



Bouwbulletin De Gravin

Nummer 3

december 2009



Informatiebijeenkomst asbestsanering en sloop

Op 28 oktober 2009 hield Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) een informatiebijeenkomst voor omwonenden van het nieuwbouwproject De Gravin. De aanwezigen kregen informatie over de asbestsanering en sloop ten behoeve van dit nieuwbouwproject. Ook werden de bedrijven die de SOR hiervoor heeft ingeschakeld kort voorgesteld. Zoals gebruikelijk konden de aanwezigen in de pauze hun vragen indienen. Deze werden na de pauze beantwoord.

Dit was de laatste informatieavond van projectleider René Koster van de SOR; hij heeft het projectleiderschap overgedragen aan zijn collega Valéria van der Hagen - Estefan.



In dit bouwbulletin leest u een verslag van de informatieavond van 28 oktober jl. Ook de vragen die tijdens deze avond zijn gesteld, vindt u erin terug.

Het sloop- en bouwterrein

Aan het begin van de avond benadrukte René Koster dat de informatieavond gaat over het bouwrijp maken van de grond en niet over de bouw. Voordat de bouw van start gaat, organiseert de SOR opnieuw een informatieavond. Dan kunnen omwonenden hun vragen stellen over de bouw en alles wat daarmee samenhangt. Bovendien zijn er nog de tervisielegging en inspraakavond van de gemeente Rotterdam over het ontwerp bestemmingsplan. Deze informatieavond betreft dus alleen de asbestsanering, sloop en bodemsanering die nodig zijn voor de bouw van De Gravin.

Het sloopgebied loopt vanaf de Sportlaan en de Beneden Oostdijk tot aan de achtertuinen van de woningen aan de Prinses Irenestraat en de bedrijven achter de Graaf van Egmondstraat. De boerderij Dijkzicht valt buiten deze sloop. Als de bouw van De Gravin op gang is, ontwikkelt de SOR een toekomstplan voor Dijkzicht.

De nieuwbouw omvat zeven gebouwen. In totaal worden er 203 woningen, 42 verpleegplaatsen (in kleinschalig wonen voor dementerende ouderen) en ongeveer 4.500 m² supermarkt, winkels en diverse maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Tweederde van de woningen zijn driekamerwoningen, eenderde heeft vier kamers.

Omvang plangebied - te slopen



De optimale planning

Volgens de laatste inzichten is de meest optimale planning als volgt:

asbestsanering United Brands	oktober en november 2009
sloop en bodemsanering	december 2009 tot en met februari 2010
verhuizing verzorgingshuis Sabina	juni 2010
sloop verzorgingshuis	augustus 2010
uitvoering nieuwbouw eerste fase	vanaf april 2010
oplevering nieuwbouw	medio 2012

Er zijn factoren die deze optimale planning kunnen beïnvloeden. Volgens de laatste berichten verhuist Sabina in juni 2010 naar portakabins. Of dit ook daadwerkelijk in juni gebeurt, hangt onder andere af van het tijdig plaatsen van de portakabins. De planning is verder afhankelijk van de duur van de bestemmingsplanprocedure voor het project De Gravin; als deze langer duurt dan nu is te voorzien, dan kan de bouw niet in april 2010 starten. En tot slot moet de daadwerkelijke bouwtijd nog definitief worden vastgesteld in overleg met de aannemer.

Op dit moment heeft de SOR een sloopvergunning (waaronder ook de asbestsanering valt) en een vergunning voor de bodemsanering. Ook is er een

Omvang plangebied - nieuwbouw





De Gravin: eerste fase sloop en bouw

rooivergunning, maar die is nog niet definitief. Alle vergunningen zijn afgegeven met vele eisen en strikte voorschriften. Eén daarvan is dat we zorgen voor tijdelijke voorzieningen voor de aanwezige vleermuizen. Daarvoor is gezorgd direct nadat het hekwerk rond het werkterrein is geplaatst.

Zoals het er nu naar uit ziet, verloopt de bouw in twee fasen. Als eerste wordt er gebouwd op het terrein van United Brands en de aanpalende woningen. De tweede fase betreft het deel van de nieuwbouw dat op het grondgebied van verzorgingshuis Sabina wordt gerealiseerd.

