



### Samenvatting

Het college besluit de voormalige voetballocatie aan de Toustruwe deels te bestemmen voor de tijdelijke huisvesting voor mensen die moeilijk plaatsbaar zijn binnen het reguliere woningaanbod. Tegelijkertijd besluit het college om andere delen van de voormalige voetballocatie om te vormen tot cultuurlandschap.

Gemeente en corporaties zijn al meerdere jaren op zoek naar een geschikte locatie voor mensen die vanwege een complexe zorgproblematiek niet in een reguliere woning kunnen wonen en daardoor ook moeilijk plaatsbaar zijn binnen het reguliere woningaanbod. Het is noodzakelijk om in de gemeente Maastricht ook voor deze burgers een adequate woonvoorziening te realiseren. Dit betreft een woonvoorziening die tot nu toe nagenoeg ontbreekt in het Maastrichtse woningaanbod.

Na een lange intensieve zoektocht is een geschikte locatie, gevonden die voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Deze locatie, die van tijdelijke aard zal zijn, biedt de mogelijkheid voor de gemeente, woningcorporaties en hulpverlening, een gezamenlijke effectieve en veilige aanpak voor genoemde doelgroep en de directe omgeving te ontwikkelen en te realiseren.

Voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting van zeer moeilijk plaatsbare inwoners is circa 5.000 m<sup>2</sup> van de in totaal 55.000 m<sup>2</sup> nodig.

De overige grond wordt in het kader van de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie omgevormd tot cultuurlandschap, om zo de landschappelijke kwaliteit van het Zouwdal te versterken. De voormalige sportvelden grenzen aan een bijna volledig bezet volkstuincomplex met een hoge sociaal-maatschappelijke functie. Om de gronden zo natuurlijk en agrarisch als mogelijk te gebruiken, is een duurzaam collectief gebruik in de vorm van stadslandbouw aan te bevelen.

### Beslispunten

1. Om circa 5000 m<sup>2</sup> van de gronden van de voormalige voetbalclub vv Standaard aan de Toustruwe in Malberg te reserveren voor de inrichting van een tijdelijke locatie voor inwoners van Maastricht die moeilijk plaatsbaar zijn binnen het reguliere woningaanbod. Door dit besluit te nemen kan het vervolgproces opgestart worden om te onderzoeken welke onderdelen/facetten nodig zijn om te komen tot realisatie.
2. De van toepassing zijnde overeenkomsten met betrekking tot de uitgifte van de vrijgekomen grond en kantine te mandateren aan de teammanager Vastgoed.



3. De overige aanpalende gronden conform de recent vastgestelde Omgevingsvisie om te vormen naar cultuur- en natuurlandschap ten behoeve van o.a. stadslandbouw. Hierbij wordt de Zouwdalrand aan de Toustruwe getransformeerd naar een stadsrandzone met wandelpad, wateropvang en ecologie.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 mei 2021:**

Conform.

Collegievoorstel



## 1. Aanleiding

De Gemeente Maastricht werkt aan een inclusieve stad waarin iedereen goed kan wonen en mee kan doen. Goed wonen is niet voor iedereen vanzelfsprekend, zeker niet voor onze kwetsbare burgers. Dit collegevoorstel richt zich op een deel van deze kwetsbare burgers, namelijk de zogenaamde Zeer Moeilijk Plaatsbaren. Zeer moeilijk Plaatsbaar omdat deze burger te kampen heeft met een zeer complexe zorgproblematiek en daardoor alleen goed kan wonen in een veilige, rustige en vooral prikkelarme omgeving waar begeleiding en zorg beschikbaar is. De corporaties en de gemeente onderzoeken in partnerschap hoe en waar mensen die tot deze groep behoren, op een adequate manier gehuisvest kunnen worden.

In de zoektocht naar geschikte locaties maken we onderscheid tussen twee doelgroepen. De eerste groep bestaat uit mensen die sinds jaar en dag in enige vorm van opvang verblijven of een zwervend bestaan leiden en door omstandigheden en onvermogen niet meer in staat zijn om in een reguliere woning te wonen. De tweede groep bestaat uit mensen die door hun gedrag en houding een 'bedreiging' vormen voor de omgeving en zichzelf. Het is noodzakelijk om in de gemeente Maastricht voor bovengenoemde doelgroepen adequate woonvoorzieningen te realiseren. Woonvormen die tot nu toe nagenoeg ontbreken in het Maastrichtse woningaanbod.

