



**gemeente
vaals**

RAADSVOORSTEL

Datum:	9 september 2026	Behandeld door:	Fysieke Leefomgeving
Datum vergadering:	26 oktober 2026	Naam:	R. ten Brink
Agendapuntnr.:		Portefeuillehouder:	M. Winkens

Zaak:

Documentnummer 25.0033346



Openbaar

Onderwerp:

MIP Prioriteit 1 'Waterbuffer Noord en omgeving'

Voorstel

Voorgesteld wordt om in te stemmen om een aanvullend investeringskrediet van € 2.193.395 beschikbaar te stellen bovenop het investeringskrediet van € 1,5 mln.

Inleiding

Op 16 december 2024 heeft uw raad het Meerjaren Investeringsplan Openbare Ruimte (MIP) en de Afkoppelstrategie vastgesteld (24.0032585). In de bij het MIP behorende projectenlijst is project 1 'Waterbuffer Noord en omgeving' opgenomen. De projecten in deze projectenlijst zijn in de begroting financieel doorgerekend op basis van kengetallen, wat resulteert in een globale, indicatieve raming van de te verwachten kosten.

Met de vaststelling van het MIP heeft uw raad tevens een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Het doel van dit krediet is om de onderzoeken uit te voeren die nodig zijn om de globale kengetallenraming om te zetten in een harde, onderbouwde raming en een uitvoeringsgereed ontwerp. Het gaat daarbij onder meer om bodemonderzoek, inmeting van het volledige projectgebied, een ecologische quickscan en een bomeninventarisatie. De resultaten van deze onderzoeken vormen de basis voor het bestek en daarmee voor de aanbesteding van het project.

Project 1 uit de projectenlijst betreft een integrale aanpak van de regenwaterafvoer en -buffering, gecombineerd met een reconstructie van onderbouw, bovenbouw en groen, in het gebied St. Jozefplein, via de Kolmondstraat, Koning Hendrikstraat en Ir. Em. Melottestraat.

In 2025 is gestart met de voorbereiding van dit project. Er zijn onderzoeken uitgevoerd naar de technische haalbaarheid, de kosten, de beheerinspanning en de ruimtelijke kwaliteit. Uit deze onderzoeken blijkt dat de globale, op kengetallen gebaseerde raming van € 1,5 miljoen, zoals opgenomen in de begroting 2025 moet worden bijgesteld. Op grond hiervan wordt met dit raadsvoorstel een aanvullend krediet gevraagd, zodat de bestekuitwerking kan worden afgerond en de aanbesteding van het project kan worden gestart.

Beoogd effect

De integrale aanpak van de regenwaterafvoer en -buffering voorziet in een reconstructie van de riolering en de aanleg van een waterbergingsvoorziening.

De reconstructie van de riolering krijgt vorm via een afkoppeling van verhard oppervlak en een gescheiden rioolstelsel voor afvalwater en hemelwater. De aanleg van een nieuwe waterbergingsvoorziening vormt het belangrijkste en meest effectieve onderdeel van het project. Met deze maatregel wordt de hydraulische belasting van het rioolstelsel verminderd en wordt het aantal overstorten structureel teruggebracht. Een overstort is in wezen een laatste noodvoorziening voordat vuilwater in de Selzerbeek stroomt.

Beide maatregelen dragen wezenlijk bij aan de gemeentelijke taakstelling vanuit de Kaderrichtlijn Water, die gericht is op het verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater.

Door de reconstructie van riolering, wegen en groen in het projectgebied investeren we in de levensduur, beperken we de noodzaak voor noodreparaties en het optreden van storingen en hanteren we geldende gebruiks-, veiligheids- en kwaliteitsnormen.



Afbeelding: plangebied

Argumenten

De maatregelen in project 1 van de projectenlijst bestaan uit vijf samenhangende onderdelen: riolering, wegenherstel, een ondergrondse waterbergingsvoorziening, groenvoorzieningen en het afkoppelen van dakoppervlakken.

1. Riolering

Daar waar in het verleden onder- en bovenbouw gereconstrueerd zijn, is een gescheiden rioolstelsel aangelegd: een rioolstreng voor afvalwater en een rioolstreng voor hemelwater. Met de aanleg van een gescheiden rioolstelsel in het projectgebied leggen we het laatste puzzelstukje, bestaande uit een gescheiden rioolstelsel van circa 1.660 meter ter vervanging van het huidige niet-gescheiden riool. Tevens biedt deze nieuwe leiding de mogelijkheid om in de toekomst hemelwater van aanvullende afkoppelprojecten aan te sluiten.

