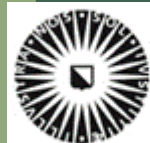
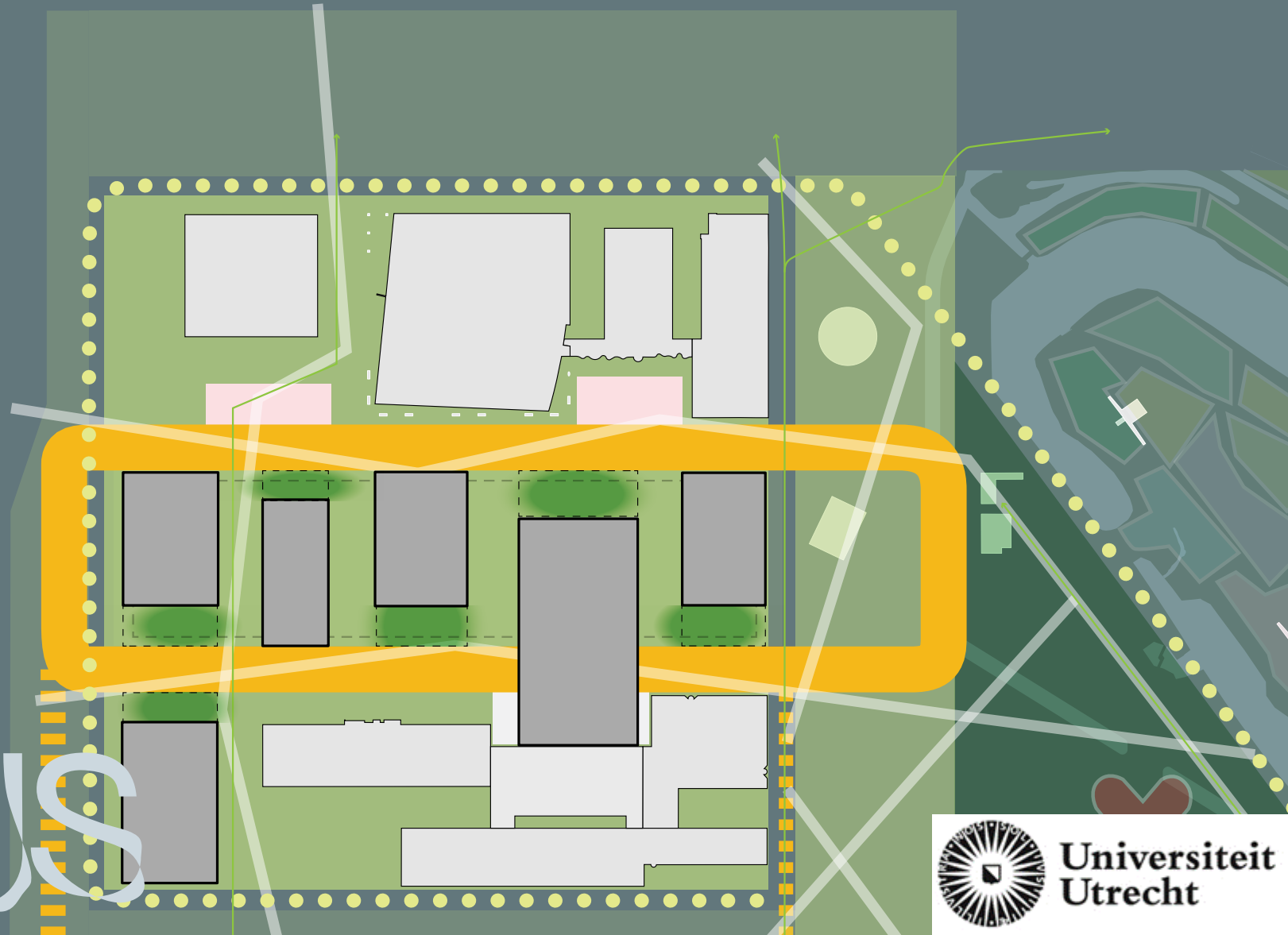