De Maastrichtse corporaties Servatius, Woonpunt, Maasvallei en Wonen Limburg en de gemeente Maastricht nemen samen verantwoordelijkheid voor de huisvesting en de begeleiding van de Zeer Moeilijk Plaatsbare burgers. In eerdere verkenningen is afgesproken dat de gemeente de locatie bouwrijp levert en de corporaties de opstal realiseert. Het beheer van grond en opstal moet nader onderzocht worden.

De corporaties hebben de wens uitgesproken dit soort projecten in de vorm van een stichting onder te willen brengen waarin de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor deze doelgroepen wordt genomen. Mogelijk dat hier ook een zorgaanbieder of een combinatie van zorgaanbieders in gaat participeren, dit moet nader onderzocht worden. Bij het door ontwikkelen van een geschikte locatie worden deze vraagstukken uitgewerkt en geconcretiseerd.

Sedert 2018 is de gemeente Maastricht, samen met de Maastrichtse corporaties, het Veiligheidshuis en andere ketenpartners, op zoek naar geschikte locaties. Inmiddels hebben meer dan 28 locaties de revue gepasseerd en zijn deze helaas om moverende redenen telkens niet geschikt bevonden, terwijl de vraag om een dergelijke woonvoorziening in de tijd zeker niet afneemt.



### **Locatie**

De voormalige voetbalvelden, kantine en parkeerplaatsen van vv Standaard in Malberg blijken te voldoen aan de gestelde voorwaarden om voornoemde doelgroep te huisvesten. De voetbalvereniging heeft een nieuw onderkomen gevonden in Sportpark West en heeft de gemeente verzocht om ontbinding van het erfrecht (kantine) en huurovereenkomst (voetbalvelden). De locatie komt hiermee vrij voor nieuwe gewenste en noodzakelijke ontwikkelingen.



## **2. Context**

Zowel in de Woonvisie Maastricht 2018, Omgevingsvisie alsook in de prestatieafspraken met de corporaties wordt de noodzaak om huisvesting te realiseren voor deze doelgroep beschreven.

### **Woonvisie Maastricht 2018**

Bijzondere doelgroepen

De gemeente ontwikkelt in samenwerking met de woningcorporaties, justitie en zorg een structurele aanpak voor het huisvesten van 'Zeer Moeilijk Plaatsbaren'.

Onderdeel van deze aanpak is een pilot waarbij zogenaamde oefenwoningen worden gerealiseerd voor deze doelgroep. Van de woningcorporaties wordt gevraagd hier actief aan mee te werken.

### **Prestatieafspraken 2020 en 2021**

Project Wonen en Zorg, projectonderdeel Huisvesting Zeer Moeilijk Plaatsbaren

Voor de huisvesting van de zeer moeilijk plaatsbare burgers realiseert de gemeente samen met de corporaties vanuit de in januari 2019 vastgestelde toetsingskaders) huisvesting voor twee doelgroepen.

#### Doelgroep 1:

Dit betreft mensen(gezinnen) die tijdelijk op een andere plek in de stad moeten wonen als gevolg van overlast die zij veroorzaken voor de omgeving vanuit intimiderend of crimineel gedrag.



### Doelgroep 2:

Dit betreft mensen die niet in een reguliere woning kunnen wonen en als 'last resort' een plek moeten krijgen waar ze voor de omgeving niet tot overlast zijn en waar ze zichzelf kunnen zijn. Dit zal in de meeste gevallen ook het eindstation zijn. Dit zijn vaak mensen die al een lang zorgtraject als gevolg van bijvoorbeeld verslaving achter de rug hebben. Het gaat niet alleen om de realisatie van de fysieke omgeving, maar ook om het organiseren van passende begeleiding en toezicht van de locaties.

