

UTRECHT in ONTWIKKELING

STATE OF THE ART EDITIE 2008

WETHOUDER MARKA SPIT PORTAAL WETHOUDER HARRY BOSCH FORTIS VASTGOED ONTWIKKELING
BSI BOMENSERVICE NIC COMMERCIEEL VASTGOED MBB ONTWIKKELING BPF BOUWINVEST OVAST CONCIRE
WETHOUDER HARM JANSSEN NS POORT ALBERT HUTSCHEMAEKERS NORA HUGENHOLZ & WOUTER VAN DER POEL
LAUTESLAGER MAKELAARS RIJN EN VECHT ONTWIKKELING KOMPAAN SYNTRUS ACHMEA ANOTARIS
BEMOG PROPERTY SERVICES NEDERLAND BOULEVARD VASTGOEDONTWIKKELING Q-ESTATE URBAN INTEREST E.A.

Een inspirerend gebouw waar innovatie en creativiteit onvermijdelijk samenkomen

Een State of the Art multi-tenantgebouw, waar verschillende creatieve bedrijven informatie kunnen uitwisselen en elkaar kunnen inspireren. Het klinkt logisch en voor de hand liggend. Toch bestond het nog niet. NIC Commercieel Vastgoed (een joint venture van Nova Vastgoedontwikkeling en Il Cielo Vastgoed) voegt met zijn nieuwe project Creative Valley een uniek kantoorgebouw aan de huidige vastgoedmarkt toe. Directeur Laurens van Doorn en ontwikkelingsmanager Erwin Priem geloven er heilig in dat zij met dit gebouw een behoefte vervullen: 'Iedereen wil hier straks binnen zijn geweest.'

Jonge creatieve bedrijven komen al jaren samen in oude loodsen en fabriekshallen. Ze koesteren de enorme ruimtes en kunnen elkaars kennis en talent goed gebruiken om tot nieuwe creaties te komen. Maar een modern, hoogwaardig afgewerkt multi-tenantgebouw met een sterke identiteit voor volwassen succesvolle bedrijven in de creatieve sector was er nog niet. Deze grotere, gesettelede organisaties kunnen vanaf eind volgend jaar terecht in het multi-tenantgebouw Creative Valley in kantorenpark Papendorp.

Het ontwerp is voortgekomen uit een prijsvraag. NIC Commercieel Vastgoed legde het idee aan de hand van sferen en beelden neer bij drie verschillende architectenbureau's: een internationaal bureau, een nationaal zeer bekend bureau en een 'lokale held'. Die laatste - Monk Architecten en Paul van Dam uit Utrecht - sprong er onmiddellijk tussenuit. Zij staken het inspirerende concept in een splinternieuwe jas en ontwierpen een State of the Art gebouw, waar bedrijven met minder m²-ers bekomen.

Thuis langs de snelweg

Toch is het idee ooit ontsproten uit de oude ruime fabriekshallen. En hoewel de locatie nu strategisch langs de A2 is in plaats van in de sfeervolle binnenstad en het gebouw van alle nieuwste snuffes is voorzien, gaat het er nog steeds vooral om dat de mensen zich er thuis en geïnspireerd voelen. Laurens van Doorn: 'De doelgroep die zich hiertoe aangesproken voelt omarmt het nieuwe werken. Deze mensen willen het thuisgevoel op kantoor hebben. Ze zien het onpersoonlijke van de meeste kantorenparken niet meer zitten.' Met 'thuisgevoel' bedoelt de directeur dat mensen elkaar door de infrastructuur van het gebouw voortdurend tegenkomen

zonder eigen identiteit te verliezen. Net als in een gezinssituatie. In een standaard kantoorgebouw met meerdere verdiepingen en een lift hoeft je elkaar nooit tegen te komen. In Creative Valley kom je elkaar voortdurend tegen: 'Het onpersoonlijke gaat er af en er ontstaat een warme sfeer', vindt hij. Bovendien zijn het mensen met 'dezelfde bloedgroep', zowel bewoners als bezoekers zijn gelijkgestemden. Van Doorn en collega Erwin Priem spreken zelfs liever van 'bewoners' dan van 'gebruikers'. Dat ze zelf ook bewoners van Creative Valley zullen zijn geeft aan hoe vierkant ze achter hun eigen concept staan.

Net als thuis komt iedereen hier ook op dezelfde plek binnen. Of hij nu op de fiets is, met de bus of uit de parkeergarage komt, elke medewerker arriveert in het enorme betonnen 'middenschip', waar een zestig meter lange trappartij de ruimte doorkruist. Ramen zorgen voor een prachtige lichtinval. 'De centrale hal wordt een hele mooie serene omgeving. Deze krijgt een beetje de uitstraling van een kathedraal in een modern jasje', beschrijft Priem. Vanuit hier gaan de bewoners naar hun private area, hun eigen kantoor. Deze privédomenien hangen en staan in de vorm van boxen aan het gebouw: 'een constructieve uitdaging, want de boxen kragen elf meter uit', aldus Priem. Maar de ultieme kracht van het gebouw zit in de ontmoeting, in het delen van informatie. Van Doorn: 'als je kunt delen kun je ook vermenigvuldigen'. En ontmoetingen zijn onvermijdelijk in Creative Valley: alle medewerkers eten hun broodje in dezelfde brasserie, halen hun kopje koffie in dezelfde koffiehok en tanken bij in dezelfde lounge-ruimte.

