



Samenvatting

De gemeente stemt onder voorwaarden in met de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer en met de start van een aanbestedingsprocedure voor de uitgifte van de grond. Hiermee geeft het college invulling aan de opgave van de gemeenteraad om betaalbare zorgwoningen voor de specifieke doelgroep dementerende ouderen in Maastricht te realiseren (Woonprogrammering Maastricht en Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg). Deze herontwikkeling maakt het mogelijk om 24 betaalbare zorgwoningen in een openbaar toegankelijke parkachtige omgeving te realiseren waar 24-uurszorg wordt verleend. Ook de verplaatsing van de huidige parkeerplaats van de voetbalclub RKS V Heer naar het gemeentelijke terrein grenzend aan de Akersteenweg maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling.

Beslispunten

1. Onder voorwaarden in te stemmen met de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer ten behoeve van betaalbare zorgwoningen voor dementerende ouderen, in een groene setting.
2. Instemmen met het starten van een aanbestedingsprocedure voor de planontwikkeling op basis van de hoofdcriteria genoemd onder punt 3 van dit voorstel.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 15 december 2020:

Conform.



1. Aanleiding

In Maastricht is een groeiend tekort aan betaalbare woon-zorglocaties voor dementerende ouderen in het betaalbare segment, dat wil zeggen tot maximaal € 900 per maand voor de totale verblijfskosten. Dit wordt gebaseerd op het feit dat deze doelgroep binnen Maastricht nauwelijks betaalbaar aanbod kan vinden en te vaak moet uitwijken naar buurgemeenten. Deze doelgroep woningzoekenden kan 'thuis' niet meer zelfstandig wonen en is aangewezen op een plek binnen een zorgconcept. De vraag naar intramurale woonplekken met begeleiding is ook verwoord in de vastgestelde Omgevingsvisie 2040. Naar verwachting ontstaat een toename in de behoefte aan intramurale plaatsen vanaf 2020. De toename in de behoefte toont ook het onderzoek aan dat is uitgevoerd door ABF Research in opdracht van Alzheimer Nederland.

Het is daarom van belang nieuwbouw van dit type zorgwoningen voor de ouder wordende inwoners van Maastricht te realiseren. Hierbij is betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt.

Uit een eerste intern onderzoek naar mogelijk geschikte locaties voor kleinschalige zorgcomplexen kwam de locatie van het voormalige zwembad in Heer naar voren. De locatie is op bijgaande randvoorwaarden tekening aangegeven (bijlage 1).

De locatie is in eigendom van de gemeente en ligt na de sloop van het zwembad en de kringloopwinkel al enkele jaren braak. Gezien de centrale ligging in Heer is deze locatie geschikt om een kleinschalig zorgcomplex te realiseren in combinatie met een openbaar park.

De gemeente is eigenaar van de betreffende grond. Daarom kunnen aan de verkoop van de grond een aantal eisen gesteld worden, zoals onder andere de betaalbaarheid van de zorgwoningen. Dat is de reden dat de grond via een aanbesteding verkocht moet worden. Deze eisen kunnen niet in een planologisch besluit geregeld worden. Dit wordt nader toegelicht onder paragraaf 9 van dit voorstel.

2. Context

De gemeenteraad heeft in september 2016 ingestemd met Woonprogrammering Maastricht en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Uit deze beleidsstukken blijkt de grote vraag naar zorgwoningen en dan met name naar betaalbare zorgwoningen voor de specifieke doelgroep dementerenden.

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het lokaal en regionaal Woonbeleid. Het gaat niet om reguliere woningen maar om zorgwoningen (24 uren zorg) die vallen onder de bestemming "Maatschappelijk" waardoor er geen regionale toestemming is vereist.



