

MEMO

PROJECT	Herontwikkeling Landbouwbelang Maastricht
PROJECTNR.	SLM024740
ONDERWERP	Watertoets - aanvulling
REFERENTIE	SLM024740-NOT-010-v3
AUTEUR	
DATUM	25 september 2025

1 INLEIDING

Het projectgebied 'Landbouwbelang' (verder 'LBB'), gelegen aan de Maas in Maastricht, wordt herontwikkeld. De ontwikkeling wordt via verschillende – opvolgende – Omgevingsvergunningen mogelijk gemaakt. Op 4 april 2025 is een eerste aanvraag gedaan voor een Omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, waarmee het bouwvolume, de soort functies, de oppervlakte van de functies, de buitenruimte, etc. mogelijk wordt gemaakt (BOPA 1, planologisch basisbesluit). Ten behoeve van deze aanvraag is in een watertoets ook onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling haalbaar is vanuit de waterbelangen. Voorliggende memo betreft een aanvulling op deze watertoets. Intussen heeft immers aanvullend overleg plaatsgevonden met zowel Rijkswaterstaat en de gemeente i.v.m. de mogelijkheden om hemelwater te lozen op de Maas. De standpunten van deze instanties zijn in voorliggende memo meegenomen.

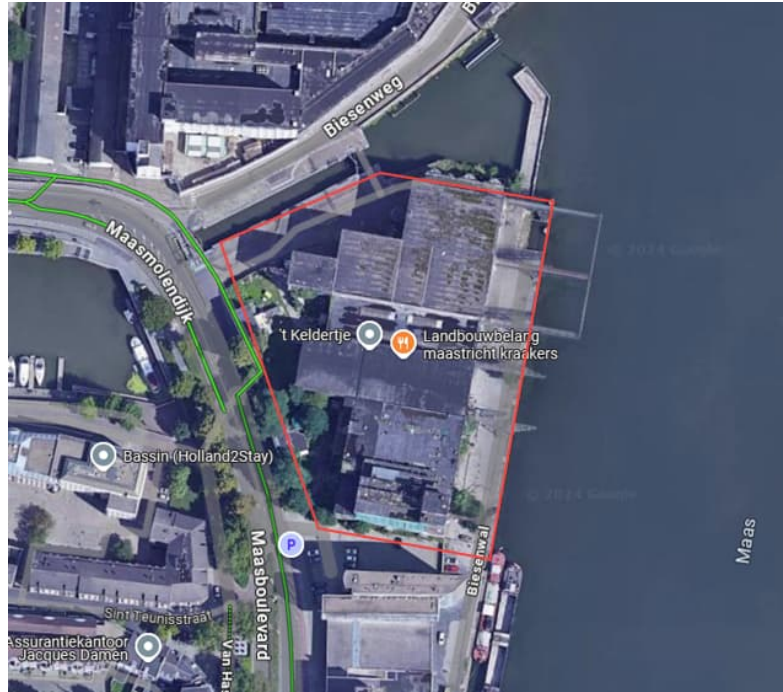
2 SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het bovenaanzicht in figuur 2-1 geeft een impressie van de huidige situatie binnen het projectgebied (rood omlijnd). Het projectgebied ligt tussen de Maas aan de oostzijde en de Maasboulevard aan de westzijde. Direct ten noorden van het projectgebied ligt het bedrijf Sappi Maastricht B.V. (verder 'Sappi'). Direct ten zuiden is een kantoorgebouw aanwezig, dat recent is omgevormd tot 'short-stay-kamers' voor studenten.

Het totale oppervlak van het plangebied is circa 1 ha groot. Het plangebied betreft een voormalige graanoverslagplaats uit de eerste helft van de 20^e eeuw. Sinds 2002 wordt het pand als een kraakpand gebruikt, waarin in de afgelopen jaren een culturele vrijplaats is ontstaan.

Het projectgebied is gelegen aan de Maas en de oever ervan is onderdeel van de primaire waterkering. Er liggen geen secundaire watergangen in en rondom het projectgebied. Uit de kaarten Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) blijkt dat het plangebied in de huidige situatie richting de Maas helt. Het maaiveld aan de westelijke kant van het plangebied bevindt zich op een hoogte van ca. 47,50 m + NAP en de oostelijke kant bevindt zich op ca. 45,50 m + NAP. De maaiveldhoogte wordt in de toekomstige situatie aangepast.