Kavelpaspoort Transitiegebouw

Noordwestcluster USP
16 juni 2023

NUDUS



Universiteit
Utrecht

Inhoudsopgave

Inleiding	03
Deel I: Stedenbouwkundig (gebieds-)plan	
De ambities en hoofdprincipes	05
Karakter van de Loop	08
Een cluster met verblijfskwaliteit	11
Uitgangspunten nieuwe bebouwing	15
Raamwerktekening	16
Deel II: Kavelpaspoort Kavel 3	
Eigenschappen kavel 3	21
Technische randvoorwaarden	24
Perceeltekening	27
Toetsingskader	29
Deel III: Beeldkwaliteit Kavel 3	
Ambitie	35
Beeldbepalende elementen	36
Bijlage:	
Bezonningstudie	42
Windstudie - <i>nog toe te voegen</i> -	44
Colofon	

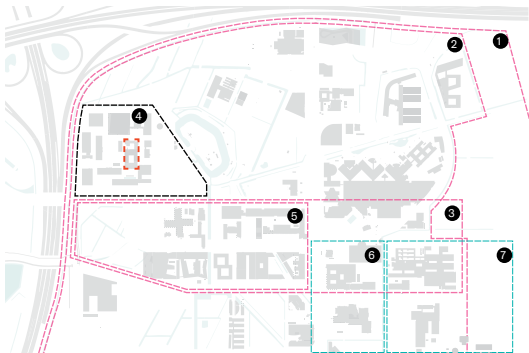
Inleiding

Voor u ligt het document Kavelpaspoort en Beeldkwaliteit voor Kavel 3 in het Noord West Cluster (NWC) gelegen op het Utrecht Science Park (USP). Het betreft een bestaand gebouw waarvan besloten is om de bestaande draagstructuur een tweede leven te geven in een nieuw ontwerp.

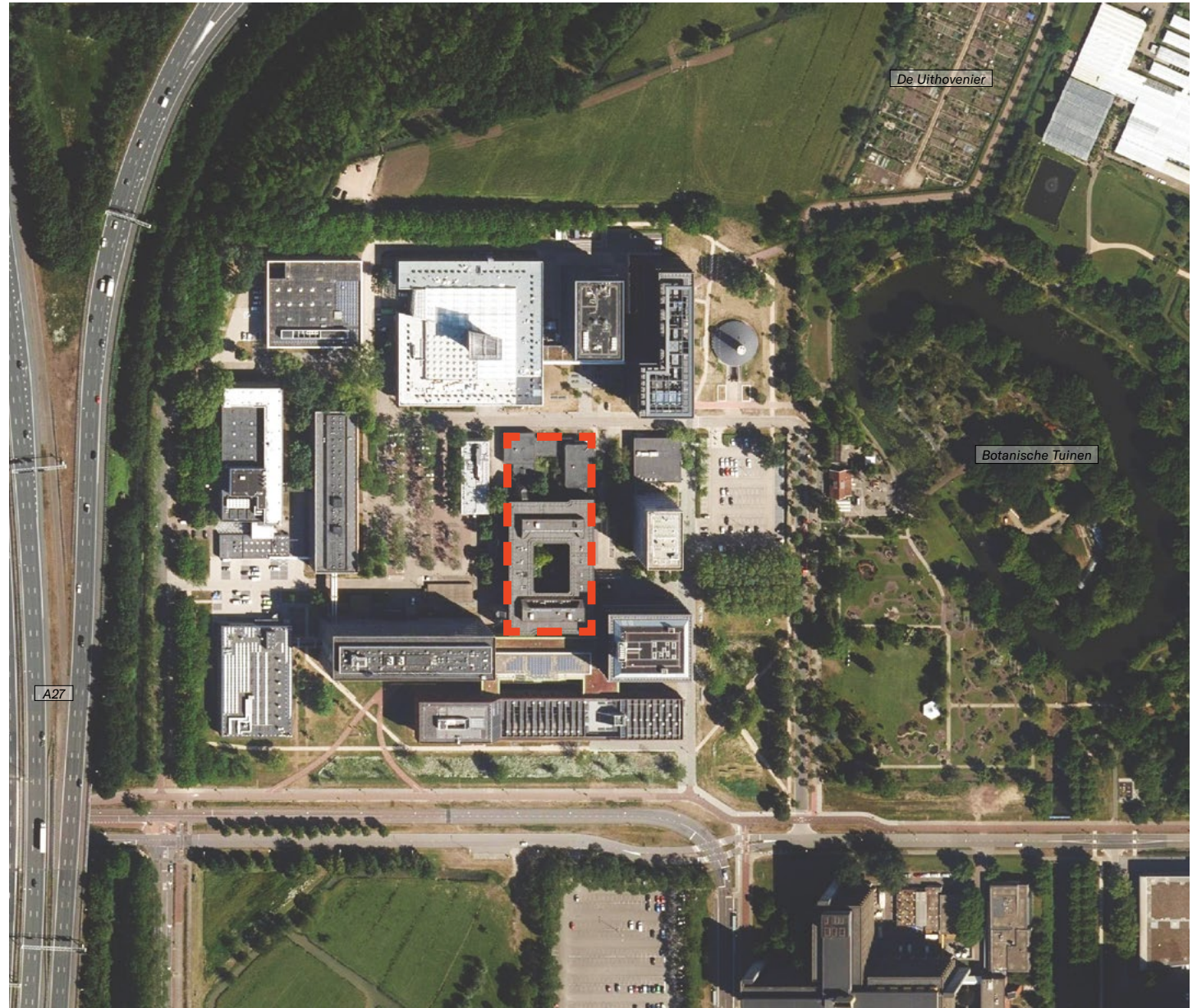
Het kavel ligt in het Noord West Cluster wat sterk in beweging is. Voor de uitwerking van Kavel 3 is het van belang deze grotere ontwikkeling te begrijpen. Dit wordt toegelicht in deel 1. Deel 2 omschrijft de kaders en randvoorwaarden waarbinnen de transformatie plaats kan vinden. Deel 3 geeft toetsingskaders voor de beeldkwaliteit.