### Omgevingsvisie

In lijn met de Omgevingsvisie is het passend om het voormalige sportpark om te vormen tot een cultuurlandschap met kleine landschapselementen. Daarbij kan een tijdelijk gebruik van de voormalige kantine en de plaatsing van woonunits, in het kader van de huisvesting van moeilijk plaatsbare inwoners worden toegestaan.

In de recent vastgestelde Omgevingsvisie wordt het Zouwdal aangegeven met legenda-eenheid cultuurlandschap. Cultuur- en natuurlandschap kenmerkt zich op hoofdlijnen door incidentele bebouwing met hoofdzakelijk een agrarische bestemming in een weids landschap met kleine landschapselementen. De voormalige sportvelden grenzen aan een bijna volledig bezet volkstuincomplex met een hoge sociaal-maatschappelijke functie. Als aanvulling hierop is een duurzaam (collectief), agrarisch gebruik in de vorm van stadslandbouw aan te bevelen in het gele gebied. Doel is dan ook om de landschappelijke kwaliteit van het Zouwdal waar nodig te versterken en daarnaast te komen tot een zo duurzaam mogelijk natuurlijk en agrarisch gebruik van de gronden.'

### **3. Gewenste situatie**

De locatie aan de Toustruwe is uit de exploitatie genomen bij Maastricht Sport vanwege een overcapaciteit aan Maastrichtse sportvelden en toegevoegd aan de Vastgoedportefeuille.

In de afgelopen periode zijn in relatie tot de onlangs door de Raad vastgestelde Omgevingsvisie gewenste en noodzakelijke ontwikkelingen voor deze locatie onderzocht.

MVV heeft verzocht de gronden te willen kopen en te gebruiken als trainingslocatie voor de jeugd. Geconcludeerd werd dat verkoop van de gronden ten behoeve van de beoogde functie in strijd is met de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie wordt het Zouwdal aangegeven met legenda-eenheid cultuurlandschap. Cultuur- en natuurlandschap kenmerkt zich op hoofdlijnen door incidentele bebouwing met hoofdzakelijk een agrarische bestemming in een weids landschap met kleine



landschapselementen. Doel is dan ook om de landschappelijke kwaliteit van het Zouwdal waar nodig te versterken en daarnaast te komen tot een zo duurzaam mogelijk natuurlijk en agrarisch gebruik van deze gronden. Het verzoek tot verkoop aan MVV is om deze redenen afgewezen.

Het is wel mogelijk om huisvesting van moeilijk plaatsbare burgers in de vorm van tijdelijk gebruik van de gronden toe te staan.

Door de aanwezigheid van een goed onderhouden kantine bestaat de mogelijkheid deze als de noodzakelijke beheerunit in te zetten. Er is voldoende ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen en een spreekkamer waar de zorgprofessional/ervaringsdeskundige individuele gesprekken kunnen voeren met de cliënten.

De benodigde nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de directe nabijheid. De parkeerplaats bij de kantine is deels verhard waardoor tijdelijke woonproducten gemakkelijk geplaatst kunnen worden. De kosten van een bodemonderzoek (of mogelijke sanering) beperken zich daardoor tot de noodzakelijke sleuven voor de kabels en leidingen. Ook de ontsluiting van het terrein, de openbare verlichting en het gegeven dat de locatie op voldoende afstand van woningen volledig in het groen (prikkelarm) ligt, dragen ertoe bij dat deze locatie geschikt is voor huisvesting van een groep moeilijk plaatsbare burgers.



Voor de realisatie van woonvoorziening voor genoemde doelgroep is ca. 5.000 m<sup>2</sup> nodig.

Voorgesteld wordt om de overige grond, in het kader van de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie, om te vormen tot een cultuurlandschap met kleine landschapselementen, om zo de landschappelijke kwaliteit van het Zouwdal waar nodig te versterken. Op die wijze kan gewerkt worden aan een zo duurzaam mogelijk natuurlijk en agrarisch gebruik van de gronden.

Tot slot kan gemeld worden dat de voormalige sportvelden grenzen aan een bijna volledig bezet volkstuincomplex met een hoge sociaal-maatschappelijke functie. Een duurzaam (collectief), agrarisch gebruik in de vorm van stadslandbouw zou een prima aanvulling zijn in dit gebied.