2. Wegenherstel

De openbare ruimte wordt kwalitatief verbeterd door de vernieuwing van trottoirs en rijwegen.

Bij het ontwerp van de bovenbouw is nadrukkelijk rekening gehouden met de huidige en toekomstige functies van de wegen. Een gedeelte van de Kolmondstraat en de Ir. Em. Melottestraat wordt ingericht als een schoolstraat, die bijdraagt aan een veilige en overzichtelijke verkeerssituatie rondom de schoolomgeving.

Op locaties waar binnen het projectgebied langsparkeren is toegestaan, worden duidelijke en afgebakende parkeervakken gerealiseerd.

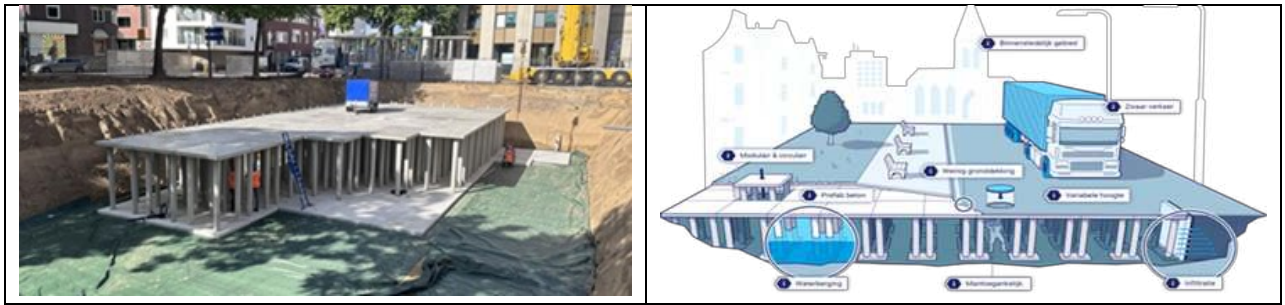
3. Waterbergingsvoorziening

Het bestaande bergbezinkbassin aan het EK2000 pad heeft zijn maximale capaciteit bereikt, met als gevolg een overstort van vuilwater op de Selzerbeek. Binnen het projectgebied realiseren we een ondergrondse infiltratie- en/of bergingsvoorziening voor hemelwater (hierna: waterkelder). Een geschikte locatie is het grasveld tegenover Selzerbeeklaan 18.



Afbeelding: locatie waterberging

Na realisatie wordt de bovengrondse inrichting hersteld c.q. opnieuw ontworpen, met kansen om het huidige groen recreatief en ecologisch op te waarderen, zodat de plek zowel functioneel als ruimtelijk meerwaarde biedt. De voorziening vangt neerslag op, laat water infiltreren waar dat technisch kan en voert vertraagd af. Doordat de waterkelder ondergronds is, blijft de bovengrond grotendeels beschikbaar en is grondverwerving niet nodig.



Afbeelding: Voorbeeld van waterkelder ter beeldvorming

De ondergrondse waterkelder levert berging en vertraagde afvoer, past binnen gemeentelijk eigendom, is toekomstbestendig, onderhoudsarm en laat de bovengrond vrij voor vergroening, verblijf en verkeersfunctie.

4. Groenvoorziening

Een vergroening van de openbare ruimte draagt bij aan de nagestreefde klimaatadaptatie, is een impuls voor de leefomgeving en leefbaarheid ter plekke en kan leiden tot een informele ontmoetingsplek. Het voorstel voor vergroening in het projectgebied is langs deze criteria tot stand gekomen.

Het hofje bij de Kolmondstraat wordt opnieuw ingericht, waarbij de bestaande parkeerfunctie zoveel mogelijk behouden blijft. Desondanks is er ruimte voor één boom met een omringend zitelement. In de Kolmondstraat zelf worden vier bomen geplaatst.

Het St. Jozefplein is omstreeks 2015 opnieuw ingericht, waarbij destijds al een kwaliteitsverbetering van het groen heeft plaatsgevonden. In de Koning Hendrikstraat worden vijf plantvakken gerealiseerd, waarin zes bomen worden aangeplant. In de Ir. Em. Melottestraat worden drie plantvakken aangelegd, waarin één boom wordt aangeplant. Daarnaast wordt zoals eerder beschreven de openbare ruimte boven de waterkelder recreatief en ecologisch opgewaardeerd.



