

ACTUALISEREND VOORONDERZOEK
DOUSBERGWEG (ong.)
te MAASTRICHT
17595.BKK



Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij **ontwerpbesluit** van B&W
d.d. 19-10-2017

Colofon

BKK Bodemadvies bv

Bezoekadres: Kruisstraat 6
5768 RW MEIJEL

Postadres: Postbus 55
5768 ZH MEIJEL

tel: 077-4661141
e-mail: info@bkk-advies.nl



Projectgegevens

Projectlocatie: Dousbergweg (ong.) te Maastricht
Rapportnummer: 17595.BKK
Datum rapport: 8 september 2017

In opdracht van: R. O. Groen
[Redacted]
Wilhelminasingel 58
6221 BK Maastricht

Auteur:
[Redacted]

Interne controle (projectleider):
[Redacted]

Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij BKK Bodemadvies bv een hoge prioriteit. BKK Bodemadvies hanteert daartoe een kwaliteitsysteem dat in juni 2006 is gecertificeerd volgens de NEN-EN-ISO 9001.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of BKK Bodemadvies bv.



Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op: 03-10-2017

Zaaknummer: 17-0826WB

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
2. NADERE GEGEVENS OMTRENT ONDERZOEKSLOCATIE	2
2.1. Algemeen	2
2.2.1. Historie van de onderzoekslocatie	3
2.2.2. Ligging van de locatie en terreininspectie	4
2.2.3. Bestemmingsplan	6
2.2.4. Eerder verrichte bodemonderzoeken	6
2.3. Toekomstige inrichting onderzoekslocatie	7
2.4. Bodemopbouw en geohydrologie	7
2.5. Nota bodembeheer Maastricht 2012-2017	8
2.9. Conclusies vooronderzoek	9
3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	10

BIJLAGEN

Bijlage I	Topografische situering
Bijlage II	Kadastraal overzicht en eigendomsgegevens
Bijlage III	Overzichtstekening
Bijlage IV	Foto's onderzoekslocatie

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

1. INLEIDING

In opdracht van RO Groep BV heeft BKK Bodemadvies bv te Meijel een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd in het kader van de uitbreiding van het vakantiepark "Resort Maastricht" gelegen op de Dousbergweg.

Aanleiding

De aanleiding van het actualiserend vooronderzoek is het voornemen om het "Resort Maastricht" uit te breiden met een hotel en een zwembad. Tevens wordt gekeken naar een terrein aan de noordoostzijde van de Dousberg in verband met de toekomstige (nieuw)bouw van vakantiewoningen behorende bij Fase 4. De gemeente Maastricht heeft aangegeven dat de meest recente bodemonderzoeken uit 2014 dateren, hiermee ouder zijn dan twee jaar en derhalve een hernieuwd vooronderzoek noodzakelijk is.

Tevens wordt voor het beoogde grondvlak van het zwembad de begrenzing zoals die in het vooronderzoek van 2014 is opgenomen overschreden met circa 70 m². Ook hiervoor wordt door de gemeente een aanvullend vooronderzoek conform NEN 5725 geëist. De beoogde bouwvlakken van het hotel, het zwembad en Fase 4 zijn opgenomen in een overzichtstekening in bijlage III.

Doelstelling

Doel van het vooronderzoek is een uitspraak te doen/ hypothese te stellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocaties mogelijk verontreinigingen bevat die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu in het algemeen, en zodoende een belemmering of beperking kunnen vormen voor de voorgenomen uitbreidingsplannen. Het actualiserend vooronderzoek maakt deel uit van de omgevingsvergunning aanvraag.

Het vooronderzoek conform NEN 5725 dient inzicht te geven in de te verwachten bodemkwaliteit op basis van historische gegevens over het gebruik van de bodem. Het vooronderzoek richt zich in principe op de onderzoeklocatie en op de aangrenzende percelen. Het gebied waarop het vooronderzoek zich richt, heeft betrekking op een straal van maximaal 50 meter rondom het perceel.

Indien uit het vooronderzoek blijkt dat er potentieel verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden en er redenen zijn om aan te nemen dat de bodem (plaatselijk) verontreinigd is geraakt, dan wordt een voor die betreffende deellocatie een onderzoeksstrategie volgens NEN 5740 opgesteld waarin onderzoek naar de aanwezigheid van deze bodemverontreiniging wordt verricht.

