

plan: Watertoets voor:
Hof van Assisi - Maastricht

opdrachtgever: Wilre bv, Aalsterweg 67 Eindhoven

datum: 13 juni 2017

status: definitief

wijzigingsdatum: n.v.t.

projectnummer: MA-603.000b

*bureau***VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Hof van Assisi - Maastricht

Watertoets

projectnummer: MA-603.000b

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

gulpen, 13 juni 2017

status: definitief

Inhoudsopgave

Hof van Assisi – Maastricht	2
Watertoets	2
Inhoudsopgave	3
Inleiding	4
1. Overlegprocedure en randvoorwaarden	6
2. Waterparagraaf	7
2.1 Omschrijving plangebied	7
2.2 Geologie, geomorfologie en bodem	9
2.3 Watersysteem, huidige situatie	13
2.4 Waterbeleid	14
2.4.1 Legger Waterschap Limburg	14
2.4.2 Waterbeleid provincie Limburg	14
2.5 Watersysteem, gewenste toekomstige situatie	16
2.5.1 Voorgenomen ingreep	16
2.5.2 Berekening te verwerken hoeveelheid hemelwater	17
2.5.3 Het gewenste toekomstige watersysteem	18
2.5.4 Overige aandachtspunten	20
Literatuur	21
Bijlage 1: Advies Waterschap Limburg / gemeente	22
Bijlage 2: Productinformatie	31

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

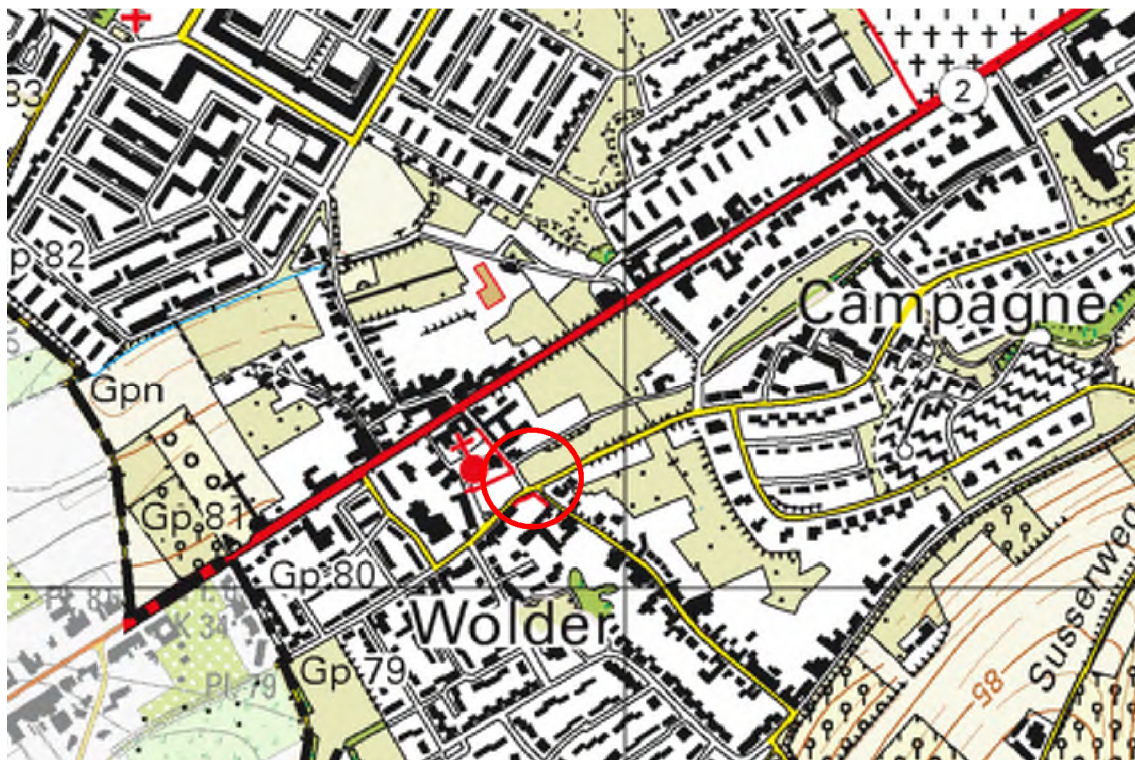
Hof van Assisi

De nieuw en gedeeltelijke verbouw is gericht op de realisatie van appartementen en een parkeerkelder. Het buitenterrein is gedeeltelijk (semi-)verhard en voor de rest als tuin/park ingericht.

Bureau Verbeek heeft de opdracht gekregen van Wilre bv te Eindhoven om voor voornoemd plangebied een watertoets uit te voeren in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan.

Situering

Het onderzoeksgebied voor deze watertoets bevindt zich in Wolder, een wijk in het zuidwesten van de gemeente Maastricht, aan het westen direct gelegen aan de landsgrens met België. Het plangebied, gescheiden door een rijweg gelegen aan R.K. kerk Sint Petrus en Pauluskerk. Het plangebied ligt iets verhoogt, met een afstoomgebied richting de Kleine Zouw.



Figuur 1: Topografische ligging onderzoeksgebied(kaart: Tcp25©Kadaster)

Werkwijze

Voor de watertoets is de volgende stapsgewijze benadering gekozen, die zijn weerslag vindt in de verschillende hoofdstukken.

- In hoofdstuk 1 wordt een overzicht gegeven van het Wateradvies van het Waterschap Limburg en de daaruit voortgevloede randvoorwaarden;
- Vervolgens volgt in hoofdstuk 2 de waterparagraaf, waarin het huidige en het toekomstige watersysteem toegelicht worden. Aan het einde van dit hoofdstuk volgt een berekening van het gewenste watersysteem, waaruit de uitvoerbaarheid van dit watersysteem blijkt. Informatie die gebruikt is voor de totstandkoming van deze watertoets en die van belang kan zijn voor de lezer is opgenomen als bijlage.

1. Overlegprocedure en randvoorwaarden

Aangegeven wordt dat er bij de totstandkoming van de watertoets rekening moet worden gehouden met de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer. Hierbij moet de voorkeursvolgorde ‘infiltreren, bergen en afvoeren’ worden gehanteerd.

Verder wordt aangegeven dat er een bovengrondse of ondergrondse infiltratievoorziening moet komen met voldoende omvang om het hemelwater van de daken en de verhardingen op te vangen, hierbij heeft een bovengrondse waterhuishoudkundige voorziening de voorkeur.

In het voortraject is het concept van de watertoets aan zowel het Waterschap Limburg als ook aan de gemeente Maastricht toegezonden. De correspondentie is opgenomen in bijlage van deze rapportage.

