laten meedenken over hoe de mogelijke overlast beperkt kan worden, en welke mogelijkheden er zijn voor samenwerking met de buurt door deelname aan verenigingsleven, activiteiten en delen van faciliteiten;
- Voor locatie Francois de Veyestraat 4-6 is het van belang de omwonenden vanaf het begin bij het proces te betrekken.

In de praktijk is het volgende gebeurd bij de tijdelijke huisvesting van een AZC in voormalige P.I. Overmaze: Er is in september 2014 een buurtbrede informatiebijeenkomst in Limmel gehouden over de komst van het AZC. Vanaf november 2014, toen de eerste bewoners hun intrek in het AZC namen- is een klankbordgroep AZC opgestart. Deze wordt voorgezeten door de locatiemanager van het AZC. Deelnemers hieraan zijn vertegenwoordigers van de direct omwonenden, de buurtraad Limmel en Buurtbelangen Nazareth, ondernemingen in de buurt, onderwijs, politie, handhaven en Trajekt. In de klankbordgroep AZC vindt overleg plaats over de ervaringen met betrekking tot het AZC. Ook de mogelijkheden tot samenwerking en verbinding tussen COA, bewoners, bedrijven, de gemeente Maastricht en andere organisaties in de nabije buurten en stad zijn onderwerp van gesprek.

Voor de structurele huisvestingslocatie zal er ook een vergelijkbare klankbordgroep geformeerd worden met relevante partners in die buurt.



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

61-2015

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 12 mei 2015,
organisatieonderdeel BO-Ontwikkeling no.2015-15849;

gehoord de stadsronde van 26 mei 2015 en de raadsronde van 9 juni 2015.

BESLUIT:

1. In te stemmen met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar een Azc aan Francois de Veyestraat 4-6 als weergegeven in bijgevoegde Ontwikkelingsstrategie (bijlage 1);
2. Geen bedenkingen te hebben tegen verkoop van de opstallen en bijbehorende gronden van Francois de Veyestraat 4-6 aan het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA);

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van .

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit



BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Ontwikkelingsstrategie
AZC Francois de Veyestraat 6

DATUM
28 april 2015

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
P. (Paula) Alderden
M. (Mariolein) Gijselaers
E-MAILADRES
paula.alderden@maastricht.nl
marjolein.gijselaers@maastricht.nl

DOORKIESNUMMER
043 350 45 31

ONZE REFERENTIE

FAXNUMMER
043 350 -- --

UW REFERENTIE

Ontwikkelingsstrategie

1. Inleiding

Vanwege de toename van het aantal asielzoekers is het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) op zoek gegaan naar huisvestingsmogelijkheden in Maastricht. Er heeft een inventarisatie van gemeentelijk onroerend goed plaatsgevonden. Er was geen gebouw voor tijdelijke opvang beschikbaar. De gemeenteraad heeft derhalve op 16 september 2014 besloten om vanwege de urgentie voor noodopvang PI Overmaze aan te wijzen als tijdelijke opvanglocatie voor 2-3 jaar. Het pand Francois de Veyestraat 4-6 is aangewezen als voorkeursobject voor structurele huisvesting voor tenminste 15 jaar. Het COA is overtuigd van geschiktheid van dit pand voor de opvang van asielzoekers, dat heeft zich in het verleden ook bewezen. Het pand zou hiermee tot de kernvoorraad van het COA gaan behoren en een provinciale functie hebben.

