



## **Samenvatting**

Gemeente Maastricht vervangt de smalle, diepe greppel achter de woningen van Zouwdalveste fase 1 (Malberg) door een natuurlijk vormgegeven waterbuffer met wandelpad. Hiervoor koopt de gemeente circa 3.016 m<sup>2</sup> grond van een agrariër. Achter fase 1 en 2 van het woningbouwplan Zouwdalveste ontstaat zo een aaneengesloten, groen, water-opvanggebied dat bevorderlijk is voor de leefbaarheid en de ecologie. Het plan wordt gerealiseerd met een bijdrage uit het Gemeentelijk Rioleringsplan.

## **Beslispunten**

Het college:

1. stemt in met de realisatie van de waterbuffer, alsmede met de financiering daarvan uit het Gemeentelijk Rioleringsplan;
2. besluit daartoe tot het aangaan van koopovereenkomst om de grond, van circa 3.016 m<sup>2</sup>, daarin vermeld aan te kopen en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de teammanager Vastgoed.

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 28-01-2020:**

Conform.



## 1. Aanleiding

In 2015 - 2016 bouwde vastgoedontwikkelaar AM de woningen van Zouwdalveste fase 1 (Malberg). De wens van de gemeente was, om achter deze woningen een breed groengebied met wateropvang te realiseren. Dit plan is niet uitgevoerd omdat de hiertoe benodigde grond het eigendom was van een derde partij en niet kon worden verworven. Als alternatief realiseerde AM een smalle, diepe greppel achter de woningen. De afwatering van deze greppel blijkt nu onvoldoende en bewoners wijzen op de veiligheidsrisico's van de situatie. Doordat het water niet goed wegloopt en de greppel diep en steil is, kan iemand die in de greppel valt, hier mogelijk niet meer uitkomen. De gemeente wil de greppel daarom dempen en het gebied alsnog omvormen tot een natuurlijk vormgegeven waterbuffer (**B1**). Inmiddels is met de eigenaar van de benodigde grond alsnog overeenstemming bereikt over de aankoop, een en ander onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door uw college. Het gaat om de kadastrale percelen gemeente Maastricht, sectie N, nummers 44 en 45 gedeeltelijk en gezamenlijk groot circa 3.016 m<sup>2</sup>. De koopprijs is gebaseerd op de door Meander Grondverwerving en Advies te Oeffelt getaxeerde marktwaarde.

## 2. Context

De Zouwdalveste ligt aan de noordkant van Malberg (**B2**). De huidige greppel ligt op het perceel dat kadastraal bekend staat als Maastricht, N 3323. Ten zuidoosten hiervan, aan de Goedendagruwe, liggen de woningen van fase 1. Fase 2.1, ten zuidwesten van fase 1, is nagenoeg voltooid. Op dit moment realiseert de ontwikkelaar fase 2.2 van het bouwplan. In voorjaar 2020 legt AM de waterbuffer/groenzone achter fase 2.2 aan.

De beoogde locatie voor de waterbuffer/groenzone achter fase 1 ligt gedeeltelijk in bestemmingsplan Musketruwe fase 1 en gedeeltelijk in bestemmingsplan Maastricht Noordwest. De gebieden hebben respectievelijk een groenbestemming en een agrarische bestemming. Voor de realisatie van het plan is een aanlegvergunning vereist vanwege de aanleg van een wandelpad binnen bestemmingsplan Maastricht Noordwest (artikel 3.7.1) en vanwege het ophogen van grond ter plaatse van de greppel (bestemmingsplan Musketruwe fase 1, artikel 3.6.1). Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat niet dieper wordt gegraven dan 40 cm.

## 3. Gewenste situatie

Na aanleg vormt de aaneengesloten waterbuffer/groenzone achter het volledige woningbouwplan (fase 1 en 2) een natuurlijke overgang naar het agrarische landschap van het Zouwdal. Door het bodemreliëf wordt overtollig regenwater opgevangen, waarna dit geleidelijk kan wegzakken in de bodem. De potentieel gevaarlijke greppel komt daarmee te vervallen. Het toekomstige wandelpad



sluit straks aan op de bestaande, recreatieve structuur van het gebied. De ontwikkeling past hiermee goed in de landschapsvisie voor het Zouwdal.

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

Een recent uitgevoerde ecologische quickscan heeft geen waardevolle natuurwaarden aangetoond. Uitvoering van het onderhavige plan en verbetering van de ecologische omstandigheden ter plaatse zal de biodiversiteit bevorderen. De natuurlijke, recreatieve omgeving verbetert het leefklimaat ter plaatse.

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

De areaaluitbreiding ten gevolge van de groenontwikkeling achter Zouwdalveste fase 1 bestaat uit circa 3.664 m<sup>2</sup> groen en circa 335 m<sup>2</sup> grijs (asfalt wandelpad). De uitbreiding wordt in 2020 in beheer genomen door de gemeente en is in overleg met Wonen en Leefkwaliteit opgenomen in de database areaaluitbreidingen en financieel voorzien.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

#### **8. Financiën**

De totale kosten voor de aanleg van de waterbuffer en het wandelpad bedragen € 223.000, = exclusief btw. De kosten worden gedekt uit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Hiervoor is in het Meer Jaren Investerings Plan, binnen het budget GRP een post opgenomen voor “opheffen wateroverlast verschillende locaties”. De uitgave ad € 223.000 valt binnen deze post. Het “verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018 – 2022” is door de raad vastgesteld op 12 december 2017 (raadstuknummer 114-2017).

De marktwaarde van de te verwerven grond die nodig is voor de aanleg van de waterbuffer achter fase 1 is door Meander Grondverwerving en Advies te Oeffelt getaxeed.



## 9. Aanbestedingen

Voor de ontwikkeling achter fase 1 geldt een onderhandse aanbesteding omdat de kosten lager zijn dan € 150.000, =. De uitvoering staat gepland voor begin 2020. In dezelfde periode voltooit ontwikkelaar AM de waterbuffer achter fase 2.2.

## 10. Participatie tot heden

Tot op heden is de raad niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe het vervolgtraject verloopt.

## 11. Voorstel

Het college:

1. stemt in met de realisatie van de waterbuffer, alsmede met de financiering daarvan uit het Gemeentelijk Rioleringsplan;
2. besluit daartoe tot het aangaan van koopovereenkomst om de grond, van circa 3.016 m<sup>2</sup>, daarin vermeld aan te kopen en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de teammanager Vastgoed.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na akkoord van uw college, ondertekent de gemeente de koopovereenkomst voor aankoop van de grond die aanvullend nodig is voor de ontwikkeling van de waterbuffer. Vervolgens vindt ook de notariële afwikkeling van de grondaankoop plaats. Tevens start dan de aanbesteding. De uitvoering van het werk start naar verwachting in het vroege voorjaar van 2020.