



NVM bouwt nieuw hoofdkantoor in Utrecht

Ruimte voor werken, ontmoeten en leren



Het hoofdkantoor heeft een mooie, representatieve uitstraling gekregen.

Op de gevel zijn tegels in drie kleuren aangebracht voor een speels effect.



‘Goede samenwerking en communicatie zijn cruciaal voor het slagen van een project’

In 2022 gaat de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM), nu nog gevestigd in Nieuwegein, verhuizen. Op bedrijventerrein Papendorp in Utrecht wordt een splinternieuw hoofdkantoor gebouwd van circa 5.200 m². Heembouw is verantwoordelijk voor zowel het ontwerp (inclusief interieur) als de realisatie van het pand.

“Het pand in Nieuwegein voldeed na 40 jaar niet meer aan de wensen van deze tijd”, zegt Michiel Verlaak, project-manager van de nieuwbouw namens de NVM. “Daarom speelde de NVM al langer met de gedachte om òf te investeren in renovatie òf te verhuizen naar een andere plek. In 2018 zijn de plannen in een stroomversnelling terechtgekomen toen bleek dat de gemeente ons huidige gebouw wilde slopen om plaats te maken voor een entreeplein in het kader van de vernieuwing van de binnenstad van Nieuwegein. Uiteindelijk is in 2019 dan ook de keuze gemaakt om te gaan voor nieuwbouw in het centraal gelegen Utrecht. Niet alleen de NVM krijgt hier overigens een plek, ook een aantal dochterondernemingen zoals de Academie voor Vastgoed en brainbay.”

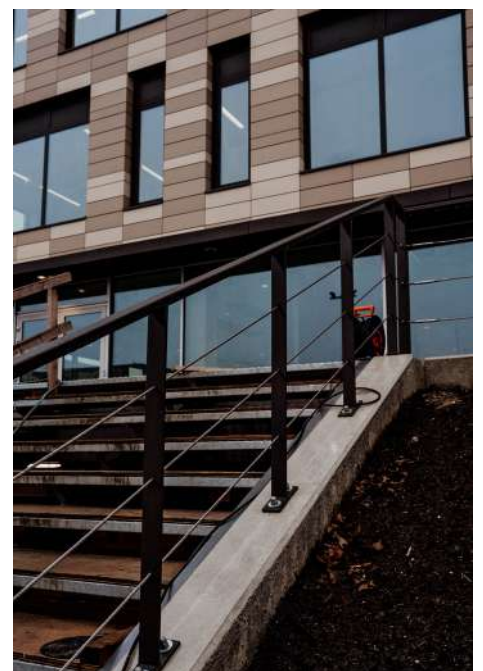
Een nieuw clubhuis

Een aantal partijen werd uitgenodigd om een offerte uit te brengen voor de nieuwbouw. Heembouw kwam als winnaar uit de bus. Michiel: “Ze hadden het beste ontwerp en de beste prijs. Bovendien kunnen zij het project als ontwerpend bouwer integraal aanpakken.” Het programma van eisen was vanuit NVM op hoofdlijnen opgesteld. Daardoor was er

ruimte om het aan te passen aan o.a. de veranderde omstandigheden als gevolg van de coronacrisis. “Medewerkers werken veel meer vanuit huis, waardoor het hoofdkantoor nog meer het clubhuis wordt waar de medewerkers van de NVM, de leden én andere bezoekers elkaar ontmoeten”, vertelt Vivian Wijburg, architect van Heembouw Architecten. Gedurende het hele proces had Vivian intensief overleg met Michiel en de huisvestingscommissie van NVM. “Daarnaast moest verantwoording worden afgelegd aan de ledenraad en de directie van de NVM”, vult Michiel aan. “Het pand moest een bepaalde allure krijgen maar het mocht zeker geen paleis met gouden kranen worden. Het gaat immers om geld van de leden en dat moet zorgvuldig worden besteed.”