In de omgevingsvisie 2040 is de betreffende locatie aangeduid als onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Maastricht en getypeerd als 'stadslandschap'. Volgens de omgevingsvisie wordt er in principe geen nieuwbouw gepleegd in groen- en natuurgebieden. In stadslandschappen geldt echter: Niet monumentale bebouwing is mogelijk geschikt voor sloop of kan vervangen worden door nieuwe bebouwing. Omdat op deze locatie het voormalige zwembad van Heer heeft gestaan, en een bebouwingsmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan nog aanwezig is, is hier sprake van 'Vervanging door nieuwe bebouwing'. Om in de geest van de Omgevingsvisie te handelen is het van belang dat nieuwbouw bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied, waarbij het zorgcomplex als het ware ingebed wordt in een openbaar toegankelijke parkachtige omgeving.

De gehele zwembadlocatie heeft grotendeels de bestemming "maatschappelijk" en deels de bestemming "groen" met dien verstande dat de contour van het (gesloopte) zwembad als bouwvlak is aangeduid. De noodzakelijke afwijking van het vigerende bestemmingsplan bestaat op hoofdlijnen uit het bouwen buiten het aangegeven bouwvlak en mogelijk (gedeeltelijk) bouwen in de bestemming groen.

De planologische wijziging wordt te zijner tijd door middel van een projectafwijkingbesluit geregeld.

De raad heeft op 28 juni 2011 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist indien er sprake is van een maatschappelijk, sociale, culturele voorziening of voorzieningen ten behoeve van sport en recreatie, in bestaand stedelijk gebied, de maximale oppervlakte van de bebouwing niet meer dan 1.500 m² bedraagt en de activiteit in overeenstemming is met rijks- of provinciaal beleid.

Deze planontwikkeling voldoet hieraan omdat:

- Deze ontwikkeling voorziet in een maatschappelijke voorziening.
- Er niet meer dan 1.500 m² wordt bebouwd
- De realisering van zorgwoningen past binnen het regionale beleid.

Uiteraard wordt de raad wel op de hoogte gesteld van deze mogelijke planontwikkeling, zie hiervoor bijgaande raadsinformatiebrief (bijlage 1). Het spreekt voor zich dat de raad ook over de verdere voortgang op de hoogte worden gehouden.

3. Gewenste situatie

Van belang is dat op termijn een kwalitatief goed plan gerealiseerd wordt voor een kleinschalig zorgcomplex (maximaal 24 eenheden) met betaalbare zorgwoningen, voor dementerende ouderen, in een groene setting.



Vanwege de kleinschaligheid van het plan en de gewenste integrale ontwikkeling is ervoor gekozen om de totale ontwikkeling in één hand te houden. Dit betekent dat niet alleen de ontwikkeling van het bouwplan door een marktpartij wordt gedaan maar ook de verplaatsing van de parkeerplaatsen voor de plaatselijke voetbalvereniging, de aanleg van het openbaar park en het opstellen van de ruimtelijke onderbouw. Daarom wordt de uitgifte van de grond op basis van een aanbesteding gedaan. Een integrale toets door de diverse disciplines heeft geleid tot de formulering van een aantal hoofdrandvoorwaarden voor de realisering van een kleinschalig zorgcomplex in een groene setting. Onderstaand treft u deze hoofdrandvoorwaarden aan.

3.1. Hoofdrandvoorwaarden vanuit de diverse disciplines:

Sociaal

Van belang is dat er een kleinschalig zorgcomplex gerealiseerd wordt met maximaal 24 eenheden voor dementerende ouderen met 24/7 zorg. De volgende randvoorwaarden zijn hierbij van belang:

- De deelnemer dient een WLZ-indicatie te hebben;
- De kale huurprijs mag niet hoger zijn dan € 650,- per maand, de totale verblijfskosten (inclusief huur) niet hoger dan € 900,- per maand, waarbij de jaarlijkse verhoging van de huurprijzen en de overige verblijfskosten niet hoger mag zijn dan de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS;
- De dagbesteding dient op de locatie plaats te vinden;
- De zorgondernemer moet een contract met het Zorgkantoor hebben (kwaliteitsborging).
- De zorgwoningen moeten voldoen aan de volgende definitie: een zorgwoning is een geclusterde zelfstandige of onzelfstandige woning (zonder eigen toilet/keuken) bestaand uit een woonlaag die minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen. De zorgwoning wordt bewoond door mensen met een langdurige ernstige verstandelijk, lichamelijke psychische of zintuigelijk beperking die professionele zorg en begeleiding nodig hebben. Deze mensen hebben een zorgindicatie van minimaal VV ZZP 3 of VG 1, LG1 of ZG1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt en nemen daadwerkelijk zorg af.