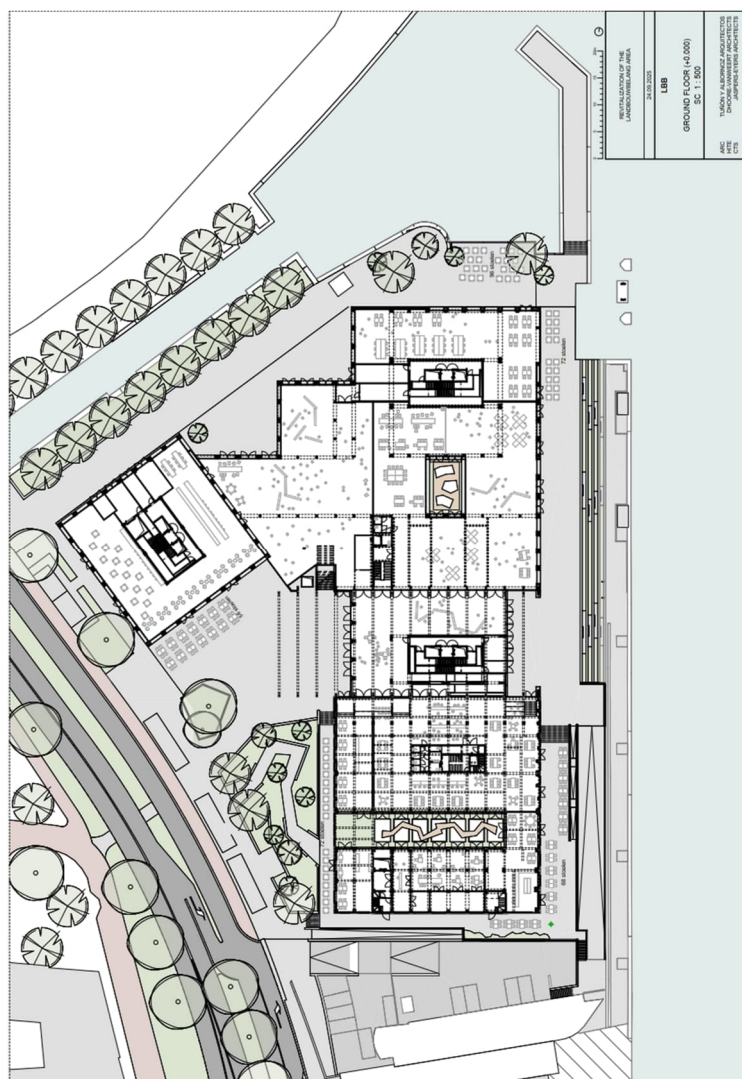


Figuur 2-1 Bovenaanzicht van het projectgebied in de huidige situatie (rood omlijnd = plangebied)

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Figuur 2-2 geeft een impressie van de toekomstige situatie. Conform het inrichtingsplan voor de buitenruimte¹ wordt circa 5.500 m² bebouwd en circa 3.110 m² verhard aangelegd. Daarnaast wordt een oppervlak van in totaal circa 1.400 m² als groen aangelegd.

¹ Separaat onderdeel van de aanvraag BOPA 1



Figuur 2-2 Situatietekening projectgebied in de nieuwe situatie

3 BODEMOPBOUW EN HYDROLOGIE

3.1 BODEMOPBOUW

Uit de databank Dinoloket blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied circa 50 m ten zuiden van het plangebied een boring is uitgevoerd. Dit boorprofiel is opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijkt dat de bodem tot 1,50 m-mv uit zeer grof zand bestaat. Onder deze zandlaag is tot 2,5 m-mv een grindlaag aanwezig. Tussen 2,5 en 3,2 m-mv is een kleilaag aanwezig waaronder tot 7,2 m-mv opnieuw een grindlaag aangetroffen wordt. Tussen 7,2 en 8 m-mv is een zandlaag aanwezig waaronder een dunne kleilaag (0,5 m). Tussen 8,5 en 9,4 m-mv is opnieuw een grindlaag aanwezig. Van 9,4 tot de maximale boordiepte (13,00 m-mv) is kalksteen aangetoond. Overige boringen uit de databank Dinoloket die in de buurt zijn uitgevoerd bevestigen deze bodemopbouw.