Open en transparant

Met name het tot de verbeelding sprekende ruime atrium - voorzien van bamboe bekleding - is dé centrale plek voor ontmoeting. Het vormt de verbindende schakel tussen onder meer de kantoren en de opleidingslokalen. Vivian: “De transparante plint geeft het geheel een open uitstraling en zorgt voor veel lichtinval. De variatie in o.a. de



De entree bevindt zich boven maaiveldniveau.



raamopeningen en de tegels in drie kleuren op de gevel maken dat het pand niet te statig wordt.” Het laatste vormde meteen een van de grootste uitdagingen in het project, aldus Jeffry Jacobs, projectleider

flexibiliteit in te bouwen in de indeling van de ruimtes. Goede samenwerking en communicatie zijn wat mij betreft altijd cruciaal voor het slagen van een project en gelukkig verloopt dat hier uitstekend. We

gekoeld en verwarmd met warmtepompen en klimaatplafonds, er komen pv-panelen op het dak en de kantoren voldoen aan klimaatklasse A voor een aangenaam

‘Medewerkers werken veel meer vanuit huis, waardoor het hoofdkantoor nog meer het clubhuis wordt’

Heembouw: “De maatvoering hebben we van tevoren goed uit moeten werken om alles op de juiste plek te krijgen. Daarnaast luisterden de posities van de wanden en de installaties erg nauw vanwege de wens om

hebben allemaal hetzelfde doel voor ogen.”

De wow-factor

Ook duurzaamheid heeft aandacht in het ontwerp. Het gebouw wordt elektrisch

binnenklimaat. Concluderend is iedereen is het over één ding eens: het atrium heeft de ultieme wow-factor. “Het is echt een gebouw om trots op te zijn.”

OP ONS KUN JE BOUWEN

Als technisch partner van architecten, ontwikkelaars en bouwprofessionals zorgt Pelecon ervoor dat iedere bouwkundige constructie realiseerbaar is. Veilig, duurzaam en efficiënt.



WWW.PELECON.NL

‘Het doel was een zo kostenefficiënt mogelijke constructie’

[Pelecon structural engineers](#), ingenieursbureau voor bouwtechnische constructies met vestigingen in Gouda en Amersfoort, is voor de nieuwbouw van de NVM aangetrokken als hoofdconstructeur. Waarbij het een grote uitdaging was om de constructie van dit nieuwe hoofdkantoor zo kostenefficiënt mogelijk te maken.

Voor het ontwikkelen van de constructie is nauw overleg geweest met Heembouw. Henk van Vliet, directeur bij Pelecon, vertelt: “Vanaf het eerste schetsontwerp hebben we intensief met elkaar samengewerkt. Er is gekozen voor een prefab betonnen casco, dus alles moest van tevoren tot in de kleinste details worden uitgewerkt in BIM.”

Een nieuw clubhuis

Er is een split level parkeergarage ontwikkeld waarbij de twee parkeerlagen onderling over een halve verdieping verspringen. De beide parkeerlagen worden met elkaar verbonden door een relatief korte helling. Henk van Vliet gaat verder: “Die korte hellingbaan zorgt voor een betere toegankelijkheid voor de gebruikers. Daarnaast heeft de parkeergarage zo min mogelijk kolommen, wat de toegankelijkheid eveneens ten goede komt. Bijzonder aan dit gebouw is de half verdiepte parkeergarage met een open bestrating.

Dit kon gerealiseerd worden door deze aan te leggen boven de hoogste grondwaterstand, waarmee een betonnen keldervloer kon worden bespaard. Tegelijkertijd heeft de bovenbouw, waar hier de kantoren gevestigd zijn, een bepaald stramien. Het was dus even puzzelen om zowel de bovenbouw als parkeergarage passend te krijgen, wat uiteindelijk goed is gelukt.”



Een visuele 'touch of reality'

Of je nu werkzaam bent in de machine- of weg- en waterbouw, of als aannemer bezig bent met een project, een 3D print kan helpen om datgene wat je doet op een originele manier zichtbaar te maken.