Met COA is op 6/13 januari 2015 een intentieovereenkomst gesloten om gedurende 6 maanden na ondertekening de mogelijkheid te onderzoeken om op uiterlijk 17 september 2017 een nieuw opvangcentrum als kernlocatie van COA te realiseren op de locatie Francois de Veyestraat 4-6. Het nieuwe asielzoekerscentrum (AZC) vereist een oppervlakte toereikend voor de opvang van 600 personen, hetgeen conform het programma van eisen voor een AZC van het COA resulteert in circa 10.000 tot 13.000 vierkante meter BVO. Gezien de oppervlaktebeperking van de bestaande bouw (ca 8700 m²) is ook studie verricht naar het betrekken van de aangrenzende bestaande bouw aan de Francois de Veyestraat 9 of nieuwbouw binnen het plangebied. Aanvullende nieuwbouw op het terrein Francois de Veyestraat 4-6 had voor COA de voorkeur vanwege de extra kosten die ook het transformeren van de bestaande bouw aan de Francois de Veyestraat 9 met zich mee bracht. Op grond van de haalbaarheidsstudie moet blijken of het plan op ambtelijkniveau haalbaar wordt geacht. Vervolgens, dient door de bestuursorganen van Partijen het besluit te worden genomen of "groen licht" gegeven kan worden voor vervolgonderzoek en het opstellen van de anterieure overeenkomst.



Onderstaand worden de resultaten van de haalbaarheidsstudie beknopt weergegeven ten behoeve van besluitvorming door de besturen ("go/no go") en aangegeven waar nog nader onderzoek gewenst is.

2. Onderzoek COA

Door het COA is onderzoek gedaan naar de financieel economische haalbaarheid van een opvangcentrum ten behoeve van structurele opvang van circa 600 asielzoekers ter plekke van Francois de Veyestraat 4-6. Daarvoor is krachtens haar ruimtelijk en technisch programma van eisen 10.000-13.000 vierkante-meter BVO voor circa 600 personen noodzakelijk. In de bestaande hoofdbouw kunnen 336 mensen in meerspersoonskamers gehuisvest worden. Daarnaast zijn er drie varianten voor nieuwbouw uitgewerkt. De nieuwbouw zal hoofdzakelijk eenpersoonskamers voor 288 personen betreffen tussen de bestaande bouw en de Francois de Veyestraat. De varianten luiden als volgt:

- (1) Een hof (carrevormig gebouw met binnenplaats) met grondgebonden woningen;
- (2) een hof met appartementen in 3 lagen;
- (3) een toren met 16 bouwlagen.

Vanuit het oogpunt van gebruik, bouwkosten en het beheer gaat de voorkeur van COA uit naar de hof met grondgebonden woningen (variant 1). Deze variant is ambtelijk stedenbouwkundig akkoord bevonden (zie situatietekening).

COA wenst het AZC voor ten minste 15 jaar aan te houden als kernlocatie in de provincie Limburg en zo nodig daarna met een even zolang voortzetting, maar wil ook na verloop van 15 jaar vanwege de te plegen investeringskosten de mogelijkheid hebben een nieuwe bestemming aan de beide gebouwen (het bestaande gebouw en de nieuwbouw) te geven. COA heeft daartoe een residuele berekening uitgevoerd om de financiële haalbaarheid te beoordelen.

3. Onderzoeken gemeente.

Onderzoek gemeentelijk vastgoed

Ten behoeve van het huisvestingsverzoek van COA heeft medio 2014 een inventarisatie plaatsgevonden van mogelijk beschikbaar gemeentelijk onroerend goed. Hierbij zijn criteria gehanteerd die de gemeenteraad in 2010 heeft vastgesteld waaraan de structurele huisvesting zou moeten voldoen. Het pand Francois de Veyestraat 4-6 voldeed het beste aan deze criteria doordat de locatie voldoende ruimte biedt, centraal gelegen is in de nabijheid van alle benodigde voorzieningen en buitenruimte heeft voor de kinderen. De lokatie heeft in het verleden goed gefunctioneerd als AZC en zowel COA en de buurt waren tevreden over deze locatie. Daarnaast zou met het herbestemmen van dit pand een gemeentelijk monument behouden blijven en wordt het pand in zijn glorie hersteld, terwijl vermoedelijk anders sloop nog de enige ander optie is.

