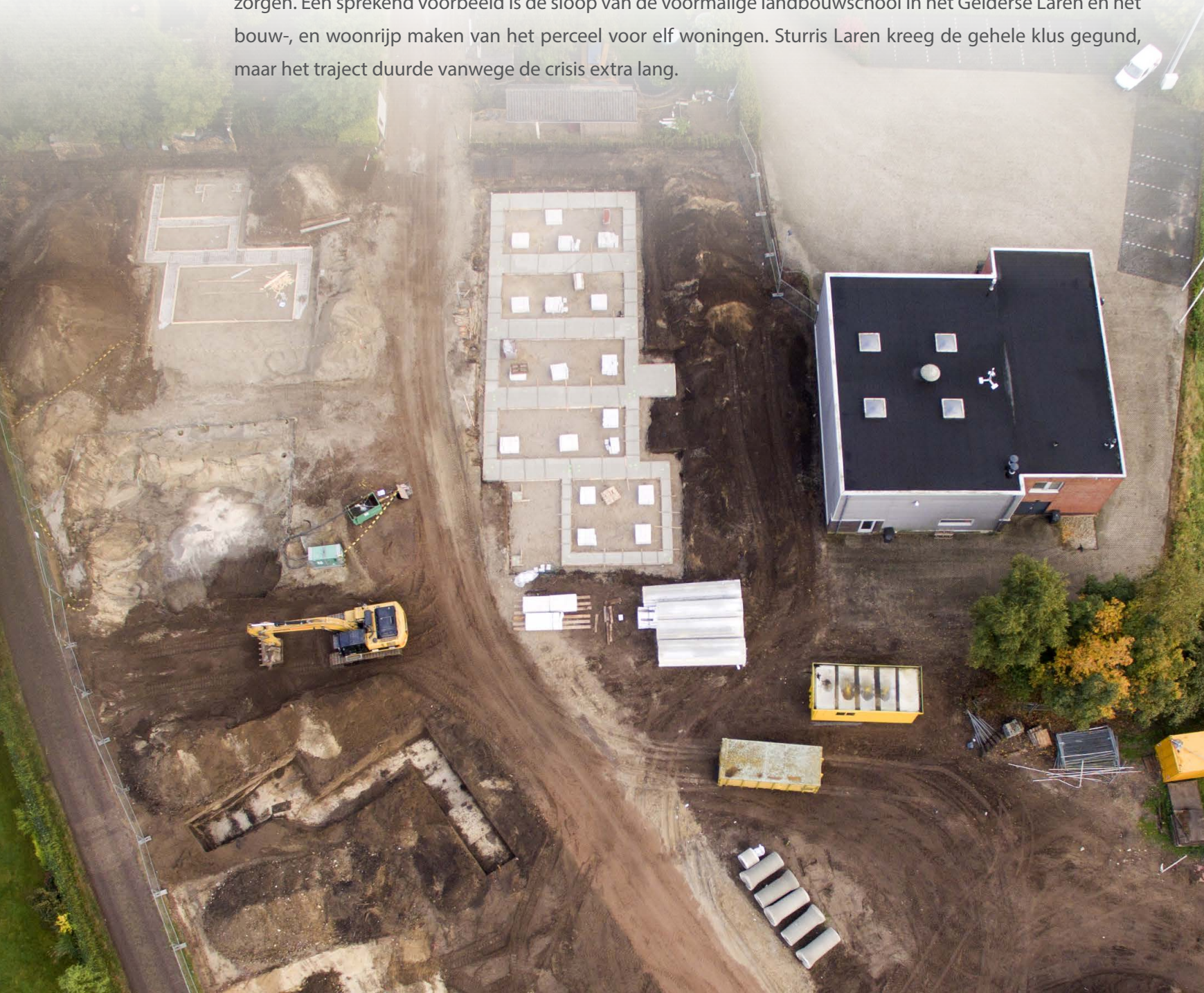


Snel schakelen en lange adem

Sturris Laren BV sloopt voormalige landbouwschool en maakt terrein bouwrijp

Opdrachten uitvoeren voor bouwbedrijven en projectontwikkelaars vergt disciplines om ze geheel te ontzorgen. Een sprekend voorbeeld is de sloop van de voormalige landbouwschool in het Gelderse Laren en het bouw-, en woonrijp maken van het perceel voor elf woningen. Sturris Laren kreeg de gehele klus gegund, maar het traject duurde vanwege de crisis extra lang.





Project: slopen voormalige landbouwschool Laren (Gld.) en bouwrijp klaar maken terrein voor elf woningen

Opdrachtgever: Bouwbedrijf Schot, Lochem

Aanneemsom: circa € 175.000,-

Looptijd: 2015-2019

Werkzaamheden: slopen voormalige school, asbestsanering, riolering aanleggen, infiltratiefilters aanbrengen, wegen en parkeerplaatsen aanleggen en bestraten, aansluiting bestaande weg realiseren, aanleg en inplanten en inzaaien van gemeentelijke bermen en groenstroken.