Functiescheiding

De opdrachtnemer "BKK Bodemadvies bv" waarborgt dat aan de functionele scheiding, volgens Kwalibo wordt voldaan en dat er geen opdrachten worden uitgevoerd indien de eigenaar van de onderzoekslocatie tot de organisatie van de opdrachtnemer behoort.

Referentiekader

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Norm NEN 5725 "Bodem-Landbodem-Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport worden de bevindingen van het vooronderzoek weergegeven. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding en in hoofdstuk 2 worden de geraadpleegde bronnen vermeld en de daaruit afgeleide informatie welke relevant is voor de onderzoekshypothese. Hoofdstuk 3 zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

2. NADERE GEGEVENS OMTRENT ONDERZOEKSLOCATIE

2.1. Algemeen

Hieronder staan de meest relevante algemene locatiekenmerken vermeld. Voor de regionale ligging van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar bijlage I en voor de eigendomsgegevens naar bijlage II.

De onderzoekslocatie betrekking op het oppervlak van de voormalige "Camping Dousberg" en ligt op de top van de Dousberg. De recreatieve bestemming van de camping blijft gehandhaafd bij de herinrichting naar het vakantiepark "Resort Maastricht". Aan de onderzoekslocatie grenst het golfterrein van "International Golf Maastricht", waarvan de eigenaar tevens eigenaar is van het vakantiepark. Het golfterrein en het vakantiepark liggen op hetzelfde perceel.

Eigendomssituatie Dousbergweg 100

Eigenaar:	Golf & Business Club Maastricht B.V.
Adres:	Dousbergweg 100
Postcode en woonplaats:	6216 GC Maastricht
Oppervlakte:	53 ha 43a en 67 ca
Kadastrale gegevens:	Gemeente Maastricht, sectie N, nummer 2825
Omschrijving object:	Recreatie - sport
Coördinaten:	X = 173.320 en Y= 318.045

Van de onderzoekslocatie en de directe omgeving zijn gegevens verzameld die van belang zijn voor het vooronderzoek en voor het opsporen van mogelijke verontreinigingen. De gebruikte informatiebronnen voor het vooronderzoek zijn, zover aanwezig, onder andere verkregen bij:

Kadaster:	-	Kadasterkaart en eigendomsgegevens;
Opdrachtgever:	-	Locatiebezoek 05-09-2017;
BKK Bodemadvies bv (archief):	-	Bodemonderzoeken 14194 & 14328;
Literatuur:	-	Grote provinciale historische atlas, 1837-1844, Wolters Noordhoff, 1992;
	-	Grondwaterkaart TNO/DGV;
	-	Websites gemeenteatlas.nl topotijdreis.nl bodemloket.nl ahn.nl planviewer.nl ruimtelijkeplannen.nl

Op de volgende pagina is een luchtfoto met de onderzoekslocatie (rode contour) en haar directe omgeving weergegeven.

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017



Luchtfoto (bron Google Earth) uit 2017

2.2.1. Historie van de onderzoekslocatie

De historie van de onderzoekslocatie is deels gebaseerd uit de informatie welke beschikbaar is vanuit het archief van BKK Bodemadvies (zoals de onderzoeksrapporten 14194.BKK en 14328.BKK), alsmede de algemeen beschikbare historische informatie.

Op de topografische kaart in bijlage I is te zien dat de Dousberg een geïsoleerde kleine heuvel betreft, die ongeveer 20 meter boven de omgeving uitsteekt. Het gesloopte zwembad aan de Dousbergweg 10 was gelegen circa op ± 70 m + NAP, terwijl de top van de Dousberg op ruim 90 m + NAP ligt.

Uit de historische kaarten blijkt dat de heuvel een natuurlijke oorsprong heeft, dit is tevens de reden dat deze ook is opgenomen in oude militaire kaarten. De huidige staatsgrens Nederland-België is goed herkenbaar. De voormalige hoeve "Vuil Wammes" en de nog bestaande hoeve "De Hazendans" waren verbonden door de Molenweg, die oostelijk van de Dousberg als een "holle weg" door het landschap sneed.

