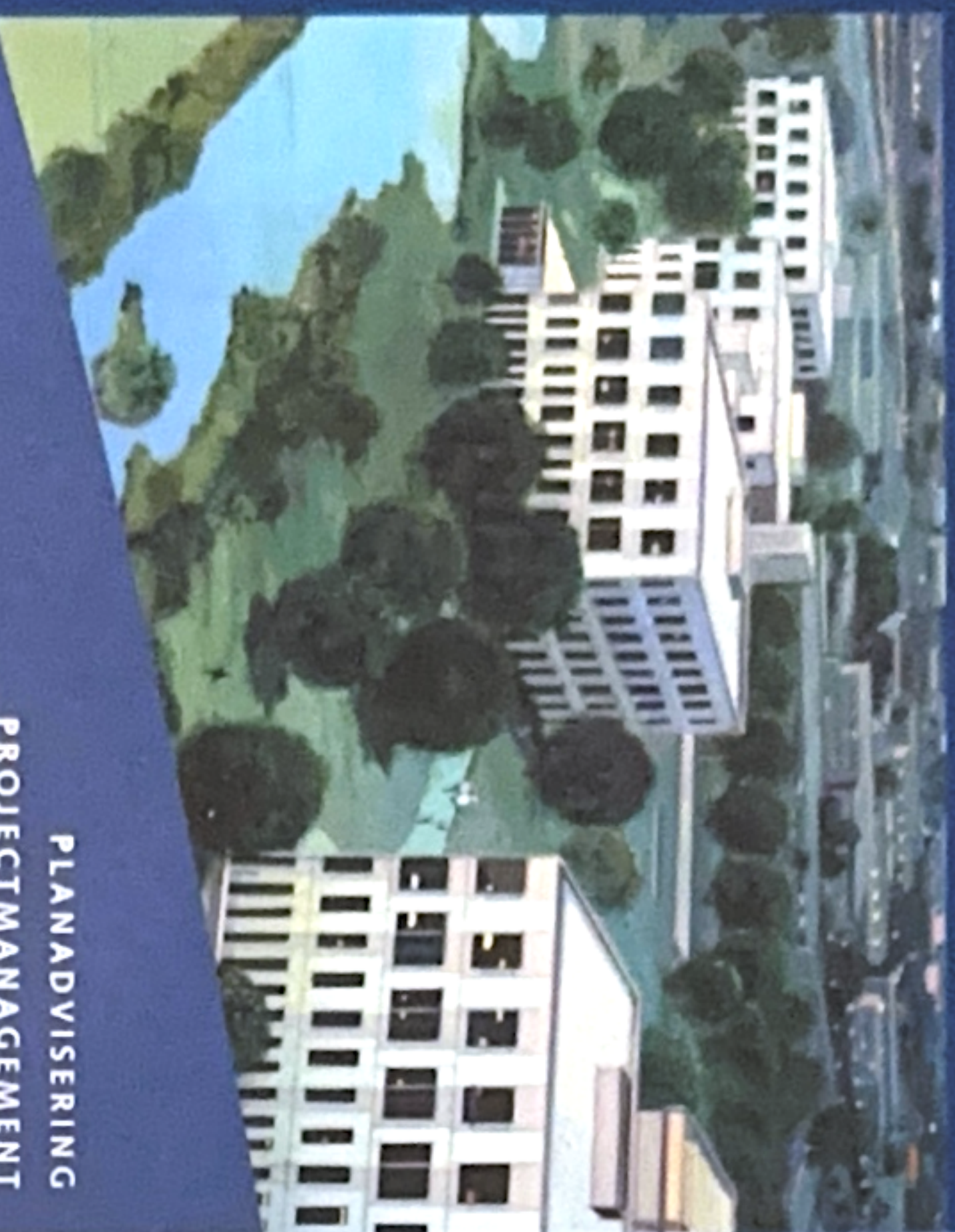


ALLES IN HUIS VOOR DE 21^e EEUW

Bedrijventerrein Klaver 4 te Utrecht. Projectmanagement, directievoering en toezicht i.o.v. Combinatie Nieuwerijn v.o.f.



PLANADVISING PROJECTMANAGEMENT HUISVESTINGSMANAGEMENT VASTGOEDMANAGEMENT

Vakmanschap en visie. Een no-nonsense aanpak met toegevoegde waarde voor haar opdrachtgevers. Dat is wat de Kats & Waalwijk Groep kenmerkt. Sedert het begin van de vorige eeuw ontwikkeld tot een veelzijdige en professionele dienstverlener op het gebied van bouw en vastgoed. Gereed voor de toekomst.

De Kats & Waalwijk Groep is een vooruitstrevende onderneming. Dit betekent dat u bij ons niet alleen aan het juiste adres bent voor bouw- en vastgoedmanagement, maar ook voor project-, bouwkosten-, onderhouds-, huisvestings- en Corporate Real Estate Management om maar wat voorbeelden te noemen. Ook voor alle advisering op het gebied van bouw en vastgoed, zoals plan- en projectbeoordeling, vastgoedvermogensbeheer, haalbaarheidsstudies, due diligence etc. staat de Kats & Waalwijk Groep graag voor u klaar. Wij bieden u een complete, eigentijdse visie op het totale vastgoedproces. De Kats & Waalwijk Groep alles in huis voor de 21^e eeuw!



