

Civieltechnisch kader kavel Machinewerf (concept)

Inleiding

Het kavel is gelegen aan de De Willem Ruysstraat te Vlissingen en wordt omsloten door de De Willem Ruysstraat, Dokwerker, Jan Weugkade en de Plaatwerker. Kadastrale nummers: 2051 sectie C, 2858 sectie C, en 2046 sectie C.

De oostzijde (Dokwerker) en noordzijde (De Willem Ruysstraat) van de bouwkavel is voorzien van een voetpad, berm en fietspad die vanwege de openstelling van de Dokbrug in definitieve verharding zijn aangelegd.

Op de locatie heeft bebouwing bestaan van de Koninklijke Schelde Groep (nu Damen Shipyards). Momenteel is het kavel in gebruik als parkeerplaats. Vanaf 2015 is deze tijdelijk ingericht als parkeerterrein voor medewerkers van Damen. Voorheen stond hier ook een deel van de Machinefabriek, die rond 2007 is gesloopt.

Wijze van opleveren

De bouwkavel wordt bouwrijp opgeleverd. Het terrein wordt vrijgemaakt van bovengrondse obstakels, straatmeubilair, verharding, afwateringselementen en rioleringen voor zover bekend bij de gemeente Vlissingen. Het verwijderen van ondergrondse obstakels voor zover bekend is afhankelijk van het definitieve bouwplan.

Deze notitie behandelt achtereenvolgens de onderdelen:

- Bodem;
- Civieltechnische Infrastructuur.

Deze notitie is in concept en zal verder worden uitgebreid/aangescherpt t.b.v. de gunningsfase.

Bodem

Archeologie

In de ondergrond van het bouwkavel zijn archeologische resten aangetroffen (intacte kelders). Het nog op te graven gebied beslaat ca. 2.000 m². De opgraving zal door de gemeente Vlissingen in combinatie met saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd.

Bodemonderzoek

De geplande ontwikkeling valt binnen de grenzen van het 'Saneringsplan plangebied Scheldekwartier (KSG-werf) te Vlissingen' (MWH, september 2008). In dit saneringsplan wordt de aanpak van de al bekende verontreinigingen beschreven.

Voor de ontwikkeling van de locatie Machinewerf is bodemonderzoek verricht naar de bodemgesteldheid om te bepalen of deze geschikt is voor de toekomstige functie of dat er nog handelingen moeten plaatsvinden om deze geschikt te maken

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de gemiddelde kwaliteit van de bovengrond tot 0,5m-mv licht verontreinigd is, echter is deze grond inmiddels afgevoerd. De ondergrond onder het granulaat-, en zandpakket (vanaf 0,5 t/m 1,50m-mv) is heterogeen sterk verontreinigd is met zware metalen, PAK. Asbest is niet boven de norm aangetroffen. Omdat de omvang van de verontreiniging meer bedraagt dan 25m³ wordt deze aangemerkt als een ernstige verontreiniging. Voorafgaand aan de sanering dient een Uitvoeringsplan ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

De sanering wordt uitgevoerd op basis van de vast te stellen peilmaten en ontgravingsdiepten. De bouwkael wordt door de gemeente gesaneerd en bouwrijp opgeleverd op de maaiveldhoogtes conform de schets in de **bijlage**.

Peilhoogten en benodigde ontgravingsdiepten horende bij de schets in de **bijlage** zijn uitgangspunt voor de saneringskosten. Mocht het plan, wat gezamenlijk wordt ontwikkeld, hiervan afwijken dan treden partijen in overleg over de financiële impact, aanpak en kostenverdeling.

Grond dat noodzakelijk is voor aanvulling en afwerking van het perceel, buitenom de bebouwing, dient te voldoen aan klasse Wonen. (Nota Bodembeheer en bodemkwaliteitskaart). Deze aanvulling maakt onderdeel uit van een saneringsmaatregel.

Oude funderingen

Op de bouwkael heeft bebouwing gestaan van de Koninklijke Schelde Groep. In 2007 is dit gebouw gesloopt en ingemeten.

Bij de gunningsfase zullen tekeningen worden bijgesloten waarop de situatie en de te verwachte restanten worden weergegeven van de paalfundering van de bebouwing. Voor de planontwikkeling van het kavel Machinewerf dient rekening te worden gehouden met deze bodemsituatie.

Indien er tijdens de bouw gestuit wordt op onvoorziene ondergrondse obstakels dan treden partijen in overleg over de wijze van verwijderen van deze obstakels, waarbij gezamenlijk tussen partijen de juiste keuzes gemaakt dienen te worden in relatie tot de daartoe te maken kosten en risico's. In beginsel zijn de kosten voor het verwijderen van deze obstakels voor de gemeente Vlissingen.

Civieltechnische infrastructuur

Riolering

Aan de westzijde (Plaatwerker) en zuidzijde (Jan Weugkade) van het perceel is een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Deze is robuust genoeg om hemelwater te bergen en af te voeren naar het omliggende open water van de Stadshaven.

In de rioolstrengen aan de west-, en zuidzijde kan door middel van een te plaatsen inspectieput (afm. 800x800mm inwendig) een extra aansluiting worden gemaakt zodat er een "inprikker" in de kavel kan worden gebracht waar de woningen met HWA (hemelwaterafvoer) en DWA (droogweerafvoer) aan gesloten kunnen worden. De in de kavel aan te leggen riolering/verzamelleidingen vallen onder het beheer van de projectontwikkelaar of op te richten VvE's.

Ter verduidelijking is een mogelijke situatie van de te leggen riolering in de **bijlage** weergegeven. De exacte ligging van deze aansluitleidingen op eigen terrein is afhankelijk van het definitieve bouwplan.

Aan de oost-, en noordzijde van het perceel in de De W. Ruysstaat en Dokwerker ligt de riolering te ver van de kavelgrens zonder uitlegger. Hier zijn aansluitingen zonder grote en dure aanpassingen aan de openbare ruimte niet mogelijk.

In de **bijlage** zijn de gegevens m.b.t. riolering en de mogelijkheden voor de aansluitingen terug te vinden.

Alle bestaande leidingen binnen het bouwveld worden verwijderd tijdens de sanering. De projectontwikkelaar is vrij om aan te sluiten op het gemeentelijke rioleringsstelsel volgens de voorwaarden van de gemeente Vlissingen.

Kabels en leidingen

Aan de westzijde van de kavel, langs de Plaatwerker is een ruimte voorzien voor de locatie van trafo's benodigd voor de elektra aansluiting van de geplande woningen. Het aantal en de capaciteit van de trafo's is afhankelijk van het gevraagde vermogen. Vooralsnog wordt er uitgegaan van het plaatsen van 1 extra trafo voor de voeding van het aantal geplande woningen op de kavel. De gemeente is in overleg met nutspartij t.b.v. toekomstige inpassing van de trafo's in de machinefabriek.

Omliggende K&L hoofdtrace's

- Aan de zuidzijde van de kavel in de Jan Weugkade ligt een waterdistributieleiding en middenspanningskabel.
- Aan de noordzijde langs het tracé van de De Willem Ruysstraat ligt een laagspanningskabel.

Alle andere disciplines moeten nog worden bepaald en aangelegd worden na aanvraag op mijn aansluitingen.nl door de projectontwikkelaar.

Voor aansluitleidingen en kabels binnen de erfgrenzen van de kavel zullen in overleg met Stedin en Evides nadere afspraken moeten worden gemaakt.

In de **bijlage** is zijn de huidige tracés van kabels en leidingen weergegeven.

Bijlage

Kaartmateriaal riolering, kabels en leidingen en maaiveldniveau 's.