

Het project Zellingwijk is uniek. Dat zit 'm vooral in de complexiteit: het gaat niet alleen om bouwen, maar ook om ingrijpende bodemsanering. Kees van Dorsser: "De vraag is: hoe pak je zo'n groot project aan? De gemeente Ouderkerk, waar Gouderak onder valt, heeft een stedenbouwkundig plan en een voorlopig ontwerp laten maken. Daarna zijn vier projectontwikkelaars/partijen uitgenodigd om in te schrijven voor de opdracht. Heijmans en Boskalis hebben hun krachten gebundeld en de prijsvraag gewonnen. Nu mogen we 72 woningen bouwen, waarvan 23 huurwoningen.

Kees van Dorsser, projectontwikkelaar bij Heijmans Vastgoed

"Boskalis en Heijmans pakken Zellingwijk totaal aan"

In gesprek met bewoners

"In 1984 is het oude Zellingwijk afgebroken. In die tijd is ook de bewonersbelangenvereniging opgericht. Deze vereniging heeft er altijd voor gevochten dat de bewoners van toen zouden kunnen terugkeren. Als het goed is moet dat in 2011 gebeuren. Dan zijn we dus 27 jaar verder. Maar de vereniging is nog steeds actief. Een deel van de toenmalige bewoners overweegt nog steeds om terug te komen. Het gaat om zo'n 15%. Ja, daar staan we voor open. Afspraak is afspraak. De bewonersbelangenvereniging is een partij waarmee we goed contact hebben."

Ruimte in het stedenbouwkundig plan

"Er was al een plan van een stedenbouwkundig bureau dat al was goedgekeurd door de gemeente Ouderkerk. Wij konden daar ook goed mee leven. De basis van het plan wordt gevormd door twee U-blokken met koopwoningen. Daarnaast door appartementsgebouw 'De Parel' met 23 huurwoningen op de kop en de negen woningen aan de dijk. Toch hebben we nog wel wat zaken veranderd. Vooral aan de negen woningen hebben we wat aanpassingen gedaan. De woningen beschikten niet over een tuin. We voorzagen daar toch problemen mee. Om die te voorkomen hebben we voorgesteld de woningen alsnog een tuin te geven. Om die ruimte voor de tuinen terug te winnen, zijn de negen vrijstaande woningen veranderd in vier tweekappers en een vrijstaande woning.

In één moeite is de privacy verbeterd en is besloten het parkeren op dijkhoogte te houden en niet onder de woningen. Alles samen een hele verbetering."

Zellingwijk is deel van Gouderak

Zellingwijk wordt een wijk voor de bewoners van Gouderak. "Het ideaal is, dat Zellingwijk een soort boulevard wordt voor Gouderak. Je wandelt er over de kade met aan de ene kant de woningen en aan de andere kant de IJssel. Het wordt een plek waar het goed toevoert is, waar je naartoe gaat om uit te waaien en aan het water te zitten. Natuurlijk komt er volop speelruimte voor kinderen. We doen er gewoon alles aan om te zorgen dat de nieuwe Zellingwijk een levendig deel wordt van Gouderak."

Uniek: één partij voor het complete plan

"Ik ben blij dat Boskalis en wij de handen in elkaar hebben geslagen." concludeert Kees. "Het is een geweldig project om te mogen realiseren en spannend om zoiets omvangrijks met twee partijen aan te pakken. Boskalis doet samen met Heijmans de bodemsanering, Heijmans Infra maakt de grond bouwrijp, Heijmans Bouw zet de woningen neer. Daarna komt Heijmans Infra weer voor de woonomgeving, de bestrating en beplanting. Als dat af is, wordt de complete wijk overgedragen aan de gemeente Ouderkerk. Dan heb je met veel handen heel veel werk verzet."

