bolton RENOVATIE



SHOWCASE

Terras aan de Schie

Schiedam

Opdrachtgever:	Particulier investeerder
Architect:	Van Wilsum van Loon
Constructeur:	Van Rossum raadgevende ingenieurs
Adviseur:	Wolf + Dikken
Aanneemsom:	ca. € 21.250.000,- excl. BTW
M2 BVO:	16.875 m²



Ontwikkeling

Het Amec- gebouw aan het stationsplein in Schiedam was een beeldbepalend gebouw. Waar de één het een karakteristiek pand vond, is het gebouw ook vaak een steenpuist genoemd. Het gebouw heeft in zijn levenscyclus vele functies gehad. Van autoshowroom, tot kantoor van het Riagg en uiteindelijk als huisvesting voor expats en studenten. Het gebruik van het gebouw is in de loop der tijd veranderd, goed gebruikt en bleek toe aan een nieuwe fase. Het gebied rondom het stationsplein, Het Schiedistrict, is in ontwikkeling. Sinds 2018 heeft de gemeente Schiedam hier de focus op gelegd om de schaalgrootte te realiseren op het gebied van wonen, werken en mobiliteit en zo de verstedelijking, maatschappelijke inclusie en verbetering van de leefbaarheid op een duurzame manier te realiseren. Dé kans voor het Amec- gebouw om hierop aan te haken.

De ontwikkelaar heeft samen met de architect, zijn constructeur en zijn overige adviseurs de plannen bedacht waarmee het project Terras aan de Schie tot stand is gekomen. Een woontoren met 130 appartementen, een commerciële plint op de begane grond en kantoorruimte op de 1e en op de 15e verdieping.

Terras aan de Schie sluit zeer goed aan op de huidige behoefte die leeft bij een station met een belangrijk OV- knooppunt op het gebied van commercie en wonen.

Voorbereiding

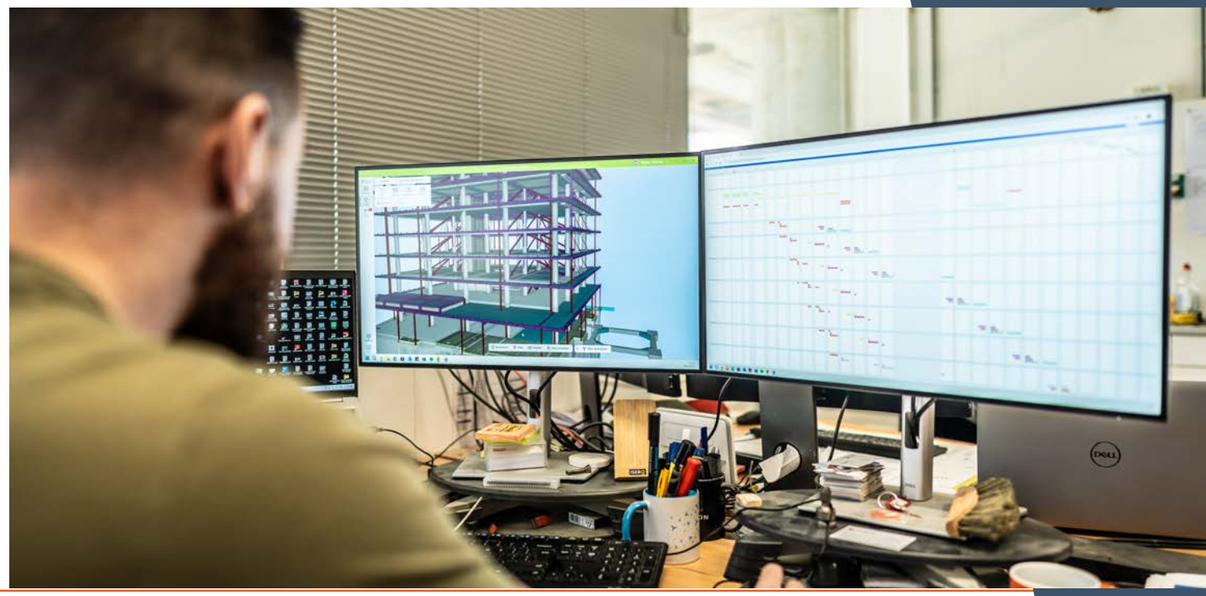
Het ontwerp van het gebouw is gemaakt door architectenbureau Van Wilsum Van Loon. Zij hebben, samen met de opdrachtgever en andere adviseurs - waaronder Wolf + Dikken voor het installatieprincipe, bouwfysische aspecten en de bouwbesluittoets, en Van Rossum voor de constructieve invulling - het vergunningstraject opgepakt en afgerond. Het feit dat er geen enkel bezwaar is ingediend tegen de aanvraag, wat heeft geresulteerd in een onherroepelijke bouwvergunning eind 2021, toont aan dat de plannen door de omgeving goed zijn ontvangen. Na de vergunning zijn er nog meerdere afspraken met de gemeente gemaakt over de bouwplaats, veiligheid en constructieve uitgangspunten. Omdat het een transformatie betreft, kan voor een aantal uitgangspunten gekeken worden naar het van rechts verkregen niveau in plaats van de eisen voor nieuwbouw vanuit het bouwbesluit.