Op de onderzoekslocatie zijn ook diverse boringen uitgevoerd naar aanleiding van uitgevoerde bodemonderzoeken²³. Op basis van beide onderzoeken blijkt dat de boven- en ondergrond bij ongeveer de helft van de boringen uit sterk grindig, zwak lemig zand bestaat. Bij de overige boringen bestaat de boven- en ondergrond uit sterk zandige leem. In het onderzoek uit 2006 is een korrelgrootteverdeling uitgevoerd. Op basis hiervan is de bodem geclassificeerd als variërend van uiterst siltige klei tot sterk siltig zand.

Er is (nog) geen onderzoek uitgevoerd naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Hierop wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

3.2 HYDROLOGIE

De klimaateffectatlas⁴ spreekt van een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van dieper dan 2 m-mv voor het projectgebied. Volgens peilbuizen uit het Dinoloket bevindt het grondwater zich gemiddeld op circa 4 m-mv. Bij eerdere uitgevoerde bodemonderzoeken is de waterstand aangetoond tussen 1,6 en 5,3 m-mv (eenmalige metingen).

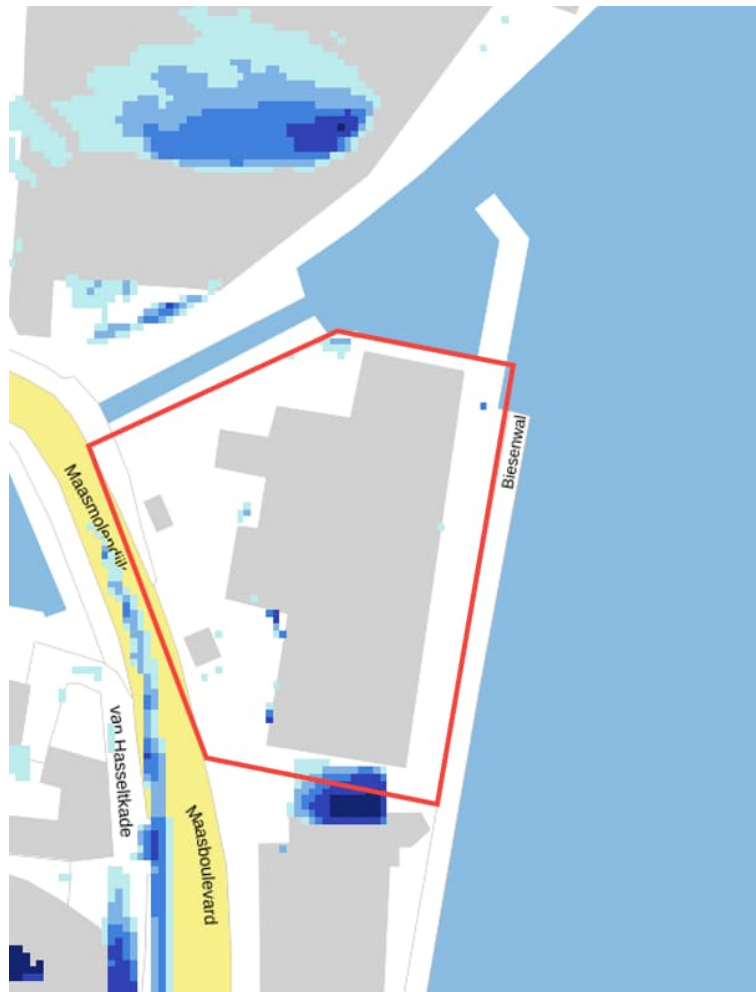
In het gebied is sprake van 'sterke kwel', volgens de klimaateffectatlas is dit meer dan 2 mm/dag. De klimaateffectatlas geeft aan dat de kans dat het projectgebied in de huidige situatie overstroomt (met bijvoorbeeld 0,2 m water) klein tot groot is (deze kans neemt toe van west naar oost of met andere woorden in de richting waarmee de hoogte van het maaiveld afneemt). Om de locatie van overstromingen te vrijwaren wordt in de toekomst de hoge kade opgehoogd tot de waterkerende hoogte van 46,60 m + NAP met een lichte helling naar de Maaszijde toe in functie van detaillering (water weghouden van de gevel). De lage kade, wordt in overleg met het waterschap, niet verhoogt en/of verlaagt.

