

Smart Garden
Oudenrijn Utrecht





Kantorenpark

Smart Garden komt in het reeds bestaande bedrijventerrein Oudenrijn te Utrecht. Het terrein beslaat een oppervlak van 2,8 ha. Voorheen was dit gebied gelegen aan de rand van de gemeente De Meern. Sinds de ontwikkeling van het stadsdeel Leidsche Rijn maakt Oudenrijn deel uit van de stad Utrecht.

30.000 m² kantoorruimte

Het masterplan wordt gefaseerd uitgevoerd en voorziet in 7 kantoren. In totaal wordt er maximaal 30.000 m² kantoorruimte van 4 bouwlagen hoog gerealiseerd. De uiteindelijke exacte omvang van de gebouwen is afhankelijk van de marktontwikkelingen en de wensen van de eindgebruikers. Momenteel worden voor het zuidelijk gelegen parkkantoor en paviljoen de bouwvoorbereidingen getroffen.



Situatie



Aangrenzend park

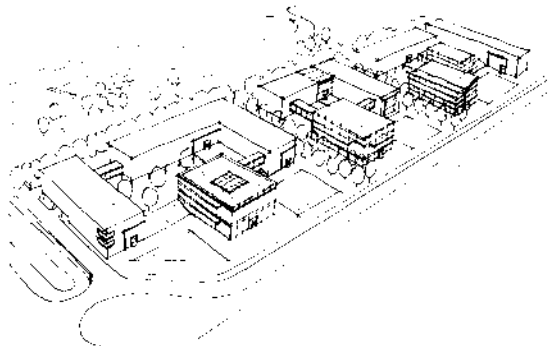


Luchtfoto, met rood aangegeven de locatie

Het masterplan

Het masterplan toont 3 L-vormige volumes en 1 langwerpig volume op kolommen, de zogenaamde parkkantoren. Een verfijning van het gebied ontstaat door de toevoeging van 3 glazen paviljoens, die vanaf de zijde van de Stroomweg voor een heldere ritmiek zorgen.

Er is ruimte gecreëerd tussen de gebouwen, die zich uitstrekken tussen het park en de Stroomweg, waardoor het park het binnengebied kan worden ingetrokken. Vanaf de Stroomweg loopt het maaiveld geleidelijk op naar een keermuur van schanskorven die het parkeren aan het zicht onttrekt. De keermuur van schanskorven loopt door in de plint van de kantoren. De 3 hoofdonthutsluitingen liggen haaks op de Stroomweg.



Concept-schets



Zichtlijnen zorgen voor een luchtige opzet, waardoor het complex in het park is komen te liggen.



Het parkeren is begrensd door een keermuur van schanskorven met daartegen een talud.



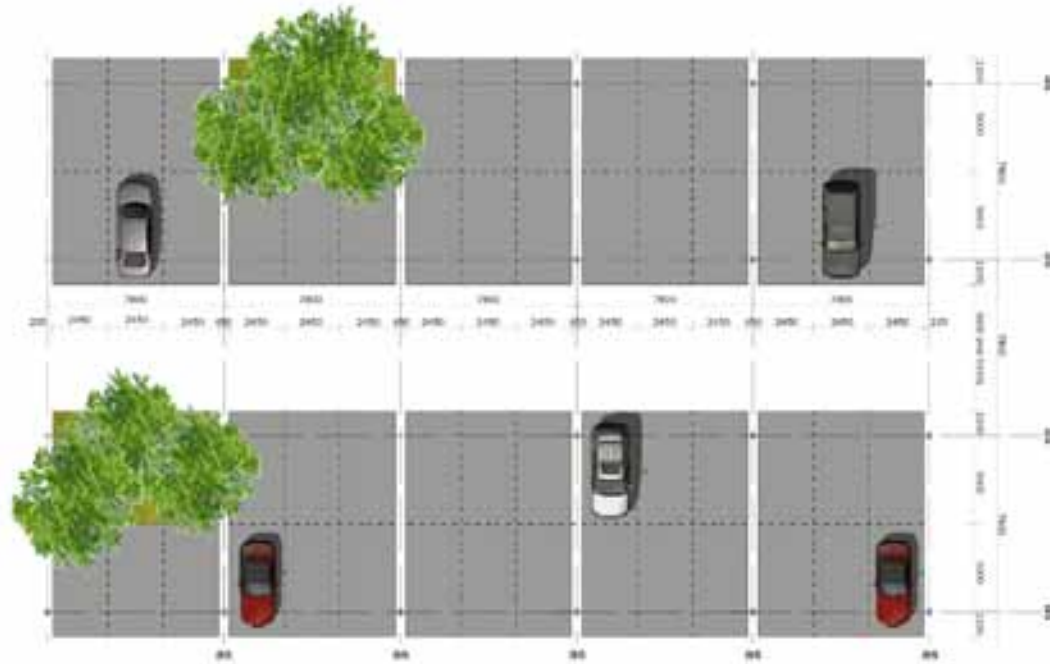
Entrees en ontsluiting haaks op de Stroomweg



