

Atrium als kern van multi-tenant gebouw te Leiden





De gezichtsbepalende
gevel van het gebouw
is opvallend.

‘Het gebouw is ontwikkeld met een duurzaamheids- ambitie van een BREEAM-NL ‘Excellent’ certificering’

In opdracht van Kadans Science Partner realiseert [Goossen Te Pas Bouw](#) het nieuwe multi-tenant gebouw op het Leiden Bio Science Park. Projectleider Dennis Ekkel en Hoofd Uitvoerder Dinand Edel vertellen over de voortgang.

Plus Ultra Leiden bestaat uit flexibel verhuurbare ruimtes voor kantoren en laboratoria met een bruto vloeroppervlakte van in totaal 19.000 m². De toekomstige huurders zijn bedrijven en instellingen actief in Bio Sciences, Life Sciences & Health. Dennis Ekkel verduidelijkt: “Het atrium vormt de kern van het gebouw, zodat elke verdieping vrij in te delen is voor cleanrooms, laboratoria, kantoren et cetera. Juist die indeelbaarheid is voor de opdrachtgever erg belangrijk, het zorgt dat het pand flexibel in gebruik is. De gevel is opgedeeld in stramien van 1,80 meter: in elke module kun je straks wanden (ver) plaatsen. Dat biedt diverse mogelijkheden voor de huurders en is een perfecte manier om het gebouw ook toekomstbestendig te maken.” Het atrium is bouwkundig gezien het meest complex, aldus Dennis, omdat daarin alle installaties zijn verwerkt. “Daarnaast is de bouw van het atrium logistiek een uitdaging. Pas als dit deel is afgerond, kunnen we verder met de volgende disciplines.”

BREEAM-NL

Het gebouw biedt diverse faciliteiten en algemene voorzieningen zoals parkeerplekken voor auto's en fietsen, douches, kleedkamers, vergaderfaciliteiten en een restaurant. Deze zijn toegankelijk voor de gebruikers van Plus Ultra Leiden én dienen als ontmoetingsplek voor het bedrijfsleven op het Leiden Bio Science Park. Dinand Edel: “Het gebouw is ontwikkeld met een duurzaamheidsambitie van een BREEAM-NL ‘Excellent’ certificering. Dat betekent in de praktijk dat het gebouw straks gasloos is. Op het dak worden PV-panelen geplaatst. De warmtepompen zorgen niet alleen voor verwarming, maar ook voor koeling in het gebouw. En natuurlijk gebruiken we zoveel mogelijk duurzame materialen, zoals FSC-hout en duurzame wand- en

plafondafwerking. Ook onze eigen bouwplaats is duurzaam. We denken onder meer na over de inzet van ons vrachtverkeer, we monitoren de energiestanden en er zijn maar liefst negen verschillende afvalstromen.”

