

**dit.**  
REPORTS  
008

LIFE-OFFICE







# KANSRIJKE KANTOORKOLOS

Meer dan duizend keer was ik al langs die imposante kantoorcolos aan de A2 gereden voordat wij door Angelo Gordon/APF International werden benaderd om dit leegstaande gebouw weer kansrijk te maken. Het had altijd een bepaalde aantrekkingskracht op me. Het zwarte, imposante, mysterieuze bouwwerk mist dan ook totaal zijn kracht niet.

Iedereen in vastgoedland moet het kennen en toch kon niemand me er echt iets over vertellen. Waarom stond het daar? Waarom in die vorm, met dat gat in het midden? Van wie was het? Wie waren de gebruikers? Was het nu in de vorm van een M? Waarom had het gebouw ergens zoveel maar ook juist zo weinig identiteit? Nooit kreeg ik één van die vragen beantwoord.

Totdat we dus de uitnodiging kregen om te pitchen voor de herontwikkeling van het gebouw aan de Van Deventerlaan te Utrecht. Niet alleen zouden we de geheimen van het verleden leren kennen, het heden zou zich onvouwen en we mogen meeschrijven aan de nieuwe toekomst. Het gebouw bleek leeg te staan en was voorheen bewoond door KPN, die het hadden verlaten ondanks dat het speciaal voor hen was gebouwd. Het gat in het midden bleek een direct gevolg van het stedenbouwkundig plan van Papendorp.

Wat ons verder opviel was de versteende omgeving waarin het gebouw stond,

omringd door heel veel betonnen ruimte. Van binnen was het gebouw verouderd en viel het op hoe klein de entree was ten opzichte van het exterieur. Alles was hard, donker en afstandelijk, hoe groot de uitstraling van het gebouw is als het opdoemde aan de horizon van de A2, hoe gebrekkig van dichtbij. Bovendien was de voordeur gesloten en moesten we via een zijingang naar binnen.

Uitdagend, maar we hadden het gevoel dat we er iets bijzonders van konden maken, we zagen een zeer kansrijke kantoorcolos.

Als snel kwamen we op het concept inside-out/outside-in. De buitenruimte moest minder versteend, groener, gebruiksvriendelijker, gastvrijer en aansprekender. Ditzelfde gevoel vertaalden we naar binnen en trokken we naar buiten door naar het achterterras van het gebouw. Hier realiseerde we ook een gevel doorbraak met een nieuw volume waarin een vergaderzaal huist die zowel binnen is als buiten. De intensieve concept- en ontwerpessies

met AG/APF zorgden ook voor een grotere entree om de ambitie voor het gebouw te ondersteunen.

Of het ons gelukt is het gebouw te vernieuwen en het concept gestalte te geven kunt u ontdekken in dit report. De uitgebreide reportages van het ontwerp, de voortgang van de bouw en de foto's van het resultaat spreken voor zich. Wij zijn in ieder geval trots op het resultaat en dankbaar voor de ruimte en het vertrouwen dat er in ons gesteld is.

Feit is in ieder geval dat het gebouw zich opnieuw heeft geopend, letterlijk en figuurlijk. Het is lichter, groener en ruimtelijker van binnen en van buiten. De deur staat de hele dag open en de nieuwe gastheren/-vrouwen geven je nu letterlijk en figuurlijk een warm welkom met verse koffie en een smaakvolle lunch. De eerste huurders hebben zich inmiddels gevestigd en de volgende staan te popelen hun intrede te kunnen maken. De aangetroffen leegstand lijkt zich in record tempo op te lossen. Het gebouw heeft alles in zich om ook een positieve bijdrage te leveren aan de herontdekking van Zuidoost.

Aan de A2 staat nu een kantoorcolos met een positieve uitstraling, dit gebouw is Life! [www.life-office.nl](http://www.life-office.nl)



**Marcel Hertig**  
**Angelo Gordon**

At AG, I am involved in all phases from acquisition, redevelopment activities and asset management as well as sales upon stabilization of our projects – this is what makes us unique compared to our competitors. With regards to 'LIFE' in Papendorp I have worked on ideas together with our long standing partner APF during the acquisition process given the building was fairly outdated and not appealing at all. Shortly after our acquisition, we engaged with Ditt in order to refine and improve our ideas.

*What was your experience with Ditt?*

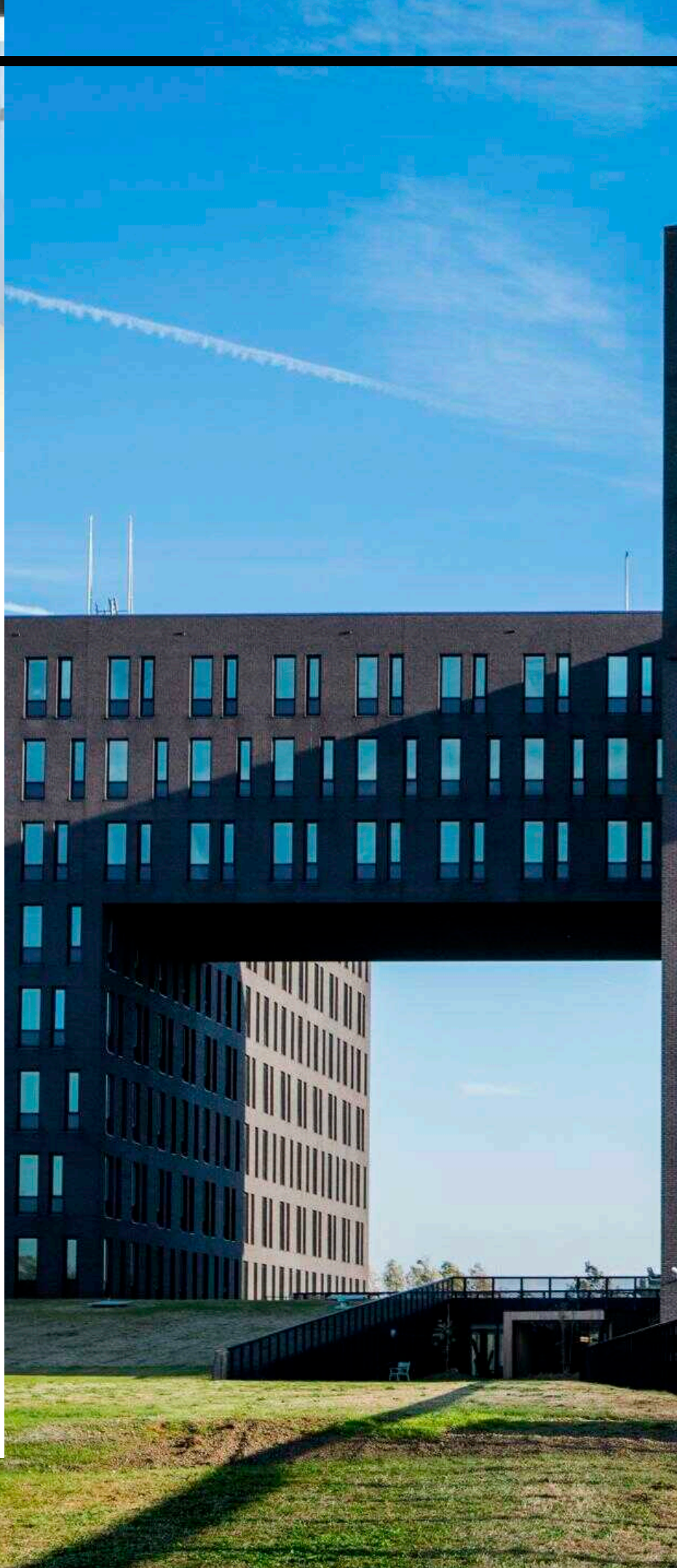
We really liked working with all of the Ditt people - the architect presented their ideas which were really useful but they also appreciated our comments and changes. The execution worked well and we are very pleased with the end result which improved the attractiveness of the building. Tenants really appreciate the great communal areas and meeting rooms which can be used on a flexible basis as well as the unique bar/restaurant area in an area like Papendorp.

*What are you most proud of?*

The change of the lobby is outstanding, it was very hard to imagine how it would look like when we bought the fully vacant building as there was very little daylight - it almost felt like a storage room! When you come into the asset today, you will be surprised how inviting and 'gezellig' the common areas are!

*What in your opinion was the biggest challenge?*

As in most other cases timing is always key and it wasn't easy to hit our timelines. However, we have experienced a great team effort in getting all things across the finish line without any compromises on quality! Both APF and AG are very pleased with the result and so are our new and potential tenants. .





**Martijn Windels en Matthijs Bakker**  
**APF International**

Martijn heeft de investering/aankoop met een team gedaan en Matthijs is als investment manager verantwoordelijk voor het team van de herontwikkelingen en herpositionering.

*Hoe hebben jullie de samenwerking ervaren?*

Prettig, flexibel en doortastend.

*Waar zijn jullie het meest trots op?*

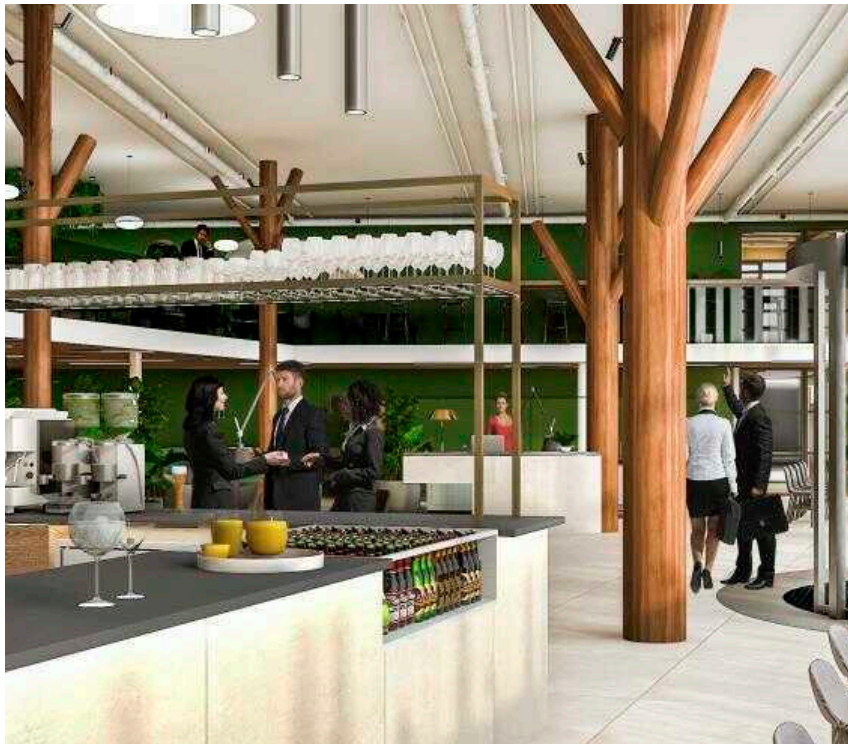
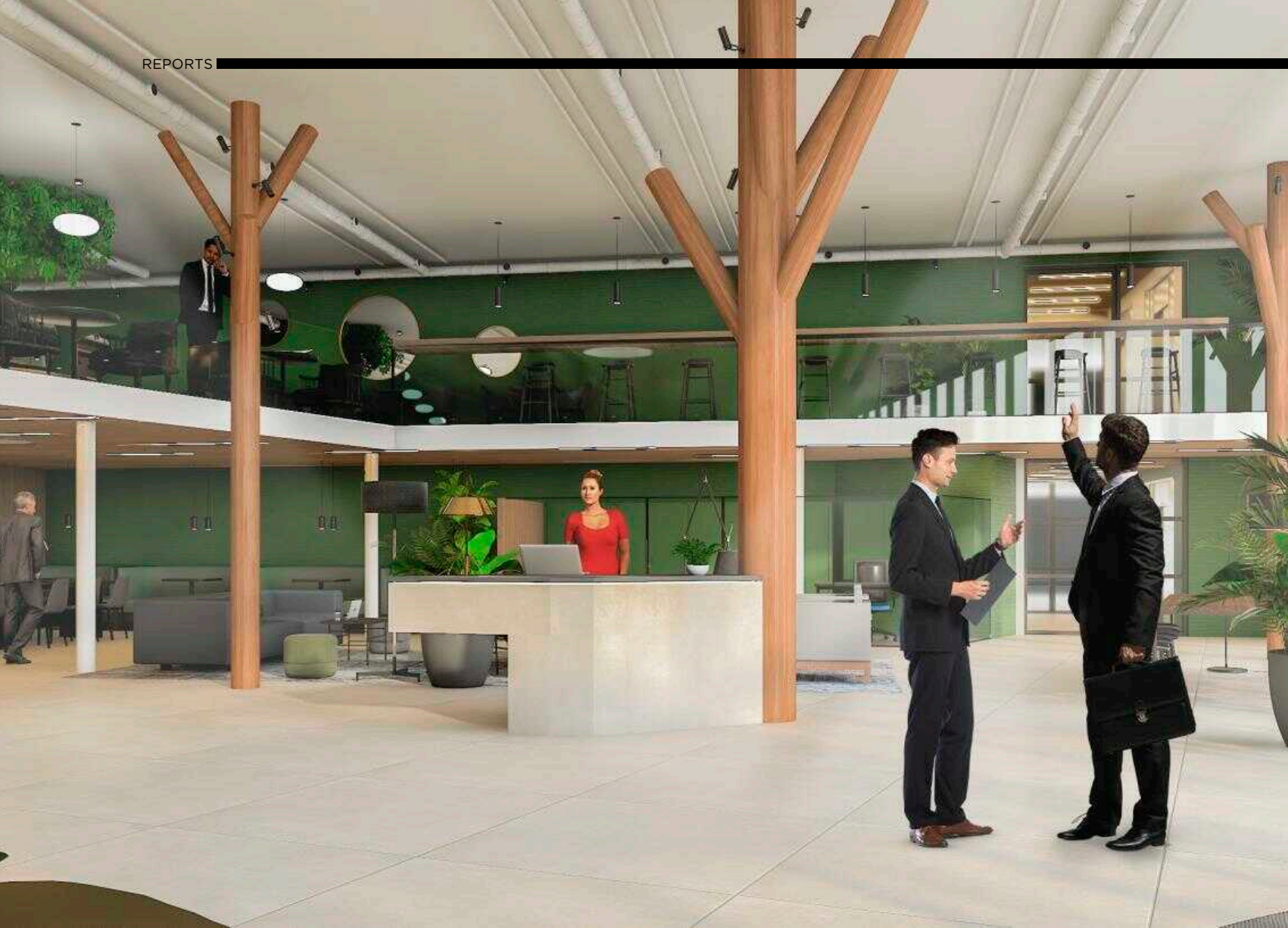
Het eindresultaat, we krijgen veel positieve reacties en merken direct in de verhuur dat het resultaat omhoog gaat. We zitten nu een krap half jaar na oplevering op 50% verhuurd.

