

CENTRAL PARK LANDMARK IN STATIONSGBIED

“UTRECHT IS EEN WINNAAR”

Ov-reizigers en bezoekers van het Utrechtse Stationsgebied kennen zonder twijfel het gebouw met twee groene verdiepingen halverwege, naast het Stads Kantoor. Central Park is ingetogen en opvallend tegelijkertijd. Ontwikkelaar APF International is terecht trots op het hoogwaardige kantoor dat zich gestaag vult met huurders van naam. Central Park is geselecteerd voor de longlist van de ARC22 Architectuur Award, een prijs voor projecten die duurzaamheid en innovatie combineren met verrassende architectuur.

“Vanaf 2016 zijn we bezig met Central Park,” zegt Matthijs Bakker, Managing Director bij APF International. Deze ontwikkelaar is ook verantwoordelijk voor de naastliggende appartemententoren plus onderliggende parkeergarage voor beide gebouwen. “Dergelijke trajecten duren altijd lang. Daar komt bij dat dit een complexe locatie is met beperkte ruimte. Het was echt bouwen op een postzegel.”

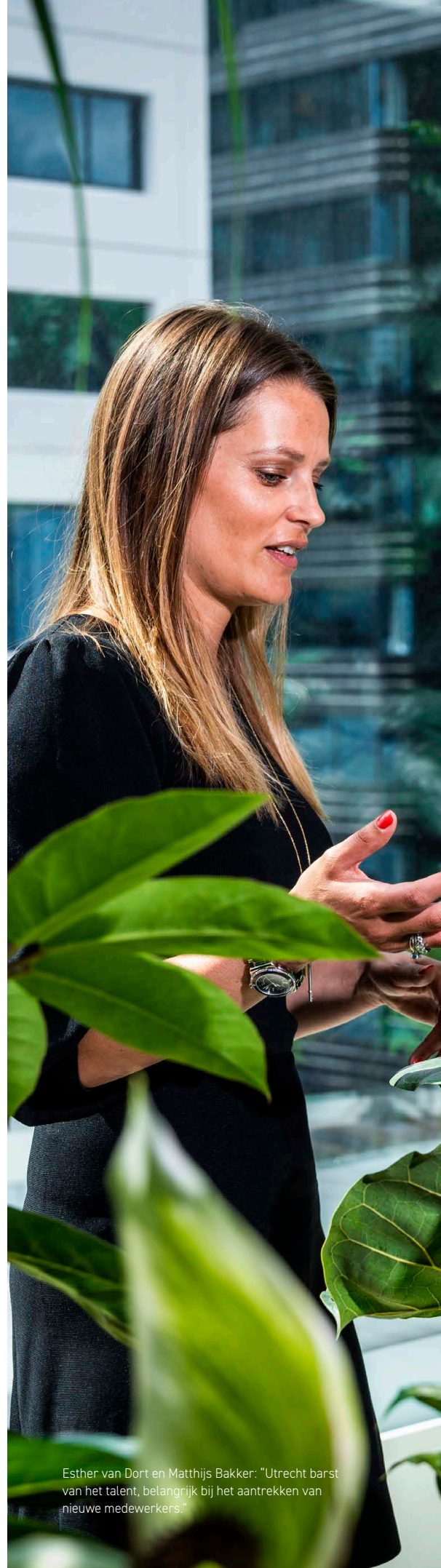
ONHERKENBAAR

Central Park is een recente toevoeging aan de skyline van het Utrechtse Stationsgebied waar nog altijd volop wordt gebouwd. “Net als Matthijs heb ik vroeger in Utrecht gestudeerd,” zegt Esther van Dort, als Investment Manager bij APF International verantwoordelijk voor de verhuur van

Central Park. “Toen was dit een plek waar je nooit kwam.” Het stationsgebied is onherkenbaar veranderd. “Door de succesvolle ontwikkelingsvisie van de gemeente is een vergroot stadshart ontstaan. Het vormt een brug tussen het historische centrum en het westelijk deel van Utrecht.”

