# 2025 Jaar over zicht



RUIMTE PIONIERS

*Totaalregisseur van woon-, werk- en leefruimte*





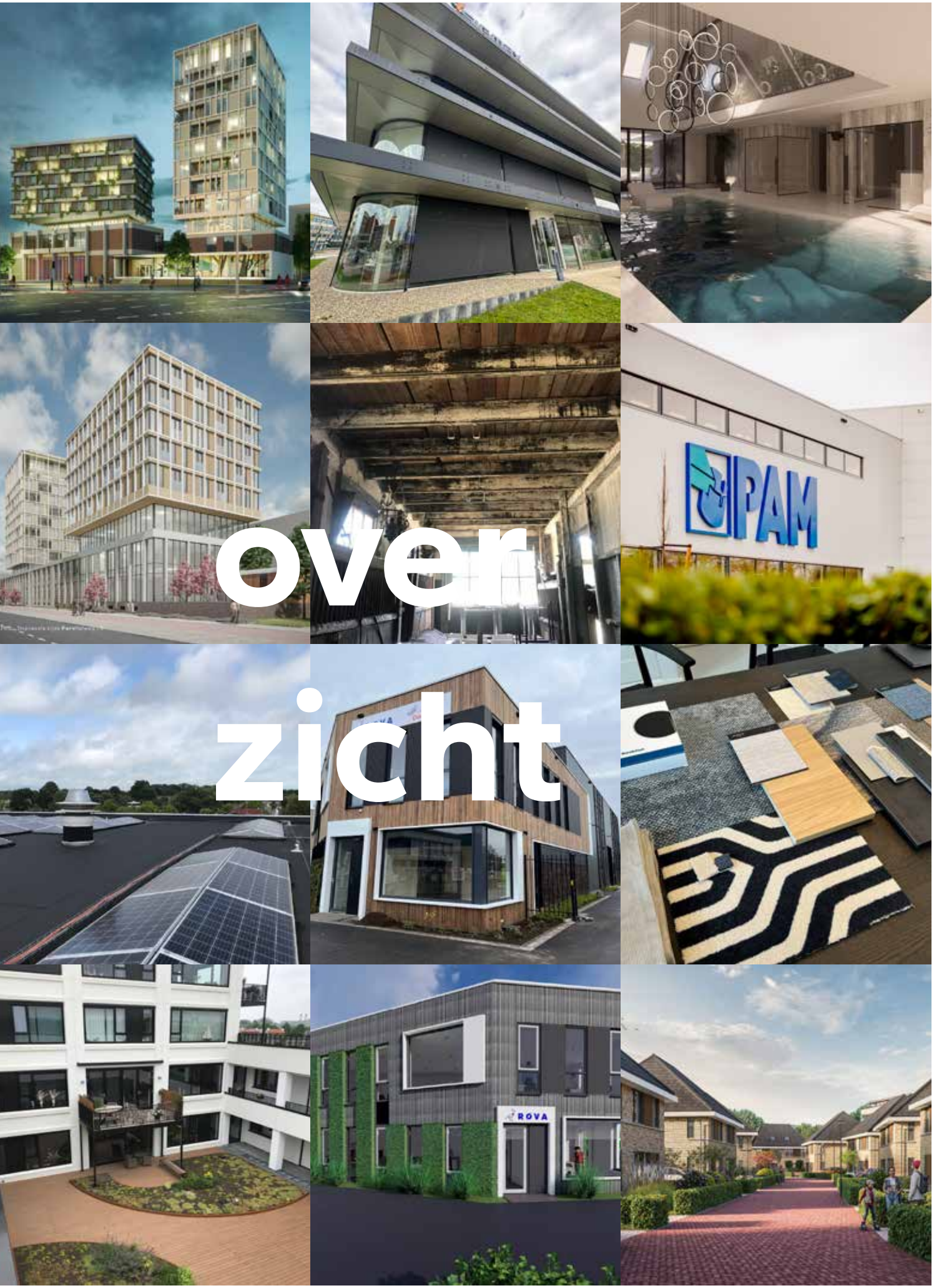









# projecten


over
zicht
PAM
ROVA

# Lees wijzer

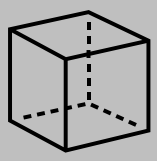
**De werkzaamheden die wij in 2025 voor onze opdrachtgevers hebben uitgevoerd, zijn divers en uiteenlopend. Om inzicht te geven in onze bijdrage binnen de verschillende projecten, wordt in dit jaaroverzicht gewerkt met iconen.**

**Door middel van iconen, afgebeeld bij een selectie van projecten, wordt aangegeven welke werkzaamheden en expertises zijn ingezet. Deze iconen maken zichtbaar op welke onderdelen wij actief zijn geweest, van ontwerp en uitwerking tot coördinatie, inrichting en gebruik.**

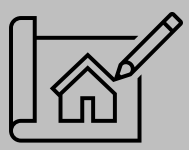
**Onderstaande iconenset geeft onze geleverde diensten weer:**



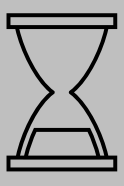
FACILITY



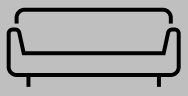
BUILDING INFORMATION MODEL



ARCHITECTUUR



BOUW MANAGEMENT



INTERIEUR

Juist de combinatie is onze kracht

# In houd


Samengevat 2025 1
Aanleiding 2
Wie zijn wij? 3
Ons Team 5
Nieuwe collega's 7
Trends & ontwikkelingen 9
Samenwerkingen & opdrachtgevers 11
Bedenken 13
Facility 33
Inzichten 2025 41
Plannen 2026 42
Colofon

| | | |
|---|---|---|
| **143k** mails | **1** jaar gewerkt | **340** schetsen |
| **3** Stagiaires | **5** teamuitjes | **48** vrijmibo’s |
| **240** gezamenlijke lunches | **Samen gevat** 2025 | **5** nieuwe collega’s |
| **22** MJOP’s | **118** meter schetsrol | **1** geboorte |
| **284** pennen | **19** collega’s | **-** projecten |

# Aan leiding

Ook in 2025 hebben wij gewerkt aan uiteenlopende huisvestingsvraagstukken. Van eerste schets tot inrichting, gebruik en beheer, en altijd in nauwe samenwerking met opdrachtgevers en partners. Dit jaaroverzicht geeft een terugblik op de projecten, werkzaamheden en ontwikkelingen die ons het afgelopen jaar hebben beziggehouden.