Stedenbouw/Groen (zie bijlage 2 Randvoorwaarden tekening)

De nieuwbouw bestaat maximaal uit 2 bouwlagen. (De maximale hoogte is circa 7.00m.)

Het maximaal te bebouwen oppervlak is 750m² BVO op de begane grond en de nieuwbouw heeft een totaal oppervlak van circa 1200m² BVO. Het parkeren moet op eigen terrein gerealiseerd worden op basis van de geldende parkeernorm voor verpleeg- en verzorgingshuizen van 0,6



parkeerplaatsen per wooneenheid. In totaal wordt 2.500 m² uitgegeven. Van dit terrein mag maximaal 750m² bebouwd worden. Het uit te geven terrein is op bijlage 2 indicatief aangegeven. De zorgwoningen dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij met de “rug” naar de sportvelden en de nieuw ingerichte parkeerplaats aan de zuidzijde komen te staan. De voorzijde van het complex kijkt uit op het nieuw aan te leggen buurtpark

Bergingen dienen in het ontwerp te worden meegenomen en bij voorkeur te worden opgenomen in de hoofdmassa.

Uit het oogpunt van veiligheid voor de bewoners van het zorgcomplex is het van belang dat er een erfafscheiding komt tussen het terrein van het zorgcomplex en openbaar park. Van belang is dat die erfafscheiding een groen karakter heeft aansluitend aan het openbaar park. Daarom moet die erfafscheiding vormgegeven worden door een haag, waarbij een hekwerk van max. 1.20m. hoog kan worden opgenomen. (Geen muren of schuttingen rondom het complex.)

Vanwege de integraliteit is het van belang dat het zorgcomplex ingepast wordt in de groene omgeving die vormgegeven wordt door een park dat uiteraard openbaar toegankelijk wordt. Onderdeel van het park is het inmiddels op 26 november 2020 aangeplante Tiny Forest. De aanleg van het park moet geschieden conform de randvoorwaarden tekening (bijlage 1).

Duurzaamheid

In overleg met de duurzaamheid coördinator worden, passende bij deze planontwikkeling, randvoorwaarden voor duurzaamheid geformuleerd.

Verplaatsen parkeerplaatsen

De tijdelijke parkeerplaatsen van de voetbalvereniging dienen verplaatst te worden naar het gemeentelijk terrein grenzend aan de Akersteenweg zoals op bijlage 1 is aangegeven. De aanleg van de parkeerplaatsen moet geschieden conform de randvoorwaarden tekening (bijlage 1).

Communicatie

De uiteindelijke marktpartij dient de directe omgeving bij de ontwikkeling van het zorgcomplex, het openbaar park en de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen te betrekken en dient hiervoor een procesvoorstel te doen.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Bij de aanbesteding worden zoals onder paragraaf 3 gesteld, in overleg met de duurzaamheid coördinator passende bij deze planontwikkeling randvoorwaarden met betrekking tot duurzaamheid geformuleerd. Deze randvoorwaarden gaan dus onderdeel uitmaken van de aanbesteding.

5. Effect op de openbare ruimte

De huidige tijdelijke parkeerplaatsen die door de gemeente zijn aangelegd voor de voetbalvereniging RKSV Heer, dienen verplaatst te worden naar het gemeentelijke terrein grenzend aan de Akersteenweg (zie hiervoor bijlage 1).

De aanleg van deze parkeerplaatsen maakt eveneens onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure die onder paragraaf 9 van deze nota wordt toegelicht.

