



# Grizzly, een flexibel bedrijfsverzamelgebouw in Oss

Ruimtes voor innovatieve bedrijven





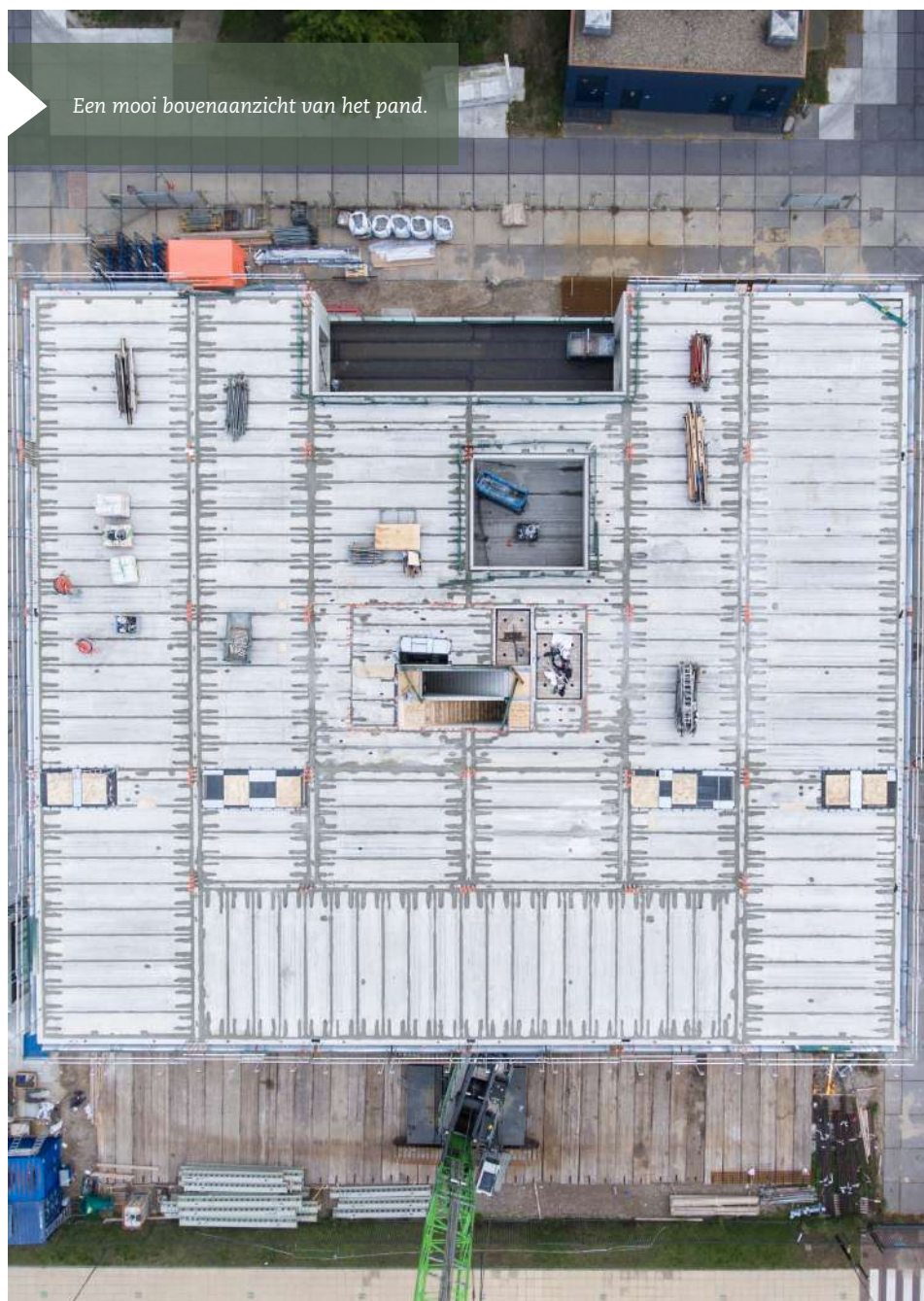
Grizzly richt zich op start-ups, scale-ups en gevestigde bedrijven in de farmaceutische industrie.



