



# DOLMANS SPECIAL PROJECTS KLEURT DE GEBOUWEN GROEN

We kennen Dolmans Landscaping Group als de specialist die op tal van plekken in Nederland en België groen toevoegt aan de gebouwde omgeving. Bijzondere nieuwe loot aan de stam is Dolmans Special Projects, dat zich onder meer richt op groenprojecten die sterk civieltechnisch georiënteerd zijn en op groen aan gevels en op daken. Gerard Haven stuurt dagelijks integrale en complexe projecten aan en geeft een kijkje in de keuken.

Gerard Haven, Business Unit Manager Dolmans Special Projects





1\_



2\_



3\_

1, 2 en 3\_ Aanleg verticale tuin - Locatie Wijnegem - Opdrachtgever Mathieu Gijbels

## ‘JUIST DOOR DE BUURT ERBIJ TE BETREKKEN, ONTSTAAT ER VEEL MEER BEGRIP VOOR DE MAATREGELEN DIE WE TREFFEN’

‘Bij Dolmans Landscaping Group zijn we gedreven om samen elke dag beter te worden voor de wereld om ons heen’.

Een passage uit de missie van Dolmans Landscaping Group die zeker van toepassing is op Gerard Haven. De in Groningen opgeleide projectmanager werkt inmiddels ruim 16 jaar bij Dolmans en heeft zich van Coördinator Bedrijfsbureau opgewerkt tot Business Unit Manager van Dolmans Special Projects - daarbij zwerfend van Beilen tot Antwerpen. De oorsprong van Special Projects ligt in de betrokkenheid van Dolmans bij de totstandkoming van het Google datacenter in de Eemshaven. De drie fasen die Dolmans hier realiseerde, smaakten naar meer. Een vergelijkbaar project dat niet veel later in Frankfurt werd opgeleverd, betekende het startpunt voor de nieuwe businessunit waar Haven sinds 2020 leiding aan geeft. En onder meer indrukwekkende projecten in Malden opleverde, waarbij de omgeving van een school integraal vorm kreeg, inclusief onder meer de benodigde infrastructuur. Recent werden onder meer groene gevelprojecten in Wijnegem (bij Antwerpen) en Middelburg aan het snelgroeiende portfolio toegevoegd. Een mooi moment om met Gerard Haven in de wereld van het ‘gebouwde groen’ te duiken.

### **Hoe is Special Projects voortgekomen uit de Dolmans operatie?**

‘In de reguliere Dolmans projecten gaat het veelal om “echt” groen. Civiel werk maakt daar weleens een klein deel vanuit maar in onze Special Projects ligt die verhouding vaak heel anders. Over het algemeen gaat het daarin om 80 tot 90 procent civiel, van groot grondwerk via asfalt en verlichting tot en met underground services; alle ondergrondse kabels en leidingen. We proberen zo vroeg mogelijk aan tafel te komen en werken daarom vaak in de bouwteams bijvoorbeeld voor vastgoedontwikkelaars. Soms ligt er al een visie of een schetsontwerp en daarop bouwen we dan voort. Dat doen we ook voor publieke opdrachtgevers zoals gemeenten en provincies.’

### **Knap dat jullie in zo’n korte tijd deze nieuwe lijn hebben kunnen opbouwen.**

‘Het netwerk aan opdrachtgevers hadden we voor een belangrijk deel al in portefeuille, maar nu kunnen we ook beter specialiseren in groenprojecten die sterk civieltechnisch van aard zijn of gebouwgebonden groen. Dat is de focus van Dolmans Special Projects. We werken goed samen met onze onderaannemers en voor het groenwerk hebben we uiteraard onze eigen bedrijven die we daarvoor inzetten - waarom een specialisme inhuren als we die zelf in huis hebben,

nietwaar? Ik probeer steeds per project de mix van interne en externe kennis te maken en de juiste partners te verbinden. Na 16 jaar bij Dolmans weet ik heel gericht alle specialiteiten te vinden. We hebben bijvoorbeeld bij Dolmans een eigen ontwerp- en adviesbureau dat we regelmatig kunnen inschakelen. En vervolgens gaan de goede verhalen rond. Het datacenter-wereldje is bijvoorbeeld grotendeels in Amerikaanse en Engelse handen; de positieve ervaringen bij Google worden dan verder verteld. Daar kwam ons project in Frankfurt bijvoorbeeld uit voort. Daarnaast zijn we in België al langer bekend via onze vestigingen in Lummen en Antwerpen.’