*Wat was voor jullie de grootste uitdaging?*

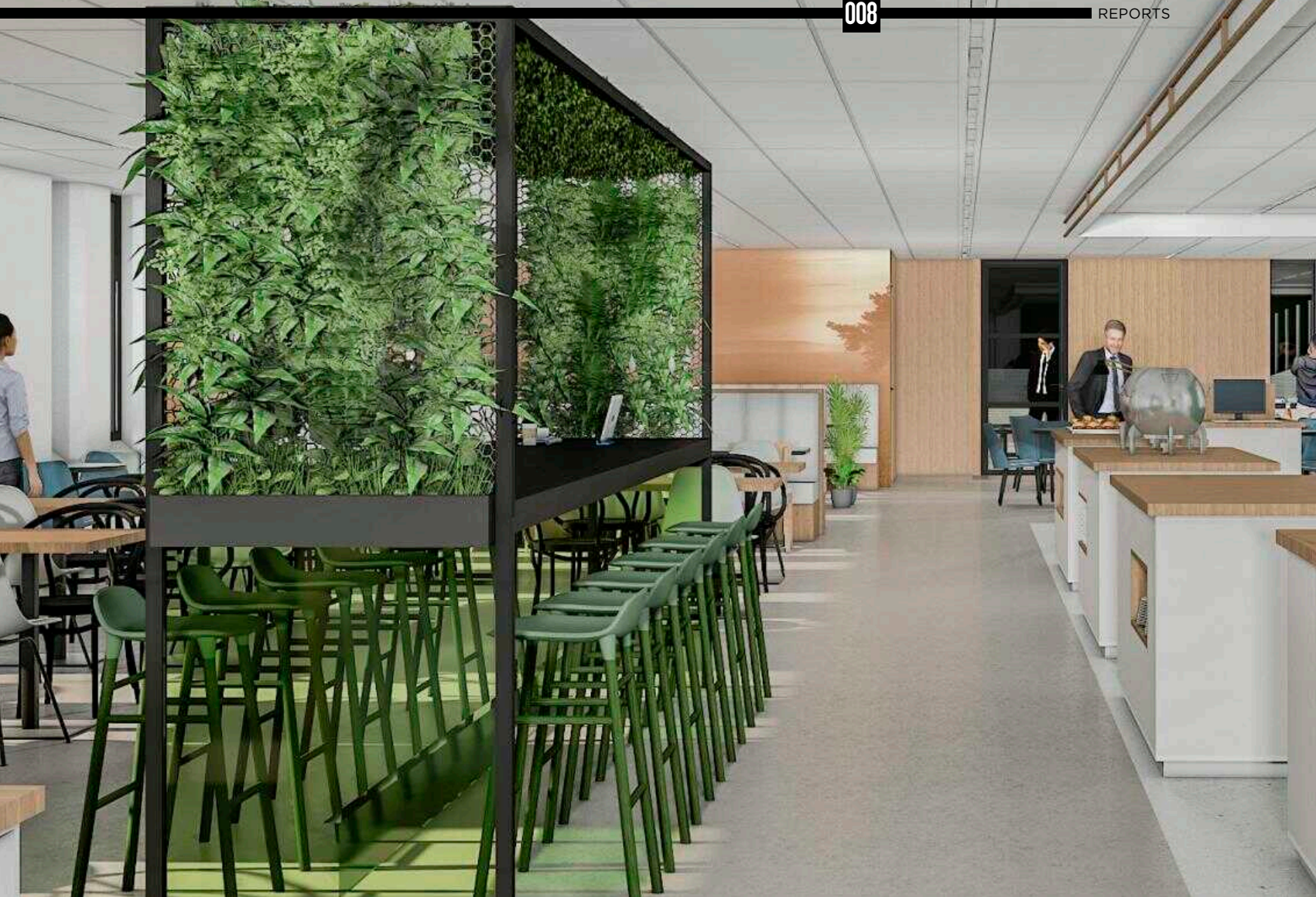
Wij hebben veel lege of gedeeltelijk lege kantoorposities verworven in Amsterdam en Utrecht in de afgelopen 4 jaar. Het gebouw had geen enkele beleving of uitstraling van binnen. Dat dit een 'landmark'gebouw is en in de basis wel van goede kwaliteit is gaf de doorslag de investering te doen. 15.000 m<sup>2</sup> vvo leeg is niet risicoloos. Daarom vonden we het belangrijk om een kwalitatief en 'levend' gebouw met goede faciliteiten te maken. Dat is geslaagd.



Een walk-through video van het life-office





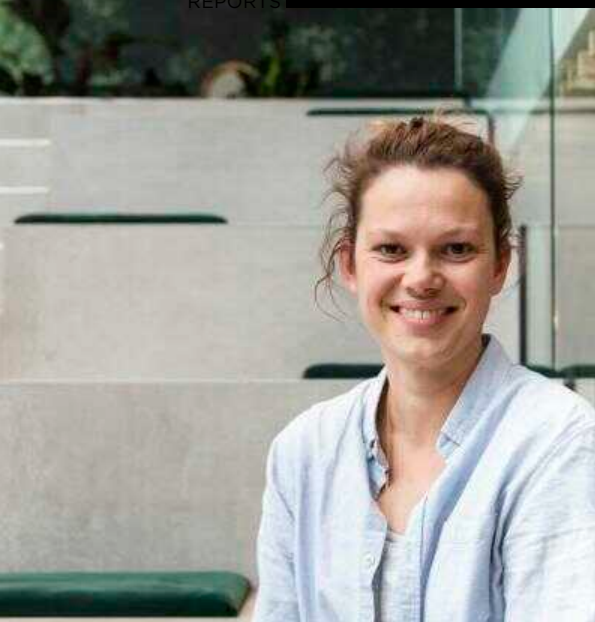


## HET ONTWERP

Lifeoffice is een kenmerkend en inspirerend gebouw. Met andere woorden: een mix van ontmoeten, werken en ontspannen. Iedereen kan hier (aan)landen en werken, dat merk je al als je binnenkomt. Eén groot ontmoetingsgebied met een entreeplein met koffiebar, lounge en verschillende overleg plekken. Via de trap, tevens

tribune kom je op de 1ste verdieping hier vindt je een restaurant, serviced offices en vergaderzalen voor 8 tot 80 personen.

Buiten is nooit ver weg, zowel op de begane grond als op de verdieping kan je naar de tuinen om te ontspannen, een frisse neus te halen of te sporten.



## DE CREATIVITEIT

**Rachel Santegoets**  
Interior Design

Het in 2007 gebouwde kantoorpand in Papendorp Utrecht is in 2017 door een joint venture van Angelo Gordon en APF International gekocht. Als stenen object staat het gebouw als zichtlocatie aan de A2 en wordt omringd door een gloeiend graslandschap. Tezamen met de nieuwe eigenaren, Spark Real Estate en Stadium Capital Partners, zijn we bezig met de ontwikkelingen van het kantoorpand om het te transformeren naar een nieuwe en inspirerende beleving in Utrecht. Waarin naast het faciliteren van kantoren het ontzorgen van de gebruiker erg belangrijk is. Doormiddel van verschillende receptiefaciliteiten, grote en kleine vergaderruimten, een café bar, verschillende overleg plekken en een comfortabele lounge wordt dit gecreëerd. Voor het concept, en de afwegingen die gemaakt zijn in het voorlopige ontwerp, spelen de strakke lijnen van het gebouw en het zachte landschap een belangrijke rol.

Het gebouw is omgeven door veel ruimte en een gras landschap. Dit vertegenwoordigt comfort, strelen, samenkomen, de natuur, blootsvoets lopen, spelen, vrijheid en het zachte element. De structuur en de lijnen van het gebouw zijn sterk en groots. Dit vertegenwoordigt structuur,

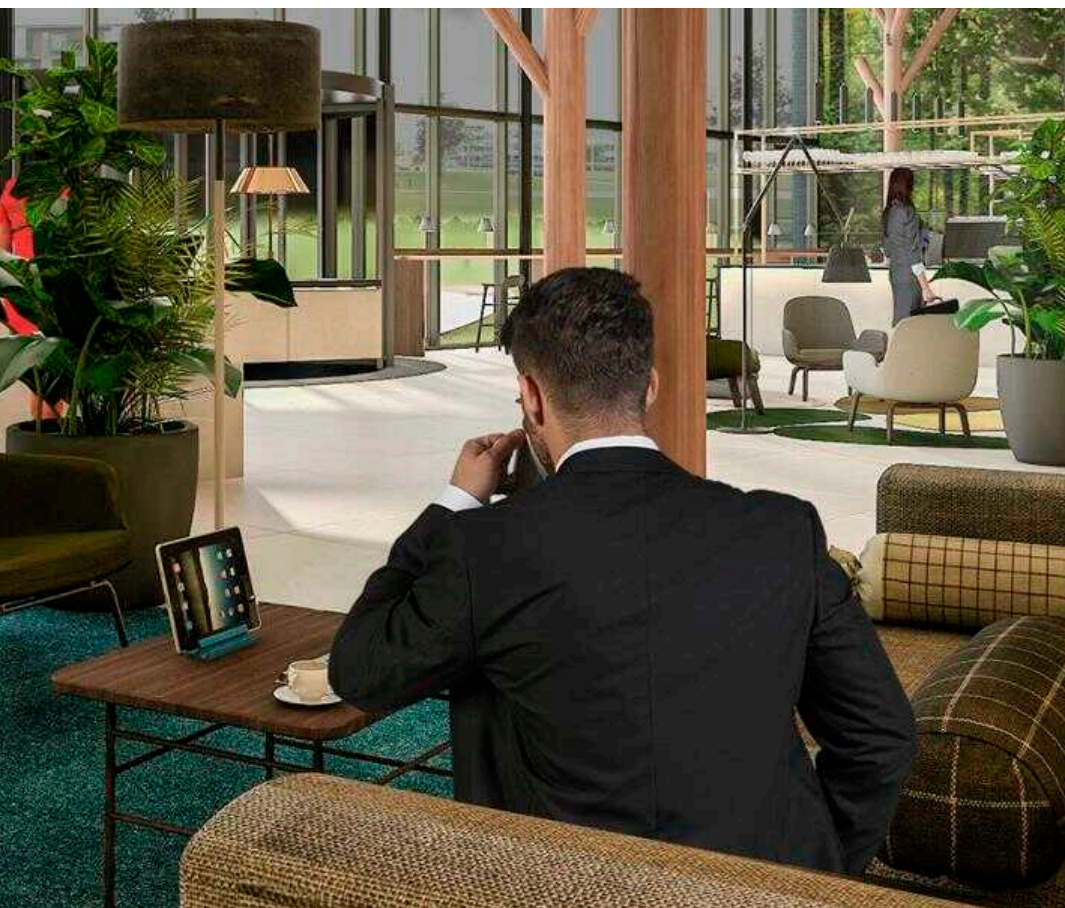
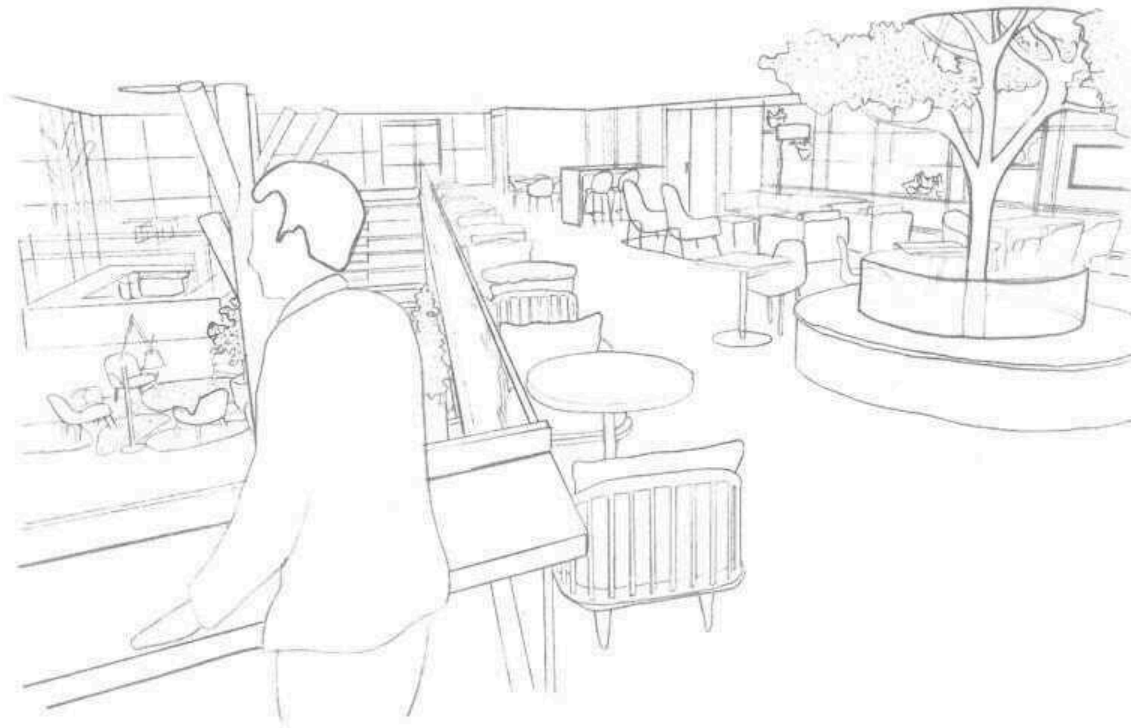


bescherming, object, kracht, zakelijk, serieus zijn en het harde element.