‘Door de goede samenwerking en de gekozen opzet van het gebouw kunnen we eerder opleveren dan gepland’

**P**ivot Park in Oss is een snelgroeïende campus, speciaal voor innovatieve bedrijven in de farmaceutische industrie. Een van de nieuwste aanwinsten is Grizzly, een inclusief kelder negen verdiepingen tellend bedrijfsverzamelgebouw dat zich richt op start-ups, scale-ups en gevestigde bedrijven in de sector. Bedrijven kunnen er vrij in te richten ruimten huren, variërend van 50 tot 1.000 m<sup>2</sup>. [Dura Vermeer Bouw Zuid](#) maakt als hoofdaannemer deel uit van het bouwteam. Projectleider Martin van der Wardt licht het project toe.





Een mooi bovenaanzicht van het pand.



“Nadat we de tender hadden gewonnen, hebben we in bouwteamverband het ontwerp van het basis casco, dus zonder het inbouw pakket van de huurders, verder ontwikkeld tot een TO. Daarbij hebben we Klimatech Holland voor de werktuigbouwkundige installatie en Van den Pol Elektrotechniek betrokken, beide met veel ervaring in de kantoor- en laboratoriumbouw. Hun inbreng was meer dan welkom, mede vanwege de gevraagde flexibiliteit van het gebouw.”

#### Flexibiliteit

Die vraag om flexibiliteit kwam voort uit de aard van gebouw Grizzly als onderkomen voor groeiende, vaak startende onderne-

mingen op het gebied van life sciences. De opdrachtgever wil een zo flexibel mogelijk gebouw voor de toekomst. “Wij hebben het casco gebouwd, inclusief de algemene ruimtes zoals de trappen en de kern met daarin voorzieningen als liften, toiletten en douches. Rondom die algemene ruimte liggen de te verhuren ruimtes. De te verhuren ruimtes worden vanuit het basiscasco voorzien van een flexibele basisinstallatie, voorbereid op huurderswensen maar ook flexibel richting de toekomst.”

#### Vorgeboorde springen

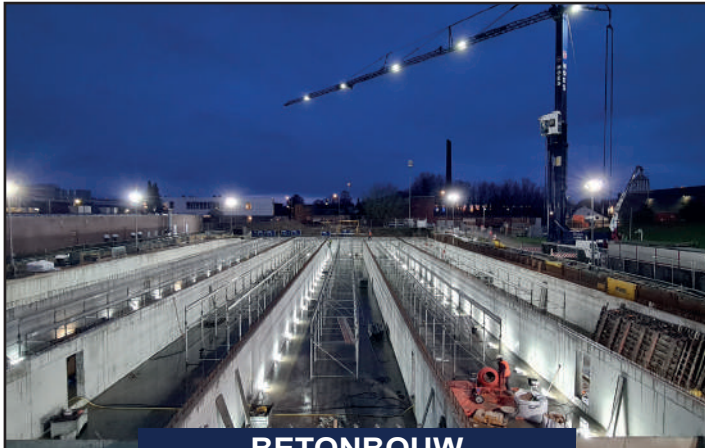
Tijdens het opwerken van het DO naar UO werd een groot deel van het gebouw

al verhuurd. Specifieke wensen van die huurders konden daarom direct tijdens de bouw meegenomen worden. Zo konden zij zelf bijvoorbeeld nog bepalen waar er springen in de vloeren moesten komen

“

‘De opdrachtgever wil een zo flexibel mogelijk gebouw’





## BETONBOUW

Aannemersbedrijf Hoes staat bekend om betrouwbaarheid en kwaliteit van het eerste initiatief tot en met de oplevering. De opdrachtgever staat hierbij centraal.

Als breed inzetbaar aannemersbedrijf zijn wij sinds 1928 actief in de bouwwereld. Of het nu gaat om utiliteitsbouw, betonbouw, verbouw of onderhoud: u kunt rekenen op vakmanschap en betrokkenheid van onze medewerkers.