### **Hoe zou je de Dolmans aanpak bij Special Projects willen karakteriseren?**

‘Civieltechniek is zoals gezegd een belangrijk element maar we kunnen daarbij - juist door onze expertise - wel heel gericht kijken: welke rol speelt groen dan daarbinnen? Door onze decennialange ervaring als groenaannemer weten we heel goed wat wel werkt en niet en ook wat dingen kosten. Van daaruit kunnen onze opdrachtgevers beter adviseren in het projectmanagement. Zo kunnen we faalkosten voorkomen en risico’s aan de voorkant afdekken. Zo wordt de start van projecten veel realistischer. Wij combineren het beste van twee werelden. Je ziet vaak wanneer grote civiele bedrijven een project

aannemen, het groen toch vaak een bijzaak is op het geheel. Wij denken daarentegen ook direct mee over de fasen ná de realisatie. Daar kunnen we ook allerlei monitoringstechnieken, die zowel de conditie van het groen alsook de baten van het groen meten, voor inzetten.’

### **Merk je dat het groen in en om gebouwen een belangrijker thema wordt?**

‘Dat is zeker het geval, met name ook in stedelijke gebieden. Bij iedereen is bekend dat klimaatverandering een actueel thema is. Met groen kun je onder andere temperatuurstijgingen dempen en wateroverlast verminderen. Bijkomend voordeel van gevelgroen is de isolerende werking, zowel in de zomer alsook in de winter. Met een groene wand zijn de energiekosten aantoonbaar naar beneden te brengen. We zien dat vastgoedontwikkelaars, gemeenten en aannemers hier steeds meer aandacht voor hebben. Het gaat vaak om nieuwe gebouwen omdat je dan makkelijker rekening kunt houden met de constructie voor het gewenste gevel- en/of daksysteem. Maar ondanks dit, zien we ook de opwaardering van bestaande gebouwen waarin groen een plek krijgt. Een goed voorbeeld van een bestaand gebouw is de verticale stadstuin bij het stadskantoor van Gemeente Middelburg, die Dolmans heeft aangelegd: een verticale tuin van





1\_



2\_

1, 2 en 3\_ Aanleg verticale tuin - Locatie Middelburg –Opdrachtgever Sioen Industries en Greentexx

3\_



**‘MET GROEN KUN JE ONDER ANDERE TEMPERAATUURSTIJGINGEN DEMPEN EN WATEROVERLAST VERMINDEREN’**

zo'n 100 m<sup>2</sup>, vol zorgvuldig gekozen planten. Een grauw betonnen gebouw is in een korte tijd getransformeerd naar een duurzame groene oase.

Voor deze gebouwgebonden groenprojecten passen we allerlei verschillende systemen toe. Variërend van steenwol en textiel met een pocketsysteem voor planten, modulaire panelen maar ook grondgebonden toepassingen. Indien gewenst, worden daarbij volledig geautomatiseerde irrigatiesystemen geïnstalleerd. Steeds kijken we: wat zijn de technische mogelijkheden, wat zijn de wensen van de opdrachtgever en wat past er binnen het budget?

**Welke locaties lenen zich voor de toepassing van gebouwgebonden groenprojecten?**

‘Zeker in de steden waar sprake van verdichting is en dus de ruimte op de grond beperkt is, gaan we al snel de lucht in. Daarnaast zijn er ook bijvoorbeeld vastgoedeigenaren die een grote distributiehal neerzetten langs de snelweg en deze een groene uitstraling willen meegeven. Naast het gevelgroen, maken we steeds meer daktuinen, zowel in een extensieve als een intensieve vorm. Dan is naast natuur en biodiversiteit, waterberging een belangrijk onderdeel van het ontwerp. Belangrijke rode draad daarbij in het proces is dat we tekenen

en rekenen voortdurend gelijk op laten gaan. Zodat er steeds inzicht is in de kosten. En de goede keuzes gemaakt kunnen worden. Van daaruit kunnen we adviseren over slimme oplossingen.’