Kenmerkend voor onze manier van werken is de integrale benadering. Ontwerp, uitwerking, coördinatie en facility sluiten bij O-M-D Ruimte Pioniers op elkaar aan. Door deze werkzaamheden met elkaar te verbinden ontstaat overzicht, samenhang en grip, gedurende de volledige levensduur van een gebouw of ruimte.

2025 stond in het teken van verdere verdieping en afstemming. Projecten werden complexer en vragen om heldere keuzes, goede samenwerking en oog voor het dagelijks gebruik. Juist door interieur, techniek, projectcoördinatie en facility in samenhang te bekijken, kunnen wij oplossingen realiseren die niet alleen passen bij het moment van oplevering, maar ook daarna blijven functioneren.

Met dit magazine laten wij zien waar wij in 2025 aan hebben gewerkt en hoe wij dat hebben gedaan. Daarnaast geven wij een inkijk in ontwikkelingen die ons vakgebied raken en kijken wij vooruit naar het komende jaar.

Heeft u in 2026 een nieuw huisvestingsvraagstuk of bent u benieuwd wat een integrale aanpak voor uw organisatie kan betekenen? Wij denken graag mee .

# Wat doen wij?



# Wie zijn wij?

# **O** ntwikkelen
# **M** anagement
# **D** esign

Wij zijn O-M-D Ruimte Pioniers.
Een team van ontwerpers, denkers en doeners dat zich bezighoudt met **ruimte** in de breedste zin van het woord.

Wij werken aan omgevingen waarin mensen dagelijks wonen, werken en samenkomen. Dat doen we vanuit Oldenzaal, maar altijd met oog voor de **context** van de plek, de **gebruiker** en het **gebruik**. Geen losse onderdelen, maar het **geheel**.

Wat ons typeert is de manier waarop we disciplines **samenbrengen**. Architectuur, interieur, BIM, projectcoördinatie en facility staan bij ons niet los van elkaar, maar vormen samen één doorlopend **proces**. Van eerste idee tot dagelijks gebruik, en alles daartussen.

We houden van overzicht, duidelijke afspraken en korte lijnen. We denken vooruit, maar blijven praktisch. **Persoonlijk** waar het kan, **professioneel** waar het moet. En altijd met aandacht voor hoe een ruimte straks écht wordt gebruikt.

**O-M-D Ruimte Pioniers staat voor samen werken aan oplossingen die kloppen vandaag én morgen.**

# Ons



Marc Bos



Roy Peters



Tom Hogeweg



Paul Wolters



Patrick Hof



Nico Heerink



Petra grote Punt



Frank van Rossum



Max Kamphuis



Emiel Pegge



Erik Richters



Esther Wassink



Dennis Roeloffzen



Lynn Peters

# Team

# Nieuwe

**Bart Riekert** is gestart als projectcoördinator binnen O-M-D Ruimte Pioniers. Met zijn achtergrond in zowel mbo als hbo Bouwkunde combineert hij praktijkkennis met een gestructureerde werkwijze. Binnen projecten ondersteunt hij de voorbereiding en uitvoering, met oog voor duidelijkheid, nauwkeurigheid en een zorgvuldige afstemming tussen betrokken partijen.



**Merel Wissink** is gestart bij O-M-D Facility en ondersteunt verschillende disciplines binnen het team. Haar werkzaamheden variëren van VvE-beheer en financiële administratie tot technische ondersteuning van projectleiders en werkzaamheden binnen assetmanagement. De afwisseling tussen kantoor en projectlocaties maakt haar rol veelzijdig en dynamisch.



**Rogier Scheurink** werkt bij O-M-D als assistent-architect en BIM-modelleur, naast zijn opleiding tot architect. Hij beweegt zich zowel in het ontwerpende als het uitwerkende deel van het proces en levert daarmee een directe bijdrage aan maatwerkoplossingen voor opdrachtgevers. De combinatie van vrijheid, verantwoordelijkheid en samenwerking binnen het bureau sluit goed aan bij zijn manier van werken.





**Lauren Kronemeyer** is na haar opleidingen Vastgoedkunde en Marketing & Communicatie gestart bij O-M-D. Zij houdt zich bezig met marketing- en communicatievraagstukken en verbindt deze met inhoudelijke kennis van vastgoed en processen. Van bouwplaatsbezoeken voor nieuwe contentideeën tot het organiseren van kennissessies.



**Wslanny Lima da Cruz** is als interieurontwerpster onderdeel van het team en werkt aan uiteenlopende interieurprojecten, van eerste schets tot uitgewerkt ontwerp. Met haar achtergrond in Interieur & Styling heeft zij oog voor sfeer en detail, waarbij functionaliteit en toekomstbestendigheid centraal staan. Haar ontwerpen sluiten aan bij het gebruik van de ruimte en de mensen die er dagelijks mee werken.

# Collega's

# Trends& ontwikkelingen

**Slimmer ruimtegebruik en sneller kunnen schakelen**

De manier waarop organisaties ruimte gebruiken blijft veranderen. In 2026 is flexibiliteit geen extra meer, maar een basisvoorwaarde. Gebouwen en omgevingen moeten eenvoudig kunnen meebewegen met groei, krimp of functiewijzigingen. Dat vraagt om oplossingen die verder kijken dan het eerste gebruiksmoment: toekomstgericht ontwerpen, slim technisch doordenken en direct rekening houden met beheer en doorontwikkeling.
Voor O-M-D betekent dit dat we al vroeg sturen op aanpasbaarheid, zodat ruimtes niet bij elke verandering ingrijpend hoeven te worden aangepast — maar juist blijven functioneren.

**Van project naar proces én levensduur**

De focus verschuift steeds meer van het realiseren van losse projecten naar het beheersen van de volledige levensduur van gebouwen én processen. Opdrachtgevers willen vooraf beter begrijpen wat keuzes betekenen voor exploitatie, onderhoud, beheer én toekomstige aanpassingen.
Dat vraagt om een integrale benadering waarin ontwerp, uitwerking, coördinatie en facility elkaar versterken. Zo ontstaat grip op kwaliteit, prestaties én kosten over een langere periode.

**AI als versneller van ontwerp en communicatie**

In 2026 speelt digitalisering een grotere rol dan ooit, met AI als versneller binnen ontwerp en projectprocessen. Denk aan het sneller genereren van visualisaties en renders met AI, waardoor keuzes eerder inzichtelijk worden en besluitvorming efficiënter verloopt.
Ook in communicatieprocessen groeit de impact tools zoals Fireflies (of vergelijkbaar) maken het mogelijk om gesprekken automatisch te verwerken naar heldere notulen en actiepunten. Dit bespaart tijd, voorkomt ruis en versnelt opvolging in projecten.

