



Groen als bindmiddel

Utrechts bedrijventerrein transformeert van kantorencomplex tot open campus

‘Verbind vijf bedrijfsgebouwen met elkaar en creëer een groene, centrale verblijfsruimte in de buitenlucht.’ Zo ongeveer klinkt in 2016 de opdracht van MN Services en PARK4ALL voor de herinrichting van bedrijvencampus Secoya in Papendorp in de gemeente Utrecht. Een team van landschapsarchitecten van het Amsterdamse bureau Rijnboutt neemt de handschoen op. Vier jaar na de oplevering gaat Stad+Groen met Petrouschka Thumann van Rijnboutt terug naar Secoya. ‘Er wordt dankbaar gebruikgemaakt van de buitenruimte’, constateert ze tevreden.

Auteur: Paul van der Sneppen

Over het centrale plein verspreid zitten mensen in de voorjaarszon. Er wordt overlegd, een sigaret gerookt en wanneer het lunchtijd is, nemen groepjes mensen plaats aan de terrastafels om samen te eten. ‘Precies zoals het is bedoeld’, zegt Thumann.

Het plein dient als verblijfsruimte, een ontmoetingsplaats in de buitenlucht. Op Secoya zitten verschillende bedrijven waaronder een horecagelegenheid, direct aan het plein. Ook

herbergt de campus een actief *servicepoint* dat op het centrale plein evenementen organiseert. ‘Dat kan een culinaire happening zijn met foodtrucks, maar ook live muziek of een sport-evenement. Dat voegt allemaal waarde toe aan de campus. Het trekt mensen aan, zzp’ers bijvoorbeeld die hier incidenteel gebruik komen maken van kantoor- en vergaderruimtes. Voor al die mensen en evenementen is hier op dit plein ruimte gemaakt.’ Die ruimte wordt door gebruikers gedeeld



De buitenruimte wordt tijdens de lunchpauzes goed gebruikt.



8 min. leestijd

LANDSCHAPSWANDELING

met beplanting, veel beplanting, want groen speelt hier de onbetwiste hoofdrol. Alles wat op het plein gebeurt, speelt zich af rondom een vijftal eilanden waar weelderig groen in groeit. Mensen bewegen zich tussen de groene eilanden door over verharding waarop terrasmeubilair losjes is *rondgestrooid*. 'Een paar honderd mensen moeten hier tijdens een evenement comfortabel kunnen rondlopen. Er is hier dus naar een balans gezocht tussen groen en leefruimte', vertelt Thumann over het ontwerp. De opdrachtgevers besluiten in 2016 het bedrijventerrein opnieuw in te richten. Alle vijf de bedrijfsgebouwen op het terrein waren daarvoor lang verhuurd geweest aan één huurder. Wanneer die vertrekt, willen de eigenaren het terrein transformeren tot een aantrekkelijke *vijfsterren-multi-tenant-kantorencampus* waar mensen en bedrijvigheid elkaar opzoeken.

Marketingbureau

Het nieuwe campusconcept komt voor een belangrijk deel uit de koker van een *branding-bureau* dat door de opdrachtgevers in de arm is genomen. Er vindt tussen de landschapsarchitecten en de merkstrategen een multidisciplinaire kruisbestuiving plaats, waarin de transformatie zijn beslag krijgt. Het grijze, functionele karakter van het oude Secoya maakt plaats voor een gevarieerd en kleurrijk kantorencomplex, waarin vooral het landschap en de parkeergelegenheden flink op de schop zijn genomen. In 2018 wordt de bedrijvencampus nieuwe stijl opgeleverd.

'Het is boeiend om met merkstrategen naar zo'n opdracht te kijken. Het zijn ook ontwerpers, maar op een andere manier. Ze kijken

door een andere bril. Hun initiële presentatie ging heel erg over mensen en hun lifestyle. We hebben met ze gesproken over doelgroepen, over leefstijlen, over plezier in je werk en wellness. Wat willen de gebruikers van de Secoya-campus en hoe creëer je een prettige werkomgeving voor hen?'

Om de visie op de nieuwe bedrijvencampus te realiseren, werden er ook voorzieningen toegevoegd die op het eerste gezicht misschien niet associaties oproepen met kantoorwerk. Er is horeca, er zijn deelfietsen en er is een fitnessruimte. 'Het is dus de bedoeling dat de gebrui-

'Met de merkstrategen spraken we over zaken als doelgroepen, wellness en werkbeleving'

kers op de campus veel meer doen dan alleen werken. Daar moeten we bij de inrichting rekening mee houden. Mensen komen hier rust en ontspanning zoeken, maar er worden bijvoorbeeld ook bootcamps gehouden. Je moet er dus lekker in de zon of in de schaduw kunnen zitten, maar ook de ruimte hebben om met een groep rondjes te rennen en push-ups te doen.'