EENHEID ÉN VARIATIE

Naast een ov-knooppunt herbergt het Stationsgebied een mix van werken, wonen en leisure. “Het gebied bruist. Die dynamiek heeft een sterke aantrekkingskracht,” zegt Bakker. Daarbij spelen ook de gebouwen een rol. “Vanaf het station lopen ze trapsgevijs af met hoogtes van 90, 75, 45 en 25 meter. Ondanks de afwisselende architectuur zorgt dit voor eenheid en versterkt het de visuele samenhang.”



Esther van Dort en Matthijs Bakker: “Utrecht barst van het talent, belangrijk bij het aantrekken van nieuwe medewerkers.”



EXTRA TUINMAN

Central Park heeft halverwege een onderbrekend element. Een unieke toevoeging én de naamgever van het kantoorgebouw: een stadspark verdeeld over twee verdiepingen. Het was niet eenvoudig op deze hoogte zoveel groen te realiseren. Het park heeft een eigen ecosysteem dat zorgt voor een indrukwekkende variatie: 40 bomen en 1.500 planten. “Alles groeit voorspoedig; meer groen aanplanten is niet nodig. We hebben eerder behoefte aan een extra tuinman,” lacht Bakker. Een kabbelend beekje maakt de natuurbeleving af.

MINDER STRESS

Het tuinontwerp krijgt alom waardering en werd bekroond met de Green Interior Award. Het park is zeker niet alleen een eyecatcher, benadrukt Van Dort. “Groen werkt aantoonbaar stressverlagend. Verzuim neemt af en medewerkers zijn productiever.” Een deel van het park is toegankelijk voor alle huurders. “Het is bij uitstek een plek om even te ontspannen, in de pauze of tijdens een break bij een vergadering.”

PARIS PROOF

Het park symboliseert ook de focus op duurzaamheid. Met BREEAM-Excellent scoort Central Park hoog bij deze certificering voor duurzame bouw. “Ook heeft Central Park een Energielabel A++++ en is naar verwachting Paris Proof,” zegt Bakker. Daarvoor zorgen onder meer energiebesparende installaties, zonnepanelen, een WKO-installatie en tientallen laadpunten voor auto’s en fietsen. “Verder varieert de breedte van de ramen per gevelvlak, afhankelijk van de zonbelasting. Hierdoor warmt het gebouw minder op en is dus minder energie nodig om te koelen.” Vergaderruimtes zijn voorzien van CO2-detectie. “Meet die een verhoogde waarde dan wordt de lucht extra ververs. Zo blijft iedereen scherp. Naast alle duurzame voorzieningen heeft Central Park ook nog eens de hoogste comfortklasse voor haar gebruikers.”

