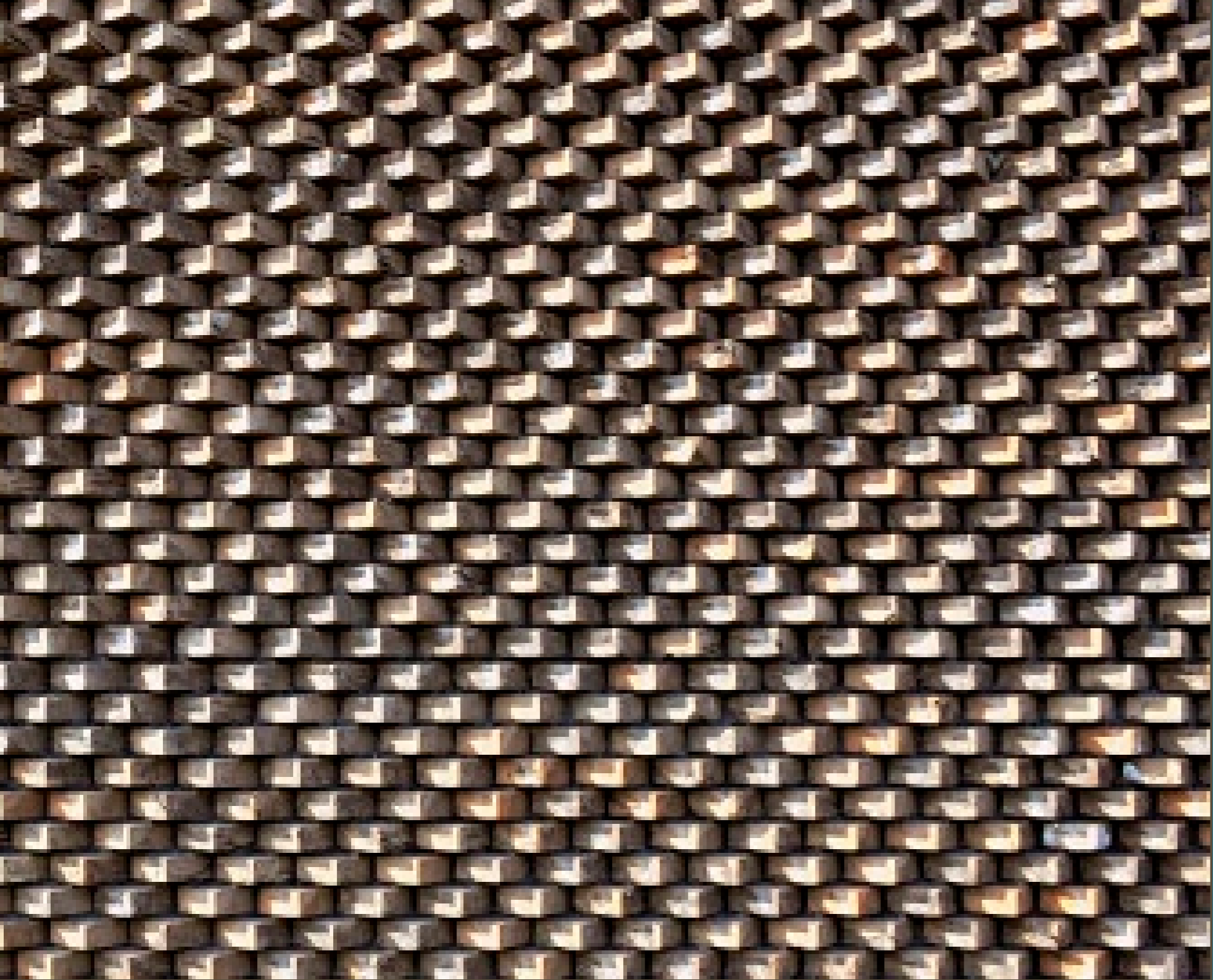


Ballast Nedam Bouw Zuid



**Ballast Nedam**



BALLAST NEDAM BOUW ZUID



## Beste lezer,

Ballast Nedam Bouw Zuid bestaat sinds 19?? en heeft sinds die tijd een scala aan projecten gerealiseerd. Niet alleen zijn deze onderling erg verschillend, ook de realisatie was voor ieder project uniek. Ondanks deze grote verschillen is er altijd voor ieder project één overeenkomst: focus op de tevredenheid van de opdrachtgever(s).

Dit boek geeft een uniek beeld van een aantal van deze projecten. Zo leest u bijvoorbeeld hoe Bredase leerlingen toch examens konden doen, terwijl hun school compleet gerenoveerd en omgetoerd werd tot een hypermodern kenniscomplex. Een ander succesverhaal is het project aan het St. Antoniusziekenhuis in Nieuwegein, dat voor de volle 100% doordraait terwijl Ballast Nedam Bouw Zuid daar doorlopend verbouwt en uitbreidt. Daarnaast leest u ook alles over twee andere opdrachten die Ballast Nedam Bouw Zuid heeft gerealiseerd: het nieuwe en moderne stadion van Ado Den Haag en de nieuwste attractie van de Efteling, de Vliegende Hollander.

Veel lees- en kijkplezier!  
Roel Cornelisse



6



8 Jark Schepens



10 Wagemakerspark Breda



66 Renovatie en groot onderhoud  
John Peeters



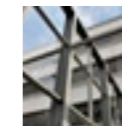
26 Bouwborg



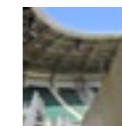
28 Avans Hogeschool Breda  
Jan van Es



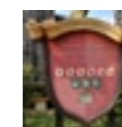
36 St. Antonius Ziekenhuis Nieuwegein  
Simon Kramer



44 Witbrant West Tilburg  
Justin Biemans



52 Stadion ADO Den Haag  
Paul Welie



60 De Vliegende Hollander Kaatsheuvel  
Simon Kramer



68 En meer...

7



Jark Schepens

## Ballast Nedam Bouw Zuid: vernieuwing, samenwerking en betrouwbaarheid

De bouwdivisies van Ballast Nedam bestaan uit negen bouwregio's. Ruim 200 medewerkers werken vanuit de vestigingen Eindhoven en Breda. Zij houden zich bezig met alle facetten van het bouw- en ontwikkelproces: woning- en utiliteitsbouw, renovatie, plan- en projectontwikkeling.

Door jarenlange ervaring is Ballast Nedam Bouw Zuid trots op het feit dat ze goede totaaloplossingen kan bieden aan alle opdrachtgevers. Een integrale benadering, dat is waar Ballast Nedam Bouw Zuid voor staat. Opdrachten worden veelal in bouwteamverband opgepakt, maar ook in competitieverband, of in een publiek-private samenwerkingsvorm. Ook de 'Design & Build' vorm is Ballast Nedam Bouw Zuid niet vreemd. Buiten de traditionele rolverdeling denken en werken maakt Ballast Nedam Bouw Zuid tot een flexibele, betrouwbare en degelijke partner.

### Projectontwikkeling

De afdeling projectontwikkeling van Ballast Nedam Bouw Zuid is een afdeling met ruime ervaring, die op veel gebieden actief is als partner van bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties. De afdeling ontwikkelt projecten vanuit een eigen visie, waarbij de combinatie van de wens van de opdrachtgever en de specifieke eisen van de omgeving het uitgangspunt vormen. Dat is terug te zien in de verschillende samenwerkingsprojecten met woningcorporaties. Een voorbeeld hiervan is het project in de wijk Haagpoort in Breda. Ballast Nedam Bouw Zuid heeft hier, samen met woningcorporatie Singelveste Allee Wonen, 78 woningen ontwikkeld. Een ander voorbeeld is de samenwerking met woningcorporatie Woonbedrijf uit Eindhoven, waarmee in gezamenlijkheid plannen voor een nieuw woonwerkgebied tussen de Vestdijk en Havenstraat in de maak zijn.