AANNEMERSBEDRIJF  
**HOES**



Molenweg 22 | 6631 KJ Horssen | T: 0487-541223



## Samen vernieuwen, samen ondernemen

JAVALO® Dak- en Gevelsystemen B.V. is een vooraanstaand systeembouwbedrijf dat gespecialiseerd is in het leveren en aanbrengen van dak- en gevelconstructies in opbouwsystemen en sandwichpanelen. Al meer dan 30 jaar lang staan we garant voor onze deskundigheid!

Havervelden 4 | 5281 PT Boxtel | 0411-650065



**JAVALO**<sup>®</sup>  
Dak- en Gevelsystemen BV

## Kelder als fundering

Een op staal gefundeerd gebouw van acht verdiepingen, dat kom je niet heel vaak tegen. Bij gebouw Grizzly op Pivot Park in Oss is dat wel het geval. Het betonwerk voor de kelder werd verzorgd door [Aannemersbedrijf Hoes BV](#) uit het Gelderse Horssen.

“De keldervloer is maar liefst 80 centimeter dik”, zegt projectleider Nick Hobé. “Bovendien zit er flink wat wapening in.” Zijn collega Johan Postma vult aan: “Zo’n vloer vergt de nodige zorgvuldigheid en nazorg, om warmte- en krimpscheuren te voorkomen.” De vloer is monoliet afgewerkt.

Om de bouwput voor de kelder te creëren en daarbij zo min mogelijk overlast te veroorzaken zijn door hoofdaannemer Dura Vermeer rondom CSM wanden gefreesd. Hobé: “Die zijn gebruikt als verloren bekisting voor de kelderwanden. We hebben dus alleen aan de binnenzijde bekisting hoeven te plaatsen, nadat de CSM wanden eerst waren voorzien van een laag PUR isolatie.”

### Gedrevenheid

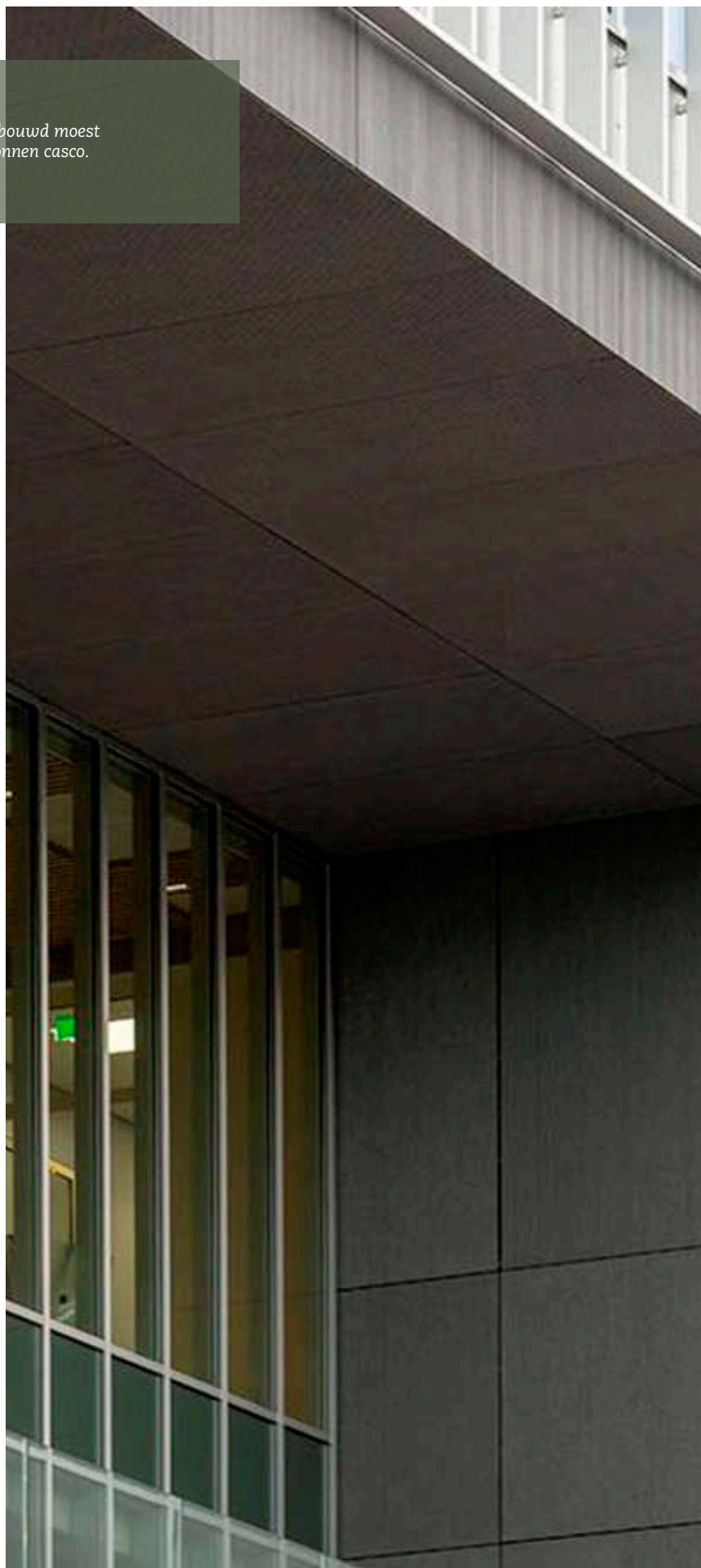
De prefab kolommen in de kelder en het kelderdek vielen buiten de scope van Hoes. “We hebben met veel plezier aan dit project gewerkt”, besluit Postma. “Wij zijn net als Dura Vermeer een familiebedrijf en dat merk je aan de sfeer en de gedrevenheid waarmee er gewerkt wordt.”

