

Smeets, Eugene

Van: Post-Ontwerp
Verzonden: dinsdag 3 december 2013 19:26
Aan: Smeets, Eugene
Onderwerp: FW: 2013.53771 - Plan Looiershof, gemeente Maastricht

Eugene,

Svp afhandeling overnemen en doorgeven aan post dat jij afhandelt (op jouw naam zetten).

Koos Jans, Teammanager Ontwerp

Beleid & Ontwikkeling, Ruimte, Gemeente Maastricht

T (043) 350 45 47 of 06 21 55 78 56 | E Koos.Jans@maastricht.nl

Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | www.gemeentemaastricht.nl

Van: Post Gemeente Maastricht

Verzonden: dinsdag 3 december 2013 17:18

Aan: Post-Ontwerp

Onderwerp: FW: 2013.53771 - Plan Looiershof, gemeente Maastricht



TAV Eugene Smeets

De e-mail is geregistreerd onder poststuknummer 2013. 53771

Bij beantwoording van de e-mail een cc sturen naar post@maastricht.nl

post@maastricht.nl

Van: Geyselaers, Claudia (ZN) [mailto:claudia.geyselaers@rws.nl]

Verzonden: dinsdag 3 december 2013 15:17

Aan: Post Gemeente Maastricht

Onderwerp: 2013.53771 - Plan Looiershof, gemeente Maastricht

T.a.v. de behandelend ambtenaar de heer Smeets,

Via registratie ruimtelijke plannen kregen we het voorontwerp Looiershof voorgelegd.

Dit plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland.

U zult vanuit Rijkswaterstaat Zuid Nederland dan ook geen reactie ontvangen.

Hopende u bij deze voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Claudia Van Kan-Geijselaers

Management Ondersteuning

Netwerkontwikkeling Verkenning & Planuitwerking

.....
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Afdeling Bedrijf RWS

Avénue Ceramique 125 | 6221 KV | Kamer B1.10

Postbus 25 | 6200 MA Maastricht

Factuuradres Postbus 8185 | 3503 RD Utrecht

.....
T 043 329 43 75

M 06 31 01 14 08

claudia.geyselaers@rws.nl

www.rijkswaterstaat.nl

.....
Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

Kopie

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

College van Maastricht
Ingek. 17 DEC 2013
Reg. nr.:

Sittard, 16 DEC 2013

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 201311437

behandeld door : E.H.H. Verheijen
doorkiesnummer : 0464205847
e-mail : e.verheijen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
voorontwerp bestemmingsplan
"Looiershof"

Geacht College,

Op 28 november 2013 heeft u een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft de realisatie van maximaal 47 woningen en een ondergrondse parkeergarage op het terrein van de voormalige deegwarenfabriek Bauduin tussen de Looiersgracht, Grote Looierstraat en de Verwerhoek.

In het plangebied zijn geen primaire wateren, waterkeringen of zuiveringstechnische werken gelegen. Tevens is het plangebied niet gelegen in een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied.

Op 21 februari 2013 hebben wij reeds een prewateradvies (kenmerk 201300647) over dit plan gegeven en op 5 juli 2013 een wateradvies. Wij constateren dat de opmerkingen uit deze adviezen nog niet volledig in het bestemmingplan en in het watertoetsdocument opgesteld door Bureau Verbeek zijn verwerkt. Het plan geeft ons nog aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Er zijn drie varianten uitgewerkt voor het bufferen van hemelwater: toepassing van Aquaflow, ondergrondse kratten of een bovengrondse berging. Onze voorkeur gaat, vanwege de betere beheersbaarheid en robuustheid, uit naar een bovengrondse berging. Alle drie varianten voldoen echter aan onze richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Vanwege de aanwezige bodemverontreiniging is het bij elke variant van belang deze waterdicht uit te voeren.

- In het plan wordt uitgegaan van een vertraagde afvoer van hemelwater naar de Noordelijke Jekertak en naar de 'oude Jekertak onder de Grote Looierstraat'. Deze laatste is echter niet meer aanwezig. Dit betekent dat al het hemelwater na tijdelijke berging zal moeten worden afgevoerd naar de Noordelijke Jekertak. Bij het nadere ontwerp van het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden (hoogteligging, bouwpeilen etc.)
- Als onderdeel van het plan zal een ondergrondse parkeergarage van twee verdiepingen worden gerealiseerd. In het plan wordt onvoldoende aandacht besteed aan de grondwatersituatie ter plaatse. Wij adviseren u na te gaan of realisatie van de parkeergarage geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende bebouwing wegens mogelijke verandering van grondwaterstromen.

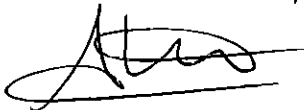
Wij verwachten dat u bovenstaande punten verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ten slotte maken wij u erop attent dat voor de (gedoseerde) lozing van hemelwater op de Noordelijke Jekertak, alsmede voor de realisatie van de daartoe benodigde lozingswerken, een vergunning of melding in het kader van de Waterwet noodzakelijk is. Voor meer informatie over de vergunningprocedure kunt u contact opnemen met de heer H. Bodelier (046-4205821).