Ook gemeenten schakelen Ballast Nedam Bouw Zuid in vanwege de ervaring op het gebied van grond- en opstalexploitatie. Concrete kwaliteiten die door deze partners worden genoemd, zijn het oog voor detail, het leveren van marktconforme kwaliteit en een juiste invulling geven aan het door alle betrokken partijen opgestelde masterplan.

### Vormen van samenwerking

Ballast Nedam Bouw Zuid is veel meer dan een traditionele aannemer. Nieuwe projecten worden steeds vaker in bouwteamverband opgepakt, waarbij Ballast Nedam Bouw Zuid optreedt als sparringpartner van de opdrachtgever. Design & Build is een samenwerkingsvorm waarin dit nóg verder gaat. In deze vorm is doorgaans één partij verantwoordelijk voor zowel het ontwerp als de uitvoering van een project. Een andere vorm is de publiek-private samenwerking. Steeds meer gemeenten passen deze vorm toe bij de optimalisatie en invulling van in- en uitbreidingslocaties. Een voorbeeld van deze samenwerkingsvorm is te vinden in het plan Hooghendijck in Beusichem. Ballast Nedam Bouw Zuid ontwikkelt in dit plan ca. 150 woningen in verschillende prijsklassen.

### Bouwborg Zuid

Bouwborg Zuid is een zelfstandig opererende organisatie binnen Ballast Nedam Bouw Zuid. Bouwborg Zuid houdt zich bezig met verbouwingen, onderhoud, renovatie, service en restauratie. Een gespecialiseerd team is dagelijks in de weer om voor opdrachtgevers klachten te verhelpen of klein onderhoud te plegen. Bouwborg Zuid is gecertificeerd met VCA\*\*\*, ISO 9001 en het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

### Nieuwbouw

Ballast Nedam Bouw Zuid staat voor vernieuwing, ook op het vlak van eigen huisvesting. Op dit moment wordt een nieuw 'Ballast Nedam Huis' in Eindhoven gerealiseerd. In dit nieuwe kantoor staan laagdrempeligheid en samenwerking centraal. Medewerkers van diverse disciplines, zoals infra, bouwtechniek en bouw & ontwikkeling, lopen elkaar straks makkelijk tegen het lijf in de grote verbindingruimte. Er komt één grote trap die alle verdiepingen met elkaar verbindt en de transparantie van het gebouw wordt extra benadrukt door één grote lichthapper die door het hele gebouw loopt. De buitenkant kenmerkt zich door robuust metselwerk. De binnen- en buitenkant verenigen datgene waar Ballast Nedam Bouw Zuid voor staat: enerzijds transparant en degelijk, anderzijds vernieuwend en altijd op zoek naar duurzame samenwerkingsverbanden.



## WAGEMAKERSPARK BREDA



12

13



14



Na de sloop van het voormalige fabriekscomplex van Teodur (voorheen Wagemakers & Zn.) kwam een terrein van ongeveer 6 ½ ha. beschikbaar voor het ontwikkelen van woningbouw, midden in een bestaande jaren 30 woonwijk, aan de rand van het centrum van Breda. Tussen 2003 en 2005 zijn hier door Ballast Nedam 11 stadsvilla's, 103 appartementen en 2 parkeer-garages gerealiseerd. De appartementengebouwen hebben namen gekregen van grote architecten zoals Duiker, Dudok en De Klerk. Er is gekozen voor een transparante, formele en statige architectuur, die goed aansluit bij de bestaande omgeving. Het plan is ruim opgezet in jaren 30 stijl met grote overstekken en veel licht. De "lichtkappers" met gekleurd glas en de afwerking van de entrees geven een speels en bijzonder effect door de lichtinval. Door de diversiteit in de gevels ontstaat een beschermt en vertrouwd buitengebied dat bij de woningen hoort en zo een aangename overgang vormt tussen privacy en openbare ruimte.

15



16



Opdrachtgever AM Wonen  
Architect Ellerman, Lucassen en Van Vught  
Constructeur Snellen, Meulemans en Van Schaik (DHV)  
Aanneemsom € 21.000.000  
Vloeroppervlakte 11.500 m<sup>2</sup>  
Aanvang bouw april 2003 (1<sup>e</sup> fase)  
Oplevering bouw maart 2005 (laatste fase)  
Contractvorm Bouwteam

17





RENOVATIE EN GROOT ONDERHOUD



20

## Renovatie en groot onderhoud: werken bij de mensen thuis

De onderhouds- en renovatieafdeling van Ballast Nedom Bouw Zuid is de afgelopen jaren sterk gegroeid in de regio's Breda, Tilburg en Eindhoven. Den Bosch heeft zich sinds kort aan dat rijtje toegevoegd. Projectleider John Peeters, sinds zes jaar in dienst bij Ballast Nedom Bouw Zuid, begint aan een opsomming: "Biesdonk in Breda, 494 grondgebonden woningen; Fatima in Tilburg, een complete renovatie plus aanbouw bij 64 woningen in de Wethoudersbuurt; de Brusselstraat in Breda, groot onderhoud aan 420 appartementen..." Deze lijst is verre van compleet. De aanpak van Ballast Nedom verklaart wellicht de sterke groei van het bedrijfsonderdeel. Peeters: "Het uitgangspunt is dat onze opdrachtgevers én de bewoners tevreden moeten zijn."

Ballast Nedom Bouw Zuid besteedt veel aandacht aan het sociale aspect bij renovaties en grootonderhoudsprojecten. Peeters: "De werkzaamheden hebben een enorme impact op de privacy van de bewoners. Je bent wekenlang bij mensen in huis. Het doel is uiteraard om hun woongenot te verhogen, maar dat vergt wel in eerste instantie een tijdelijke investering van de bewoners. Door zorgvuldig en duidelijk te communiceren en de werkzaamheden goed voor te bereiden, leveren we de woningen volgens de wensen en eisen van de opdrachtgever en gebruiker op en beperken we de overlast voor de bewoners zoveel mogelijk."

### Afspraken en gedragscodes

Ballast Nedom Bouw Zuid voert slechts één discipline per dag per woning/appartement uit. "Daardoor kun je alles goed bewaken en creëren we rust voor de bewoners", aldus Peeters. "De ene dag slopen we, de andere dag installeren we en daarna volgt

de afwerking. Op een project van twintig werkdagen ben je dan soms een dag langer bezig, maar de rust en structuur die de bewoners daarvoor terugkrijgen vinden wij, maar ook de bewoners, heel waardevol."

### Voortraject

Peeters: "Bij iedere bewoner gaan we in het voortraject persoonlijk langs om alles door te nemen. Onze werkvoorbereider of uitvoerder gaat mee op huisbezoek, zodat voor alle partijen duidelijk is wat er moet gebeuren. We werken met een eigen gedragscode, die is opgesteld in samenwerking met de Nederlandse Woonbond. In de meeste gevallen maken we eerst een proefwoning, zodat de bewoners een goed beeld krijgen van de opties en keuzes, en zich een idee kunnen vormen van hoe het er straks in hun eigen woning uit kan komen te zien."