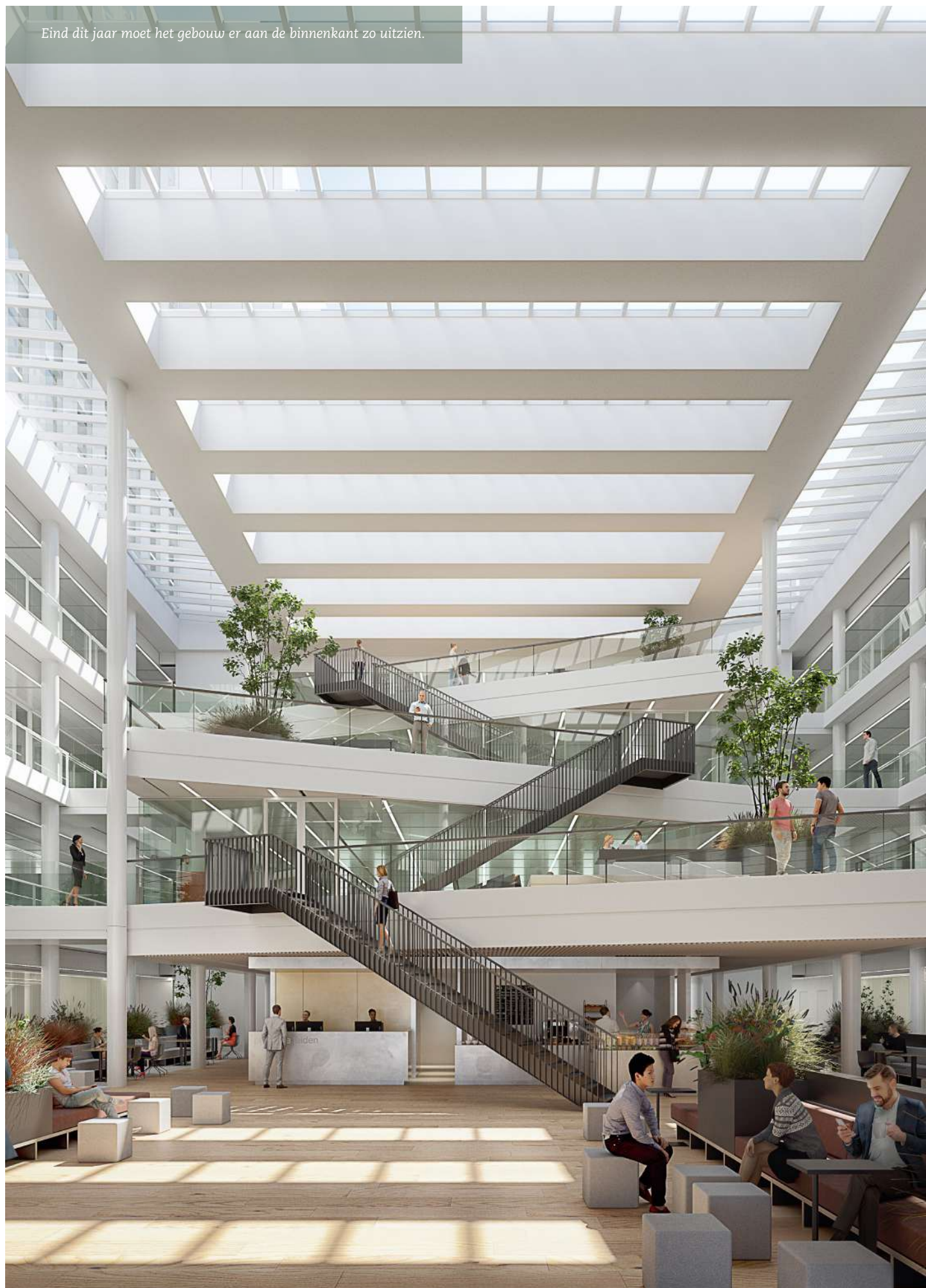
De klik

Woensdag 1 juli 2020 vond de feestelijke start van de bouw plaats: de oplevering is volgens planning eind van dit jaar. Als bouwkundig aannemer heeft het team van Goossen Te Pas Bouw de regie over de uitvoering, natuurlijk overleggen wij gedetailleerd met architect cepezed, Deerns en constructeur Tielemans (ontwerp) en Aveco de Bondt (engineering). “Daarnaast vormen we een drieluik met W-installateur Instaan en E-installateur JWR”, aldus Dennis. De samenwerking verloopt open en transparant, vertelt de projectleider. “De klik is er en we zetten allemaal de schouders eronder. Dit soort projecten vraagt een inspanning van alle partijen. Dat waardeert onze opdrachtgever Kadans Science Partner. Wij doen wat wij beloven en dat zien zij. Wij zijn onderdeel van VolkerWessels, maar hebben horizontale organisatiestructuur en een hecht projectteam. Daardoor kunnen we snel schakelen.”

Grote waarde

Kadans Science Partner, partner in huisvesting voor innovatieve sectoren, betrof Goossen Te Pas Bouw ook al bij de bouw van Plus Ultra II Wageningen. Hoofd Uitvoerder Edel: “De ervaringen die we nu samen met de installateurs opdoen in deze specifieke tak van sport, zijn van grote waarde. Projecten in deze markten hebben andere normen en eisen dan een woningbouwproject. De kennis die we nu opdoen kunnen we weer meenemen in andere projecten.”

Eind dit jaar moet het gebouw er aan de binnenkant zo uitzien.