Op basis van het ontwerp van Van Wilsum Van Loon, aangeleverd door de opdrachtgever, hebben wij in nauwe samenwerking met LMV bouwkundig adviesbureau en de adviseurs van de opdrachtgever het volledige gebouw in 3D uitgewerkt tot een compleet BIM-model. Hierbij hebben we gebruikgemaakt van de op dat moment beschikbare informatie uit het voortraject.

Met het BIM-model zijn alle adviseurs, onderaannemers en leveranciers naadloos op elkaar afgestemd, wat resulteerde in een optimale coördinatie tussen de verschillende disciplines. De wijzigingen en aanvullende vragen van de opdrachtgever zijn tijdens het navolgende proces efficiënt verwerkt in het model, wat de flexibiliteit en het succes van het project verder heeft vergroot.



Rogier Gerritse
Uitvoerder werkzaam met BIM-model



Locatie

Naast de technische uitdagingen en alle wijzigingen in de voorbereiding van de transformatie naar Terras aan de Schie, vormt ook de bouwplaats een grote uitdaging. De bouwplaats is omringd door het Stationsplein aan de ene kant en de trambaan en rivier De Schie aan de andere kant. Aan de achterkant ligt de Horvathweg, een gecombineerde brug over De Schie en het station, op het niveau van de eerste verdieping.

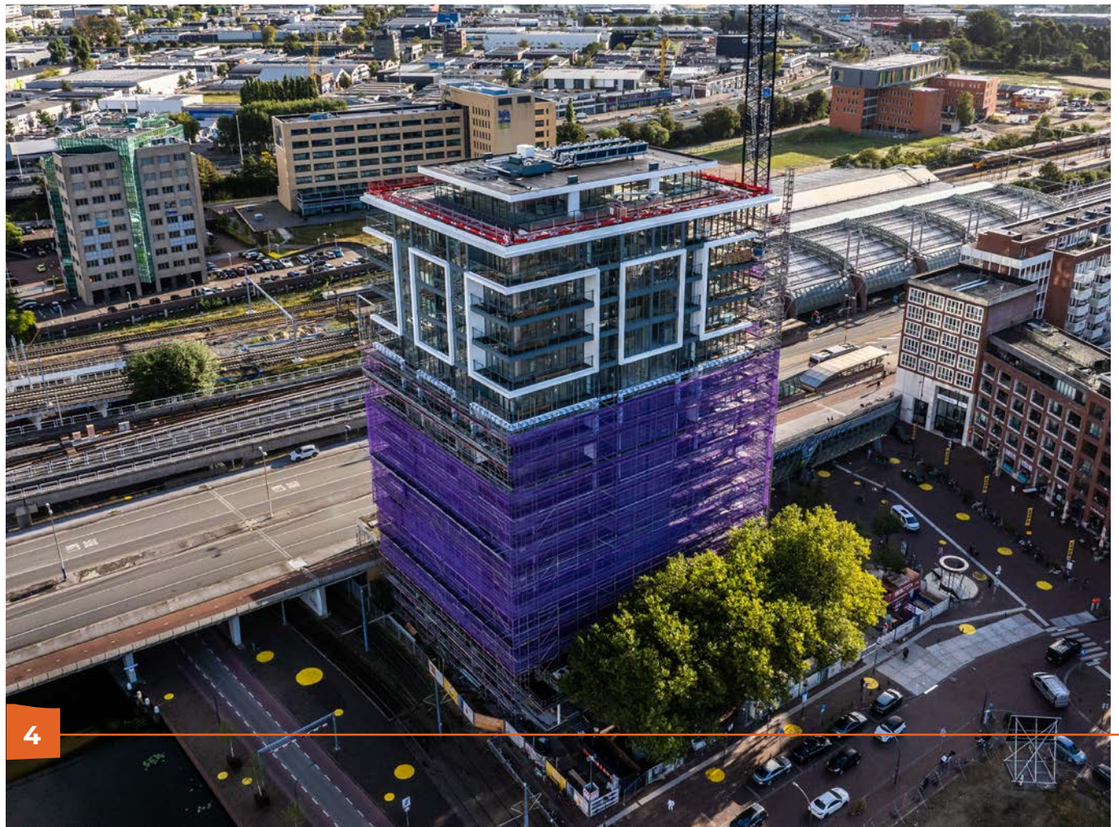
Aan de Overschieseweg bevindt zich in de plint op de begane grond nog een supermarkt, die tijdens de bouw zoveel mogelijk geopend moet blijven.