Jaco Jacobs: "Een duurzame relatie met Landal GreenParks is een voorwaarde, omdat er geen strak omliggend bestek is en veel verantwoordelijkheid 'onomschreven' bij ons is neergelegd. Wij worden gezien als een verlengstuk van Landal GreenParks zelf."



"Ja, zo gaat dat bij dit soort projecten. We zouden onder onze tweede tak Grondwerk BV nu met het laatste deel bezig zijn, het aanleggen van het verhoogde wegdeel als aansluiting op de invalsweg. We hadden de wegafzetting al geregeld en de mannen ingepland. Op het laatst is het echter afgeblazen, omdat er wensen zijn om de verhoging bij de iets verderop gelegen brandweerkazerne door te trekken. Die wijziging moet echter eerst weer worden goedgekeurd door de gemeente."

Arjan Sturris, die zelf het opzichterswerk voor zijn rekening neemt, geeft aan dat ze op dat moment onder andere bij een sloopklus elders vanwege het vrijkomen van een (niet verwachte) kelder ineens extra aan de bak moeten. "Het blijft schakelen. Het is aan ons om daar goed mee om te gaan, omdat het bij dit soort opdrachtgevers hoort. Dat weet je van tevoren."

Het staat meteen in schril contract met de lengte van dit project. Als we weer op kantoor zijn, trekt Sturris de drie volle ordners van dit project uit de kast om te kijken wanneer het precies van start ging. "In 2015 is het ons gegund door het bouwbedrijf. Dat wil zeggen de sloop en het bouw-, en woonrijp maken van het project binnen de randvoorwaarden die de gemeente stelde, met bestrate wegen en infiltratiefiltering voor de hemelwaterafvoer", aldus Arjan. Daar zijn toen harde prijzen over afgesproken bij de gunning. "We moesten inschrijven en hebben het werk verworven mede door de relatie en doordat ons bedrijf in de buurt is gevestigd."

Goede start

Het eerste deel, de sloop van de voormalige landbouwschool, liep geheel volgens plan. Sturris kon dat zelf inplannen zonder dat er te veel druk op de planning stond. "We konden dat mooi in de winter doen, om zo onze daluren goed te benutten", vertelt hij. Er zat wel een flinke post asbestsanering in de sloop. Bij het afgraven van het bijliggende parkeerterrein kwam Sturris onverwacht verontreinigde grond tegen. "Dan ga je weer met de opdrachtgever om tafel. Die grondsanering valt onder meerprijs. Je snapt dat dat voor de projectontwikkelaar ook een strop is", zegt Sturris. Hij geeft aan dat de extra kosten transparant als meerwerk moeten worden doorberekend en er tegelijk voor te zorgen dat het zo goedkoop en efficiënt mogelijk gebeurt. "Dat kan betekenen dat je andere oplossingen kiest dan is afgesproken in de oorspronkelijke offerte. Dat is de meerwaarde die wij dan leveren. Zo gaan wij het gesprek ook aan. Bij een goede relatie kom je daar wel uit", aldus Sturris. Hij geeft aan dat het dan altijd gaat om wederzijds vertrouwen en dat de opdrachtgever erop moet kunnen vertrouwen dat je hier goed mee omgaat en vooral ook je afspraken goed nakomt zonder dat de opdrachtgever daar achteraan hoeft. "De aangenomen bestekken zijn wel hard, maar vragen tegelijk altijd om rek en improvisatievermogen."

Vertraging door recessie

Door de recessie stagioneerde de verkoop van de kavels en dus zette de projectontwikkelaar de rem op het bouwrijp maken. Logisch, maar Sturris had al wel prijsafspraken



1 Bij de sloop van de voormalige landbouwschool kwam veel puin vrij, dat deels is hergebruikt in de onderlaag van de wegen en parkeerplaatsen

2 De sloop kon mooi in de wintermaanden worden gedaan. De mobiele Volvo-graafmachine kreeg op het eind nog wel flinke funderingen met kelders voor de kiezels.

3 Een tegenvaller vormde de vervuilde grond, die apart moest worden gesaneerd, meerwerk waarvoor Sturris in overleg met de opdrachtgever de meest efficiënte oplossing zocht.