Door de twee samen te laten komen en in elkaar over te laten vloeien, vervagen we de scheidingslijn tussen binnen en buiten. Zo kunnen we een dialoog creëren tussen zacht en hard, binnen en buiten en het landschap en de bebouwde wereld. Dit concept gaat niet alleen over het interieur, maar ook over de buitenkant en landschapsarchitectuur.

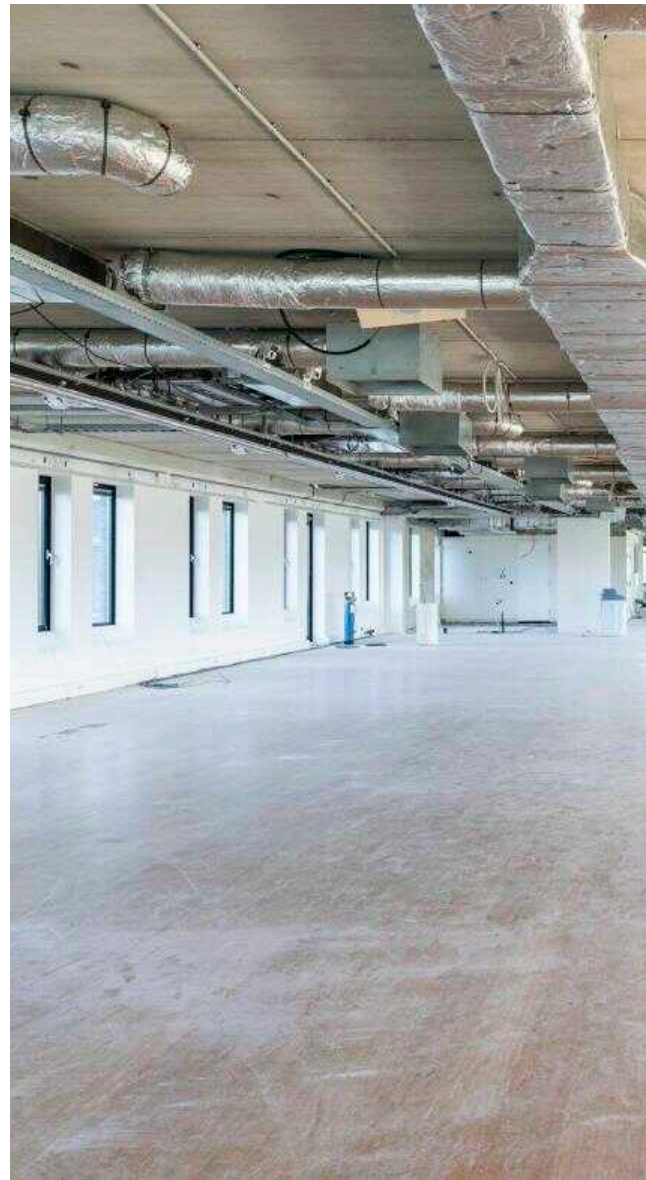
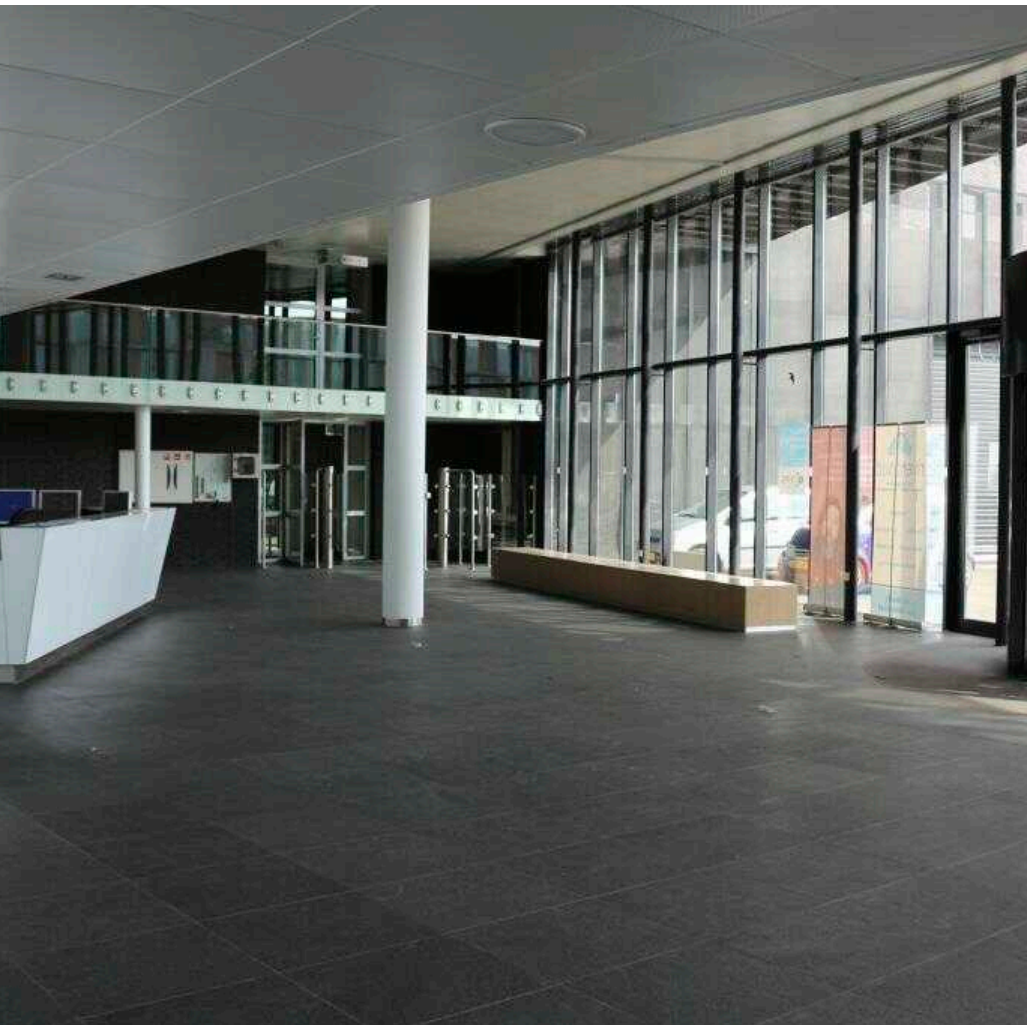
In het totaalconcept halen we elementen van binnen naar buiten en van buiten naar binnen om zo een zachte, groene beweging opgang te zetten. Van binnen naar buiten vertaalt zich als een uitnodigende verblijfsruimte aan de hoofdentree zijde van het gebouw. Door zachte organische groen objecten los te plaatsen ontstaat er een speels plein

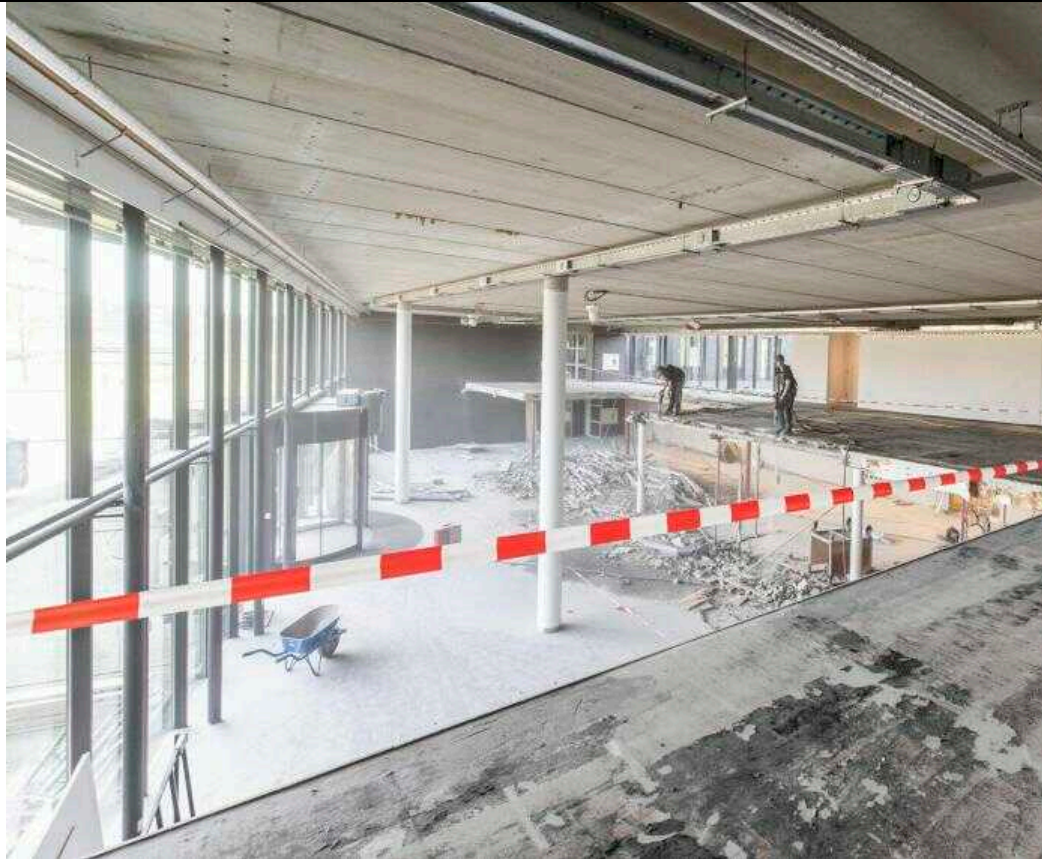




waarin gezeten, gewandeld, gesport, gefeest en geluncht kan worden. Van buiten naar binnen gaat over natuurlijke materialen en vormen in combinatie met het letterlijk naar binnen halen het landschap. Door nieuwe daklichten in het plafond van het sociale hart te plaatsen halen we letterlijk de natuur naar binnen. Door natuurlijke en zachte elementen in het interieur toe te passen, werkt dit op positieve wijze door op de gebruiker

# DE BOUW





**Bert Odijk**  
**Onderaannemer Bouwrijck**

Bij de Life-Office hebben wij het meeste werk gehad aan de gehele vide en de aparte vergaderruimte die aan het gebouw is vastgemaakt. Dit is op een bijzondere plek geplaatst waardoor je een verbinding krijgt tussen binnen en buiten.