De bouwplaats is gesitueerd op het Stationsplein, dat veel door reizigers wordt gebruikt. Er zijn veel voetgangers die vanuit het centrum en vanaf de metrohalte naar het station komen om hun reis te vervolgen. Ook met fietsers moet rekening worden gehouden; de toegang tot de fietsenstalling van de NS moet bereikbaar blijven, evenals het fietspad op de Horvathweg dat strak langs het gebouw loopt.

Om de veiligheid op de bouwplaats en de omliggende ruimte te waarborgen, is veel overleg geweest met de opdrachtgever, de gemeente, de NS, de RET en de supermarkt. Samen met Aboma hebben wij deze puzzel weten op te lossen om tot een veilige en werkbare bouwplaats te komen waarbij we in een continu proces alle wijzigingen signaleren en oplossen.

Van de sloopwerkzaamheden tot en met de afbouw blijven de beperkingen op de bouwplaats een constante factor. Het uitvoeringsteam heeft hier goede afspraken over gemaakt met de onderaannemers en leveranciers door ‘just-in-time’ leveringen en opslag van materialen zoveel mogelijk direct op de verdieping waar ze toegepast moeten worden.

Voor het parkeren kan tijdens de bouw gebruik worden gemaakt van de toekomstige parkeervoorziening van Terras aan de Schie aan de andere zijde van het station. Wij hebben op die locatie tijdens de bouw beschikking over 50 parkeerplaatsen.



Ruwbouw, gevel en dakfase

Begin 2022 zijn we gestart met het leegruimen van het voormalige Amec-gebouw. Onze onderaannemer Kruiswijk heeft ervoor gezorgd dat de nog aanwezige inrichting op een correcte manier is afgevoerd. Aansluitend hebben zij de asbestsanering gerealiseerd, waardoor wij voor de start van de sloopwerkzaamheden op 1 juli 2022 over een schoon gebouw konden beschikken.

Om de bovenste drie verdiepingen op een veilige manier te verwijderen, is ervoor gekozen een uitkragende steiger te realiseren die geklemd zit op de zesde verdieping, de hoogste volledig hergebruikte verdieping. De te verwijderen betonnen vloeren zijn in stukken gezaagd en met de torenkraan verwijderd en afgevoerd.

