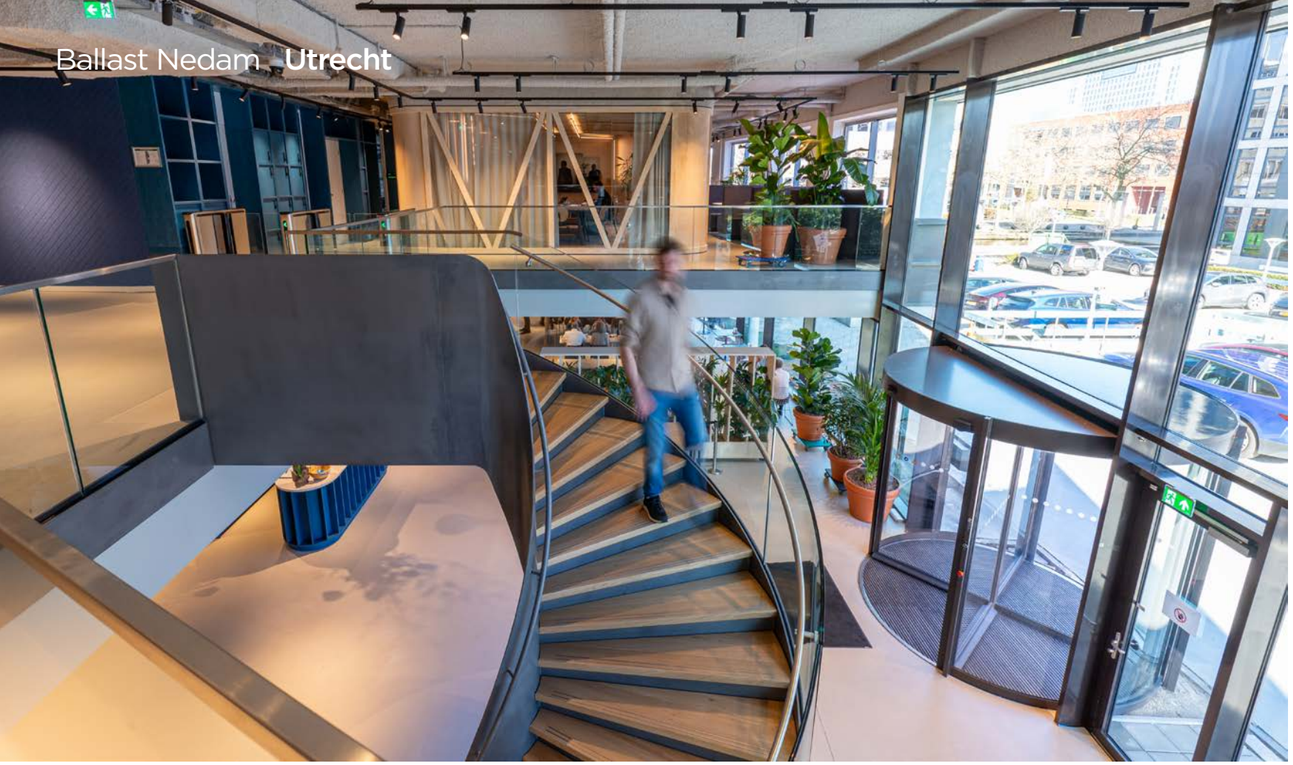


Tekst | Els Hekkenberg Beeld | OTH, Maarten Zwaneveld

Hoofdkantoor geopend na flinke renovatie

BALLAST NEDAM KRIJGT NIEUW HOOFDSTUK IN UTRECHT

Ballast Nedam verhuisde begin 2026 naar een nieuw hoofdkantoor aan de Euclideslaan in Utrecht. Bouwer Heddes Bouw & Ontwikkeling verbouwde het bestaande kantoorpand uit de jaren ’90 tot een eigentijdse werkplek. OTH Architecten tekende voor het ontwerp en &CREW verzorgde het project- en bouwmanagement.