### Alle voorzieningen blijven aanwezig

Het bewoonbaar blijven van de woning tijdens grootonderhoudsprojecten of renovatiewerkzaamheden is van groot belang volgens Peeters. "Afhankelijk van de werkzaamheden zorgen we voor noodvoorzieningen. We plaatsen noodkeukens, chemische toiletten enzovoorts. Voor de bewoners is er een douchewoning, met een wasmachine en een droger. Voor de bewoners die echt niet tegen de overlast kunnen, hebben we een wisselwoning. Ook werken we met spreekuren, waar veel gebruik van wordt gemaakt. Samen met medewerkers van de woningcorporatie geven we informatie over de werkzaamheden en de planning. Als het werk eenmaal af is, bieden we goede nazorg. Na oplevering houden we bijvoorbeeld een klanttevredenheidsonderzoek en een bespreking."

21



Renovatie 4 flatgebouwen in de Brusselstraat in Breda in opdracht van WonenBreborg  
 Renovatie Drents Dorp in Eindhoven in opdracht van het Woonbedrijf  
 Renovatie Oerlesestraat en omgeving in Tilburg, 109 woningen in opdracht van Tiwos



Drents Dorp Eindhoven



24

Renovatie flatgebouw Populierenflat Tilburg in opdracht van WonenBreborg



25

Oerlesestraat Tilburg



## Bouwborg Zuid:

een zelfstandige organisatie binnen Ballast Nedam met eigen vestigingen in Eindhoven en Breda.



De bijzondere kracht van Bouwborg ligt in het feit dat het zich met alle aspecten van onderhoud aan vastgoed bezighoudt, zowel woningen als utiliteitsbouw. Of het nu gaat om het verhelpen van een bewonersklacht, het uitvoeren van klein onderhoud, een wijkbreed renovatieproject, of het beheren van gebouwen op basis van meerjarencontracten: voor iedere vraag zijn er de juiste mensen en middelen.

Het eigen callcenter speelt een belangrijke rol bij het zorgen voor een optimale en efficiënte logistiek. Door gebruik te maken van de modernste communicatiemiddelen, zoals GPS, weet het callcenter-team altijd precies waar iemand aan het werk is, of onderweg is. Op een melding van een opdrachtgever kan daarom alert worden gereageerd: een afspraak is snel gemaakt.

De mensen van Bouwborg zijn breed geschoolde vaklieden die veel ervaring hebben. Ze zijn voorzien van goede gereedschappen en apparatuur voor de meest uiteenlopende werkzaamheden en vrijwel alle materialen zijn voorradig in het eigen magazijn.

Het is een flexibele, relatief kleine organisatie met een platte structuur en korte communicatielijnen, maar met grote mogelijkheden. Mede dankzij de steun van moedermaatschappij Ballast Nedam Bouw Zuid kan Bouwborg opdrachten van iedere omvang aan. Bouwborg Zuid is gecertificeerd met VCA\*\*, ISO 9001 en het Politie-keurmerk Veilig Wonen.





AVANS HOGESCHOOL BREDA







## Avans Hogeschool: een modern kenniscomplex waarvan de hele stad profiteert

Bouw een hogeschool die aansluit op de manier van lesgeven van de toekomst, dat was de opdracht van Avans Hogescholen in Breda voor Ballast Nedam Bouw Zuid. Een hypermodern nieuw gebouw werd gerealiseerd en de bestaande gebouwen werden compleet gerenoveerd en aangepast voor de toekomst. Alle onderdelen werden op een slimme en creatieve manier aan elkaar gekoppeld. Een heel bijzonder, maar zeker niet gemakkelijk project volgens projectleider Jan van Es.



### “Er is niet één rechte lijn te vinden”

Het nieuwe Leer en Informatie Centrum (LIC) werd als eerste gerealiseerd. Van Es: “Het LIC is een open studielandschap met uitgebreide onderwijsfaciliteiten.

Het is gevestigd in een futuristisch gebouw van drie verdiepingen dat in de vorm van een ‘vioolkist’ is gebouwd. De glazen buitengevel staat geheel los van het constructieve binnengedeelte, dat bestaat uit dragende kolommen en zwevende verdiepingvloeren. De buitengevel is opgebouwd uit 128 stalen kolommen, die allemaal verschillend zijn zowel in hoek als in lengte en aansluiten op het ronde en gebogen dak. Het ziet er spectaculair uit.”

### “Complexe aansluitingen”

Academiegebouw, Plaza en verbindingsgangen vormen de schakels tussen het nieuwe LIC en de bestaande gebouwen. Van Es: “De realisatie van het LIC en de aansluiting met academiegebouw en de

verbindingsgangen naar de bestaande bouw was een complexe uitdaging. Vooraf is de staal- en gevelconstructie in zijn geheel driedimensionaal computergestuurd uitgewerkt. De gebouwen sluiten perfect op elkaar aan, dat is grotendeels te danken aan de uitstekende samenwerking tussen de verschillende partijen, en aan groot bouwkundig inzicht. Bij de bouw van het Plaza moest een dak drie verdiepingen worden verhoogd. De bouw van de verbindingsgangen is gerealiseerd door eerst de stalen portalen aan te brengen en later van onder naar boven de vloeren er tussen in te laten zakken.”

### Ruim tweehonderd extra wensen

Na de nieuwbouw volgde de renovatie. Van Es: “We kunnen terugkijken op een heel strak renovatieproces, waarin de lijnen tussen architect, opdrachtgever en uitvoerders erg kort waren. Doordat de opdrachtgever heel nauw bij het proces betrokken was en resoluut beslissingen nam, konden we het tempo hoog houden en goed doorwerken. De opdrachtgever verraste ons met ruim tweehonderd extra wensen bij deze renovatie. We hebben het gebouw op tijd kunnen opleveren en daar zijn we trots op. Zonder een goed voorbereidingsschema, een uitstekende planning en dito uitvoering was ons dat nooit gelukt.”

### Communicatie

Een van de eisen tijdens het bouwproces was dat het gebouw volledig functioneel moest blijven. Van Es: “De leerlingen mochten niet merken dat wij aan het werk waren. Je krijgt te horen wanneer er examens zijn en welke lokalen wanneer in gebruik zijn. Je kunt dan niet altijd die werken uitvoeren die je eigenlijk zou willen. Daarnaast moet je steeds de vluchtroutes aanpassen aan de nieuwe situatie. Dat vereist een constante communicatiestroom en daar zijn we samen prima uitgekomen. Het hele project was nogal complex, maar ik kan heel tevreden terugkijken. Het gebouw is een verrijking voor de stad.”