Volgens dezelfde klimaateffectatlas kan bij extreme buien (70 mm in 2 uur) meer dan 0,30 m 'water op straat' optreden in het gebied. De 'water op straat'-kaart is gebaseerd op het actuele AHN2-model. In de huidige situatie blijkt dat bij hevige buien (70 mm in 2 uur) in het gebied ten zuiden het bestaande gebouw (dit gebouw zal blijven staan) de meeste wateroverlast optreedt (zie figuur 3-1).

² *Verkennd bodemonderzoek op locatie Maasmolendijk 24 te Maastricht, UDM Adviesbureau B.V., 05.03.0759, 24 oktober 2006.*

³ *Verkennd bodemonderzoek Maasboulevard 3 te Maastricht, Geonius Milieu B.V., MA190015.012.R01.V1.3, 1 mei 2020.*

⁴ <https://www.klimaateffectatlas.nl/nl/>



Figuur 3-1 Waterdiepte bij hevige bui (70 mm / 2 uur)

Dit gebied, dat momenteel als parkeerplaats wordt gebruikt door het buurperceel (zie figuur 3-2), ligt ongeveer 1 meter lager dan de rest van de projectlocatie waardoor het logisch is dat hier water kan verzamelen. Een gedeelte van deze parkeerplaats is onderdeel van het projectgebied, hier wordt in de toekomst de inrit naar de stallingsgarage gerealiseerd. Het overige deel blijft parkeerplaats voor de burens met een eigen toegang. De verwachting is dat, bij de simulatie van de kaart 'water op straat', het gebied waar wateroverlast optreedt waarschijnlijk groter ingetekend is dan in werkelijkheid het geval is. Bij uitwerking van het waterhuishoudkundig plan, kan onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om eventuele waterophoping hier te voorkomen.



Figuur 3-2 Foto ParkBee Maasboulevard (afkomstig van Google Maps)

4 MILIEUHYGIENISCHE KWALITEIT VAN DE BODEM

Het projectgebied maakt deel uit van de bodemkwaliteitzones 'Maas en Jeker' en 'Belvédère'. Gebied 'Maas en Jeker' is niet opgenomen in de Bodemkwaliteitskaart Maastricht 2019 omdat het geen droge landbodem betreft. Rijkswaterstaat is hier kwaliteitsbeheerder en Wbb Bevoegd gezag. Zone 'Belvédère' wordt aangemerkt als een onderdeel van het grootschalig stedelijk diffuus verontreinigd gebied van Maastricht. Deze diffuse verontreiniging is met name veroorzaakt door de grootschalige ophogingen/aanvullingen met grond vermengd met bodemvreemd materiaal (stedelijk afval, materialen afkomstig uit de vestingwerken dan wel keramische en metallurgische industrie). Dit heeft in het verleden (18e en 19e eeuw) plaatsgevonden ten behoeve van de ontwikkeling van het industrieterrein Bosscherveld en van de wijken Boschpoort, Brusselse Poort, Statenkwartier en Boschstraatkwartier. Op basis van dit gegeven mag worden aangenomen dat in de bodem een licht tot matig verhoogd gehalte zink en licht verhoogde gehalten overige zware metalen, PAK en minerale olie kunnen worden aangetroffen. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart Maastricht 2019 wordt de bodemkwaliteit (bovengrond 0,0-0,5 m-mv en ondergrond 0,5-2,0 m-mv) van de zone 'Belvédère' als klasse 'industrie' beoordeeld.