Bij vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met mevrouw E.H.H. Verheijen.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

Ingek.: **24 DEC 2013**Reg. nr. **2013.57259**

Gemeente Maastricht
t.a.v. mevr. Akkermans
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Holstraat 35
6269 AW Margraten
Postbus 35
6269 ZG Margraten
Telefoon (088) 450 74 50
Fax (088) 450 74 51
info@brwzl.nl
www.brwzl.nl

Datum	18 december 2013	Telefoon	088-4507119	Bijlage -
Onze referentie	2013.1000.0050	Fax		
Uw referentie		Behandeld door	ir. M.M.W. Ponjé	
Uw mail van	28 november 2013	Onderwerp	Vooroverleg bestemmingsplan Looijershof	

Geachte mevrouw Akkermans,

Op 28 november 2013 is per mail het verzoek binnengekomen te adviseren in het kader van het vooroverleg bestemmingsplan Looijershof in de gemeente Maastricht. Onderstaand vindt u het advies, dat gebaseerd is op de volgende (aangeleverde) documenten:

- Bestemmingsplan Looijershof regels, toelichting, verbeelding en bijlages.

Voor de brandweer relevante veranderingen binnen het plan

- Bouw van 38 nieuwe woningen in combinatie met ondergrondse parkeervoorzieningen.

Risicobronnen in de nabijheid van het gebied

- Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor en water..

Maatregelen

Gezien de afstand van de ontwikkelingen tot de genoemde risicobronnen, respectievelijk 450 meter vanaf de Maas en 1200 meter vanaf het spoor, is alleen het toxisch scenario van belang. Hierbij kan het gevaar door de aanwezigheid in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen moeten snel en adequaat geïnstrueerd worden binnen te schuilen tegen de toxische effecten van het scenario. Geadviseerd wordt de volgende maatregelen te overwegen:

Zelfredzaamheidsmaatregelen:

- Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten;
- Mogelijkheden tot snel en juist waarschuwen en instrueren bij vrijkomen toxische dampen in het te ontwikkelen gebied;
- Mogelijkheden tot snel schuilen bij vrijkomen toxische dampen door eenvoudig/centraal uitschakelen van ventilatie in objecten in het te ontwikkelen gebied;
- Bij bedrijven in het ontwikkelde gebied: Bedrijfsnoodplan en BHV inrichten en oefenen met toxisch scenario.

BRANDWEER

Bluswatervoorziening uitbreiding

Gezien de ingesloten ligging en het op dit moment niet-openbare karakter van het gebied ontbreken de juiste bluswatervoorzieningen. Alleen in de buurt van de twee toegangspoorten zijn brandkranen aanwezig.

Voor bebouwingssoorten waarvan de brandpreventieve voorzieningen blijvend zijn gegarandeerd en waarvoor de eerste inzet door één tankautospuiter kan worden gedaan, is een capaciteit van 30 m³ per uur voldoende. In de KIWA-normen is deze situatie uitgewerkt. Er kan worden volstaan met 30 m³ per uur onder de volgende voorwaarden:

- Objecten hebben een onderlinge WBDBO van 60 minuten.
- Er worden geen hoge woongebouwen toegepast (> 13 m. boven aansluitend terrein).
- Er zijn geen buitengewone risicofactoren met betrekking tot brand aanwezig.
- Het object wordt gebruikt conform de gebruiksgegevens.
- Er is sprake van een goede handhaving door de gemeente.
- In het object is een goed functionerende bedrijfshulpverlening (indien van toepassing).
- Er verkeren in het object niet veel personen gelijktijdig (max. 25 personen).

Indien voor de in het plan opgenomen bebouwing hieraan voldoet, betekent dit dat het gehele plangebied dient te zijn voorzien van primaire bluswatervoorzieningen met een capaciteit van minimaal 30 m³/uur, anders 60 m³/uur. Ten aanzien van de dekking van de primaire bluswatervoorziening gelden de volgende eisen:

- De handleiding geeft aan dat vanaf iedere (brandweer-)toegang tot een object, binnen 40 meter over de weg een brandkraan.
- Voor de situering van brandkranen worden dekkingscirkels van 40 meter rond de brandkraan gehanteerd. De maximale afstand tussen twee brandkranen bij bebouwing bedraagt op deze wijze 80 meter.

Gezien de toegestane maximale bouwhoogte en de ontwikkeling van ondergrondse parkeervoorzieningen dient de capaciteit van de te plaatsen brandkranen 60 m³/uur te bedragen. De juiste ligging is afhankelijk van de toegangen van de woningen en de ondergrondse parkeervoorzieningen. Hiervoor geldt dat iedere in- en (nood)uitgang een aanvalsweg is voor de brandweer en dat iedere aanvalsweg voorzien is van een droge blusleiding met eigen aansluitpunt op het maaiveld. De afstand van de opstelplaats brandweer tot zowel brandkranen als droge blusleidingen is maximaal 15 meter.