ONTWIKKELLEN EN REALISEREN OP HET GEBIED VAN WONEN, WERKEN, ZORGEN, WINKELN EN RECREËREN



Samen bouwen met Goossen Te Pas Bouw

T +31 (0)53 - 4 33 04 10

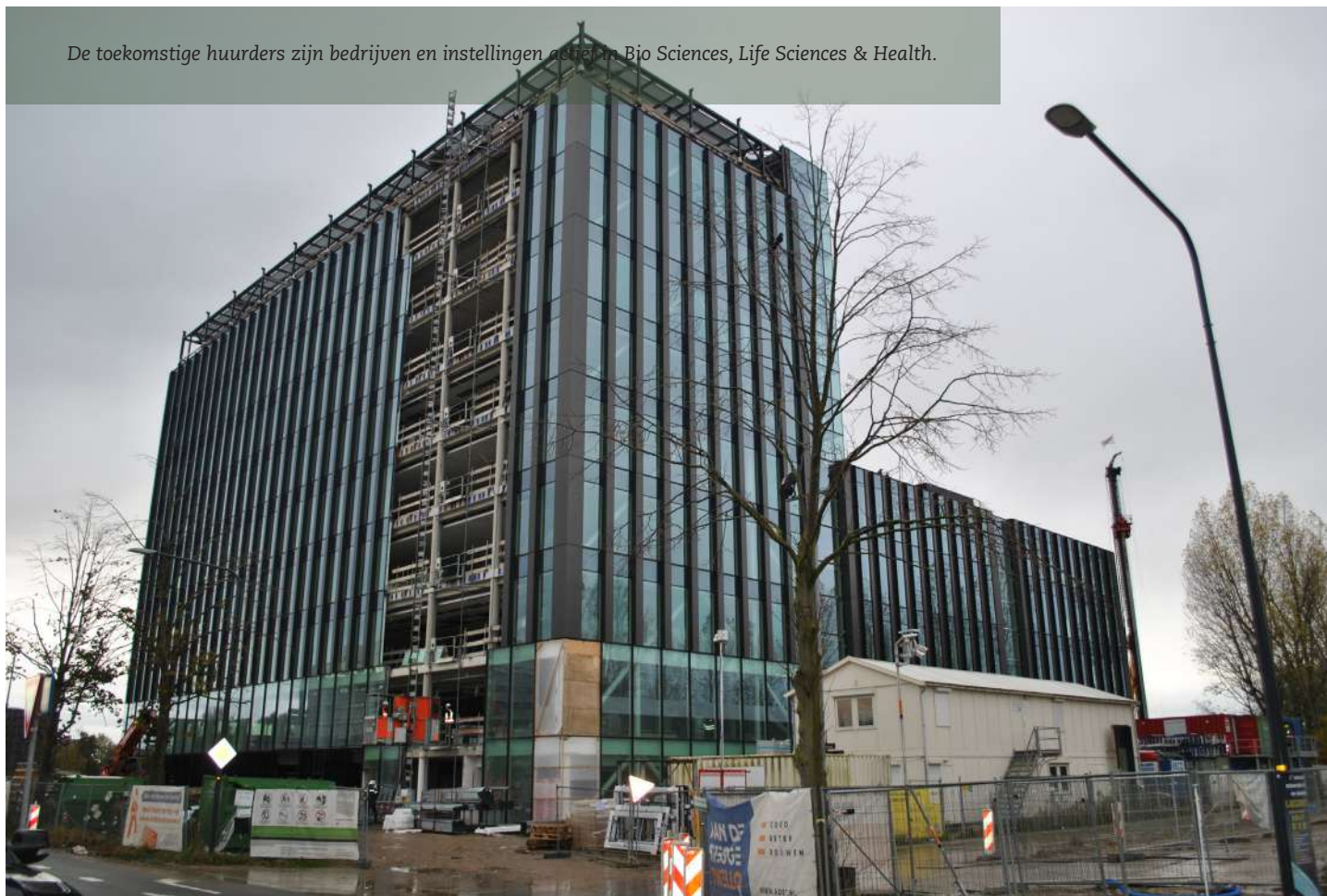
W www.goossentepasbouw.nl

Goossen Te Pas Bouw



een Koninklijke VolkerWessels onderneming

De toekomstige huurders zijn bedrijven en instellingen actief in Bio Sciences, Life Sciences & Health.



Constructie die bijdraagt aan esthetiek van gebouw

Wat constructeur Helga Mardrouisian van [Aveco de Bondt](#) het mooiste vindt aan het project Plus Ultra te Leiden? “Zelfs na oplevering kun je de hoofddraagconstructie zien! Meestal wordt deze verstopt onder bouwkundige bekleding, maar dit is een goed voorbeeld van hoe een constructie kan bijdragen aan de esthetiek van een gebouw.”