Doel:

Het doel van dit document is als bindend onderdeel te worden van een marktselectie. Via de marktselectie kunnen meerdere partijen een aanbieding uitbrengen naar de Universiteit Utrecht om de kavel te ontwikkelen tot een multi-tenant kantoor/lab gebouw.



De positie van het NWC binnen het USP.



Het Noord West Cluster met in rood de locatie aangegeven

DEEL I

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ambities voor het Noord West Cluster

Om vanuit de grotere visie richting te geven aan de ontwikkeling van het Noord West Cluster hebben we vier ontwerpambities gedefinieerd: verbinden, verblijven, verduurzamen & verdichten. Deze ontwerpambities bepalen in samenhang de transformatie van het cluster. Het doel is om het NWC cluster op een logische manier in te passen in het grotere USP, met behoud van de kenmerkende identiteit van aard- en geowetenschappen. Het NWC als integraal onderdeel van het USP, met een eigen onderscheidende en aanvullende identiteit.

Verbinden

De verlengde Hoofddijk dient als verbindend element tussen de diverse gebieden. Daarnaast worden in de noord-zuid richting een aantal doorgaande verbindingen opgepakt zoals het polderpad.

Verduurzamen

De ruimtes rondom het cluster dragen bij aan het verduurzamen van het gebied. Door het aansluiten op grotere groen structuren. De nieuwe bouwvolumes dienen te voldoen aan de gestelde eisen mbt duurzaam bouwen.

Verblijven

Het ontmoeten op de campus vindt plaats zowel binnen als buiten de gebouwen. In het plan is hiërarchie en differentiatie aangebracht in de verschillende verblijfsplekken.

Verdichten

De sloop van de verouderde gebouwen in het hart van het cluster geeft ruimte voor de nieuwe verdichting. Iedere nieuwe ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van het cluster door een deel in te richten als groene openbare ruimte.