Geadviseerd wordt contact op te nemen met Brandweer Zuid-Limburg bij het verder uitwerken van de plannen om de juiste ligging van de brandkranen te bepalen.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid geldt dat de ontwikkeling via twee zijden ontsloten dient te worden. Een willekeurig adres moet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk

BRANDWEER

ter plaatse moet gaan. De uitvoering van de weg dient te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig:

- totaal gewicht: 25 ton;
- asbelasting: 10 ton;
- doorgangshoogte: 4,2 meter;
- rijbaanbreedte: 3,5 meter (3 meter indien langs beide kanten van de rijbaan sprake is van een obstakelvrije ruimte van 0,50 meter breed en 4,2 meter hoog);
- buitenbochtstraal: 10 meter;
- binnenbochtstraal: 5,5 meter.

Verder geldt er qua bereikbaarheid dat er een maximale afstand mag zijn tussen de opstelplaats en grondgebonden woningen van 40 meter (doodlopende weg maximaal 40 meter). Voor andere gebouwtypen geldt een maximale afstand van 10 meter. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid wordt geadviseerd contact op te nemen met de brandweer bij het verder uitwerken van de plannen.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres.

Hoogachtend,



Brandweer Zuid-Limburg

Kazerneschef Maastricht / Teamleider Risicobeheersing District Maastricht

Ing. L.M.G. Valent MPS

Smeets, Eugene

Van: Post Gemeente Maastricht
Verzonden: vrijdag 17 januari 2014 14:30
Aan: Smeets, Eugene
Onderwerp: RE: 2014.02743 - FW: Nieuw plan toegevoegd: Looiershof (door Gemeente Maastricht)

De e-mail is geregistreerd onder poststuknummer 2014. 02743
Bij beantwoording van de e-mail een cc sturen naar post@maastricht.nl

Met vriendelijke groet,

post@maastricht.nl

Van: Smeets, Eugene
Verzonden: donderdag 16 januari 2014 14:06
Aan: Post Gemeente Maastricht
Onderwerp: 2014.02743 - FW: Nieuw plan toegevoegd: Looiershof (door Gemeente Maastricht)

Beste collega,

S.v.p. registreren en aan mij retourneren.

m.vr.gr.

**Eugène Smeets | Planologisch juridisch medewerker
Ontwerp | Gemeente Maastricht**


T (043) 350 4595 | E eugene.smeets@maastricht.nl

Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | www.maastricht.nl

**W.H.J. (Wendy) Robben | Medior beleidsmedewerker Leefbaarheid en Wonen
werkveld Beleid | cluster Wonen en Leefomgeving**
T +31 (0)43 389 77 14 | F +31 (0)43 389 79 63/78
E whj.robbe@prvlimburg.nl

Postadres Postbus 5700 | 6202 MA Maastricht
Bezoekadres Limburglaan 10 | 6229 GA Maastricht

Kijk ook op www.limburg.nl

provincie limburg 

--
Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013, u toegezonden bij brief van 22 mei 2012, kenmerk 2012/23857.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in het plan onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

Op het voorliggend plan is de verordening Wonen Zuid-Limburg van toepassing. Deze verbiedt het toevoegen van meer dan één woning aan de planvoorraad.

De verordening Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing (conform Beleidsregel Kwaliteitscriteria) indien:

- A. Het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2, of
- B. Het plan deel uitmaakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of
- C. Naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening.

Met betrekking tot A voldoet het plan niet aan de eis van artikel 1 (sloop: 9 bestaande woningen; nieuwbouw; max. 38 woningen). Tevens voldoet het plan maar aan twee van de geëiste vier kwaliteitscriteria van artikel 2 (1: inbreidingslocatie en 5a: binnenstedelijk herstructureringsproject).

Het plan kan alleen doorgaan indien aan de eisen van artikel 1 én 2 wordt voldaan, te weten de sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan én aan nog minimaal twee kwaliteitscriteria, bijv. een gezamenlijke verklaring van de regio dat het plan ook bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten en/of aan versterking van de woonmilieus. Zo'n verklaring is ook mogelijk met betrekking tot maar één van deze criteria, in combinatie met het schrappen van bestaande harde plancapaciteit elders.

Indien invulling wordt gegeven aan de op 1 november 2013 gemaakte bestuurlijke afspraak dat de gemeente alle geprioriteerde bouw- en herstructureringsplannen als een totaalpakket bij de regionale overlegtafel inbrengt, en dit totaalpakket daar positief wordt beoordeeld, kan dit plan doorgaan.

Het plan maakt geen deel uit van één van de in B genoemde projecten (A2 en Belvédère; ZitterdRevisited; Maankwartier).

Voordat u een beroep kunt doen op C dient u aan te geven welke inspanningen met welk resultaat u heeft verricht om alsnog te voldoen aan A, artikel 1 en 2.

Aanvullend is de opmerking te plaatsen dat het maximaal aantal woningen niet eenduidig is vastgelegd. In de stukken worden verschillende aantallen nieuwbouwprogramma genoemd, variërend van 35 tot 38 woningen.

Verder vertrouwen wij erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

"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 verwijderd 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."