

Modernisering De Scholver tot PicassoPassage waar kunststukje

25-02-2020 14:37

De renovatie en modernisering van een winkelcentrum vergt heel wat meer dan bouwkundige kwaliteiten. Zeker, als er bij het betreffende project sprake is van complicerende omgevingsfactoren. En de verkoop tijdens de verbouwing, zoals gebruikelijk, gewoon doorgaat. Frank Hoogendoorn, projectleider bij Koers groep, in gesprek met Vastgoedjournaal over de ambitieuze transformatie van winkelcentrum De Scholver in Capelle aan den IJssel tot PicassoPassage.

Van De Scholver tot PicassoPassage

Het project van zo'n 1.200 m2 vervangende nieuwbouw, bestaat uit 4 fases die voor een deel tegelijk werden/nog moeten worden uitgevoerd:

1. Sloop bestaande entree aan het Stationsplein en vervanging door een moderne entree met lift en 4 winkel units.
2. Renovatie/upgrade van de bestaande passage. Vervangen winkelpuien, schilderwerk aan staalconstructie, dak en betonbanden. Daarnaast onderhoud aan rolpaden.
3. Brandveilig maken van de parkeergarage op begane grond onder het winkelcentrum. Aanbrengen van brandscheidingen met brandwerende rolschermen en een brandmeldinstallatie. I.v.m. de compartimentering aanbrengen van ventilatoren om de luchtkwaliteit te waarborgen.
4. Vervangen van de entree aan de Pier Panderplein zijde. Bestaande entree vervangen door een moderne entree, vergelijkbaar met die van de Stationsplein zijde.

De drie grootste uitdagingen bij dit project waren, volgens Frank Hoogendoorn van Koers Groep, de complexiteit, de deadline en het budget. Hoogendoorn: "Zoals zo vaak bij dergelijke projecten nam het beslissingstraject een behoorlijke tijd in beslag, maar toen de kogel eenmaal door de kerk was moest er snel actie worden ondernomen. Onze opdrachtgever Nieuw Holland Projectontwikkeling/Orange Capital Partners wilde de transformatie/renovatie vóór de feestdagen van 2019 gerealiseerd hebben. Logisch, want die vormen voor de retail de absolute verkooppiek van het jaar. Wij hadden als bouwer te maken met een heel korte werkvoorbereidingsperiode van slechts één maand en een bouwtijd, inclusief sloop, van slechts 9 maanden. Dat zorgde voor een behoorlijke druk op de ketel."

Lastige locatie

Wat het project extra lastig maakte, was behalve die strakke deadline, de locatie. Het betreffende winkelcentrum ligt pal tegen een drukke weg aan die langs treinstation Schollevaar loopt. Daardoor had Koers te maken met diverse, intensieve verkeersstromen van voetgangers, fietsers, auto's, bussen (die niet konden omrijden) en treinen.

Dat leverde volgens Frank Hoogendoorn veel praktische uitdagingen op wat betreft verkeers- en bouwlogistiek en opslag. Hoogendoorn: "Onze handelingsruimte was zeer beperkt. Niet alleen was er nauwelijks ruimte voor opslag, waardoor praktisch alles just-in-time geleverd en verwerkt moest worden. Ook moest er op dagen dat er een bouwkraan nodig was, 1 rijbaan van de weg worden afgesloten en moesten we verkeersregelaars inzetten. Daarnaast kwamen de nooduitgangen van de naastliggende panden uit op het bouwterrein. Ook daar moesten we oplossingen voor verzinnen. Net zoals trouwens voor de voetgangersstroom van winkelend en passerend publiek."

Verwachtingsmanagement

Verbouwen op zo'n drukke plek, waar je te maken hebt met diverse stakeholders, elk met zijn eigen belangen, vergt dan ook nogal wat van je als bouwer. Want behalve met de praktische, bouwkundige uitdagingen, moet je zorgvuldig weten om te gaan met de belangen van alle betrokkenen. Frank Hoogendoorn: "Je moet bij zo'n project uitvoerig communiceren met alle stakeholders. Verwachtingsmanagement is het sleutelwoord hierbij. Wanneer mensen weten wat er staat te gebeuren, ook al is het overlast, dan wordt dat veel makkelijker geaccepteerd, dan wanneer men wordt geconfronteerd met een onverwachte situatie. Daarnaast moesten we natuurlijk ook praktische, veilige oplossingen verzinnen om de bouwlocatie af te schermen voor het winkelend en passerend publiek en de overlast voor iedereen zoveel mogelijk beperken."

Bent u ook geïnteresseerd in de wijze waarop Koers Groep grootschalige winkelverbouwingen en -renovaties oppakt? Neem dan contact op met Roland van der Hoek, commercieel manager bij Koers Groep. U kunt hem telefonisch bereiken op 088 0990220 en 06 51517087, of via de mail: rolandvanderhoek@koers.com.