Praktische zaken tijdens de sloop

Toezicht en directievoering

Arnicon BV verzorgt, namens de SOR, de directievoering en het toezicht op alle werkzaamheden. Als u tijdens de sloop vragen heeft of te maken krijgt met schade als gevolg van de sloop, dan kunt u contact opnemen met de directievoerder van Arnicon, de heer Wim Romeijn, telefoon 06 - 212 82 032. In verband met de veiligheid is het niet toegestaan om het bouwterrein te betreden.

U kunt ook contact zoeken met de projectleider van de SOR, Valéria van der Hagen - Estefan, telefoon (010) 444 55 47.

Werktijden

De medewerkers van de aannemers die zorgen voor de asbestverwijdering, de sloop en de bodemsanering werken van maandag tot en met vrijdag. De formele werktijden zijn van 7.00 tot 18.00 uur. In de praktijk zal er waarschijnlijk van 7.00 tot circa 16.00 uur worden gewerkt. De werknemers parkeren hun auto's op het werkterrein.

Route sloop- en bouwverkeer

Het sloopverkeer voor het eerste deel van de sloop zal via de Beneden Oostdijk het werkterrein op- en afrijden. De ingang van het werkterrein ligt bij de ingang van United Brands.

De route van het bouwverkeer is als volgt:

- tijdens de eerste fase van de bouw: op- en afrit via de Beneden Oostdijk
- tijdens de tweede fase van de bouw: oprit via de Sportlaan, afrit via de Beneden Oostdijk

Asbestsaneerder voorgesteld

Asbest & Combi BV verzorgt de asbestverwijdering. Namens dit bedrijf was Ruud Pool aanwezig om een korte toelichting te geven.

Asbest & Combi BV is een gecertificeerd bedrijf gespecialiseerd in het verwijderen van asbest. De asbestsanering gebeurt volgens strikte wettelijke eisen. Er zijn drie klassen van asbestverwijdering:

- niet-hechtgebonden asbest met verzwaard regime;
- buitensanering en containmentsanering;
- hechtgebonden elementen die zonder breuk zijn te verwijderen.

Bij De Gravin gaat het vooral om de klassen 2 en 3. Om alle risico's uit te sluiten, werken de mensen van Asbest & Combi BV altijd met volledige adembescherming.

Als eerste wordt alle asbest in het gebouw weggehaald, daarna volgt het asbest aan de buitenkant. Omwonenden merken weinig van de asbestsanering. Ze zien alleen twee keer per week afvoer van materiaal. Men hoeft niet bang te zijn dat er via verneveling asbestdeeltjes in de lucht terecht



komen. De golfplaten die voor het project De Gravin moeten worden weggehaald, kunnen in zijn geheel worden verwijderd. Bij het lostollen worden eventuele asbestvezels direct afgezogen. Mochten er platen tussen zitten die heel slecht zijn, dan worden die natgemaakt om te voorkomen dat er asbestvezels losraken.

De binnensanering gebeurt afgeschermd en onderdruk zodat er geen asbestvezels naar buiten kunnen komen.

Sloopaannemer voorgesteld

Namens de aannemer die de sloop en de bodemsanering voor zijn rekening neemt, het gecertificeerde bedrijf Schotte Sloop en Sanering, was Aad van Vliet aanwezig.

De asbestsaneerder draagt het werk na de asbestsanering over aan Schotte. Voordat dit gebeurt, worden de panden aan de Prinses Irenestraat en Sportlaan direct naast het werkterrein geïnventariseerd. Dit voor het geval er door de sloop schade aan de woningen zou ontstaan.

De volgorde van de sloop is als volgt:

- handmatig voorslopen
- deels handmatig en deels machinaal slopen van de bovenbouw
- machinaal slopen van de fundering
- palen blijven in de grond en worden ingemeten (dit is het exact opmeten waar de palen zitten, zodat er bij het heien van de nieuwe funderingspalen rekening mee gehouden kan worden).
- Het sloopafval wordt op locatie gescheiden volgens wettelijke normen.