Creative Valley is een CO2 arm gebouw. Van Doorn vindt dit belangrijk: 'je mag geen nieuw gebouw meer ontwikkelen zonder dat je daarvoor gezorgd hebt. ▶



► Overigens liggen je ontwikkelingskosten misschien wel hoger, maar dat verdien je op termijn terug.

De gebruiker heeft lagere lasten en zo blijft het als belegging aantrekkelijk. Je kunt zo'n ruimte makkelijker verhuren dan conventionele panden waar de energiekosten en CO₂ uitstoot hoger zijn. Je moet deze basis zaken altijd meenemen in je ontwerp. Het is niet moeilijker.

Unieke werkstijl, uniek gebouw

Creative Valley is volledig ontworpen vanuit een behoefte. NIC Commercieel Vastgoed werkte dan ook niet vanuit een typologie gebouw, maar vanuit plattegronden. Priem: 'we werken op die

plattegronden ook met afwijkende maten. Creatieve gebruikers hebben behoefte aan grotere ruimtes en niet de gebruikelijke kantoorformaten. Er komen ook geen standaard plafonnetjes in waar de installaties netjes achter zijn weggewerkt. Nee, alle installaties blijven in zicht en er komt zelfs nergens een plafond in. Je gaat dus ook in alle details anders met het gebouw om dan in een standaard kantoorgebouw.' Creative Valley is volgens Priem een aparte ruimtelijke vertaling van een concept en hierdoor een vrij nieuwe manier van werken: 'Daar is het gebouw uniek in, durf ik te stellen.'

'Het kantoorgebouw onderscheidt zich niet door blingbling. Het pand is eerder industrieel en basic. 'We gebruiken alleen natuurlijke materialen zoals hout, glas en beton,' zegt van Doorn. 'Alle constructiematerialen



blijven bovendien onverhuld,' vult Priem aan. 'Het middenschip is van beton gemaakt, dat blijft ook gewoon in zicht. Dit stelt uiteraard hoge eisen aan het afwerkingsniveau.'

Van Doorn concludeert: 'Kort gezegd: het is een multi-talent gebouw

met meerdere bewoners, die allen een eigen identiteit hebben en tegelijkertijd een aantal voorzieningen delen. Ze maken allemaal gebruik van dezelfde vergaderkamers, brasserie, het auditorium, de multimedia bibliotheek, de koffiecorners en het dakterras. Hierdoor doe je twee dingen: enerzijds ga je efficiënt met je vierkante meters om. Anderzijds creëer je zo ruimte voor ontmoetingen tussen mensen. En als mensen met dezelfde bloedgroep elkaar ontmoeten komt daar altijd weer meer uit.' Zo lokt Creative Valley creativiteit en innovatie uit en ontstaat er een werkomgeving die ook klanten en bezoekers prikkelt en inspireert. 'Het gebouw is een architectonisch hoogstandje op het mooiste kantorenpark van deze regio.' Van Doorn voorspelt: 'Straks kent iedereen Creative Valley, ied-er-een.'

Creative Valley

Creative Valley ligt direct aan het verkeersknooppunt Oudenrijn, waar de A2 en de A12 elkaar kruisen, in het groene kantorenpark Papendorp. De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt 5.300 m². Het buitengebied maakt een belangrijk onderdeel uit van het ontwerp. Zo wordt de parkeergarage bedekt met gras, staan er bomen op en zijn er dankzij de uitstekende boxen voldoende hoekjes en plekjes om buiten te vertoeven. Het buitengebied wordt met dezelfde zorg en ambitie vormgegeven en uitgevoerd als het gebouw. Het gebouw zelf bestaat uit drie gebieden: Public, Private en Privileged (gemeenschappelijke gebieden die door één bewoner worden beheerd en betaald, maar tegen betaling ook beschikbaar zijn voor andere gebruikers). Er zijn verschillende soorten vergaderruimtes. Zo is er bijvoorbeeld een war room - waar je alleen staand kunt vergaderen - en een representatieve board room. Vergaderruimtes beschikken over multimedievoorzieningen en een conferentie informatiesysteem. Het gehele middenschip wordt ingericht als ontmoetingsruimte. Er is ruimte voor zo'n 150 tot 200 medewerkers. De kleinste unit is 127 m². De website creativevalleyutrecht.nl geeft verdere informatie over het project. Creative Valley opent november 2009 haar deuren.