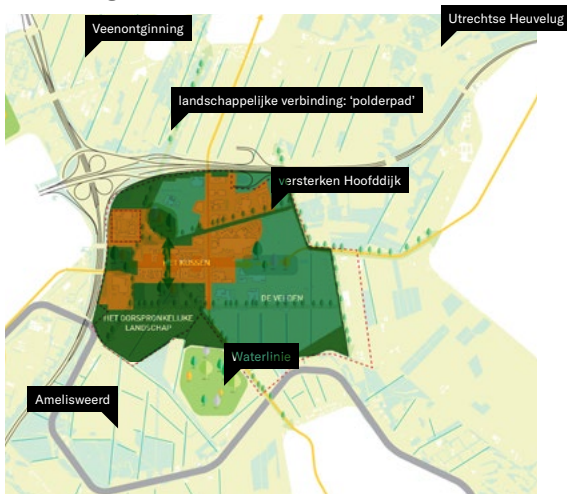
Het Noord West Cluster als onderdeel van de campus

Het Utrecht Science Park heeft als kwaliteit dat het ligt in het groene landschap. Dit is dan ook een belangrijke drager van de ruimtelijke hoofdstructuur van de campus. Het Noord West Cluster ligt in de oksel van de A27 en A28 en voelt in de huidige status wat weggestopt van de campus, ook omdat dit aan drie zijdes grenst aan het oorspronkelijke landschap. Het is de ambitie om het cluster sterker te verbinden met dit omliggende landschap en een sterkere ruimtelijk samenhang te maken. Tegelijkertijd de leesbaarheid van het landschap te behouden.

De hoofdassen in het centrumgebied worden in de komende jaren opgewaardeerd tot prettige verblijfsplekken. Het hek van de Botanische Tuinen zal worden verplaatst wat ruimte geeft voor een nieuw campuspark. Hiermee kan het cluster aan de oostzijde worden verbonden met het centrumgebied.



Diverse groen structuren rondom het Noord West Cluster



De landschappelijke structuren van de campus



De randen van het cluster



Ruimtelijke hoofdprincipes

Het doel is het maken van een samenhangende structuur die herkenbaarheid en oriëntatie geeft voor de gebruikers en de verbinding legt tussen de gebouwen in het cluster, het campuspark en het landschap. Omschrijving van de ruimtelijke elementen:

1. Verbindende Loop

De Loop verbindt de verschillende ecologische zones en maakt een heldere en leesbare structuur.