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

Aan Molenweg is in de eerste helft van vorige eeuw een grindgroeve geëxploiteerd waarin daarna vuilnis is gestort. De west-oost lopende weg langs is bekend als de "Weg van Hasselt naar Maastricht", deze weg is op oudere kaarten aangegeven als de "Weg van Veldwezelt naar Maastricht". Tegenwoordig is dit de "Via Regia".



1850



1900

Het Albert Kanaal is begin jaren dertig van de vorige eeuw aangelegd. De Molenweg is als zodanig niet meer aanwezig, maar is op de luchtfoto in bijlage IIIa nog wel herkenbaar (Dousbergparcours op het golfterrein) en loopt westelijk langs de sportvelden van Maastrichtse woonwijk "De Hazendans".



1950



2000

2.2.2. Ligging van de locatie en terreininspectie

De onderzoekslocatie ten westen van het (historische) stadscentrum van Maastricht. De Dousberg grenst aan de landsgrens met België en betreft een natuurlijke, en militair gezien strategische, heuvel. Onder andere tijdens de tachtigjarige oorlog heeft de heuvel een belangrijke rol gespeeld in de verdediging van vestiging Maastricht.

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

Vanaf 1971 tot aan 2005 was sprake van een voormalige camping. Tevens bevond zich hier van 1973 tot 2013 een zwembad. Vanaf 2007 is een 9 en een 18 holes golfbaan aanwezig. Sinds 2015 is begonnen met de bouw van 120 vakantiewoningen behorende bij "Resort Maastricht". Ten tijde van de terreininspectie op 5 september 2017 zijn de volgende waarnemingen gedaan:

Deelgebied Hotel:

Het deelgebied waar het hotel zal worden gerealiseerd is gelegen direct na de rotonde aan de Perceval. De contouren van de toekomstige bouwplaats zijn uitgezet met rode piketpaaltjes, en aan de straatkant is een transformatorhuisje en een stroompaddenstoel aanwezig. Het grondvlak heeft een oppervlak van circa 1.000 m².

Er staan enkele loofbomen en langs de straatzijde komt het onkruid plaatselijk tot borsthoogte. Er worden overwegend distels en diverse grassoorten aangetroffen. Op "open deel" van het gebied, aan de kant van de bouwblokken, liggen vele kiezels/keien op het lösshoudende maaiveld.

In de in 2015 nabij gelegen onderzochte proefgaten 05 en 10 zijn, behoudens zwakke puinbijmengingen en roestsporen, geen significante bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Tevens zijn tijdens de inspectie geen bodemvreemde materialen en/of asbestverdachte materialen aangetroffen behoudens enkele stukken PVC-buis afkomstig van de naastgelegen bouwplaats.

Deelgebied Zwembad:

Het deelgebied waar het zwembad zal worden gerealiseerd is gelegen naast een tijdelijke, met gecertificeerd puin (de kwaliteitscertificaten zijn in het bezit van het bevoegd gezag), verharde bouwweg. Het grondvlak heeft een oppervlak ca. 1.250 m².

Er staan diverse loofbomen en het terrein is, behoudens een open stuk, sterk begroeid met diverse grassoorten en distels. Op het maaiveld worden veel kiezels/keien op de lössgrond aangetroffen. In het deelgebied is een sleuf getrokken door de lössgrond waarbij een schoon dwarsprofiel van de bovengrond zichtbaar is.

In de in 2015 nabij gelegen onderzochte proefgaten 03 en 08 zijn, behoudens de zwakke roest bijmengingen en sporen baksteen, geen significante bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Tevens zijn tijdens de terreininspectie geen bodemvreemde materialen en/of asbestverdachte materialen aangetroffen.

Deelgebied Fase 4:

Het deelgebied waar in de toekomst Fase 4 van de vakantiewoningen zal worden gerealiseerd bestaat grotendeels uit bos. Aan de voorzijde worden enkele bouwmaterialen opgeslagen, dicht bij de bouwketen. Het grondvlak van de beoogde fase 4 bedraagt ca. 7.000 m². Het bos bestaat uit hoge loofbomen en plaatselijk manshoge distels en grassoorten. De tuinen van de bestaande vakantiewoningen grenzen aan dit bos en zijn middels een gaasafstering gescheiden van elkaar. Aan de noordoostzijde van het bos is het golfterrein gelegen.

