



Zuidasdok: Technisch vernuft en contractuele souplesse op de knooppunten

08

Even voorstellen: Roel Heddes & Perry Blom

18

Een gat in het hart van Oudorp

24

Advies- en ingenieursbureau



PROMMENZ

Infra | Ruimte & Ontwikkeling | Milieu | Survey | Ecologie
Groenadvies | Landschapsarchitectuur

Prommenz B.V.
prommenz.nl | 0224 29 93 46 | info@prommenz.nl

PARTNER AAN DE BASIS

werkenbij.markusbv.nl

#GOEDVOORELKAAR



Specialistisch grondwerk

Bodemsanering

Circulair sloopwerk

Leidingbouw

Inrichting openbare ruimte

Natuur- & Waterbouw

Ontwerp & Engineering

Grondstoffen-coördinatie



Van de voorzitter

Annemieke aan het woord

Het voorjaar is begonnen, de narcissen zijn weer uitgebloeid, vogels laten weer van zich horen: een heerlijk vredig gevoel, terwijl wij allemaal weten dat de wereld niet echt vredig is. En wat gaat dat voor ons betekenen? Mogelijk stagnatie van de bouw doordat het onbetaalbaar wordt? Een slechter investeringsklimaat?



Of juist versnelde innovatieve oplossingen om om te gaan met het gegeven dat we niet afhankelijk moeten zijn, maar op eigen benen moeten kunnen staan in Europa. Kortom, deze eeuw kenmerkt zich door het flexibel omgaan met veranderingen.

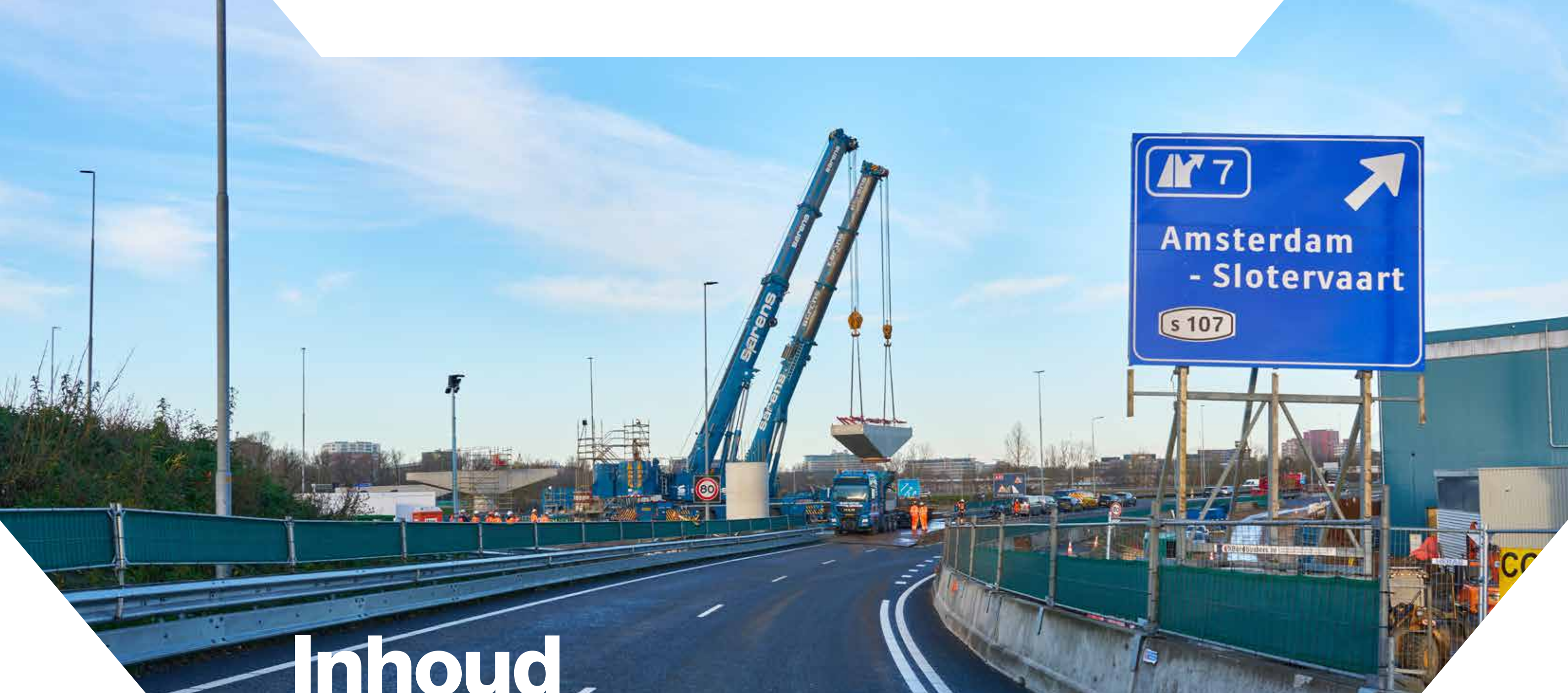
Daarover ging ook het gesprek met Inholland en ons bestuur. Het is al tientallen jaren slecht gesteld met de instroom van studenten Civiele Techniek, tegenwoordig een van de richtingen binnen BBE (Bachelor Built Environment). Het is niet langer houdbaar om deze studie op de huidige wijze in stand te houden. Daarnaast zijn civieltechnisch opgeleide mensen hard nodig voor alle opgaven, zoals het verouderde arsenaal aan bruggen en wegen, maar ook voor waterbeheersing en de energietransitie.

De vraag blijft: hoe bereiken wij middelbare scholieren om hen enthousiast te maken voor ons vak? Maar ook: hoe ziet het opleidingsprogramma eruit dat aansluit bij de huidige studenten? Een aantal jaarcommissarissen gaat hiermee aan de slag. Als je dit leest en denkt: hier kan en wil ik ook iets mee, neem dan contact op met het bestuur.

Het prachtig gevulde bulletin straalt onze trots uit, met dank aan alle sponsors.

Ik wens iedereen een mooie en vredige zomer en veel leesplezier.

Groet Annemieke



Inhoud

03	Van de voorzitter Annemieke Smit-Edelman
08	Zuidasdok Alexander de Baar
12	Gestopt met werken, maar toch... Johan Wever
18	Even voorstellen Roel Heddes & Perry Blom
22	In de spotlight Marten Kingma

24	Een gat in het hart van Oudorp Peter de Vries
28	STOHA Leden aan het woord
34	Lijst met jaarcommissarissen
35	Colofon

KWS, de specialist in infrastructuur

Van stoep tot snelweg. KWS ontwerpt, bouwt, onderhoudt, beheert en exploiteert infra. Met eigen materieel, dochters en deelnemingen in het hele land biedt KWS een waaier aan disciplines. Van advies tot asfaltproductie. Van specialismen en kleinschalig werk voor gemeenten en particulieren tot omvangrijke multidisciplinaire projecten waarin we de complete infrastructuur realiseren.

Samen werken aan de weg van morgen.

Kijk voor onze vacatures op www.kws.nl/vacatures



Sophia Engineering

BOUW & INFRA



BEZOEKADRES:

HOOFDKANTOOR KRABBENDAM

Inrit naast Westfriesdijk 103,
Warmenhuizen

AMSTERDAM

Asterweg 19-D12 Unit 5
1031 HL AMSTERDAM

POSTADRES:

Sophia Engineering
Oud Schoorise Zeedijk 1
1749 CP WARMENHUIZEN

CONTACTGEGEVENS:

Tel. 0226 390011

E-mail algemeen: info@sophia-engineering.nl

Civiele en bouwkundige engineering ~ Geotechniek ~ Project- en procesmanagement

praktisch gezien!

VAN'T HEK



Toonaangevend in funderings- technieken

Wij realiseren complete bouwkuipen en funderingen met innovatieve technieken. Met vakmanschap en teamwork bouwen wij al 80 jaar aan het fundament van morgen.



vanthek.nl

Hoogendorp & Zonen B.V.

AANNEMERS VAN SLOOPWERK - ASBESTSANERING - BODEMSANERING
GRONDWERK - VERBOUWINGEN - FUNDERINGSHERSTEL - VERHUUR



Nieuwerkerkerstraat 6A 1175 KT LIJNDEN Tel. 023 - 555 12 62 WWW.hoogendorp.nl info@hoogendorp.nl

Zuidasdok

Technisch vernuft en contractuele souplesse op de knooppunten

Toen ik in september 2020 begon als omgevingsmanager voor het project knooppunten, onderdeel van Zuidasdok, bevond het project zich op een kantelpunt. Het contract met de eerdere aannemerscombinatie Zuidplus was net ontbonden en het project werd opgeknipt in vier delen. De prioriteit was helder: de reconstructie van knooppunt De Nieuwe Meer moest zo snel mogelijk op basis van het integraal voorontwerp van Zuidplus de markt op. Voor de buitenwereld moest het duidelijk worden dat Zuidasdok vol gas vooruitging.

Als civiel ingenieur in de rol van omgevingsmanager is die technische achtergrond onmisbaar. Het stelt me in staat om direct te schakelen tussen de tekentafel en de buitenwereld: wat betekent een technische keuze voor de geluidshinder, bouwveiligheid of de bereikbaarheid? Waar we in 2020 nog contracten schreven, staan we nu midden in de piek van de uitvoering van knooppunt De Nieuwe Meer.

2026: Het jaar van de grote hijsoperaties

Hoewel we vaak over de verre horizon praten bij het programma Zuidasdok met een looptijd tot 2037, is 2026 het jaar waarin het werk op knooppunt De Nieuwe Meer echt zichtbaar wordt. We bouwen aan de nieuwe fly-over van de A10 Zuid naar de A4 en realiseren vier nieuwe beweegbare bruggen over rivier de Schinkel. De komende maanden staan in het teken van enorme hijsoperaties. In het voorjaar hijsen we de stalen vallen (beweegbare brug-

delen) in van Schinkelbrug 9 in de buitenring, gevolgd door Schinkelbrug 1 in het najaar.