*Omdat het gebouw in relatief korte tijd gebouwd moest worden, is er gekozen voor een prefab betonnen casco.*

ten behoeve van de afvoeren van het labmeubilair. “Het zijn kanaalplaatvloeren”, zegt Van der Wardt. “Daar kun je niet zomaar overal in boren. Op basis van de bekende huurderswensen hebben we daarom sparingen voorgeboord voor de nog niet verhuurde ruimtes, ook om te voorkomen dat er tijdens het gebruik nog geboord moet worden.”

### **Korte bouwtijd**

Omdat het gebouw in tamelijk korte tijd gebouwd moest worden, werd er gekozen voor een prefab betonnen casco. Dat bestond uit betonnen kolommen en liggers, binnenspouwbladen en binnenwanden. De binnenspouwbladen zijn op het tasveld al voorzien van beglaasde aluminium gevelkozijnen. “Na het plaatsen ben je dan gelijk winddicht. We hebben bij de montage hefsteigers gebruikt, die voor een korte periode langs de gevel staan om de gevel verder af te werken.” Maar een korte bouwtijd vraagt om meer dan alleen een goed plan: ook een goede samenwerking is essentieel. “Om die samenwerking te bevorderen hebben wij bij aanvang van de bouwteamfase van het basiscasco een Management Drive profiel gemaakt van het volledige bouwteam en dat in kleine groepjes met elkaar besproken. Zo leer je elkaar op een informele manier beter kennen. Door de goede samenwerking en de gekozen opzet van het gebouw kunnen we twee maanden voor de geplande datum opleveren.”













## ‘We zitten zelf achter het stuur’

[Van den Pol Elektrotechniek](#) zet haar specialisme bij Grizzly breed in. “Wij haken aan op de 10 kV-installatie van Pivot Park,” zegt projectleider Roelf van Wolfswinkel. “Tot het pakket behoren ook de PV-installatie, ledverlichting plus een aantal installaties vanuit onze businessunit Beveiliging & ICT: brandmelding, toegangscontrole en datavoorziening.”