Aan de buitenzijde is de entreezone aangepakt. De gevel op de begane grond is uitgebouwd, waardoor de ontvangst ruimer en opener werd. Voor Heddes was dit bouwkundig goed te realiseren, vertelt Hans Guichelaar, hoofd Kleinbouw. “De basisconstructie zat er al, dus we konden daarop doorbouwen.” Ook het terrein vroeg om ingrijpen. De parkeertoegang is verplaatst, zodat verkeer niet meer langs de entree rijdt. “De strook langs de gevel is nu voetgangersgebied geworden en vergroend”, vertelt Walter van Gurp, algemeen directeur van Ballast Nedam Asset Management. Het meest uitdagende zat volgens beide heren in het hoogteverschil van het terrein. “Constructief was het werk aan de rijbaan van het parkeerdek naar maaiveldniveau nog het meest uitdagend.”

BOUWEN MET HUURDERS IN HET PAND

Toen de verbouwing startte, zaten er nog huurders in het gebouw. Dat beïnvloedde de planning en logistiek. “We moesten bijvoorbeeld rekening houden met geluidsoverlast. Dat had invloed op de fasering”, zegt Guichelaar. Van Gurp vult aan: “We hebben een tijdelijke entree gemaakt, waardoor we de verkeersstromen zo veel mogelijk uit elkaar hielden.” In de laatste fase was kruisen niet altijd te vermijden. “Toen hebben we zo veel mogelijk een veiligheidsfunctionaris ingezet, die bezoekers en medewerkers van de huurder begeleidde over de bouwplaats.”

> 'Wat nog niet nodig was, slopen we nog niet'

INSTALLATIES VERNIEUWD, HERGEBRUIK WAAR HET KAN

Binnen zijn alle verdiepingen grondig aangepakt. Er kwamen onder meer een werkcafé, vergaderzalen, open werkplekken, concentratieplekken en informele ruimtes. Klimaatinstallaties, verlichting, plafonds en vloerafwerkingen zijn vernieuwd. Het pand vertelt daarmee het verhaal van Ballast Nedam. Duurzaamheid was een harde eis, vertelt Van Gurp. “We gaan voor minimaal A^{+++} en BREEAM. Dat zijn we nu aan het aantonen.” Volgens hem is bewust gekozen voor hergebruik. “Wat nog niet nodig was, slopen we nog niet. Daarnaast keken we in hoeverre we het pand konden upgraden.” Zo kwamen er een nieuwe luchtbehandelingskast, warmteterugwinning, extra dakisolatie, ledverlichting en zonnepanelen.

De gevel is uitgebouwd, waardoor de ontvangst ruimer en opener werd.

INTENSIEF TEAMWERK ALS SLEUTEL

De bouwtijd werd krapper door een vertraagde vergunningverlening. “Je ziet dan de tijd door je vingers glippen”, zegt Van Gurp. Guichelaar vult aan dat hierdoor buitenwerk en binnenwerk door elkaar gingen lopen. Toch werd de eindstreep gehaald, mede dankzij een intensieve afstemming. “Dat was intensief en vroeg veel van onze teams, nevenaannemers en onderaannemers. Maar dankzij de flexibiliteit van alle partijen, wekelijkse overleggen en enorme motivatie van alle kanten heeft het goed gewerkt”, aldus Guichelaar. Van Gurp is tevreden over het resultaat. “Vanaf de eerste dag dat we erin zaten, zie je dat de renovatie het beoogde effect had. Daar zijn we echt trots op.” ∎

De houten paviljoens zijn in co-creatie met de architect tot stand gekomen.

De bestaande vide is vergroot en dankzij een nieuwe wenteltrap zijn begane grond en eerste verdieping gekoppeld.

Ballast Nedam **Utrecht**

In diverse sessies met gebruikersgroepen werd scherp wat het gebouw moest doen in het dagelijks werk.