Tegelijkertijd maken we de verbinding van de fly-over compleet door prefab liggers op de overspanningen in te hijsen. De impact op de regio is aanzienlijk: om deze werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren, sluiten we de ring A10 dit jaar maar liefst 14 weekenden af. Dit vraagt om vlijmscherp stakeholdermanagement; het managen van hinder op deze schaal is 'schaken op meerdere borden tegelijk'.

Horizon 2027: DDI en de parallelstructuur

In de zomer van 2027 volgt een volgende mijlpaal. Dan klappen we de toerit bij de Amstelveenseweg (S108 Amsterdam – Oud Zuid) om en gaat het verkeer over de gerealiseerde noordelijke parallelstructuur rijden. Dit is ook het moment dat de kruising Amstelveenseweg wordt omge-



bouwd naar een variant op de Diverging Diamond Interchange (DDI). Voor vakgenoten: deze kruisingsvorm minimaliseert conflictpunten door verkeer tussen Amsterdam en Amstelveen te scheiden van verkeer naar de A10 Zuid. Zo wordt het overzichtelijker voor bestuurders en optimaliseert de doorstroming binnen een zeer beperkt ruimtebeslag.

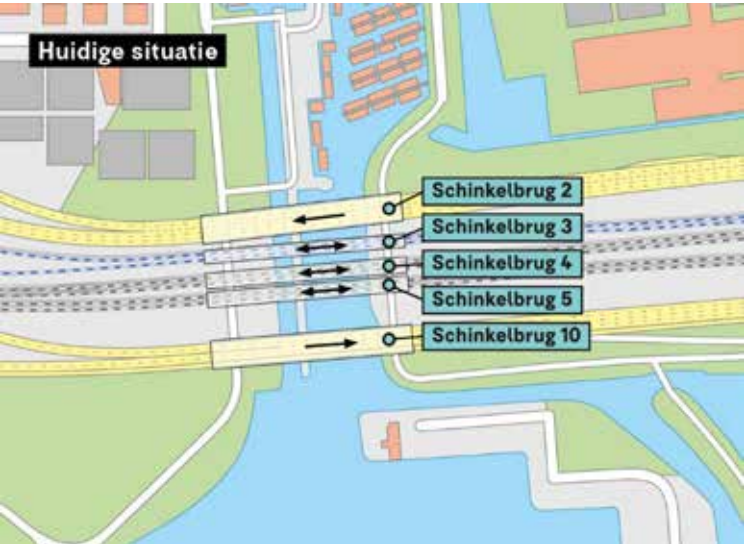
Knooppunt Amstel: Strategisch contractmanagement
We zijn ook gestart met het ontwerp van knooppunt Amstel. Vorig jaar heb ik de aanbesteding begeleid, waar we hebben gekozen voor een koepelovereenkomst. Het knooppunt wordt in twee deelprojecten gebouwd, waarbij we starten met de zuidkant. De noordkant volgt zodra de financiën dit toelaten.

We werken hier met een 2-fasencontract: pas na een intensieve ontwerpfase, waarin we samen met de aannemer

risico's en kosten beheersbaar maken, volgt de definitieve opdracht voor de realisatie.

Werken op een postzegel
Ondanks de miljarden Euro's en de tonnen staal, asfalt en beton bij Zuidasdok blijft de menselijke maat de sleutel. Onze burens van de woonbootvereniging naast de Schinkelbrug volgen ons kritisch en deskundig. Een goede relatie met hen is cruciaal voor ons. Tegelijkertijd coördineren we de belangen van beheerders als ProRail, GVB, Rijkswaterstaat en V&OR op de Schinkelbrug.

Als ik nu langs de bouwplaats fiets en een shovel boven me op de nieuwe aardebaan zie werken, besef ik hoe ver we gekomen zijn. Sinds 2020 bouwen we niet alleen aan nieuwe infrastructuur, maar aan het vertrouwen dat we dit megaproject, midden in een levende stad, succesvol kunnen volbrengen.



Zuidasdok
Het project knooppunt De Nieuwe Meer en knooppunt Amstel zijn onderdeel van Zuidasdok, een van de grootste infrastructurele projecten van Nederland dat zorgt voor een betere bereikbaarheid over de weg als met het openbaar vervoer. De A10 Zuid is met dagelijks circa 120.000 voertuigen een van de drukste snelwegen van Nederland en cruciaal voor de bereikbaarheid van Amsterdam en van het noordelijk deel van de Randstad. Om de doorstroming en veiligheid te verbeteren, wordt de A10 Zuid vernieuwd. Dit omvat de reconstructie van knooppunt De Nieuwe Meer, knooppunt Amstel, en de tunnels in het centrumgebied van de Zuidas.



Projectgegevens	
Over de auteur:	
Naam:	Alexander de Baar
Rol:	Omgevingsmanager Knooppunten bij Zuidasdok (vanuit Rijkswaterstaat).
Afstudeerjaar:	1995
Project:	Knooppunt De Nieuwe Meer
Scope:	Reconstructie knooppunt A10/A4, aanleg parallelstructuur, bouw fly-over en vier nieuwe beweegbare bruggen over rivier de Schinkel.
Aannemerscombinatie:	TRIAX (Besix, Dura Vermeer en Heijmans).
Contractvorm:	Design & Construct
Looptijd:	Start uitvoering 2023 – Gereed 2031.
Project:	Knooppunt Amstel
Scope:	Reconstructie knooppunt A10/A2, aanleg parallelstructuur, bouw 2 extra bruggen over de Amstel, sloop en nieuwbouw Zuidelijke Rozenoordbrug over de Amstel.
Aannemerscombinatie:	AmstelVerbindt (Boskalis, Mobilis en Van Gelder)
Contractvorm:	Design & Construct / 2-fasencontract.
Looptijd:	Fase 1 gestart in 2024. Realisatie zuidzijde gepland vanaf 2027.



Johan Wever

Gestopt met werken, maar toch...

Mijn naam is Johan Wever, ik ben in 1982 afgestudeerd met richting wegenbouw. In mijn loopbaan heb ik bij diverse bedrijven gewerkt, op diverse locaties in de wereld, o.a. Saoedi-Arabië, Iran, Irak, Engeland en veel offshore op gas- en olieproductieplatformen (wie kent nog de “stratenmaker op zee show”).

Na mijn avontuurlijke project op Sachalin bij de firma Wood-Group in 2019 had ik wel het idee dat het genoeg was geweest en ik nu toch echt zou stoppen met werken.

Er was voldoende werk in de opkomende offshore wind-energie maar ik had het idee dat dat wat te eentonig werk voor mij zou worden (paal na paal na paal...). Vlak voor de Corona-periode waren we verhuisd van ons (te grote) huis in Alkmaar naar een nieuwbouwappartement in Joure. Mijn vrouw had snel een baan gevonden in het ziekenhuis

in Drachten en ik was een soort van huisman geworden. Maar al snel werd ik benaderd door SEW Energy uit Broek op Langedijk om op oproepbasis als project engineer aan de slag te gaan. Dit bedrijf kende ik al vele jaren en het was een welkome aanvulling om mijn tijd te besteden.

In 2021 en 2022 ben ik er een aantal maanden werkzaam geweest, dus weer niet echt gestopt met werken. Ik werd wel “Heintje Wever” genoemd, naar de zanger die eindeloos terugkwam.

In maart 2023 werd ik weer benaderd door SEW Energy voor een langduriger project maar ik hield de boot even af. Diezelfde week werd ik gebeld door een oud-collega die me vroeg of ik beschikbaar was voor een functie bij Taqa, en of ik wilde solliciteren naar de functie van project engineer.

Het allerlaatste project: BDF Decommissioning

Ik houd van unieke projecten en dit “BDF Decommissioning Project” was voor mij een nieuwe uitdaging. Johannes de Doper werd Johannes de Sloper!

Met o.a. de projectmanager Peter Kuipers moesten we ervoor zorgen dat de gasbehandelinstallatie Bergen Drying Facilities (BDF) in Koedijk werd verwijderd en het terrein schoon werd opgeleverd aan de gemeente Alkmaar.

Alhoewel ik ben afgestudeerd als “wegenbouwer” kan ik zeggen dat ik nu een “multi-disciplinair engineer” ben. Dit kwam goed van pas voor Taqa omdat ik van meerdere

markten thuis ben en geen moeite had met het begrijpen van de diverse tekeningen, rapporten en specificaties die ik nodig achtte voor het project.

Ik wist wel het e.e.a. over gasbehandeling offshore maar dit project was toch net weer even anders. De installatie in Koedijk was eigenlijk de spin in het web van de Berger Concessie, een gasveld dat in de jaren 60 was ontdekt en in de loop der jaren bestond uit diverse putlocaties (met een toenemend en afnemend aantal productieputten) en waar het gas in Koedijk werd gedroogd en op de juiste druk werd gebracht voor levering aan Gasunie.

De gasproductie werd opgestart in 1975 door Amoco, werd overgenomen door BP en als laatste was er Taqa die er nog wel brood in zag. Gasproductie moet je zien als een ondergrondse ballon die steeds verder leegloopt met afnemende druk waardoor er steeds meer energie nodig is om het gedroogde gas op Gasunie-druk te krijgen door middel van compressoren.



Het was interessant om de geschiedenis van de Berger Concessie te kunnen volgen, al heb ik die niet volledig met de jaartallen bijgehouden.