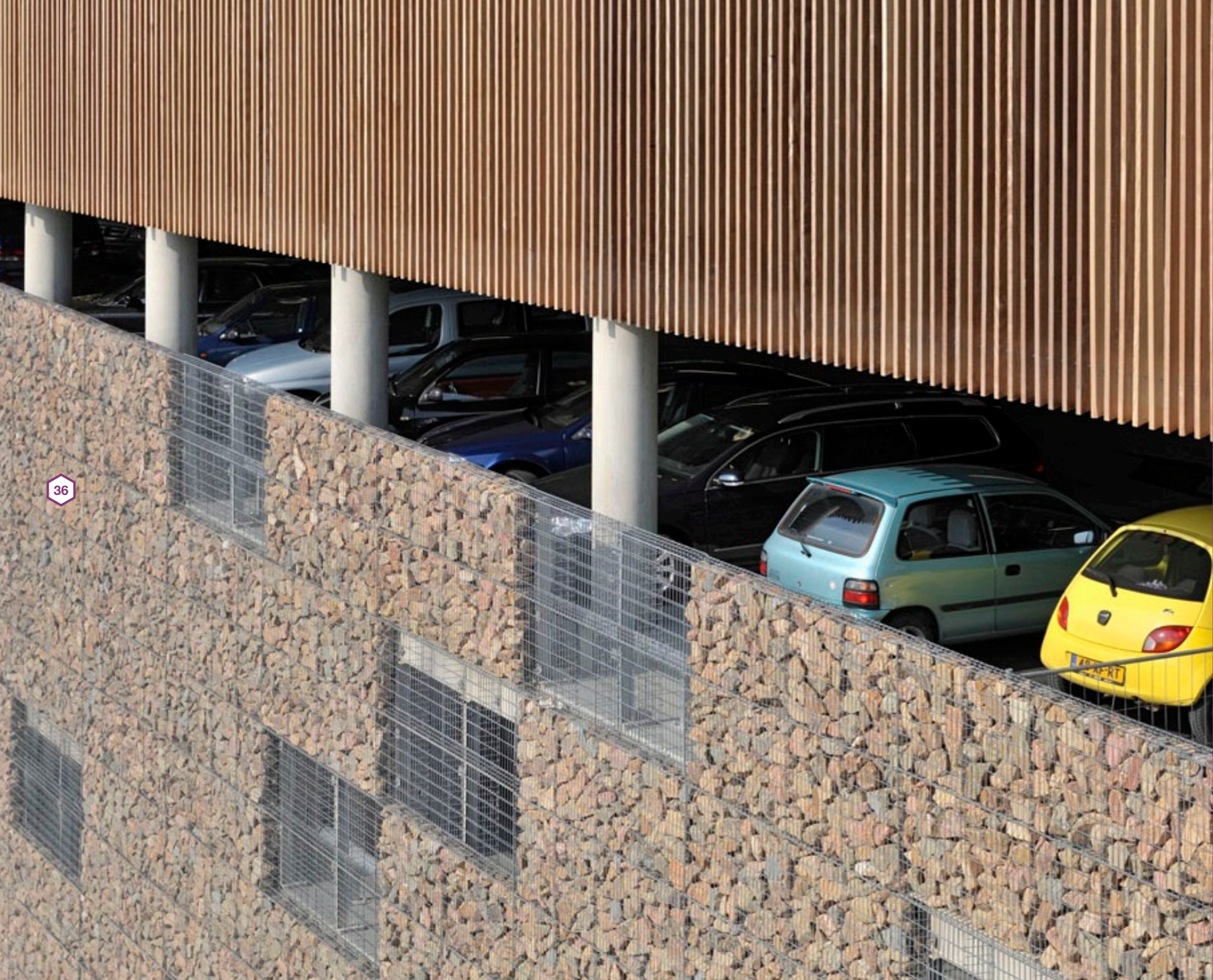


34

Opdrachtgever Avans Hogeschool  
Architect Rienks Architecten, Breda / Van Tilburg Ibelings von Behr, Rotterdam  
Constructeur Rienks Engineering, Breda  
Aanneemsom € 21.000.000  
Vloeroppervlakte 33.000 m<sup>2</sup>  
Aanvang bouw oktober 2005  
Oplevering bouw Nieuwbouw: december 2006 renovatie + verbindingsgang: juli 2007  
Contractvorm Bouwteam in combinatie met Sprangers, Breda



35



36

ST. ANTONIUS ZIEKENHUIS NIEUWEGEIN

37





40

## St. Antonius Ziekenhuis in Nieuwegein tien jaar uitbreiding en verbouwing

Het St. Antonius Ziekenhuis in Nieuwegein is een modern opleidingsziekenhuis waarin vrijwel alle specialismen vertegenwoordigd zijn. Sinds 1999 realiseert Ballast Nedam Bouw Zuid hier doorlopend verbouwing- en uitbreidingswerkzaamheden. Een

flinke opgave, want het volledige ziekenhuis moet voor de volle 100% blijven functioneren

tijdens onze werkzaamheden, 24 uur per dag. Dat betekent dat onze

mensen soms al voor zes uur 's ochtends in touw moeten zijn.

Projectleider Simon Kramer:

"Alles valt of staat met een goede voorbereiding, een strakke coördinatie en vroegtijdige afstemming tussen alle betrokken partijen. De medewerkers van het ziekenhuis werken gelukkig altijd mee."



### Een flinke lijst uitbreidingen en verbouwingen

Kramer stuurt in drukke perioden zo'n honderd man aan. "Momenteel zijn we op zes grote plaatsen aan het werk en tegelijkertijd hebben we nog vijf kleine verbouwingen." Een greep uit de opgeleverde werken van de laatste jaren: een huisartsenpost, de polikliniek kinderziekten, een nieuwe hartafdeling, nieuwbouw en renovatie van de afdelingen MRI / Nierdialyse / Pathologie / MMI en de grote parkeergarage (1450 plaatsen) met droogloop naar het ziekenhuis.

### Alle functies moeten door kunnen draaien

Kramer: "Deze nierdialyseafdeling is nu een van de modernste van Nederland. De overschakeling van de oude naar de nieuwe nierdialyseafdeling was installatietechnisch erg ingewikkeld.

Toch is dit in één weekend gelukt. Gedeeltes van deze afdelingen bleven ondertussen in gebruik. En alle andere functies van het ziekenhuis moeten tijdens de werkzaamheden ook gewoon door kunnen gaan. We hebben daarom speciale aandacht voor stofwerende voorzieningen, beperken van mogelijke overlast en het nemen van tal van extra veiligheidsmaatregelen."

### Ook wensen van gebruikers realiseren

"Er liggen altijd plannen", gaat Kramer verder. "Operatiekamers bijvoorbeeld moeten voortdurend van de modernste apparatuur worden voorzien, maar de chirurgen moeten wel kunnen blijven opereren. Vlak voor een oplevering moeten vaak nog aanvullende wensen van de gebruikers - de maatschappen - worden ingepast. Zij kijken met hele andere ogen naar de inrichting. Onze taak is dan ook om alle wensen zo goed mogelijk te realiseren."

### Constant afstemmen

Een extra zorgvuldige coördinatie en frequent overleg zijn essentieel voor het welslagen van deze projecten. Kramer: "Je moet elkaar voortdurend op de hoogte houden. In drukke perioden hebben we twee tot drie vergaderingen per week en stellen we zeer gedetailleerde plannen op. Dat is ook noodzakelijk, omdat de speciale apparatuur of producten vaak een lange levertijd hebben. We werken alleen met partijen die expertise hebben op het gebied van ziekenhuizen en op de hoogte zijn van de ziekenhuisregels. Zo onzichtbaar en geruisloos mogelijk de gewenste kwaliteit binnen de gestelde tijdsduur afleveren, daar komt het in feite op neer."

41



Opdrachtgever Directie St. Antonius Ziekenhuis  
Architect De Jong Gortemaker Algra  
Constructeur De Jong Gortemaker Algra  
Aanheemsom 45.000.000 (tot heden)  
Vloeroppervlakte 35.000 m<sup>2</sup>  
Aanvang bouw 1999 tot op heden  
Oplevering bouw per deelproject  
Contractvorm Bouwteam





44

WITBRANT WEST TILBURG

45



46

47





## Witbrant West: flexibele woningen in een fraaie jas van aluminium en glas

Witbrant West in de Tilburgse nieuwbouwwijk Reeshof is een opvallend complex: drie moderne rechthoekige blokken met witte, aluminium gevelelementen. In de galerijflats bevinden zich 64 startersappartementen voor afgestudeerde studenten uit Tilburg en 34 vrije sector huurappartementen. In de plint zitten een aantal medische en maatschappelijke voorzieningen. Ballast Nedom Bouw Zuid was (mede)verantwoordelijk voor de engineering en de bouw, woningcorporatie WonenBreborg was opdrachtgever. De eisen van het project? Betaalbare huurwoningen die levensloopbestendig, flexibel en duurzaam zijn en eenvoudig moeten kunnen worden gesplitst of samengevoegd. Justin Biemans, projectleider bij Ballast Nedom Bouw Zuid, kijkt terug.