**De woningvraag verandert**

In 2026 en de jaren daarna wordt woningprogrammering steeds sterker gestuurd door demografische trends. In Nederland groeit het aandeel eenpersoonshuishoudens structureel. Volgens het CBS waren er begin 2025 circa 8,4 miljoen huishoudens, waarvan 3,4 miljoen eenpersoonshuishoudens. Dit vergroot de vraag naar compacte woonvormen zoals studio's, startersappartementen en efficiënte 2-kamerwoningen, met name in en rond stedelijke gebieden. Tegelijk blijft er behoefte aan gezinswoningen en groeit door vergrijzing ook de vraag naar toegankelijke, toekomstbestendige woningen. Hierdoor draait vastgoedontwikkeling in 2026+ steeds vaker om het samenstellen van een slimme woningmix. Compact waar het kan, gezinsgericht waar nodig en flexibel genoeg om mee te bewegen met veranderende doelgroepen.







# Samen werkingen & opdracht gevers

**Geen enkel project staat op zichzelf. In 2025 hebben wij samengewerkt met opdrachtgevers, gebruikers en partners die ieder hun eigen kennis, ervaring en perspectief meebrengen. Juist die samenwerking vormt de basis voor projecten die niet alleen goed worden ontworpen, maar ook goed worden gerealiseerd en gebruikt.**

**Onze manier van samenwerken kenmerkt zich door openheid, korte lijnen en betrokkenheid. We nemen verantwoordelijkheid waar nodig, schakelen snel en blijven gedurende het proces in gesprek. Dat geeft ruimte om samen bij te sturen en zorgt voor vertrouwen.**

## Snel schakelen

*"O-M-D heeft ons van A tot Z ondersteund bij de bouw van ons nieuwe magazijn. Ze schakelen snel, werken met korte lijnen en bieden precies de ondersteuning die nodig is. Dat doen ze vakkundig, met kennis van zaken en met een goede dosis Twentse nuchterheid."*

**— Esschert Design**

**Wij werken adaptief en pragmatisch. Elk project vraagt om een eigen aanpak, waarbij inhoud, proces en samenwerking in balans blijven. Door helder te communiceren en vooruit te denken, blijft het project belang centraal staan.**

## Professioneel

*"De samenwerking met O-M-D verliep prettig en professioneel. Ze combineren inhoudelijke bouwkennis met een sterk gevoel voor proces en afstemming. Dankzij hun heldere communicatie en proactieve houding ontstond een constructieve samenwerking waarin kwaliteit continu centraal stond."*

**— Dura Vermeer**

**De projecten in dit jaaroverzicht zijn het resultaat van deze samenwerkingen. We waarderen het vertrouwen dat we hebben gekregen en kijken uit naar nieuwe trajecten waarin we samen verder bouwen.**

# Be den ken

## Een goed plan begint met het juiste gesprek

**Dat gesprek voeren we aan het begin van ieder traject. Door te luisteren, vragen te stellen en verschillende perspectieven samen te brengen, ontstaat inzicht. Van daaruit geven we richting en maken we keuzes die passen bij het project, de gebruiker en de omgeving.**

**De projecten die volgen laten zien hoe dit eerste gesprek uitgroeit tot concrete plannen en gerealiseerde oplossingen.**





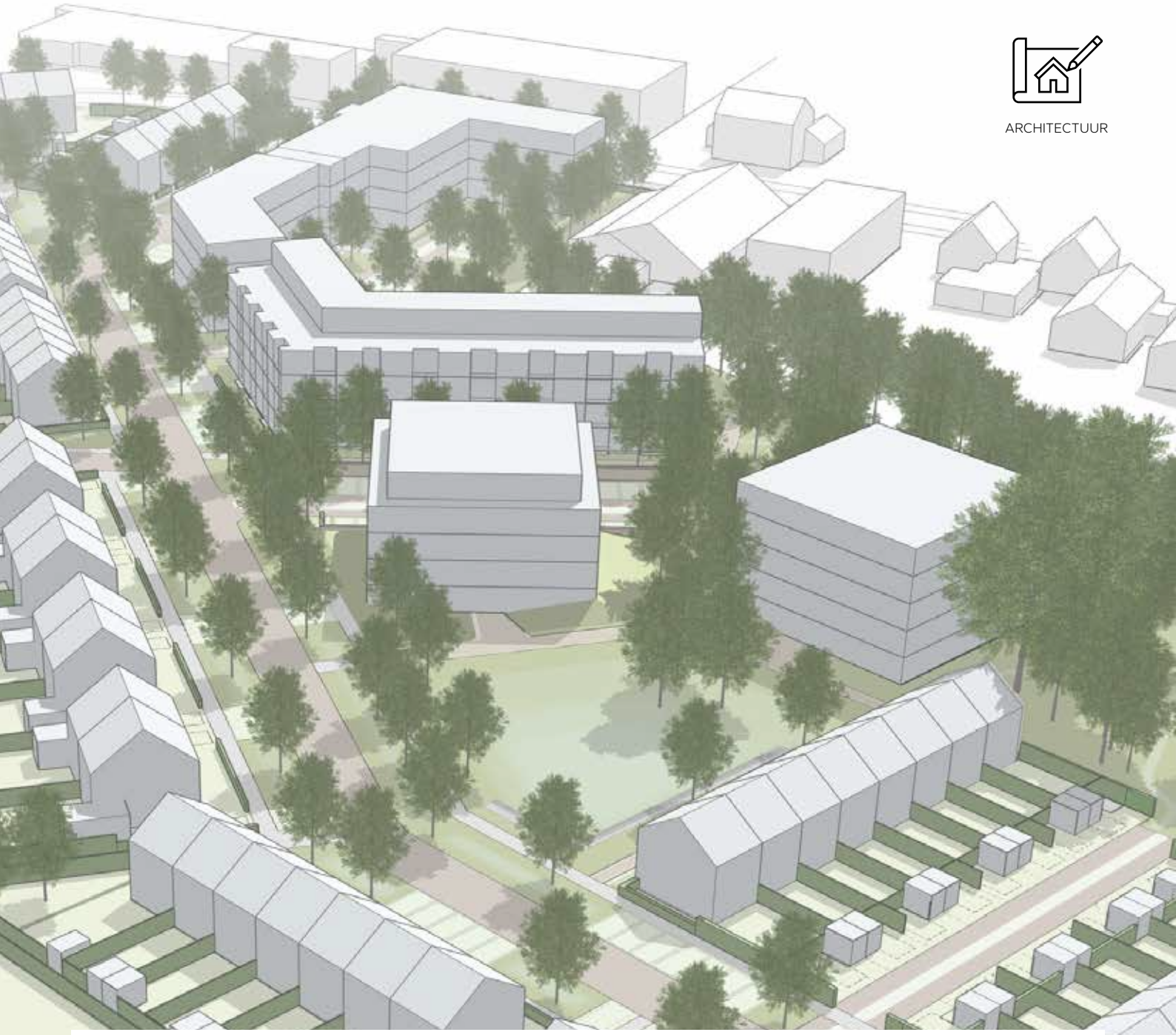

# ROVA lichtevoorde

**Nieuwe BBR-locatie (Beheer Buiten Ruimte)**
**Realisatie van een kantoor met bedrijfshal op het industrieterrein in Lichtenvoorde.**
**Vanuit deze locatie opereert de buitendienst van ROVA voor het onderhoud van de openbare ruimte.**
**O-M-D verzorgde namens de opdrachtgever het prijsvormingstraject en de volledige projectcoördinatie tijdens de uitvoering.**