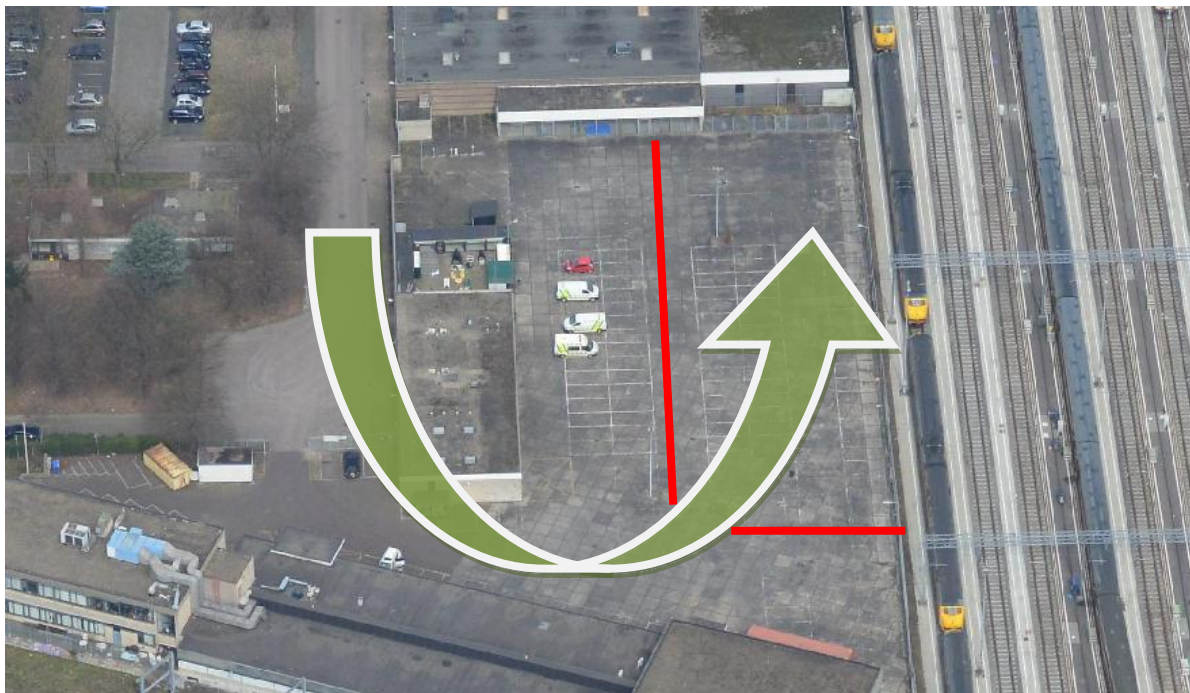


De fysieke aspecten van het plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Franciscus Romanusweg, de Francois de Veyestraat en het spoor en bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Maastricht sectie E nummer E 2654, 2656, plaatselijk bekend als Francois de Veyestraat 4-6. Het parkeren van het personeel werkzaam bij het AZC zal op gedeelten van de percelen gemeente Maastricht sectie E nummer 2448 en E 2440 E2486 en E 2525 (plaatselijk bekend als Francois de Veyestraat 9 kunnen plaatsvinden).

Verkeer/ parkeren

De bestaande infrastructuur is toereikend voor de voorziene functie en behoeft geen aanpassing. Tussen 2000 en 2005 was dit voormalige PLEM gebouw al in gebruik voor de opvang van asielzoekers. Er zijn geen specifieke parkeernormen voor een asielzoekerscentrum. Asielzoekers beschikken doorgaans niet over een auto. Het advies van team Mobiliteit is dat t.a.v de benodigde parkeercapaciteit voor een AZC ca.35- 45 parkeerplekken betreft uitgaande bij capaciteit van 600 asielzoekers. Er is vanwege de voorgestelde terreininrichting geen ruimte beschikbaar. Het parkeren zal daarom op een gedeelte van Francois de Veyestraat 9 kunnen plaatsvinden (percelen gemeente Maastricht sectie E nummer 2448 en E 2440 E2486 en E 2525) en wordt hier ook voor ingezet.