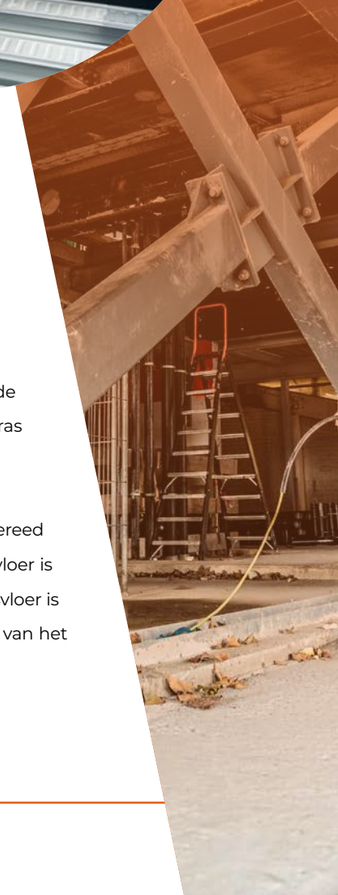


Aansluitend is de constructie in de kern van het gebouw gerealiseerd voor de stabiliteit van het gebouw, de nieuwe indeling van het trappenhuis en de personenliften. De volgorde van deze werkzaamheden was constructief van groot belang. Door de nauwe samenwerking van ons uitvoeringsteam, de constructeur van de opdrachtgever, Kruiswijk als sloopbedrijf en Vic Obdam als staalbouwer is een strakke planning ontstaan waarin met alle aspecten rekening is gehouden en ook de intensieve wijzigingen zijn verwerkt.

Parallel aan de aanpassingen in de kern van het gebouw is de fundering uitgebreid. Dit was nodig omdat het pand rondom groter is geworden en de stabiliteit van het gebouw door de optopping is gewijzigd. Tijdens het aanbrengen van de schroefmortelinjectiepalen werd onverwacht een grote stalen tank in de grond gevonden. Door de routing van de heistelling aan te passen en goed overleg te voeren met de gemeente en de saneerder, konden we de vertraging beperken.

De uitbreiding van de fundering is met zeer zware ankers door en door gekoppeld aan de bestaande betonnen kelderbak/fundering. Hierdoor is een stabiel geheel ontstaan dat de basis vormt voor Terras aan de Schie.

Nadat de constructieve voorzieningen in de kern van het gebouw en de uitbreiding van de fundering gereed waren, zijn we gestart met het vergroten van het gebouw. De uitbreiding van de eerste verdiepingsvloer is gemaakt met een prefab betonnen vloer op een staalconstructie. Tot en met de zevende verdiepingsvloer is het pand uitgebreid met een staalconstructie en houtskeletbouwvloeren. Tegelijkertijd is in de kern van het gebouw de opbouw van de liftschacht en het trappenhuis mee omhoog getrokken.



Vanaf de zevende verdiepingsvloer is gestart met de optopping van acht verdiepingen met een staalconstructie en houtskeletbouwvloeren. Met een cyclus van ongeveer drie weken per verdieping heeft het uitvoeringsteam dit succesvol uitgevoerd. Om ervoor te zorgen dat de houten vloeren bestand zijn tegen de weersinvloeden, is er vanuit de fabriek een EPDM-laag op aangebracht. Door het aanbrengen van een tijdelijke waterdichte laag op de 8e en 15e verdieping hebben we vroegtijdig kunnen starten met de gevelsluiting, installaties en ruwe afbouw.

Drie verdiepingen onder de nieuw te maken vloeren rondom het gebouw en de optopping, zijn we gestart met de gevelsluiting. De aluminium kozijnen met alle aansluitingen op de gevelafwerking zijn uitgewerkt en geplaatst door ASW gevelbouw.
Het uitvoeringsteam heeft veel aandacht besteed aan de aansluitingen bij de balkons en de luchtdichting van de gevelelementen onderling. Na het plaatsen van de gevelkozijnen ontstaat er direct een mooi uitzicht over de skyline van Rotterdam en Schiedam vanuit de appartementen.

Installaties

Bij een modern en eigentijds ontwerp hoort ook een moderne en duurzame installatie. Vanaf het eerste ontwerp was de doelstelling om de nieuwe appartementen gasloos uit te voeren. Adviseur Wolf + Dikken heeft gezocht naar de beste oplossing die past binnen het ontwerp en voldoet aan de huidige eisen van comfort en duurzaamheid. Uiteindelijk is de opdrachtgever een samenwerking aangegaan met Vaanster, die de warmteopwekking realiseert middels een lucht-water WKO-installatie.