Omschrijving Berger Concessie en gaswinning

Zoals gezegd bestaat de Berger Concessie uit een ondergronds gasveld met daarboven diverse putlocaties die met leidingen waren aangesloten op de BDF:

- Bergen aan Zee
- Groet-1 (Grote Groet)
- Groet-2 (Kleine Groet)
- Schermer 1-4
- Schermer-Zuid (alleen nog in gebruik voor injectie van productiewater)
- Alkmaar

Omdat niet overal voldoende gas werd gevonden om economisch winbaar te zijn waren er de putlocaties die niet werden aangesloten op BDF, o.a. Heiloo-1, Heiloo-2 en Schermer-3.

Later ontdekte ik dat er ook een putlocatie van de NAM (Wimmenum) was aangesloten op een leiding naar BDF. In de loop der jaren waren diverse putten op de putloca-

ties al afgekoppeld vanwege o.a. teruglopende productie/druk of te veel water dat met het gas mee omhoog kwam (productiewater). Ook waren er putten geboord waarvan al direct bleek dat die niet geschikt waren om aangesloten te worden.

Vanuit de gasputten wordt het gas, dat onder natuurlijke druk omhoogkomt, met vloeistoffen als water en condensaat, via ondergrondse "pipelines" naar BDF getransporteerd. Daar wordt het gas gescheiden van de vloeistoffen, gedroogd en op de benodigde druk gebracht voor toelating in het Gasunie leidingnet. De vloeistoffen werden gescheiden in water en condensaat dat tijdelijk werd opgeslagen in grote tanks en afgevoerd.

Omgekeerd werden vanaf BDF vloeistoffen naar de putlocaties gepompt; bijvoorbeeld glycol, om bevriezing van de afsluiters te voorkomen. Later werd een stikstofgenerator geplaatst en stikstof naar enkele putlocaties gepompt.

Bij het begin van de gasproductie in 1975 was de gasdruk voldoende hoog om het gas na droging zonder gascompressoren in het Gasunie net te krijgen.

Dat veranderde begin jaren 80, toe bleek dat de gasdruk te laag zou worden en men met compressoren de druk moest verhogen. Er werd toen een compressorgebouw met ruimte voor 4 compressoren gebouwd en 2 compressoren geplaatst die werden aangedreven met gasgestookte turbines (vergelijk met vliegtuigmotor). Nadien kwam er nog een derde compressor bij.

Rond 2016 werden de 3 gasgestookte compressoren vervangen door een E-compressor, met een zware elektromotor i.p.v. een turbine. Voor de droging van het gas waren in eerste instantie 3 parallelle droogtreinen geplaatst; in 1984 kwam daar een 4e bij. Het water werd terug in de bodem gepompt in een water-injectieput, het condensaat per schip afgevoerd. Vandaar dat langs het NH-Kanaal er een ligplaats is voor de tankschepen. Later werd het condensaat met tankwagens afgevoerd.

Beschrijving Bergen Drying Facilities

De gasbehandelinstallatie in Koedijk bestond, toen ik met het project begon, uit o.a. de volgende onderdelen:

- 3 pig receivers
- 2 slugcatchers oftewel slokkenvangers
- compressorgebouw met 3 gedeeltelijk gedemonteerde compressoren en turbines
- diverse grote en kleine gaskoelers, oliekoelers
- E-compressorgebouw met de E-compressor
- E-container voor de E-compressor
- diverse vaten voor scheiding gas en vloeistof
- diverse vaten voor scheiding water en condensaat
- werkplaats met kantoren en kantine
- oude boerderij die eerder was gebruikt als kantoor en kantine
- controlegebouw
- 4 grote opslagtanks
- 1 gasgestookt fornuis (van de oorspronkelijke 4)
- 1 droogtrein (van de oorspronkelijke 4)
- laboratoriumhuisje
- regenwaterbak met pomphuisje
- diverse opslaglocaties en overkappingen
- parkeerplaatsen en bossages
- Gasunie afsluiters en leiding
- 2 electriciteitsgebouwtjes
- diverse betonfunderingen, niet meer in gebruik
- grondwaterzuiveringsinstallatie
- verlaadplaats voor productiewater en condensaat
- loskade langs NH-kanaal (niet meer in gebruik)
- bluswaterinlaat langs NH-kanaal

Plan van aanpak

Mijn taken waren voornamelijk het samenstellen van werkpakketten voor:

- Afkoppelen van de leidingen en putten op de putlocaties
- Openen en schoonmaken pipelines
- Voorbereiden delen van pipelines voor dämmen
- Openen, schoonmaken en veiligstellen BDF installaties
- Voorziening tijdelijke kantoren en kantine op BDF

- Onderzoek gevaarlijke stoffen
- Afkoppelen elektra, drinkwater, gasmeters, riolering
- Sloopwerkzaamheden
- Opvullen loze gasleidingen met gasbeton (Dämmen)
- Terugbrengen boerderij in oude staat

Deze werkpakketten bestonden uit o.a. tekeningen, rapporten, berekende hoeveelheden (met name staal en koper). In samenspraak met Taqa productie-dienst en de uitvoerende aannemers werden plannings opgesteld. Als eerste moest ik in beeld krijgen hoe het spinnenweb er uitziet, met de diverse putlocaties en ondergrondse pipelines, van zowel (grote diameter) gas als toentertijd (kleine diameter) in gebruik voor water injectie, glycol en stikstof. Deze pipelines waren ontworpen en werden beheerd door Gasunie. Ook was er een uitgebreid Kathodische Bescherming (KB) systeem geplaatst ter bescherming van o.a. de pipelines.

Naast de diverse mechanische installaties had ik ook te maken met het in fases afschakelen van de elektrische installaties. Hierbij had ik assistentie van de electrical engineers.

Mijn mooiste vondst was het grondmechanische rapport van de firma Tjaden uit 1972, met de tekening van de toenmalige situatie van weiland, slootjes en bebouwing

Taqa had veel digitale tekeningen van bijna het hele systeem, maar er ontbraken toch diverse zaken. Gelukkig wist een document controller (ook oud bekende uit mijn offshore tijd, ik ben veel oud-collega's tegengekomen bij Taqa) me te wijzen op dozen met oude tekeningen en rapporten (met name van het toenmalige ingenieurbureau Oranjerwoud) op de zolder boven het magazijn.

Op die zolder heb ik vele uren doorgebracht om uit stoffige verhuisdozen bijna honderd tekeningen en rapporten op te vissen met ontbrekende informatie. Die tekeningen werden alsnog gedigitaliseerd.

Mijn mooiste vondst was het grondmechanische rapport van de firma Tjaden uit 1972, met de tekening van de toenmalige situatie van weiland, slootjes en bebouwing. Voor mij was het de eerste keer om een pakket samen te stellen met zo veel mogelijk informatie voor een sloopaannemer, omdat je als opdrachtgever zo min mogelijk wil worden geconfronteerd met meerwerk aanvragen van de aannemer.

Het was dus zaak om duidelijk te krijgen wat er zoal maatgevend zou kunnen zijn voor de sloopaannemer.

Hierbij kun je denken aan tonnen staal, koper, kubieke meters gewapend beton, aantal en types heipalen. Maar ook wat nog aan bruikbare onderdelen aanwezig is zoals generatoren, pompen, bovenloopkranen, reservedelen.

Bovengronds was op BDF wel duidelijk wat er allemaal aanwezig was, maar om duidelijk te krijgen wat er ondergronds aanwezig was bleek nog een hele klus. In de loop der tijd was er e.e.a. bovengronds al verwijderd (3 fornuizen, 3 droogtreinen, glycoltanks, koelers en pompen) en ondergronds aangepast of vernieuwd.

Met name de hoeveelheid en types betonpalen in kaart brengen was lastig omdat niet alles op tekening stond. Ik vond in een (papieren) bestek voor de uitbreiding in 1984 de heipalen voor de bouw van de 4e droogtrein. Op oude tekeningen van Gasunie stonden houten palen afgebeeld... Ook van belang was een inventarisatie van gevaarlijke stoffen, zowel in de bodem als in materialen.

Bodemmonsters werden genomen en onderzocht door Antea. Er waren diverse spots met diverse types vervuiling, met name PFAS. In het verleden werd PFAS gebruikt in de blusinstallatie en die werd volgens schema gecontroleerd op goede werking.

Diverse onderdelen werden onderzocht op asbest (CAF-pakkingen, kit, plaatmateriaal) en Chroom-6 (met name in de oude coating). Op oude tekeningen van ondergrondse regenwaterleidingen kwam ik de aanduiding "AC-pijp" tegen, dus kon ik melden dat er asbest-cementpijpen aanwezig waren.

Het asfalt werd onderzocht op aanwezigheid van PAK. Omdat ik wist dat in het verleden ondergrondse betonconstructies werden voorzien van een laag teer kon ik de sloopaannemer melden dat, alhoewel ik het niet op tekeningen of in specificaties had gevonden, er kans zou zijn dat er teer met PAK aanwezig was.

Met het aardgas kwamen ook kleine hoeveelheden licht radioactief materiaal mee.

Om de sloop mogelijk te maken moest BDF als eerste schoongemaakt en veiliggesteld.

Dat betekende dat de aangesloten pipelines moesten worden schoongemaakt. Om de pipelines te kunnen schoonmaken moesten de putten op de putlocaties worden afgekoppeld en geïsoleerd, en het aansluitende bovengrondse leidingwerk schoongemaakt.

De complete gasbehandelinstallatie werd geopend en schoongemaakt. Alleen de uitgaande leiding van Gasunie kon nog niet worden afgekoppeld dus die werd tijdelijk af-

geschermd met hekken en betonblokken. Het afkoppelen van de Gasunie leiding werd door Gasunie zelf voorbereid en uitgevoerd. Een Gasunie operator was verheugd toen hij nog wat oude componenten uit het controlegebouw kon meenemen als reserveonderdelen voor hun installaties.

Toen alles voldoende was schoongemaakt op BDF werd de site overhandigd aan de sloopaannemer die toen verantwoordelijk werd voor de locatie.