# Molenkamps park

## Borne





**Stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp**

Op het voormalige industrieterrein van Jonge Poerink in Borne wordt een nieuw woongebied ontwikkeld. O-M-D Ruimte Pioniers heeft in opdracht van **Ancorus B.V.** In samenwerking met landschapsbureau **ODIN** en **4D architecten** het **stedenbouwkundig ontwerp** en het **beeldkwaliteitsplan** opgesteld.

De toegepaste architectuur refereert aan het industriële verleden van de locatie. Karakteristiek metselwerk vormt de basis en geeft de gebouwen een stoer en eigentijds karakter. Gevels zijn rijk aan reliëf en diepte en worden verfijnd door zorgvuldig uitgewerkte metselwerkdetails, waardoor samenhang en herkenbaarheid ontstaan.

Vanuit verschillende stakeholders bestond de wens om een **kwalitatieve, groene buurt** te realiseren met een gezonde mix van sociale, middeldure en duurdere woningen. Na intensieve ontwerpsessies is een plan ontstaan dat courante woningen combineert met hoge ruimtelijke kwaliteit en aandacht voor de buitenruimte. Een evenwichtige woonomgeving waarin architectuur, landschap en leefbaarheid samenkomen.

# VAN CONCEPT



## Waarom een interieur begint met een verhaal

Soms voel je het meteen. Je stapt een ruimte binnen en zonder dat je precies kunt aanwijzen waarom, klopt het. Het licht valt goed, de routing voelt logisch en de sfeer past. Dat gevoel ontstaat niet door een losse kleur of een mooi meubel, maar door iets fundamentelers: een sterk concept.

In veel interieurontwerpen ligt de focus op wat zichtbaar is. Materialen, meubels en styling bepalen de uitstraling. Mooi, maar zonder onderliggende gedachte blijft het vaak bij esthetiek. Binnen O-M-D wordt het ontwerpproces daarom anders ingestoken. Niet beginnen bij vorm, maar bij betekenis. Wat moet een ruimte doen, voelen en ondersteunen in het dagelijks leven?

## Het verhaal achter elke ruimte

Elk interieur vertelt een verhaal. Dat verhaal begint bij de mensen die er gebruik van maken. Hoe ziet hun dag eruit? Waar ontstaat rust, waar ontmoeting? Welke gewoontes en bewegingen bepalen het gebruik van de ruimte?

Minstens zo belangrijk is de context. Het gebouw, de lichtinval, zichtlijnen en de relatie met de omgeving vormen samen het kader waarbinnen het ontwerp ontstaat. Uit deze elementen wordt een heldere, richtinggevende gedachte geformuleerd: het concept. Vaak is het één zin die alles samenvat. Vanaf dat moment is elke ontwerpkeuze bewust en onderbouwd.




**Van idee naar ruimtelijk ontwerp**

Wanneer het concept staat, krijgt de ruimte vorm. De plattegrond wordt opgebouwd rond natuurlijke looproutes, plekken voor focus en zones voor ontmoeting. Zichtlijnen sturen de beleving: soms open en licht, soms intiem en geborgen.

Materialen, kleuren en texturen versterken het verhaal van de ruimte. Een interieur dat rust moet brengen, vraagt andere keuzes dan een omgeving die energie en dynamiek mag uitstralen. Licht speelt hierin een sleutelrol. Daglicht wordt optimaal benut, kunstlicht ondersteunt de sfeer op verschillende momenten van de dag.

Het resultaat is een interieur dat niet alleen visueel klopt, maar vooral prettig is in gebruik.

**Een interieur dat blijft**

Een ruimte die vanuit een sterk concept is ontworpen, voelt vanzelfsprekend en tijdloos. Niet trendgevoelig, maar duurzaam in karakter. Zo ontstaat een interieur dat meebeweegt met de gebruiker en zijn waarde behoudt, juist omdat het is ontworpen vanuit inhoud en beleving.

**Het creatieve brein**

Achter deze werkwijze staat interieur ontwerpster **Wslanny Lima Da Cruz**. Binnen O-M-D vertaalt zij verhalen, wensen en context naar ruimtelijke ontwerpen die je niet alleen ziet, maar vooral voelt.

***“Alleen wanneer er een emotionele connectie ontstaat tussen mens en ruimte, behoudt een interieur zijn waarde. Alles daarbuiten vervaagt.”***



# *A*ppartementen

**Rijssen**

**Procesbegeleiding van ontwerp tot uitvoering**

Voor een locatie in het centrum van Rijssen verzorgde O-M-D Ruimte Pioniers de initiatiefase en het schetsontwerp. In opdracht van de opdrachtgever is onderzocht welke ruimtelijke, stedenbouwkundige en beleidsmatige mogelijkheden deze locatie bood. Dit resulteerde in een haalbaar concept voor de realisatie van circa **16 studio-appartementen.**

De locatie bestond uit twee bestaande winkel-/woonpanden waarvoor een rendabele en toekomstbestendige herontwikkeling werd gezocht. Daarbij was het uitgangspunt om een woonprogramma te realiseren dat past binnen de bestaande straatstructuur en aansluit bij de vraag naar betaalbare starterswoningen.

In overleg met de gemeente Rijssen-Holten is afgestemd over bouwhoogtes, aantallen en de stedenbouwkundige inpassing. Door deze afstemming vroeg in het proces te voeren, konden randvoorwaarden en aandachtspunten direct worden meegenomen in het ontwerp.

Het schetsontwerp laat een compact woongebouw zien met een historiserende architectuur die aansluit bij de schaal en korrel van de Bouwstraat en zich voegt naast de recent gerealiseerde hof. De verschijningsvorm en zorgvuldige inpassing vormden tevens de basis om de gemeente te overtuigen van een grotere bouwhoogte dan het bestemmingsplan toestond.