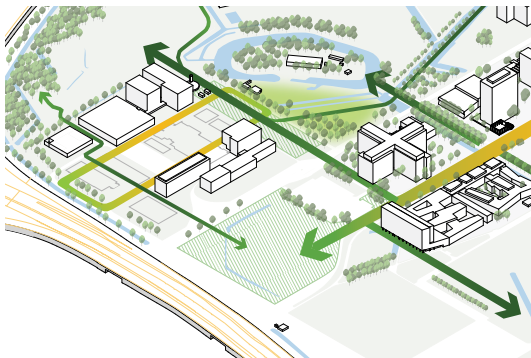
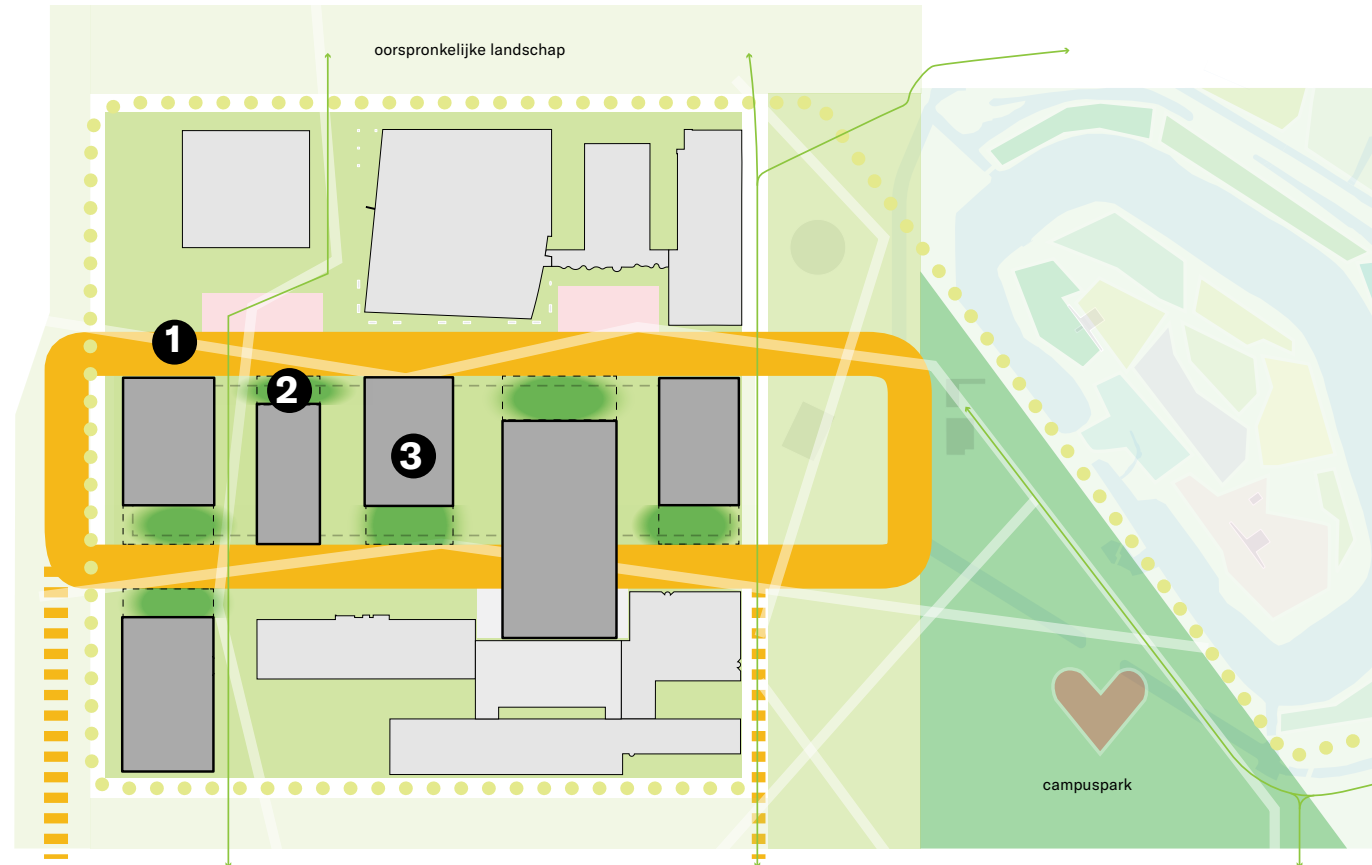
2. Verblijfskwaliteit

Verdichting gaat altijd gepaard met ook het toevoegen van groen. Voortuinzones als entreegebied voor de nieuwe bebouwing.

3. Heldere volumes

Eenvoudige en leesbare volumes die passen bij de opzet van het blokken in het Noord West Cluster. Samenbrengen van twee typologieën.

Op de volgende pagina's wordt verder ingegaan op de hoofdprincipes.