Biemans: "We hebben de drie flats ontworpen en gebouwd volgens het Engineer & Build-principe. Waar je in de traditionele aanneemvorm te maken hebt met uitvoerige beschrijvingen en eisen in de ontwerpen en het uiteindelijke bestek, lagen er bij dit project alleen eisen op het gebied van functionaliteit en prestatie. Dat betekent dat je veel ruimte en vrijheid hebt. Als organisatie moet je daar wel op ingericht zijn, want het is een hele omslag qua denken. De toetsingen vinden tijdens het proces en niet achteraf plaats. Er is dan ook nauwelijks sprake van meer- of minderwerk en je legt de verantwoordelijkheden precies weg waar ze daadwerkelijk thuishoren. Heel transparant."

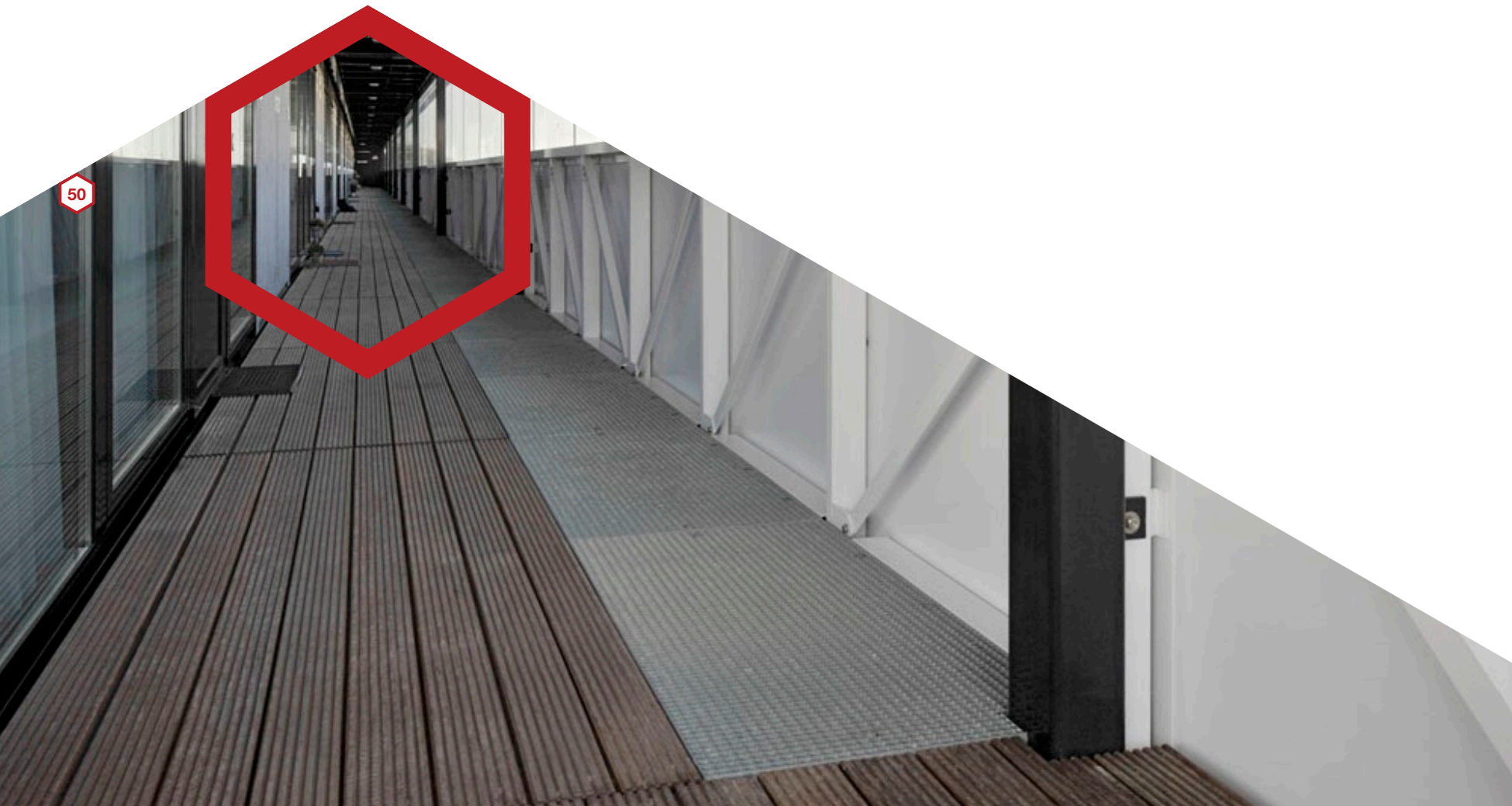
### **Creativiteit en inventiviteit**

De randvoorwaarden voor de starterswoningen waren niet eenvoudig. Omdat het complex op minimale afstand van het spoor ligt, diende rekening gehouden te worden met een flinke geluidsbelasting en verregaande brandveiligheidseisen. Bovendien eiste de woningcorporatie een IFD (Industrieel, Flexibel en Demontabel)-manier van bouwen. Het bouwbudget voor de starterswoningen was uitermate bescheiden. Biemans: "Het komt vooral op je creativiteit en inventiviteit aan. Een voorbeeld is de gevel. De architect had stalen platen in gedachten, maar de staalprijs was net omhooggegaan. We hebben toen in overleg besloten om de gevel van aluminium platen te maken, zodat het budgettair verantwoord bleef. De architect behield in dit geval zijn belijning en strakke platen. Bovendien is aluminium beter bestand tegen de koperinslag, die door de bovenleidingen van het spoor wordt veroorzaakt."

### **Hoge kwaliteit, binnen de budgettaire kaders**

Biemans is zeer tevreden over de uitwerking. "Het is een mooi repeterend geheel geworden. De appartementen zijn ingenieus van opzet en in samengevoegde vorm prima geschikt voor een ander woondoel, zoals de opdrachtgever dat eiste. De meterkasten en stadsverwarmingsunits zijn zo ingedeeld dat er bij samenvoeging maar één enkele bemetering overblijft. Dit soort ontwerpen zijn illustratief voor het project. Een inventieve aanpak, voortdurende toetsing en gezond bouwverstand hebben een project van hoge kwaliteit opgeleverd binnen het gestelde budget." Architectenbureau JMW won in 2008 de AMNAi-publieksprijs voor hun ontwerp van Witbrant West.

Opdrachtgever Woningcorporatie WonenBreburg  
Architect JMW architecten, Tilburg  
Constructeur Grontmij, Roosendaal  
Aanneesom € 9.200.000  
Vloeroppervlakte 10.000 m<sup>2</sup>  
Aanvang bouw november 2006  
Oplevering bouw januari 2008  
Contractvorm Engineer & Build





# STADION ADO DEN HAAG



54

55

27-28



## Nieuw stadion ADO Den Haag: futuristisch en publieksvriendelijk

In 2003 schreven de Stichting Stadion Ontwikkeling en de gemeente Den Haag een prijsvraag uit voor ontwerp en realisatie van een nieuw multifunctioneel voetbalstadion voor 15.000 toeschouwers, de bijbehorende infrastructuur, gebiedsontwikkeling en omliggende bebouwing. Ballast Nedam won de prijsvraag op basis van een ontwerp van Zwarts & Jansma Architecten en mocht de Design & Build-opdracht uitvoeren. Een bekende opdracht voor Ballast Nedam, het bouwbedrijf tekende eerder voor het ontwerp en de bouw van stadions van onder meer Ajax, FC Groningen, NAC, Roda JC en Willem II. Het eindresultaat is een prachtig voetbalstadion met een zeer vernieuwend uiterlijk, dat aan alle moderne veiligheidseisen voldoet en een aantal unieke elementen in zich draagt.