**Hoe is de waardering voor jullie projecten in bestaande omgevingen?**

‘Men ziet de toevoeging van groen vaak als opwaardering van de buurt. Het reguliere groen in de openbare ruimte of bij een gebouw, maar ook een groene wand met een afwisselend kleurenpalet voegt heel veel toe. Sowieso wordt bewonersparticipatie steeds belangrijker in ons werk. Zie bijvoorbeeld onze aanpak bij de herinrichting van het Mertersempark in Breda. De buurt pakt daar nu samen met ons het onderhoud op. Juist door de buurt erbij te betrekken, ontstaat er veel meer begrip voor de maatregelen die we treffen. Vergroening kan bijvoorbeeld leiden tot minder parkeerplaatsen maar wanneer je de mensen daar op een goede manier in meeneemt, begrijpen ze dat. We staan zeker open voor ideeën en suggesties vanuit de omgeving - graag zelfs. Ons adviesbureau denkt daar ook volop in mee. Integraal projectmanagement is cruciaal bij Dolmans Special Projects en daar speelt communicatie een essentiële rol in. Zo creëren we helderheid en duidelijkheid voor alle stakeholders.’



GERARD HAVEN

**Welke levensles heb je geleerd en van wie?**  
Dat alles betrekkelijk is en in balans moet zijn, oud leidinggevende  
**Wat wil jij mensen mee geven?**  
Dat je samen meer voor mekaar krijgt dan alleen en dat alles in balans moet zijn  
**Wat was voor jou een beslissend moment in je leven?**  
Tja, heel cliché misschien maar de scheiding na 16 jaar huwelijk  
**Welke waarden wil je uitstralen?**  
Degelijk, betrouwbaar en vakkennis  
**Wat maakt jou**

**nieuwsgierig?**  
Als er uitdagingen zitten in het project en mensen elke dag beter maken  
**Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit?**  
Om de uitdaging weer aan te gaan  
**Hoe ga jij om met uitdagingen?**  
Steeds zoeken naar de juiste partners om in samenwerking de uitdaging op te lossen  
**Wat motiveert jou?**  
Als we in samenwerking met vele partijen een mooi project neerzetten waar alle partijen tevreden zijn met het resultaat  
**Wat is je diepste drijfveer?**

lets creëren voor de toekomst waar ik trots op kan zijn  
**Wat wil jij bijdragen?**  
Mensen elke dag beter maken in wat ze doen  
**Waar spreek je af met vrienden en waarom?**  
Gewoon lekker thuis, hapje drankje, kacheltje of bbq aan in de serre  
**Waar kom je tot rust?**  
Gek genoeg maar in de auto omschakelen van zakelijk naar privé of lekker te klussen in en om huis  
**Wat is je favoriete uitwaai-plek?**  
De Slufter op Texel  
**Hoe combineer jij hart en verstand?**  
Ik ben een gevoelsmens en analytisch dus

**‘WE PROBEREN ZO VROEG MOGELIJK AAN TAFEL TE KOMEN EN WERKEN DAAROM VAAK IN DE BOUWTEAMS BIJVOORBEELD VOOR VASTGOEDONTWIKKELAARS’**

ik probeer te beredeneren wat mijn gevoel ingeeft  
**Hoe bewaar jij de balans tussen hoofd en gevoel?**  
Ik probeer te beredeneren wat mijn gevoel ingeeft  
**Welke bezieling ervaar je in je werk en je leven?**  
Ik werk om te leven en daar moet ik energie uit halen

**Hoe blijf jij trouw aan jezelf?**  
Door mijn gevoel te blijven volgen  
**Hoe ga je om met ergernissen?**  
Door de vinger op de zere plek te leggen  
**Hoe krijg jij zaken in beweging?**  
Niet de meest populaire maar meestal door de vinger op de zere plek neer te leggen

**Wat zou je nog een keer over willen doen?**  
Ik heb geen spijt van zaken dus over doen, doen we niet  
**Durf jij groot te dromen? En waarover?**  
Dat we Dolmans Special Project uit mogen bouwen tot een van de grootste full-service aannemers van Nederland met een Groen Hart