

SAMEN WERKEN SAMEN LEVEN

bolton

ONTWIKKELING & BOUW

# Showcase

# Terras aan de Schie

Schiedam

Terugblik met het bouwteam van 'Bolton Transformatie' op de intensieve bouwperiode.

**Bouwproffesionals**

| | |
|---|---|
| Projectleider | Valon Belaj |
| Werkvoorbereider | Joost Roseboom |
| Uitvoerders | Martien Vergeer |
| | Rogier Gerritse |
| | Wouter van Tuil |
| Commercieel manager transformatie | Loek Sistermans |

bolton.nl

# Terras aan de Schie

Renovatie




# Inleiding

**In onze eerder uitgebrachte showcase over Terras aan de Schie gaven we u een kijkje in de voortgang van het project. In deze nieuwe editie presenteren we trots het eindresultaat, waarin de visie en het vakmanschap van ons team volledig tot zijn recht komen.**

Scan de QR code om ook
de 1e versie te bekijken

## Hoe samenwerking en uitdagingen leiden tot prestaties

In de periode mei 2022 tot en met maart 2025 werd het Amec-gebouw in Schiedam getransformeerd naar het moderne appartementencomplex **Terras aan de Schie**. Nu het project is afgerond, is het een goed moment om stil te staan bij de samenwerking en inzet die centraal stonden in het projectteam. Het team blikt terug op een zeer intensieve bouwperiode. Het proces was uitdagend en complex, maar het eindresultaat is indrukwekkend!

Het project bracht verschillende vraagstukken met zich mee, zowel technisch als logistiek. Eén van de uitdagingen was de aanwezigheid van de SPAR-supermarkt in de plint van het pand. Omdat de supermarkt open moest blijven terwijl de transformatie van het gebouw plaatsvond, werd het ontwerp aangepast, werden er extra waterdichte lagen en aanvullende beveiligingsmaatregelen aangebracht.



SAMEN WERKEN SAMEN LEVEN

bolton

ONTWIKKELING & BOUW



Door zorgvuldig te plannen zorgde Bolton ervoor dat de supermarkt operationeel bleef, terwijl het bouwproces zonder onderbrekingen doorging. Tijdens de ruwbouwfase, die een jaar duurde, werd de betonkern aangepast, de betonvloeren met een staalconstructie groter gemaakt, een nieuwe liftschacht en trappenhuis toegevoegd en werden er acht nieuwe verdiepingen opgebouwd met een staalconstructie en houten vloeren. Tegelijkertijd met de nieuwe verdiepingen is al gestart met de gevel en de ruwe afbouw. De verschillende fasen van het project liepen vaak door elkaar heen, maar door een goede planning en afstemming binnen het team bleef de uitvoering goed gestructureerd.

## Logistieke knelpunten: een continu proces

Een andere grote uitdaging in dit project was de logistiek. Enerzijds door de locatie pal voor het Centraal Station Schiedam, wat leidde tot een constante stroom van passerende voetgangers en fietsers direct langs het project. Anderzijds was het bouwterrein erg beperkt, wat het aanvoeren van materialen bemoeilijkte. De beperkte ruimte dwong het team om slimme oplossingen te bedenken, bijvoorbeeld toen de ruwbouw niet kon worden aangevoerd, omdat eerst de gipsplaten geopperd moesten worden. Een zorgvuldige planning van het materiaaltransport en het gebruik van de transportlift, waarbij het van belang was of materialen naar de 3e of de 6e verdieping moesten, was essentieel. De logistiek werd daardoor letterlijk een puzzel. Elke dag moest deze opnieuw worden opgelost.



## Afstemming en samenwerking binnen het team

De samenwerking binnen het team was uitstekend, en de taken goed verdeeld: er werd gewerkt aan de ruwbouw en constructie, terwijl anderen zich richtten op de afbouw, de gevel en de logistieke puzzel. Deze gezamenlijke aanpak maakte het mogelijk om knelpunten in het transport en de planning effectief aan te pakken.