In de in 2015 nabij gelegen onderzochte proefgaten 14, 15 en 16 zijn, behoudens de zwakke puin en roest bijmengingen, geen significante bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Tevens zijn tijdens de terreininspectie geen bodemvreemde materialen en/of asbestverdachte materialen aangetroffen.

Samengevat is de bodemsituatie van de onderzochte deelgebieden, zoals deze tijdens de terreininspectie is aangetroffen, ongewijzigd ten opzichte van de situatie zoals deze in 2014 is vastgesteld.

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

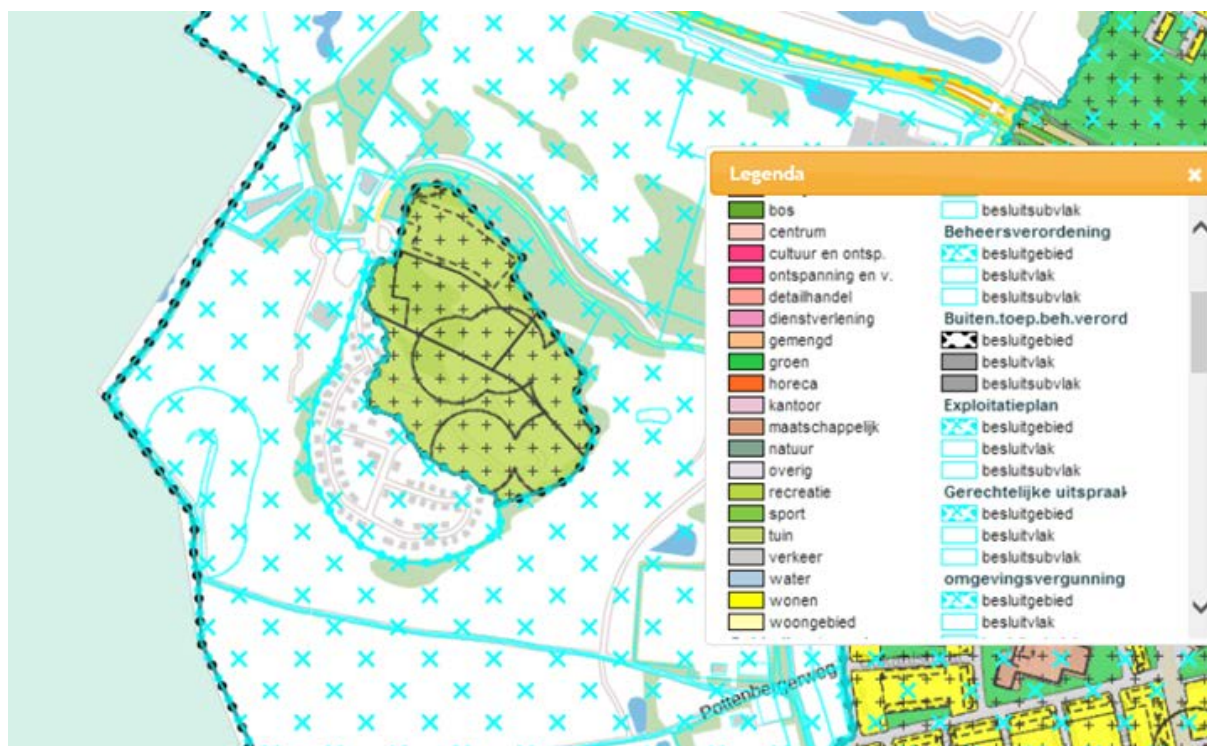
Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

In bijlage III is een overzichtstekening opgenomen van de onderzoekslocatie met daarop de in 2015 verrichte boringen en proefgaten, en de beoogde hierboven behandelde deelgebieden. In bijlage IV zijn enkele foto's van deze onderzoekslocaties opgenomen.

2.2.3. Bestemmingsplan

Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Maastricht opgenomen. Hierop is te zien dat de locatie van het "Resort Maastricht" is opgenomen als functie recreatie en de omringende gebieden nog in een fase van besluitvorming/ aanvraag in het kader van een omgevingsvergunning verkeren.



2.2.4. Eerder verrichte bodemonderzoeken

Ter plaatse van de onderzoekslocatie, hebben in het verleden diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. In tabel 1 zijn de resultaten (conclusies) van samengevat. Voor specifieke informatie wordt doorverwezen naar de betreffende rapportages.

Tabel 1: Overzicht onderzoeksresultaten bodemonderzoeken.