Heembouw beseft dit als geen ander en vroeg [Cad2Reality](#) om ter gelegenheid van het slaan van de eerste heipaal een full color 3D visualisatie te creëren van de nieuwbouw van de NVM.

Op basis van het BIM-model vervaardigde Cad2Reality een soort maquette. "Compleet met tafels, stoelen, auto's, bomen en zelfs laadpalen, dat maakt het helemaal af", vertelt Richard Zethof van Cad2Reality. "Het dak kon er ter hoogte van het atrium af worden gehaald om een blik naar binnen te kunnen werpen.

Het grappige is dat de techniek helemaal niet zo nieuw is, alleen weet niet iedereen wat er allemaal mogelijk is. We krijgen dan ook bijna altijd enthousiaste reacties op onze creaties. Soms zijn de prints een luxe extra-tje, soms is het bedoeld voor functioneel gebruik. Dat laatste maakt het voor onszelf natuurlijk nog leuker."

Uiteraard is er ook parkeergelegenheid voor medewerkers en bezoekers.



 **cad2reality**
van idee tot tastbaar model

Specialist in full color 3D-printen

www.cad2reality.nl



Stalent BV is een constructiebedrijf die zich richt op staalwerken binnen de woningbouw, utiliteitsbouw en infratechniek. Bij het ontwerpen, produceren en monteren kunnen wij u van dienst zijn. **Kijk voor meer informatie eens op onze website.**

— ” —
ijzersterk in meedenken

STALEN
— van ontwerp tot realisatie —

Stalent B.V.
Nijverheidsstraat 4
2861 GX Bergambacht
T +31 (0) 182 - 343 444
E info@stalentstaal.nl
I www.stalentstaal.nl

Tot in de puntjes uitgewerkt in BIM

De ervaren staalbouwer [Stalent](#) heeft de staalconstructie van de atriumkap voor het nieuwe hoofdkantoor van NVM gemaakt en gemonteerd. “We zijn door onze vaste opdrachtgever Heembouw al in een heel vroeg stadium betrokken bij dit project”, aldus Cees van der Bas, eigenaar van Stalent. “Alles is tot in de kleinste details uitgewerkt in BIM, daardoor waren er tijdens de daadwerkelijke uitvoering geen verrassingen.”

Stalent heeft ook de glasbalustrades op de verdiepingen en de stalen hekwerken in de betontrappenhuisen vervaardigd, evenals het stalen hekwerk (met rvs spandraden) rondom de buitenterrassen. De belangrijkste uitdaging zat echter in de staalconstructie, specifiek de atriumkap. “Met name vanwege de grote overspanning. De spanten zijn uit één stuk gemaakt, de voorzieningen voor o.a. verlichting en geluid zijn hier meteen al in meegenomen zodat het geheel just-in-time kon worden gemonteerd. Vanwege de omvang - de spanten zijn maar liefst 16 meter lang en ruim 3 meter hoog - moesten ze met speciaal vervoer naar de bouwplaats worden getransporteerd.” Het mooie is verder dat in het open atrium de gehele staalconstructie gewoon zichtbaar is.

“Heembouw leverde het gebouw virtueel op voordat de eerste paal de grond in ging. Dat is ook voor ons fijn. Als de afstemming met andere partijen optimaal verloopt, zoals hier het geval is, dan is het fantastisch om zo'n werk te maken. Alle complimenten dan ook voor Heembouw.”

Bij binnenkomst maakt het prachtige atrium meteen indruk.





Naturally. Performing. Environments.

Hoe kun je complexe glazen daken realiseren met geïntegreerde BIPV cellen, driehoekige ruiten of uitzetramen? Wij kijken graag mee naar de mogelijkheden op het gebied van duurzame, bijzondere constructies, brandveiligheid en service en onderhoud.

Mocht u meer informatie willen, ons daglichtteam staat voor u klaar!