Tijdens de aanbestedingsfase hadden de sloopaannemers een pakket van ca 700 tekeningen gekregen met alle voorhanden zijnde informatie over de scope of work. Het was voor mij erg teleurstellend dat de uiteindelijk aannemer telkens moest vragen waar hij welke informatie kon vinden: tekeningen bekijken is iets wat ze vrijwel nooit doen. Ze krijgen meestal de sleutel van het te slopen object met de woorden "zoek het maar uit".

Ik mag wel zeggen dat er, ook voor mij, maar een paar verrassingen waren die de aannemer kon claimen als meerwerk. Het meest wonderlijke was de montage van extra isolatiemateriaal over bestaande isolatie (dus niet vervanging van), waarbij de oude beplating was voorzien van een zogeheten "anti-dreun" laag dat bestond uit bitumen met asbest. De "mannen in witte pakken" hadden er veel werk aan.



In eerste instantie zou de locatie BDF op 31 december 2024 worden overhandigd aan de gemeente Alkmaar maar dat bleek al snel een onmogelijke opgave. We kregen al snel bericht dat we een jaar uitstel kregen en op 9 december 2025 was de officiële overdracht van de sleutel aan een wethouder van de gemeente Alkmaar in de oude boerderij.

Stukje geschiedenis BDF



Situatie ca. 1985, met 4e droogtrein, 4e fornuis, 2e slugcatcher, nieuwe controlegebouw en compressorgebouw



2025, bovengrondse installaties zijn al verwijderd, bodemsanering is gestart (rode installatie), werkplaats is nog in gebruik als kantoor en kantine, trafohuisjes en pomp-huisje staan er nog.



Ca. 2023 waarbij 3 droogtreinen, 3 fornuizen, glycol tanks, koelers en pompen zijn verwijderd. De E-compressor met E-container staan linksboven. De regenwaterbak en bluswaterinlaat was al bestaand.



Eind 2025, alles behalve de boerderij is weg. Tijdelijke keten van aannemer nog in gebruik.

Naschrift redactie

De boerderij die een aantal malen wordt genoemd in het verhaal van Johan kent nog enkele interessante feiten. Boerderij Oostwijk, zoals de boerderij oorspronkelijk heette is decennialang in het bezit geweest van boer Piet Swaag. De boerderij is gebouwd rond 1926 op dezelfde plek waar de familie Swaag oorspronkelijk een traditionele stolpboerderij in bezit had. Deze stolpboerderij is onfortuinlijk afgebrand door een vonk in het rieten dak, afkomstig uit de schoorsteen van stoomlocomotief 'Bello'. Piet Swaag had drie kinderen, één zoon en twee dochters. Gedurende de oorlogsjaren gaf Piet Swaag mondjesmaat een schuilplaats aan onderduikers. In 1944 meldde zich een zoon (Henk) van een melkhandelaar Piet de Vries uit Alkmaar dat hij dringend op zoek was naar onderdak om uit handen te kunnen blijven van de Duitsers. Henk werd opgenomen in het leven van de familie Swaag maar bij onraad moesten de onderduikers naar een kelder onder de koestal. Stro erover en paarden erop. Angstige avonturen. Henk kreeg echter scharrel met een dochter van Piet Swaag, Klazien Swaag.

Lang verhaal kort, na de oorlog trouwde Henk de Vries en Klazien Swaag en kregen kort daarna een dochter en een zoon. Zoon Peter de Vries is jaarcommissaris 1977, ex-redactielid en ex-voorzitter van de STOHA. Geen wonder dat Peter met veel belangstelling het verhaal van Johan Wever heeft gelezen.



Roel Heddes (2006) & Perry Blom (2014)

Van Hogeschool Inholland Alkmaar naar een eigen adviesbureau

Binnen de regio Alkmaar zijn Perry Blom en Roel Heddes goede bekenden. Beiden volgden hun opleiding civiele techniek in Alkmaar en bouwden daarna ieder hun eigen loopbaan op in de GWW-sector. De samenwerking kreeg vorm bij de ontwikkeling van haven Boekelermeer.

Roel Heddes – van werkvoorbereiding naar projectmanagement

Roel begon zijn loopbaan in de werkvoorbereiding. Na de werkvoorbereiding diverse functies vervult zoals calculator, uitvoerder, projectleider en tendermanager bij onder meer KWS Infra, BAM Infra en MNO Vervat. Via Design & Construct-projecten zoals de Haak om Leeuwarden en reconstructies van provinciale wegen was hij ook betrokken bij grootschalige projecten als de A9 Gaasperdammerweg (DBFM).

Bij BAM Infra vervulde hij de rol van projectleider op binnenstedelijke reconstructies en complexe utiliteitsprojecten, vanuit eigen ondernemerschap. In 2018 verschoof zijn werkveld meer richting opdrachtgeverszijde. Als contractadviseur bij de Provincie Noord-Holland adviseerde hij bij onder meer de N241 en de Leeghwaterbrug (N242). Daarna volgden rollen als contractmanager en projectleider bij onder andere de Gemeente Den Helder en Stads-werk072. Projecten varieerden van woonwontwikkelingen tot asfaltonderhoud en kadeoptimalisatie.

Perry Blom – van uitvoering naar procesbeheersing en projectcoördinatie

Perry begon in de uitvoering bij VolkerInfra Schiphol. Als uitvoerder was hij verantwoordelijk voor GWW-werkzaamheden op Airside. Vervolgens werkte hij bij KWS Infra te Diemen als werkvoorbereider voor de regio Haarlem en calculator aan RAW- en UAV-GC-projecten. De stap naar manager procesbeheersing volgde als procesbeheerder voor UAV-GC projecten in Amsterdam-Noord, waar hij werkte aan gedetailleerde projectplannen, kwaliteitsborging en risicomanagement.

Na een jaar als projectcoördinator bij Anton Civiël & Infra is hij als zelfstandige verder gegaan en vervulde hij bij Stads-werk072 en de Gemeente Den Helder rollen als manager procesbeheersing, projectcoördinator en directie UAV. Zijn werk richt zich op planning, voorbereiding en beheersing tijdens de uitvoering.

Haven Boekelermeer Alkmaar – samen in één IPM-team

Bij de ontwikkeling van haven Boekelermeer in Alkmaar kwamen hun loopbanen samen. Roel trad op als contract-

manager en technisch manager vanaf de initiatieffase tot oplevering. Samen met de gemeente bepaalde hij de inkoopstrategie, begeleidde de Europese aanbesteding én contracteerde de aannemer (Beens Groep).

Perry pakte in hetzelfde mooie project het proces richting ontwerp, contractvorming en aanbesteding op. Tijdens uitvoering hield hij systeemgericht toezicht op naleving en verificatie van contracteisen.

Na een lang voortraject startte het team in 2021 met het inventariseren van eisen en wensen van opdrachtgever en stakeholders. Deze zijn vertaald naar een Design & Construct-contract (UAV-GC). In 2022 volgde de aanbesteding. Roel en Perry begeleidde het traject van initiatieffase, via uitvoering tot en met de overdracht naar de beheerders.

De nieuwe opgeleverde haven versterkt de positie van de Boekelermeer als bedrijventerrein. Vervoer over water ontlast het wegennet en verbetert de bereikbaarheid van de regio. Bedrijven krijgen extra logistieke mogelijkheden, met minder vrachtverkeer over de weg en een lagere CO₂-uitstoot als resultaat.

Van projectpartners naar Civion

De samenwerking in het project Boekelermeer liet zien hoe complementair hun werkwijzen zijn. De één met focus op structuur en contract, de ander sterk in techniek en afstemming met omgeving en stakeholders. De intensieve samenwerking smaakte naar meer. Samen met Sander Bakker, sterk in maatvoering en ontwerp, richtten zij in 2025 het bedrijf Civion op. Het doel: op eigentijdse wijze werken aan de wereld van morgen. Met teams die actief zijn in alle fasen van een project.

Nieuwe stap in Alkmaar

Eind 2026 wordt het nieuwe kantoorpand aan de Beste-vaerstraat in Alkmaar opgeleverd, op een steenworp afstand van de Boekelermeer. Daarmee krijgt Civion een vaste plek in de regio waar de samenwerking ooit zo sterk begon. Voor oud-HBO'ers uit Alkmaar laat het zien dat hun loopbaan vanuit de basis uit de opleiding zich kan ontwikkelen richting uitvoering, contractmanagement én ondernemerschap, met de regio als vaste factor.

Projectmanagement UAV/RAW

Projectmanagement UAV/GC

Survey/landmeten

Infrasupport

Samen werken aan de wereld van
morgen?

Laten we kennismaken.



Civion
Transform Tomorrow



www.civionbv.nl



info@civionbv.nl

BKS

bouwkosten
calculatie en advies

Bouwkosten - Calculatie - Advies - Bemiddeling

BKS Schagen

**onderbouwd begroten, bouwen zoals
begroot**

Wie bouwt, wil de zekerheid van een nauwkeurige begroting.
BKS Schagen biedt het u. En wij gaan verder....

BKS Schagen biedt diverse diensten aan op het gebied van **bouwkostenadvies** op het gebied van woningbouw, civiel, utiliteitsbouw, industrie of renovatie. Van eenvoudige tot complexe bouwprojecten. Van deelcalculatie tot een totaal bouwkundig advies. Advies voor, tijdens of na de bouw. BKS Schagen heeft expertise op het gebied van **begrotingen, calculaties, ramingen, second opinion, detachering, arbitrage en bemiddeling.**



Persoonlijk



Deskundig



Flexibel

www.bksschagen.nl - Harmenkaag 14, 1741 LA Schagen - 0229 296580 - info@bksschagen.nl

Hulp nodig bij het opstellen
van (EMVI-)plannen?
Van strategiebepaling tot
vormgeving; samen succesvol
tenderen? Neem contact op
met ons ervaren tenderteam
van Deep Tenders.