Vooronderzoek (NEN 5725), Dousbergweg (ong.) te Maastricht, BKK Bodemadvies bv, rapportnummer 14194.BKK, d.d. 02-07-2014.	
Aanleiding:	de aanleg van het vakantiepark "Resort Maastricht"
Vooronderzoek:	in het gemeentelijk bodemdossier zijn 7 bodemonderzoeken van ter plaatse van de onderzoekslocatie ingezien. Er zijn in deze bodemonderzoeken geen aanwijzingen gevonden voor bodembedreigende activiteiten. De onderzoekslocatie is in nagenoeg alle bodemonderzoeken als "onverdacht beschouwd" op basis van de uitgevoerde veldwerkzaamheden en analyses.
Conclusies:	op basis van bovenstaande wordt de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd en hoeft derhalve niet opnieuw te worden onderzocht. Op basis van bovenstaande is de onderzoekslocatie tevens onverdacht op het voorkomen van asbest, echter dient minimaal een maaiveld inspectie te worden uitgevoerd.

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

Vervolg tabel 1: Overzicht onderzoeksresultaten bodemonderzoeken.

Verkennd onderzoek asbest in bodem, Dousbergweg 100 te Maastricht, BKK Bodemadvies bv, rapportnummer 14328.BKK, d.d. 18-02-2015.	
<u>Aanleiding:</u>	de vergunningaanvraag voor de aanleg van het vakantiepark "Resort Maastricht"
<u>Vooronderzoek:</u>	op basis van de resultaten uit het vooronderzoek wordt de locatie als asbest onverdacht beschouwd, behalve voor de puinverharding aan de noordzijde van het terrein.
<u>Uitvoering:</u>	op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
<u>Analyses:</u>	er zijn 2 mengmonsters van een puinverhardingslaag (asbestverdacht) geanalyseerd waarbij geen asbest is aangetoond.
<u>Conclusies:</u>	op basis van de analyseresultaten wordt de locatie als onverdacht beschouwd op het voorkomen van asbest. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen vergunningaanvraag.

2.3. Toekomstige inrichting onderzoekslocatie

De opdrachtgever is voornemens om nieuwbouw op de onderzoekslocatie te verrichten.

2.4. Bodemopbouw en geohydrologie

Enig inzicht in de bodemsoort en -opbouw is van belang bij het beoordelen van de aangetoonde stoffen in relatie tot het natuurlijk voorkomen ter plaatse en de mogelijkheid van het doordringen van de aangetoonde stoffen in diepere lagen. De geohydrologische situatie bepaalt in hoge mate de verspreidingskansen van de aangetoonde stoffen naar de omgeving en is, samen met de aard van de bodem en de mobiliteit van de aangetoonde stoffen, belangrijk bij het verkrijgen van een indruk van de omvang van het beïnvloedingsgebied van mogelijke verontreinigingen.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is opgebouwd zoals in tabel 2 is weergegeven.

Tabel 2: Regionale bodemopbouw (afhankelijk van maaiveldhoogte).

Globale diepte (m-maaiveld)	Omschrijving bodemopbouw	Geologische formatie	Geohydrologie
0-9	Löss (leem)	Nuenen Groep	Slecht tot matig waterdoorlatend 1e watervoerende pakket
9-30	Grind (maasafzettingen) en zand	Formatie van Veghel	
15-20	Zand en klei	Formatie van Tongeren	Scheidende laag
20-100	Kalk	Formatie van Maastricht, Houthem en Gulpen	2e watervoerende pakket

De maaiveldhoogte varieert van ± 91 meter + NAP tot ± 85 meter + NAP en daarmee ook de in tabel 1 gegeven diepte van de verschillende bodemlagen. De grondwaterspiegel is door Grontmij in 2002 op ruim 30 m-mv aangetroffen in deellocatie A. Het grondwater stroomt in oostelijke richting en ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingsgebied.

ontwerpbesluit
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

2.5. Nota bodembeheer Maastricht 2012-2017

De gemeente Maastricht heeft een Bodemkwaliteitskaart 2012 vastgesteld. Binnen de gemeente Maastricht zijn de volgende bodemkwaliteitszones te onderscheiden:

- Vesting;
- Ophoging;
- Inundatie;
- Overig;
- Beatrixhaven;
- Belvédère;
- Buitengebied.