De sloopwerkzaamheden brengen weinig tot geen overlast met zich mee. Schotte doet er alles aan om de hoeveelheid stof te beperken, bijvoorbeeld door de bron waar het stof ontstaat nat te houden. Wat betreft het geluid voldoet Schotte aan de wettelijk toegestane normen. De trillingen tot slot worden ook tot het minimum beperkt omdat er geen zwaar materieel wordt ingezet.

Bodemsanering

Op een klein deel van de locatie van United Brands moet de grond worden gesaneerd. Dit kan met zich meebrengen dat er wat (onaangename) geuren vrijkomen. Voor de bodemsanering wordt tijdelijk grondwater onttrokken aan de bodem. Omdat dit van korte duur is, heeft deze bemaling geen blijvend effect op de omgeving. Voor alle zekerheid wordt er regelmatig gemeten of het grondwater bij de woningen niet te laag wordt. Daartoe worden peilbuizen geplaatst bij de kadastrale erfgrans.

De bodemsanering vindt plaats vlak bij de Joodse begraafplaats. Op de begraafplaats zelf kan de bodem natuurlijk niet worden gesaneerd. Om te voorkomen dat eventuele bodemvervuiling onder de begraafplaats zich naar het terrein van De Gravin verplaatst, wordt tussen de begraafplaats en het bouwterrein een damwand aangebracht. Deze werkzaamheden duren maximaal vijf werkdagen. Ook hierbij worden peilbuizen geplaatst waarmee de gemeente, conform wettelijke eisen, na de oplevering van het project regelmatig het grondwater zal controleren op eventuele verplaatsing van bodemvervuiling. Vanzelfsprekend gebeurt een en ander met respect en zorg voor de begraafplaats.

Afhandeling eventuele schade aan woningen

De SOR werkt uitsluitend met gespecialiseerde en gecertificeerde bedrijven die een CAR-verzekering hebben (Construction All Risk). Mocht er iets fout gaan en er ontstaat schade aan de omliggende woningen en overige panden, dan is dit verzekerd. Om vast te kunnen stellen dat een eventuele schade het gevolg is van de sloop of de bodemsanering, worden de naastliggende panden vóór de sloopwerkzaamheden geïnventariseerd. De sloopaannemer en zijn CAR-verzekeraar bepalen welke panden worden opgenomen. In elk geval zijn dit de woningen aan de Prinses Irenestraat en op de hoek van de Sportlaan. Een kopie van de opnames gaat naar een vertegenwoordiger van de betref-

fende bewoners. Dit is niet gebruikelijk, maar dit is op verzoek van de bewoners zo afgesproken. Bewoners die met schade te maken krijgen, kunnen dit melden bij de projectleider van de SOR, Valéria van der Hagen - Estefan.

Vragen en antwoorden

Worden er ook opnames gedaan in de woningen aan de Beneden Oostdijk? Deze woningen staan, net als die in de Irenestraat, niet op palen maar zijn gefundeerd 'op staal' en lopen dus ook risico.

De woningen pal naast het bouwterrein worden in elk geval opgenomen. De CAR-verzekeraar bepaalt in welke woningen opnames moeten worden gedaan. De SOR heeft daar geen invloed op.

Welke norm geldt voor de straal waarbinnen woningen worden opgenomen?

Voor zover de SOR weet, is hiervoor geen vastgestelde norm. De straal zal afhankelijk zijn van waar volgens de verzekeraar mogelijk enige schade te verwachten is.

Hoe ga je bewijzen dat een schade het gevolg is van de sloop als je woning niet is opgenomen?

De bewijslast ligt altijd bij een onafhankelijke derde.

Als de aannemer geen opname in mijn woning laat doen, moet ik het dan als bewoner zelf doen? Anders heb ik toch geen poot om op te staan?

Het is een optie om zelf een bouwkundige opname te laten verrichten. Dat is aan uzelf om te beslissen. De SOR bepaalt de begrenzing van de opnames niet zelf, dat doet de CAR-verzekeraar. Ook de gemeente heeft daarvoor geen richtlijnen.

Wie betaalt zo'n opname als mijn woning buiten de begrenzing valt en ik toch een opname wil?