Kingspan Light + Air
+31 (0)413 388 338
kla.nl.info@kingspan.com
www.kingspanlightandair.nl



Optimale daglichttoetreding dankzij glazen dakconstructie

Kingspan Light + Air heeft meer dan 40 jaar ervaring op het gebied van glazen daken en glasgevels, rook- en warmteafvoer, detectie en natuurlijke ventilatie. Het is dan ook niet zo gek dat zij werden ingeschakeld om het glazen dak van het indrukwekkende atrium van het nieuwe hoofdkantoor van de NVM te realiseren.

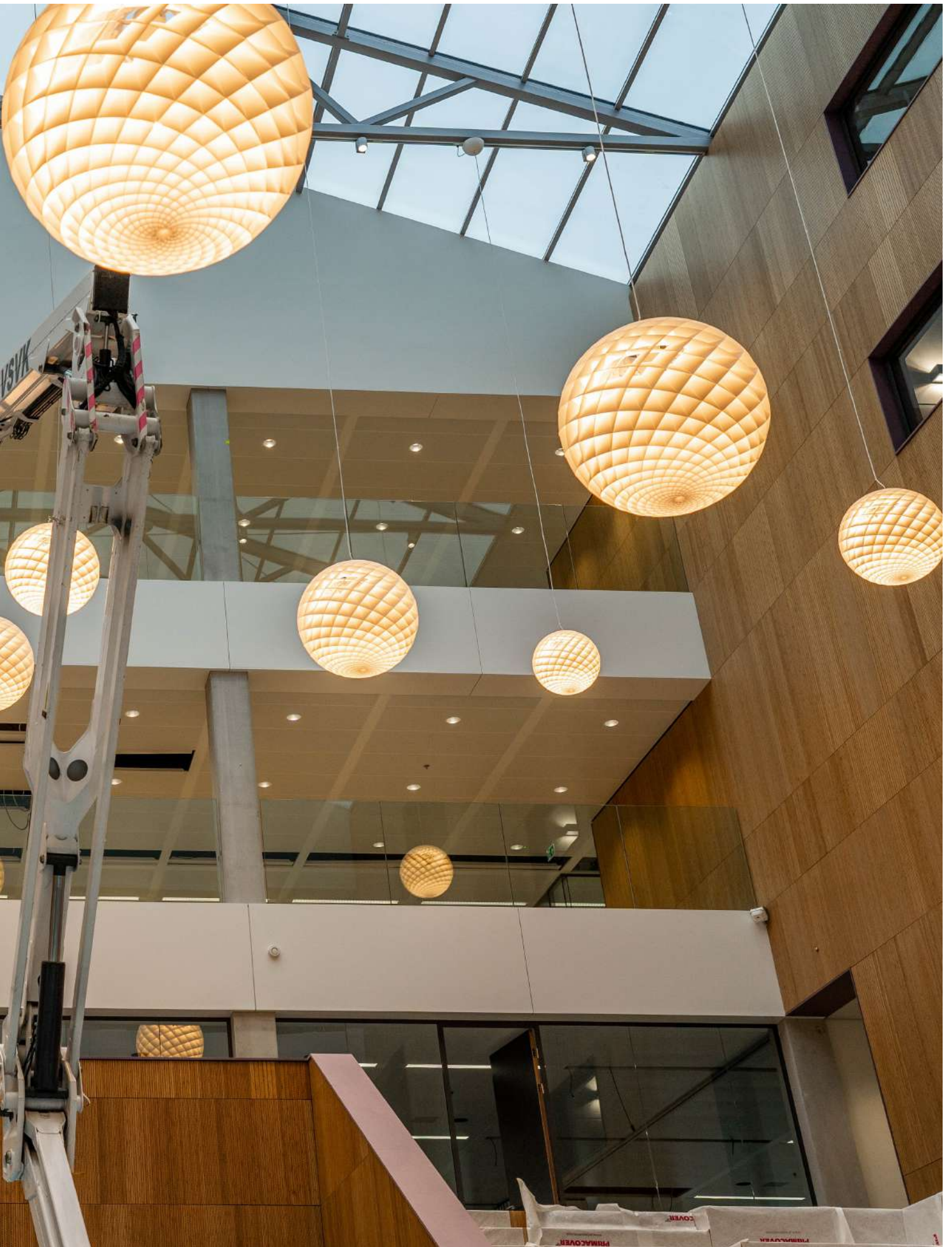
“In september 2019 hebben we verschillende opties met Heembouw besproken”, vertelt sales & projectmanager Frank Jansen. “Het uiteindelijke ontwerp hebben we al in een vroeg stadium in 3D gemodelleerd zodat Heembouw dit met de klant kon bespreken. Bijkomend voordeel van deze manier van werken is dat eventuele clashes met de onderliggende staalconstructie - die bijvoorbeeld aan bepaalde eisen moet voldoen qua toleranties - er meteen uit kunnen worden gehaald.”

