

In ontwikkeling: de Nieuwe Veste en Adriaanse Transport

‘Voor design & buildopdrachten heb je vertrouwen aan de voorkant nodig’

In juni 2018 trad Arian van Loon als planontwikkelaar in dienst bij Winters bouw & ontwikkeling. De bouwtechnisch ingenieur is aangesteld om design & buildopdrachten voor klanten zoveel mogelijk vanaf de initiatieffase mee op te pakken. Van Loon is nauw betrokken bij de projecten de Nieuwe Veste en Adriaanse Transport die in 2019 opgeleverd gaan worden.

‘Na mijn studie ben ik begonnen bij Grosfeld architecten in Breda. Mijn eerste opdracht was het uitvoerings-gereed maken van het nieuwe kantoor van Winters’, slaat Van Loon maar meteen een brug. Nadat hij vervolgens een periode bij een andere bekende van Winters heeft gewerkt, vastgoedbelegger Hinke Fongers Beheer, maakt hij de overstap naar Winters.

Vertrouwen van de klant nodig

Zijn voornaamste taak? Design & buildopdrachten vanaf het prille begin oppakken met de klant om vervolgens toe te werken naar een uitvoeringsgereed ontwerp. Van Loon: ‘Voor design & buildopdrachten heb je vooral vertrouwen aan de voorkant nodig. We moeten een opdrachtgever kunnen overtuigen dat wat wij doen een slimme keuze is voor hem. Wij sturen op basis van kosten, kunnen het project meer toespitsen op zijn wensen en hem daardoor een optimale prijs-kwaliteitverhouding bieden.’

Nieuwe Veste

Eén van de projecten waar Van Loon de afgelopen periode hard aan heeft gewerkt is de verbouwing van de Nieuwe Veste in Breda in opdracht van Stichting Nieuwe Veste: een design & buildopdracht. Van Loon: ‘De Nieuwe Veste is een traditionele bibliotheek en muziekschool; een iconisch gebouw van de hand van architect Herman Hertzberger dat in 1993 is opgeleverd. Nu gaan we dat toekomstproof maken. De muziekschool en de bibliotheek waren oorspronkelijk twee werelden:

tegenwoordig is dat één. In de verbouwing gaan we die werelden vervlechten. Het wordt een culturele marktplaats!’

Overal de verbinding maken

Van Loon somt de werkzaamheden op: ‘Er wordt een volwaardig restaurant gerealiseerd met een keuken, er komt een klantcontactcentrum, we maken verbindingen tussen de etages, van twee entrees maken we er één, de hele vloer wordt vernieuwd, het plafond wordt vervangen en er zijn nog een aantal renovatiewerkzaamheden zoals het opknappen van toiletgroepen. Verder krijgt het gebouw straks één grote open ruimte voor exposities, optredens, voorstellingen en lezingen. De collectie boeken wordt veel kleiner: de Nieuwe Veste gaat meer wer-



ken met de collectie vanuit een centraal magazijn. Een podiumtrap maakt de verbinding tussen de verschillende vloerniveaus: dat is tegelijkertijd een plek waar je kunt lezen of waar toeschouwers kunnen zitten bij optredens.’

Drie miljoen euro

Via een aanbesteding is Stichting Nieuwe Veste, de opdrachtgever, bij Winters terechtgekomen. Van Loon: ‘Het ontwerp was al gemaakt door architectenbureau Herman Hertzberger: de ruimtelijke wensen waren bekend, de materialisatie bepaald, er was een constructief ontwerp, alleen moest alles nog een slag krijgen naar een uitvoeringsgereed ontwerp. In die fase zijn wij ingestapt. We hebben de uitgangspunten meegekregen waarbinnen we het uit moeten werken en hebben een team geselecteerd van partners die we er in de uitvoering bij gaan betrekken. We zitten nu aan het einde van de ontwerpfasen waarin we het budget gaan fixeren. In week zes van 2019 gaan we bouwen, in week veertig moeten we klaar zijn. Het totale budget ligt rond de drie miljoen euro.’

Thuiswedstrijd

De bibliotheek en de muziekschool blijven tijdens de bouw gewoon open, dus gaat Winters gefaseerd bouwen. Van Loon: ‘Dat maakt het extra uitdagend voor ons. Bouw betekent per definitie geluid, stof en overlast. Ook logistiek is het gecompliceerd. Deze binnenstadlocatie is heel fraai maar lastig bereikbaar voor bouwverkeer. Vijf partijen hebben gerekend en wij waren de enige die een aanbieding hebben gedaan. Dat is wel typerend voor Winters: wij gaan voor projecten die ingewikkelder zijn. En we willen natuurlijk bouwen in onze eigen stad: dit is een thuiswedstrijd!’

Adriaanse Transport

Een ander project waar Van Loon als planontwikkelaar nauw bij betrokken is, ligt iets noordelijker, in Raamsdonkveer. Het betreft de ver- en nieuwbouw voor

Adriaanse Transport. Van Loon: ‘Eigenaar Henk Adriaanse heeft zijn huidige locatie verkocht aan de overbuurman. Op hetzelfde industrieterrein heeft hij een bestaande transportlocatie teruggekocht: een jaren-zeventig transportcomplex met drie hallen. Vanaf het begin zijn we met Adriaanse zijn wensen gaan verkennen. Dat heeft geleid tot een design & buildopdracht van eerste schets tot en met de uitvoering. We zijn met Adriaanse dat traject ingegaan met een vast budget en de ambitie om er voor Pasen 2019 in te zitten. Heel ambitieus!’

Fase één

Op het complex staan drie gebouwen: in de eerste fase komt het hoofdgebouw aan bod. Van Loon: ‘Het hoofdgebouw heeft een oppervlakte van drieduizend vierkante meter. We gaan daar kantoorruimte in realiseren van zo’n zevenhonderd vierkante meter. We maken een centrale entree; links daarvan komt een ruimte die Adriaanse aan andere ondernemers wil verhuren. Rechts ervan komen de twaalf kantoormedewerkers van Adriaanse te zitten en wordt een ruimte gecreëerd waar hun chauffeurs 24/7 terecht kunnen. De rest van de hal wordt opslagruimte.’

Het moet goed zijn

‘We zijn nu bezig de hele buitenkant van het gebouw aan te pakken, vertelt Van Loon tot slot. ‘De hele schil wordt toekomstbestendig gemaakt. Alles is nieuw, behalve de fundering en de staalconstructie. We maken een super geïsoleerde constructie met triple glas, een duurzame installatie met warmtepompen, er komen 768 zonnepanelen op het dak... gigantisch. Het mooie aan dit project is dat onze opdrachtgever uitermate goed is in het nemen van beslissingen. Of eigenlijk, het overdragen daarvan. Bij bepaalde keuzes zegt hij tegen mij: ‘Beslis gewoon zelf en zorg dat het goed is.’ Dat is in feite de enige eis die hij stelt: het moet gewoon goed zijn. En dat wordt het.’