Grizzly wordt gerealiseerd in een bouwteam. “Dat komt gelukkig steeds vaker voor. We zitten daarbij zelf aan het stuur, kunnen op basis van onze expertise de optimale invulling bepalen. Voorwaarde is wel dat de bouwpartners elkaar kennen en vertrouwen. Dat is hier zeker het geval. Zowel Klimatechservice Holland als Dura Vermeer zijn prima partijen waarmee Van den Pol graag en vaak samenwerkt.”

### **BIM cruciaal**

In overleg met de adviseurs is het ontwerp voor de installaties opgesteld. “De complexiteit maakt de inzet van BIM hier tot een cruciale randvoorwaarde. Je kunt bij een project als dit eigenlijk niet zonder,” stelt Van Wolfswinkel. “Naast onze bekabeling moeten ook leidingen voor gassen en vloeistoffen plus luchtkanalen een plek krijgen in de plafonds. Dat vereist een zorgvuldige afstemming met Klimatechservice en Vinitex, het bedrijf dat de zuilen met labvoorzieningen levert. Elke zuil heeft een afzonderlijke groep. Als straks bij een proef iets fout gaat, ligt niet de hele ruimte plat.”

Van den Pol-monteurs gebruiken een Dalux BIM-viewer waarmee ze plattegronden en tekeningen kunnen vergelijken. “Dat werkt prima; we gebruiken Dalux bij alle projecten die in 3D getekend zijn.”

### **Toxic lab**

Van den Pol verzorgt het inbouwpakket voor de huurders van Grizzly. “Ook daarbij vallen de specifieke features op voor deze farmaceutische en biomedische bedrijven. Zo moet voor de werkzaamheden in een zogenaamd toxic lab een specifieke lichtkleur gefilterd worden. Daartoe is de verlichting voorzien van een speciale folie.”





# Slim&Duurzaam



[vandenpol.com](http://vandenpol.com)



*Vanwege de complexiteit van het project was de inzet van BIM een cruciale randvoorwaarde.*







## Metalstudwanden en systeemplafonds

[Baens Afbouw BV](#) uit het Limburgse Ittervoort is gespecialiseerd in het plaatsen en afwerken van wanden en plafonds voor zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten. Voor gebouw Grizzly op Pivot Park plaatste het bedrijf metalstudwanden en systeemplafonds, inclusief de gevelkoven en geluidwerende Sonorex drukschotten.

Volgens uitvoerder Twan van 't Zand was het voor Baens Afbouw geen uitzonderlijke klus. "We hebben veel ervaring op dit gebied", zegt hij. "Natuurlijk vergt ieder project de nodige aandacht, precisie en kennis van zaken. Zo moesten de drukschotten zorgvuldig geplaatst worden in de bandrasters boven de door derden geplaatste glaswanden.

Ook was een goed overleg en goede afstemming met de installateurs van groot belang. Welke voorzieningen moesten er in de wanden opgenomen worden en wanneer waren de installateurs aan de beurt. Maar zoals gezegd, wij hebben vaker met dit bijltje gehakt. Ook dit project liep op rolletjes."

## Hoogstaande staalconstructie

De bovenste verdieping van het verder in beton opgetrokken gebouw Grizzly is uitgevoerd in staal. [Metaalbouw Vloet BV](#) uit Mill verzorgde de engineering, levering en montage van de staalconstructie. Een uitdagende klus, volgens Dennis Frankot. "Bij de engineering moesten we alles goed afstemmen op de prefab en in het werk gestorte beton, ook de stabiliteitskernen. Sommige details waren lastig, net als de berekening van de staal-beton verbindingen."

Ook de montage vergde de nodige aandacht. "We hebben alles uitgevoerd met eigen personeel. Vanwege de beperkte ruimte op de bouwplaats hebben we een heel logistiek schema samengesteld voor de aan- en afvoer van alle materialen. Daarbij hebben we de verdieping in vier delen onderverdeeld en alles per deel opgebouwd. Daarnaast speelde ook het werken op hoogte mee. Vanwege het valgevaar natuurlijk, maar ook vanwege het werken met hoogwerkers op zeven hoog. Het is allemaal prima verlopen, mede dankzij de goede samenwerking met Dura Vermeer en alle overige partijen."