Deeptenders.nl



EEN UNIEKE AANPAK

Onze expertises zorgen voor een **efficiënte** en
duurzame beheersing van complexe bouw-
en infraprojecten. Met **daadkracht** en **leef** maken
wij het verschil; dat is onze unieke aanpak.

ONZE EXPERTISES:

Projectbeheersing

Contractmanagement

Omgevingsmanagement

Wil jij kennismaken met ons expertiseteam? Scan de QR-code en neem direct contact op!

Missie3.nl



DAT WE AL
160 JAAR
ERVARING
HEBBEN,
DAT WETEN WE WEL.

Maar wat kan jij?

160 jaar ervaring is geen garantie voor de toekomst.
Daarom reikt onze ambitie verder: een plek in de top 3 van
vernieuwers binnen de bouw. Wil je werken aan complexe
projecten, met de nieuwste technologieën, zijn jouw ideeën
out-of-the-box?

Toe aan de volgende stap in je carrière? We zien je graag op
maarwatkanjij.nl



DURA VERMEER
Waarmaken van ambities

Marten Kingma

Eerst techniek en dan het geld. Of toch andersom?

In de bouwsector komt uiteindelijk bijna altijd dezelfde vraag naar voren: wat gaat het kosten? Achter die vraag zit veel meer dan alleen een getal onderaan een begroting. Het gaat om inzicht, ervaring en het vermogen om plannen te vertalen naar realistische kosten. Voor mij is dat al jarenlang de kern van het vak.

Als mededirecteur van BKS Schagen houd ik me dagelijks bezig met bouwkosten. Dat varieert van eerste ramingen bij een schetsontwerp tot begrotingen en analyses in latere fases van een project. In een sector waarin projecten steeds complexer worden en budgetten onder druk staan, merk ik dat goed kosteninzicht alleen maar belangrijker wordt.

Van stagiair naar bouwkostendeskundige

Mijn loopbaan in de bouw en infra begon na mijn HTS-opleiding. Als stagiair bij de Hollandse Beton Groep kwam ik voor het eerst echt in aanraking met calculaties en ra-

mingen. Daar ontstond mijn interesse voor het vakgebied van bouwkosten. Het is een kant van de bouwsector die misschien minder zichtbaar is, maar wel bepalend voor de haalbaarheid van een project.

Daarna heb ik bij verschillende bedrijven gewerkt. Ik startte bij de VBK Hoorn en via Vermeer Beton- en Waterbouw kwam ik bij Ballast Nedam terecht. Eind jaren '90 was ik betrokken bij grote projecten zoals de Betuweroute, de HSL en de Noord-Zuidlijn. Dat waren projecten waarin schaal, techniek en organisatie samenkomen.



In 2004 stapte ik binnen bij het toenmalige Bouwkundig Kalkulatieburo Schagen. Drie jaar later kreeg ik de kans om aandeelhouder te worden en sinds 2012 werken René Wagter en ik samen aan het verder ontwikkelen van het bureau en hebben we de naam BKS Schagen.

Kosten inzichtelijk maken in elke fase

Een belangrijk deel van ons werk bestaat uit het maken van kostenramingen en begrotingen. Dat begint vaak al in een vroeg stadium, wanneer er nog alleen een schetsontwerp ligt. Juist dan is het belangrijk om inzicht te geven in de financiële consequenties van keuzes.

Wanneer ontwerpers, opdrachtgevers en aannemers vroegtijdig inzicht hebben in de kosten, kunnen ze betere afwegingen maken. Dat voorkomt vaak verrassingen later in het proces.

Om een goede kostprijs voor een civiel project te kunnen bepalen moet je ook begrijpen hoe iets gebouwd wordt. Dat vind ik nog steeds het leukste: hoe het technisch aangepakt moet worden en hoe de fasering in elkaar zit. In gedachte bouw je het hele project.

Wat ik zelf belangrijk vind in de samenwerking met andere partijen is openheid. Ik kijk daarbij meer naar wat ik partijen zie doen dan wat ze zeggen of schrijven. Ik geloof dat het beter werkt wanneer partijen duidelijk zijn over hun uitgangspunten en verwachtingen, maar ja.. er is geld in het spel...

Kennis delen met nieuwe generaties

Naast mijn werk bij BKS geef ik af en toe gastlessen aan studenten. Daar vertel ik over bouwkostenberekeningen en begrotingen, maar vooral ook over de rol van kosten in het bouwproces. Veel studenten zien de bouw in eerste instantie vanuit ontwerp of uitvoering, terwijl kosteninzicht eigenlijk overal doorheen loopt.

Ik vind het belangrijk dat jonge professionals begrijpen wat de financiële gevolgen kunnen zijn die het gevolg zijn van technische of politieke keuzes.

Sinds mijn afstuderen heb ik voor STOHA verschillende bestuursfuncties vervuld. Ik vind het wel bijzonder dat het initiatief van Otto Koenders zo'n gevolg heeft gekregen en zie dit netwerk als een mooie binding om kennis uit te

wisselen en ontwikkelingen in het vak te bespreken maar bovenal als een gezellige ontmoetingsplaats voor de oud studenten van de civieltechnische opleiding te Alkmaar.

Ons buro

Ons buro bestaat inmiddels meer dan 35 jaar. In 1988 opgericht als Bouwkundig Kalkulatieburo Schagen voeren wij sinds 2012 de naam BKS Schagen. Vanuit ons kantoor in Schagen werken we voor verschillende opdrachtgevers: bouwbedrijven, architecten, ontwikkelaars, overheden en soms ook particulieren.

Ons werk draait in de basis om het analyseren en berekenen van bouwkosten. Dat kan een eenvoudige calculatie zijn, maar ook een complexe raming voor een groot infrastructuurproject. We zijn betrokken bij projecten in woningbouw, utiliteitsbouw, civiele techniek, industrie en renovatie.

De laatste jaren zijn we steeds vaker betrokken bij bouwteams, 2-faseconstructies en geschillen. We worden dan gevraagd om ons deskundig oordeel te geven. We hebben in deze rol echte groei doorgemaakt. Op de markt zijn er meer partijen die worden ingeschakeld voor beoordelingen reviews maar wij staan er ons op voor de ramingen ook zelf te kunnen maken en er niet alleen maar "iets van te vinden".

In 2012 ben ik opgeleid tot mediator/conflictbemiddelaar. In de bouwsector heeft dat een wat "softe" betekenis maar als je ergens objectief kan waarnemen is dat waar er kwetsies zijn over geld, het begint (vaak) met een gestoorde communicatie en ook de verborgen agenda's. Kleine organisatie, korte lijnen

Wat ons buro kenmerkt, is dat we een relatief compacte organisatie zijn. We werken in kleine teams en hebben korte lijnen, zowel intern als met opdrachtgevers. Dat maakt het mogelijk om snel te schakelen en goed inhoudelijk overzicht te houden over projecten.

Persoonlijk contact speelt daarin een grote rol. Veel van onze samenwerkingen lopen al jaren en zijn gebaseerd op vertrouwen. Deze klanten waarderen het dat wij er niet voor terugdeinzen om dingen te zeggen zij liever niet horen. Soms heeft de waarheid een schel geluid.

Peter de Vries

Een gat in het hart van Oudorp

Kom je terug van vakantie, word je geconfronteerd met grootschalige activiteiten in het hart van Oudorp. Op het grote grasveld van de Nyenburgh graven hydraulische kranen een immense kuil en rijden dumpers af en aan om de vrijkomende grond af te voeren. Wat is hier aan de hand en wat gebeurt er met ons mooie grasveld waar jaarlijks onder andere Koningsdag wordt gevierd en de jaarlijkse kermis zijn rondjes draait?

Weliswaar ben ik al een paar jaar met pensioen maar ben ik nog steeds geïnteresseerd in bouwactiviteiten en hier moet ik het fijne van weten. En zeker als deze graafwerkzaamheden in mijn 'achtertuin' plaatsvinden. Op zoek naar antwoorden kom ik via Stadswerk072 terecht bij de projectleider Otto van der Wal. Na enige uitleg van mijn rol binnen de STOHA blijkt Van der Wal een prima contactpartner die helder uiteenzet dat de bouwwerkzaamheden een toekomstbestendige waterhuishouding in de Bomenbuurt tot doel hebben.

De Bomenbuurt in het dorp Oudorp, onderdeel van de gemeente Alkmaar, ondergaat een ingrijpende transformatie van haar onder- en bovengrondse infrastructuur. De wijk, gebouwd rondom verouderde gemengde riolering en met beperkte capaciteit voor piekbuien, voldoet niet langer aan de huidige hydraulische en stedelijke eisen.

Stadswerk072 – de zelfstandige NV die binnen Alkmaar verantwoordelijk is voor beleidsvorming, beheer en onderhoud van de openbare ruimte – vervult in dit project een sleutelrol. De organisatie stuurt op integrale ontwerpafwegingen, systeemoptimalisatie en uitvoeringskwaliteit, met als doel een toekomstbestendige en beheerbare stedelijke omgeving.

Technische aanleiding en projectdoelen

Het bestaande gemengde rioolstelsel heeft de einde-levensduur bereikt en biedt onvoldoende hydraulische capaciteit bij extreme neerslag. Door het ontbreken van een apart hemelwaterstelsel wordt het rioolgemaal aan de Saturnusstraat soms extra belast, en neemt het risico op overstorten toe.

Een poldergemaal aan de Breelaan zorgt voor de bemaling van de polder Oudorp. Het pompt overtollig regen- en oppervlaktewater uit het gebied naar de Hoornse Vaart. Dit gemaal zit aan zijn maximale capaciteit.