### Calculerend ontwerpen in plaats van een ontwerp calculeren

Paul Welie van Ballast Nedam Bouw Zuid legt uit: "Als ontwikkelende bouwers waren we erg blij met de Design & Build-opdracht. Je hebt volledige vrijheid in de keuze van je ontwerpers, adviseurs en bouwpartners. In 2003 was deze samenwerkingsvorm in de utiliteitsbouw nog vrij nieuw. Een van de gevolgen is dat je budgetterend moet gaan ontwerpen in plaats van het gebruikelijke calculeren van een uitgewerkt ontwerp. Met deze bouwclub hebben we een flinke prestatie neergezet, omdat we maar anderhalf jaar bouwtijd hadden."

### Duurzame, moderne materialen en een hellende gevel

Welie: "We hebben gekozen voor een modern stadion dat is opgetrokken uit beton en staal, een licht hellende gevel en driedimensionaal gebogen dakdelen. De kapvorm en gekozen helling zijn mede voortgekomen uit de wens voor optimaal zicht vanaf de tribunes. Als toeschouwer moet je ook de andere kant van het stadion kunnen zien. Hang je de kaphelling te hoog, dan krijg je hinderlijke regeninslag. Dat soort overwegingen, berekeningen en ontwerpbeslissingen moet je voortdurend maken."

### Engelse stadionsfeer

Een ander uniek element aan het stadion is de zogenoemde ADO Passage: een vijftien meter brede omgang onder de tribunes van waaruit de supporters de tribunes bereiken. De spelers komen vanuit de kleedkamers via een uitschuifbare tunnel het veld op. Welie: "Er mocht geen zogenoemde gracht komen en de tribunes mochten niet te ver van het veld staan: de wens was om die typische publieksvriendelijke Engelse stadionsfeer te creëren. Dat hebben we op deze manier opgelost."

### Ruimte voor bedrijvigheid

Rondom het stadion bevindt zich een ringbebouwing met commerciële voorzieningen, zoals showrooms en kantoren. Welie: "We hebben qua vorm, uitstraling en techniek precies kunnen uitvoeren wat we hebben beloofd in het ontwerp. Met dit stadion heeft ADO Den Haag de toeschouwers en het bedrijfsleven veel te bieden: ruime parkeergelegenheid (3.500 plaatsen) en prima bereikbaarheid met het openbaar vervoer. We kunnen met trots zeggen dat we een van de modernste stadions van Nederland hebben gebouwd."



Opdrachtgever Stichting Stadion Ontwikkeling en de Gemeente Den Haag  
Architect Zwarts & Jansma Architecten, Amsterdam  
Constructeur Van de Laar, Eindhoven  
Aanneemsom € 30.000.000  
Vloeroppervlakte Hoofdgebouw, commerciële ruimten e.d.: 14.000 m<sup>2</sup>  
Aanvang bouw januari 2006  
Oplevering bouw juni 2007  
Contractvorm Design & Build





60

DE VLIEGENDE HOLLANDER KAATSHEUVEL

61







## De Vliegende Hollander: een toppunt van creativiteit en samenwerking

Sinds 21 maart 2008 draait de Vliegende Hollander op volle toeren in attractiepark de Efteling. Met een budget van 22 miljoen euro is De Vliegende Hollander de duurste Efteling-attractie tot nu toe. Ballast Nedam Bouw Zuid was onder meer verantwoordelijk voor het sfeervolle, zeventiende-eeuwse gebouw dat het hart vormt van de attractie en waarin alle onderdelen samenkomen.



Projectleider Simon Kramer: "Vooral de eisen op het gebied van veiligheid en bouwsnelheid lagen erg hoog in dit project. In slechts vijf maanden moest het centrale gebouw er staan. Daarnaast moesten alle voorbereidingen worden getroffen voor het plaatsen van de staalconstructie van de achtbaan. Dat luistert heel nauw: het krachtenspel is gigantisch, alles is zwaar." De G-krachten variëren van 0,2G (bijna

gewichteloos) tot ruim 2G en de maximale snelheid ligt boven de zeventig kilometer per uur. Kramer: "De constructie moet al die krachten aankunnen, dus is het enorm belangrijk dat alles perfect op elkaar is afgestemd."

### Het nuchtere verstand gebruiken

"Vanaf het begin was duidelijk dat het niveau van uitvoering hoog moest zijn", gaat Kramer verder. "We hebben in de productieperiode vooral het nuchtere verstand gebruikt en ons georiënteerd op andere attracties in de Efteling. Alle partijen zaten samen in één ruimte waardoor de onderlinge communicatie optimaal was en de uitvoering erg goed verliep. Dit soort projecten ligt ons wel, dat hebben we in het verleden vaker laten zien."

### Het bouwproces

Allereerst werden de contouren van het gebouw uitgegraven en daarna werd de zes meter diepe kelder gemaakt waar de bootjes induiken voordat ze een steile lifthill opschieten. Vervolgens werd de tunnel gebouwd en het geraamte voor de toren geplaatst. Tegelijkertijd werden voorbereidingen getroffen voor de plaatsing van de andere attractieonderdelen. Kramer: "De tunnel, de kelder, de toren...het zijn allemaal onderdelen die samen één groot geheel vormen. Na die eerste fase zijn we aan het centrale gebouw begonnen. Spannend, want je zet iets neer, waarvan je nog niet weet hoe het er uiteindelijk uit gaat zien."

### Topprestatie

"Het lijkt alsof het centrale gebouw van gestapelde stenen is gemaakt, maar in feite is het een betonconstructie met een cementlaag eroverheen", gaat Kramer verder. "In die cementlaag hebben specialisten van de Efteling op een slimme manier inkepingen aangebracht waarmee je dat typische oude bouwsteen-effect krijgt. Een toppunt van creativiteit! Dat geldt overigens ook voor het ontwerpteam van de Efteling. Als ik deze attractie nu terugzie, durf ik gerust te zeggen dat we hier met elkaar een geweldige prestatie hebben neergezet."