Het atrium heeft de vorm gekregen van een zadeldak. “Daarnaast is gekozen voor zonwerend, extra isolerend triple glas om de energieprestatie van het gebouw op een hoger niveau te krijgen. Het is altijd zoeken naar de balans tussen de geaccepteerde opwarming en de daglichttoetreding. In dit geval komt er een zee van daglicht binnen, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat dat goed is voor het welzijn van de gebruikers van het pand.”

Het team van Kingspan moest werken op grote hoogte (de nokhoogte van het atrium is 20 meter). “Mede dankzij de uitstekende samenwerking met Heembouw - open en eerlijk en vanuit wederzijds vertrouwen - is de uitvoering vlekkeloos verlopen.”

Het was een uitdaging om de staalconstructie voor de atriumkap te maken.





Brandbeveiliging als speerpunt

Om het nieuwe hoofdkantoor van de NVM optimaal te beschermen tegen brand, werd specialist [Unica Fire Safety](#) benaderd. De onderneming dacht mee over de best passende oplossing en voorzag het pand van een brandmeldinstallatie, ontruimingsalarmering en een brandblussysteem.

“Qua brandblussysteem is hier gekozen voor watermist”, vertelt projectmanager Michael Indrisie.

“Dit is in sommige situaties een interessant alternatief voor een sprinklerinstallatie, o.a. op plekken waar mensen niet zelfredzaam zijn, zoals ziekenhuizen, gebouwen met gevoelige informatie (bijvoorbeeld datacenters en monumentale panden) en in de hoogbouw. De laatste situatie is van toepassing op het pand van de NVM omdat het boven maaiveldniveau ligt. Omdat het systeem met hoge druk werkt, is er minder water nodig. De leidingen zijn bovendien van RVS waardoor het water dat eruit komt relatief schoon is. Door deze twee eigenschappen blijft de waterschade beperkt. Doordat de leidingen dunner zijn, is er ook minder inbouwruimte nodig. Daarnaast kan het systeem meestal worden aangesloten op de drinkwaterleiding, dat is ook hier het geval.”

De parkeergarage is verder voorzien van een volledige brandmeldinstallatie en op de luifel aan de buitenkant van het gebouw is LISP bekabeling aangebracht die warmte detecteert. In het atrium is een zogenaamd deluge-systeem geplaatst. “Hierbij zijn de nozzles geopend. In de hoeken van het atrium zijn vier vlammenmelders gemonteerd. Als bij twee daarvan brand wordt gedetecteerd, opent de deluge-klep en wordt een grote hoeveelheid watermist het atrium binnen geblazen.”



