



UTRECHT BOUWT HOGER DAN DE DOM

LANDMARK VOOR LEIDSCHER RIJN

Utrecht breekt met een eeuwenlange traditie. In Leidsche Rijn verrijst MARK, een complex met drie woontorens van 80, 100 en 140 meter hoog – hoger dan de Dom dus. Naast meer dan 1.100 huur- en koopwoningen bevat deze ontwikkeling tal van voorzieningen waaronder een stadsbos en tuinbouwkassen. MARK moet in 2023 klaar zijn, de bouw kost naar verwachting een kwart miljard euro.

De voorgenomen bouw van de Belle van Zuylen – met 262 meter het hoogste gebouw van Nederland – leverde vanaf 2006 een storm van protest op. De economische crisis leidde er uiteindelijk toe dat de plannen voor deze eyecatcher een aantal jaren later definitief in de prullenbak belandden.

SPRAAKMAKEND

Toch krijgt Leidsche Rijn haar welverdiende landmark. Geen 262 meter weliswaar, maar met 140 meter zeker een beeldbepalend en spraakmakend object. Het wordt geen solitair gebouw maar maakt deel uit van een complex met twee andere torens van 100 en

respectievelijk 80 meter. De verbindende laagbouw tussen de torens wordt zo'n 25 meter hoog.

MARK EN KEES

Het project krijgt de naam MARK en wordt gerealiseerd door KEES, een consortium van vastgoedontwikkelaar Stadswaarde plus TBI-dochters Koopmans Bouwgroep en J.P. van Eesteren. Dit samenwerkingsverband won de door de gemeente Utrecht uitgeschreven selectieprocedure voor de hoogbouwlocatie aan de noordzijde van NS-station Leidsche Rijn Centrum. 140 meter was maximaal toegestaan; die mogelijkheid is dus optimaal benut. Het ontwerp van MARK is van Architecten CIE, KCAP, Geurst & Schulze en Karres & Brands.

HUUR, KOOP, ZORG

MARK bevat niet minder dan 1.128 woningen. Meer dan 60% daarvan betreft sociale en middeldure huurwoningen of is bestemd voor mensen met een zorgbehoefte. De sociale en middenhuurwoningen komen zowel in de laagbouw als in het onderste gedeelte van de hoogbouw. Verder zijn ruim 200 vrije sector huur- en 242 koopwoningen gepland.

HOEZO, NIET HOGER DAN DE DOM?

Na bekendmaking van de plannen voor MARK wordt een vertrouwde Utrechtse discussie opnieuw gevoerd.

Voor velen is het not done om hoger te bouwen dan de Domtoren, met ruim 112 meter eeuwenlang de onaantastbare blikvanger van de vierde stad van Nederland. Mocht deze leidraad ook in het verleden zijn gehanteerd, was de Dom nooit gebouwd. En leefden we nog in huizen zonder verdieping.

Er is niets mis met hoogbouw. Het is zelfs onvermijdelijk in een dichtbevolkt land met een groeiende bevolking. Maar dan wel hoogbouw met beleid en een scherp oog voor de omgeving. De Neudeflat – met 62 meter fors lager dan de Dom – is een aansprekend gebouw maar staat simpelweg op de verkeerde plek.

Hoogbouw op de juiste plaats daarentegen kan kwaliteit toevoegen aan een gebied.

Daarom is Leidsche Rijn Centrum de locatie bij uitstek voor een nieuw stedenbouwkundig icoon van Utrecht.

1. Impressie vanaf de AZ (illustratie AZ Studio)

2. Uniek uitzicht vanaf 140 meter (illustratie AZ Studio)

3. MARK: een verticale Utrechtse wijk (illustratie Vero Visuals)



2.

VERTICALE UTRECHTSE BUURT

Ondanks de verticale oriëntatie is MARK volgens de initiatiefnemers ontworpen als een echte Utrechtse buurt. Er is veel aandacht voor locaties waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het complex krijgt 3.500 stallingsplekken voor fietsen, restaurants en andere horeca, een zwembad, fitnessfaciliteiten, wasserette, deel-logeerkamers, flexibele werkplekken, een keukenvoorziening voor groepen en maakateliers voor kunstenaars. Op het gebied van mobiliteit sluit MARK aan bij de ambities van de gemeente Utrecht via een concept met honderd elektrische deelauto's. Voor parkeren wordt deels gebruik gemaakt van plaatsen van de omringende kantoorgebouwen. Na werktijd is deze parkeerruimte immers grotendeels ongebruikt.

VERLICHTE KRONEN

Zoals een echt dorp betaamd, wordt ook in groen voorzien. Op het maaiveld krijgt MARK een klein stadsbos en de kronen van de drie torens bieden straks plaats aan tuinbouwkassen. Het is een verwijzing naar de historie van Leidsche Rijn – van oudsher een tuindersgebied. De kronen worden

verlicht waarbij de kleur aangepast kan worden aan – bijvoorbeeld – actuele nationale of Utrechtse evenementen.

‘OPLEVERING VAN HET NIEUWE UTRECHTSE LANDMARK IS VOORZIEN IN 2023. DE BOUWKOSTEN WORDEN GERAAMD OP EEN KWART MILJARD EURO.’

KWART MILJARD EURO

De start van de Vuelta in 2020 komt helaas te vroeg. Oplevering van het nieuwe Utrechtse landmark is voorzien in 2023. De bouwkosten worden geraamd op een kwart miljard euro. Om het draagvlak te bevorderen, wil de ontwikkelaar gemeente, toekomstige gebruikers, omliggende bewoners en bedrijven maar ook kennisinstellingen in een “hoogbouwlab” nauw betrekken bij de totstandkoming van MARK.



3.