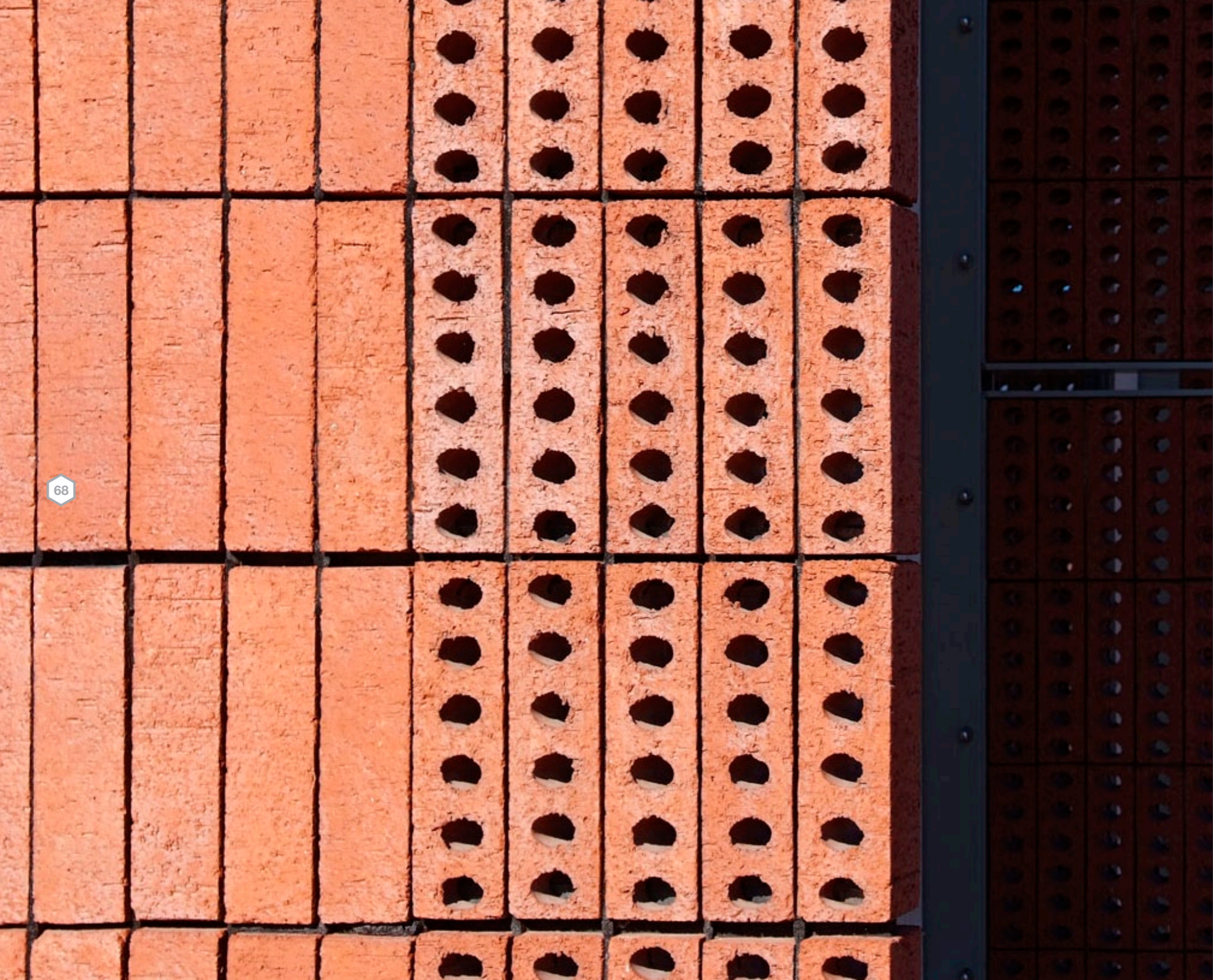
66



Opdrachtgever De Efteling BV, Kaatsheuvel  
Architect Rienks Architecten, Breda  
Constructeur Rienks Constructieadvies, Breda  
Aanheemsom € 3.500.000  
Vloeroppervlakte ca. 10.000 m<sup>2</sup>  
Aanvang bouw mei 2005  
Oplevering bouw april 2006  
Contractvorm uit aanbesteding (op basis van plan van aanpak)



67



EN MEER BALLAST NEDAM BOUW ZUID

## DE TONGELREEP EINDHOVEN

Ballast Nedam heeft de renovatie en nieuwbouw van nationaal zwemcentrum De Tongelreep te Eindhoven gerealiseerd. Het project bestond uit de sloop van een deel van het bestaande zwembad, de renovatie van het gehandhaafde bestaande deel en de nieuwbouw van een zwemhal met daarin een 10-baans 50-meterbad, een 4-baans 50-meterbad en een 8-baans 25-meterbad met een beweegbare bodem en een duiktoren. Daarbij is er tribunecapaciteit gebouwd voor ongeveer 3.000 personen en ruimtes voor o.a. ontvangst, pers, horeca, jury, dopingcontrole en tijdwaarneming. Het zwemcentrum is geschikt voor recreatie, bewegingsonderwijs en topsport en voldoet aan de nieuwste wedstrijdseisen van de internationale zwembond FINA. De opdrachtgever vond creativiteit en flexibiliteit tijdens de uitvoering enorm belangrijk, omdat het zwemcentrum tijdens de bouwactiviteiten gewoon open moest blijven.

Opdrachtgever	Gemeente Eindhoven
Architect	Koppert en Koenis
Constructeur	Tielemans
Aanneemsom	€ 12.000.000
Vloeroppervlakte	ca. 10.000 m <sup>2</sup>
Aanvang bouw	september 2004
Oplevering bouw	oktober 2006
Contractvorm	uit aanbesteding



70



71



## OM DE HAENEN TETERINGEN

Ballast Nedam heeft in opdracht van Woonstichting Singelveste uit Breda en zorgdienstverlener Amarant de realisatie op zich genomen van 13 mindervalide-woningen (MIVA-woningen) en 14 woningen ten behoeve van begeleid wonen. Het project is verdeeld over 2 gebouwen van elk 3 bouwlagen. Iedere woning bestaat uit een ruime woonkamer met pantry, slaapkamer, toilet, douche en berging. In beide gebouwen zijn ook ruimtes aanwezig voor algemeen- en gemeenschappelijk gebruik zoals een eetzaal, keuken en woonkamer. De ruimtes zijn zeer ruim van opzet en voorzien van alle comfort. De gemeenschappelijke ruimtes en de woningen zijn aangepast aan de specifieke individuele gebruikerswensen en toegankelijkheidseisen van de bewoners en hun verzorgers. Zo dragen de gebouwen bij aan de filosofie van de gewenste zorg op maat: normaal waar mogelijk en speciaal waar nodig.

Opdrachtgever	Avans Hogeschool
Architect	Rienks Architecten, Breda / Van Tilburg Ibelings von Behr, Rotterdam
Constructeurs	Rienks Engineering, Breda
Anneemsom (bouwkundig)	€ 19.000.000
Vloeroppervlakte	33.000 m <sup>2</sup>
Oplevering bouw	Nieuwbouw: december 2006 - renovatie + verbindingsgang: december 2007
Aanbestedingsvorm	Bouwteam in combinatie met Sprangers, Breda



## VERPLEEGHUIS TER VALCKE GOES

Tussen februari 2003 en maart 2007 heeft Ballast Nedam Bouw Zuid verpleeghuis Ter Valcke in Goed gefaseerd gesloopt en er nieuwbouw gerealiseerd. Het project bestond uit het bouwen van een zorgcomplex met in totaal 170 woon- en zorgappartementen op de bestaande locatie, met daarbij verpleeghuis- en welzijnsvoorzieningen als verbindende elementen binnen het gebouw. De opdrachtgever eiste dat het verpleeghuis tijdens het hele proces kon blijven functioneren, en dat de bewoners niet naar een andere locatie hoefden te verhuizen. Na afronding van de bouw, de inrichting en inhuizing, konden de bewoners in hun nieuwe appartementen gaan wonen.

Het oude gebouw deed erg denken aan een 'ziekenhuis', waar cliënten vooral op bed lagen. In het nieuwe gebouw is dit totaal anders. Er is in het ontwerp veel rekening gehouden met het wonen en de huisvesting van de cliënten. Elke bewoner van het gebouw heeft bijvoorbeeld een aparte kamer gekregen, met zijn eigen sanitair. Het centrale gebied van het gebouw is een soort doorlooproutte, die als een soort boulevard dienst doet. Hier bevindt zich de hoofdingang van het gebouw en de receptie. Tevens is ruimte voor een plein met winkeltjes, een fitnessruimte voor onder andere fysiotherapie, wijkgerichte functies en de keuken.