Het oorspronkelijke constructief ontwerp voor het gebouw was gemaakt door Tielemans. Aveco de Bondt heeft na aanvraag van de omgevingsvergunning het ontwerp verder constructief uitgewerkt. “We hebben de constructieve onderdelen opnieuw beoordeeld, diverse constructies zijn geoptimaliseerd en we keken kritisch naar kolomafmetingen, wanddiktes en fundering. Ook keken we naar de staalconstructie in combinatie met brandwerende bekleding. Door alles te optimaliseren gebruik je minder materialen. Zo behaal je financieel voordeel, maar het gebouw wordt natuurlijk ook duurzamer.”

‘Zelfs na oplevering kun je de hoofddraagconstructie zien! Meestal wordt deze verstopt onder bouwkundige bekleding’

Slim bouwen

De kracht van Aveco de Bondt - dat ontwerpt, onderzoekt en adviseert - is volgens Mardrouisian het grote verantwoordelijkheidsgevoel. “Niet alleen voor onze eigen discipline, de constructie, maar in het algemeen: als er een probleem is, is het ook ons probleem en proberen we het op te lossen. We dachten met onze opdrachtgever Goossen Te Pas Bouw mee in de montagefase hoe je zo slim mogelijk kunt bouwen. Zo kunnen wij dan snel schakelen. Gewoon aanpakken en doorgaan!”



Slanke constructie beperkt materiaalgebruik

[Deerns](#) fungeert als adviseur op het gebied van installatietechniek, bouwfysica, brandveiligheid en akoestiek, én verzorgt de BREEAM-certificering van het nieuwbouwproject Plus Ultra Leiden. Adviseur Arnoud Matser: “Duurzame panden als dit vind ik het mooiste.”

“Als één van de grootste onafhankelijke adviesbureaus in Nederland verzorgen wij vrijwel alle projecten voor Kadans Science Partner in Nederland”, begint Matser. “Onze specialistische kennis komt goed van pas bij dergelijke complexe projecten.”

Flexibel

Matser vindt vooral het grote, centrale atrium dat de huurders met elkaar verbindt prachtig. “Verder is bijzonder dat er op iedere 1.80 meter een wand neergezet kan worden; het pand is flexibel indeelbaar. Dit vraagt echter ook wat van de installatietechniek.”

BREEAM

Het team van Deerns voert diverse maatregelen door om te zorgen dat de beoogde BREEAM-NL ‘Excellent’-certificering behaald wordt. “Zo ligt de CO2-footprint van het materiaalgebruik 25 procent onder het bouwbesluit. Door een slimme, slanke constructie toe te passen, wordt het materiaalgebruik bijvoorbeeld beperkt.”

Effect op natuur

Het gebouw is gasloos en er zijn diverse maatregelen genomen om de biodiversiteit te stimuleren. “Zoals het ophangen van vogelnestkastjes en vleermuiskasten. Ons doel is dat de bouw geen effect op de natuur heeft.”



Installatietechniek en bouwfysica onder één dak

Deerns

...brengt ideeën tot leven

Deerns is als onafhankelijk ingenieursbureau gespecialiseerd in technisch advies en engineering. Onze expertises op het vlak van installatietechniek, bouwfysica en energievoorziening dragen bij aan duurzame, intelligente en toekomstbestendige gebouwen die doen waarvoor ze bedoeld zijn.

Anna van Buerenplein 21F | 2595 DA Den Haag
T: 088-3740000 | www.deerns.nl

Dankzij het open ontwerp is er volop lichtinval in het pand.





Samen bouwen aan een prettige en gezonde wereld met duurzame gevels. Dát geeft ons energie!

DE GROOT & VISSER BUILDING HUMAN ENERGY

GV.NL ramen | gevels | zonwering | solar



Korte doorlooptijd op de bouw

De complete bouwschil van het project Plus Ultra Leiden werd gerealiseerd door [De Groot & Visser BV](#). Projectleider Jan-Peter van Honk vertelt hoe de klus verliep.

“Wij hebben voor dit project de elementengevel en vliesgevels geproduceerd en gemonteerd. Het maken van de elementengevel betekende vooral veel voorbereiding bij ons in de fabriek, met daarna als gevolg een zeer korte montagetijd op de bouwplaats. De meeste arbeid werd onder geconditioneerde omstandigheden in de fabriek gedaan, waardoor op de bouwplaats de doorlooptijd kort was.”