Het Waterschap stelt dat zij kan instemmen met de benoemde opties. Hierbij zijn echter twee kanttekeningen geplaatst:

1. De overstort van $t=100$ op De Kleine Zouw dient vertraagd te worden afgevoerd. Hiertoe is een vergroting van de openbuffer voorgesteld van het verschil tussen de hoeveelheid $t=25$ en $t=100$, die in 24 uur leegloopt. Deze wijziging is opgenomen in navolgende rapportage.
2. Voorkomen dient te worden dat in extreme situaties het afstromende hemelwater vanaf met name de Pletzersstraat ongewenst het terrein op kan stromen en zo onbedoelde voor overlast voorkomen (bijvoorbeeld in de parkeerkelder of als belasting op de hemelwaterbuffer welke niet op water van buitenaf is berekend). De tweede kanttekening betreft een ontwerptechnisch aandachtspunt waar serieuze aandacht voor wordt gevraagd. Dit is niet meegenomen in deze rapportage.

De gemeente Maastricht heeft geen aanvullende opmerkingen.

2. Waterparagraaf

In dit hoofdstuk volgt een globale omschrijving van het watersysteem binnen het plangebied, inclusief alle door de waterbeheerder als relevant aangemerkte aspecten en de wijze waarop daarmee binnen dit initiatief rekening is gehouden.

2.1 Omschrijving plangebied



Figuur 2: Ligging onderzoeksgebied geprojecteerd op luchtfoto (Bron: Kadaster).

Het onderzoeksgebied ligt op de kruising Pletzersstraat en Heukelommerweg/Médoclaan, gescheiden door deze rijwegen aan R.K. kerk Sint Petrus en Pauluskerk en het voorliggend parkeerterrein. Het plangebied ligt iets verhoogt, met een afstoomgebied richting de Kleine Zouw.



Figuur 3: Hof van Assisi

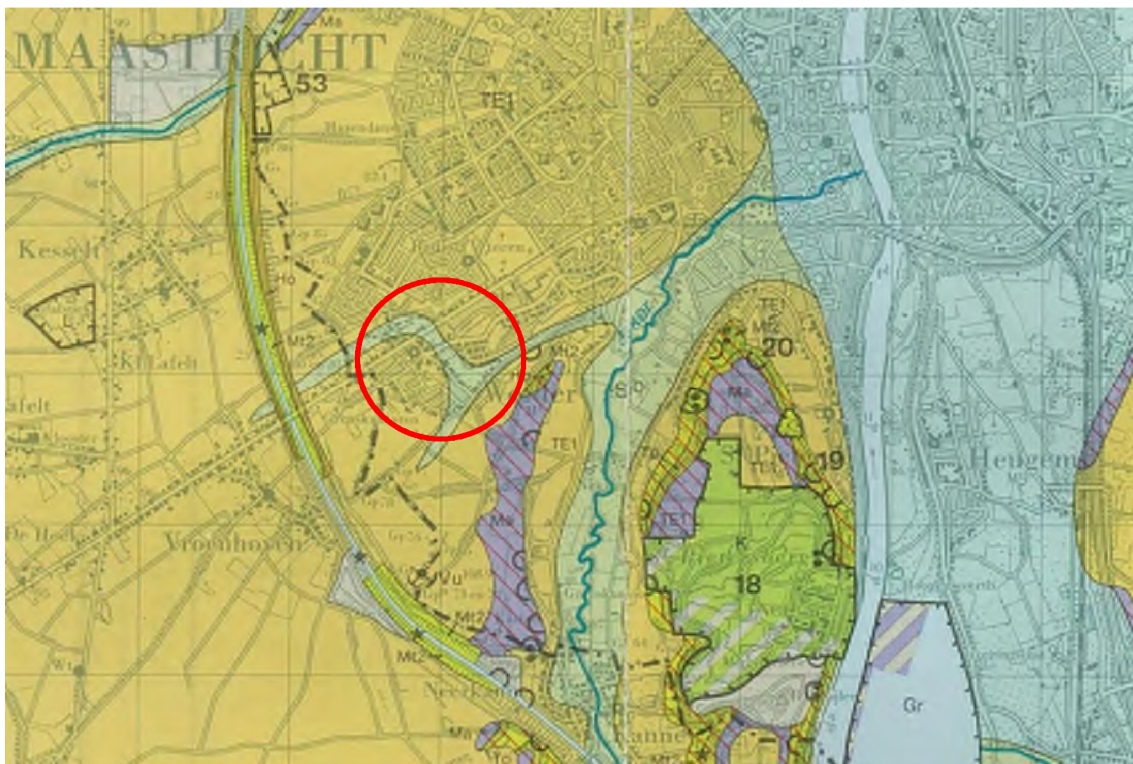


Figuur 4: Hof van Assisi

2.2 Geologie, geomorfologie en bodem

Geologie

Geologie of aardkunde is de wetenschap die de aarde, haar geschiedenis en de processen die haar vormen en gevormd hebben, bestudeert. Een uitsnede van de geologische oppervlaktekaart van het plangebied en de directe omgeving is afgebeeld op figuur 5.