Afbeelding 1: Locatie parkeren COA Francois de Veyestraat 9

Milieu (inclusief de milieueisen in relatie tot de aanpassing van de Noorderbrug)

- Geluid: Volgens het vigerend bestemmingsplan ligt de locatie Francois de Veyestraat 4-6 in de geluidszone industrie. Daarnaast heeft de locatie te maken met verkeersgeluid van de Noorderbrug. Op basis van advisering van team Milieu en nadere akoestische onderzoeken van Goudappel Coffeng en geluidsmeting door MEBA consultancy wordt geconcludeerd dat de functie van Asielzoekerscentrum



ter plaatse toelaatbaar is te achten. Asielzoekers verblijven tijdelijk, voor de duur van enkele weken tot circa een jaar in afwachting van een besluit door de Immigratie- en naturalisatiedienst (IND) en de uitspraak van de rechter (in het geval van beroep tegen het besluit), in het centrum. Het gaat hier immers niet om permanent wonen. Een permanente woonfunctie is nu en in de toekomst vanwege de bestaande geluidsbronnen ter plaatse niet mogelijk. De normering van een maximale geluidsbinnenwaarde wordt gehaald. Daarbij geeft COA aan, dat het wenselijk is zowel voor de oudbouw als voor de te realiseren nieuwbouw zodanige geluidwerende maatregelen aan de gevels toe te passen dat een binnenwaarde van 33 dBA wordt bereikt. Deze binnenwaarde is overigens in geval van nieuwe woonfuncties van toepassing. Een nieuwe pui in de oudbouw zou daarvoor noodzakelijk zijn. De detaillering van de nieuwe pui vereist weliswaar nader overleg met Cultureel Erfgoed maar het aanbrengen daarvan stuit niet op overwegende bezwaren.

- Bodem: Op de locatie Francois de Veyestraat 4-6 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft onderzoeken van 1997, 1998, 2000 en 2011. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodem (grond) en het grondwater zijn verontreinigd met diverse zware metalen (boven de interventiewaarde). Er is daarmee sprake van een indicatie van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. In het nadere onderzoek van 2011 (Projectcode: 09B339; Rapportnummer: 09B339.R003.BH.LK; Versiedatum: 4 februari 2011) heeft een risicobeoordeling plaatsgevonden om na te gaan of de aangetoonde gehalten in de bodem en in het grondwater tot risico kunnen leiden. De beoordeling heeft plaatsgevonden voor de functies, bebouwing, infrastructuur, industrie en overig groen voor deze functies blijkt dat er op basis van de aangetoonde gehalten geen humane,-ecologische of verspreidingsrisico's zijn. Als er een andere functie op de locatie wordt gepland, zoals bijvoorbeeld grondgebonden woningen dan zal er een nieuwe risico beoordeling moeten plaatsvinden of er ook voor deze functie geen risico's zijn. Ingeval er risico's zijn zullen deze in elk geval weggenomen (gesaneerd) moeten worden.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat in geval er meer dan 25 m³ grondverzet (dus niet alleen afvoeren van grond) gaat plaatsvinden er een Wet bodembeschermingsprocedure gevolgd te worden.

Afhankelijk van de te volgen procedure kan deze 5 tot maximaal 30 weken duren.

Bij grondafvoer bedragen de afvoerkosten (incl. handeling) circa € 50,- per ton. Er zijn bij de gemeente geen gegevens bekend van de Francois de Veyestraat 9, maar er dient van uitgegaan te worden dat de bodemkwaliteit vergelijkbaar zal zijn met die van de Francois de Veyestraat 4-6.