3D-model

Voor Van Honk betekende deze klus veel afstemming met Goossen Te Pas Bouw. “We keken bijvoorbeeld samen waar we de elementverankeringen konden plaatsen. In het 3D-model konden we duidelijk met elkaar afstemmen waar welke partij wat zou leveren. Zo zorgden we ervoor dat we op de bouw niet voor verrassingen kwamen te staan.”

In eigen beheer

Als organisatie is De Groot & Visser BV flexibel. Zij engineeren en produceren de projecten veelal in eigen huis. “Dit project had een zeer korte doorlooptijd vanaf het moment van opdracht tot de montage op de bouwplaats. Daar konden we goed op inspelen door de engineering snel op te starten en dankzij korte lijntjes met de betrokken partijen. We gingen zelfstandig te werken en plaatsten de gevel volledig in eigen beheer.”





NextGen: innovatieve aluminium treden

Het atrium is een ware eyecatcher van de nieuwbouw van Plus Ultra Leiden. De stalen trappen en staal-glas balustrades in dat atrium komen van [EeStairs](#). Deze trappenspecialist mocht echter nog meer maken voor dit project; projectleider Johan Floor vertelt er meer over.

“Onze bijdrage bij dit project is opgesplitst in twee onderdelen. Eén zijn de stalen trappen en staalglas balustrades in het atrium. Daarnaast hebben we de vier noodtrappenhuizen in de hoog- en laagbouw verzorgd. Uniek daarin is dat we daar voor het eerst onze aluminium NextGen treden gebruiken. Dit nieuwe, door ons ontwikkelde product, bestaat uit aluminium treden en wordt in eigen huis vervaardigd.”

‘Het ziet er slank en heel modern uit. Een traditioneel betonnen trap heeft dan weer als voordeel dat het geluiddempend is, maar die eigenschap heeft onze NextGen aluminium trede ook.’

Geluiddempend

Het voordeel van aluminium is volgens Floor sowieso de uitstraling. “Het ziet er slank en heel modern uit. Een traditioneel betonnen trap heeft dan weer als voordeel dat het geluiddempend is, maar die eigenschap heeft onze NextGen aluminium trede ook! In de treden is geluiddempende vulling gebruikt, waardoor het prettig klinkt als iemand over de trap loopt. De treden zijn voorzien van een antislip-profiel en daardoor veilig. Een maatwerktrap is normaal arbeidsintensief. Bij dit trapsysteem is het productieproces efficiënt ingericht. En de installatie op de bouwlocatie lekker rap.”

Stapje extra

Voor het project van Ultra Plus Leiden werkte EeStairs samen met architect cepezed. “Cepezed werkt het ontwerp tot in de kleinste details uit. Hierbij valt op dat je zo weinig mogelijk verbindingen ziet. Dit zorgt voor een mooi, strak design. Ook aan de uitstraling van de trappenhuizen en balustrades stellen zij hoge eisen, waarbij op de kleinste details wordt gelet. Dat stapje extra kunnen wij als trappenspecialist zeker zetten.”



Het centrale atrium in wording.



Doorvalveilige beglazing liftschachten

[Alverre](#) is transparant in het bedenken van specifieke glasoplossingen. Zo ook voor het project van Plus Ultra in Leiden.

Alverre leverde en monteerde voor dit project de liftschachtenbeglazing. Bedrijfsleider Bekhuis: “Deze moest doorvalveilig worden voorzien van beglazing. Omdat het een hoog gebouw is van acht verdiepingen, hebben we daar aan de videzijde hele grote panelen bovenop elkaar geplaatst van 2.60 breed en 4 meter hoog. Rondom zijn profielen geplaatst zodat de doorval beschermd wordt.”

Bereikbaarheid

De uitdaging bij deze opdracht zat 'm vooral in de bereikbaarheid. “De belasting van de vloeren in het pand was slechts drie ton. Onze machines, denk aan onder andere een hoogwerker en kraan, zijn behoorlijk zwaar. We moesten zorgen dat onze machines op verschillende verdiepingen verspreid werden geplaatst, om zo het glas goed te kunnen monteren. Logistiek gezien was dat een uitdaging, maar het is naar wens uitgevoerd.”

De glasdaken zijn in drie fases gerealiseerd.



alverre

sfg

GRENZELOOS IN GLAS

Alverre BV

Zutphenstraat 22 • 7575 EJ Oldenzaal

Tel: 0541- 514460 • info@alverre.nl • www.alverre.nl



**Referentieprojecten in
brandveiligheid, klimaattechniek
en zonwering**



Colt International B.V.