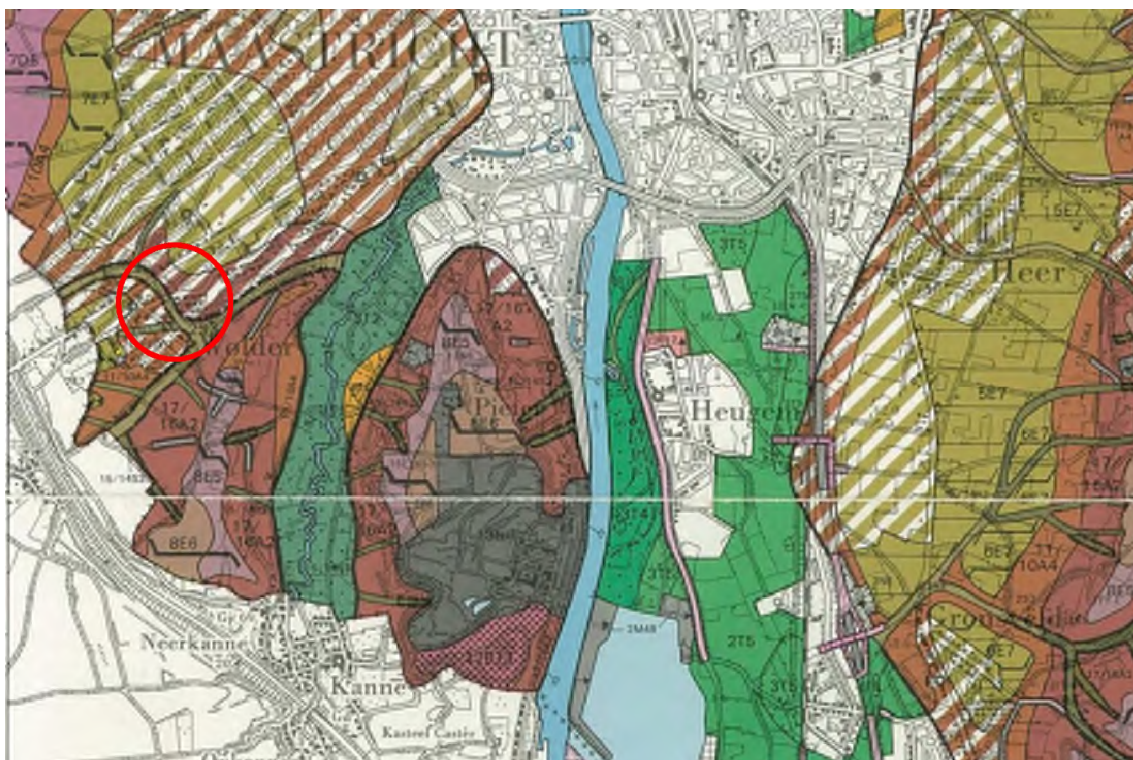


Figuur 5: Uitsnede geologische kaart

Op basis van de geologische kaart van Zuid-Limburg kan worden afgeleid dat het plangebied zich bevindt op een overgang van de Pleistoceen Formatie van Twente/Eindhoven (leem (windafzettingen) - zandlöss) en Holocene Formatie van Singraven (klei, zand, grind (beekafzettingen) en lokaal veen).

Geomorfologie

De geomorfologie is de wetenschap die de vormen van het aardoppervlak en de processen, die daarbij een rol hebben gespeeld of spelen, bestudeert. Op figuur 6 is de geomorfologische structuur van het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 6: Uitsnede geomorfologische kaart

Op basis van de geomorfologische kaart van Nederland (Genk-Sittard-Maastricht-Heerlen) kan worden afgeleid dat het plangebied is gelegen in een droogdal (11/10R3, direct grenzend aan 2S3 en 11//10R3).

Bodem en grondwater (Bron: BK bodem, 8 januari 2013)

De bodemopbouw in het plangebied kan als volgt worden geschematiseerd:



Figuur 7: Uitsnede bodemkaart

Op basis van de bodemkaart van Nederland (Maastricht-Heerlen) kan worden afgeleid dat het plangebied, voor zover als gevolg van stedelijke ontwikkelingen niet vergraven, is gelegen direct aan een gebied dat wordt gekenmerkt met siltige leem (Ldd6, Ooivaagronden met roest beginnend dieper dan 80cm en BLb6, Bergbrikgronden).

Het terrein wordt als zwak hellend omschreven (hellingklasse B, 2-5%) met een grondwatertrap van VII waarvoor kenmerkend is dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand is >80cm en de gemiddeld laagste grondwaterstand is >160cm beneden maaiveld.

Bodemvervuiling

Uit een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V. is voor het plangebied in januari 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 08B228.R001.JW.GL). Hieruit kwam naar voren dat:

- Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van locatie Hof van Assisi voldoet aan de kwaliteitseisen die hieraan worden gesteld. Gezien de gemeten concentraties zal geen verspreiding naar het freatisch grondwater plaatsvinden

(bron: Waterparagraaf Centrumplan Wolder, locatie Castermans I en II te Maastricht)

Inmiddels zijn alle niet te handhaven opstallen verwijderd en is de huidige bodemkwaliteit onbekend. Aangenomen wordt dat door het gecertificeerd afbreken de bodemkwaliteit niet is verslechterd en mogelijk voorkomende asbest is afgevoerd.

Infiltratie

In genoemd onderzoek is middels de omgekeerde boorgatmethode de k-waarde bepaald. De boringen zijn doorgezet tot een diepte van 2,0m-mv.

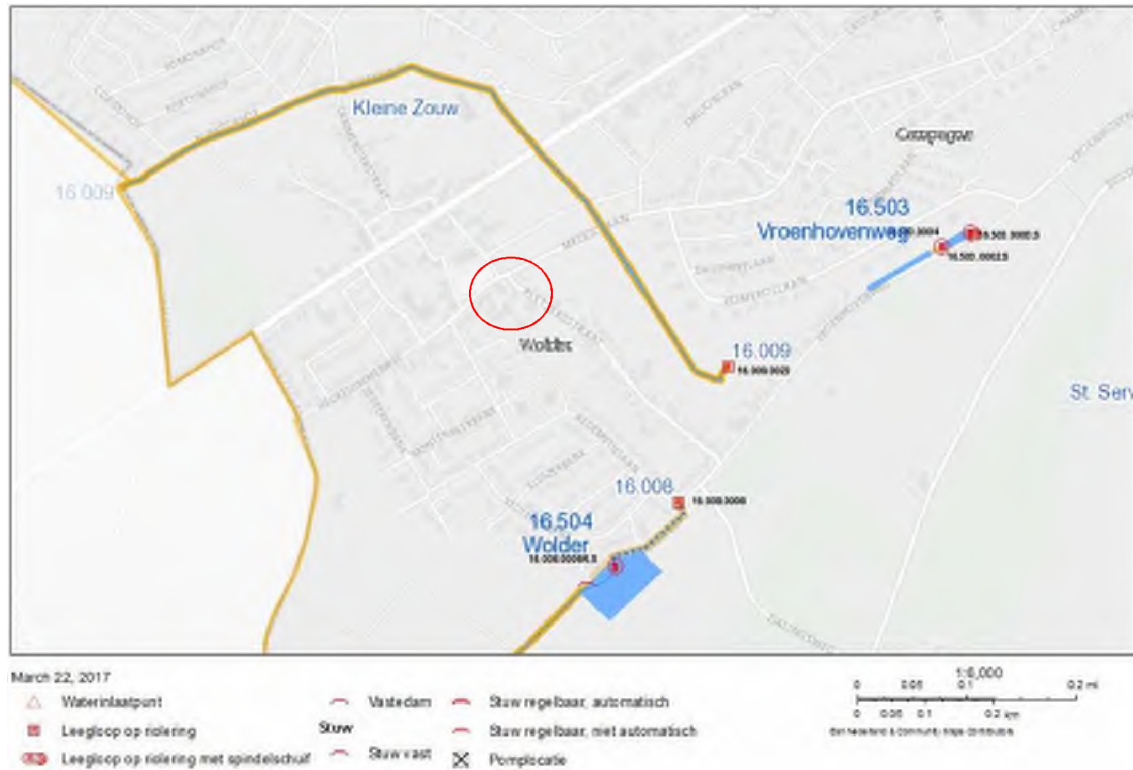
- Voor Hof van Assisi is de k-waarde gemiddeld 3,68 m/dag

Doorlatendheid (meter/dag)	Gradatie
< 0,01	Zeer slecht (ZS)
0,01 - 0,10	Slecht (S)
0,10 - 0,50	Matig (M)
0,50 - 1,0	Vrij goed (VG)
1,0-10	Goed (G)
>10	Zeer goed (ZG)