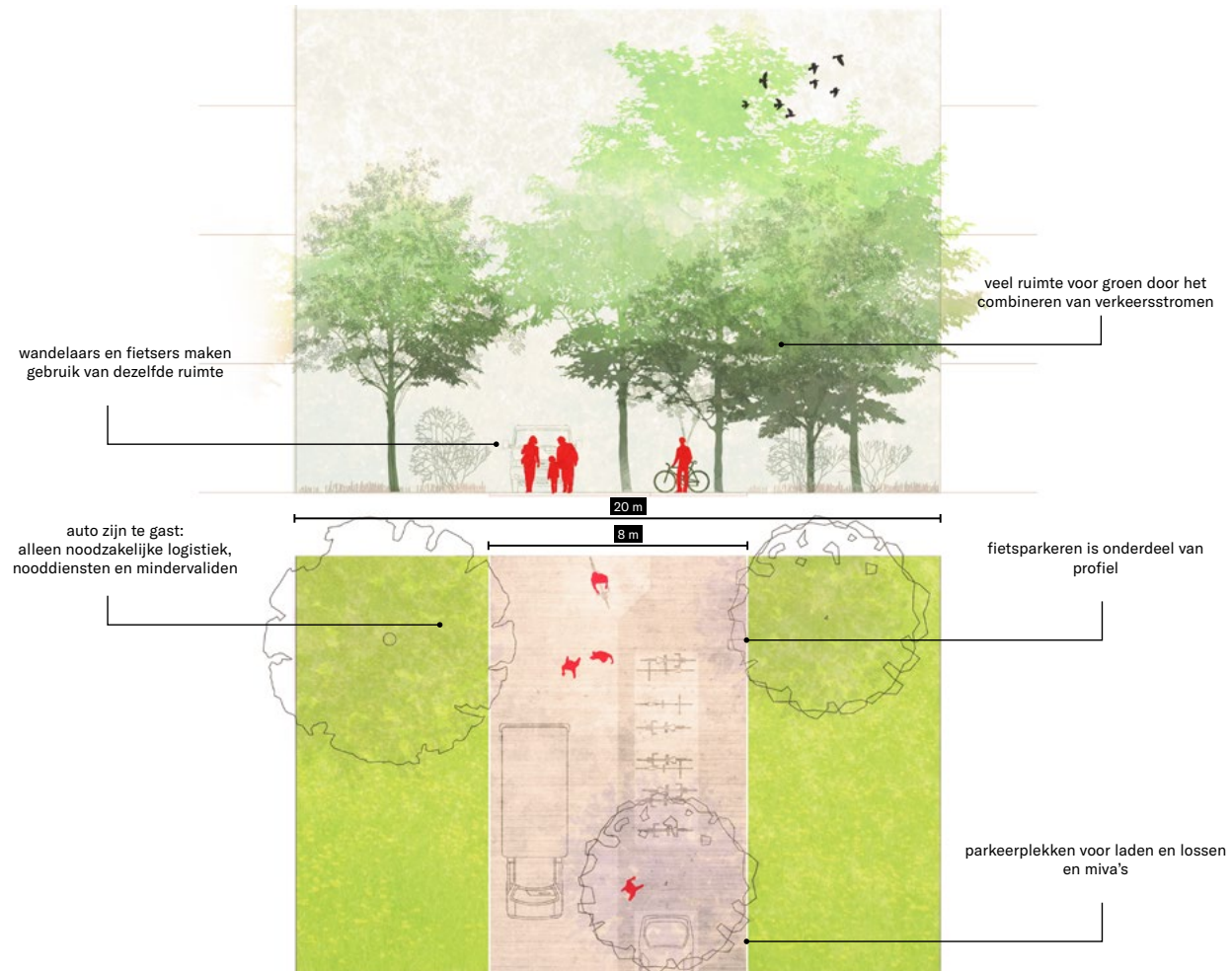
Legenda	
	Nieuw bouw
	Bestaande bebouwing
	Groen rondom bebouwing
	Voortuin
	De Loop
	Landschappelijke verhoging
	Campus park
	Groen verbinding
	Bestaande pleintjes

Karakter van de Loop

De 'Loop' is het centrale element in de openbare ruimte en geeft oriëntatie in het gebied. De Loop heeft een vriendelijk karakter en is zeer functioneel. Een herkenbaar element, met een eenduidige materialisatie wat identiteit brengt aan het NWC en de ontsluiting voor voetgangers en fietsers organiseert. De auto is te gast en de Loop is alleen toegankelijk voor servicelogistiek, noodgevallen en mindervalide. De Loop verbindt het cluster met de groene omgeving.