Korte Oijen 4 • 5433 NE Katwijk (NB)

T: +31-(0) 485 399 999 • E: info@coltinfo.nl • www.coltinfo.nl

Zonwerende gelaagde beglazing in lessenaardaken

[Kingspan Light + Air NL](#) realiseerde de glasdaken van het nieuwbouwproject Ultra Plus Leiden. De montage van de diverse lessenaardaken is gefaseerd uitgevoerd.

“Wij hebben de glasdaken in drie fases gerealiseerd”, begint Hans Kisters namens Kingspan. “Het eerste lessenaardak bevindt zich tussen as twee en drie. Dan zitten er negen lessenaars achter elkaar in het atrium. En tot slot is er nog één lessenaar tussen as vier en vijf gerealiseerd, geïntegreerd in de hoogbouw. Het is een omvattend project, waarbij we hebben gewerkt met verschillende systemen. De lessenaars tussen as twee en drie en as vier en vijf zijn gemaakt op een staalconstructie. Terwijl bij het atrium de glasdaken op een aluminium systeem liggen. Dat onderscheid is een keuze geweest in het ontwerp van de architect.”

Bouwkundige detailleringen

De technische uitdagingen zaten 'm voor het team van Kingspan, onder leiding van uitvoerder Leon Broeksteeg, in de bouwkundige detailleringen. Deze zijn zorgvuldig afgestemd met Goossen Te Pas Bouw. “Samen hebben we het ontwerp van de architect omgezet tot de praktijk, waarbij de bouwkundige onderleggers geschikt zijn gemaakt voor onze systemen. Deze systemen zien er niet alleen mooi uit, maar blinken uit in hoge isolatiewaardes. Alle lessenaardaken in dit project zijn voorzien van zonwerende, gelaagde beglazing die geschikt is voor beloopbaarheid voor reparatie en onderhoud.”



Wij geloven
alleen in het
leveren van
maatwerk.



www.instaan.nl

De Overmaat 33, Arnhem



Instaan bouwt aan Plus Ultra Leiden met BREEAM 'Excellent' Ambitie

[INSTAAN](#) is al enkele jaren opdrachtnemer van Kadans Science Partner en behoort in die hoedanigheid tot het bouwteam dat het nieuwbouwproject Plus Ultra Leiden verzorgt. Projectmanager Laurens van den Broek: "We realiseren hier alle klimaat- en sanitaire installaties. Daarnaast is het realiseren van de sprinklerinstallatie onderdeel van onze opdracht."

Kadans Science Partner wil met Plus Ultra Leiden een duurzaam en flexibel bedrijfsverzamelgebouw realiseren waarbij het gebouw en de bijbehorende installaties geschikt zijn om in de behoeften van huurders te kunnen voorzien. De door Instaan gerealiseerde installaties voorzien hierin. Het gebouw is voorzien van een WKO die bestaat uit twee warmtepompen die zijn aangesloten op een warme en koude bron. Daarnaast is er een luchtwarmtepomp geplaatst die kan voorzien in piekverwarming/koeling. Het gebouw is daarnaast voorzien van klimaatplafonds in alle verhuurbare ruimten. Dit geheel zorgt voor een duurzaam gebouw met een behaaglijk binnenklimaat.

Kennisintensief

Het is de tweede keer dat Instaan samenwerkt met dit bouwteam, verder bestaande uit Goossen Te Pas en JWR.

"Samen bouwden we ook aan Plus Ultra II in Wageningen. Als team weet je inmiddels wat je aan elkaar hebt. Zelf zijn we een kennisintensief bedrijf met veel specialisten. We zijn sterk in het ontwerpen van installaties en het in goede banen leiden van de uitvoering; deels door het uitbesteden van onderdelen aan betrouwbare partners, en deels door zelf bepaalde werkzaamheden uit te voeren."

Elke verdieping is vrij in te delen en daarmee zeer flexibel in het gebruik.



Door iedereen wordt keihard gewerkt om de planning te halen.





De kracht van de connectie

JWR elektrotechniek kent een lange historie. Sinds de oprichting in 1945, onder de naam Elektrotechnisch Bureau Wille, is het bedrijf uitgegroeid naar een zelfstandige, florierende organisatie met goed opgeleide en gemotiveerde medewerkers. Het bedrijf houdt zich met name bezig met het ontwerp, de aanleg van en het onderhoud aan elektrotechnische installaties.