De SOR betaalt alleen de onderzoekskosten van de door de CAR-verzekeraar aangewezen woningen. Als uw woning niet tot die woningen hoort, betaalt u een eventueel onderzoek zelf.

Is het een optie om zelf foto's van de woning te maken om eventuele schade aan te tonen?

U kunt zelf foto's maken. Of ze als bewijsmateriaal gelden, weet de SOR niet. Maar de sloopaannemer verwacht echt geen problemen. De SOR heeft al heel wat sloop-nieuwbouwprojecten gedaan en het aantal schades als gevolg daarvan is minimaal.

Betreft deze opname alleen de sloop?

Ja. De bouw wordt gedaan door een andere aannemer met een eigen CAR-verzekeraar. Ook deze verzekeraar zal opnames laten doen en het kan dat dit in een iets ander gebied gebeurt dan nu met de sloop. Voorafgaand aan de start van de bouw organiseert de SOR een informatieavond waar dit soort kwesties aan de orde komt.

Als er twee opnames worden gedaan door twee verschillende verzekeraars, kan dit dan niet tot discussie leiden over wie verantwoordelijk is? Bijvoorbeeld als schade ten gevolge van de sloop pas na een maand zichtbaar wordt?

De ervaring is dat het erg meevalt met schades. Zeker schades ten gevolge van sloopwerkzaamheden komen bijna niet voor. Het zal zeker geen maand duren voordat schade als gevolg van sloop zichtbaar wordt. Als er al schade ontstaat, zal dit meteen zichtbaar zijn.

Kunnen panden van omwonenden vervuild raken door stof van de sloop? Wie betaalt de schoonmaakkosten?

Stof tijdens de sloop wordt zoveel mogelijk tegengegaan. Het gedeelte van het gebouw dat door de machine wordt 'afgeknabbeld', wordt nat gehouden. Als het tegenzit, zou er stof op de omgeving kunnen neerslaan, maar dit is dan vergelijkbaar met woestijnzand na een storm. Schade aan uw woning is hiervan niet te verwachten. Mocht u toch schade hebben, dan kunt u terecht bij de projectleider van de SOR. Ook de SOR heeft er belang bij dat eventuele schades goed en zo snel mogelijk worden opgelost.

Kan er een afspraak worden gemaakt dat medewerkers van de sloop- en bouw-aannemer op de bouwplaats parkeren?

Tijdens de sloop kunnen medewerkers op het werkterrein parkeren. Voordat we met de bouw beginnen, kunt u tijdens de informatieavond over de bouw uw vragen stellen over het parkeren tijdens de bouw en bijvoorbeeld de manier van heien en het eventueel onttrekken van grondwater ten behoeve van de bouw. Nu kunnen we u op deze vragen nog geen antwoord geven.

We hebben liever dat de bouwvakkers om 8.00 uur starten in plaats van om 7.00 uur. Kan dat?

Nee, de werkzaamheden starten echt om 7.00 uur. De bouwvakkers komen uit verschillende delen van het land en om de files te vermijden, beginnen ze vroeg.

Als er toch sprake zou zijn van enige emissie van asbestdeeltjes, wordt dan rekening gehouden met de windsterkte (geen sloop-werkzaamheden bij harde wind)?

De aannemer moet ervoor zorgen dat er geen emissie van asbestdeeltjes plaatsvindt. Als dat toch dreigt te gebeuren, moet hij een andere aanpak kiezen. Dat is wettelijk zo geregeld.

Met twee jaar bouwtijd krijgen de omwonenden te maken met behoorlijk wat overlast. Daar mag wel begrip voor zijn bij de betrokken partijen.

Daar is zeker begrip voor. We doen ons best om u zo goed mogelijk te informeren en de overlast zoveel mogelijk te beperken. Maar er blijven altijd onzekere en onvoorziene factoren. Dat is onvermijdelijk bij een sloop- en bouwproject.



Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

Botersloot 175, 3031 HE Rotterdam

telefoon: (010) 444 55 55, e-mail: info@ouderenhuisvesting.nl

www.ouderenhuisvesting.nl

Specialist in comfortabel wonen