De onderzoekslocatie is gelegen in de bodemkwaliteitszone "Overig". Voor deze bodemkwaliteitszone zijn specifieke Lokale Maximale Waarden (LMW) opgenomen voor de boven- en ondergrond. Zie bijlage 3B van de Bodemkwaliteitskaart. Voor het deelgebied "Overig" is de bodemkwaliteitsklasse voor de bovengrond (0,0 – 0,5 m.-mv) vastgesteld in de klasse "Industrie" en is de bodemkwaliteitsklasse voor de ondergrond (0,5 – 2,0 m.-mv) vastgesteld in de klasse "Landbouw/Natuur".

Bodemkwaliteitszone	Ontgravingsklasse	Bepalende stof
Bovengrond (0,0-0,5 m.-mv)		
Beatrixhaven	Industrie	Zink, PCB, olie
Belvédère	Industrie	Koper, zink
Buitengebied	Wonen	Cadmium, kobalt, kwik, lood, zink
Inundatie	Industrie	Zink, PCB
Ophoging	Niet toepasbaar	Zink
Overig	Industrie	Zink, PCB
Vesting	Industrie	Koper, zink, PCB, PAK
Ondergrond (0,5-2,0 m.-mv)		
Beatrixhaven	Industrie	Zink, PCB
Belvédère	Industrie	Koper, lood, zink, PAK
Buitengebied	Landbouw/natuur	-
Inundatie	Landbouw/natuur	-
Ophoging	Industrie	Koper, zink, PCB
Overig	Landbouw/natuur	-
Vesting	Industrie	Koper, PCB

In bijlage 9 en 10 van de Bodemkwaliteitskaart is de ontgravingskaart en toepassingskaart gegeven voor de bovengrond en ondergrond. Voor details wordt verwezen naar de Nota Bodembeheer 2012 en naar de Bodemkwaliteitskaart 2012 van de gemeente Maastricht.

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

2.9. Conclusies vooronderzoek

Uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat:

- uit de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie zijn geen verdachte situaties en/of bodembedreigende activiteiten vastgesteld. Uit de uitgevoerde veldwerkzaamheden en analyseresultaten kan worden opgemaakt dat er sprake is voor een onverdachte locatie, ook op het voorkomen van asbest;
- ter plaatse van de voorgenomen uitbreidingen (zijnde een hotel, een zwembad, en een bouwblok Fase 4) heeft op 5 september een terreininspectie plaatsgevonden. Hierbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen;
- er hebben in de periode van 2014 – heden geen verdachte activiteiten op de onderzochte deelgebieden plaatsgevonden. Derhalve kan gesteld worden dat de situatie ongewijzigd is ten aanzien van de situatie zoals deze in 2014 is vastgesteld;
- de onderzochte deelgebieden zijn alle drie sterk begroeid met onder meer distels, grassen, onkruid en loofbomen. Gezien dit beeld, met name voor het bos ter plaatse van bouwvlak Fase 4, is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit is verslechterd ten opzichte van de laatst uitgevoerde bodemonderzoeken;
- uit het actualiserend vooronderzoek volgt dat voor de kwaliteit van de boven- en ondergrond kan worden uitgegaan van de kwaliteit zoals vermeld op de bodemkwaliteitskaart;
- het gebruik van onderzoekslocatie na het laatst uitgevoerde bodemonderzoek (BKK Bodemadvies bv, 2015) is ontwikkeld tot vakantiepark "Resort Maastricht", echter dat ter plaatse van de voorgenomen uitbreidingen is de situatie van destijds ongewijzigd is;
- de onderzochte deelgebieden mogen gelet op bovenstaande als niet verdacht worden beschouwd, ook op het voorkomen van asbest. Het actualiserend vooronderzoek heeft geen aanleiding tot het doen van een aanvullend en/of nader bodemonderzoek.

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van RO Groep BV heeft BKK Bodemadvies bv te Meijel een Actualiserend vooronderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de uitbreidingsplannen van het vakantiepark "Resort Maastricht" gelegen op de Dousbergweg.