Tegelijkertijd vraagt de stedelijke context om een veiliger verkeersbeeld en een inrichting die beter inspeelt op klimaatscenario's met langere droogteperioden en kortduurende intensieve buien. Het project richt zich op:

- het realiseren van een robuust, klimaatbestendig watersysteem;
- het verbeteren van de verkeersveiligheid via profielaanpassingen en snelheidsremmende maatregelen;
- het versterken van stedelijke groenstructuren en waterbergend vermogen door de realisatie van een ondergrondse waterbuffer.

Het project is opgezet als een volledig integrale vervangingsopgave, waarbij het rioolontwerp, de verkeerskundige inrichting en de groenstructuur in samenhang worden uitgewerkt. In overleg met nutsbedrijven worden kabels en leidingen waar mogelijk meegenomen, zodat verstoringen op termijn worden beperkt.

Implementatie van een gescheiden rioolstelsel

Een belangrijke maatregel is de overgang naar een volledig gescheiden rioolstelsel, conform de actuele RIONED-richtlijnen. In het nieuwe systeem:

- wordt afvalwater via een DWA-stelsel en gemaal aan de Saturnusstraat naar de zuivering getransporteerd;
- wordt hemelwater via een zelfstandig HWA-stelsel afgevoerd naar oppervlaktewater of berging;
- zijn leidingen gedimensioneerd op basis van klimaatscenario's en statistische bui-analyses.

Hierdoor wordt de hydraulische druk op zowel stelsel als zuivering gereduceerd, neemt de kans op overstortingen sterk af en ontstaat ruimte om piekintensiteit gecontroleerd af te voeren.



Ondergrondse waterbuffer Nyenburgh

Onder het evenemententerrein aan de Nyenburgh is een ondergrondse waterkelder met een capaciteit van 3.000 m³ gerealiseerd, ontworpen door Trewatin. Deze voorziening vormt een strategische schakel binnen het nieuwe HWA systeem, waar piekafvoeren op een gecontroleerde en toekomstbestendige manier worden opgevangen. Het systeem maakt gebruik van prefab betonnen elementen. Dankzij deze bouwmethode kan de constructie in korte tijd worden geplaatst, met minimale hinder voor de omgeving. Bovendien is het systeem modulaair opgebouwd, waardoor onderdelen in de toekomst herplaatsbaar zijn. Hiermee sluit de oplossing aan bij de principes van circulair ontwerpen: de waterbuffer kan worden aangepast, uitgebreid of verplaatst zonder dat nieuwe materialen geproduceerd hoeven te worden.

Technische kenmerken:

- aanvoer van hemelwater via leidingen DN1000 en DN800;
- een geïntegreerde voorstort- en pompruimte voor gecontroleerde, gefaseerde afvoer richting oppervlaktewater;
- een robuuste prefab betonnen constructie op EPDM waterdichting, aangevuld met een externe beschermende buitenafdichting;
- een draag- en funderingsopbouw die geschikt is voor intensieve bovengrondse belasting, zoals de zware voertuigen voor de kermis en andere evenementen.

Binnen het totale watersysteem fungeert de kelder als een hydraulisch knooppunt waar extreme neerslag tijdelijk wordt geborgen. Door de gereguleerde afvoer wordt opstuwing in de wijk voorkomen en blijft de belasting op het gemaal beheersbaar. Dit is van grote waarde in een stede-

lijke omgeving waar de ruimte voor bovengrondse berging beperkt is en waarin flexibiliteit en efficiënt ruimtegebruik centraal staan.

Archeologie en ondergrondse informatie

Voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden is een archeologische verplichting vastgesteld op basis van een verkennend booronderzoek. Dit is het moment waarop Stadsarcheoloog Nancy de Jong in beeld komt. Onderzoek geeft aan dat een archeologisch proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is om eventuele bodemsporen en historische structuren in kaart te brengen. Het daaropvolgende proefsleuvenonderzoek leverde slechts beperkte materiële vondsten op. Hoewel de aangetroffen bodemsporen inzicht boden in de historische ontwikkeling van Oudorp, hadden de resultaten geen directe invloed op het uitvoeringsontwerp of de technische uitwerking van het project.

Constructie en uitvoering

Op 1 september 2025 is het project daadwerkelijk van start gegaan. Vervolgens begon aannemingsbedrijf Gebr. Van der Veekens uit Zaandam met het ontgraven van de bouwput, ondersteund door onderaannemer Jimmink Kolhorn. Deze eerste fase verliep vlot, mede dankzij de nauwe samenwerking tussen de betrokken partijen en het goede weer in het begin van de herfst. Na het ontwateren, draineren, ontgraven en aanbrengen van een dragend zandbed als funderingslaag kon worden begonnen met de plaatsing van de betonnen kelderdelen op EPDM-folie.

De plaatsing van de prefab kelderdelen werd uitgevoerd door Trewatin, een specialist op dit gebied, waarna Gebr. Van der Veekens zorgde voor de afdekking met een zandlaag en een ca. 1m dikke laag teelaarde.

Hierna is het terrein gevlakt en opnieuw ingezaaid. De werkzaamheden zijn zonder grote verrassingen verlopen en op 1 november 2025 afgerond, waardoor de bouwperiode overzichtelijk en efficiënt bleef.

Hydraulische werking van het nieuwe HWA-systeem

Het nieuwe hemelwatersysteem functioneert volgens een gelaagde hydraulische strategie:

1. **Opvang en aanvoer** via nieuw gedimensioneerde HWA-leidingen.
2. **Vorststoring** die piekbelasting op het stelsel reduceert.
3. **Tijdelijke piekberging** in de waterkelder.
4. **Gereguleerde afvoer** via pompinstallaties naar het oppervlaktewater.

Dit systeem minimaliseert de opstuwing in de wijk, stabiliseert de waterhuishouding en sluit naadloos aan bij de klimaatadaptatiestrategie van Alkmaar.

De herinrichting van de Bomenbuurt is een voorbeeld van moderne, integrale gebiedsontwikkeling waarbij techniek en stedelijke kwaliteit hand in hand gaan. De combinatie van een gescheiden rioolstelsel, een robuuste ondergrondse waterbuffer en een toekomstgerichte inrichting van de openbare ruimte maakt de wijk bestand tegen een veranderend klimaat.

Dankzij de heldere communicatie via een projectenpagina op de site van Stadswerk072 en het duidelijke proces konden omwonenden en betrokkenen steeds op de hoogte blijven van de voortgang; een prettige samenwerking die kenmerkend was voor dit project.

Peter de Vries (JC1977)

OUD-HTS'ERS BIJ STADSWERK072

Met Stadswerk072 als regisseur van beleid, beheer en uitvoering sluit het project in de Bomenbuurt naadloos aan op de bredere stedelijke ambities: duurzaam, veilig en klaar voor de toekomst. Bij Stadswerk072 zijn diverse oud-HTS'ers werkzaam.

In het STOHA-bulletin Herfsteditie 2020 geven een aantal oud-studenten van HTS-Alkmaar een toelichting op hun werkzaamheden en betrokkenheid bij projecten binnen Stadswerk072.

“Aan het woord” komen:

Esther Dekker-de Kleijn, senior beheerder (JC2003)

Joost van Blokland, beheerder kunstwerken (1999)

Steven Koper, MT Stadswerk072 (2003)

Joost Slooves, projectleider (2003)

Jan van Diepen, projectleider (1983)

Vanuit hun eigen expertise hebben zij – ieder op hun manier – een belangrijke rol gespeeld in de totstandkoming van de ondergrondse waterbuffer in de Bomenbuurt.



STOHA leden aan het woord

Woningbouw 't Veld Noord

Drie STOHA leden als spil in een gebiedsontwikkeling van lange adem, met doorbraken in planvorming, participatie en realisatie. **Jesse Kaandorp** (Gemeente Hollands Kroon, 2014) · **Rob Niele** (Sweco, thans Ondernemend Alkmaar, 1983) · **Jeroen Muijsers** (Sweco, 2002)

Van dorpswens naar plan

In 2002 zet de Dorpsraad 't Veld-Zijdewind het woningbouwproject 't Veld Noord op de agenda. De gemeente Niedorp krijgt de duidelijke vraag om te bouwen, met als doel de natuurlijke groei op te vangen en de leefbaarheid te waarborgen.

In 2004 volgt opname als zoekgebied voor woningbouw in de structuurvisie Niedorp. Een jaar later werkt Grontmij het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan uit en legt dit voor aan de provincie. De gemeente koopt gronden en reserveert deze voor collectief opdrachtgeverschap.

Pas op de plaats

De plannen zijn gereed voor publicatie van het bestemmingsplan, maar terwijl dat gebeurt, breekt de financiële crisis uit; de woningmarkt stort in en de provincie vraagt om een hernieuwde onderbouwing van nut en noodzaak. De raad besluit daarop het bestemmingsplan niet vast te stellen. In de jaren daarna concentreert woningbouw in Hollands Kroon zich binnen de zogenaamde 'rode contouren' van de dorpen. Buiten de bebouwde kom, waar 't Veld Noord ligt, staat de provincie bouwen niet toe.

Herstart en fase 1 op snelheid

In 2015 sluiten de kopgemeenten een convenant om de woningmarkt in de kop van Noord-Holland los te trekken.

De prealabele vraag aan de provincie voor bouwen buiten bestaand bebouwd gebied, waaronder 't Veld Noord, krijgt in 2016 groen licht. De gemeente pakt in 2017 de planvorming op en stelt in 2018 het bestemmingsplan vast voor fase 1 met 60 woningen. Dit is de eerste fase in een plan van uiteindelijk 3 fases voor totaal 410 woningen.

Jesse: "Na mijn studie wilde ik vooral in de praktijkervaring op doen. Ik deed dat bij KWS Infra. Na een leuke en leerzame periode van ongeveer vijf jaar wilde ik me verder ontwikkelen 'aan de andere kant van de tafel'. In 2019 maakte ik de overstap naar gemeente Hollands Kroon, eerst als projectleider en later als gebiedsontwikkelaar. De keuze is bewust: ik wilde graag werken aan mijn eigen leefomgeving — en waar kan dat beter dan in de gemeente waar je woont? Vanaf dat moment ben ik betrokken bij diverse projecten in 't Veld, Zijdewind, Nieuwe Niedorp en Winkel, waaronder de ontwikkeling van 't Veld Noord."