Oplossingen voor parkeerbehoefte

Om die ruimte te maken, moesten de ontwerpers nieuwe oplossingen zoeken voor de parkeerbehoefte op het terrein. In het oude ontwerp was het centrale plein een parkeerplaats van asfalt. Er waren bankjes om op te

Landschapswandelingen

In de artikelenreeks *landschapswandelingen* gaat Stad+Groen op pad met landschapsarchitecten. Samen blikken we terug op de totstandkoming van projecten, van tekentafel tot en met implementatie. De reeks wil vooral inzicht geven in de rol van groen in landschapsontworp, maar probeert ook nieuwe technieken, trends en inzichten in de inrichting van de openbare ruimte te ontdekken.

zitten en enkele borders met groen. Ronde vormen moesten het een en ander een wat speelser karakter geven, maar erg aantrekkelijk oogde het oorspronkelijke ontwerp zeker niet en ruimte voor mensen en groenvoorzieningen was er al helemaal niet. 'Het oorspronkelijke ontwerp was ooit aantrekkelijk, maar is door de jaren heen aangetast door de almaar groeiende parkeerbehoefte op het terrein.'

Daarom zijn de auto's in de nieuwe opzet verplaatst naar een compacte, nieuwe parkeergarage naast de ingang van de campus. Die heeft twee parkeerlagen. De rest van de parkeerplaatsen is verplaatst naar bestaande en



Groene eilanden kleden het plein aan, maar laten voldoende ruimte voor straatmeubilair en nooddiensten.



Petrouschka Thumann: 'Ik ben blij met hoe ons ontwerp in de praktijk gebruikt wordt'

Het Secoya-terrein in 2016: pauzeren op asfalt met varkensruggen en geparkeerde auto's in het zicht. Foto: Rijnboutt



uitgebreide parkeerdekken en souterrains. Daarmee is het hele centrale plein vrijgespeeld voor de nieuwe bestemming. In principe komen er geen auto's meer op het plein. Alle verkeer, met uitzondering van nooddiensten en misschien een enkele leverancier, wordt via een verkeerslus onder de gebouwen door langs de parkeergelegenheden geleid.

‘Dat laatste beetje asfalt doet wel pijn aan de ogen’

De bestrating is samengesteld uit drie verschillende kleuren grijs, om een visuele verbinding te maken met de grijze gevels van de gebouwen. Met die drie kleuren zijn verschillende, duidelijk onderscheidende combinaties gemaakt, die elk een functionaliteit vertegenwoordigen. Er zijn bijna geen drempels of randen gemaakt. Automobilisten kunnen aan het wegdek zien

hoe ze de natuurlijke verkeersloop kunnen volgen, zo is de gedachte. ‘Maar kennelijk lukt dat niet helemaal zoals bedacht’, merkt Thumann op. ‘Ik zie toch dat er hier en daar paaltjes zijn neergezet om te verhinderen dat auto's het plein op rijden.’

Verbindende elementen

Het grijs van de bestrating en de gevels komt terug in de houten wanden die parkeergelegenheden scheiden van de open ruimte. ‘Die wanden houden natuurlijk de auto's buiten het zicht. Maar ze vormen ook één van de verbindende visuele elementen tussen de gebouwen, een belangrijk inrichtingselement dus, waaraan we veel aandacht hebben besteed.’

Thumann: ‘We hebben gekozen voor hout, omdat het mooi past in de natuurlijke omgeving die we wilden creëren, maar wel hout dat van tevoren voorvergrijsd is. Dat geeft een mooie grijze kleur aan het materiaal, die goed in het totaalplaatje past. Onbehandeld hout verkleurt weliswaar onder invloed van regen en zon, maar nooit helemaal egaal. De inwerking van zon en regen is nooit overal precies hetzelfde, dus krijg je kleurverschillen. Nu zien we overal dezelfde kleur en ik vind dat het goed past in het geheel.’