unica
fire safety

PARTNER

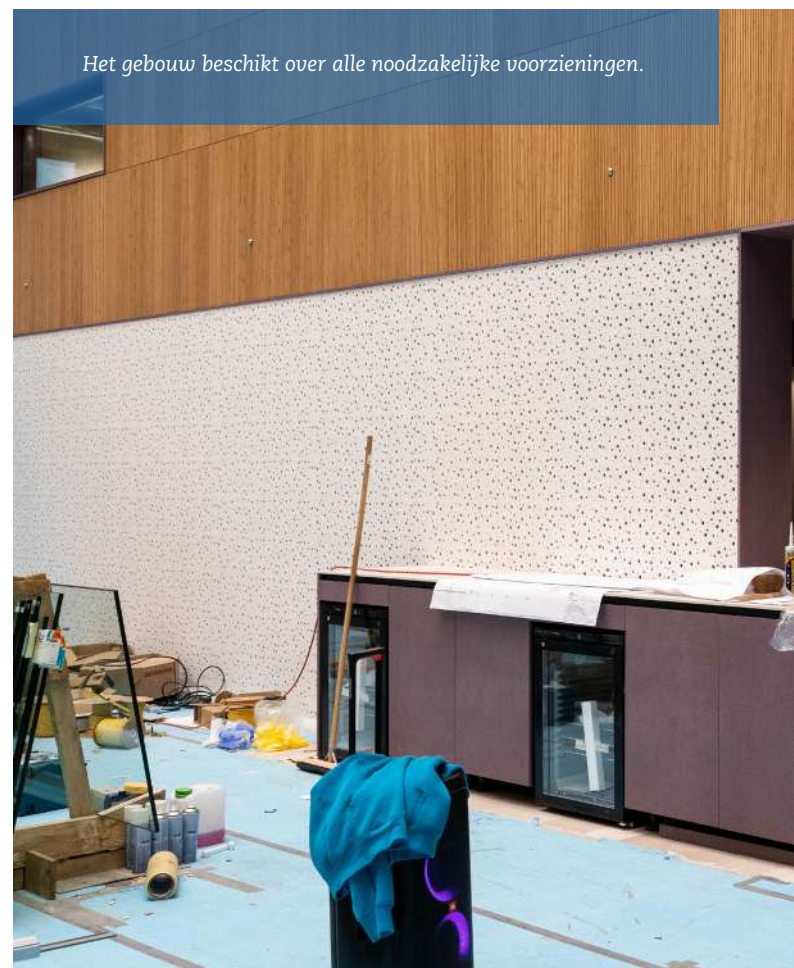
in brandveiligheid

o.a. watermistinstallaties in
ziekenhuizen, hoogbouw,
datacenters en musea.

WATERMIST

- ✓ Minder waterschade
- ✓ Sneller bedrijfsherstel
- ✓ Langere vluchtijd
- ✓ Bewezen effectief
- ✓ Lange levensduur
- ✓ Hoge reactiesnelheid

CONTACT
www.unica.nl/fire-safety
tel. 033 - 24 78 080



Al 85 jaar hét schildersbedrijf voor ondernemers

Ontdek Van Kesteren

Het familiebedrijf Van Kesteren staat voor betrokkenheid, vakmanschap en hoge kwaliteit schilderwerken en glas. Met ruim 60 vakmensen werken wij aan grote én kleine opdrachten voor zorginstellingen, scholen, musea, retailbedrijven, kerken en aannemers. De grootte van ons team maakt ons slagvaardig en flexibel. Zelf leiden wij jonge talenten op tot vakspecialist binnen de Van Kesteren Academy. Met focus op vitaal, veilig en duurzaam werken.



Van Kesteren
SCHILDERS

vankesterenschilders.nl

Een dikke tien voor het schilderwerk

Bij een gebouw met een hoogwaardige afwerking als die van het nieuwe hoofdkantoor van NVM moet ook het schilderwerk kloppen. Dit was bij [Van Kesteren Schilders](#), een allround familiebedrijf dat al 85 jaar bestaat, in goede handen.