Omdat het college de urgentie van woningbouw in 't Veld ziet, wil het tempo maken. Het openen van een grondexploitatie kost te veel tijd, daarom kiest de gemeente voor een openbare verkoop van de gronden van fase 1. Gegadigden kunnen een stedenbouwkundig plan indienen: de gemeente biedt bewust een 'blanco canvas' aan. Marktpartijen haken direct aan en de risico's voor de gemeen-



Figuur 1: 't Veld Noord fase 1

te blijven beperkt. Bot Bouw uit Heerhugowaard komt als beste uit de beoordeling. In 2020 start de aannemer met het bouwrijp maken en in 2022 wordt de eerste fase met 60 woningen opgeleverd.

Regie op kwaliteit in fase 2 en 3

De succesvolle verkoop van fase 1 geeft aanleiding voor de gemeenteraad om de voorbereidingen voor fase 2 en 3 in gang te zetten. In het bestemmingsplan van 2018 staat voor fase 2 en 3 een uitwerkingsplicht. De woonbestemming ligt er dus al, maar het ontwerp van de wijk, inclusief het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan, vraagt verdere uitwerking.

Bij de ontwikkeling van fase 2 en 3 stuurt het college nadrukkelijk op regie. Geen blanco canvas meer waarbij de ontwikkelaar de invulling en uitstraling bepaalt, maar een wijk die aantoonbaar aansluit op de beleidsdoelen van de gemeente en de wensen uit de omgeving. De wijk groeit organisch, is toekomstbestendig en duurzaam, en onderscheidt zich door kwaliteit, ruimte en groen. Elke fase staat ruimtelijk op zichzelf, zodat het gebied ook bij tegenslag of crisis een logisch geheel blijft. Tegelijkertijd maakt de gemeenteraad duidelijk dat de ontwikkeling geen financiële risico's voor de gemeente mag opleveren. De centrale vraag luidt dan: hoe realiseer je een wijk van circa 350 woningen met volledige regie, zonder risico voor de gemeente?

Sweco aan boord

Jesse: "Om die vraag te beantwoorden schakelde ik in 2020 Sweco uit Alkmaar in. Ik wist dat het bureau immers eerder al betrokken bij de planvorming in 2004 en het heeft alle expertise in huis: van stedenbouw tot planeconomie en van het begeleiden van ruimtelijke procedures tot het uitwerken van de civieltechnische tekeningen."

De STOHA-leden Rob Niele en Jeroen Muijsers begeleiden het project.

Eerste ontmoeting

Rob: "In 2020 gaat de telefoon: Jesse van gemeente Hollands Kroon vraagt om mee te denken over 't Veld Noord. Ik zeg meteen toe. Het project staat bij Sweco al jaren in het archief als 'nog niet gerealiseerd'.

Ik ga met Jesse in gesprek en merk bij de eerste ontmoeting meteen dat ik te maken heb met een bijzonder enthousiaste gebiedsontwikkelaar, die het project helder toelicht. De succesvolle eerste fase is achter de rug, de animo is groot en ze willen snel door met de realisatie van fase 2 en 3, samen 350 woningen. De opdracht is helder: de gemeente houdt de regie en wil geen financieel risico lopen."

Voortraject en samenwerking

Het team gebiedsontwikkeling van Sweco brengt brede ervaring mee: van initiatief- en definitiefase tot ontwerp, voorbereiding en realisatie. Ze realiseren de inrichting van het openbaar gebied en nemen ruime ervaring mee met woningbouw. Sweco legt als geen ander de combinatie van grond- en opstalexploitaties uit. Voorbereidingskosten hoeven geen risico te zijn wanneer duidelijk is dat deze worden gedekt door opbrengsten.

Rob: "Samenwerking staat centraal: of we nu voor de private of publieke markt werken, de opdrachtgever ziet altijd de eigen inbreng terug. Met die toelichting overtuigen we Jesse en gaan we aan het werk.

In de initiatieffase vraagt het werk inzet van veel collega's die zich verdiepen in de bestaande situatie. We starten met bodem- en wateronderzoek, ecologie, archeologie, hoog-



Figuur 2: 't Veld Noord fase 2.1 in aanbouw (januari 2026)

temetingen en grondonderzoek. Aanvullende expertise helpt bij het opstellen van een stevig Programma van Eisen voor stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten en het inzichtelijk maken van kostencomponenten. Kostenramingen maken we op basis van eigen kennis, niet op offertes van derden — we moeten dus precies weten waar we over praten.

Een ander essentieel onderdeel is het meenemen van de omgeving. De uitbreiding van 't Veld Noord ligt achter bestaande woningen en moet goed aansluiten op fase 1. Jesse kent veel van deze bewoners; samen nemen we hen mee tijdens de planvorming. We beginnen in een zaaltje boven de lokale supermarkt, in overleg met de dorpsraad, waardoor we snel weten met wie we extra rekening houden. Door wensen serieus te nemen, plannen aan te passen en — dankzij Jesse — de gemeente continu te informeren over stappen en voortgang, verloopt het voortraject uitstekend.”

Overdracht aan techniek

Na afronding van het definitieve ontwerp wordt het stokje binnen Sweco doorgegeven aan de afdeling Techniek: dan komt Jeroen Muijsers aan bod.

Civiele uitwerking en RAW-raambestek

Jeroen: “De afgelopen jaren werken we samen aan verschillende gebiedsontwikkelingen in Noord-Holland. Dit schitterende project is daar een mooi voorbeeld van.

Naast stedenbouw, planeconomie en ruimtelijke procedures denken we mee over de marktbenadering. De gemeente wil regie houden over de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarom voegen we aan de tenderstukken een

RAW-raambestek toe voor zowel bouwrijp- als woonrijp-maken. Dat betekent dat het ontwerp civieltechnisch volledig moet worden uitgewerkt: van Voorlopig Ontwerp voor de openbare ruimte naar Definitief Ontwerp, inclusief alle onderzoeken. We stemmen af met netbeheerders om tijdelijke aansluitingen zeker te stellen.”

Didam en aanbesteding

Door het Didam-arrest in 2021 is de gemeente verplicht een openbare tender te organiseren om een gebied door een ontwikkelende partij te laten realiseren. Sweco stelt de aanbestedingsdocumenten op en de gemeente vult aan dat het in feite gaat om een grondverkoop, waarbij de verplichtingen voor planontwikkeling en realisatie zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het werk wordt gegund aan BPD/Kuin VOF als hoogste bidder. Door het lopende beroep over de spuitzonering van de naastgelegen agrarische percelen en het daardoor nog niet onherroepelijke bestemmingsplan, kunnen de gronden echter niet worden overgedragen. Het project komt opnieuw tijdelijk stil te liggen.

Oplossing voor de spuitzone en doorstart

Jesse: “Omdat tegelijkertijd elders in Nederland vergelijkbare procedures liepen over spuitzonering, volgde we de uitspraken van de Raad van State nauwlettend. Wanneer duidelijk werd dat die uitspraken het beroep in ons project niet ongegrond maken, kiezen we – in overleg met college en gemeenteraad – voor onderhandelingen met de naastgelegen agrariërs. Door het afkopen van de spuitvrije zone trekt de bezwaarmaker het beroep in het voorjaar van 2023 in. Daarmee kon het project definitief verder en werd begin 2024 de vergunning voor de eerste 57 woningen in fase 2.1 verkregen.”



Figuur 3: Impressie 't Veld Noord fase 2.3

Start bouwrijp maken en verkoop fase 2

Jeroen: “In de tussentijd zoekt de combinatie BPD/Kuin opnieuw de samenwerking met Sweco vanwege onze kennis van het voortraject en de afstemming met stakeholders. Begin 2024 kan de eerste schop in de grond en start het bouwrijp maken van fase 2.1 en 2.2. Onder uitvoeringsbegeleiding van JBB Civiel Advies begint Haarsma Groep met de werkzaamheden. De omgevingsvergunningen voor fase 2.1 en 2.2 worden aangevraagd en verleend, waarna de bouw kan starten.”

BPD/Kuin start vervolgens gelijktijdig met het bouwrijp maken van fase 2 en de verkoop van de woningen. De verkoop verloopt voorspoedig, mede doordat Wooncompagnie in deze fase woningen afneemt.

In het voorjaar van 2025 start de bouw en in de zomer van 2026 worden de eerste woningen opgeleverd. Door dit succes worden ook de vergunningen voor fase 2.2 (50 woningen) en fase 2.3 (73 woningen) aangevraagd en verleend. In het eerste kwartaal start Zwart Infracare met bouwrijp maken van fase 2.3. Daaropvolgend begint de bouw van fase 2.2 en gaat fase 2.3 in verkoop.

Fase 3 uitgebreid: + 45 woningen

Jeroen: “De afgelopen decennia zijn we vanuit Grontmij/Sweco betrokken bij uiteenlopende gebiedsontwikkelingen. Als we één ding leren, is het dat niets zo dynamisch is als gebiedsontwikkeling. Dat geldt ook voor deze ontwikkeling. Uit reacties van inwoners blijkt een duidelijke behoefte aan meer starters en betaalbare woningen in 't Veld.”

Jesse: “Het vorige college heeft een hoge ambitie voor woningbouw. Door de succesvolle verkoop van 't Veld Noord

besluit de gemeente fase 3, oorspronkelijk 150 woningen, te verdichten met 45 extra woningen zonder verlies van kwaliteit. Hiervoor wordt eind 2025 een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), een uitgebreide vorm van een omgevingsvergunning, doorlopen. Daarmee zetten we in op het realiseren van nog meer betaalbare woningen. De verwachting is dat de bouw van fase 3 in 2028 start en dat de gehele wijk in 2030 is afgerond.”