Aldus dient er in de vervolgfase nader bodemonderzoek plaats te vinden om de omvang van de saneringskosten te bepalen. Met COA is afgesproken dat een functiegerichte sanering plaats zal vinden en de gemeente 50% van de meerkosten boven € 220.000,- van grondafvoer en storten van de grond betaalt. In de overeenkomst met COA zal een passage opgenomen worden dat indien de bodemsanering meer dan € 220.000 bedraagt, het meerwerk in overleg dient te gebeuren.



Bij deze eventuele verrekening is overigens geen sprake van staatssteun. Het COA is namelijk, evenals de gemeenten, een overheidsorgaan is (een a-orgaan als bedoeld in artikel 1:1 lid 1 sub a Algemene wet bestuursrecht).

- Asbest: In de gevelpanelen en de kit langs de ruiten is asbest aangetroffen. Op basis van uitgevoerd asbestonderzoek gaat gemeente ervan uit dat tussen de € 137.000,- en € 166.000,- aan asbestsanering dient plaats te vinden in de oudbouw. COA gaat daarentegen uit van het in het onderzoek beschreven worst case scenario ad € 433.000,- Reden hiervoor is dat COA alle puien wil verwijderen niet alleen vanwege asbest maar ook vanwege de geluidwering.
- Externe veiligheid: Dit betreft het rangeerterrein van Prorail en het LPG station
Rangeerterrein: Prorail heeft een vergunning voor het rangeren van een chloortrein op het emplacement grenzende aan de Francois de Veyestraat. Dit zou een risico voor de externe veiligheid kunnen betekenen. Er is een nieuwe revisievergunning in procedure waarbij de chloorconcessie komt te vervallen. Het is dan niet langer meer een risico voor de externe veiligheid. De vergunningsprocedure loopt echter al een jaar en de onherroepelijkheid daarvan vergt nog enig tijd. Op basis van ingewonnen informatie bij Regionale uitvoeringsdienst (RUD), is gebleken dat Pro Rail desgevraagd bereid is schriftelijk een verklaring af te leggen, dat de chloorconcessie komt te vervallen en om die reden geen bezwaren zal hebben tegen de nieuwe functie-invulling. College van BenW dient dan wel tot de tijd van onherroepelijkheid een gedoogakkoord af te geven om vooruitlopend functie AZC ter plaatse toe te staan. De definitieve opheffing van het externe veiligheidsrisico wordt als een ontbindende voorwaarde opgenomen in de anterieure overeenkomst.
- LPG station: (de Griend 1, Maastricht) Inmiddels is de LPG tank ontkoppeld, ontmanteld en, buiten bedrijf gesteld en geamoveerd. Het LPG station is dus niet langer meer een risico c.q. belemmering voor de herontwikkeling.

Archeologie:

Op de betreffende locatie werd op basis van waarnemingen uit het verleden in de directe en indirecte omgeving, een middelhoge tot hoge archeologische verwachting verondersteld. Kaarten die een overzicht geven van de vestingwerken van de stad Maastricht laten zien dat er ter hoogte van de François de Veyestraat verdedigingswerken aangelegd zijn. Het perceel aan de Francois de Veyestraat 4-6 is in de afgelopen jaren zowel door middel van grondradar als door middel van proefsleuven onderzocht om te zien of er nog resten van de vestingwerken aanwezig zijn. Dit bleek niet het geval te zijn. Het perceel is ten tijde van de Zinkwitfabriek en met name na het bombardement in WO II grotendeels vergraven. Aangezien (vrijwel) alle vestingwerken rond de stad geslecht zijn gedurende het laatste kwart van de 19^e eeuw, is de kans klein dat noemenswaardige resten gevonden zullen worden. Met dit in gedachten en aangezien er geen groot grondverzet zal plaatsvinden is een preventief archeologisch onderzoek op de locatie Francois de Veyestraat 9 niet van toepassing. De



Taakgroep Archeologie&Monumenten stelt dan ook voor om slechts bij het aantreffen van archeologische resten, dit te melden bij de Taakgroep, conform artikel 54 van de Monumentenwet 1988.