De afstemming met adviseurs, onderaannemers en installateur was cruciaal voor het succes van het project. De installaties, montage van het staal, houtskeletbouw, en geluidwerende schermen vergde intensieve samenwerking. Het project vereiste dus niet alleen interne samenwerking, maar ook goede communicatie en afstemming met externe partijen.

Natuurlijk stond de veiligheid, met name vanwege het werken op grote hoogte, elke dag centraal. Zodra onveilige situaties werden geconstateerd werd direct daarop geacteerd door veiligheidsmaatregelen- of systemen aan te passen.

## BIM en technische aanpassingen

Door gebruik te maken van BIM (Bouw Informatie Model) was het voor het team in de voorbereiding mogelijk alle partijen digitaal op elkaar af te stemmen. Daarnaast waren er ook technische uitdagingen. Omdat het pand maandenlang niet wind- en waterdicht was, is gezamenlijk met de leverancier van de houten vloeren gezocht naar een oplossing om de kwaliteit van de vloeren te kunnen waarborgen. De oplossing is gevonden door de vloeren af te dekken met een kunststof laag. Dit gaf een bijkomend voordeel, omdat de doorloop van de afbouw sneller kon worden doorgezet.

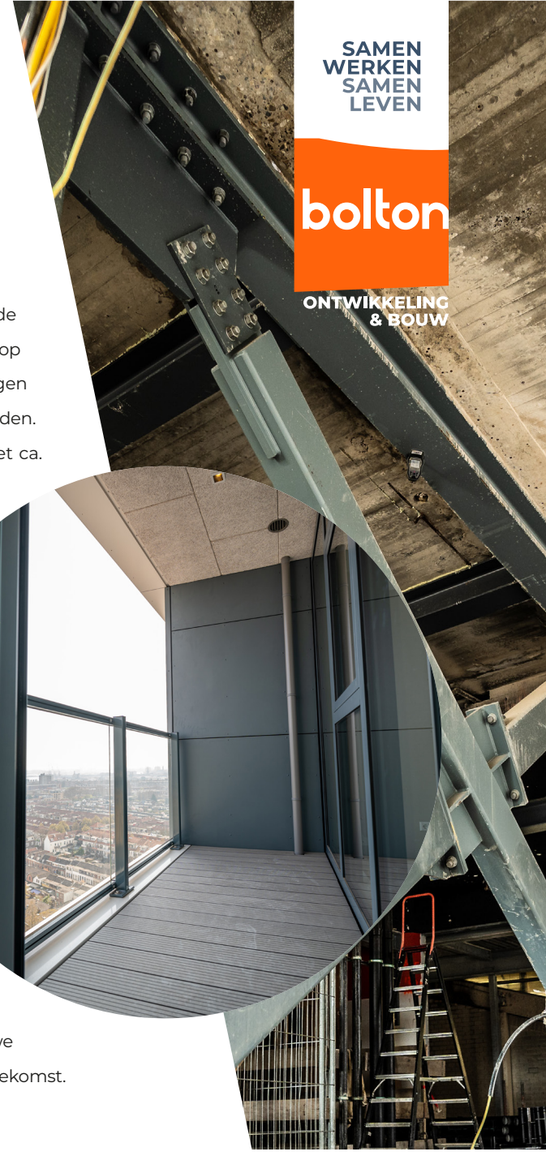
Het project vereiste inspanningen en flexibiliteit door onverwachte problemen, zoals onder andere de oorlog in Oekraïne die de staalleveringen beïnvloedde, het ontdekken van een oude brandstoftank in de bodem, asbest en de afstemming met NUTS-partijen.





