

Interview met vastgoedadviseur Wijnand Freling en projectmanager Peter van Stipdonk

‘Dit kan alleen met het juiste team’

Het vergroten van een bestaande supermarkt met zo'n 1.000 vierkante meter en het uitbreiden van het omliggend parkeerdek met 65 parkeerplekken lijkt een standaard klus. Totdat je weet dat dit alles bovenop een bestaand winkelcentrum moet gebeuren. Dan wordt het ineens een enorme uitdaging. Eentje waar Winters graag zijn tanden inzette.

‘Dit was geen klus om zomaar op de markt te gooien’, zegt Wijnand Freling, senior vastgoedadviseur van A.J. Real Estate B.V., mede-eigenaar van Winkelcentrum Bloemendaal. ‘Juist de ligging bovenop het winkelcentrum maakte van het project een flinke uitdaging, zowel constructief als proces-technisch. Het zou een ingrijpende verbouwing worden en al die tijd zouden de winkels in het winkelcentrum eronder gewoon open blijven. Een goed bouwproces, met oog voor winkeliers en omwonenden, was dan ook van groot belang.’

TOEVERTROUWEN

Wijnand wist precies de juiste partij voor de job. ‘Winters. Hen hadden we jaren geleden ingeschakeld toen de toenmalige aannemer van de renovatie en uitbreiding van dit winkelcentrum failliet ging. Winters heeft het project destijds correct en succesvol afgerond. Sindsdien hebben ze al vaker voor ons gewerkt en dus wist ik dat ik hen deze nieuwe uitdaging kon toevertrouwen.’

DE JUISTE CONSTRUCTIE BEPALEN

Wijnand schakelde projectmanager Peter van Stipdonk van Montón Projectmanagement in om de technische voorbereiding en uitvoeringsbegeleiding te verzorgen. ‘Samen met het bouwteam zijn we aan de slag gegaan met het bepalen van de juiste constructie voor het dragen van het extra gewicht dat de supermarkt en parkeerdek zouden veroorzaken’, aldus Peter. ‘Winters dacht hier actief in mee. Ik kende Winters nog niet zo goed, maar voelde tijdens de eerste vergadering al meteen dat ik op hen kon vertrouwen.’

SPECTACULAIRE STAALCONSTRUCTIE

Na veel denk- en rekenwerk kwam het team tot een ingenieuze constructie. Wijnand: ‘Het is een spectaculaire staalconstructie met vakwerkspanten van zo'n dertig ton geworden. Een deel van de vloer voor de uitbreiding van de supermarkt is hier aan opgehangen. De uitbreiding van het parkeerdek is gerealiseerd middels een staalconstructie op de bestaande kolommen van de ondergelegen winkels. Hiervoor zijn op de kolommen stalen ‘voetjes’ door het bestaande dak aangebracht. Eerst kwam Winters met het idee



om daarvoor gietmortel te gebruiken, maar ik daagde ze uit om met een beter alternatief te komen. Het was mooi om te zien hoe vervolgens de creatieve radertjes bij hen begonnen te draaien. Uiteindelijk zijn we uitgekomen op een efficiëntere oplossing met tweecomponentenhars.’

PARALLELE SESSIES

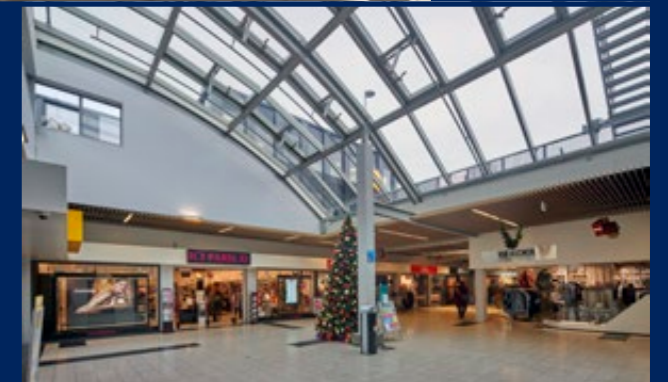
Winters verraste Wijnand meer dan eens door in het voortraject met goede ideeën te komen. ‘Gezien de korte doorlooptijd stelden ze ook voor om verschillende uitdagingen in parallelle sessies te bespreken. De architect, constructeur, aannemer en leverancier, allen tezamen namen we de details van de bouw door. Niet ieder sec vanuit zijn eigen visie, maar samenwerkend aan een gemeenschappelijk belang. Dat heeft ons een enorme efficiëncyslag opgeleverd.’

SOEPEL PROCES

Ook Peter ervaarde het succes van deze opzet. ‘Door het goede voortraject is het bouwproces bijzonder soepel verlopen. Ik zal eerlijk zijn, ik had vooraf best mijn twijfels of het allemaal wel zou lukken. Niet zozeer de techniek, maar hoe we de overlast voor de winkeliers zouden kunnen beperken, dat was in mijn ogen de échte uitdaging. Gelukkig waren de twijfels ongegrond. Het is 100% meegevallen. De goede voorbereiding, strakke planning en uitstekende communicatie hebben daarvoor gezorgd. Hierin heeft zeker ook Winters een belangrijke rol gespeeld.’

GEEN ENKEL PROBLEEM

Wijnand is het daar roerend mee eens. ‘Vanuit onze kant hielden we de winkeliers en omwonenden via een nieuwsbrief op de hoogte. Maar wij kunnen alles nog



“Winters plande perfect. Hield zich aan de afspraken en communiceerde ook proactief met de betrokkenen.”

zo goed communiceren, als de uitvoering vervolgens anders loopt, denken betrokkenen alsnog dat je maar wat aanmoddert. Winters plande perfect, hield zich aan de afspraken en communiceerde ook proactief met de betrokkenen. Dankzij deze perfecte afstemming is er geen enkel probleem met betrokkenen geweest. Want ook als er een keer iets mis ging, we kregen bijvoorbeeld waterschade door een onvoorziene regenbui, was er begrip en hadden betrokkenen alle vertrouwen dat Winters het goed zou oplossen.’ Al met al is in 23 weken tijd een enorme klus geklaard. Peter: ‘Dit kan alleen met het juiste team. Je hebt elkaar nodig in zo'n project en moet op elkaar kunnen bouwen. Dat konden we zonder meer.’ ■