4 Sturris benutte zijn eigen opslag om grond en het puin te bufferen en te hergebruiken. Dat scheelt flink in kosten ten opzichte van afvoeren en laten komen van grond en gebroken puin.



op papier staan voor een prijsniveau van dat moment. “Dat moet je dan accepteren”, zegt Sturris. Hij geeft aan dat hij in de recessietijd het liefst had doorgewerkt. Met het weer aantrekken van de economie werden de kavels verkocht en kon Sturris weer vol aan de bak: leidingwerk, riool-aanleg, waterberging, stratenwerk, alles volgens de destijds afgesproken condities. “Een mooie klus, waarbij we op het laatst wel rekening moesten houden met de eerste bewoners die inmiddels in hun huizen waren getrokken”, vertelt Sturris. Hij kreeg van de nieuw te bouwen huizen van de meeste eigenaren ook het uitgraven van de bouwput gegund. “Daar hoop je natuurlijk op en dat weegt dan weer mooi op tegen het verlate werk aan het project zelf”, legt hij uit. Ook dat werk leverde geen onverwachte problemen of obstakels op.

“We hebben alles mooi in 3D-GPS afgewerkt. We hebben alleen een tussentijdse oplossing moeten zoeken toen afgelopen winter door de natigheid het terrein te drassig werd, omdat we de kolken nog niet hadden geplaatst. Daar hebben we toen een oplossing voor gevonden.”

Bufferfunctie

Medio november vorig jaar zijn alle elf woningen opgeleverd en staat de afronding eindelijk op de agenda, de aansluiting op de gemeentelijke weg met daarin voor de gemeente het verhogen van dat rijbaangedeelte. “Dat schuift dus weer even op”, verzucht Arjan. Daardoor is er een deel van de parkeerplaats nog niet verhard. “Dat is ook onderdeel van de puzzel. Daar komen klinkers in die vrijkomen bij de te realiseren aansluiting. Het is niet efficiënt en kostbaar om daarvoor apart klinkermateriaal aan te voeren. Ook dat stukje coulerance moet er dan zijn en dat is besproken met de opdrachtgever en de bewoners.”

Tegelijkertijd wijst Sturris weer op de belangrijke bufferfunctie die het bedrijf op dit soort projecten vervult. “Bij het slopen is het af te voeren puin op het eigen bedrijf opgeslagen, gebroken en deels hergebruikt. Dat geldt ook voor de af- en aanvoer van grond voor de wegen, parkeerplaatsen en bermen en het uitgraven van de bouwpercelen. Dat zit in de prijs en past bij de efficiëntie die de opdrachtgever van ons vraagt.”



5 Om te voldoen aan de voorwaarden die de gemeente Lochem stelde, zijn er naast de aanleg van het riool voor het hemelwater aparte infiltratieputten geplaatst.

6 De eerste activiteit na de sloop was de aanleg van het riool in de enige toegangsweg. Hiervoor kon Sturris tijdelijk gebruik maken van een andere privéweg.



7 Het uitgraven van de bouwputten voor de woningen viel buiten de opdracht en vormde voor Sturris een mooie aanvulling op het werk. Hij kreeg bijna alle bouwputten gegund.

8 De bestrating voerde Sturris ook uit. Daaronder een mooi stukje vakwerk op de rotonde aan het eind van het wijkje.

Sturris geeft aan dat dit dikwijls verder gaat. "Het kan ook zijn dat een opdrachtgever om andere oplossingen vraagt, bijvoorbeeld een partij geschikte tweedehands verhardingsmateriaal vanwege de kosten of omdat het beter bij het project past. Daar gaan we dan ook achteraan", zegt hij. "Wij kunnen als het werk stilvalt of zelfs op het laatste moment wordt geannuleerd, nog schakelen. Als je kleiner bent en het één van de weinige opdrachtgevers is, gaat dat niet", licht hij toe. Omdat Sturris meer van dit soort projecten onder eigen regie heeft, is er meer ruimte binnen de projecten wat te schuiven. "Dat is het voordeel van dit soort aangenomen werk."

Regionaal belang

Sturris hoopt de komende maanden toch eindelijk het project af te ronden. Naast de aansluiting moet Sturris nog een paar kolken plaatsen en gemeentelijke groenstroken inplanten. Dat brengt ons bij het laatste, maar bepaald niet onbelangrijke aspect. Het werk is bewust regionaal aanbesteed door de opdrachtgever. "Je komt elkaar altijd weer tegen",

zegt hij. "Wij voelen er ons verantwoordelijk voor dat het werk bij ons in de omgeving goed wordt afgerond. We willen graag een volgende keer weer opdrachten gegund krijgen en dat weet de opdrachtgever ook", vertelt hij. Dat het zo werkt, heeft hij al ervaren. "Wij zijn voor dezelfde aannemer allang weer bezig met vervolgprojecten. Dichtbij, maar er zitten ook projecten verder weg in de pijplijn. Gezien de aantrekkende economie hopelijk met kortere looptijden."

TEKST: Gert Vreemann

FOTO'S Sturris Laren, Vreemann