

Datum 4 sept 2014

Aan (Potentiële) koper percelen bedrijventerrein Dordtse Kil III

Van M.M. Soeteman

Doorkiesnummer 0787704276

Onderwerp Diverse aspecten t.b.v. bouw- en woonrijp maken bedrijventerrein Dordtse Kil III

0. Inleiding

Hierbij ontvangt u diverse gegevens ten behoeve van potentiële bouwactiviteiten op het bedrijventerrein Dordtse Kil III. Deze informatie is bedoeld voor (potentiële) kopers van gronden van de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D) op het bedrijventerrein Dordtse Kil III. Aan de informatie zoals hieronder is opgenomen, kunnen geen rechten worden ontleend. De onderstaande informatie geeft een algemene indruk van de situatie op het bedrijventerrein Dordtse Kil III. Het kan zijn dat deze op specifieke locaties afwijkt.

Het bedrijventerrein Dordtse Kil III wordt in fases aangelegd. Tijdens de bouwperiode is het bedrijventerrein bouwrijp aangelegd. Enkele gedeelten van het bedrijventerrein bevinden zich nog in deze bouwrijpfase, dat het volgende betekent:

- Asfaltverharding is zonder banden, belijning en toplaag asfalt.
- Nog niet overal is beplanting en zijn trottoirs aanwezig.
- Onder de wegen is het riool reeds aanwezig met diverse uitleggers voor kolken en bedrijfsaansluitingen.

Bij enkele straten is nog sprake van tijdelijke verlichting.

Als ca. 80 % van een deelgebied bebouwd is, wordt de infrastructuur definitief aangelegd. Dit betekent:

- aanleg banden, kolken en trottoirs;
- aanleg beplanting en aanvulling verlichting;
- overlaging asfalt en definitieve belijning.

Na een daadwerkelijke koop van een perceel gaan wij er vanuit dat definitieve afspraken omtrent de bouwplannen worden besproken in een startoverleg tussen gemeente/ROM-D, beheerder openbare ruimte en koper/bouwer.

1. Explosieven

Gedeeltes van het bedrijventerrein zijn gelegen in een zogenaamde risicozone explosieven. Dit betekent dat voorafgaand aan grondwerkzaamheden mogelijk explosievenonderzoek gedaan dient te worden. Er dient contact opgenomen te worden met de projectmanager van het gebied om grondwerkzaamheden af te stemmen. Dit kan via telefoonnummer 078-7704276.

2. Waterstanden

Binnenwater: In Dordtse Kil III wordt gewerkt met een flexibel peilbeheer met een bovengrens -1,8 m NAP en ondergrens -1,95 m NAP. De beoogde toegestane peilstijging bij extreme neerslag resulteert in een maximale peilstijging 0,35 m (-1,45 m NAP). Let wel: er kunnen geen absolute garanties worden gegeven over de grondwaterstand. De prognoses zijn gebaseerd op modelberekeningen en gemiddelden.

Buitenwater: Het streefpeil van het buitenwater is - 1,40 m NAP. Hierbij kan rekening worden gehouden met + en - 5 cm peilschommeling. Dit uitgaande van goed onderhouden sloten die minimaal opstuwen.

Gemaal Laudon, het gemaal dat het buitenwater op peil houdt, schakelt in op -1,38 m NAP en uit op -1,43 m NAP.

Vrijkomend bronneringswater van de bouw kan tijdelijk geloosd worden op het open water. Dit mag niet geloosd worden op de riolering of op andere percelen. Mocht u vragen hebben op welke plaatsen, neem dan contact op met de heer T. Stolk (telefoon 06 – 54 38 31 64).

3. Riolering

In het gebied is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit betekent dat de verharding (beton-riool) apart van het afvalwater van de bebouwing (gres-riool) wordt getransporteerd.