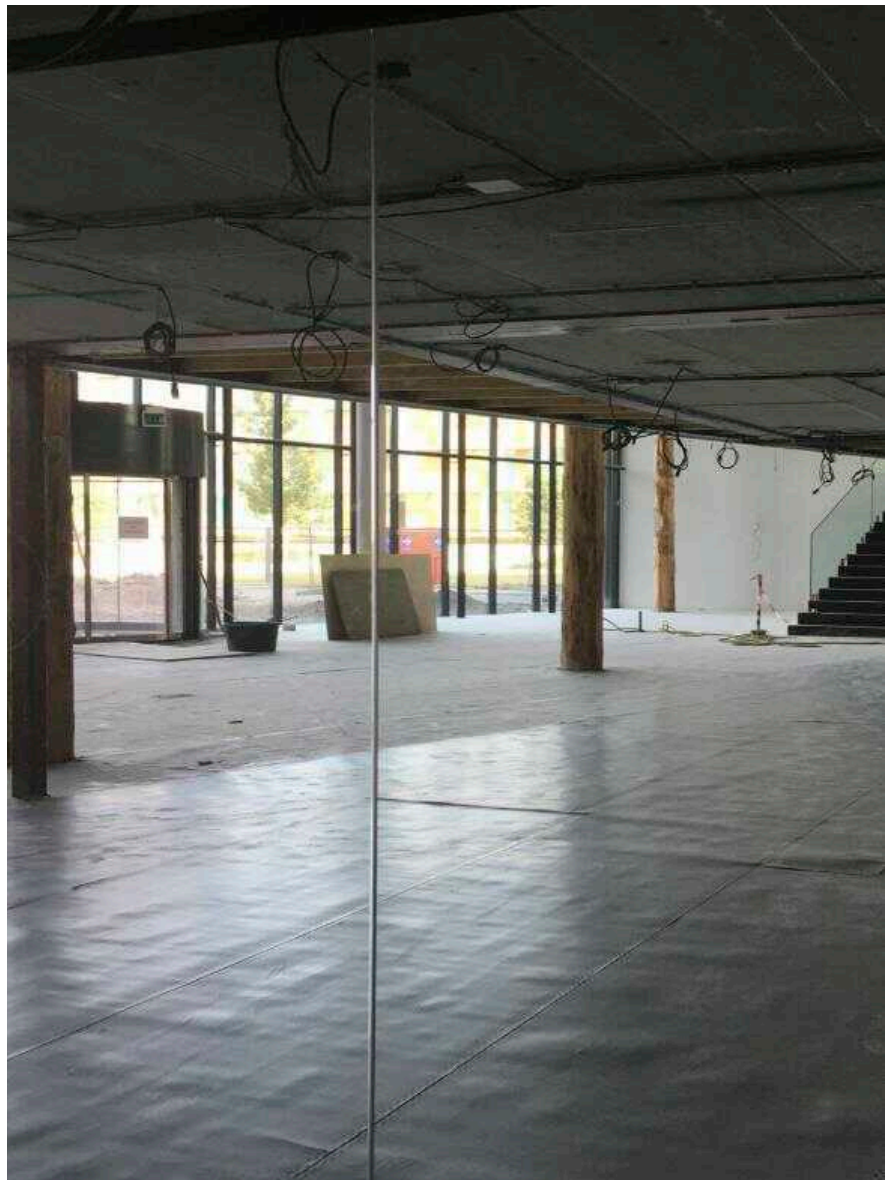
*Hoe heb je de samenwerking ervaren?*

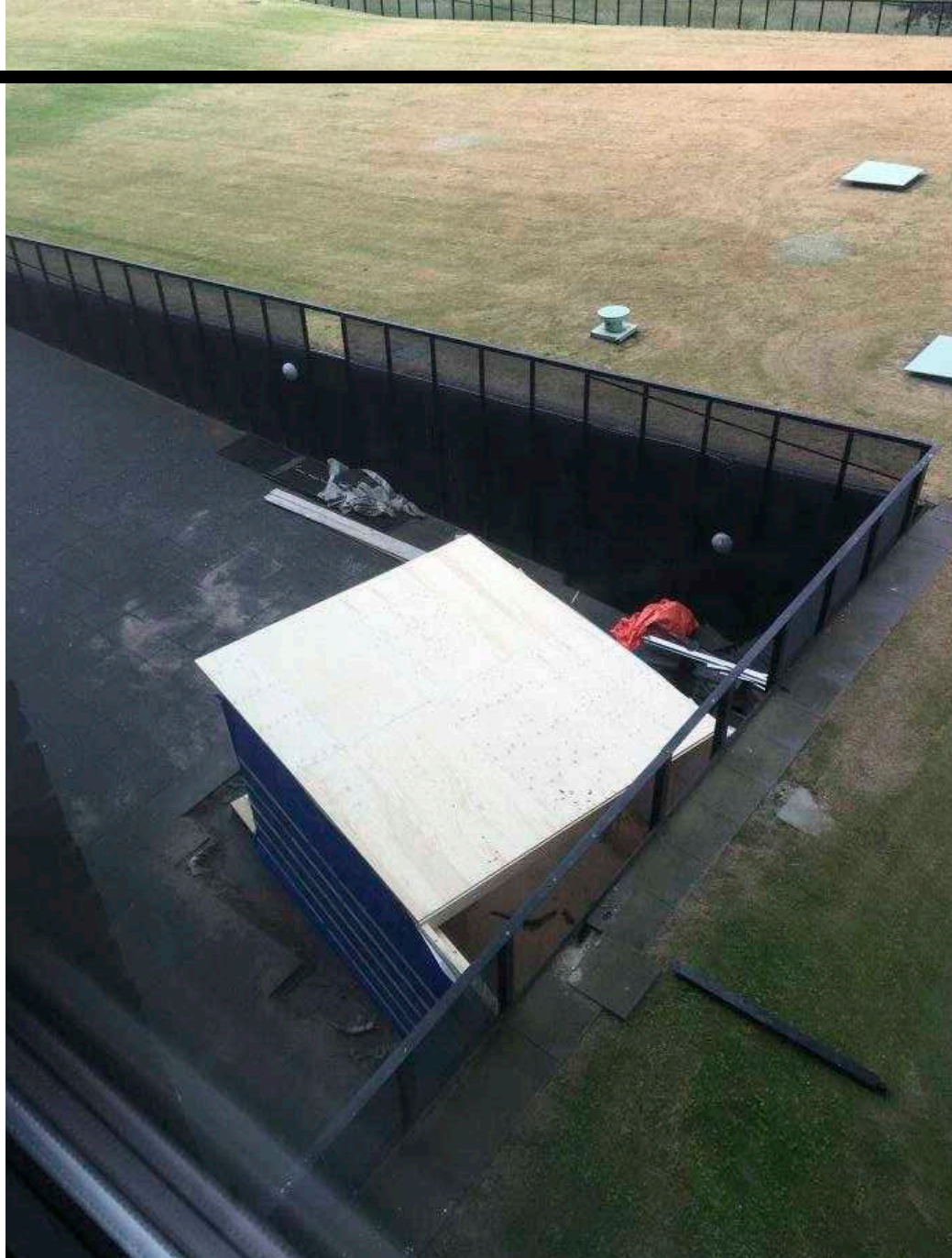
Heel goed. Er waren veel veranderingen steeds maar dit heeft wel tot een super tof eindresultaat gezorgd. Dit is dan ook al ons 7e project samen met Ditt Office-makers. We hebben voor dit project 2 vaste mensen gebruikt zodat de communicatie in goede banen word geleid. Ook hebben we tijdens de bouw veel proefstukken gemaakt, zodat we steeds een goede prijs en kwaliteit verhouding konden maken.

*Waar ben je het meest trots op?*

Eigenlijk alles, het is echt tot in detail uitgewerkt waardoor het er nu zo fantastisch uitziet.







**Robert van Ballegooijen**  
**Merbo B.V. interieurbouw**

We hebben al het maatwerkinterieur mogen verzorgen voor het project. Denk daarbij aan al het houtwerk, maar ook de toelevering van stoffering, metaal en glas onderdelen. Als uitgangspunt waren er de tekeningen van de architect waarna wij productietekeningen hebben gemaakt tot het plaatsen van de producten op locatie.

*Hoe heb je de samenwerking ervaren?*

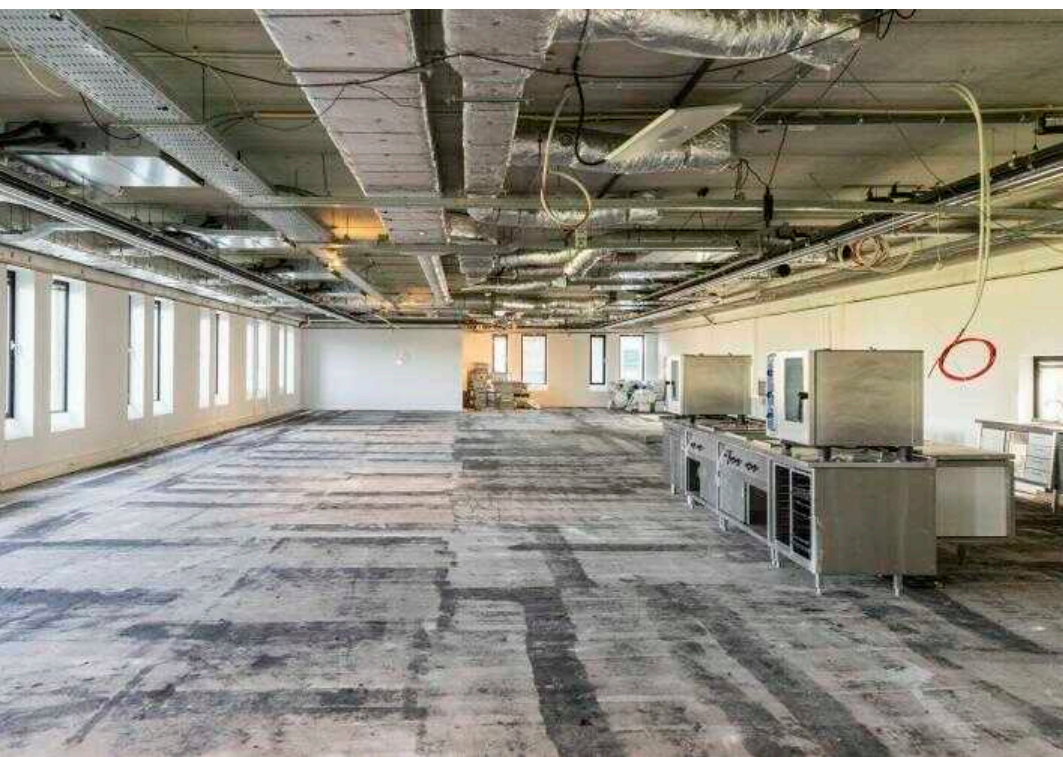
Wij zijn vanaf het eerste begin betrokken geweest bij dit project en hebben daarvoor samen met de architect en projectbegeleider mee kunnen denken. Met name deze samenwerking en wederzijdse open en eerlijke manier van werken hebben we als zeer prettig ervaren.

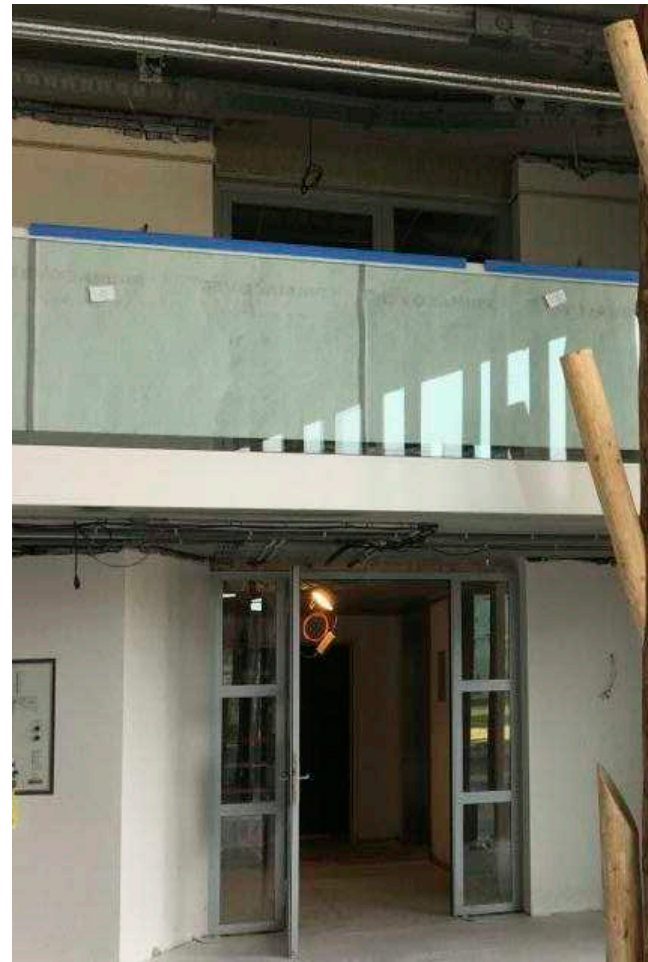
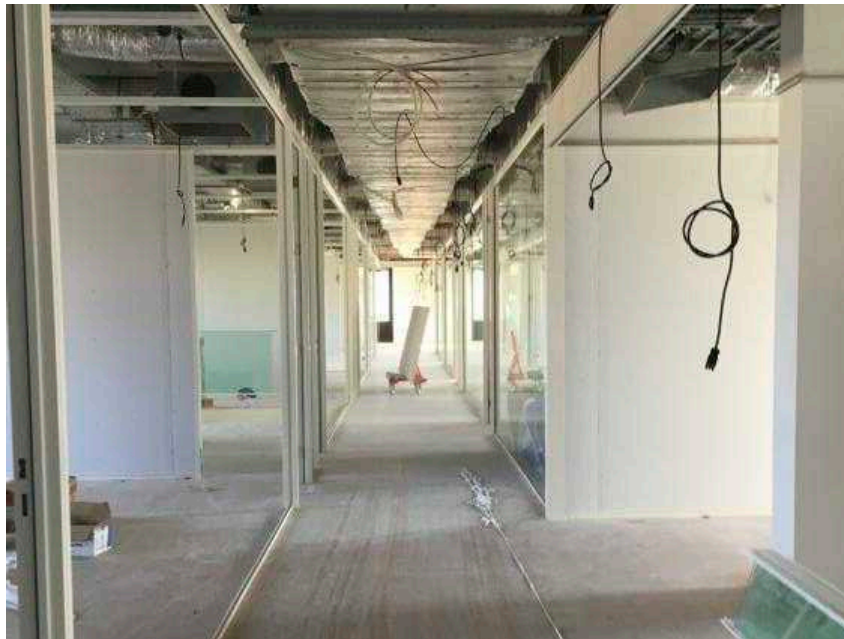
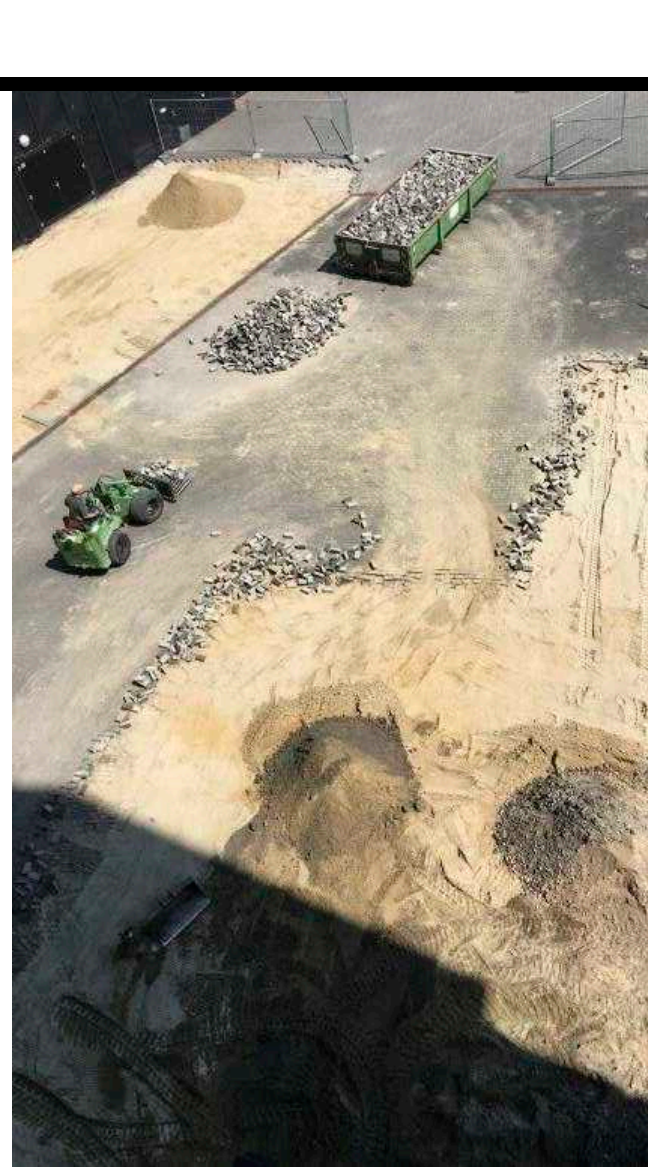
*Waar ben je het meest trots op?*

Het grote en complete deel wat wij hebben mogen maken, met onze betrouwbare samenwerking partners hebben we in planning en budget een heel complete inrichting kunnen realiseren. Alles is daardoor perfect op elkaar afgestemd en dat maakt het een heel mooi project!