Na afronding van de initiatief- en schetsfase worden de vervolgstappen ingezet, waaronder de verdere planuitwerking en het voorlopig ontwerp.

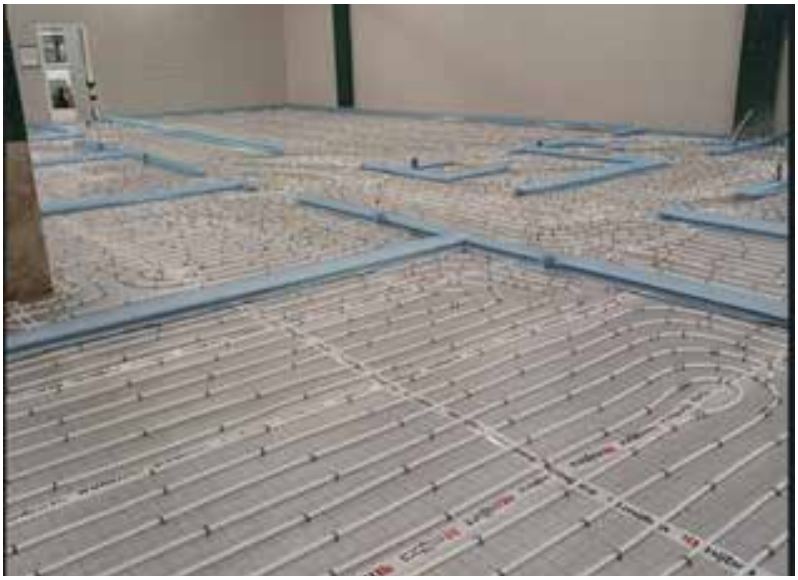





# *F*ysioTwente - Performance Factory

**Enschede**
**Trajectbegeleiding**

FysioTwente is sinds enkele maanden gevestigd in de Performance Factory. Voor deze nieuwe locatie mocht O-M-D Ruimte Pioniers het traject begeleiden van prijsvorming tot en met oplevering.
Binnen dit project lag de focus op een zorgvuldige afstemming tussen ontwerp, uitvoering en gebruik. Door vanaf de start duidelijkheid te creëren over uitgangspunten, planning en kosten, ontstond een overzichtelijk proces met ruimte voor kwaliteit en maatwerk.



Tijdens de uitvoering bewaakten wij de voortgang, coördinatie en kwaliteit, zodat keuzes in het ontwerp ook in de praktijk correct zijn vertaald.
De nieuwe huisvesting is ingericht met oog voor functionaliteit, routing en dagelijks gebruik. Ruimtes sluiten logisch op elkaar aan en ondersteunen de werkzaamheden van de fysiopraktijk, met aandacht voor comfort voor zowel behandelaars als patiënten.


E
T
E
F



# Gebiedsontwikkeling voormalig industrieterrein ETEF

## Hengelo

Voor een gebiedsontwikkeling in Hengelo hebben wij het ontwerp mogen verzorgen van **32 woningen verdeeld over 3 blokken.**

Het eerste blok zijn stadsvilla's en gaat een relatie aan met het tegenover gelegen park. Kijkend naar de trends & ontwikkelingen in de maatschappij zijn de woningen zo ontworpen dat er zowel gewoond en gewerkt kan worden.

Het tweede blok komen starters appartementen. Het volume staat op zich zelf in de context en zoekt zijn relatie met de omgeving in de geschiedenis. Hengelo heeft een rijke industriële historie en de uistraling van het appartementencomplex is een eigentijdse vertaling hiervan.

Het derde blok zijn rijwoningen met middelgrote oppervlaktes. Het is is gelegen aan de Langelermaatweg, een organisch gegroeide straat die een rijke variatie laat zien in uitstralingen. De rijwoningen sluiten hier bij aan door allemaal een eigen karakter te hebben en zo een verlenging vormen van de al bestaande straat.

Doordat er een verscheidenheid is in uitstralingen en groottes van woningen maakt het een project wat een mooie doorsnede is van de samenleving en zo ook recht doet aan de actuele vraag.

Doordat we al vroeg in het traject (IO) aangehaakt waren konden de 3 blokken samen met het gebied intergraal ontworpen worden. Op het terrein is ook een appartementencomplex ontworpen door **DAMAST architects**. Door vroeg een intensieve samenwerking met DAMAST aan te gaan complimenteren de plannen elkaar en kon er een helder plan gepresenteerd worden aan de gemeente.

Bij de verdere uitwerking richting het VO ontwerp maakte deze intergrale aanpak dat het proces met de gemeente zo efficient mogelijk kon lopen. Als resultaat is het een fijne, groene ontwikkeling met samenhang die toch zijn eigen identiteit heeft per bouwblok. Een win-win!



# *Esschert design*

## Enschede

**Uitbreiding magazijn & gebouwbeheer**

Ondersteuning bij de uitbreiding van het magazijn, met als doel het centraliseren van voorraad en logistiek. O-M-D nam namens Esschert Design de regie in het proces en ondersteunde van initiatief tot realisatie. Daarnaast verzorgt O-M-D het facility- en gebouwbeheer, met oog voor continuïteit en dagelijks gebruik.



*"O-M-D heeft ons van A tot Z ondersteund bij de bouw van ons nieuwe magazijn. Ze schakelen snel, werken met korte lijnen en bieden precies de ondersteuning die nodig is. Dat doen ze vakkundig, met kennis van zaken en met een goede dosis Twentse nuchterheid."*

**— Esschert Design**





INTERIEUR

# *'T* Koersenhof Nijverdal

Interieuradvies voor een zorgcomplex aan de Koersendijk, bestaande uit drie wooneenheden voor in totaal 24 bewoners.
O-M-D adviseerde over sfeer, uitstraling, kleuren en materialen, met als uitgangspunt een huiselijke en vertrouwde omgeving.
Door zorgvuldig gebruik van kleur, vloerafwerkingen en wandafwerking is per ruimte een eigen karakter ontstaan, met samenhang binnen het geheel.

ARCHITECTUUR

BUILDING INFORMATION MODEL

BOUW MANAGEMENT

# De Grote Koppeling

**Naast het centraal station van Hengelo komt een bijzondere ontwikkeling. Een renovatie, herbestemming en nieuwbouw. De functie wordt mixed-use, namelijk; kantoren, woningen en hotel. Wij hebben een gedeelte van het ontwerp gemaakt en hebben de infrastructuur voor het BIM-proces opgezet.**

**De schakeling is de woontoren tussen ons reeds opgeleverde project de kleine koppeling en de grote koppeling. In deze 9 laag hoge woontoren komen 25 appartementen.**






TEX

# Tex buitengewoon

**Enschede**

Nieuwbouw appartementencomplex
Begeleiding van het uitvoeringsproces namens de opdrachtgever bij de realisatie van een hoogwaardig en duurzaam appartementencomplex met groene stadstuin.
Het project is gerealiseerd door Dura Vermeer onder een turn-key contractvorm.
O-M-D verzorgde de procesondersteuning, het toezicht en de begeleiding van de volledige oplevering.