Eenrichtingsverkeer Laan in den Drink (zie bijgaande tekening bijlage 4)

Op dit moment is er een eenrichtingsverkeer ingesteld komende vanaf de Burg. Lespinassestraat richting de Laan in den Drink. Dat eenrichtingsverkeer stopt ter hoogte van Majellastraat. Bij de nadere uitwerking wordt in overleg met de buurt bekeken in hoeverre dit eenrichtingsverkeer aangepast moet worden.

Het openbaar park komt na aanleg in beheer en onderhoud bij Ruimte hetgeen een areaaluitbreiding betekent voor onderhoud en beheer door Ruimte. Het onderhoud en beheer wordt van Vastgoed overgedragen naar Ruimte. De kosten hiervan maken onderdeel uit van de post areaaluitbreiding in de gemeentebegroting.

De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen voor de voetbalclub komen in beheer en onderhoud bij Maastricht Sport. In relatie tot de tijdelijkheid van de huidige parkeerplaatsen wordt het onderhoud in onderling overleg bekeken.

6. Personeel en organisatie

n.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering

n.v.t.

8. Financiën

Voor de aanbesteding wordt de grondprijs bepaald volgens de recent vastgestelde Nota Grondprijzen 2020. Zorgwoningen worden in deze nota geschaard onder de categorie



“maatschappelijke doeleinden met winstoogmerk”. Dit betekent dat de grondprijs wordt bepaald op basis van een externe taxatie volgens de residuele methode. Gelet op de kleinschaligheid van het plan en de gewenste integrale ontwikkeling is ervoor gekozen om de totale ontwikkeling in één hand te houden en daarom de uitgifte van de grond op basis van een aanbesteding te regelen. Dit betekent dat niet alleen de ontwikkeling van het bouwplan voor rekening en risico van een marktpartij wordt gerealiseerd maar ook, de verplaatsing van de parkeerplaatsen voor de plaatselijke voetbalvereniging, de aanleg van het openbaar park en het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing.

De kosten voor de verplaatsing van de parkeerplaatsen, de aanleg van het park, het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de gemeentelijke planontwikkelingskosten zouden in geval van een gemeentelijke grondexploitatie voor rekening en risico van de gemeente komen. Dit betekent dat de getaxeerde marktwaarde (op basis van bouwrijpe grond) moet worden gecorrigeerd met deze door de marktpartij te maken kosten.

De gemeentelijke planontwikkelingskosten worden in rekening gebracht bij de marktpartij. Daarnaast betaalt de ontwikkelaar een bedrag voor de grond. Deze grondopbrengst komt ten gunste van Vastgoed, portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.

De grondprijs wordt onderdeel van de aanbestedingsprocedure met dien verstande dat er een minimumprijs geldt. Van belang in deze is dat er een kwalitatief goed plan wordt gerealiseerd voor deze specifieke doelgroep, namelijk betaalbare zorgwoningen voor dementerende ouderen. Daarom wordt er bij het formuleren van de aanbestedingsvoorwaarden gedacht aan een prijs-kwaliteitsverhouding in samenhang met andere inhoudelijke aspecten. Deze aanbestedingsvoorwaarden worden naar verwachting in het tweede kwartaal 2021 aan uw college ter vaststelling voorgelegd.

9. Aanbestedingen

Vanwege het feit dat aan deze verkoop van de grond een aantal eisen gesteld worden waaraan de marktpartij moet voldoen die niet in een planologisch besluit geregeld kunnen worden, wordt de grond via een aanbesteding verkocht. De aanvullende eisen hebben onder andere betrekking op:

- Het stellen van een maximale huurprijs in verband met de realisatie van betaalbare zorgwoningen.
- Het door de marktpartij opstellen van de ruimtelijke onderbouwing.
- De aanleg van de parkeerplaatsen voor de plaatselijke voetbalvereniging
- De aanleg van het openbare park.



Bovenstaande zaken worden bij de aanbestedingsprocedure duidelijk aangegeven en opgenomen in een koop- verkoopovereenkomst die onderdeel gaat uitmaken van de aanbestedingsprocedure. In deze overeenkomst wordt tevens opgenomen dat de gemeentelijke planontwikkelingskosten door de marktpartij aan de gemeente betaald moeten worden.