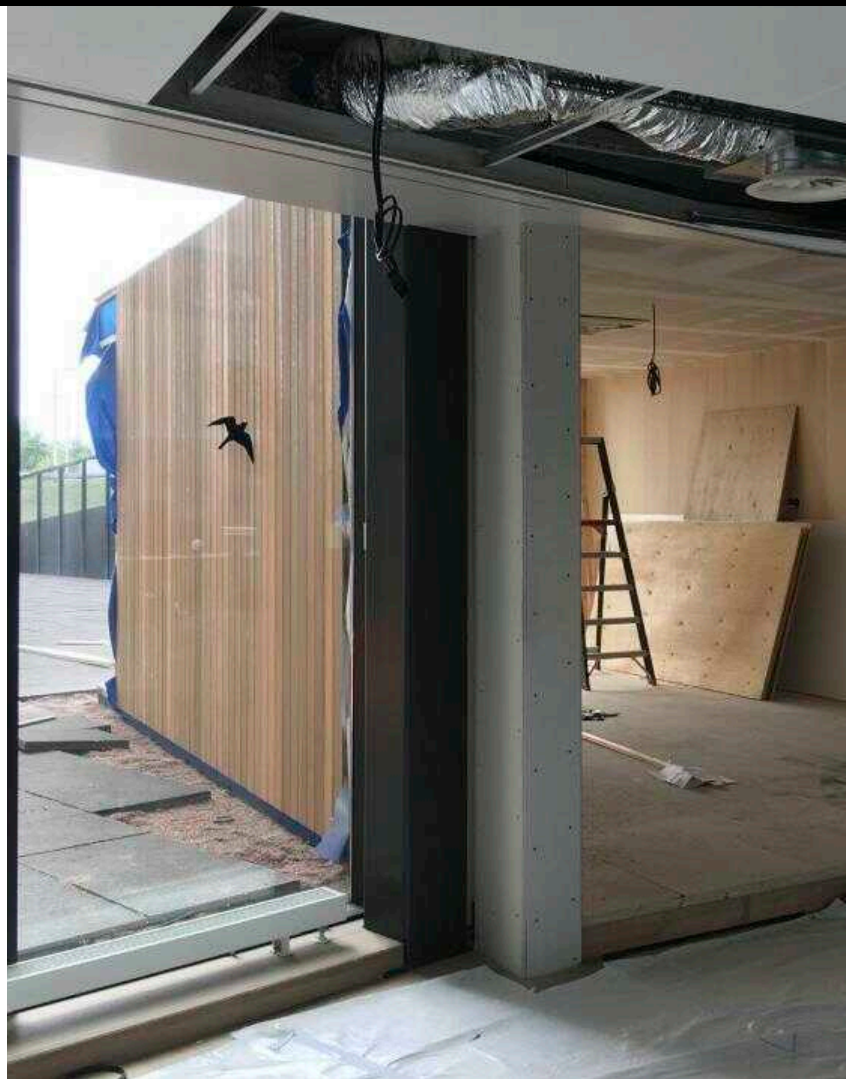
*Wat was de grootste uitdaging?*

Dan moet ik toch aan de bar op de begane grond denken. Daar was de laatste informatie van diverse partijen pas laat bekend en hebben we zeer snel moeten schakelen. Zeker toen en bij het laden van de composiet bladen de kar omviel en alle bladen gebroken waren. Er moesten toen dus met spoed nieuwe bladen komen, dat is uiteindelijk gelukt!









**Roy Binneveld**  
**Ditt projectleider**

Namens Ditt was ik eindverantwoordelijk voor het project. Samen met het team hebben we ontwerp, calculaties, uitvoering en oplevering verzorgd. Hierin hebben we een heel mooi project neergezet, waarbij we zijn gegaan voor totale ontzorging. Het team en ik zijn heel trots op het feit dat we deze parel in Papendorp mooier hebben kunnen maken.

*Hoe heb je de samenwerking ervaren?*

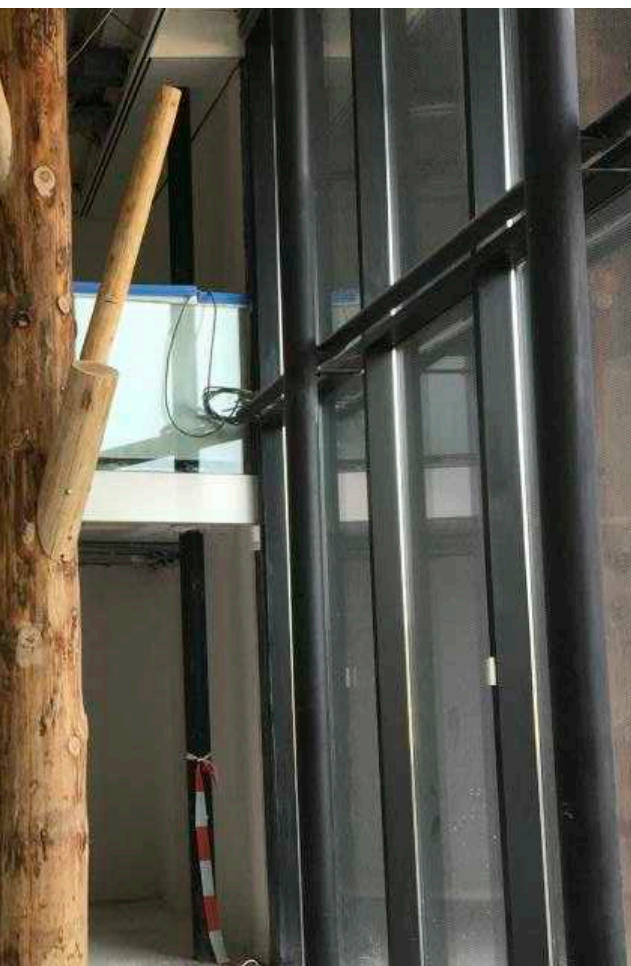
Als een geoliede machine. We hadden een hele goede balans. Ontwerp, bouwkundig tekenwerk, helicopterview en uitvoering ter plaatse. De onderlinge samenwerking en de focus zijn de succesfactoren voor dit project geweest.

*Waar ben je het meest trots op?*

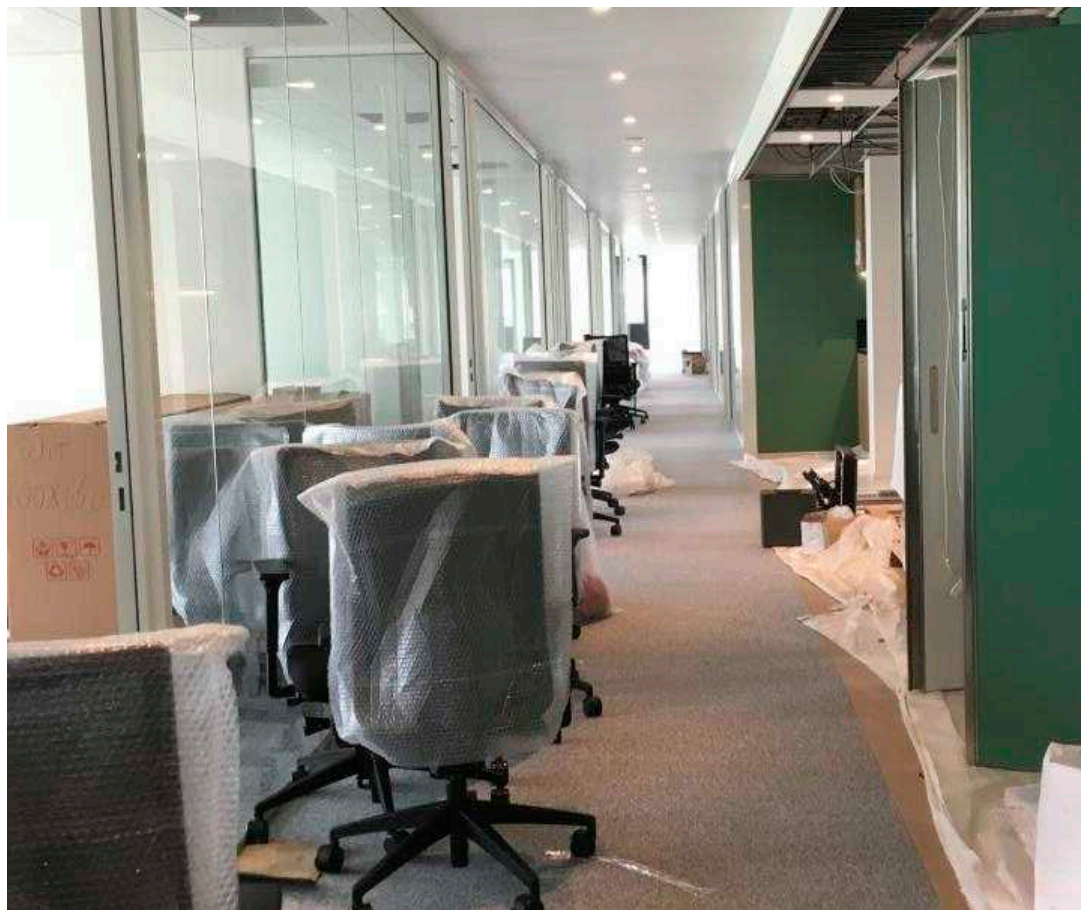
Dat niet alleen de interne samenwerking zo goed is verlopen maar ook met de opdrachtgever. De samenwerking die we met de vertegenwoordigers van Angelo Gordon/APF was zeer prettig. Er was sprake van respect, vertrouwen en een groeiend mandaat. Het doel was het pand opnieuw op de kaart zetten samen en gekeken naar de huidige verhuur denk ik dat we voorzichtig kunnen zeggen dat dit lukt!