Eigendomsverhoudingen:

De gemeente is eigenaar van de benodigde percelen. Op perceel E 2654 rust ingevolge artikel 10 van de akte van levering d.d. 18 augustus 2006 een zakelijk recht ten behoeve van PLEM voor het hebben (etc.) van telecommunicatiekabels, een kettingbeding ten behoeve van verplichtingen aan gemeente Maastricht (welke is onduidelijk) en transformatorruimte en in de machinekamer van de liftschacht bevindt zich een installatie ten behoeve van de telemetrie – een zogenaamde referentiestation – een en ander met bijbehorende werken. Deze installatie is eigendom gebleven van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (Rijkswaterstaat). Tot slot is een anti-speculatiebeding opgenomen voor het geval gebruik gemaakt zou worden van de mogelijkheid van kantooruitbreiding. De percelen aan Francois de Veyestraat 9 (perceel 2656, E 2448 en E 2440 E2486 en E 2525) worden gecontroleerd op zakelijke rechten en beperkingen zodra is aangewezen waar de over te dragen vierkante-meters liggen. De percelen zullen zoveel als mogelijk geschoond van zakelijke rechten, kettingbedingen en gebruiksrechten van derden overgedragen worden aan COA.

Taxatie obv huidige staat en toekomstige bestemming obv residuele waardeberekeningsmethodiek:

Het pand Francois de Veyestraat 4-6 kent per 1-1-2015 een boekwaarde van 2 miljoen euro.

Francois de Veyestraat 4-6 (geheel) en 9 (gedeeltelijk, ter grootte van 45 parkeerplaatsen):

Een taxatie van de residuele waarde door COA enerzijds en de gemeente anderzijds hebben geleid tot overeenstemming over een koopprijs van 1,42 miljoen euro inclusief het parkeerterrein aan de Francois de Veyestraat 9. De koopprijs is een onderhandelingsresultaat gestoeld op de door beide partijen uitgevoerde taxaties. In deze prijs is tevens rekening gehouden met de mogelijke wijziging van de bestemming na minimaal 15 jaar en de huidige staat van perceel en opstal. De kosten van de planologische procedure zullen te zijner tijd conform de alsdan geldende wettelijke bepalingen over kostenverhaal (thans afdeling 6.3 Wro, alsdan naar verwachting de Omgevingswet) ten laste van COA worden gebracht. Van Francois de Veyestraat 9 zal circa $12,5 + 12,5 \text{ m}^2 \times 45$ parkeerplaatsen = 1125 m² aan COA worden verkocht. Daarmee blijft tevens nog voldoende parkeerruimte over voor de bestaande bouw bij nr. 9. Met het onderhandelingsresultaat kan de boekwaarde voor een groot gedeelte goedge maakt worden. Indien de verkoop niet zou doorgaan dan zou dit in het slechtste geval betekenen dat de volledige boekwaarde en sloopkosten (inschatting circa 600.000 a 700.000 euro) voor rekening van de gemeente komen.

De onderwijsvoorziening voor circa 119 leerplichtige asielzoekerskinderen:

De onderwijsvoorziening voor de leerplichtige asielzoekerskinderen wordt niet op de locatie Francois de Veyestraat 4-6 gevestigd maar wordt in de omgeving gezocht. Momenteel bevindt zich deze in twee basisscholen te Maastricht (De Poort en De Regenboog) voor kinderen tot 13 jaar (79 leerlingen). In relatie tot de voortgang en inrichting van de toekomstige kindcentra zal dit te zijner tijd opnieuw bekeken worden. Het voortgezet onderwijs voor kinderen vanaf 13 jaar (40 leerlingen) zal gehuisvest worden in een tijdelijke



dependance van ISK onderwijs voor 12 groepen in Nazareth. Op termijn zal de structurele huisvesting van deze groepen voortgezet onderwijs meegenomen worden in de plannen voor de herinrichting locatie Bemelergrubbe.