Op basis van het recentste bodemonderzoek² dat op de onderzoekslocatie heeft plaatsgevonden blijkt dat binnen het plangebied sterke verontreinigingen met zink en/of lood aanwezig zijn in een ophooglaag (de sterke verontreiniging met lood wordt na uitsplitsing niet aangetoond). De sterke verontreiniging met zink in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is vermoedelijk te relateren aan de bijmengingen met sporen slakken. Voor deze zeer lokale sterke zinkverontreiniging is geen puntbron aan te wijzen en wordt volgens het rapport dan ook volledig veroorzaakt door dit heterogene karakter van de ophooglaag. Hieruit kan dan ook geconcludeerd worden dat gemiddeld gezien deze ophooglaag niet sterk verontreinigd is. Daarnaast zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood nikkel, PAK en/of minerale olie aangetoond. Daarnaast is het grondwater licht verontreinigd met naftaleen, barium en molybdeen. In het grondwater worden naftaleen, barium en molybdeen licht verhoogd aangetoond.

5 WATERBELEID

5.1 ALGEMEEN

Het klimaat is aan het veranderen en dit leidt tot meer en extremere buien. Het (hemel-) watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is.

Om de waterbelangen (hemel- en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen een watertoets te worden uitgevoerd, waarin het waterbelang zorgvuldig wordt afgewogen en getoetst aan de eisen van de Omgevingswet. Er moet worden aangetoond dat de gewenste ontwikkeling haalbaar is en dat het de 'waterbelangen' niet in de weg zit.

Voordat wordt ingegaan op de wateropgaaf die ontstaat ten gevolge van het toekomstige verharde oppervlak is eerst het relevante beleid samengevat en worden vervolgens de beleidsregels (eisen) aangehaald waarmee gerekend moet worden.

5.2 EUROPEES EN RIJKSBELEID

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ('goede toestand') en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede toestand te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Maastricht in het stroomgebied van de Maas is gelegen.

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Specifiek voor wat betreft de omgang met hemelwater is de perceeleigenaar primair verantwoordelijk gesteld voor de verwerking van het op zijn perceel gevallen hemelwater. Alleen in uitzonderingsgevallen kan rechtstreeks geloosd worden.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

5.3 REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

5.3.1 PROVINCIAAL BELEID

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode samen met de partners willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

5.3.2 WATERBEHEERPROGRAMMA 2022-2027 WATERSCHAP LIMBURG

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het waterbeheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor dit waterbeheerprogramma. Zo zijn in het Nationaal Waterprogramma de Deltabeslissingen opgenomen. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategische grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor onze oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen en de overige wateren. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

In de regels van de waterschapsverordening van Waterschap Limburg wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het lozen van hemelwater afkomstig van verharde oppervlaktes op oppervlaktewater. Hierin wordt een verbod gesteld op het lozen van afvloeiend hemelwater van verharde oppervlakten op een oppervlaktewater zonder vergunning of vrijstelling.

5.3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Volgens de *Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent de afvoer van hemel- en grondwater Maastricht 2022*⁵ hanteert de gemeente Maastricht een minimale bergingscapaciteit voor hemelwater van 80 liter per m² bij een toename van het verhard oppervlak gelijk of meer dan 50 m². Dit geldt voor de verharde en bebouwde oppervlaktes die nieuw worden aangelegd, ook als deze worden aangelegd op een oppervlak dat in de huidige situatie al verhard is. De voorzieningen dienen tussen 24 en 48 uur weer voor 90% beschikbaar te zijn.

⁵ “Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent de afvoer van hemel- en grondwater Maastricht 2022” Geldend van 01-01-2024 t/m heden. Geraadpleegd op 20-01-2025.

6 DE WATEROPGAVE IN HET PROJECT

6.1 WATEROPGAVE

Tabel 1 geeft de wateropgave weer die ontstaat ten gevolge van het totale verharde oppervlak – conform inrichtingsplan buitenruimte⁶ - bij een ontwerpbui van 80 mm.