Tekst | Els Hekkenberg Beeld | OTH, Maarten Zwaneveld

Gebouwd met de gebruiker

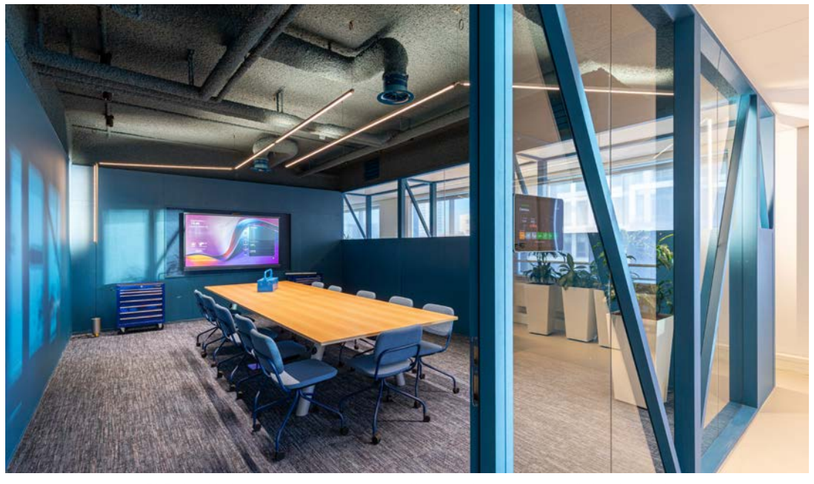
Van jaren ’90-kantoor naar een thuis voor bouwers

Het begon als een verkenning van één mogelijke locatie en eindigde in een complete transformatie: het nieuwe hoofdkantoor van Ballast Nedam in Utrecht. Op 5 januari werd het gebouw in gebruik genomen. Hier ging een intensief traject aan vooraf, waarin ontwerp, techniek, planning en uitvoering strak op elkaar moesten aansluiten. Juist door het proces slim op te knippen en tegelijk veel samen te doen, kon het team tempo maken én de kwaliteit vasthouden.

Ferdinand van Dam van OTH Architecten vertelt: “Het project ging van start met een heldere vraag. ‘Past het Programma van Eisen in dit gebouw en op dit terrein?’.” Samen met &CREW onderzocht OTH het pand op kansen en beperkingen. Op basis van een gebouwanalyse en testfits kon de opdrachtgever gericht besluiten tot aankoop.

In diverse sessies met gebruikersgroepen werd scherp wat het gebouw moest doen in het dagelijks werk.

“Vooral de begane grond en eerste verdieping moesten het visitekaartje worden; een experience met ruimte voor ontvangst, overleg, instructie en ontmoeting”, vertelt Van Dam. Al snel bleek dat de begane grond te krap was voor dat programma. Daarnaast werd door de terugvallende gevel de ruimte donker en onaantrekkelijk. “Daarom is de gevel op de begane grond naar buiten gebracht, in lijn met de bestaande gevel.” Dankzij een transparante pui ontstond meer bruikbare ruimte en een veel betere beleving.



Bij Ballast Nedam past een robuuste en eerlijke uitstraling, met de installaties deels in het zicht.

“De bestaande vide is vergroot en dankzij een nieuwe wenteltrap zijn begane grond en eerste verdieping gekoppeld. Daardoor werd het publieke deel van het kantoor opener en logischer in gebruik.”

TWEE SPOREN IN DE UITVOERING

In de realisatiefase koos het projectteam voor een tweedeling in het proces. Heddes Bouw nam de bouwkundige kant voor haar rekening en &CREW verzorgde de inrichting met onder meer systeemwanden, vloerafwerking, meubilair, maatwerk, lichtwerking en gordijnen. Rik Wisgerhof, partner bij &CREW, licht toe: “De planning liet geen ruimte voor wachten. Door de aanbestedingen en uitvoering van het casco en de inrichting te scheiden, konden Heddes Bouw en de installateur eerder van start, terwijl een groot deel van het ontwerp en de inkoop van de inrichting nog in ontwikkeling waren.” ›

'Op veel plekken zijn installaties in het zicht gehouden'

De vrijstaande volumes (paviljoens) bevatten een clustering aan functies.