Wij zijn per direct op zoek naar jonge enthousiaste aankomend (constructie)tekenaars en projectleiders. Een leer-werk traject en interne opleiding behoren tot de mogelijkheden. Interesse? Bel of mail naar 0485-455364 of [info@metaalbouw-vloet.nl](mailto:info@metaalbouw-vloet.nl)

**METAALBOUW**  
**VLOET MILL BV**



## Trappen ophangen aan een vloer die er niet is

Ga er maar aanstaan: trappen monteren, die aan de bovenliggende verdieping moeten worden opgehangen, terwijl die verdieping er nog niet is. [Van Pommeren Las- en Montagebedrijf BV](#) speelde het klaar bij de bouw van gebouw Grizzly. Projectleider Dieter Ploeg legt uit hoe.

“Volgens het plan van de architect hangen de trappen aan de boven liggende vloeren. De trappen dienen dan ook door het “dak” naar binnen gehesen te worden daarom is er bedacht om de trappen met tuidraden aan de bovenliggende vloer te bevestigen. Deze moest naderhand aangebracht worden. Een tijdelijke stalen ondersteuning, waarop de trappen tijdelijk gesteld konden worden, bood hier de uitkomst. Op deze manier is er een mooie oplossing gevonden, die optimaal voldoet aan het beeld van de architect.”

### Balustrades

Medebepalend in dat beeld zijn de balustrades. Die bestaan deels uit 15 mm dikke stalen platen en deels uit hekwerk met spijlen, waarvan de onderstrip en dus ook de bevestiging geheel zijn weggewerkt. “Een esthetisch fraai detail, waardoor het lijkt alsof de spijlen rechtstreeks uit de vloer komen”. Een ander esthetisch fraai onderdeel zijn de glazen borstweringen die Van Pommeren heeft aangebracht bij de grote loggia's. “De glazenborstweringen hebben alleen een onderstrip voor de montage. Het lijkt alsof er niks zit en geeft een luxe “open” uitstraling, terwijl het toch veilig is”



HEKWERK TRAPPEN CONSTRUCTIES

**VP VAN POMMEREN**

van-pommeren.nl • +31 (0)318 - 70 10 86 • Bobinestraat 44, 3903 KG Veendaaal

*soliciteer direct!*



Ook bij ons top team komen werken? Je bent meer dan welkom!



**VP VAN POMMEREN**

WWW.VAN-POMMEREN.NL



Beeldbepalend zijn o.a. de balustrades.



#### **Projectmanagement**

[VKZ BV](#), Bilthoven

#### **Architect**

[Proof of the Sum](#), Amsterdam

#### **Hoofdaannemer**

[Dura Vermeer Bouw Zuid](#), 's-Hertogenbosch

#### **Installatie adviseur**

[Exilab BV](#), Antwerpen (B)

#### **Betonwerkzaamheden**

[Aannemersbedrijf Hoes BV](#), Horssen

#### **Staalconstructie**

[Metaalbouw Vloet BV](#), Mill

#### **E-instalateur**

[Van den Pol Elektrotechniek BV](#), Montfoort

#### **W-instalateur**

[KlimaatSERVICE Holland](#), Hardinxveld-Giessendam

#### **Dak-en gevelbeplating**

[Javallo Dak-en Gevelsystemen BV](#), Boxtel

#### **Metalstud en plafonds**

[Beans Afbouw BV](#), Ittervoort

#### **Metalen trappen**

[Van Pommeren las-en montagebedrijf BV](#),  
Veenendaal

#### **CSM wanden**

[Winmix BV](#), Beek en Donk

---

#### **Bouwprogramma**

Uitbreiding in Oss met gebouw Grizzly

#### **Bouwperiode**

Maart 2022 – december 2023

#### **Bruto vloeroppervlakte**

11.000 m<sup>2</sup>