De scheidingswanden mochten geen schrootjeswanden worden, vond Thumann. Bovendien moest ook rekening gehouden worden met brandweervoorschriften met betrekking tot



Het Secoya-terrein in 2016: auto's domineren het straatbeeld. Foto: Rijnboutt



Een lamellenwand houdt geparkeerde auto's uit het zicht.

ventilatie en licht. Er is gezocht naar een half-open constructie die licht en lucht doorlaat, maar wel de geparkeerde auto's uit het zicht houdt. Gekozen is uiteindelijk voor een lamellenconstructie.

‘Dat was geen sinecure. We zijn lang bezig geweest met het maken van een ontwerp dat een fraai beeld oplevert en ook aan alle andere eisen voldoet.’ Uiteindelijk werden er twee panelen ontworpen met lamellen die in verschillende combinaties naast elkaar geplaatst werden. ‘Twee panelen die elk ook nog gespiegeld kunnen worden, dus vier verschillende in totaal. Dat geeft al veel variatie. En dan natuurlijk nog de combinaties



Een dissonant toch nog auto's
in het zicht

moet altijd mooi zijn, maar wel steeds met een andere uitstraling.'

Uitgebloeide bloemen blijven staan

Uitgebloeide bloemen blijven gewoon staan. 'Dat is niet alleen uit beheer-technische overwegingen. Het geeft ook een mooi beeld; alles wordt dan een beetje bruinig, maar ook heel mooi.'

Verderop, tegen één van de gebouwen, is een heuvel met gras aangelegd. Daar valt Thumann op dat niet alles volgens plan is gegaan. 'Ik mis hier drie mammoetbomen (*Sequoiadendron giganteum*). Het waren er vijf, maar ik zie er nog maar twee.'

De heuvel is aangelegd om een bestaande constructie, een verhoogde oprijlaan voor auto's, te maskeren. Ooit werd die gebruikt om leveranciers toegang te verschaffen tot de ingang, die bij twee van de vijf gebouwen op de eerste verdieping ligt. 'Dat vonden we een rare constructie. Maar we moesten in dit project steeds werken met wat er al was. We konden niet overal bestaande constructies weghalen. Vandaar dat we er een trap en een grasheuvel tegenaan hebben gemaakt. We wilden niet dat het landschap ergens op de begane grond abrupt eindigt in een parkeergarage. De groene heuvel die tegen de gevel op kruipt, betreft het gebouw bij de het landschap tussen de bebouwing.'

Verdwenen *Sequoiadendrons*

De grasheuvel verklaart misschien het mysterie van de drie verdwenen *Sequoiadendrons*. Die is namelijk voor een belangrijk deel opgetrokken uit piepschuim (eps), omdat ondergrondse infrastructuur het gewicht van een grote hoeveelheid grond niet kan dragen. In de eps-constructie zitten uitsparingen die als groeiplaats moeten dienen voor de *Sequoiadendrons*. 'Ik kan me voorstellen dat ze het te zwaar hebben gehad, dat de wortels misschien te diep moesten reiken om bij het grondwater te komen. Feit is dat er drie bomen weg zijn. Dat is jammer.'



Uitgebloeide bloemen blijven gewoon staan



Een restant asfalt de oprijlaan voor leveranciers

waarin ze worden afgewisseld. Ik vind het goed geslaagd. De kleur, de dynamiek van de verschillende variaties, de lichtinval. Het klopt.' Groenvoorzieningen vormen het andere verbindende element tussen de gebouwen. Overal zijn bomen, planten en gras te zien. Ook de samenstelling van de beplanting kan Thumanns goedkeuring nog steeds wegdragen. Het staat er mooi bij. 'De bomen op het plein zijn flink gegroeid. We hebben gekozen voor wat grotere bomen, een meter of twee zeker wel. Daar is inmiddels wel twee tot drie meter bijgekomen, schat ik zo. Ze zijn ook mooi vol, maar ze staan hier dan ook in de volle grond, een mooie groeiplaats.'

Bloeitijd

Er is gekozen voor verschillende soorten *Prunus*, om de bloeitijd te verlengen. 'Ze hebben allemaal hun eigen bloeiperiode. Zo heb je afwisselend verschillende kleuren bloesem, de ene keer lichtroze, dan weer wit of donkerroze. Dat geeft een mooi beeld. In de herfst krijgen ze prachtige oranje bladeren. In de winter zijn de meeste bomen kaal, behalve één *Prunus* die dan bloeit. Dat is een heel apart gezicht.' De lage beplanting op het plein bestaat uit een heel scala aan verschillende planten en grassen. Geprobeerd is om de bloeiperiode zo lang mogelijk te rekken. 'Het idee is dat er altijd iets gebeurt in de plantenvakken. Het