Jesse: “Dankzij de gelegde basis bij de HTS en het STOHA netwerk weet ik dat goede gebiedsontwikkeling draait om inhoud én samenwerking. Dat zie je hier in 't Veld waar iedereen vanuit zijn eigen expertise bijdraagt aan een wijk waar de regio echt sterker van wordt.”

Rob: “Werken met bevlogen mensen is geweldig. Als iedereen bij aanvang overtuigd is van hetzelfde einddoel dan kan complexe gebiedsontwikkeling snel verlopen. De bevlogen mensen zijn allen lid van STOHA! Wat zouden wij toch veel kunnen betekenen in de forse woningbouwopgave waar Nederland voor staat. Ik werk inmiddels voor Ondernemend Alkmaar maar Jesse is nu de gebiedsontwikkelaar van Hollands Kroon. Jesse en Jeroen wij zijn nu volledig afhankelijk van jullie inzet. Heel veel succes.”

Jeroen: “Bedankt Rob! Het mooie aan een ontwikkeling zoals 't Veld is dat een verscheidenheid aan partijen samenwerkt om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Veel van deze mensen komen van de HTS-opleiding Civiele Techniek in Alkmaar; het wereldje is klein, en of je nu bij een aannemer, gemeente, ingenieursbureau of ontwikkelaar werkt, we komen elkaar altijd tegen. Er is niets mooier dan samen vorm te geven aan onze regio. Daarom is het extra leuk dat STOHA ons na onze studie nog steeds bindt.”



K_Dekker bouw & infra, gaat voor het beste resultaat

Met innovatieve technieken en een vooruitstrevende blik realiseren we projecten die grenzen verleggen. Altijd met focus op duurzaamheid, veiligheid en een toekomstbestendig resultaat.



_veelzijdige bouwers.

Website gegevens



Vanuit de STOHA worden gegevens van de donateurs bijgehouden om jullie te kunnen informeren over aanstaande excursies, reünies, nieuwtjes en het verzenden van het STOHA bulletin.

De adresgegevens zijn aan verandering onderhevig. Gelukkig zorgen de meeste donateurs dat hun gegevens up-to-date blijven, door de gegevens zelf op de website te wijzigen, de wijzigingen naar hun jaarcommissaris te mailen of de wijzigingen via het adreswijzigingsformulier op website door te geven.

De reünie heeft ervoor gezorgd dat er weer een deel van de onbekende adres- en e-mail gegevens zijn ingevuld. Sinds de opening van de inschrijving in april zijn ruim 270 adresgegevens en e-mailadressen geüpdate. Om jullie zo goed mogelijk op de hoogte te kunnen houden van interessant nieuws of uitjes is het van groot belang dat we ontbrekende gegevens aanvullen. Daarom willen we jullie

vragen om ons hierbij te helpen. Controleer op de website of de gegevens van jezelf up-to-date zijn. Je kunt natuurlijk ook ontbrekende gegevens van andere donateurs aan de betreffende jaarcommissaris doorgeven.

Schroom niet en mail de betreffende jaarcommissaris met een cc-tje aan de webredactie: webredactie@stoha.nl. De contactgegevens van de jaarcommissarissen vind je op onze website www.stoha.nl.

Ben je jouw inloggegevens voor de website vergeten? Als er een werkend e-mailadres in het bestand staat, kun je zelf jouw inloggegevens opvragen. Heb geen werkend e-mailadres in het bestand?, stuur dan een e-mail naar webredactie@stoha.nl, met minimaal je huidige adresgegevens en je afstudeerjaar.

Voor overige vragen of problemen met inloggen kun je een e-mail sturen naar webredactie@stoha.nl.



WIL JIJ BIJDRAGEN AAN DE MOBILITEIT VAN NEDERLAND?

heijmans

Kom dan werken bij Heijmans en bouw mee aan toffe projecten, zoals snelwegen, vliegvelden, tunnels en viaducten. Dit doe je op gave locaties door heel Nederland. Benieuwd wat voor aandeel jij kan leveren aan de ruimtelijke contouren van morgen? Check dan snel www.heijmans.nl en volg onze social media-kanalen.



➔ heijmans.nl f @ y in

Damrak Amsterdam

Heijmans Infra regio Noordwest zoekt nieuwe collega's. Heb je interesse om in deze regio te werken? Bel naar +31 (0)75 687 22 22.

STICHTING OUD HTS STUDENTEN **ALKMAAR**

Lijst met Jaarcommissarissen

1975			2015	Jesse Ordeman	Secretaris
1976	Ben Hoedjes		2016	Sarah Wiggers	
1977	Peter de Vries		2017	Mike Borst	
1978	Peter Donckerwolcke		2018	Bart Pepping	Penningmeester
1979	Jan Jorna	STOHAPlus	2019	Noor Boon	
1980	Kees-Jan Groot		2020	Sabine Batenburg	Bestuurslid en Afstudeerprijs
1981	Roel Korf				
1982	Piet Warnaar		2021	Jan Manshanden	
1983	Rob Niele		2022		
1984	Gerard Stet		2023	Bouke Bakker	
			2024	Roel van Diepen & Bas de Ridder	
1985	Jacqueline Middel-Kuyper		2025	Mees Winter	
1986	Ron Oudeman	Afstudeerprijs			
1987	André Plagmeijer				
1988	Fred Doodeman				
1989	André Hoogcarspel				
1990	Richard Leijen				
1991	Rian Duinmeijer	STOHA Plus			
1992	Mark Brattinga				
1993	Annemieke Smit-Edelman	Voorzitter			
1994	Eduard Dijker				
1995	Germaine de Baar-Greefkes				
1996	Martijn van Oort				
1997	Sandra van Vuuren-Smit				
1998	Sander Eversdijk				
1999	Piet Jonges				
2000	Hans van Twisk				
2001	Melle Ketting	Redactie en Afstudeerprijs			
2002	Erik Vastenburg				
2003	Michiel Stam				
2004	Stefan Bakker	STOHA plus en bestuurslid			
2005	Freek Poldervaart				
2006	Goaitske de Vries				
2007	Martijn Nanninga				
2008	Ferry Kager				
2009	Johan Klaasse Bos				
2010	Maarten Overtoom				
2011	Martijn Groot				
2012	Bob Zwartendijk				
2013	Stanley Lighthart				
2014	Rick Fijnheer				

Colofon

*Zoek je contact met
jouw jaarcommissaris?*

Kijk dan op www.stoha.nl voor de contactgegevens van je jaarcommissaris en oud-studiegenoten.

STOHA Bulletin

Het STOHA Bulletin is een halfjaarlijks gratis informatieblad voor alle afgestudeerden aan de Hogeschool INHolland te Alkmaar (voorheen respectievelijk HTS-Alkmaar, Hogeschool Alkmaar), studierichting Built and Environment, specialisatie Civiele Techniek. Behalve het geven van algemene informatie wil het STOHA Bulletin het medium zijn om in onderling contact met elkaar te blijven op zowel het persoonlijk als zakelijk vlak en om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen op Hogeschool INHolland. Het drukken van het bulletin wordt mede mogelijk gemaakt door Hogeschool INHolland.

STOHA

Postbus 9309,
1800 GH Alkmaar
www.stoha.nl

Donaties op IBAN: NL44 INGB 0003103616

Hoofdsponsor

ManEngenius te Hoofddorp

Sponsors

Dura Vermeer te Cruquius, Chr. Hoogendorp en Zonen te Lijnden, Prommenz te Schagen, KWS Infra te Heerhugowaard, Markus BV te Zwanenburg, Civion te Alkmaar, Gebr. van 't Hek BV te Middenbeemster, Heijmans te Assendelft, BKS te Schagen, Sophia Engineering te Warmenhuizen, Missie3 te Joure en K_Dekker Bouw & Infra te Warmenhuizen.

Redactie

Redactie gezocht! Interesse? Stuur ons een bericht.

*Vanuit INHolland worden
de taken vervuld door:*

Onno Witvliet

Opmaak

Renik van Noordt, Renik Art & Design

E-mail

redactie@stoha.nl

Kopij

Kopij vanuit elk afstudeerjaar is altijd van harte welkom. Dit kan gemakkelijk verwerkt worden indien digitaal (MS Word of als ODT bestand) aangeleverd per e-mail. Voor vragen over te schrijven artikelen kunt u altijd contact opnemen met een van de redactieleden. De redactie is vrij om aanpassingen aan te brengen.

Adverteren

Het tweemaal per jaar verschijnen van dit gratis bulletin (in binnen- en buitenland) is mede mogelijk door het adverteren van branche-eigen bedrijven. Voor plaatsing van een advertentie kunt u contact opnemen met de redactie.

Oplage

1150 stuks



VERKEERSKUNDE



CONTRACTMANAGEMENT



PROJECTBEHEERSING



ENERGIETRANSITIE



OMGEVINGSMANAGEMENT



TECHNISCH MANAGEMENT



PROJECTMANAGEMENT



WERKTUIGBOUW & ELEKTROTECHNIEK

Wij begeleiden projecten voor de overheid en bedrijven van A tot Z.

Ervaren en gemotiveerde ingenieurs en adviseurs, met een technische achtergrond, vinden een plek in ons team van 75 collega's. Vanuit dit team creëren zij meerwaarde voor onze opdrachtgevers op het gebied van onze 8 expertises.

- Verkeerskunde
- Contractmanagement
- Projectbeheersing
- Energietransitie
- Omgevingsmanagement
- Technisch management
- Projectmanagement
- Werktuigbouw & Elektrotechniek

**ManEngenius is al jaren de trouwe hoofdsponsor van
Stichting Oud HTS-studenten Civiele Techniek Alkmaar.**