*"O-M-D is een professionele partij met brede bouwkundige kennis in huis. Door hun open houding en proactieve afstemming verloopt de samenwerking prettig en effectief. O-M-D houdt continu het gezamenlijke doel voor ogen, waardoor alle betrokken partijen dezelfde richting op werken en de opdrachtgever optimaal wordt ontzorgd. "*
**— Dura Vermeer**





BUILDING INFORMATION MODEL

# *H*erontwikkeling transformatorstations met BIM-standaardisatie

**Enschede**

Voor een gerenommeerd infrabedrijf uit de regio mochten wij ondersteuning bieden bij de herontwikkeling van bestaande transformatorstations. Door de toenemende belasting van het Nederlandse stroomnet groeit de vraag naar ombouw en uitbreiding. De centrale vraag: hoe versnel je het (ontwerp-) proces en creëer je eenduidigheid in bouwkundige en werktuigbouwkundige uitgangspunten, terwijl de vraag blijft toenemen?

Standaardisatie vormde de basis voor een efficiënte en schaalbare werkwijze. O-M-D werkte Revit-modellen uit van zowel de bestaande als de nieuwe toestand, vanuit de bouwkundige en werktuigbouwkundige details van diverse onderdelen is een componentenbibliotheek gemaakt, technische omschrijvingen en duidelijke werkinstructies voor onderaannemers. Een kloppend totaalpakket per ombouw van transformator station. Dit resulteerde in minder maatwerk, minder vragen tijdens de uitvoering en meer grip op kwaliteit, consistentie én snelheid.

BIM speelde hierbij een centrale rol. Met een ontwikkelde Revit-plugin, gebaseerd op AI, slimme scripts en vastgestelde business rules, kan de nieuwe toestand van toekomstige stations grotendeels geautomatiseerd worden gegenereerd. Vanuit het 3D-model kunnen daarnaast direct materiaalschema's en bestellijsten worden opgesteld, inclusief exacte hoeveelheden per project.

Dit project laat zien hoe O-M-D technische complexiteit vertaalt naar structuur, overzicht en uitvoerbaarheid. Door te standaardiseren en digitalisering slim toe te passen, worden herontwikkelopgaven sneller, beheersbaarder en beter schaalbaar zonder de praktische uitvoerbaarheid uit het oog te verliezen.

P

*"Tijdens de nieuwbouw in Almelo heeft O-M-D de bouwbegeleiding uitgevoerd. Door ziekte binnen ons team moesten we vaker op hen leunen dan vooraf gedacht. De kennis en inzet van de bouwbegeleider waren van grote waarde vanaf het vergunningstraject tot na oplevering. Alle documentatie is centraal aangeleverd, waardoor we richting de toekomst snel kunnen handelen. We zijn trots op het resultaat en blij met het nieuwe pand."*

-PAM Almelo

BOUW MANAGEMENT



A

M

## Almelo

**Nieuwbouw kantoor en bedrijfshal**
**Begeleiding van het volledige traject van voorbereiding tot en met realisatie van een kantoor en bedrijfshal.**
**O-M-D verzorgde het vergunningentraject, de bouwbegeleiding en de oplevering.**
**Aansluitend ondersteunt O-M-D bij het onderhoud en beheer, met aandacht voor continuïteit en toekomstig gebruik.**

BOUW
MANAGEMENT

# *B*ouwhistorisch onderzoek ETEF

## Hengelo

Bouwhistorisch onderzoek is relevant bij bestaande bebouwing met een lange gebruiksgeschiedenis en meerdere bouwfasen. In zulke gevallen geeft inzicht in de ontstaans- en veranderingsgeschiedenis richting aan verdere planvorming.

Het onderzoek bestaat uit een combinatie van **archiefonderzoek en een opname op locatie**. Historische tekeningen en beschikbare documentatie worden geanalyseerd en vergeleken met de huidige situatie. Tijdens de opname worden bouwkundige kenmerken, zichtbare aanpassingen en sporen van eerdere verbouwingen vastgelegd.

Op basis hiervan ontstaat inzicht in de **opbouw van het gebouw door de tijd heen**. Het wordt duidelijk welke delen oorspronkelijk zijn, waar later uitbreidingen of optoppingen hebben plaatsgevonden en hoe deze zich verhouden tot de oorspronkelijke constructie. Ook wordt zichtbaar waar panden visueel één geheel vormen, maar bouwkundig uit verschillende fases bestaan.

De analyse richt zich niet alleen op architectuur, maar ook op **constructieve samenhang en risico's**. Historische ingrepen, gewijzigde belastingen en eerdere uitbreidingen hebben invloed op de huidige staat van gevels, funderingen en draagstructuren. Door deze ontwikkelingen te duiden, ontstaat een realistisch beeld van zowel de cultuurhistorische waarde als de technische mogelijkheden.

De uitkomsten van het bouwhistorisch onderzoek vormen een **onderbouwing voor vervolgstappen**. Ze maken inzichtelijk wat behouden kan blijven, wat is veranderd en welke onderdelen bepalend zijn voor keuzes binnen herontwikkeling, transformatie of sloop.

Bouwhistorisch onderzoek helpt daarmee om bestaande gebouwen beter te begrijpen en toekomstige beslissingen te baseren op feiten in plaats van aannames.





BUILDING INFORMATION MODEL

ARCHITECTUUR

# *T*horbeckehof

**Almelo**

**Herontwikkeling voormalig schoolterrein**

Ontwikkeling van een nieuw woongebied met twee appartementsgebouwen en veertig grondgebonden woningen. O-M-D Ruimte Pioniers verzorgde het architectonisch **ontwerp (SO en VO)** en was vanaf de eerste schets betrokken bij de uitwerking in **BIM**.
Door het ontwerp integraal te modelleren en af te stemmen met betrokken partijen is een samenhangend en uitvoerbaar plan ontstaan, waarin architectuur, techniek en maakbaarheid samenkomen.