Colofon

NieuwZ is een uitgave van Boskalis en Heijmans

Voor meer informatie neemt u contact op met Heijmans Vastgoed B.V
Postbus 4422 3006 AK Rotterdam
Rivium Quadrant 211
2909 LC Capelle a/d IJssel
T 010 266 28 00
www.heijmans.nl



Intensief project, uitstekend vooruitzicht

Als de 72 woningen er staan en het groen opschiet, ligt Zellingwijk erbij alsof het zo moet zijn. Maar er gaat wat water door de zee voor het zover is! Want de bodem van Zellingwijk wordt diep afgegraven. Een deel van het terrein wordt weer aangevuld voor woningbouw en ander deel wordt weer natuur en water. We noemen enkele zaken die van het project Zellingwijk een complex project maken:

Nautisch baggeren

Schepen voeren vervuilde grond af en aanvulzand aan. Daarvoor is voldoende diepgang nodig in de Hollandsche IJssel ter plaatse van de laad- en loswal.

Waterbodemsanering

De waterbodembodem ter hoogte van het Middelblok is vervuild en wordt daarom gesaneerd. Dit gebeurt door het baggeren van de waterbodembodem.

Woningbouw incl. infrastructuur

Wanneer de ontgraving met zand is aangevuld, start de bouw van de woningen en het aanbrengen van de boven- en ondergrondse infrastructuur.

Natuurontwikkeling

Ter plaatse van het middelblok komt een eiland dat bij hoog water onder water loopt.



Nr 1 - september 2008

NieuwZ is een uitgave van Boskalis en Heijmans



Voortgang project Zellingwijk

Een nieuwe bodem onder nieuw deel Gouderak

Er komt flink schot in het project Zellingwijk. Op dit moment werken Boskalis en Heijmans samen aan de sanering van de bodem. Het doel is om de vervuilde grond tot op de schone bodem (5 tot 7 meter diep) af te graven. Zodat 100% zeker is dat de nieuwe bewoners daar straks geen zorgen over hoeven te hebben.

Dat betekent dus asfalt weghalen en afgraven van de verontreinigde grond. Het gaat om enorme hoeveelheden materiaal. Dit wordt met schepen naar locaties in Nederland vervoerd en daar volgens de regels gestort en verwerkt. Door het afgraven ontstaat een put. Deze wordt uitgebreid gekeurd om te zien of de grond inderdaad helemaal schoon is. Als de uitslagen goed zijn, wordt de put tot maaiveld hoogte gevuld met schoon zand. Als alles volgens plan gaat, is de ontgraving gereed in het eerste kwartaal van 2009. Daarna wordt de grond bouwrijp gemaakt en kan het bouwen beginnen. Voor zowel Heijmans als Boskalis is Zellingwijk een bijzonder project. Een aanpak waarin beide bedrijven hun specialisme kunnen waarmaken. Wat betreft de sanering en de infrastructuur brengen ze evenveel kennis in. Als het gaat om de woningbouw is Heijmans uiteraard de aangewezen specialist. Het baggeren, de waterbodemsanering en natuurontwikkeling behoort tot het specialisme van Boskalis (Dolman). In deze eerste 'NieuwZ' praten we met beide bedrijven over hun rol in dit project.



Marc Daan, projectdirecteur Combinatie Boskalis Heijmans

"Hoe complexer het project, des te mooier de uitdaging"

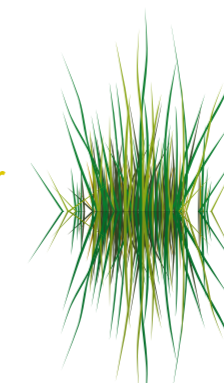
"Nu lijkt het alsof het nog jaren duurt tot Zellingwijk vorm krijgt", zegt Marc Daan van Boskalis. "Het is moeilijk om door de sanering heen te kijken. Maar als de nieuwe woonwijk straks klaar is, zien we alleen nog tevreden gezichten. Daarvan ben ik overtuigd. Dan genieten mensen van een fijne woonomgeving, mooie natuur om de hoek en een goede infrastructuur."

Gezonde belangstelling

"De mensen in de buurt en verdere omgeving kijken uit naar de voltooiing. Niet voor niets hebben ze een meer dan gezonde belangstelling voor ons werk", zegt Marc Daan van Boskalis. "Ze zijn immers blij dat nu na jaren het werk wordt uitgevoerd. We krijgen veel vragen. Bijvoorbeeld over waarom we bepaalde dingen op een bepaalde manier doen."