Afbeelding: Voorbeeld ecologische en recreatieve inrichting

5. Afkoppelen van dakoppervlakken

Binnen het projectgebied worden particuliere dakoppervlakken losgekoppeld van het vuilwaterriool en aangesloten op het nieuwe hemelwatersysteem. Afkoppelen vindt uitsluitend plaats op locaties waar dit technisch haalbaar is, dat wil zeggen waar de regenpijp aan de straatzijde ligt, de afstand tot de openbare weg niet meer dan 5 meter bedraagt en geen route door aangelegde tuinen nodig is. Op grond van deze criteria komen 64 woningen voor afkoppeling in aanmerking, zowel particuliere woningen als woningen van Krijtland Wonen. Het hiermee gemoeide af te koppelen dakoppervlak bedraagt 1.236 m².

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat ook een aanzienlijk deel van het dakoppervlak van de Brede School en de appartementencomplexen rond het St. Jozefplein voor afkoppeling in aanmerking komt. Hierdoor kan aanvullend circa 2.843 m² dakoppervlak worden afgekoppeld.

6. Inzet externe begeleiding bij omvangrijk project

Het project betreft een omvangrijke en complexe opgave met meerdere stakeholders, technische uitdagingen en een strakke planning. Om de risico's te beheersen en de voortgang te waarborgen, wordt voorgesteld om ook externe begeleiding in te zetten. Deze begeleiding richt zich op directievoering, toezicht en omgevingsmanagement. Door de inzet van externe expertise wordt de

kans op vertraging, kostenoverschrijding en kwaliteitsverlies aanzienlijk verminderd. Daarnaast draagt deze inzet bij aan zo min mogelijk overlast voor de omgeving.

Kantttekeningen

De kantttekeningen in dit voorstel hebben zowel betrekking op de inhoudelijke inrichting van het project als op de financiële aspecten daarvan.

1. Inhoudelijk:

Waterkelder in plaats van waterbuffer

Het College stelt voor om de waterbergingsvoorziening in de vorm van een waterkelder te realiseren. Naast deze ondergrondse voorziening kennen we ook bovengrondse voorzieningen. Een bovengrondse waterbuffer is een zichtbaar, landschappelijk element waarin hemelwater tijdelijk wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd. Een bovengrondse voorziening kan ecologische meerwaarde bieden en ruimte geven aan recreatief medegebruik, maar kent binnen het projectgebied forse nadelen.

- Voor het benodigde bergingsvolume is veel ruimte nodig, waardoor (grotendeels) grondverwerving van particulier eigendom nodig is en bestaande functies op het betreffende perceel worden verdrongen.
- Hoewel de aanleg op zichzelf relatief eenvoudig kan zijn, lopen de totale kosten op door grondaankoop, ecologische/recreatieve inrichting en structureel beheer (maaien/rietbeheer, slibruiming, inspecties).
- Bodemonderzoek toont een zeer slechte tot matige doorlatendheid aan waardoor infiltratie slechts beperkte meerwaarde oplevert.
- Een grote, permanente waterpartij neemt onevenredig veel plangebied in beslag en past minder bij de gebiedsvisie Selzerbeek Kwartier, die inzet op flexibele bovengrond voor kleinschalige vergroening (bijv. wadi's) en verblijfskwaliteit.
- Zichtbare waterstanden, modderige randen en noodzakelijke veiligheidsvoorzieningen (taluds/hekwerk) hebben een negatieve invloed op de belevingskwaliteit.

2. financieel :

2a. Subsidieaanvraag Waterveiligheid en Ruimte Limburg (WRL)

Voor de realisatie van de waterbergingsvoorziening loopt bij WRL een subsidieaanvraag in het kader van de Kansenregeling. De subsidie kan maximaal 85% van de subsidiabele kosten bedragen, met een bovengrens van € 500.000. Ten tijde van het opstellen van dit raadsvoorstel is hierover nog geen besluit genomen door WRL. Om die reden is met een eventuele bijdrage nog geen rekening gehouden in de raming en in de nu gevraagde verhoging van het investeringskrediet. Mocht de subsidie later alsnog worden toegekend, dan drukt dit de gemeentelijke financieringslast van het project.

2b. Financieel risico aanbesteding

De in dit raadsvoorstel opgenomen kosten betreffen geraamde bedragen, gebaseerd op de huidige inzichten en beschikbare informatie. Omdat het verdere traject via een aanbestedingsprocedure verloopt, bestaat het risico dat de definitieve inschrijvingen hoger uitvallen dan geraamd. Dit risico wordt mede versterkt door de oorlog en de geopolitieke spanningen in het Midden-Oosten, die hebben geleid tot hogere brandstof- en energieprijzen. Deze prijsstijgingen werken relatief sterk door in de grond-, weg- en waterbouw, vanwege het intensieve gebruik van zwaar materieel en transport en de energie-intensieve verwerking van onder meer asfalt.