Binnen is 3.000 m² aan glasweefselbehang aangebracht en de wanden zijn gesausd. Daarnaast zijn circa 100 kozijnen geleverd. Buiten is de betonnen smetrand (360 m²) geleverd. "Bij een project als dit is het belangrijk dat je je aan de planning houdt zodat het treintje gedurende de bouw kan blijven lopen", aldus directielid Oscar Ligtoet. "Heembouw had dat goed geregeld. Naast een wekelijks overleg werd dagelijks een pullplanning opgesteld zodat de werkzaamheden op elkaar konden worden afgestemd."



Kennelijk hebben ze het uitstekend gedaan want bij de leveranciersbeoordeling van Heembouw scoorden zij op alle onderdelen een 10. Dat is voor een groot deel te danken aan Leen Hoek, die het schilderwerk ter plekke grotendeels heeft uitgevoerd, samen met een leerling en stagiaires: "Dat is natuurlijk toch een opsteker. Omdat alles zo soepel liep, hadden we alle tijd om het schilderwerk mooi strak te verzorgen. De sfeer in het team was ook leuk. Dat helpt, want uiteindelijk moet je het toch samen doen. Het is belangrijk dat je elkaar kunt aanspreken op bepaalde zaken zodat je gezamenlijk kunt zoeken naar een oplossing."



Fijntimmerwerk als kers op de taart

Als je een hoogwaardig interieur wilt, kies je voor maatwerkinterieur. Vandaar dat Heembouw voor het nieuwe hoofdkantoor van het NVM vaste samenwerkingspartner [Visker Interieurbouw](#) benaderde. “We hebben de werktekeningen voor het meubilair eind 2020 in nauw overleg verder uitgewerkt”, aldus projectleider Willem Cox. “Doordat Heembouw zowel ontwerper als aannemer is, konden we snel schakelen.”

Visker Interieurbouw vervaardigde 700 m² aan wandbekleding voor het atrium. “Het zijn feitelijk bamboe panelen van 20 centimeter breed. Het is echter zo gemaakt dat het net lijkt of overal dunne latjes van 1 centimeter breed de hoogte - het gaat om wanden van maar liefst 15 meter - in lopen.

Behoorlijk indrukwekkend dus.

Daarnaast hebben we een grote hoeveelheid speciaal meubilair gemaakt, van keukens, pantry's, balies en lockeropstellingen tot een schuifdeurwand voor de boardroom en podiumtrappen. Dat maatwerkmeubilair is onze corebusiness, daar worden wij gelukkig van. Voor ons is het grote en diverse opdracht, een project waar we met z'n allen trots op kunnen zijn.”



vorm, visie...

VISKER
interieurbouw

Bredaseweg 53 | 3844 CK Terstede | (036) 571 82 35 | info@viskerinterieurbouw.nl | www.viskerinterieurbouw.nl

**Opdrachtgever**

[NVM](#), Nieuwegein

Architect

[Heembouw Architecten BV](#), Roelofarendsveen

Bouwfysisch adviseur

[Mobius Consult BV](#), Driebergen & Delft

Constructeur

[Pelecon](#), Gouda

Adviseur

[Flexipol Composites](#), Wieringerwerf

Hoofdaannemer

[Heembouw BV](#), Roelofarendsveen

Installateur

[Lomans Totaalinstallateur](#), Capelle a/d IJssel

Staalconstructie

[Stalent BV](#), Bergambacht

3D visualisatie

[Cad2Reality](#), Kudelstraat

Afbouw

[Visker Interieurbouw](#), Terheijden

Sprinklerinstallatie

[Unica Fire Safety](#), Rotterdam

Schilderwerk

[Van Kesteren Schilders](#), Voorhout

Lichtkoepel + glazen daken

[Kingspan Light + Air](#), Uden

Bouwprogramma

Bouwen duurzaam hoofdkantoor voor NVM en Academie voor Vastgoed-medewerkers op bedrijventerrein Papendorp

Bouwperiode

Januari 2021 – februari 2022

Bruto vloeroppervlakte

5.200 m²