De drycoolers worden op het dak geplaatst, terwijl de buffervaten en overige installatieonderdelen voor de warmteopwekking in een afgesloten ruimte in de kelder zijn gepositioneerd. Vanuit daar worden de appartementen van warmte voorzien en aangesloten op de vloerverwarming.

De individuele WTW-installatie zorgt voor een comfortabele luchtkwaliteit in de woningen. Voor de uitwerking van deze installatie, evenals voor water-, riolerings- en elektrische installaties, hebben we de samenwerking gezocht met Lok Techniek. Een groot voordeel is dat Lok Techniek ook het leidingwerk voor Vaanster verzorgt. Dit maakt de coördinatie van het leidingwerk tijdens de engineering praktischer, en het feit dat de werkzaamheden grotendeels door dezelfde monteurs worden uitgevoerd, zorgt voor kortere lijnen op de bouwplaats.

In de kelder van het Amec-gebouw was een wijktransformator geplaatst. Met het nieuwe ontwerp was het niet mogelijk deze te laten zitten. Door een goede afstemming met de NUTS-partijen, de gemeente, Wolf + Dikken en een flinke dosis creativiteit is het gelukt om de zware aansluiting voor de WKO-installatie naar voren te halen en deze aan te sluiten, zodat we deze als bouwstroom kunnen gebruiken. De voormalige wijktransformator hebben we tot ver in de bouw beschermd en ‘omheen gebouwd’.



Vervolg



Loek Sistermans
Commercieel manager
transformatie
l.sistermans@boltonrenovatie.nl

Nadat het gebouw (gedeeltelijk) wind- en waterdicht is, zijn we gestart met de ruwe afbouwwerkzaamheden van de appartementen. Zowel de woning-scheidende wanden, de binnenwanden als de plafonds worden gemaakt van metal-stud profielen en afgewerkt met gipsplaten. De detaillering hiervan vergt veel aandacht om knelpunten op het gebied van brandwerendheid en geluid te kunnen oplossen. Samen met fabrikant Knauf en onze onderaannemer Atso is het gelukt hier een goede invulling aan te geven.

Om de voortgang en de kwaliteit te kunnen monitoren maakt het uitvoeringsteam gebruik van het programma Dalux. Dit digitale platform zorgt ervoor dat alle verschillende disciplines op de bouwplaats over dezelfde gegevens beschikken en hun werkzaamheden naadloos in elkaar overlopen. Een goed voorbeeld hiervan zijn de sluitbrieven voor de metal-stud wanden die digitaal en voorzien van foto’s per discipline klaar worden gezet voor de volgende vakman. Hiermee wordt een compleet digitaal dossier opgebouwd, ondersteunend aan de revisiestukken.

Op het moment dat de kozijnen op de 15e verdieping zijn geplaatst, zijn we ook begonnen met de afwerking van de gevel door het plaatsen van de aluminium kaders, buitenplafonds en balustraden. Tegelijkertijd kan de steiger worden verwijderd en komt Terras aan de Schie in het zicht, nu al een landmark voor Schiedam.

Wanneer Terras aan de Schie is opgeleverd, laten wij u graag het eindresultaat zien!

CIJFERS

Werkbare werkdagen:	**445**
Te slopen verdiepingen:	**3**
Toegevoegde verdiepingen:	**8**
Appartementen:	**130**
Commerciële ruimte:	**2184 m²**
Heipalen:	**44 stuks, totaal 1.068 m¹**
Nieuw staal:	**900 ton**
Oppervlakte HSB vloer:	**9.700 m²**
Oppervlakte gevel:	**5.600 m²**

bolton RENOVATIE

nieuw leven voor wat waardevol is

- Sterk in creatieve oplossingen
- Duurzaam en circulair hergebruik van bestaand pand
- Familiebedrijf
- Grondige voorbereiding
- Realistische planning
- Bolton gaat logistieke uitdagingen niet uit de weg
- Goede samenwerking met opdrachtgever

BETROUWBAAR, ONDERNEMEND, TROTS

BOLTON RENOVATIE
Zegveldse Uitweg 1
3443 JE Woerden
0348 – 69 26 00
WWW.BOLTONGROEP.NL