In het hoofdriool in de weg zijn regelmatig uitleggers (rond 160 mm) van PVC aangebracht om de afvoer van uitgeefbare percelen te kunnen realiseren. In overleg met de bouwer zal in een vroeg stadium (startoverleg) naar de juiste uitlegger gekeken worden (contactpersoon M.M. Soeteman 078 770 42 76). Uitleggers voor bedrijfsaansluitingen zijn uitgevoerd in zwart voor hemelwaterafvoer (HWA) en bruin voor droogweerafvoer (DWA). Diepte van uitleggers is ca. 1,0 - 1,3 m onder maaiveld (van -0,6 m NAP). De bouwer dient de riolering (HWA én DWA) tot aan de aangewezen uitleggers te realiseren. De totale huisaansluiting tot aan het hoofd riool is in eigen en beheer van de eigenaar van het pand.

4. Afkoppeling dakvlakken

De dakvlakken worden direct aangesloten op het aanwezige open water. Dit met uitzondering van zinken goten / daken. In uitzonderlijke gevallen mogen dakvlakken die niet aan open water grenzen, afvoeren op HWA-riool.

5. Vergunningen

De toekomstige bouwer dient zelf de benodigde vergunningen aan te vragen, onder andere:

- Vergunning werk nabij waterkering bij waterschap Hollandse Delta via telefoonnummer 0900 - 2005005
- voor het bouwen langs de Wieldrechtse Zeedijk en in de keur van de dijk zijn eisen geformuleerd door het waterschap vanuit het beleid bebouwingen primaire waterkeringen. Naast het aanvragen van een vergunning moet rekening worden gehouden met de eisen m.b.t. de inrichting van de bedrijfskavel, de plaats van een gebouw, de materiaalkeuze en onderzoekskosten van het profiel nabij de dijk.
- Lozingsvergunning voor bemalingswater bij het Waterschap Hollandse Delta (de heer J.Callenfels, telefoon 0900-2005005)
- Bouwvergunning (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid de heer C.J. Huisman, telefoon 078-7703156)
- Vergunning Wet Milieubeheer bij Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (telefoon 078 - 770 85 85)
- Aanvraag rioolaansluitingen (heer T. van Es, telefoon 078 770 4693).
- Verkeersmaatregelen bijzondere transporten (de heer J.A. Wammes, telefoon 078-7704617)
- Inritvergunning (omgevingsloket.nl)
-

Bij bovengenoemde vergunning kunnen legeskosten geheven worden.

6. Landmeetkundige grondslag/matenplan

Bij aanvang van de werkzaamheden worden de uitgiftegrenzen en de rooilijn uitgezet door de afdeling GEO informatie (contact via projectmanager M.M. Soeteman 078-7704276).

7. Peilen

- uitgiftegrens NAP -0,55m en -0,45m (nabij fietspad)
- straatpeil, as weg NAP -0,60 m
- waterpeil open water in plangebied NAP -1,8 m (zie ad. 1)
- waterpeil open water grenzend aan plangebied NAP -1,4 m (zie ad. 1)
- Een advies voor het vloerpeil is ca. NAP -0,2 tot -0,4 m. Dit is gebaseerd op:
 - een acceptabel verhang (ca. 3 cm / meter) in de verharding tussen het pand en de uitgiftegrens).
 - het droog houden van het pand bij extreme neerslag waarbij mogelijk water op straat kan komen staan.
 - de drooglegging van het pand ten opzichte van het grondwater

In alle gevallen ligt de verantwoordelijkheid voor het vaststellen van het vloerpeil bij de bouwer. In specifieke omstandigheden (zoals een hellingbaan) kan hiervan worden afgeweken. Bijvoorbeeld bij een pand met een hoger vloerpeil met een trap bij de ingang en laadkuilen etc.

8. Kabels & Leidingen

In het gebied Dordtse Kil III zijn diverse kabels- en leidingenstroken aanwezig met een eigen zakelijk recht. Mocht uw perceel zich in de nabijheid van een van deze leidingen bevinden, dan is het wenselijk om met betreffende beheerder contact op te nemen. Dit om te voorkomen dat de bouwwerkzaamheden schade veroorzaken aan nabijgelegen leidingen.