Tabel 1: overzicht classificatie doorlatendheid

2.3 Watersysteem, huidige situatie

In figuur 8 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 8: Huidige situatie plangebied (Bron: Waterschap Limburg)

Hof van Assisi

Het plangebied wordt voor ca. 2/3 van het oppervlak voorzien van bebouwing en (semi-) verharding. Een groot deel van het plangebied wordt echter niet bebouwd. In overeenstemming met de, in de vorige paragraaf omschreven, te verwachten relatief hoge k-waarde van de ondergrond (gemiddeld 3,68 m/dag) dient het hemelwater afkomstig van de daken van de bebouwing en de verharding opgevangen te worden een buffer. Deze is voorzien in het tuin/park gedeelte. Een overstort voor calamiteiten kan worden voorzien richting de achter het plangebied gelegen grub (Kleine Zouw) welke uitmond in een buffer aan de Vroenhovenweg.

2.4 Waterbeleid

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het waterbeleid van het Waterschap en de Provincie Limburg. Uit dit beleid kunnen randvoorwaarden voortvloeien die van belang zijn bij de keuze voor de wijze van afvoer van het hemelwater in het plangebied.

2.4.1 Legger Waterschap Limburg

De legger van het Waterschap vormt samen met de keur het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. Op de legger, afgebeeld in figuur 9, staan alle elementen aangegeven die bij het Waterschap Limburg is beheer zijn in de nabijheid van het plangebied.

Voor het plangebied geldt, dat de noord-oostelijk gelegen grub Klein Zouw, uitmondend in de buffer aan de Vroenhovenweg, in beheer is bij het Waterschap. Wanneer ervoor wordt gekozen om het hemelwater uit het plangebied af te voeren naar Kleine Zouw, dient op basis van de Keur van het Waterschap een vergunning te worden aangevraagd. Het Waterschap kan daarbij nadere regels stellen omtrent de kwantiteit en de kwaliteit van het af te voeren hemelwater.

2.4.2 Waterbeleid provincie Limburg

Het provinciale beleid ten aanzien van water is gebundeld in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Van belang zijn daarbij de kristallen en de blauwe waarden. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Kristallen waarden

De kristallen waardenkaart geeft onder meer inzicht in de locatie van bodem- en grondwaterbeschermingsgebieden. In deze gebieden gelden nadere regels ten aanzien van ingrepen in de ondergrond. Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Maastricht. Dit betreft noch een bodem-, noch een grondwaterbeschermingsgebied.



Figuur 9: Kristallen waarden

Blauwe waarden

De kaart Blauwe waarden geeft de belangrijkste functies van het oppervlaktewatersysteem weer. Zo zijn de dalen weergegeven, evenals de ecologische structuur met daarin de hydrologisch gevoelige natuurgebieden. Daarnaast zijn de beeklopen met een specifieke ecologische functie aangeduid. Het plangebied is als stedelijk gebied aangeduid en kent geen nadere functies ten aanzien van het oppervlaktewatersysteem.



Figuur 10: Blauwe waarden

Concluderend kan worden gesteld dat vanuit het provinciale beleid geen nadere regelgeving van toepassing is ten aanzien van het plangebied.

2.5 Watersysteem, gewenste toekomstige situatie

In deze paragraaf komen achtereenvolgens de voorgenomen ingreep, de te verwerken hoeveelheid regenwater in pieksituaties, het gewenste watersysteem en de overige aandachtspunten ten aanzien van het watersysteem aan bod.

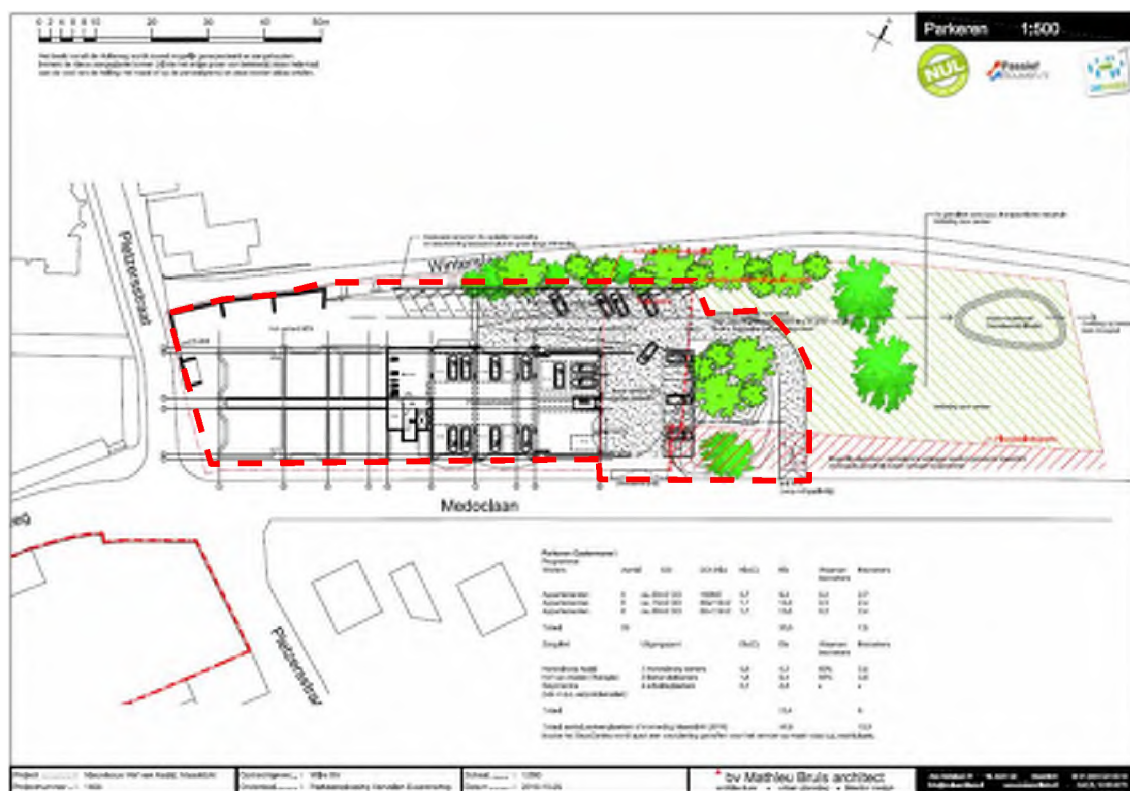
2.5.1 Voorgenomen ingreep

In figuur 10 is de voorgenomen ingreep weergegeven. Deze ingreep bestaat uit het realiseren van met name nieuwbouw op een reeds bouwrijp gemaakt terrein.