# Terras aan de Schie

Renovatie



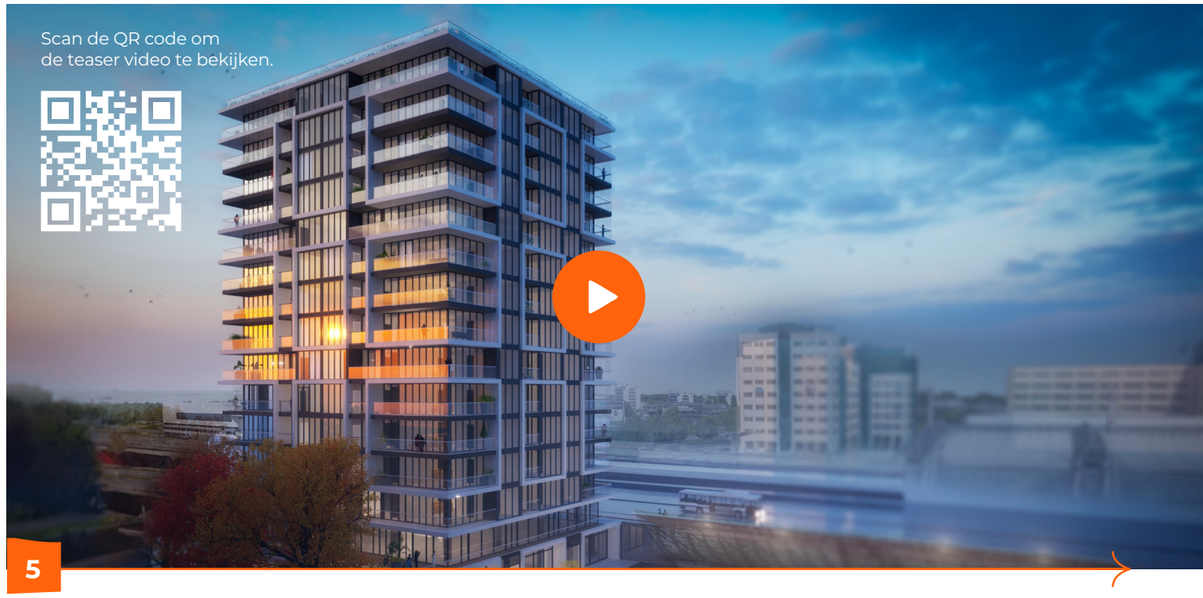

Gedurende het project werd steeds duidelijker hoe belangrijk een goede motivatie en samenwerking binnen het team is. In de laatste maanden, om op tijd op te leveren met weinig punten, werkte het personeel vaak op zaterdagen door, met broodjes kip-kerrie tijdens de schaft om hun motivatie hoog te houden. De trots op het eindresultaat, een kwalitatief en technisch hoogstandje met ca. 0,25 opleverpunt per woning, is groot!