*"Voor het woningbouwproject in Almelo heb ik intensief samengewerkt met O-M-D. De flexibiliteit van Paul als architect en de open afstemming met Sander als BIM-modelleur maakten het mogelijk om ontwerpwijzigingen snel en zonder kwaliteitsverlies door te voeren. Ook bij budget en planning hebben we samen oplossingen gevonden. Een voorbeeld van hoe duidelijke communicatie en anticiperen op veranderingen leiden tot een resultaat waar iedereen trots op kan zijn."*
— Nijhuis Bouw

**O-M-D Facility** richt zich op het functioneren van gebouwen in de praktijk. Na oplevering, maar ook al tijdens ontwerp en realisatie, zorgen wij voor inzicht, overzicht en continuïteit. Wij ondersteunen opdrachtgevers bij beheer, onderhoud en gebruik van gebouwen. Door vroegtijdig mee te denken en gegevens vast te leggen, ontstaat grip op kosten, kwaliteit en toekomstbestendigheid. Facility is daarmee geen los onderdeel, maar een logisch vervolg binnen het totale traject.
Onze facility-werkzaamheden sluiten aan op de manier waarop gebouwen daadwerkelijk worden gebruikt. Praktisch, helder en afgestemd op de organisatie en de gebruikers.

De projecten die volgen laten zien hoe O-M-D Facility bijdraagt aan goed functionerende gebouwen, vandaag en in de toekomst.

O-M-D Facility

## Van onderhoud tot beheer

**O-M-D Facility** richt zich op het functioneren van gebouwen en O-M-D Facility ondersteunt vastgoedeigenaren en ontwikkelaars bij het onderhouden en beheren van gebouwen, met aandacht voor techniek, wet- en regelgeving en toekomstbestendigheid. Onze dienstverlening is gericht op overzicht, continuïteit en het voorkomen van onverwachte risico's.

Wij brengen de technische staat van gebouwen in kaart en vertalen dit naar een gestructureerde aanpak voor onderhoud en beheer. Daarbij leggen we vast wat nodig is, wanneer ingrepen plaatsvinden en welke verplichtingen daarbij horen. Zo ontstaat grip op kosten, kwaliteit en planning.

O-M-D Facility werkt met een digitaal vastgoeddossier waarin gebouwinformatie, inspecties, onderhoudsgegevens en documentatie centraal worden vastgelegd. Dit biedt inzicht, ondersteunt naleving van wet- en regelgeving en vormt een basis voor onderhouds- en verduurzamingskeuzes.

Onze rol gaat verder dan adviseren alleen. Waar nodig ondersteunen wij bij onderhoud, renovatie, verduurzaming en oplevering, altijd afgestemd op het gebruik van het gebouw en de organisatie erachter.

De projecten die volgen laten zien hoe deze diensten in de praktijk worden toegepast.






# Spinozacampus

**Amsterdam**

**MJOP & technische ondersteuning**

De Spinozacampus in Amsterdam-Zuidoost bestaat uit in totaal **1.251 zelfstandige woonstudio's**, gerealiseerd in twee fasen. Namens Hearzate Investments heeft O-M-D Facility voor fase 1 en 2 een bouwkundige en installatietechnische opname uitgevoerd, als basis voor een meerjarenonderhoudsplan conform **NEN 2767**.

Vanaf 2024 is fase 3 gestart, met de toevoeging van **311 prefab woningen en commerciële voorzieningen**. O-M-D Facility ondersteunt Hearzate hierbij als onafhankelijk deskundige tijdens de bouw en oplevering. Door technische begeleiding en heldere afstemming wordt het opleverniveau geborgd en blijven kwaliteit en toekomstig beheer centraal staan.



BOUW
MANAGEMENT

# *Van haalbaarheid naar BOPA project*

**Eindhoven**

Voor de locatie aan de Noord Brabantlaan in Eindhoven is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een BOPA-traject. In dit proces is een plan en motivatie opgesteld om een concreet ruimtelijk en functioneel doel bij de gemeente te onderbouwen. Daarbij zijn de planologische mogelijkheden onderzocht, het geldende beleidskader beoordeeld en de ruimtelijke en functionele inpasbaarheid van de ontwikkeling geanalyseerd. Ook is gekeken naar bestaande rechten, gebruiksmogelijkheden en de relatie met de omgeving. Deze onderdelen vormen gezamenlijk de onderbouwing richting de gemeente voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling.








# *Woonvilla*

**Markelo**

**Procesbegeleiding van ontwerp tot uitvoering**

Voor de realisatie van een particuliere woonvilla in Markelo begeleidde O-M-D Facility het volledige traject van ontwerp tot uitvoering. In samenwerking met de opdrachtgever selecteerden wij de betrokken partijen, waaronder aannemer, installateur (E & W) en maatwerkleveranciers voor interieur en meubilair.

O-M-D organiseerde het proces vanaf de eerste keuzes. Het interieurontwerp werd in afstemming met de opdrachtgever uitgewerkt, waarbij Lynn de visualisaties verzorgde. Door vroegtijdige betrokkenheid, heldere afstemming en een gestructureerde selectie van uitvoerende partijen ontstond een soepel traject met duidelijke verantwoordelijkheden.

Tijdens de uitvoering bewaakten wij planning, afstemming en kwaliteit, zodat ontwerp en uitvoering één geheel vormden.

# *VAN INZICHT NAAR UITVOERING*

Voor O-M-D Facility houdt facility management niet op bij Beheer & Onderhoud, het uitvoeren van Technische Due Diligences of het opstellen van Meerjaren Onderhoudsplannen. Deze werkzaamheden vormen voor ons het startpunt van een breder adviestraject.

Tijdens opnames en bezoeken op locatie ontstaat inzicht dat verder gaat dan het vastleggen van de huidige onderhoudsstaat. In de praktijk komen wij regelmatig bouwkundige risico's, strategische investeringsvragen en vastgoedkundige aandachtspunten tegen die directe invloed hebben op de toekomst van een gebouw. In plaats van deze alleen te signaleren, begeleiden wij ook de vervolgstappen.

Dat kan variëren van het uitwerken van concrete verbeter voorstellen tot de opvolging en het herstel van bouwkundige gebreken. Ook het beoordelen van bestaande plannen, het begeleiden van verduurzamingsmaatregelen en het meedenken over strategische vastgoedkeuzes maken hier onderdeel van uit.

De kracht van O-M-D Facility zit in de combinatie van analyse en praktijkervaring. Door onze kennis van uitvoering kunnen wij adviseren met oog voor haalbaarheid, planning en kosten. Hierdoor blijven plannen niet op papier staan, maar worden ze daadwerkelijk uitvoerbaar en beheersbaar.

Door tijdig in te grijpen, onderhoud slim te organiseren en keuzes goed af te wegen, ontstaat grip op vastgoedkosten. Niet alleen op korte termijn, maar juist over de volledige levensduur van een gebouw.