Hof van Assisi

De nieuw en gedeeltelijke verbouw is gericht op de realisatie van appartementen en een parkeerkelder. Het buitenterrein is gedeeltelijk (semi-)verhard en voor de rest als tuin/park ingericht.

De uitbreiding van het verharde oppervlak is op onderstaande tekening aangegeven.



Figuur 10: Stedenbouwkundig plan (bron: bv Mathieu Bruls architect)

2.5.2 Berekening te verwerken hoeveelheid hemelwater

In deze paragraaf wordt het watersysteem voor de planlocatie ‘doorgerekend’ voor een ‘25-jaars’ bui. Hierbij wordt, zoals gevraagd door het Waterschap Limburg, een doorkijk gegeven naar een ‘100-jaars’ bui. De norm voor een 25-jaarsbui is: 35 mm in 45 minuten. Voor een 100-jaars bui is de norm: 45 mm in 30 minuten.

In tabel 2 staan de globale oppervlakten weergegeven die gebruikt worden bij de berekening van de hoeveelheid te verwerken hemelwater. De oppervlakten zijn gebaseerd op tekeningnummer d.d. 15-03-2017, bv Mathieu Bruls architect, zoals in figuur 10 (paragraaf 2.5.1) is opgenomen.

Bij de berekening wordt geen rekening gehouden met de hoeveelheid hemelwater die buiten de perceelgrens valt.

Hof van Assisi

Type oppervlak	Oppervlakte	Eenheid
Bebouwing	1.465	m ²
Elementverharding*	1.330	m ²
Tuin/park	2.520	m ²

Tabel 2: Oppervlakten Cour Wolder

* Elementverharding bestaat zowel uit bestrating als tuinen direct om bebouwing, expliciet niet als tuin/park aan te merken.

Type oppervlak	Oppervlakte	Eenheid	Afvoeiings-coëfficiënt	Reken-hoeveelheid	Eenheid
Bebouwing	1.465	m ²	0,90	1.319	m ²
Elementverharding	1.330	m ²	0,80	1.064	m ²
Tuin/park	2.520	m ²	0,40	1.008	m ²
				3.391	m²

Tabel 3: Oppervlakte berekening voor doorrekening waterstroom Cour Wolder

Berekening hoeveelheid hemelwater voor een 25-jaars bui (35 mm water in 45 minuten).

$$0,035\text{m} \times 3.391\text{m}^2 = \text{ca. } 119\text{m}^3 \text{ in 45 minuten}$$

Berekening hoeveelheid hemelwater voor een 100-jaars bui (45 mm water in 30 minuten).

$$0,045\text{m} \times 3.391\text{m}^2 = \text{ca. } 153\text{m}^3 \text{ in 30 minuten.}$$

Voor de hemelwaterafvoer zal daarom gerekend gehouden moeten worden met een te verwerken hoeveelheid hemelwater van ca. 119m³ die valt in drie kwartier. Voor de daadwerkelijke buffering van het hemelwater wordt rekening gehouden met de 153m³ van een 100-jaars bui.

2.5.3 Het gewenste toekomstige watersysteem

Als uitgangspunt voor de afvoer van dit hemelwater wordt de voorkeursvolgorde van het waterschap gebruikt; infiltreren, (tijdelijk) bergen en afvoeren.

Hof van Assisi

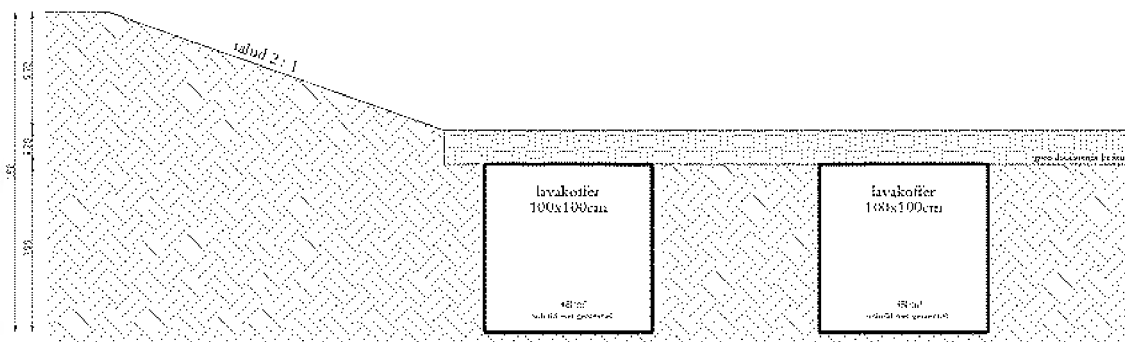
Basisgegevens:

- Minimaal 119m³ buffercapaciteit is nodig voor de opvang van de 25-jaars piekbui.
- Minimaal 153m³ buffercapaciteit is nodig voor de opvang van de 100-jaars piekbui.
- De infiltratiecapaciteit van de aanwezige bodem is 3,68m/dag.
- Gehanteerde veiligheidsfactor is 1,5 (reken k-waarde 2,45m/dag).
- Binnen 24 uur moet de buffer weer beschikbaar zijn voor de volgende bui.

Met betrekking tot het toekomstige watersysteem is één en ander afhankelijk van de inrichting van de openbare ruimten. In de toekomstige situatie wordt een gedeelte van het terrein ingericht als tuin/park met een open hemelwaterbuffer. Gezien de goede doorlaatbaarheid van de grond (zie paragraaf 2.2) is bufferen in combinatie met infiltratie een goede optie. Daarom zijn de mogelijkheden voor infiltreren en bufferen onderzocht en is gekozen voor het toepassen van een open buffer met een lavakoffer (wadi) voorzien een calamiteiten-overstort op het achterliggende grub De Kleine Zouw.

Buffering en infiltratie middels wadisysteem

Gerekend is met een systeem van een open buffer met daaronder een lava-koffer, een zogenaamde wadi. Gekozen is om niet onder de gehele buffer een lavakoffer aan te brengen maar te werken met twee stroken die op 1m van elkaar zijn gesitueerd, hetgeen zorgt voor een snellere leegloop van het systeem.