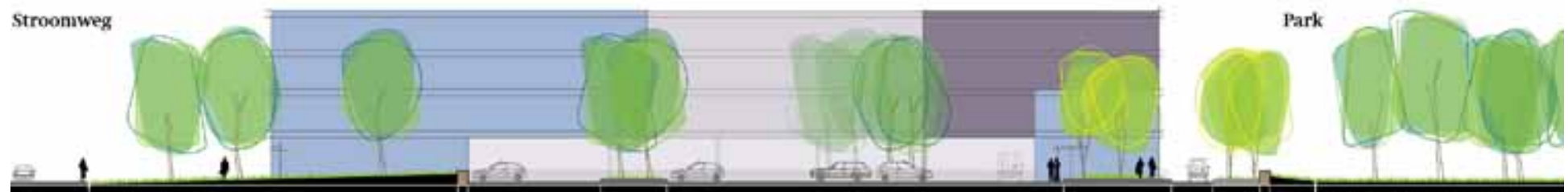
Parkeerveld voor 450 auto's, met enkele tientallen bomen.

Parkeren

Het bestemmingsplan voorziet in een parkeernorm van 1:125, maar de opdrachtgever wil, d.m.v. een bestemmingsplan wijziging, gebruikmaken van een door de gemeente toegestane norm van 1:67. Dit zijn voor 30.000 m² kantoor 450 auto's. Gezien de grondwaterproblematiek in het gebied wordt het parkeren op maaiveld opgelost en wordt de bebouwing daar overheen op kolommen gesitueerd. Die oplossing maakt tevens een substantiële beplanting van het binnengebied mogelijk. Geparkeerde auto's worden aan het zicht onttrokken door het terrein vanaf de Stroomweg geleidelijk te laten oplopen tot een hoogte van 80 cm. Daarin worden insnedes gemaakt voor de ontsluiting van de parkeervoorziening.



Diagrammatische kwaliteit: parkeren en gebouwen op stramien van 7800x7800 (3x7800 = 13x1800).



Dwarsdoorsnede. Vanaf de Stroomweg en het park loopt het maaiveld geleidelijk op naar een keermuur van schanskorven, die het parkeren aan het zicht onttrekt.

Schanskorf plint

Rond het parkeerveld ligt een keermuur van schanskorven van 80 cm hoog en 60 cm breed. Daar tegenaan komt rondom een grastalud te liggen dat oploopt tot circa 25 cm onder de bovenzijde van de schanskorf keermuur. Op deze manier wordt het parkeren aan het zicht onttrokken.

Boomeilanden

In het parkeerveld komen boomeilanden omkaderd met een cortenstalen lijst, met in elk eiland drie bomen. Door het toepassen van deze boomgroepen in het parkeerveld wordt het park als het ware het parkeerveld ingetrokken.

Parkentree's

Op drie plaatsen wordt in een mooie aansluiting met het bestaande park voorzien. De bestaande houtwal langs het park wordt op deze plekken gedeeltelijk weggehaald en er wordt een klein verblijfsgebied bij deze entreegebieden gecreëerd door groene eilanden met zitranden op te nemen.

Verlichting

In het parkeerveld worden masten van circa 7 m hoog met spots opgenomen. Grondspots worden toegepast voor het aanlichten van de boomeilanden en begeleiden de entreepaden van basaltspit in het voorterrein.



Ontwerptekening masterplan voor de inrichting van de buitenruimte met daarin met rood aangegeven de twee gebouwen van de eerste fase.



Schetsmaquette masterplan.



Rond het parkerveld ligt een keermuur van schanskorven.

Parkeerveld

Als verharding worden antraciete klinkers toegepast die voldoende water doorlaten (tenminste 6-8% voeg). Dit zorgt in combinatie met de voorgestelde mos-sedum daken van de kantoren voor voldoende waterberging in het gebied. Om de 6 parkeerplaatsen, in het stramien van de gebouwen, wordt een gebouchardeerde natuursteen strook toegepast. De parkeerplaatsen worden gemarkeerd door RVS punaises.