Het voorliggende budget is begroot met marktconforme prijzen. Met het effect van deze geopolitieke spanningen is echter geen rekening gehouden, omdat de prijzen op dit moment te sterk fluctueren om betrouwbaar te kunnen begroten. Het daadwerkelijke effect van deze ontwikkelingen zal dan ook pas concreet blijken uit de inschrijvingen bij de aanbesteding. Indien na afronding van de aanbesteding blijkt dat dit leidt tot een overschrijding van het beschikbare budget, wordt uw raad hierover tijdig en separaat geïnformeerd, zodat hierover nadere besluitvorming kan plaatsvinden.

Financiën

De in het MIP opgenomen projecten zijn financieel doorgerekend op basis van kengetallen. Voor project 1 heeft dit geleid tot een globaal investeringsvolume van € 1,5 mln., opgenomen in de begroting 2025.

Ter voorbereiding van het project zijn onderzoeken uitgevoerd naar de technische haalbaarheid, de kosten, de beheerinspanning en de ruimtelijke kwaliteit. Deze onderzoeken laten zien dat de globale, op kengetallen gebaseerde raming van € 1,5 miljoen moet worden bijgesteld.

In onderstaande tabel zijn de initiële raming, de raming naar aanleiding van het verdiepingsonderzoek en de reden voor bijstelling nader toegelicht:

Onderdeel + initiële raming	Raming naar aanleiding van verdiepingsonderzoek	Reden voor bijstelling
Riolering € 900.000	€ 1.500.795	Uit de technische uitwerking blijkt dat de bestaande riolering volledig vervangen dient te worden naast de aanleg van een HWA riolering. Dit was niet volledig meegenomen in de oorspronkelijke raming. De onderdoorgang bij de Maastrichterlaan is nu ook in de berekening meegenomen.
Wegenherstel € 600.000	€ 1.067.600	De genoemde straten krijgen een kwaliteitsverbetering door een betere wegingdeling/profiel. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en levensduur van de inrichting. Dit leidt tot hogere investeringskosten dan in de oorspronkelijke globale raming was opgenomen.
Waterbergingsvoorziening	€ 900.000	De ondergrondse waterbergingsvoorziening was nog niet meegenomen in de globale raming aangezien positionering, dimensionering en uitvoering nog niet bekend waren.
Groenvoorziening	€ 100.000	Niet meegenomen in globale raming, de ecologische en recreatieve opwaardering van het perceel boven de waterkelder maakt hier een groot onderdeel vanuit.
Afkoppeling van dakoppervlakken	€ 25.000	Niet meegenomen in globale raming.
Inzet externe begeleiding	€ 100.000	Niet meegenomen in globale raming.

Bij de kostenraming is rekening gehouden met relatief hoge opslagen voor staatkosten en onvoorziene uitgaven, passend bij de huidige marktomstandigheden. Daarnaast is uitgegaan van een worstcasescenario voor de grondkwaliteit en grondwaterstand, wat leidt tot hogere kosten voor de voorbereidende werkzaamheden.

Op basis hiervan is een aanvullend investeringskrediet van € 2.193.395 benodigd. De kapitaallasten nemen vanaf 2028 structureel toe met circa € 94.068 per jaar, inclusief rente. Hiervan wordt € 51.536 gedekt vanuit de rioolheffing, omdat de investeringen in riolering, waterberging en het afkoppelen van dakoppervlakken ten laste komen van het taakveld riolering. Het structurele nadelige effect op het begrotingssaldo bedraagt daardoor € 42.532 per jaar.

Het college adviseert de werkzaamheden integraal uit te voeren. Hiermee worden de overlast voor de omgeving en de uitvoeringskosten beperkt. Ter ondersteuning van de besluitvorming is hieronder een overzicht opgenomen van de aanvullende investeringen en bijbehorende jaarlijkse kapitaallasten per onderdeel.

onderdeel	Aanvullende investering	Aanvullende meerlast
Riolering	€ 600.795	€ 20.745
Wegenherstel	€ 467.600	€ 29.420
Waterbergingsvoorziening	€ 900.000	€ 29.959
Groenvoorzieningen	€ 100.000	€ 13.112
Afkoppeling dakoppervlakken	€ 25.000	€ 832

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad zal het definitieve ontwerp worden afgerond en in aanbesteding worden gebracht. Realisatie is voorzien in 2027 en 2028.

Bijlagen

Raadsvoorstel 16 december 2024	24.0032585
Projecten investeringslijst (MIP)	24.0032801
De Uitgangspuntennotitie Afkoppelstrategie	24.0033090
Masterplan Openbare Ruimte	23.0021597