KANTOORWARTET EN SERVICECENTRUM VOOR PAPENDORP

KLAVER 1 VAN 4

Wie goede zaken wil doen, vestigt zich op het nieuwe bedrijventerrein Klaver 4. En zelfs als de naam geen geluk afdwingt, is het er in elk geval prettig werken. Het plan omvat vier kantoorgebouwen met bedrijfsruimte, een servicegebouw en een parkeergarage. Ruim tweederde deel van het park wordt niet bebouwd maar ingevuld met representatieve landschap.

tekst: Marc Broekhuis illustraties: Borren Stalenhoef Architecten

Bedrijventerrein Klaver 4 wordt gerealiseerd in Papendorp, het nieuwe kantorengedicht van Utrecht ten noordoosten van het knooppunt Oudersrijn dat deel uitmaakt van Leidsche Rijn. Daimler Benz, Cap Gemini Ernst & Young, Aros Origin hebben Papendorp inmiddels als vestigingsplaats verkozen.

Glooiend

Voor de ontwikkeling van Klaver 4 is destijds een prijsvraag uitgeschreven door het Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht. Daarbij werd gevraagd representatieve bedrijfsgebouwen en een parkeergarage te ontwerpen op uitgespaarde ruimten in een (nog aan te leggen) bos. De opdracht is uiteindelijk in de wacht gesleept door de Combinatie Nieuwerijn vof, in samenwerking met Borren Stalenhoef Architecten. Zij kozen voor zo veel mogelijk groen door het percentage bebouwd oppervlak laag te houden en de parkeervoorziening in zijn geheel onder de grond te plaatsen.

De bebouwing bestaat uit de vier bedrijfsgebouwen die in een schuine lijn naast elkaar staan aan een zijde van het kavel evenwijdig aan de langlopende Papendorpsweg. Op enige afstand hiervan, aan de overzijde van het kavel, is het servicegebouw gelegen op de half verdiepte parkeergarage. Door deze strategische situering van de bebouwing is een parkachtig middenterrein van formaat gerealiseerd dat vanaf de kantoorgebouwen richting de parkeergarage en het servicegebouw zo'n 2 m oploopt.

Wadi

Kees Hageman, projectmanager van de Kats & Waalwijk Groep over de groene gedachte op Klaver 4: 'Die komt het sterkst tot uiting in de halfverdiepte parkeergarage waarvan het dak wordt voorzien van een gras-kruidenmengsel zodat uiteindelijk een weidelandschap ontstaat waarop voetpaden worden aangelegd.'

Om het idee van een park te versterken worden in het gebied een aantal bomen geplant. Waterafvoer gebeurt grotendeels door wadi's. Autoverkeer op het



Vier kantoor- en bedrijfsruimten in een schuine lijn en het servicegebouw links onder

terrein wordt zoveel mogelijk vermeden. De automobilisten worden direct de parkeergarage ingeleid. Voor expediteerverkeer, mindervaliden en een beperkt aantal bezoekers komt er een aparte smalle weg door het park. Om het servicegebouw heen loopt een wandelroute door het park die weer aansluit op het voetpadennet van Papendorp.

Oriëntatie

Natuurlijk moet er ook nog worden gewerkt op het terrein. Daartoe dienen de vier bedrijfsruimten met in totaal 11.000 m² aan vloeroppervlakte. Daarvan is 70% bestemd voor kantoorruimte, de rest voor bedrijfsruimte. De gebouwen kennen nagenoeg dezelfde opzet: een rechthoekige plattegrond, vier lagen en 3000 m² vloeroppervlakte. Wel zijn de kantoren ten opzichte van elkaar gedraaid. Twee exemplaren hebben dezelfde oriëntatie, nummer drie ligt gespiegeld ten opzichte van gebouw twee en het vierde pand is weer een kwart slag gedraaid ten opzichte van gebouw drie.

Inkijk beperkt

De kantoorruimten liggen rondom de kern van het gebouw waarin het noodtrappenhuis is opgenomen.

OPDRACHT
Combinatie Nieuwerijn vof, De Bilt
(Groninij Real Estate/Rodamco Nederland)

ONTWERP
Borren Stalenhoef Architecten, Leeuwarden

DIRECTIEVOERING EN TOEZICHT
De Kats & Waalwijk Groep, Gorinchem

ADVIES
Groninij Van Ruitenburch, Utrecht, Groninij Bouw- & Installatietechniek, Utrecht, Technical Management, Amersfoort

UITVOERING
Herjennik Bouw Utrecht, Bunnik, Groninij Advies & Techniek, Houten, Looemans Groep, Leusden, Kloosterman Geveeltechniek, Heerenveen