Tabel 1 Wateropgave uitgaande van benodigde buffering voor volledig verhard oppervlak

Onderdeel	Oppervlak (m ²)	Afvoeiingscoëfficiënt	Wateropgave (80 mm)
Toekomstig bebouwd oppervlak	Ca. 4.200	100 %	Ca. 340 m ³ wateropgave
Groene daken	Ca. 1.300	30 %	Ca. 30 m ³ wateropgave
Toekomstig verhard oppervlak	Ca. 3.110	80 %	Ca. 200 m ³ wateropgave
Totaal	Ca. 8.610	-	Ca. 570 m ³ wateropgave

6.2 OPLOSSINGEN BINNEN HET PLANGEBIED

Groene daken

Binnen het projectgebied is ca. 1.300 m² oppervlak aan groene daken voorzien. De locaties van deze groendaken zijn weergegeven in onderstaande Figuur 6-1. Bij de berekening is rekening gehouden met een intensief groen dak. Gehanteerde uitgangspunten hierbij zijn:

- Een afvoeiingscoëfficiënt van 30 %.
- Een substraatlaagdikte van 40 cm.
- Een wateropslag van 70 %.

De groene daken voorzien op basis van deze uitgangspunten in een bergingscapaciteit van circa 365 m³ water waardoor de gehele wateropgave m.b.t. de bebouwing (zie tabel 1: 80 mm op ca. 4.200 m² = 340 m³) hierin opgevangen kan worden.

Water dat tijdens de bui wordt geborgen op de groene daken kan daarna vertraagd afgevoerd op de onverharde gebieden zodat de bergingscapaciteit voor een volgende bui weer beschikbaar is.

⁶ Separaat onderdeel van de aanvraag BOPA 1

Infiltratiekratten

Aanvullend is dan wel een Watervergunning nodig voor een wateractiviteit, namelijk een directe lozing op rijkswateren. Deze dient te worden aangevraagd bij en verleend door Rijkswaterstaat. In het kader van deze aanvraag moet worden voldaan aan de Algemene Beoordelingsmethodiek (ABM) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

- De aard van het regenwater (bijvoorbeeld verontreinigingen zoals olie of zware metalen).
- De locatie van de lozing.
- De impact op de waterkwaliteit van de Maas.
- Eventuele verplichtingen om bepaalde stoffen te reduceren of te monitoren.

Verder zijn de volgende zaken van belang:

- pagina 10/11

- Het is noodzakelijk om in de vergunning regels op te nemen waarmee de instandhouding en goede werking van voorzieningen (groene daken) voor de berging van hemelwater wordt geborgd.
- Huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioleringsstelsel, conform de geldende voorschriften voor droogweerafvoer (DWA).

8 CONCLUSIES

Dit project omhelst de nieuwe invulling van de locatie Landbouwbelaag te Maastricht. Binnen het projectgebied ontstaan nieuwe functies, waaronder wonen, maar ook diverse invullingen op het gebied van horeca, cultuur en sport. Een groot deel van het plangebied is momenteel verhard, en wordt in de toekomstige situatie gedeeltelijk opnieuw verhard. Daarnaast wordt een gedeelte dat momenteel verhard is groen ingericht.

Het totale oppervlak verharding en bebouwing in het toekomstige plangebied betreft ca. 8.610 m². Dit leidt tot een wateropgave van ca. 570 m³. De wateropgave, bepaald op basis van het actuele inrichtingsplan voor de buitenruimte⁷, kan binnen het plangebied worden opgelost. Er worden groene daken voorzien, die het overgrote deel van het hemelwater kunnen opvangen. Verder wordt, in overleg met RWS, Waterschap en gemeente, uitgegaan van directe lozing van het resterende hemelwater op de Maas.

Verdere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan zal plaatsvinden in de voorbereiding naar de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit. De groene daken dienen straks goed te worden onderhouden. Daarmee behouden ze hun capaciteit en wordt wateroverlast binnen het plangebied voorkomen. Randvoorwaarden hieromtrent zullen eveneens volgen uit het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan. Het is noodzakelijk om deze voorwaarden straks ook vast te leggen in de Omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Wij concluderen dat in het project zoals nu beschreven, de waterbelangen voldoende zijn meegewogen.

⁷ Separaat onderdeel van de aanvraag BOPA 1

BIJLAGE

1

BODEMOPBOUW