Van Dam: “We hadden deze paviljoens nog niet helemaal uitgetekend. Samen met de uitvoerder en timmerman van Heddes Bouw hebben wij ze tot in detail uitgewerkt en Heddes heeft ze op locatie gebouwd. Dat maakt het een extra bijzonder project, waarbij de gebruiker echt zelf heeft meegeholpen aan het eigen interieur.”

In de kantoorlagen is gekozen voor een duidelijke ruimtelijke zonering. Aan de rechte achtergevel liggen de meer gesloten functies in een helder stramien. Van Dam: “Langs de gebogen voorgevel bleef de zone vrijer. Daar staan de vrijstaande volumes, die wij paviljoens noemen, met vergaderplekken en focusruimtes in het werklandschap.” Materialisatie en detaillering sluiten aan op de gebruiker. “Bij Ballast Nedam past een robuuste en eerlijke uitstraling met zichtbare techniek, gietvloeren, veel toepassing van hout en foto’s van projecten in het interieur verwerkt door het hele pand. Op veel plekken zijn de installaties in het zicht gehouden met een akoestische afwerking, zonder verlaagde plafonds.”

INTENSIEF TRAJECT, GEDEELD EIGENAARSCHAP

Wisgerhof: “De grootste ingrepen zaten op de begane grond en eerste verdieping, waar techniek en interieurbouw samenkwamen. Tot vlak voor de oplevering is door alle partijen hard doorgewerkt. Die betrokkenheid van partijen zie je terug in het resultaat.”

Wat dit project sterk maakt, is dat opdrachtgever, ontwerpteam en uitvoering gedurende het hele traject dicht bij elkaar bleven. Van Dam: “We zijn natuurlijk allemaal eigenwijs, maar hebben mooi samengewerkt en elkaar de ruimte gegeven.” Wisgerhof beaamt dat: “Ook Ballast Nedam zelf was erg betrokken bij de totstandkoming.” Het gebouw is inmiddels in gebruik. Van Dam: “Bouwen en ontwerpen is leuk, maar het allermooiste is dat je het gebouw in gebruik ziet.” ∎

&CREW zorgde voor de afstemming tussen alle partijen, van aanbesteding en offertebeoordeling tot dagelijkse coördinatie op de bouw. Tegelijk bleef er ruimte voor bijsturing op maakbaarheid en kosten. Wisgerhof: “OTH bedacht het plan. Aan ons de taak om met de uitvoerders te kijken of het ook praktisch en kostentechnisch maakbaar is. Soms doe je op basis van marktkennis dingen toch net iets anders. Dit is uiteindelijk in goed overleg gedaan met onze opdrachtgever, Ballast Nedam, en OTH Architecten.”

PAVILJOENS, MATERIAAL EN IDENTITEIT

Een mooi voorbeeld daarvan zijn de bijzondere houten paviljoens op de begane grond en eerste verdieping, die door vakmensen van de opdrachtgever zelf zijn gebouwd.

> 'De gebruiker heeft zelf meegeholpen aan het eigen interieur'

‘Complexe vastgoed projecten vragen om krachtig samenspel’

Als één team bereiken we meer dan als som der delen.
Welkom bij &CREW, jouw onafhankelijke regisseur van complexe vastgoedprojecten voor kantoren, werkomgevingen en woningen

&CREW
CONSULTANTS IN REAL ESTATE AND WORKSPACES

Meer weten?