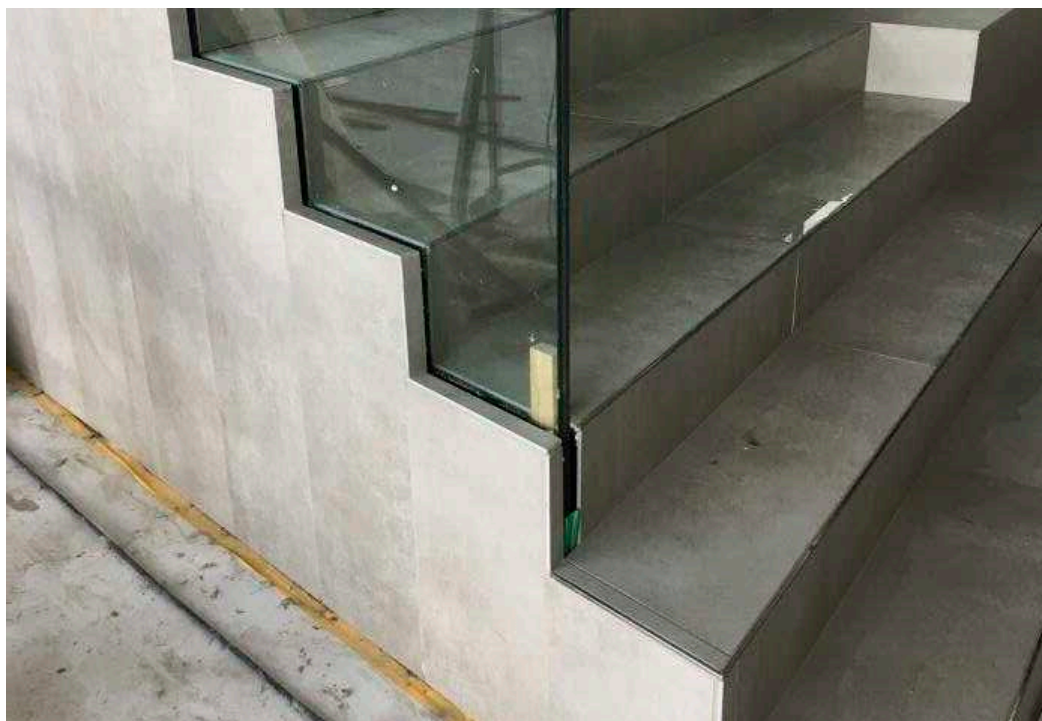
*Wat was de grootste uitdaging?*

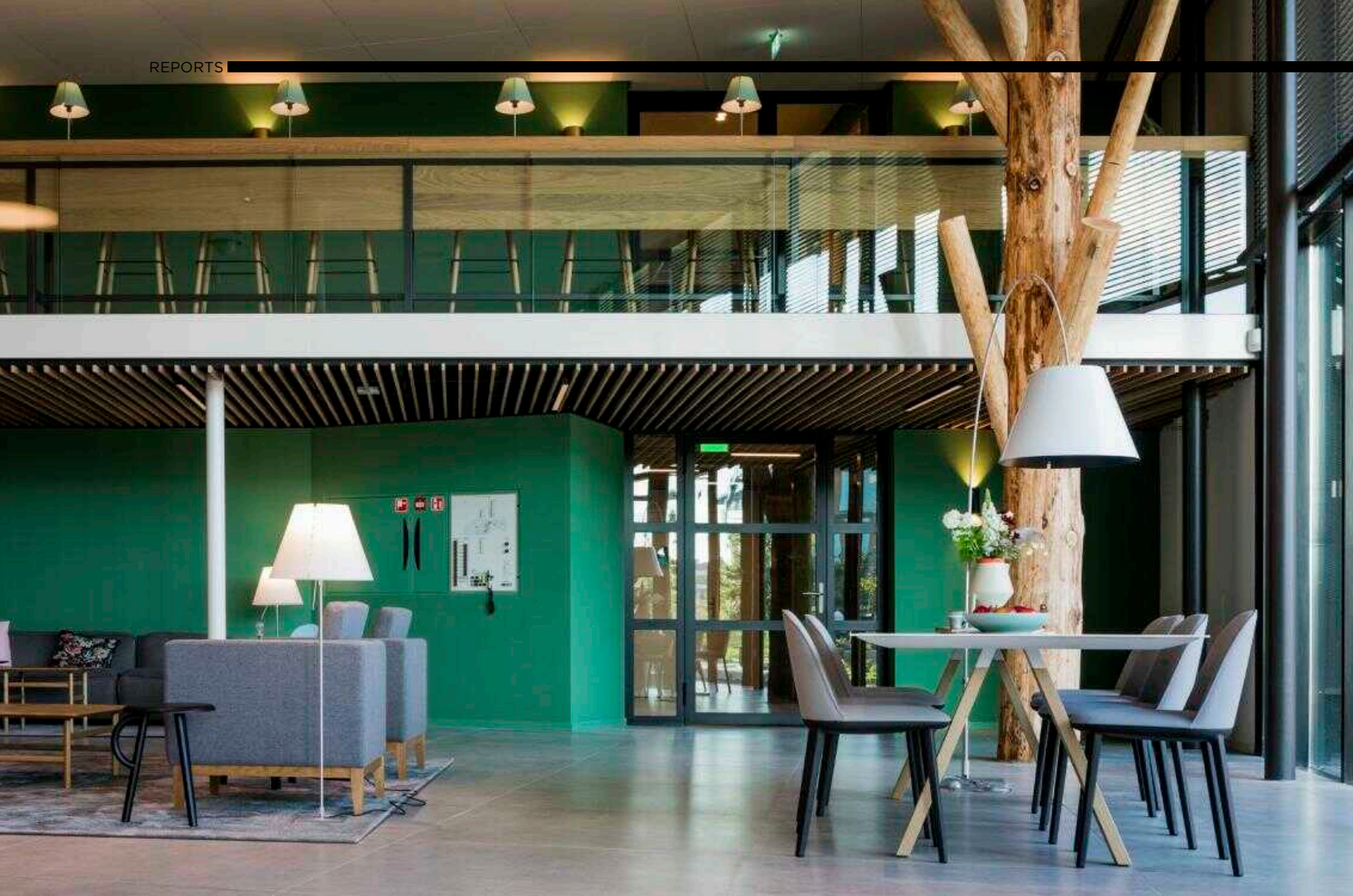
Mijn credo bij ieder project is tijd, kwaliteit, geld. Op deze basis stuur ik mijn projecten en manage ik mijn teams. Op dit project stond veel druk, maar het is gelukt. We hebben de 'renders' gebouwd en aangenomen project opgeleverd zonder meerwerk. De opening kon plaatsvinden binnen de afgesproken planning en een project als dit afronden met maar 10 restpunten is grote klasse.

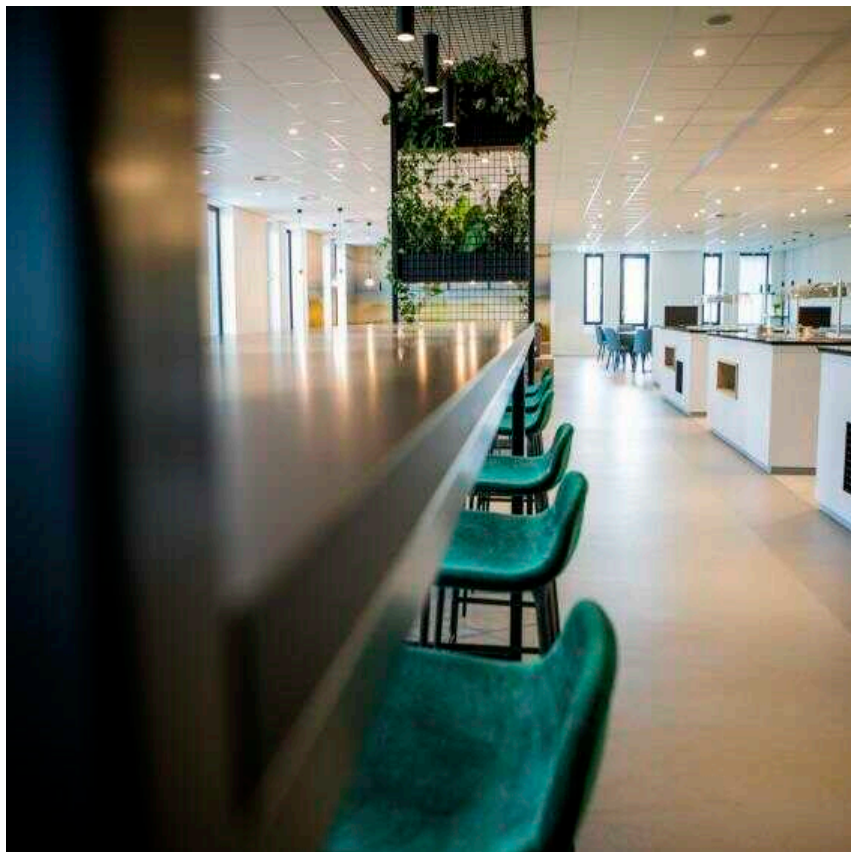
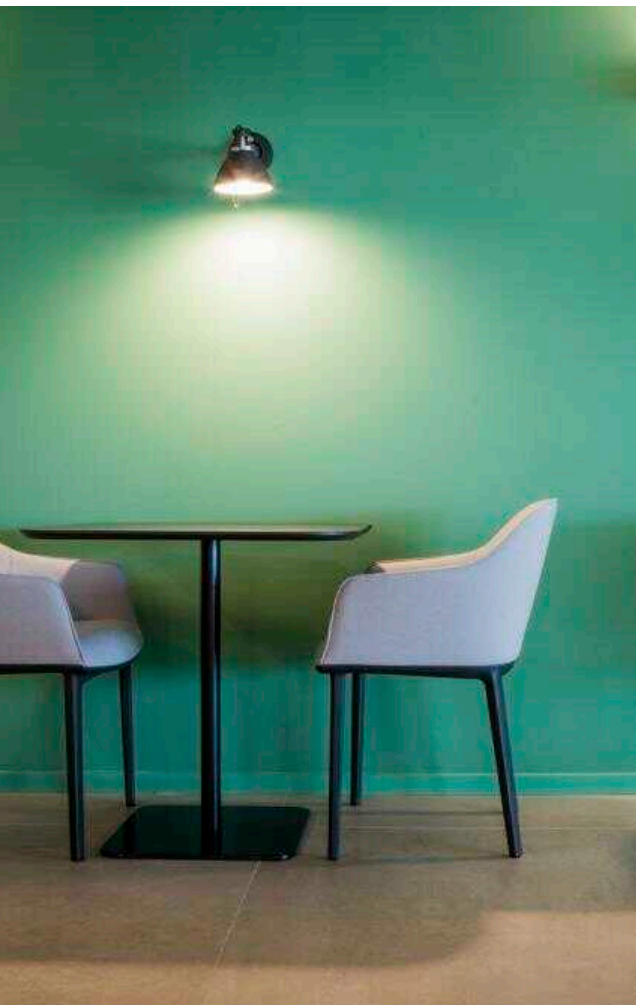


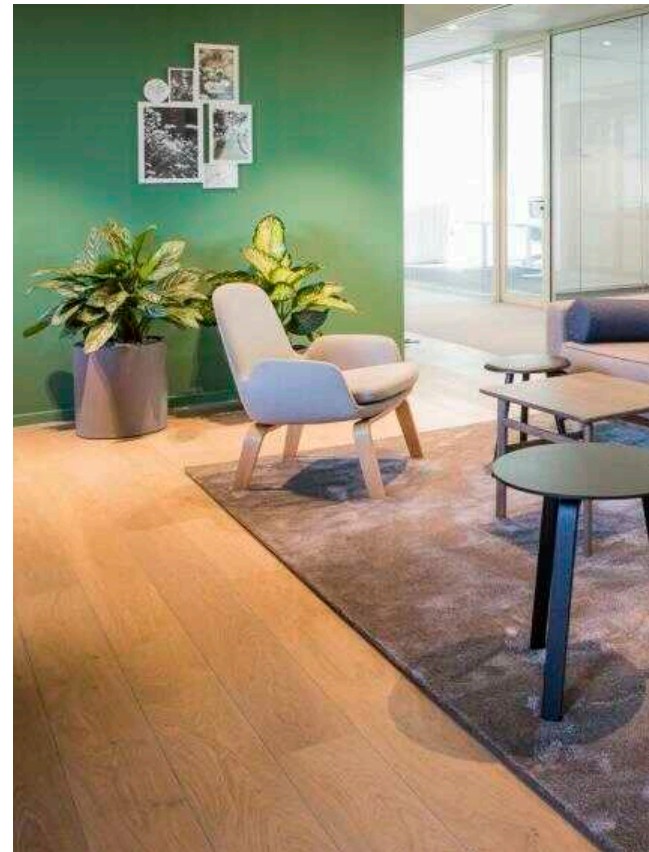
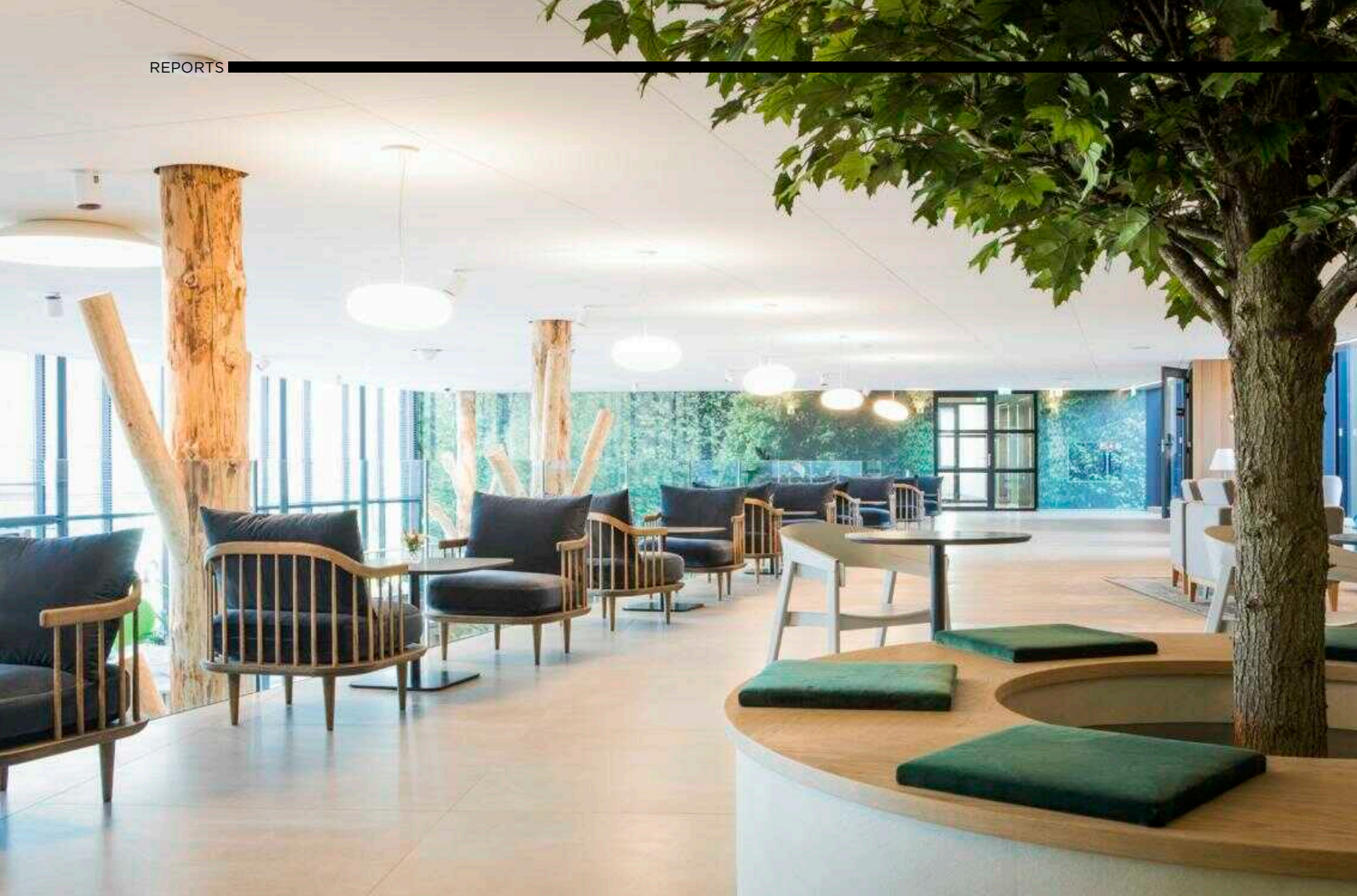
# LIFE OFFICE