Figuur 11: principe infiltratiesysteem

Inhoud buffer in verband met buffering:

- Open buffer: 150m² * 0,70cm = 105m³
- Lavakoffer: 1x1m * 40m * 48% open holtes (Porodur lava 16/32mm) = 19m³
- Totaal bufferend vermogen: 105 + 19 = **124m³**

Infiltratietijd:

- Infiltratiesnelheid: 2,45m/dag (=0,102m/uur)
- Wandoppervlakte: 4m²/m (1m²/m kant, 2 koffers van 20m¹) * 20m = 80m²
- Leegloopcapaciteit is 80m² * 0,102m/uur * 60% = 4,90m³/uur
- Leeglooptijd: 119m³ / 4,90m³/uur = **24uur**

Vergroting buffer in verband met tijdelijke berging $t=100$:

- Open buffer 124m^3 in verband met $t=25$
- Benodigde extra buffervermogen in verband met $t=100$ ($153\text{m}^3 - 124\text{m}^3$) = 29m^3
- Deze extra buffering dient vertraagd te worden afgevoerd in 24u ($0,34\text{ l/s}$) omdat een directe lozing niet is toegestaan op De Kleine Zouw

Uitvoering ondergrondse infiltratievoorziening (randvoorwaarden):

- Direct rondom de lavakoffer filterdoek aanbrengen
- Gebruikmaken van Porodur Lava met gradatie 16/32mm
- De hoogte van de zijkanten worden geacht voor 60% van de waarde mee te doen i.v.m. de gemiddelde vullingsgraad van de koffers met water.

Conclusie:

Aan de voorwaarde dat de buffer binnen 24 uur weer volledig beschikbaar dient te zijn wordt voldaan bij een 25-jaars bui. Een 100-jaars bui past niet geheel in deze voorziening, bij deze calamiteit is een natuurlijke overstort naar de Kleine Zouw mogelijk, deze dient echter vertraagd plaats te vinden (binnen 24 uur). Hierdoor zal geen extra belasting plaatsvinden op het gemeentelijk rioleringsstelsel richting het RWZI.

2.5.4 Overige aandachtspunten

Diffuse bronnen van vervuiling

Bij het toepassen van materialen op het terrein en in de bebouwing en met het oog op het beheer van het terrein is het van belang dat het ontstaan van diffuse bronnen voorkomen wordt. Met name dient voorkomen te worden dat:

- Onbehandelde, uitlopende bouwmaterialen en straatmeubilair toegepast worden;
- Chemische onkruidbestrijdingsmiddelen toegepast worden.

Grondwater

Het grondwaterpeil is in het bodemonderzoek niet aangetroffen, eveneens zijn er tekenen gevonden van oxidatie, waardoor geen uitspraak kan worden gedaan over de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Boringen zijn verricht tot 2,0m –mv. Gezien de lage grondwaterstand en de aard van de toekomstige bebouwing ligt het niet in de lijn der verwachting dat de bouw problemen gaat opleveren voor de grondwaterstroming.

Ten behoeve het mogelijk drooglegging van de bouwput is een melding of vergunning nodig. Op dat moment toetst het Waterschap in hoeverre het afpompen van grondwater op het grondwater gevolgen hebben voor de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld op de gevolgen voor funderingen en kelders van woningen rondom het plangebied.

Literatuur

CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V. 10 februari 2009, Centrumplan Wolder, Locatie Castermans I en II te Maastricht, Waterparagraaf.

Leijendeckers, P.H.H., Fortuin J.B., Herwijnen van F, Schwippert G.A., 2003, Polytechnisch zakboekje, Reedbusiness information BV

Provincie Limburg, 22 september 2006, POL 2006 (actualisatie januari 2011), Kristallen waarden kaart.

Provincie Limburg, 22 september 2006, POL 2006 (actualisatie januari 2011), Blauwe waarden kaart.

Waterschap Roer en Overmaas, 27 november 2012, Zoneringskaart

Bijlage 1: Advies Waterschap Limburg / gemeente



Van: <[redacted]>
Verzonden: woensdag 7 juni 2017 15:31
Aan: 'Alfred Mutsaers'
Onderwerp: RE: Cour Wolder Maastricht/ Hof van assisi

Hoi [redacted],

Ik bedoel de gebieden die hoger liggen dan het plangebied. Het water wat zich daar verzameld en de berg af stroomt. Wanneer de parkeergarage lager dan de weg komt te liggen (zoals in de rode cirkel nu al het geval is) dan stroomt het water van buiten het plangebied, het plangebied in.

Maw. ik raad jullie aan met het ontwerp rekening te houden met water dat bij een piekbui oppervlakkig over de weg weg stroomt en dan wellicht op het terrein van Assisi komt.



Met vriendelijke groet,



adviseur vergunningen



**waterschap
limburg**

+31 619000280
waterschaplimburg.nl

met de omgeving, voor de omgeving

Van: [redacted] [redacted].nl]

Verzonden: woensdag 7 juni 2017 15:15

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Cour Wolder Maastricht/ Hof van assisi

Goedemiddag,

Bedankt voor de input / reactie.

Ik zal in de watertoets opnemen:

- Buffer dusdanig vergroten dat t=100 ook kan worden geborgen (echter geen onderdeel van de infiltratie), in 24u dit gedeelte vertraagd afvoeren naar de Kleine Zouw zodat buffer weer beschikbaar is.

Als aandachtspunten zal ik dan ook vermelden:

- Rekening houden met water van buiten het plangebied: terrein dusdanig inrichten dat water van hoger gelegen terreingedeelten niet het terrein kan opstroomen.
- Voorzieningen treffen i.v.m. parkeerkelder zodat bij zware neerslag geen oppervlakkige instroming kan plaatsvinden.

Deze mailwisseling zal ik als ter volledigheid als bijlage opnemen.

[redacted]

[redacted]

projectmanager

bureau VERBEEK

landschap architect / ontwerper / stedelijk ontwerp

Kon. Julianastraat 21a

6271 CB Gulpen

tel. +31 (0) 43 450 30 45

info@bureauverbeek.nl

www.bureauverbeek.nl

mobiel nr +31 (0) 6 24 53 88 00

amutsaers@bureauverbeek.nl



Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon ondertekende document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen.

Van: [redacted] [redacted].nl]

Verzonden: woensdag 7 juni 2017 14:22

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Cour Wolder Maastricht/ Hof van assisi

Goedemiddag [redacted],

Ik verwacht wel problemen met het hof van Assisi.

De waterparagraaf voldoet bijna volledig aan ons beleid met de opmerking dat het lozen van water bij een t=100 naar de Kleine Zouw, vertraagd moet plaatsvinden.

Maar ik voorzie wel problemen met het water. Het gebied ligt op een helling. Dat betekent dat er niet alleen risico is van het water op eigen terrein, maar ook van water dat van de straat komt. Het is dus van groot belang dat het terrein zo wordt ingericht dat afstromend water dan van hoger gelegen gedeelten niet het terrein op kan stromen, want daar zijn de voorzieningen die nu worden gemaakt, niet op berekend.

Ik kan nu ook niet zien of de parkeerkelder lager ligt dan het achterliggende terrein. Ook hier voorzie ik een probleem bij zware regenval.

Met vriendelijke groet,

adviseur vergunningen



waterschap
 limburg

waterschaplimburg.nl

met de omgeving, voor de omgeving

Van: _____ [_____]

Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 13:57

Aan: _____

Onderwerp: RE: Cour Wolder Maastricht

Geachte,

Bedankt voor uw bericht. Geldt dit bericht ook voor het plan Hof van Assisi dat ik gelijktijdig heb ingediend en aan de overkant van de weg ligt?