Beplanting

Het voorterrein wordt voorzien van een gazon met daarin groepen elzen. De bomen op het parkeerterrein worden essen. De bomen bij de parkentrees worden goudessen. Langs het water komen ook nog wilgen.



Beplantingsvoorstel en doorsnedes

Voorgestelde bomen



Doorsnede over schanskorf keermuur en talud (A)



Doorsnede over parkeerveld en boomeiland (B)



Doorsnede over parkentree met zitranden (C)

Glazen paviljoen

Een glazen volume van 4 lagen hoog met een sterke horizontale geleding in de gevel. Deze horizontale geleding wordt gemaakt met lichtgrijze polyester vinnen, die tegen de vloerrand gemonteerd worden. Houten panelen worden alternerend afgewisseld met glazen panelen in de gevel. Het dak wordt voorzien van mos-sedum.

Indeelbaarheid op 1800 mm

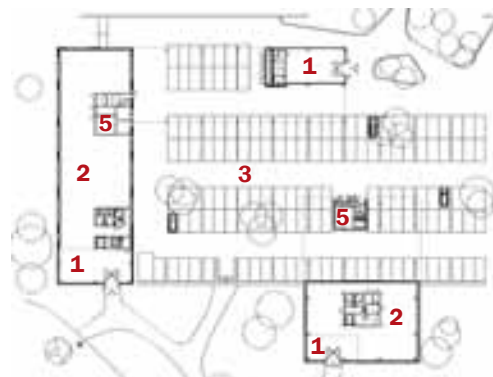
De entree heeft een riante vide en ligt aan de zijde van de Stroomweg. Aan de zijde van het parkeergebied is het paviljoen opgetild, zodat er op maaiveld onder het gebouw geparkeerd kan worden. Om een optimaal parkeergebied te kunnen maken hebben de paviljoens een stramien van 7800x7800 mm. De kantoren zijn indeelbaar op een 1800 mm moduul ($3 \times 7800 = 13 \times 1800$).



Gevels paviljoen met een sterke horizontale geleding door middel van polyester vinnen.



Het meest rechts gelegen paviljoen wordt momenteel voor uitvoering gereed gemaakt.



Begane grond - paviljoen en parkkantoor



1e verdieping - paviljoen en parkkantoor

'Beauty and the Beast'

Als contrast met de glazen paviljoens worden de parkkantoren robuster uitgevoerd in baksteen, opdat als het ware een 'Beauty and the Beast' ontstaan.

Parkkantoor

Een L-vormig volume van zwarte genuanceerde baksteen, met horizontale raamstroken. De entrees hebben een mooie vide en liggen op de beide koppen van het L-vormige volume. De ene entree ligt aan de Stroomweg, de andere entree is gecombineerd met één van de entrees van het park.

Het kantoor staat met de zuidvleugel op de grond, aan de noordwestzijde staat het kantoor op poten. Ook deze kantoren hebben in verband met het parkeren een stramien van 7800 mm, maar zijn indeelbaar op een 1800 mm moduul. Het dak wordt voorzien van mos-sedum.



Een robuust bakstenen uiterlijk.



Het meest rechts gelegen parkkantoor wordt momenteel voor uitvoering gereed gemaakt.



3e verdieping - paviljoen en parkkantoor

Legenda

- 1. entree
- 2. kantoren
- 3. parkeren
- 4. vide
- 5. techniek

Locatie:

Boteyken
Oudenrijn-Utrecht

Opdrachtgever:

AM Vastgoedontwikkeling, Bunnik
Oskam Real Estate, De Meern

Ontwerp:

2008, ir. Marc Ibelings BNA

Medewerkers:

Evert Van Knotsenburg, Hans van Rinkem, ir. Tim Schuijt

Bouwvergunning:

voor het eerste paviljoen en parkkantoor afgegeven

Start bouw:

2012

Oplevering:

2014

Oppervlakte:

paviljoen	3047 m ² BVO	VVO/BVO 90 %
parkkantoor	5590 m ² BVO	VVO/BVO 88,6 %

Masterplan:

Ibelings van Tilburg architecten
Aat van Tilburg en Marc Ibelings

Beeldregieplan:

Gemeente Utrecht

Supervisor:

Jan Pesman, Delft

Landschapsarchitect:

MTD Landschapsarchitecten, Den Bosch

Constructeur:

SmitWesterman, Gouda

Installatie adviseur:

Instalateursbureau Linsen BV, Amsterdam

Werknummer:

1714



Drie verschillende interieursuggesties.



www.ibelingsvantilburg.nl