Door gebruik te maken van Krimpelden (subsidie vanuit Rijksoverheid specifiek voor regio Zuid-Limburg) voor de ontmanteling van de voetbalvelden, kunnen de voormalige sportvelden direct worden omgevormd en geëxploiteerd. Er is hiertoe een aanvraag ingediend en gelden zijn beschikbaar. Tegelijkertijd met de inrichting voor de moeilijk plaatsbare personen kan de realisatie van het cultuur- en natuurlandschapsprogramma conform de recent vastgestelde Omgevingsvisie ter hand genomen worden.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Het doel van het plan is om de landschappelijke kwaliteit van het Zouwdal waar nodig te versterken en daarnaast te komen tot een zo duurzaam mogelijk natuurlijk en agrarisch gebruik van de gronden door middel van o.a. stadslandbouw.

De groene ruimte draagt bij aan de doelstellingen omtrent klimaatadaptatie en gezondheid. Dit gebeurt door:

- Tegengaan van hittestress door schaduwwerking van beplanting en ruimte tussen bebouwing;
- Opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, waardoor wateroverlast bij hevige regenbuien, maar ook verdroging kan worden voorkomen;
- Een positieve werking op de gezondheid van de bewoners door middel van het creëren van zichtbaar groen en het contact met groen in de wijk te bevorderen;
- Het (collectief) telen, oogsten en afzetten van voedsel door het gebruik van duurzame Productiemethoden, met bewustwording en verantwoordelijkheid over voedselproductie als resultaat.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

De herinrichting van de voormalige voetballocatie aan de Toustruwe verandert de openbare ruimte. De voetbalvelden worden omgevormd tot een cultuurlandschap met kleine landschapselementen. De ruimte zal grotendeels worden verpacht en benut voor stadslandbouw.

Langs de Toustruwe ontstaat de Zouwdalrand in de vorm van een stadsrandzone met wandelpad, wateropvang en ecologie. Gestart wordt met een eenvoudige variant, waarbij de bestaande begroeiing wordt versterkt en uitgebreid.

De jaarlijkse kosten na de realisatie van de nieuwe openbare ruimte worden voorzien binnen de beschikbare middelen openbare ruimte (areaal uitbreiding).

Indien de tijdelijke locatie voor moeilijk plaatsbare inwoners verdwijnt, is er sprake van een areaaluitbreiding van ca. 5000 m<sup>2</sup>.



## 6. Personeel en organisatie

n.v.t.

## 7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.

## 8. Financiën

Voorgesteld wordt het gebouw en de tijdelijke locatie in erfpacht uit te geven.

### Inkomsten herontwikkeling voetballocatie Toustruwe:

- Het gebouw (voormalige kantine) heeft een oppervlakte van 344 m<sup>2</sup>. De van toepassing zijnde grondprijs voor maatschappelijke doeleinden/non profit functies is € 128,- per m<sup>2</sup>.  $344 \times € 128,- = € 44.032 \times 3, 8\%$ . De opbrengst bedraagt jaarlijks € 1.673,-.
- De oppervlakte voor tijdelijke woonproducten is ca. 5000 m<sup>2</sup>. De van toepassing zijnde grondprijs voor maatschappelijke doeleinden/non profit functies is € 128,- per m<sup>2</sup>.  $5000 \times € 128 = € 640.000,- \times 3,8\%$ . De opbrengst bedraagt jaarlijks € 24.320
- De te realiseren oppervlakte aan landbouwgrond is ca. 50.000 m<sup>2</sup>. De prijs is momenteel € 544 per ha per jaar. De opbrengst bedraagt jaarlijks € 2.720.

Door de erfpachtsituatie van de kantine, de benodigde gronden voor de woonunits en de om te vormen landbouwgrond voor tenminste 10 jaar te verlengen (zonder beheer- en onderhoudskosten) ontvangt de gemeente een vergoeding van ca. € 28.713,- per jaar.