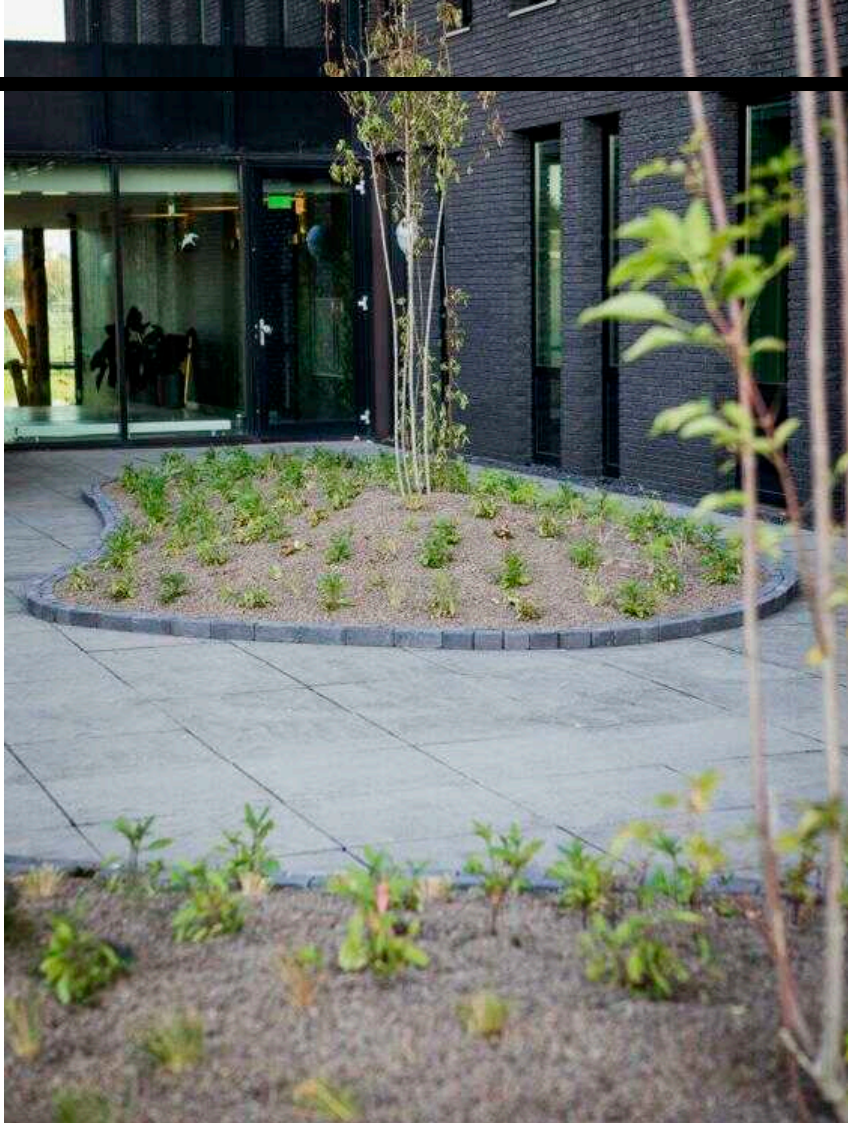


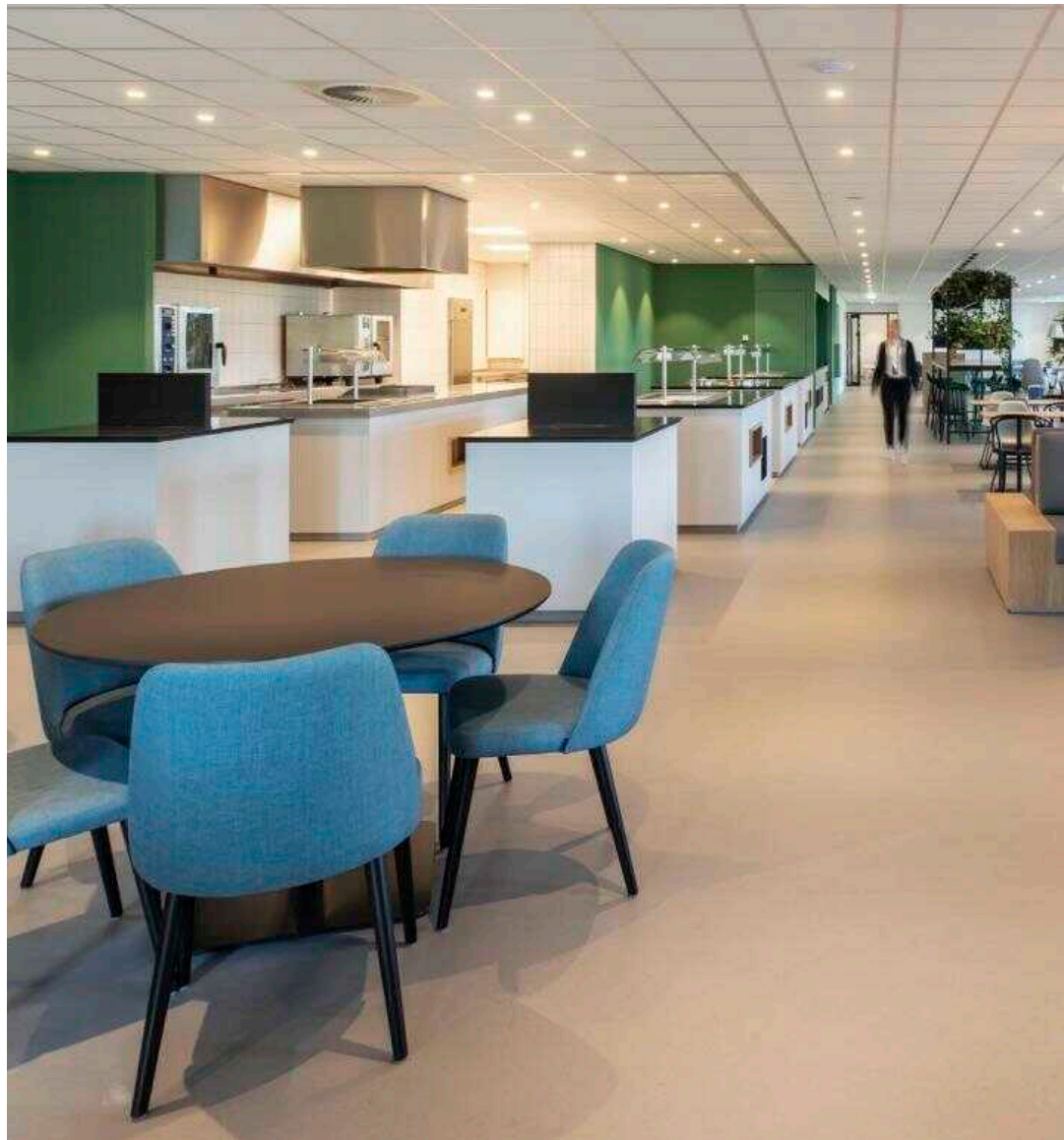




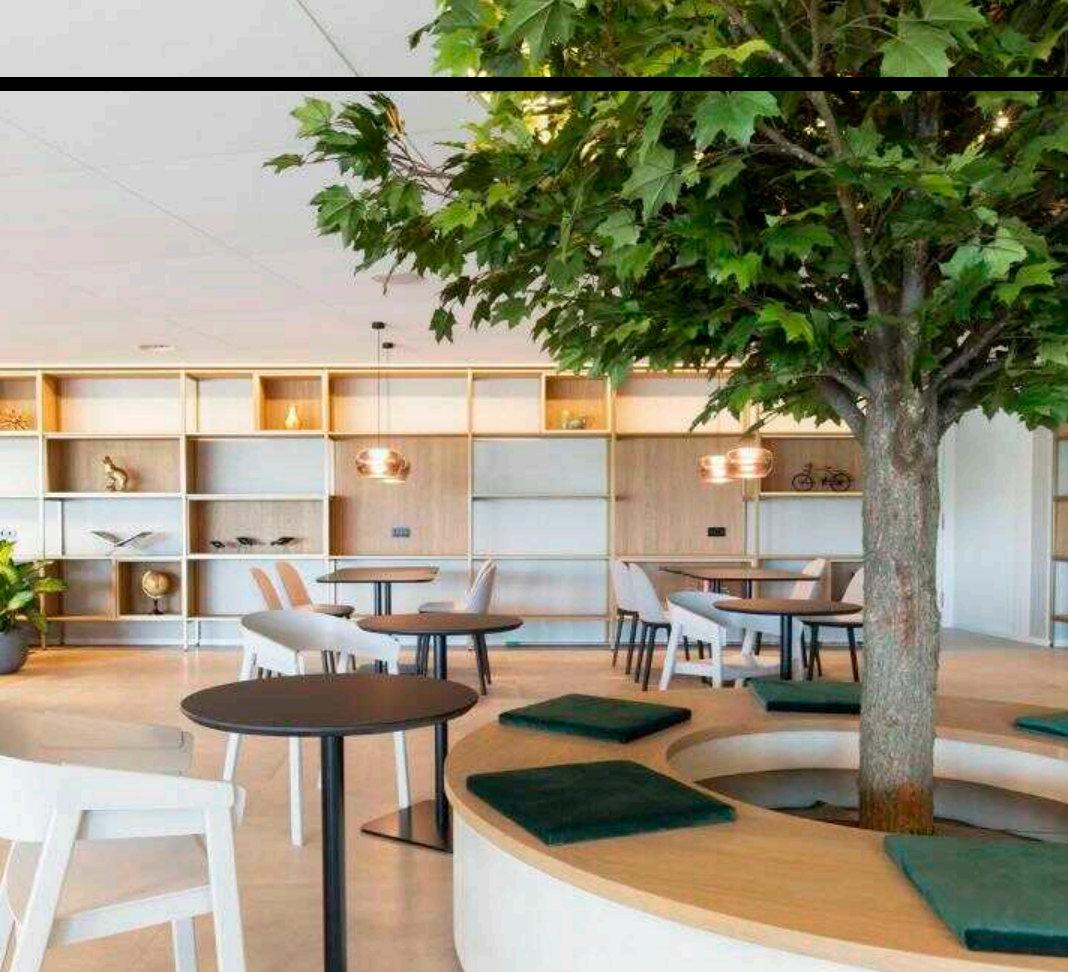










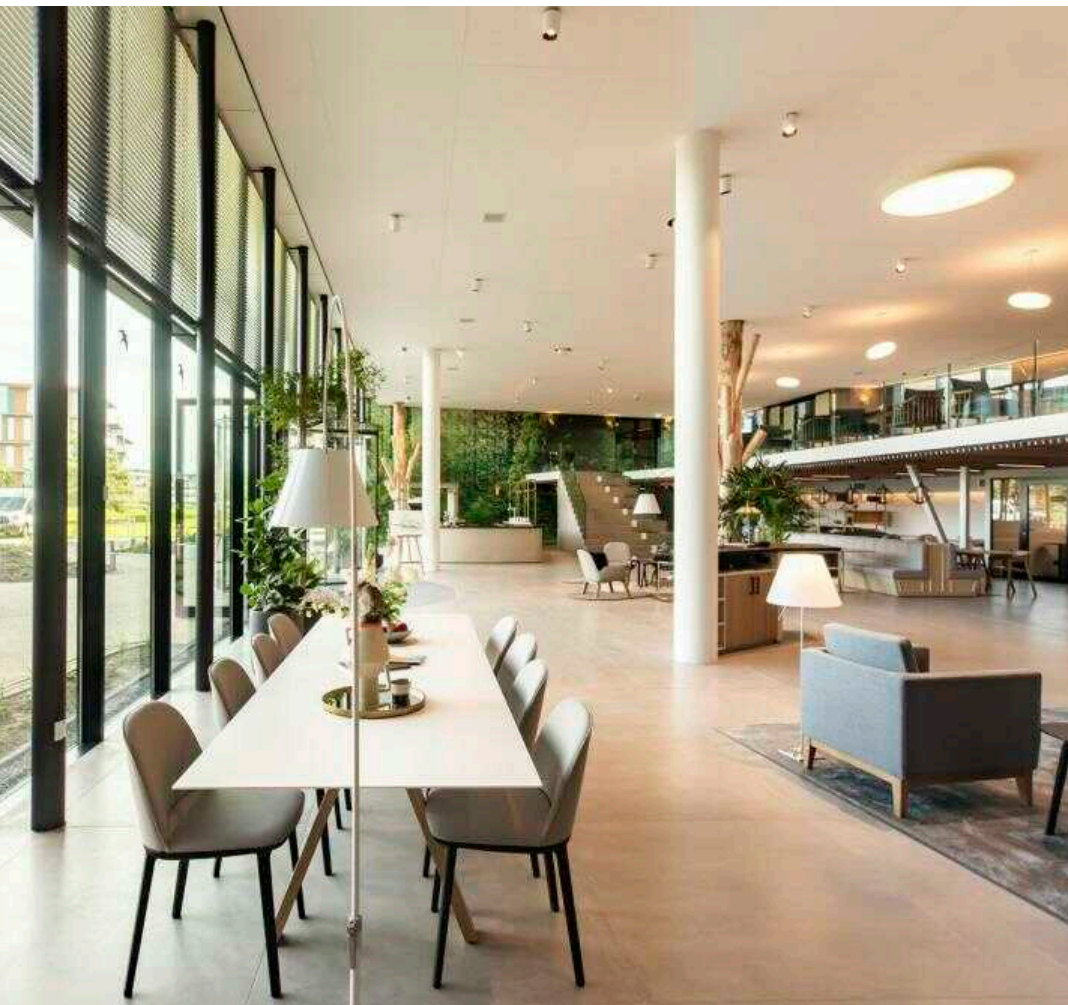


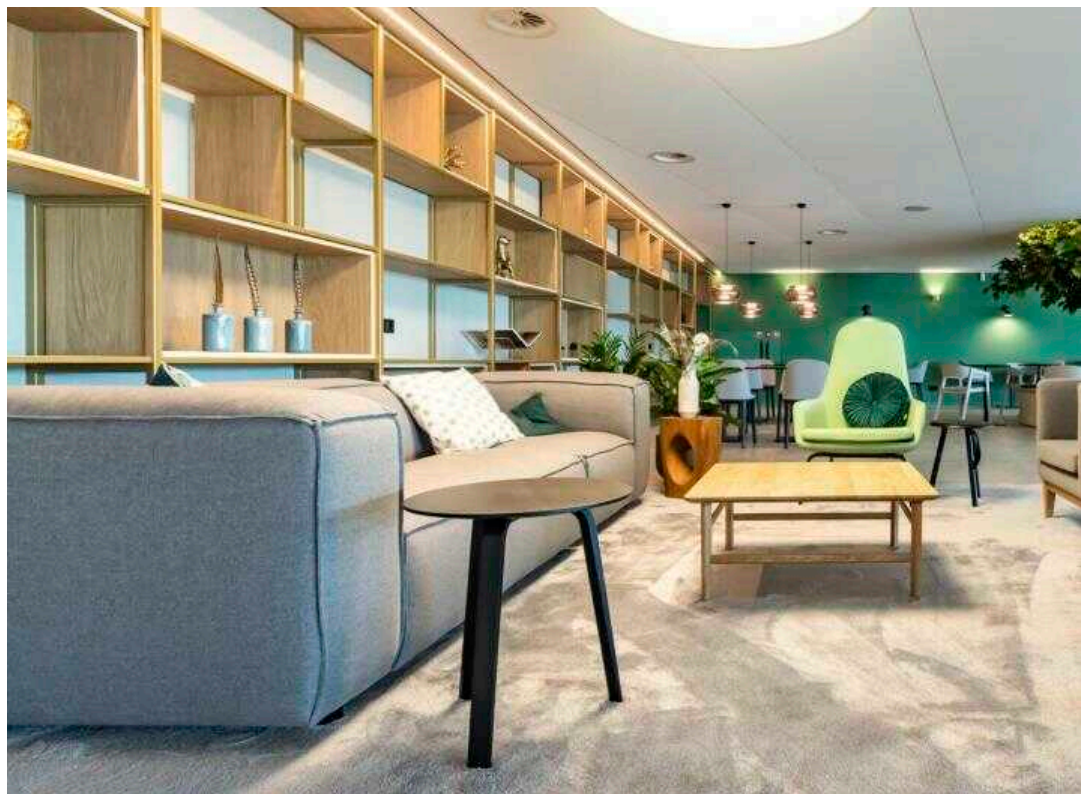
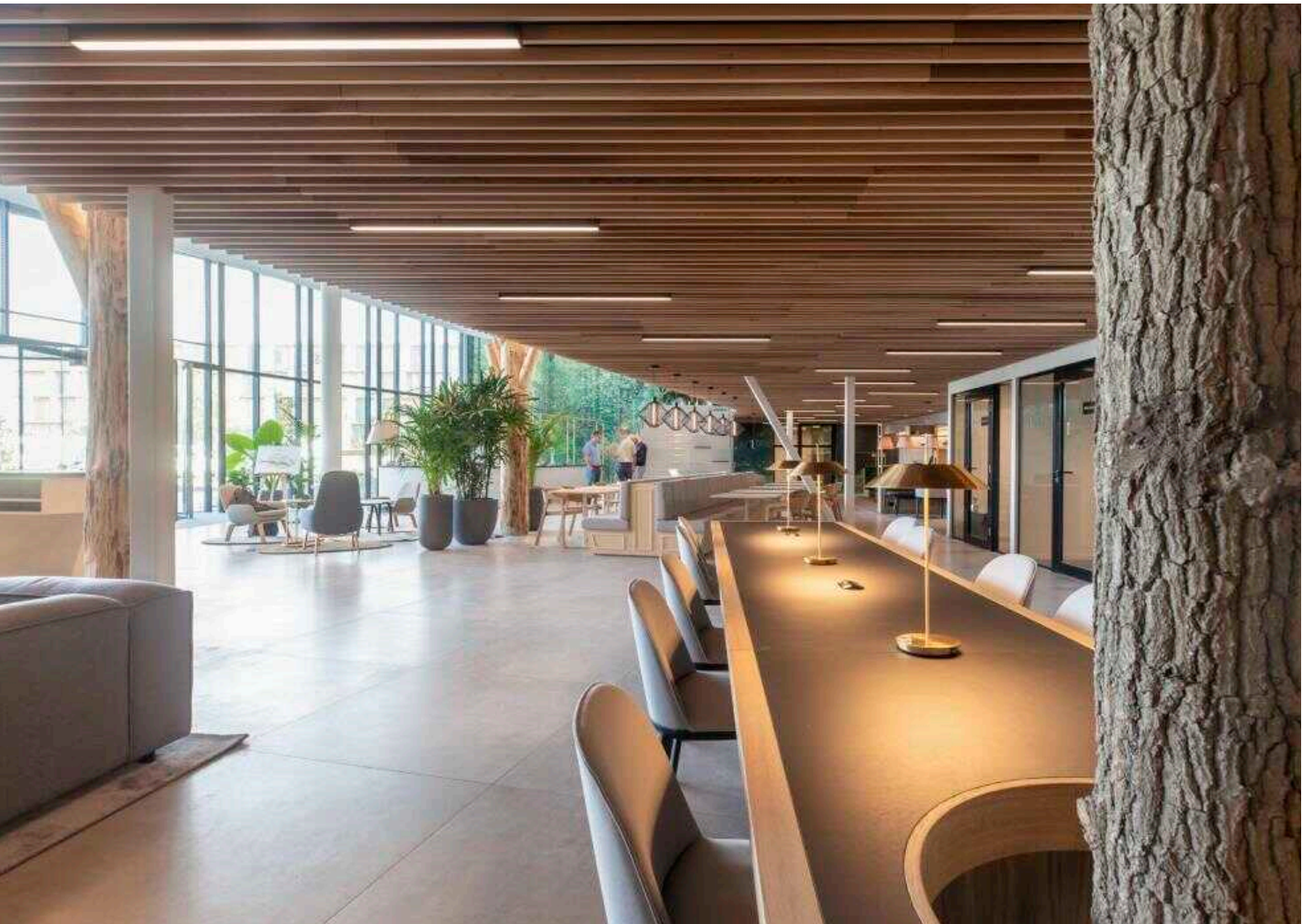
*v.l.n.r. Martijn Giebels, Delle Benton, Rachel Santegoets, Roy Binneveld, Mattijs Kaak, Anton van Bethray*

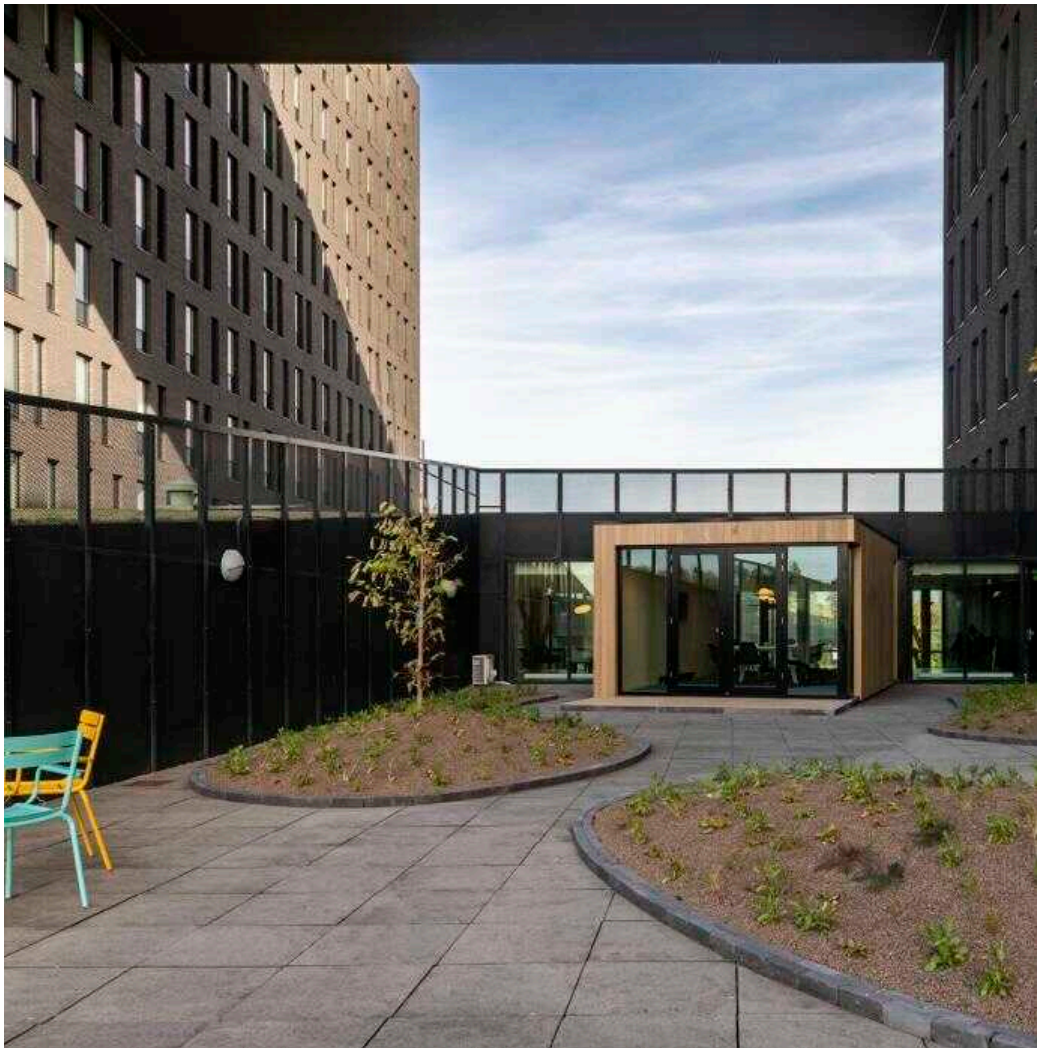
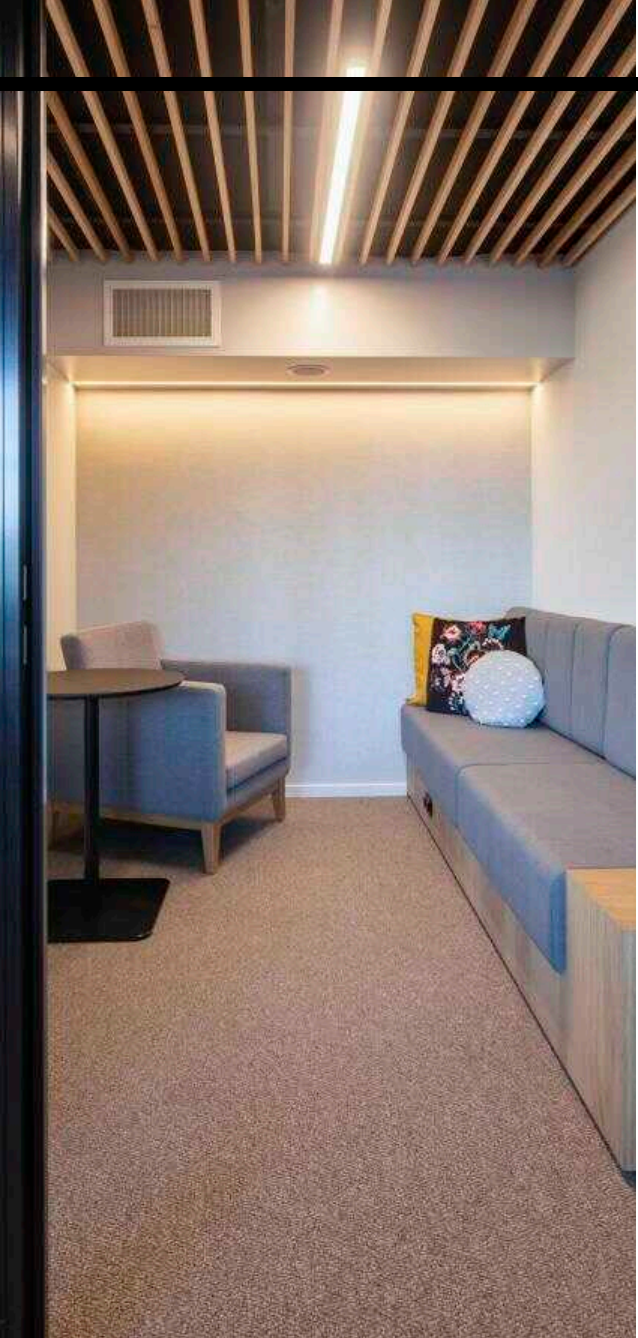
Van de eerste pitch tot aan de opening heeft Ditt met een vast team aan het project gewerkt. Als een geolied team maar ook zeker in nauwe samenwerking met opdrachtgever en alle andere betrokkenen.

Het ontwerp tot in de kleinste details is neergezet door Rachel Santegoets. Het was voor haar een inspirerende en uitdagende klus waarbij al haar expertise ook op het gebied van het ontwerpen van een buitenruimte werd benut. Collega Delle Benton werd haar partner in dit ontwerpproces en dat heeft het gewenste resultaat gegeven. Martijn Giebels was verantwoordelijk voor de bouwkundige- en vergunningstekeningen. De uitdaging hier lag hem in het bouwkundige aspect van de bijzondere vergader box die door de gevel naar voren komt. De verantwoordelijkheid voor de calculatie en de bouw lagen in de ervaren handen van Roy Binneveld. Hij heeft dit project volledig opgeleverd binnen de gestelde kaders