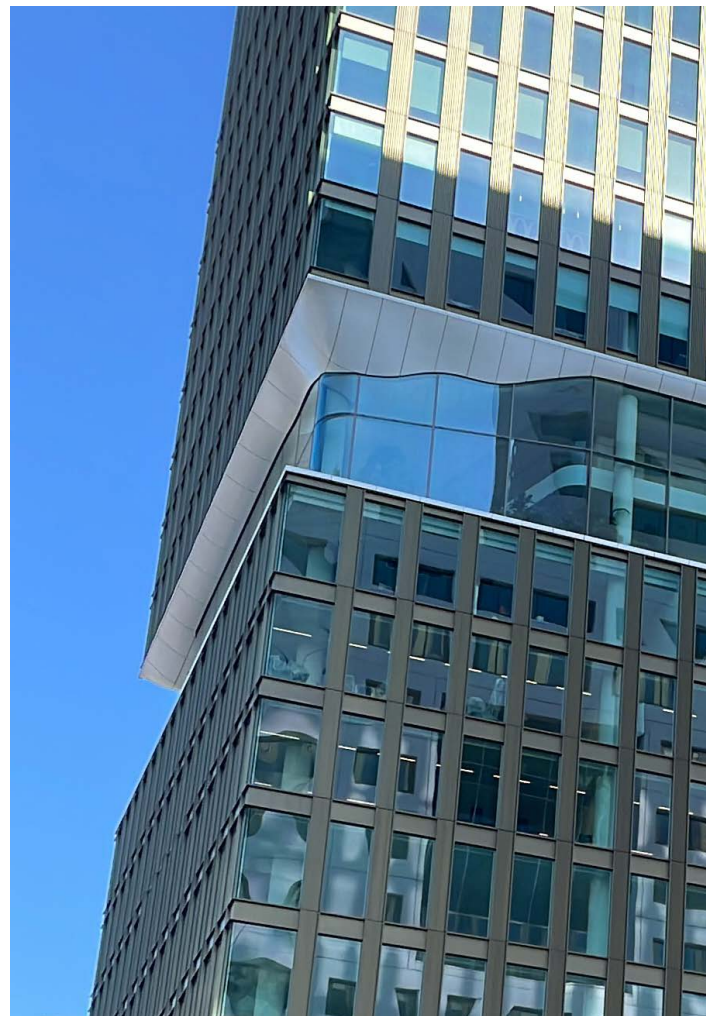
PLANTAARDIG EN LOKAAL

Net als groen en comfort speelt voeding een rol bij het welbevinden van medewerkers. “Daarom is Farm Kitchen geselecteerd als partner voor de horecavoorzieningen in het gebouw. Zij serveren plantaardige producten van lokale leveranciers.” Er is veel aandacht voor het energieniveau van de gerechten. “Hierdoor zijn medewerkers na de lunch nog altijd productief en hebben ze veel minder last van de gevreesde middagdip. Het restaurant op de begane grond is ook toegankelijk voor mensen van buiten en heeft een heerlijk ruim buitenteras.”

FLEXIBEL

ABN Amro en IWG (Regus) committeerden zich in een vroeg stadium als huurder aan Central Park. “Corona zorgde voor enige vertraging,” aldus Van Dort. Al snel werd duidelijk dat wendbare organisaties nog steeds een prima toekomstperspectief hebben. “Gesprekken met kandidaten kwamen razendsnel weer op gang en inmiddels is een groot deel van het gebouw gevuld.”

De combinatie van ligging, bereikbaarheid en kwaliteit trekt organisaties van naam. “Elke verdieping omvat ruim 1.350 m². Sommige huurders beschikken over meerdere verdiepingen, maar een vloer kan ook in twee of drie delen worden gesplitst. Verticale verbindingen zijn eveneens mogelijk.” De flexibiliteit wordt verder vergroot door de aanwezigheid van business center Regus. “Zij verhuren zo’n 15% van de ruimtes, van één kamer tot grotere delen en voor korte of langere periodes. Als eerste Nederlandse gebouw zet Regus in Central Park het Signature-label in, hun hoogste standaard.”





ONDERSCHIEDEND

Utrecht is een belangrijk speerpunt voor APF. De portefeuille bevat naast Central Park meer objecten in stad en regio. Van Dort en Bakker zijn uitgesproken positief over het perspectief van Utrecht. "Al jaren is het een van de sterkste economische gebieden van Europa. De beroepsbevolking is hoogopgeleid en Utrecht barst van het talent, belangrijk bij het aantrekken

van nieuwe medewerkers."

Steeds meer organisaties zien Utrecht als vestigingslocatie waarmee ze zich kunnen onderscheiden. "Naast de centrale ligging spelen ook de hoogwaardige voorzieningen en het plezierige woonklimaat een rol. Bedenk verder dat een aanzienlijk deel van de Nederlandse groei de komende jaren hier plaatsvindt en de conclusie is duidelijk: Utrecht is een winnaar."



JUISTE KEUZES

Bij een rondleiding in Central Park zijn bezoekers zonder uitzondering onder de indruk van de locatie en het kwaliteitsniveau. "Een bevestiging dat onze keuzes in het lange traject van ontwikkeling en realisatie de juiste zijn geweest," zegt Bakker. Afwegingen zijn soms lastig. "Doe je een extra investering terwijl het nog jaren duurt voor huurinkomsten binnenkomen en de toekomstige marktomstandigheden niet te voorspellen zijn."

Central Park is inmiddels aangekocht door vermogensbeheerder Bouwinvest. Zo'n 70% van het kantoor is verhuurd. "En we zijn met mooie partijen in gesprek," stelt Van Dort. Maar er zijn zeker nog mogelijkheden. "Bijvoorbeeld op de 22^e verdieping; het penthouse van het gebouw, met verhoogde plafonds en een uniek uitzicht. Je kunt zelfs Rotterdam en Den Haag zien liggen."

www.centralpark-utrecht.nl