Info@andcrew.com

andcrew.com

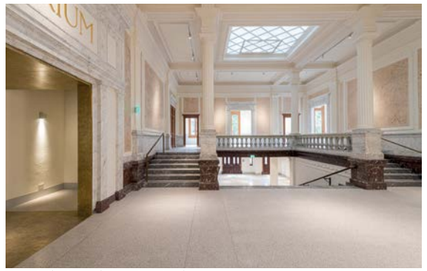
Nationaal Crisiscentrum - Zeist

Nationaal Crisiscentrum - Zeist

Ontwerpen is zoeken naar vanzelfsprekendheid

OTH architecten is een multidisciplinair ontwerpbureau voor architectuur en interieurarchitectuur, sinds 1971 gevestigd in Amsterdam.

Wij ontwikkelen vernieuwende en integrale ontwerpconcepten voor omgevingen gericht op wonen, werken, zorg, onderwijs, recreatie en ontmoeting.



Artis Aquarium - Amsterdam

Rabobank - Eindhoven

Het Geldershuis - Arnhem (i.s.m. TeamV)

Meer weten?

Info@oth.nl

oth.nl

oth_ architecten

Tekst | Els Hekkenberg Beeld | OTH, Maarten Zwaneveld

Renovatie hoofdkantoor Ballast Nedam vraagt om strak samenspel op de vloer

‘Iedereen zette de schouders eronder’

Bij de renovatie van het hoofdkantoor van Ballast Nedam in Utrecht kwamen verschillende uitdagingen samen op de vloer. Egalisatie, tapijttegels en gietvloeren: PMR Projectstoffering kon er allerlei specialismen laten zien en verloor daarbij de planning niet uit het oog.

De aanvraag liep via &CREW, een partij waarmee PMR vaker samenwerkt. In het traject sloot ook Heddes Bouw & Ontwikkeling aan voor de coördinatie. Volgens projectmanager Lennart Harreman zat het succes van dit project in het directe contact en snelle schakelen tussen de verschillende betrokken partijen: “Dat vinden we sowieso heel belangrijk: korte lijntjes met de aannemer en opdrachtgever.” En die werkwijze bleek ook hier nodig. Tegen het einde nam de druk op de planning toe en moest PMR Projectstoffering snel schakelen in de uitvoering van het project. “Omdat we veel werk in korte tijd voor elkaar wilden krijgen, besloten we op te schalen en alternatieve oplossingen te bedenken”, zegt Harreman.

VLEKKELOOS EN SNEL

De grootste uitdaging zat in de vloer op de begane grond. “Omdat daar vloerverwarming is geplaatst, moest goed nagedacht worden over de meest geschikte dekvloer, in combinatie met de gietvloer en de droogtijden hiervan. Daarover hebben we nauwkeurig overlegd met alle betrokken partijen”, vertelt Harreman. Ondertussen zorgde PMR Projectstoffering ervoor dat de andere werkzaamheden zoveel mogelijk door konden blijven gaan. Harreman: “De vloerafwerking heeft bijna altijd wel een grote impact op de planning. Wij doen er daarom alles aan om ons werk vlekkeloos en snel te laten verlopen, zodat de rest van het project door kan gaan.”

MEERDERE VLOERTYPEN, ÉÉN GEHEEL

In dit project kon PMR Projectstoffering bovendien haar andere specialismen kwijt. Zo is in de gangzones gekozen voor een strakke gietvloer op basis van biopolymeer en gerecycled materiaal. In de keuken kwam een ander product, dat geschikter is voor intensief gebruik. Beide typen vloer zijn eenvoudig schoon te maken, conform de HACCP-eisen.

De mix van vloeren vroeg per zone om een unieke aanpak. Harreman kijkt trots terug op het project en de samenwerking: “Iedereen zette de schouders eronder: van schilder tot meubelbouwer en van stoffeerder tot elektricien.” Juist dat gezamenlijke tempo maakte het verschil. “In een ideale situatie had je zestien weken extra, maar die tijd hadden we niet. Dat we het dan toch samen halen, daar ben ik trots op.” ∎

In het werklandschap zijn diverse vloerafwerkingen gecombineerd.

De grootste uitdaging zat in de gietvloer op de begane grond.