Alvast dank voor uw reactie.

Gr. Alfred

ing. _____
projectmanager

bureau VERBEEK

landschap, natuur, ecologie - stedelijk ontwerp

Kon. Jullanastraat 21a

6271 CB Gulpen

tel. +31 (0) 43 450 30 45

info@bureauverbeek.nl

www.bureauverbeek.nl

mobiel nr +31 (0) 6 24 53 88 00
amutsaers@bureauverbeek.nl



Het is mogelijk [redacted] tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon ondertekende document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen.

Van: [redacted] ([redacted]@[redacted].nl)
Verzonden: donderdag 1 juni 2017 17:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Cour Wolder Maastricht

Geachte [redacted],

Wij hebben geen opmerkingen over uw plannen van Cour Wolder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

adviseur vergunningen



**waterschap
limburg**

[redacted]
waterschaplimburg.nl

met de omgeving, voor de omgeving

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <m.vandendool@poeijers.nl>
Verzonden: vrijdag 9 juni 2017 12:15
Aan: [REDACTED].nl
CC: [REDACTED].nl
Onderwerp: FW: cc ontwerp-bp Cour Wolder (versie 05.05.2017)
Bijlagen: gebiedsadvies BP Cour Wolder.docx; BP Cour Wolder.pdf; BP Hof van Assisi.pdf

Beste [REDACTED],

Er is één opmerking binnenkomen van de gemeente. (minimaal)
Zie onderstaande mailwisseling van de gemeente en [REDACTED] (wellicht heb je deze reeds via [REDACTED] ontvangen)

Verder is het akkoord!
Pas jij dit nog aan.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Wilre bv
Aalsterweg 67
5615 CB Eindhoven
t [REDACTED]
e [REDACTED]

Wilre bv is een onderdeel van Poeijers bv

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print. Dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen door het bericht te retourneren en de inhoud niet te gebruiken. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Van: [REDACTED] ([REDACTED].nl)
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 15:12
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: cc ontwerp-bp Cour Wolder (versie 05.05.2017)

Hallo [REDACTED],

Ik heb zojuist van [REDACTED] de opmerkingen op het concept-bestemmingsplan 'Cour Wolder' ontvangen.
Is er inmiddels meer bekend over de aanpassingen die de opdrachtgever wilde doorvoeren?

Hier moet natuurlijk eerst duidelijkheid over zijn, voordat de opmerkingen worden verwerkt.

Met vriendelijke groet,

K.J.E. ([REDACTED] BBA
planofoon

**Vandewall Planologisch Advies BV**

Sint Maartenslaan 26

6221 AX Maastricht

T: 043 - 3217613

M: 06 - 55184145

E: www.vandewall-planologie.nl

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 15:06

Aan: [redacted] <k.moonen@vandewall-planologie.nl>

Onderwerp: cc ontwerp-bp Cour Wolder (versie 05.05.2017)

Beste [redacted],

Hierbij opmerkingen t.a.v. ontvangen concept ontwerp-bp Cour Wolder (versie 05.05.2017). Monumentenzorg heeft opmerkingen over planregels. Ik begrijp niet hoe dit kan, aangezien Vandewall altijd gebruikt maakt van de standaardregels?

1. Monumentenzorg ([redacted]):

Castermans II (=Cour Wolder):

Verbeelding:

- Trap voor huis toevoegen bij dominant bouwwerk
- Schuurdeel ook toevoegen bij dominant bouwwerk (niet helemaal duidelijk wat precies gesloopt is en waar kelder ligt) Benoemd in beschrijving.

Regels:

- Aanpassen conform standaardregels
- Begrippen volledig toevoegen conform standaardregels
- Bij bouwregels rapportageplicht toevoegen
- Bij bouwregels verwijzen naar beschrijving pand en muur en attentiegebied

Bijlage bij regels:

- Bijlage bij regels beschrijving van pand, muur en attentiegebied met algemene richtlijnen toevoegen (Zie bijlage)

Toelichting:

- Archeologie is wel in de toelichting opgenomen, bovengronds erfgoed (dominant bouwwerk en cultuurhistorisch attentiegebied) niet,

[redacted] heeft ook opmerkingen nog Castermans I doorgegeven t.a.v. de planregels.

Castermans I (Hof van Assisi):

Verbeelding:

- 'Specifieke bouwaanduiding behoud karakteristiek' vervangen door 'specifieke bouwaanduiding - waardevol cultuurhistorisch element' (sba-ce)

Regels:

- Aanpassen conform standaardregels MPE
- Bij bouwregels waardevol cultuurhistorisch element toevoegen.
- Bij bouwregels ook verwijzen naar beschrijving van muur en attentiegebied alsmede naar algemene richtlijnen.
- Bij bouwregels is rapportageplicht verdwenen
- Regels voor uitvoeren werk geen bouwwerk toevoegen.
- Bij sloopregels waardevol cultuurhistorisch element toevoegen

- Bij sloopregels is rapportageplicht en advies verdwenen
- Wijzigingsbevoegdheid toevoegen

Bijlage bij regels:

- Bijlage bij regels beschrijving van muur en attentiegebied met algemene richtlijnen toevoegen (Zie bijlage)

Toelichting:

- Aanduiding behoud karakteristiek staat beschreven bij archeologie.
- Aanduiding waardevol cultuurhistorisch element toevoegen en uitleggen.

Archeologie zit bij beide niet in de regels ook geen zone c. Dit wordt dan een witte vlek. Even met  overleggen of dit de bedoeling is.

2. Archeologie ():

Het rapport van het definitieve archeologisch onderzoek uit 2011 (bijlage 7) is gedateerd in april **2013**.

p.44 – na Springlevend Verleden toevoegen: (herbevestigd en geactualiseerd in de Structuurvisie Maastricht 2030)

p.44 en p.45 – bij proefsleuvenonderzoek 2009 het zinnetje “Hierbij is het onderhavige plangebied volledig onderzocht.” – verwijderen en toevoegen aan de paragraaf van de archeologische opgraving 2011 (als 2^e zin).

Verder geen opmerkingen.

3. Verkeer ():

In de toelichting mist bij gemeentelijk beleid een verwijzing naar de Nota parkeernormen 2011 met bijbehorende parkeernormen 2016.

De parkeernorm voor bedrijfswoning is niet volledig goed ingevuld. Er staat 1,7 pp, dit moet zijn 1,7pp per woning. Dit geldt voor woningen van 60 – 110m² en niet voor <110m²

4. Milieu ():

Zie bijgaande memo d.d. 30 mei 2017.

Aspect Bodem (): ik heb het aanvullende ‘maaiveldinspectie’-rapport van LieveenseCSO bekeken t.a.v. Castermans I en II (Hof van Assisi/Cour Wolder).