## *D*igitaal dossier

In het digitale vastgoeddossier van O-M-D Facility beheer je al je vastgoeddocumenten op één plek. Snel, eenvoudig en volledig geautomatiseerd.

Met je vastgoeddossier heb je altijd direct inzicht in de eisen en verplichtingen die voor jouw assets gelden. In één oogopslag zie je hoe je voldoet aan jouw zorgplicht als vastgoedeigenaar. Updates over wet- en regelgeving worden automatisch en 'smart' verwerkt. En uiteraard meldt onze software wanneer het tijd is voor een periodieke keuring of inspectie.

Een (onverwachte) controle door overheid, brandweer of arbeidsinspectie? Dankzij je vastgoeddossier geef je snel en eenvoudig volledig inzicht.



# Bolderweg Almere

FACILITY

**Technical Due Diligence voor aankoopbeslissing**

**Voor Huub en Heurman B.V. Werkt O-M-D Facility een Technical Due Diligence (TDD) uit voor het gebouw aan de Bolderweg, waar Maretti Projectverlichting is gevestigd. Het onderzoek geeft inzicht in de bouwkundige en installatietechnische staat van het pand, als basis voor een onderbouwde aankoopbeslissing.**

**Wij inspecteren het gebouw ter plaatse, beoordelen risico's, onderhoudsopgaven en kosten en vertalen dit naar een helder TDD-rapport. Hiermee wordt inzicht verkregen in wat technisch voldoet, wat aandacht vraagt en welke investeringen te verwachten zijn richting beheer en toekomstig gebruik.**



FACILITY

# *P*lattegronden (veiligheid & gebruik)

Een ontruimingsplattegrond is een essentieel hulpmiddel bij noodsituaties zoals brand of stroomuitval. De plattegrond ondersteunt een veilige en snelle evacuatie en maakt in één oogopslag duidelijk hoe een gebouw moet worden verlaten.

De plattegrond toont onder andere de vluchtroutes, nooduitgangen en verzamelplaatsen. Daarnaast geeft zij inzicht in de locatie van cruciale voorzieningen zoals brandblusmiddelen en brand- en rookmelders. Deze informatie is van groot belang voor een goed gecoördineerde evacuatie en een duidelijke interne noodorganisatie.

Volgens het Bouwbesluit 2012 (artikel 6.23) is een ontruimingsplan verplicht in gebouwen waar een brandmeldinstallatie aanwezig is. Dit betekent dat ook ontruimingsplattegronden verplicht zijn in gebouwen waar een dergelijk plan is vereist.

O-M-D Ruimte Pioniers stelt ontruimingsplattegronden op maat op, afgestemd op het gebouw en het daadwerkelijke gebruik. Wij vertalen bestaande tekeningen of voeren indien nodig opnames op locatie uit om te komen tot heldere en leesbare plattegronden.

De ontruimingsplattegronden voldoen aan de eisen van de NEN 1414-norm en de NEN-EN-ISO 7010-norm en sluiten daarmee aan op de geldende wet- en regelgeving. Door een duidelijke en rustige opbouw zijn de plattegronden niet alleen juridisch correct, maar ook praktisch toepasbaar in de dagelijkse praktijk.






FACILITY

# *Trifora* Enschede

**Duurzaam meerjarenonderhoudsplan**

Voor Agfra Holding werkt O-M-D Facility een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) uit voor de locatie Trifora in Enschede. Het plan is gebaseerd op een eerder opgesteld MJOP en aangevuld met duurzame keuzes die aansluiten op onderhoudsmomenten en investeringsafwegingen.

Tijdens het opstellen beoordelen we de technische staat en de fasering van toekomstige ingrepen. Wanneer een maatregel zoals dakvervanging zich aandient, onderzoeken we tegelijk of duurzame verbeteringen – zoals isolatie – logisch en rendabel kunnen worden meegenomen. Zo wordt onderhoud gekoppeld aan verduurzaming, zonder losse trajecten of dubbele kosten.

Het DMJOP voor Trifora is nagenoeg afgerond en vormt straks de basis voor onderhoudsbesluiten, budgettering en toekomstig beheer.

# Inzichten 2025

## Onderhoud begint niet bij een ingreep, maar bij het begrijpen van een gebouw.

**In 2025 stond inzicht centraal binnen de werkzaamheden. Gebouwen werden onderzocht, vastgelegd en beoordeeld op technische staat, levensduur en gebruik. Die informatie vormt een basis voor beslissingen — niet alleen over nu, maar over de komende jaren.**

**Door gegevens structureel te verzamelen ontstaat een ritme: wat is urgent, wat kan wachten en wat kan gecombineerd worden met een slimmer moment? Zo wordt onderhoud planbaar in plaats van onvoorspelbaar.**

**Inzicht is geen doel op zich, maar een manier om rust en richting te brengen. Het maakt toekomstige keuzes eenvoudiger en legt een fundament voor beheer, verduurzaming en investering.**

# Plannen 2026

**Bij O-M-D Ruimte Pioniers draait 2026 om het verder versterken van proces en tijdbeheersing in projecten. Niet door het toevoegen van extra stappen, maar door het proces slimmer in te richten: met duidelijke kaders, kortere lijnen en beter voorspelbare besluitvorming.**

**We werken toe naar een aanpak waarin projecten vanaf de start worden opgezet met heldere uitgangspunten, vaste overlegstructuren en een strakke informatiebasis. Hierdoor ontstaat meer rust in het proces, minder ruis tussen partijen en minder herstelwerk achteraf. Dat levert niet alleen kwaliteit op, maar ook tijdwinst en betere grip op capaciteit.**

**In 2026 zetten wij daarnaast nadrukkelijk in op procesoptimalisatie door digitale ondersteuning en automatisering. Repetitieve werkzaamheden worden waar mogelijk versneld, zodat er meer tijd overblijft voor inhoudelijke keuzes, begeleiding en samenwerking. Tijd besparen betekent kosten beheersen  en vooral projecten uitvoerbaar en beheersbaar houden in een omgeving waar planning en capaciteit steeds kritischer worden.**

**Onze rol ontwikkelt zich daarmee verder richting regie en integrale begeleiding: samenhang brengen tussen ontwikkeling, ontwerp, realisatie en gebruik. Niet alleen gericht op oplevering, maar op een gebouw dat daarna blijft functioneren zoals bedoeld: werkende ruimte met blijvende waarde.**

# Colofon

o-m-d RUIMTE PIONIERS

o-m-d FACILITY

Enschedesestraat 2b
7575 AB, Oldenzaal
Tel: 0541 760 050
E-mail: info@o-m-d.nl

*Totaalregisseur van woon-, werk- en leefruimte*