10. Participatie tot heden

De raad is op 31 augustus 2020 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de bijeenkomst met de buurt op 8 september 2020 over deze ontwikkeling.

In de paragraaf “Communicatie” wordt aangegeven hoe de raad verder wordt geïnformeerd.

Betrokkenheid buurt

In afstemming met de betrokken portefeuillehouders, is aangegeven dat wij vooraf aan dit collegebesluit de ontwikkeling van het zorgcomplex, het openbaar park en de verplaatsing van de parkeerplaatsen met de aangrenzende bewoners, de voetbalclub RKSV Heer afstemmen. Om zo ook draagvlak bij de buurt voor de voorgenomen ontwikkeling te krijgen. De betrokkenheid van de buurt heeft in deze fase als volgt plaatsgevonden:

- Buurtbijeenkomst 8 september 2020

De herontwikkeling is aan de hand van een presentatie toegelicht.

Tijdens de bijeenkomst kwamen een aantal aspecten naar voren:

1. Sociale veiligheid
2. Huidige parkeer- en verkeersdruk
3. Mogelijk relatie onderzoeken met het project Groene Poort Oost
4. Aandacht voor groene omgeving
5. Eventuele aanpassing eenrichtingsverkeer onderzoeken

De bijeenkomst werd op prijs gesteld door de buurt. Met de buurt is afgesproken dat wij hun input voor zover deze past binnen de kaders, meenemen in dit collegevoorstel.

- Verloop proces na de buurtbijeenkomst

Met betrekking tot punt een is inmiddels contact geweest met de veiligheidscoördinator van de gemeente. Op dit moment wordt een bijeenkomst met de buurt voorbereid over het thema sociale veiligheid.



Met betrekking tot punt twee is aangegeven dat dit zaken zijn die het project overstijgen waarvoor het project geen oplossing kan bieden. Wij hebben de buurt toegezegd dat dit door de discipline mobiliteit wordt bekeken en daarover nog bij de buurt op terugkomen.

Na de bijeenkomst hebben wij de buurt de presentatie toegestuurd en in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Naar aanleiding daarvan zijn per mail vragen gesteld waarin de vorengenoemde punten terugkwamen. Ook zijn er specifiekere vragen gesteld over het proces en project en zijn er zorgen geuit over de mogelijke overlast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Tevens heeft de buurt ideeën aangedragen.

De vragen, zorgen en ideeën zijn inmiddels per mail beantwoord. Daaropvolgend is met twee vertegenwoordigers van de buurt een (digitaal) overleg geweest om het proces nader toe te lichten. Nadat uw college een besluit heeft genomen, wordt op basis van dit besluit het programma van eisen voor de aanbesteding van de bouw van het zorgcomplex, de aanleg van het openbaar park en de vervangende parkeerplaatsen voor de voetbalclub nader uitgewerkt. Ook bij dit proces werken we nauw samen met de klankbordgroep (bewoners, voetbalclub, buurtnetwerk en diverse disciplines van de gemeente).

11. Voorstel

1. Onder voorwaarden in te stemmen met de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer ten behoeve van betaalbare zorgwoningen voor dementerende ouderen.
2. Instemmen met het starten van een aanbestedingsprocedure voor de planontwikkeling op basis van de hoofdtrandvoorwaarden genoemd onder punt 3 van deze nota.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het vervolgproces wordt opgestart op basis van onderstaande hoofdlijnen:

- De raad informeren op basis van bijgaande raadsinformatiebrief.
- Eerst kwartaal 2021 uitwerken programma van eisen voor de aanbesteding binnen de door uw college gestelde kaders.
- Tweede kwartaal 2021 vaststelling aanbestedingsvoorwaarden door uw college.
- Tweede kwartaal 2021 start aanbestedingsprocedure.
- Derde kwartaal 2021 bij een haalbaar plan een overeenkomst sluiten.