Het betreft een visuele- en maaiveld-inspectie van de betreffende twee deelgebieden.

De visuele inspectie was ter actualisatie van de uitgevoerde onderzoeken conform NEN5725 en 5740 (hebben er sinds de vorige onderzoeken nog bodembedreigende activiteiten plaats gevonden zoals calamiteiten).

De maaiveld inspectie, welke strikter een terrein inspecteert dan de visuele inspectie, was benodigd t.b.v. de gecertificeerde controle van de huidige situatie voor wat betreft asbest (actualisatie van het asbestonderzoek op maaiveld niveau).

Uiteindelijk is deze inspectie tegelijkertijd uitgevoerd.

Het onderzoek is goed uitgevoerd alleen de rapportage had qua bijlage wat concretere (monitorbare) eindinformatie kunnen bevatten.

Dit onderzoek bevat namelijk als bijlage formulieren waarop de uitvraag is weergegeven en vervolgens alleen de maaiveldinspectie gerapporteerd is en niet de visuele inspectie. Ik heb hierover contact gehad met , de projectleider van het uitvoerend adviesbureau LieveenseCSO. Hij zal deze gewenste concretisering meenemen in toekomstige formulieren, maar bevestigt dat de gecombineerde inspectie hierbij slechts op één (asbest)rapportageformulier bewerkt staat.

Omdat deze maaiveldinspectie een meer intensieve inspectie betreft dan de visuele inspectie, en de conclusie in de hoofdtekst is aangegeven dat er geen andere waarnemingen zijn gedaan die eventueel duiden op recente bodembedreigende activiteiten, is dit wat mij betreft voldoende.

Ik kan op basis van deze visuele inspectie (NEN5725)/maaiveldinspectie (NEN5707 met gecertificeerde medewerker voor SIKB 2000-protocol 2018) ter plaatse een positief advies geven voor deze ruimtelijke ontwikkeling (er is geen belemmering vanuit het bodemaspect).

Hiermee kan op dit moment wat mij betreft voldoende de actuele bodemkwaliteit voor de ruimtelijke ontwikkeling (BP-wijziging) bepaald worden.

Blijft wel het feit dat per 31-08-2017 er een niet meer actueel beeld is voor asbest in de bodem (zie mail d.d. 02-05-2017).

Dus t.a.v. deze ruimtelijke ontwikkeling dient deze termijn benoemd te worden. Namelijk dat bij een eventuele omgevingsvergunning per 31-08-2017 alsnog aanvullende bodemkwaliteit-informatie verkregen te worden, met name een onderzoek conform NEN5707.

5. Wonen ()::

Akkoord met bedrijfswoning, voorheen een boerderijwoning.

Wel borgen de directe relatie tussen bedrijfsvoering op de locatie en het wonen op de locatie.

Dus ter plaatse geen regulier wonen.

6. Economie ()::

Zie pdf-bestand BP Hof van Assisi:

- m.i. hoort terrasfunctie hier niet thuis.

Zie pdf-bestand BP Cour Wolder:

- m.i. begripsbepaling sportieve recreatie opnemen maar voorbeelden klimhal en skeelerbaan niet opnemen.
- m.i. opnemen horeca categorie 3 en 5 met een maximaal gbo van 250 m2? (als gevolg van 10 lodges, café, restaurant, keuken, multifunctionele ruimte en D'Artagnanzaal).
- museum komt er niet heb ik begrepen.
- 10 lodges aanhouden.

7. Water ()::

Ik heb beide plannen even bekeken. Deze zien er goed en volledig uit. Een kleine opmerking: op pagina 13 staat aangegeven Waterschap Peel en Maasvallei, dit moet Waterschap Roer en Overmaas zijn.

Kortom akkoord met beide plannen.

8. Verbeelding, regels toelichting ()::

1. Verbeelding:

Mij lijkt het verstandig om het aantal lodges en maximaal m2 detailhandel / m2 horeca op verbeelding op te nemen.

2. Regels:

--

3. Toelichting:

- op pagina 31 is in tekening foodmarket opgenomen. Wat wordt hiermee bedoeld?

Mocht je vragen / opmerkingen hebben dan mail mij s.v.p.

m.vr.gr

| Planologisch juridisch medewerker

Ontwerp | Gemeente Maastricht

T of E
Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | P.O. bus 1992, 6201 BZ Maastricht | www.maastricht.nl

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

"De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."

Bijlage 2: Productinformatie



H & B Grondstoffen C.V.
 Oudekijk 351
 2922 BK Krimpden a/d IJssel
 Postbus 81
 2920 AB Krimpden a/d IJssel

T +31 (0)180 740 220
 F +31 (0)180 663 545
 E info@hb-grondstoffen.nl
 www.hb-grondstoffen.nl

Porodur® Lava

Porodur® Lava wordt gewonnen in het gebied ten noordwesten van Koblenz, in de deelstaat Rijnland-Palts. Deze streek kende ruim 11.000 jaar geleden een hevige vulkanische activiteit. Nadat de vulkanen uitgewerkt raakten, begon de lava te stollen en ontwikkelde zich de Porodur® Lava. Het materiaal is in diverse gradaties verkrijgbaar, selectie van de juiste gradatie vindt plaats op basis van gewicht en holle ruimte. Voor toepassing als licht ophoogmateriaal zijn de gradaties 16/32 mm en 60/120 mm het meest gebruikt. De gradatie 16/32 mm wordt ook veel toegepast als infiltratie materiaal.

Toepassingen

- Tijdelijke rijbaan
- Ophoging onder de weg
- Halfverharding
- Bemoeiervanding
- Infiltratiesleuf
- Bouwrijp maken
- Wadi's
- Vulling van slooten

Eigenschappen

- Zeer grote waterdoorlatendheid
- Waterbergend vermogen 48%
- Hoek van inwendige wrijving = 45°
- LA waarde = 40
- CBR waarde = 50

Technische gegevens

	Porodur® Lava 16/32 mm	Porodur® Lava 60/120 mm
Laag losgestort gewicht	ca. 1050 kg/m ³	ca. 1050 kg/m ³
Vochtig verdicht gewicht fundering	ca. 1200 kg/m ³	ca. 1150 kg/m ³
Vochtig verdicht gewicht infiltratie	ca. 1150 kg/m ³	ca. 1100 kg/m ³
Onderwater gewicht	ca. 500 kg/m ³	ca. 500 kg/m ³

Certificering

Porodur® Lava is op het Bouwstoffenbesluit gecertificeerd volgens BRL nr. 9317.
 Gecertificeerd volgens NL BSB K21209

Heeft u na het lezen van deze productinformatie nog vragen, dan kunt u contact opnemen met één van onze medewerkers.
 Wij staan u graag te woord.