van tijd, kwaliteit en geld, dit was cruciaal in de samenwerking met deze opdrachtgever. In de uitvoering van deze immense klus werd hij gesteund voor Anton van Bethray, hij was de dagelijkse man op de bouw en communiceerde met alle onderaannemers.

Een sterk team met als resultaat een Prachtig Kantoorpand, waar je gezond, fijn en inspirerend kan werken! Mattijs Kaak heeft de wensen van de opdrachtgever vertaalt naar het uitvoerende team, zo is het verhaal rondom Life-Office tot leven gekomen.









# COLOFON

Ditt Reports is een uitgave van

**ditt.**

concept en samenstelling

**Ditt**

redactie

**Mattijs Kaak**  
06 14 181 784  
mattijs@ditt.nl

ontwerp en opmaak

**Koudijs buro voor ontwerpen**

fotografie

**Marjolein Thijse, Sabine Franke**

Interieurvormgeving - architectuur

**Rachel Santegoets**  
**Delle Benton**

Projectmanagement

**Roy Binneveld**  
**Anton Bethray**

Bouwkundig advies

**Martijn Giebels**

contactgegevens

**Ditt Officemakers Amsterdam**  
Michelangelostraat 67  
1077 BW Amsterdam  
020 57 530 78

**Ditt Officemakers Twente**  
Wierdensestraat 40  
7607 GJ Almelo  
0546 633 000

De samensteller van de glossy heeft ernaar gestreefd belanghebbenden van het gebruikte materiaal te achterhalen. Waar dit niet is gelukt, kan men zich alsnog melden.



**ditt.**

OFFICEMAKERS

DESIGN BUILD TECHNOLOGY