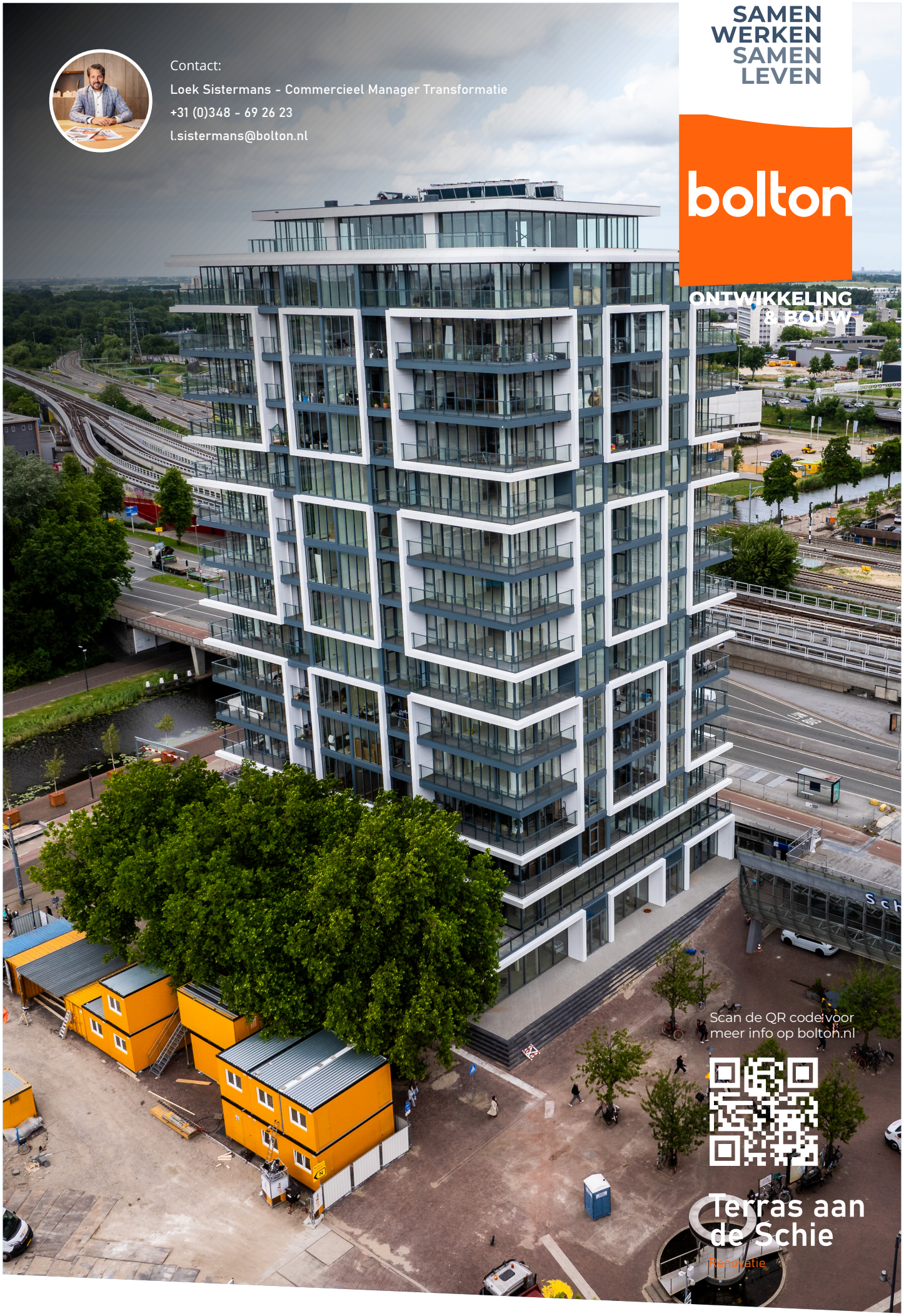
## De uiteindelijke prestatie

Op de vraag van Loek aan het team om het project in één zin samen te vatten, reageert Martien treffend: “Een mijlpaal die we samen hebben bereikt.” Rogier vat het als volgt samen: “Een technische make-over met maximale impact.” Joost vindt: “Als je het pand ’s avonds in de verlichting ziet, is dat gewoon gaaf!”

Het team heeft veel uitdagingen overwonnen, het proces was voor iedereen een waardevolle ervaring. In de woorden van Valon: “Zonder wrijving geen glans. Het eindresultaat is prachtig, maar de weg ernaartoe was allesbehalve eenvoudig.”

Dit project is dan ook het ultieme bewijs dat doorzettingsvermogen, teamwork en het succesvol oplossen van onverwachte problemen uiteindelijk leiden tot succes. Terras aan de Schie illustreert de kracht van nieuwe waarde op oude fundamenten, waar het verleden wordt versterkt door de toekomst.




SAMEN
WERKEN
SAMEN
LEVEN
bolton
ONTWIKKELING
& BOUW
Contact:
Loek Sistermans - Commercieel Manager Transformatie
+31 (0)348 - 69 26 23
l.sistermans@bolton.nl
Scan de QR code voor
meer info op bolton.nl
Terras aan
de Schie
Renovatie