74

Opdrachtgever	Stichting voor Regionale Zorgverlening te Middelburg
Architect	Archikon b.v., Goes
Constructeur	Archikon b.v., Goes
Anneemsom	€ 10.000.000
Vloeroppervlakte	12.000 m <sup>2</sup>
Oplevering bouw	?
Contractvorm	Aanbesteding



75



## AGGREKO MOERDIJK

Ballast Nedam heeft voor het bedrijf Aggreko de nieuwbouw van de vestiging Moerdijk gerealiseerd. Aggreko is wereldwijd georganiseerd en verhuurt apparatuur aan industrieën en bedrijven voor tijdelijke stroomvoorziening, koeling en klimaatbeheersing. Het project in Moerdijk bestond uit de bouw van het Repair Centre en het Area Service Centre voor de Benelux. Dit zijn 2 bedrijfshallen van in totaal 3500 m<sup>2</sup> en een kantoorgebouw van 750 m<sup>2</sup>, inclusief de bijbehorende terreinaanleg en boven- en ondergrondse infrastructuur. De beide bedrijfshallen worden gebruikt voor reparatie en onderhoud van o.a. diesel-generatoren, brandstoftanks, transformatoren, vloeistofkoelers, airconditioners, heaters, drogers, en nakoelers. In het ontwerp en in de realisatiefase zijn er hoge eisen gesteld aan de functionaliteit en het milieu.

Opdrachtgever	Aggreko Nederland B.V.
Architect	Driessen Architecten te Rotterdam
Constructeur	Adviesbureau J. Kromhout te Dalem
Aanneemsom	€ 4.500.000
Vloeroppervlakte	750 m <sup>2</sup> kantoor en 3.500 m <sup>2</sup> productiehal
Aanvang bouw	april 2006
Oplevering bouw	november 2006
Contractvorm	Bouwteam in combinatie met Imtech Projects





## STADSKANTOOR GOES

Ballast Nedam heeft in opdracht van de gemeente Goes het nieuwe stadskantoor gerealiseerd. Het markante gebouw is voorzien van vele moderne technieken en innovatieve toepassingen. De opvallende uitsneden in het compacte gebouw ogen als een wijd openstaande deur. Binnen zijn alle functies en ruimtes georganiseerd rond een ruimtelijke hal. Het dak van het atrium loopt van het maaiveld tot de zesde verdieping en doorklieft het hele gebouw. Een waterval, die vanuit een vijver gelegen aan de voorkant van het pand wordt gevoed, slingert zich door het gebouw omhoog en stroomt vervolgens als een 'gevelement' naar beneden. Door efficiënt om te gaan met materiaal, ruimte en energie is een duurzaam gebouw ontstaan. Dit uit zich bijvoorbeeld in de warmte- en koude opslag in de bodem en betonkernactivering.

Opdrachtgever	Gemeente Goes
Architect	Rudy Uytenhaak te Amsterdam
Constructeur	D3BN te Rotterdam
Anneemsom	€ 11.000.000
Vloeroppervlakte	10.000 m <sup>2</sup>
Aanvang bouw	juni 2003
Oplevering bouw	juli 2005
Contractvorm	uit aanbesteding







## **Ballast Nedam**

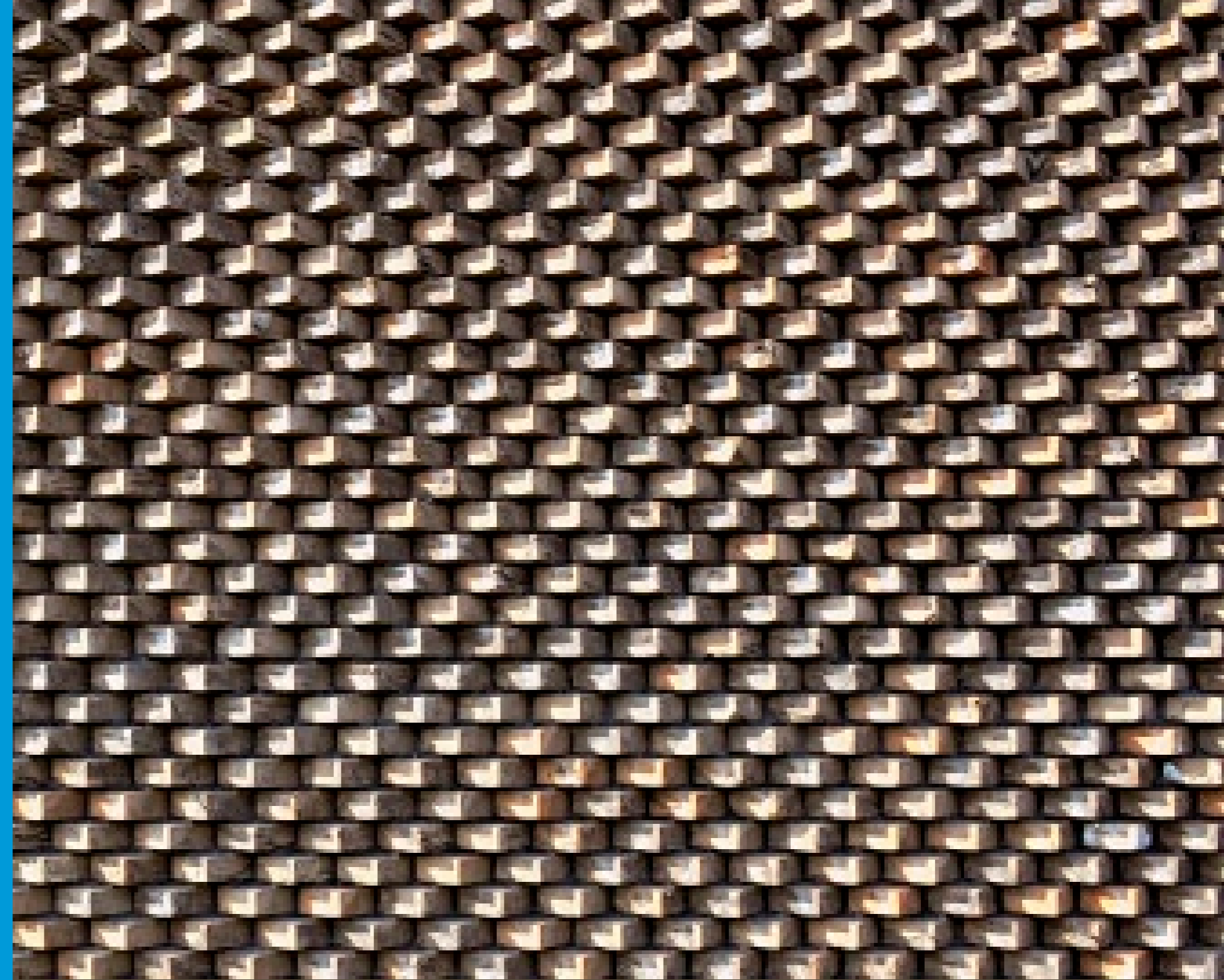
Dit is een uitgave van Ballast Nedam Bouw Zuid

Limburglaan 36  
5652 AA Eindhoven  
T (040) 266 12 66  
F (040) 255 19 35  
[www.ballast-nedam.nl](http://www.ballast-nedam.nl)

Bouwborg Zuid  
Fijenhof 2  
5652 AE Eindhoven  
T (040) 250 20 16  
F (040) 257 29 51  
[www.bouwborgzuid-ballast-nedam.nl](http://www.bouwborgzuid-ballast-nedam.nl)

Tekst, ontwerp en fotografie  
Ballast Nedam, Veldontwerp en Riesjard Schropp

Druk  
Drukkerij Groels





**Ballast Nedam**