Wet- en regelgeving (o.a. Wro, aanbestedingen)

Het vigerend bestemmingsplan is Centrum, vastgesteld op 21 mei 2013, onherroepelijk op 27-8-2013.

(http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0935.gcCentrum-gc01/t_NL.IMRO.0935.gcCentrum-gc01.pdf) . Om de voorziene bestemming mogelijk te maken zal de bestemming “Maatschappelijke doeleinden-Asielzoekerscentrum” in het bestemmingsplan worden opgenomen, waarin wonen enkel voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers is toegestaan (zoals in 2005 ook het geval was). Permanent wonen is dus niet toegestaan omdat het los van de geluidssituatie bovendien op gespannen voet staat met de gemeentelijke woningprogrammering (Provinciale verordening wonen/Herijking Stedelijke Programmering). De in acht te nemen termijnen voor bestemmingsplanaanpassing dienen erop gericht te zijn dat in september 2017 het nieuwe Azc gerealiseerd zal zijn. Onder de bestemming “Maatschappelijk doeleinden – Asielzoekerscentrum”, wordt tevens inbegrepen de daaraan verbonden en ondergeschikte voorzieningen voor beheer en onderhoud, receptie, recreatieve voorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, verkeersdoeleinden, en groenvoorzieningen. Levering van de grond en opstal vindt plaats (uitsluitend indien en) nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen door COA.

De herbestemmingsscan:

Op verzoek van COA en de gemeente is ook een herbestemmingsscan uitgevoerd door een extern adviesbureau om alternatieve invullingsmogelijkheden na 15 jaar te onderzoeken. Na verloop van 15 jaar kan het gebruik van het asielzoekerscentrum indien de feitelijke omstandigheden daartoe aanleiding geven, door COA worden beëindigd. Uit de herbestemmingsscan is gebleken dat er mogelijkheden liggen voor het herbestemmen van de bestaande en nieuwe opstal ten behoeve van een horeca functie, in de vorm van short stay logies in het laagste hotelsegment (budgethotel).

De gemeente zal zich bij verkoop contractueel verplichten tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan na 15 jaar. Op het meest gereede moment zal het hiervoor dus publiekrechtelijk bestemmingsplankader aangepast worden om de gemaakte contractuele afspraak in het bestemmingsplan om te nemen. Eind 2014 is besloten om het huidige hotelbeleid voor te zetten tot 2018. Het plan tot wijziging in een hotelfunctie dient te zijner tijd van een haalbaarheidsstudie te worden voorzien.

Conclusie:

Het wordt op grond van de hierboven uiteengezette aspecten ruimtelijk en financieel haalbaar geacht een AZC te realiseren op de locatie Francois de Veyestraat 4-6. Verkoop van het pand aan COA zorgt daarmee voor een adequate en ook door COA gewenste structurele invulling van een AZC dat als kernvoorraad kan dienen. Structurele invulling met een AZC betekent ook het behoud van een gemeentelijk monument, dat anders naar verwachting gesloopt zou gaan worden, omdat andere alternatieve invullingen in het verleden op niets zijn uitgelopen.



De volgende randvoorwaarden dienen in de verdere uitwerking meegenomen te worden:

- Er dient nader bodemonderzoek plaats te vinden om de definitieve omvang van de saneringskosten te kunnen bepalen. Hiervoor is de uitwerking van het schetsontwerp naar voorlopig ontwerp noodzakelijk;
- De afstemming van de geluidswerende voorzieningen in de gevel dient in verdere afstemming met Cultureel Erfgoed te gebeuren;
- De gemeente zal zich bij verkoop contractueel verplichten tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan na 15 jaar. Op het meest gereede moment zal het hiervoor dus publiekrechtelijk bestemmingsplankader aangepast worden om de gemaakte contractuele afspraak in het bestemmingsplan om te nemen.
- Er dient een gedoogakkoord door college van B&W genomen te worden inzake de vergunning van prorail in het kader van externe veiligheid.