Het "Resort Maastricht" zal in de komende periode worden uitgebreid met een hotel en een zwembad. Tevens is gekeken naar een terrein aan de noordoostzijde van de Dousberg in verband met de voorgenomen (nieuw)bouw van Fase 4.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde actualiserend vooronderzoek mag worden geconcludeerd dat er géén milieuhygiënische belemmeringen zijn geconstateerd ten aanzien van de voorgenomen uitbreidingsplannen op de onderzochte deelgebieden.

Wanneer er grondwerkzaamheden binnen de locatie gaan plaatsvinden, waarbij boven- en/of ondergrond gaan vrijkomen, dan kan met voorliggende resultaten deze vrijkomende grond worden aangeboden aan een BRL 9335 erkende acceptant.

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

BIJLAGEN

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

BIJLAGE I

Topografische situering

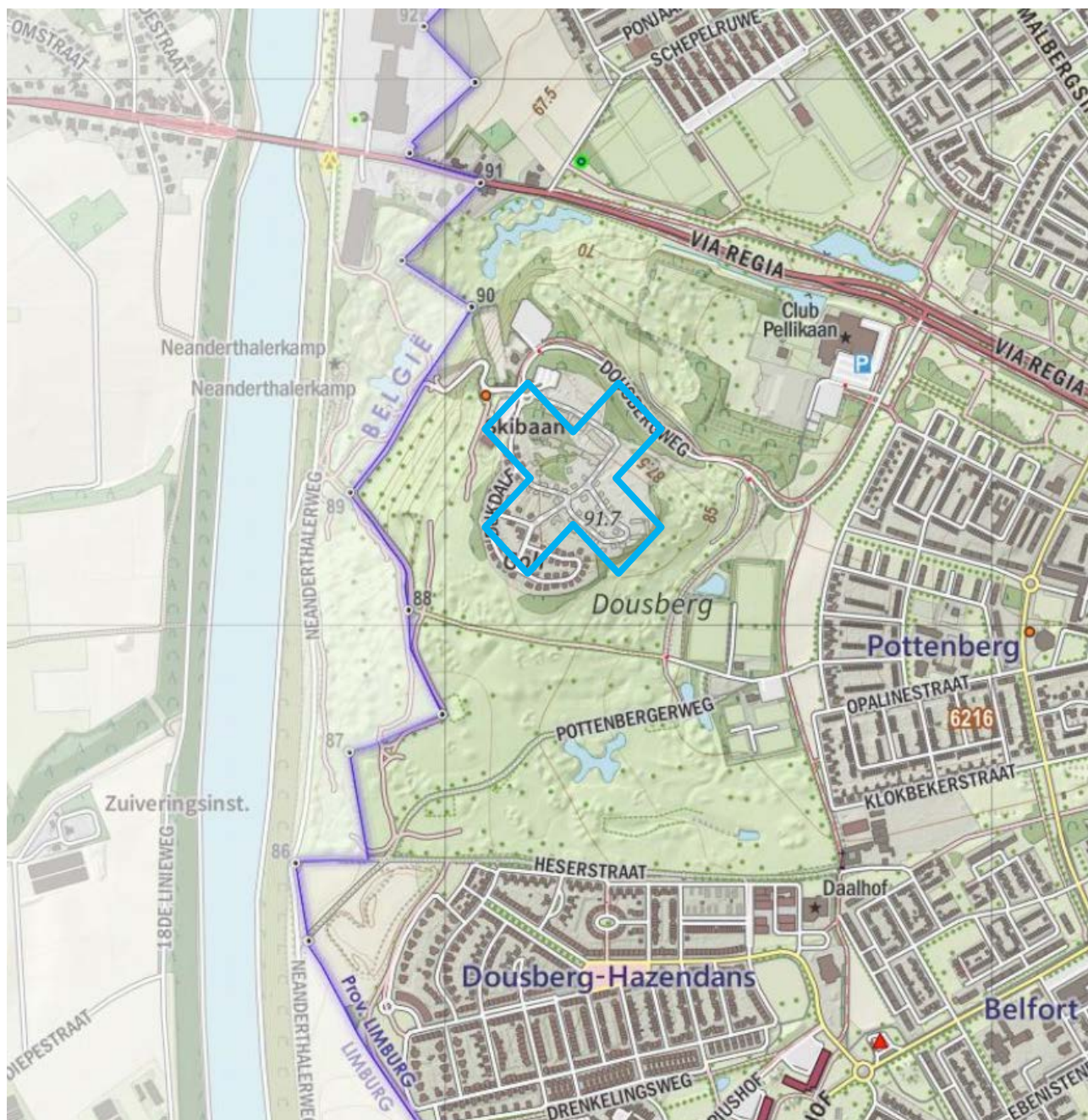
Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017