### Kosten herontwikkeling voetballocatie Toustruwe:

In de bestaande erfpachtakte van de kantine worden de opstallen na het vervallen van het erfpachtrecht opgeleverd aan de gemeente. De gemeente is hiervoor geen betaling schuldig. Onlangs is de notariële akte verleden waarbij het erfpachtrecht is ontbonden. Op 17 februari jl. heeft de voetbalclub het gebouw c.a. opgeleverd aan de gemeente. Leegstandsbeheerder Maximus was op ons advies al ingeschakeld door de voetbalclub en de gemeente zet dat voorsnog voort. Los van enig initiatief zal het gebouw t.z.t. gesloopt moeten worden. De kosten hiervoor dienen gereserveerd te worden vanuit de jaarlijkse inkomsten.

Tevens dient voorafgaand aan de uitgifte van de voormalige kantine een bouwkundige inspectie cf. NEN 2767, een asbestinventarisatie en indien noodzakelijk een asbestsanering plaats te vinden. Ook





moet een energielabel worden aangevraagd. De kosten van genoemde aspecten worden gedekt uit de jaarlijkse inkomsten.

De kosten voor ontmanteling van de voetballocatie zijn geraamd op ca. € 250.000,-. Tevens wordt gestart met de transformatie van de Zouwdalrand. Gestart wordt met een eenvoudige variant, kosten ca. € 60.000,-

Er is een verzoek ingediend voor subsidie via de Krimpgebieden. Krimpgebieden mogen o.a. worden ingezet voor sloop of omvorming van in onbruik geraakte sportaccommodaties in krimpgebieden waar deze hun functie hebben verloren.

Voor de transformatie van de Zouwdalrand (€ 60.000,-) wordt vanuit het investeringsbudget Groen een bijdrage van € 30.000,- gedaan. Voor het deel ter hoogte van de voetballocatie en voor zover de Krimpgebieden niet toereikend zijn, kan een beroep worden gedaan op het budget Friciekosten Buitensport.

Mocht een beroep op de Krimpgebieden niet mogelijk zijn, dan dienen voornoemde kosten betaald te worden vanuit de budgetten van Maastricht Sport.

#### Kosten ontwikkeling ZMP locatie:

Hiervoor heeft de gemeente ingeschreven op het Landelijk Programma dak- en thuislozen van BZK en een toekenning van een eenmalige subsidie ad € 400.000 gekregen. Althans het totaalbedrag is toegekend echter het betreft een aanvraag voor 4 projecten, waarvan ZMP er 1 is, en het beschikte totaalbedrag klopt maar de verwijzing van BZK naar de deelprojecten niet. De reparatie hiervan vindt op dit moment plaats.

#### **9. Aanbestedingen**

n.v.t.

#### **10. Participatie tot heden**

n.v.t.



## 11. Voorstel

1. Circa 5000 m<sup>2</sup> van de gronden van de voormalige voetbalclub vv Standaard aan de Toustruwe in Malberg te reserveren voor een tijdelijke locatie voor inwoners van Maastricht die moeilijk plaatsbaar zijn binnen het reguliere woningaanbod. Hierdoor kan het proces opgestart worden om te onderzoeken welke onderdelen/facetten nodig zijn om te komen tot realisatie.
2. De van toepassing zijnde overeenkomsten met betrekking tot de uitgifte van de vrijgekomen grond en kantine te mandateren aan de manager Vastgoed.
3. De overige aanpalende gronden conform de recent vastgestelde Omgevingsvisie om te vormen naar cultuur- en natuurlandschap ten behoeve van o.a. stadslandbouw. Hierbij wordt de Zouwdalrand aan de Toustruwe getransformeerd naar een stadsrandzone met wandelpad, wateropvang en ecologie.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat de reservering van het terrein een feit is kan de projectgroep (gemeente en corporaties) de verdere uitwerking van de plannen oppakken en de benodigde vervolgstappen zetten en onderzoeken laten uitvoeren. Als bekend is hoe de inrichting, het beheer en de financiële gevolgen per partij zich verhouden zal dit ter besluitvorming voorgelegd worden aan het College. De realisatie van het project zal na positieve besluitvorming dan naar verwachting in 2021 kunnen plaatsvinden.