Vanuit de vestiging in Wijchen worden de werkzaamheden verricht met gebruikmaking van de modernste materialen en technieken. JWR elektrotechniek bestaat uit drie zelfstandige businessunits. (Utiliteit, Service & Onderhoud en Systemen). Voor verdere informatie verwijzen wij u graag naar de website.

Bijsterhuizen 4015 | 6604 LW Wijchen
T: +31(0)24-3776944



Afbouwfase van elektrotechnische installaties

JWR verzorgt de elektrotechnische installaties voor het project Plus Ultra Leiden. Projectleider Marco de Rouw:

“Vanaf de trafo van het energiebedrijf tot de afbouwfase en de installaties in de wanden.”

JWR is gespecialiseerd in het meedenken in elektrotechnische oplossingen op maat. Plus Ultra Leiden is voor JWR een groot project. “Het is voor ons een uitdagend project vanwege de omvang. Ook is er sprake van een zekere tijdsdruk. Dit is het derde pand dat wij maken voor dezelfde opdrachtgever, Kadans

Science Partner. De samenwerking met Kadans is prettig. Het is een praktisch ingestelde opdrachtgever die vooral een goed werkbaar pand vraagt.”

Zonnepanelen

Ook de installatie van de zonnepanelen zit in de scope van JWR. “We merken dat het in Leiden gemiddeld harder waait dan elders in het land. Daardoor hebben we soms te maken met onwerkbare dagen vanwege het weer, en moeten we onze planning aanpassen. Dit is voor ons geen punt: we zijn flexibel.”

Middenin afbouwfase

De oplevering vindt eind dit jaar plaats. “We zijn begonnen met het opbouwen van de installatie vanuit de trafo van het energiebedrijf naar verdeel- en meterkasten. Ook legden we het kabelwerk aan en maakten we de basisinstallatie boven het plafond in orde. We zijn nu volop bezig met de afbouwfase: het monteren van verlichting, wandcontactdozen et cetera.”

Prefab rekwerken voor daklichtstraten

[Waanders Hout](#) uit Rijssen leverde voor het project Plus Ultra Leiden voor het eerst een prefab element aan. Dat smaakt naar meer!

“We hebben de rekwerken geleverd voor de daklichtstraten”, aldus eigenaar Ralf Rosink. “Deze houten rekken hebben we compleet met alle toebehoren, zoals isolatie en dampwerende folie, geassembleerd hier in Rijssen. De rekken zijn vervolgens kant-en-klaar naar de bouw vervoerd en daar op volgorde van de nummers eenvoudigweg gemonteerd.”

Snelheid

Normaliter fungeert Waanders Hout als toeleverancier voor de (interieur)bouw. “We hadden nog nooit iets in prefab gebouwd, maar dat is goed bevallen: alles paste en ging zoals het moest. In de toekomst zullen we vast nog vaker dezelfde werkwijze hanteren.” Waanders Hout onderscheidt zich volgens Rosink onder meer in snelheid en flexibiliteit. “We kunnen snel leveren en schakelen zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit.”



WAANDERS

HOUT

AANDACHT VOOR HOUT
SINDS 1934



Het gebouw biedt diverse faciliteiten en algemene voorzieningen.



Projectontwikkelaar

[Kadans Science Partner](#), Haaren

Architect

[cepezed](#), Delft

Bouwfysisch adviseur

[Deerns](#), Den Haag

Constructeur ontwerp

[Adviesbureau Tielemans BV](#),
Eindhoven

Constructeur uitvoering

[Aveco de Bondt](#), Holten

Hoofdaannemer

[Goossen Te Pas Bouw BV](#), Enschede

E-installeur

[JWR Elektrotechniek](#), Wijchen

W-installeur

[Instaan Installaties](#), Arnhem

Installateur

[De Groot & Visser BV](#), Gorinchem

Levering hout

[Waanders Hout](#), Rijssen

Glazen daken en glasgevels

[Kingspan Light + Air](#), Uden

Gevelbeplating

[Metadecor](#), Kampen

Balustrades & trappen

[EeStairs Nederland BV](#), Kampen

Bouwprogramma

Bouwen bedrijfsverzamelgebouw
Plus Ultra Leiden met kantoren/
laboratoria aan de Plesmanlaan

Bouwtijd

Juli 2020 – december 2021

Bruto vloeroppervlakte

19.000 m²