Hierboven bevinden zich de saneringslocaties
aangeduid met een het symbool: 

Locatie: Dousberg te Maastricht

Coördinaten: X 173.320 Y 318.045

Bron: Open Geodata, Creative Commons CC-BY

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017



BIJLAGE II

Kadastraal overzicht

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	MAASTRICHT N 2825	8-9-2017
	Dousbergweg MAASTRICHT	10:34:57
Uw referentie:	17595.BKK	
Toestandsdatum:	7-9-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	MAASTRICHT N 2825
Grootte:	53 ha 43 a 67 ca
Coördinaten:	173320-318045
Omschrijving kadastraal object:	RECREATIE - SPORT
Locatie:	Dousbergweg MAASTRICHT
Ontstaan op:	16-4-2012
Ontstaan uit:	MAASTRICHT N 2793 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS	
Ontleend aan:	HYP4 60929/63 d.d. 23-12-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Beschermde monument, Gemeentewet
Ontleend aan: GM01042015_259 datum in werking 22-4-2015
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Maastricht

Gerechtigde

EIGENDOM

Golf & Business Club Maastricht B.V.
Dousbergweg 90
6216 GC MAASTRICHT
Zetel: MAASTRICHT
KvK-nummer: 54149908 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	HYP4 60929/63 d.d. 23-12-2011
Eerst genoemde object in brondocument:	MAASTRICHT N 2793 gedeeltelijk

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

BIJLAGE III

Overzichtstekening Dousberg

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : **03-10-2017**

Zaaknummer : **17-0826WB**
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij **ontwerpbesluit** van B&W
d.d. **19-10-2017**

BIJLAGE IV

Foto's onderzoekslocatie

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB
17595.BKK / JPK

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

Deelgebied Hotel



Foto 1. Het beoogde hotel gebied gezien vanuit de rotonde naar de doorgaande weg "Perceval".



Foto 2. Enkele stukken PVC buis afkomstig van de naastgelegen bouwplaats.



Foto 3. Duidelijk zichtbaar zijn de loofbomen en het open stuk in de onkruidbegroeiing op het gebied.



Foto 4. Middels piketpaaltjes zijn de contouren van de toekomstige bebouwing aangegeven in het veld.



Foto 5. De onkruidbegroeiing (distels en gras soorten) welke vanaf de straatzijde worden aangetroffen.



Foto 6. Overzicht van het gebied vanaf de doorgaande weg "Perceval" richting de rotonde.

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

Deelgebied Zwembad



Foto 1. Het beoogde zwembad gebied gezien vanuit de tijdelijke weg met gecertificeerde puinverharding.



Foto 2. Een markering van de toekomstige bebouwing vrijgemaakt van de onkruidbegroeiing.



Foto 3. De begroeiing op het beoogde zwembad gebied bestaat uit vele distels en grassoorten.



Foto 4. Zicht op de nieuwbouw van vakantiewoningen en het "open deel" en enkele loofbomen.



Foto 5. Een dwarsprofiel van de grondslag op het projectgebied: zwak zandige leem (löss).



Foto 6. Er is een sleuf door de löss grond gegraven; er zijn geen bodemvreemde bijmengingen zichtbaar.

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017

Deelgebied Fase 4



Foto 1. Het deelgebied van Fase 4 is aan de voorzijde tijdelijk in gebruik voor de opslag van bouw materiaal.



Foto 2. Buiten de bouwhekken worden sporadisch bouwmaterialen aangetroffen.



Foto 3. Dichte begroeiing van loofbomen en hoge grassoorten in het bosgebied van deelgebied Fase 4.



Foto 4. Deelgebied 4 grenst aan het golfterrein, hier is het zicht op de noordoost zijde van het bos.



Foto 5. In de noordoostelijke punt van het bos van deelgebied 4 is het golfterrein goed zichtbaar.



Foto 6. Zicht vanuit het bos van deelgebied 4 op de nieuwbouw.

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 03-10-2017

Zaaknummer : 17-0826WB

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 14-12-2017

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W
d.d. 19-10-2017