Vervolg op pagina 2

weer genieten van de rivier



zellingwijk

Heijmans en Boskalis maken er samen iets schoons van



vervolg van pag. 1:

Marc Daan, projectdirecteur Combinatie Boskalis Heijmans

Waarom we niet dag en nacht doorwerken. Veel vragen, ja. Maar ook veel positieve reacties. Mensen zijn blij dat er geen schadelijke stoffen vrijkomen die hun gezondheid in gevaar kunnen brengen. Ze vinden het geruststellend dat Heijmans/Boskalis wordt gecontroleerd door het bevoegde gezag. De GGD-RIVM voert metingen uit en vindt niets schadelijks."

Trots op uniek project

Wat betekent dit project voor Boskalis? "Er is een aantal zaken dat het bijzonder maakt. Zo gaat er een intensief en langdurig traject aan de hele operatie vooraf. Voor we aan de slag konden hebben we jaren onderzocht, overlegd en gepland. Daarnaast is de samen-

werking met Heijmans bijzonder. We hebben de opdracht in de wacht gesleept door onze kennis en ervaring te bundelen. Wat ik ook bijzonder vindt is dat we er samen verantwoordelijk zijn dat hier straks een wijk staat waarin mensen gelukkig kunnen wonen. En dan is er natuurlijk het feit dat het hele traject, van begin tot eind, van onderzoek tot sanering, projectontwikkeling, woning- en waterbouw en infrastructuur binnen een contract wordt uitgevoerd. We zijn er dan ook trots op dat we kunnen laten zien dat we zo'n moeilijke opdracht professioneel kunnen afronden. Voor ons is Zellingwijk echt een visitekaartje."

Wat maakt Zellingwijk zo complex?

"Als je een woonwijk neerzet of uitbreidt, maak je de grond bouwklaar en gaat de projectontwikkelaar aan de slag." Vervolgt Marc. Hier lag het wat anders. De grond moest onderzocht en gesaneerd worden. Het gaat om tonnen afgraving, van het verwijderen van asfalt, tot het ontgraven van de top laag, het verwijderen en afvoeren van de stortlaag enzovoort. Om uiteindelijk alles aan te vullen met zand tot de nieuwe maaiveldhoogte. Dit vraagt om de inzet van zware machines en veel personele capaciteit. Maar ook is er weg- en waterbouw nodig, evenals infrastructuur en natuurontwikkeling.

De projectgroep Hollandsche IJssel nam het initiatief om het totale project in één contract gieten. Dat is ongebruikelijk, ook voor Heijmans/Boskalis. Het voordeel is dat je alle teugels echt in één hand hebt. Dan

kun je zaken perfect op elkaar afstemmen. De voorbereidingen hebben veel tijd gekost, maar nu zijn we hard bezig er een gezonde woonwijk van te maken.

Impressie van de toekomst: het plan...

De start van Zellingwijk betekent het begin van een prachtige nieuwe wijk. Waar het weer genieten aan de rivier wordt. Niet voor niets spreken we van De Parel als we het hebben over een appartementengebouw. Maar ook de woningen in dit unieke deel van Gouderak mogen er wezen. Deze woningen in U-blokken variëren van 115 m² tot 156 m² woonoppervlak. Enkele woningen beschikken over een garage,

de overige woningen beschikken over een eigen parkeerplaats. De appartementen zullen in de verhuur komen. De twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woning hebben maar liefst ca. 190 m² woonoppervlak en beschikken over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Naar verwachting zal de verkoop van de woningen begin 2009 van start gaan. Zoals afgesproken, hebben oud huiseigenaren of huurders van de Zellingwijk de eerste keus om terug te keren. Zodra Heijmans Infra de grond bouwrijp heeft gemaakt, zullen naar verwachting eind 2009 de eerste palen de grond in gaan. Heeft u belangstelling voor een woning aan dit prachtige deel van de Hollandsche IJssel? Bij Heijmans Vastgoed B.V. kunt u inschrijfkarten verkrijgen.



Impressie van de toekomst. Deze maquette van Zellingwijk kunt u bezichtigen bij de Stichting Herontwikkeling Zellingwijk.