De volgende leidingen zijn aanwezig in het gebied:

- Ruwwatertransportleidingen van Waterleidingbedrijf Europoort (WBE) (mevrouw S. Bäcker, telefoon 010 - 293 65 39)
- Stikstofleiding van Air Liquide, telefoon 040-250 3503
- 50kV elektriciteitsleiding van ENECO, telefoon 0800-1555
- 380 kV elektriciteitsleiding van Transportbedrijf Zuid Holland (Tennet), telefoon, 0800-83 66 388)

Aansluitingen van gas, elektra, water, telecom kunt u aanvragen via <https://www.aansluitingen.nl/algemeen/>

In geval van problemen kunt u contact opnemen met de afzonderlijke leveranciers:

Elektra, gas	Enexis		0900 1870
Telecom	KPN		010 - 457 13 99
Water	Waterbedrijf Evides	De heer D. Strujic	010 - 293 65 26

9. Openbare verlichting

Langs de ringwegen is de verlichting aangebracht. De verlichting is in onderhoud bij Stadsbeheer van de gemeente Dordrecht.

Beveiliging wordt geregeld door de organisatie voor parkmanagement: contactpersoon is de heer A. van den Berg , tel. 078 – 67 64 325.

10. Zettingen

De uitgeefbare kavels worden afgewerkt op ca. -0,6 m NAP. Dit houdt in dat in het noorden van het bedrijventerrein nagenoeg geen grond aangebracht is op het oorspronkelijke agrarisch maaiveld. Daarentegen zijn er percelen in het zuidelijk deel waar een ophoging van ca. 0,6 à 0,7 m is gerealiseerd (medio 2005). Ter plaatse van de aangelegde openbare wegen in het zuidelijk deel heeft een geforceerde consolidatie plaatsgevonden. Dit om restzettingen van riool en weg te minimaliseren. Ten aanzien van

de uitgeefbare percelen in het zuidelijk gebied heeft de onbebouwde zone van 11 meter vanaf de openbare weg op een traditionele voorbelasting met grond gelegen gedurende een periode van ca. 3 jaar. Voor het overige deel van het perceel wordt uitgegaan van een bebouwing, en fundering door middel van onderheien.

11. Grondwerk

Vrijkomende grond uit de bouwpercelen dient voor eigen rekening van de koper worden afgevoerd naar elders buiten Dordtse Kil III. Het is aan de koper deze plaats met derden te regelen.

Let op bij het heien of boren van palen voor de bouw kunnen afsluitende kleilagen doorboord worden waardoor spanningswater uit diepere lagen een waterprobleem kunnen veroorzaken.

12. Bodemonderzoek/ - verontreiniging

Op basis van reeds uitgevoerd bodemonderzoek is een algehele kwaliteit vastgesteld voor gebied Dordtse Kil III. Deze kan worden ingedeeld als categorie 0, conform bouwstoffenbesluit. De reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op de percelen zijn aanwezig bij de omgevingsdienst van gemeente Dordrecht (de heer C.J. Huisman, telefoon 078 7703156).

13. Ontsluiting

Het bedrijventerrein kan direct bereikt worden via de afrit van de N217, de Aquamarijnweg, de Heliotroopring en Toermalijnring. Bouwtransporten over de Rijksstraatweg zijn niet toegestaan.

14. Inritten

De kosten voor de aanleg van inritten in de bouwfase en in de periode totdat de woonomgeving definitief is gemaakt, zijn voor rekening van de bouwer. Eisen: open verharding i.v.m. kabels en leidingen. Voorbeeld: zandbed van 50 cm + 35 cm breekpuin + 3 cm split + beton klinkerkei (BKK) grijs opgesloten door banden, afwatering naar bermen. Onderhoud hiervan ligt bij de bedrijven. Bij de definitieve aanleg van de wegen zullen tevens de inritten opnieuw worden aangelegd door en op kosten van de ROM-D.