Eenduidig gematerialiseerde en gedeelde openbare ruimte



Principe Loop

Loop vrij van parkeren

Het huidige cluster is sterk verrommeld door de ogenschijnlijk toevallig geplaatste overdekte fietsenstallingen, gassenstations, en het maaiveldparkeren. De strategie is om deze functies op slimme plekken te bundelen. Er ontstaat zo clusterbrede en heldere strategie voor de mobiliteit in plaats van dit per gebouw op te lossen.

Fietsparkeren

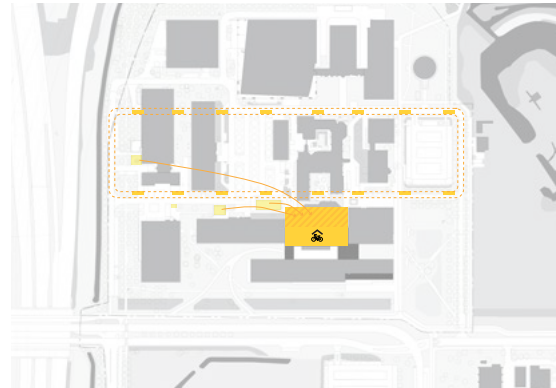
Het fietsparkeren wordt gebundeld in de huidige centrale hub. Om aan de vraag te voldoen wordt deze uitgebreid in Kavel 3. Voor bezoekers en kortstondig gebruik worden er op de Loop bij de ingangen van de gebouwen fietsnietjes beperkt opgenomen. Het toepassen van overdekte fietsenstallingen in de openbare ruimte is niet toegestaan.

Autoparkeren

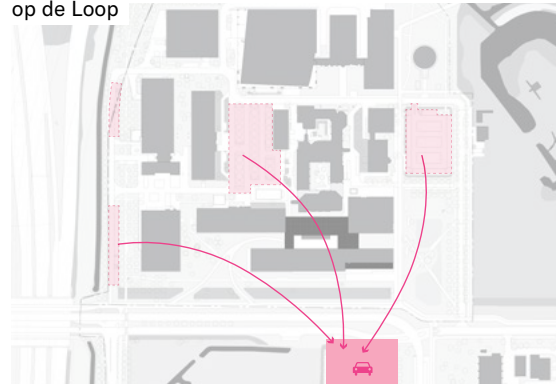
Het autoparkeren wordt op termijn verplaatst naar een centrale nieuwe mobiliteitshub buiten het cluster. Dit geeft ook de ruimte om het cluster te verdichten. Vanuit de garage komt er een aantrekkelijk groene route naar de gebouwen.

Gassenstations

Ook de gassenstations worden gebundeld en geplaatst direct aan de Loop voor maximale bereikbaarheid. Aandacht voor de architectonische uitwerking waarmee de onderscheidende identiteit van het NWC wordt versterkt.



Fietsparkeren in de centrale fietsgarage en kortparkeren op de Loop



Autoparkeren in de nieuwe hub



Indicatieve positie gedeelde gassenstations



Huidig



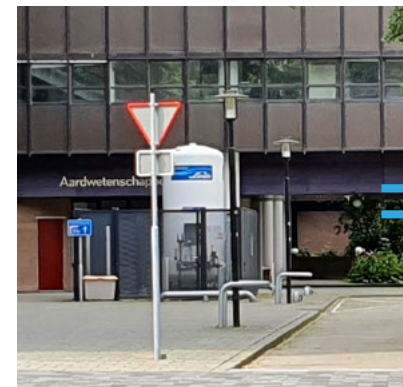
Visie



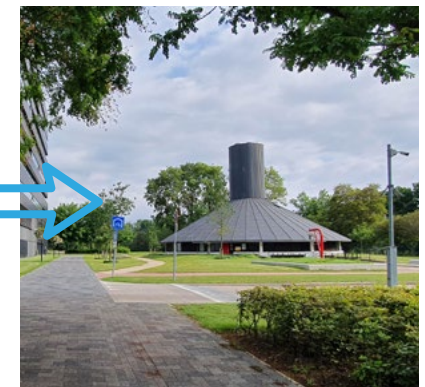
Huidig



Visie



Huidig



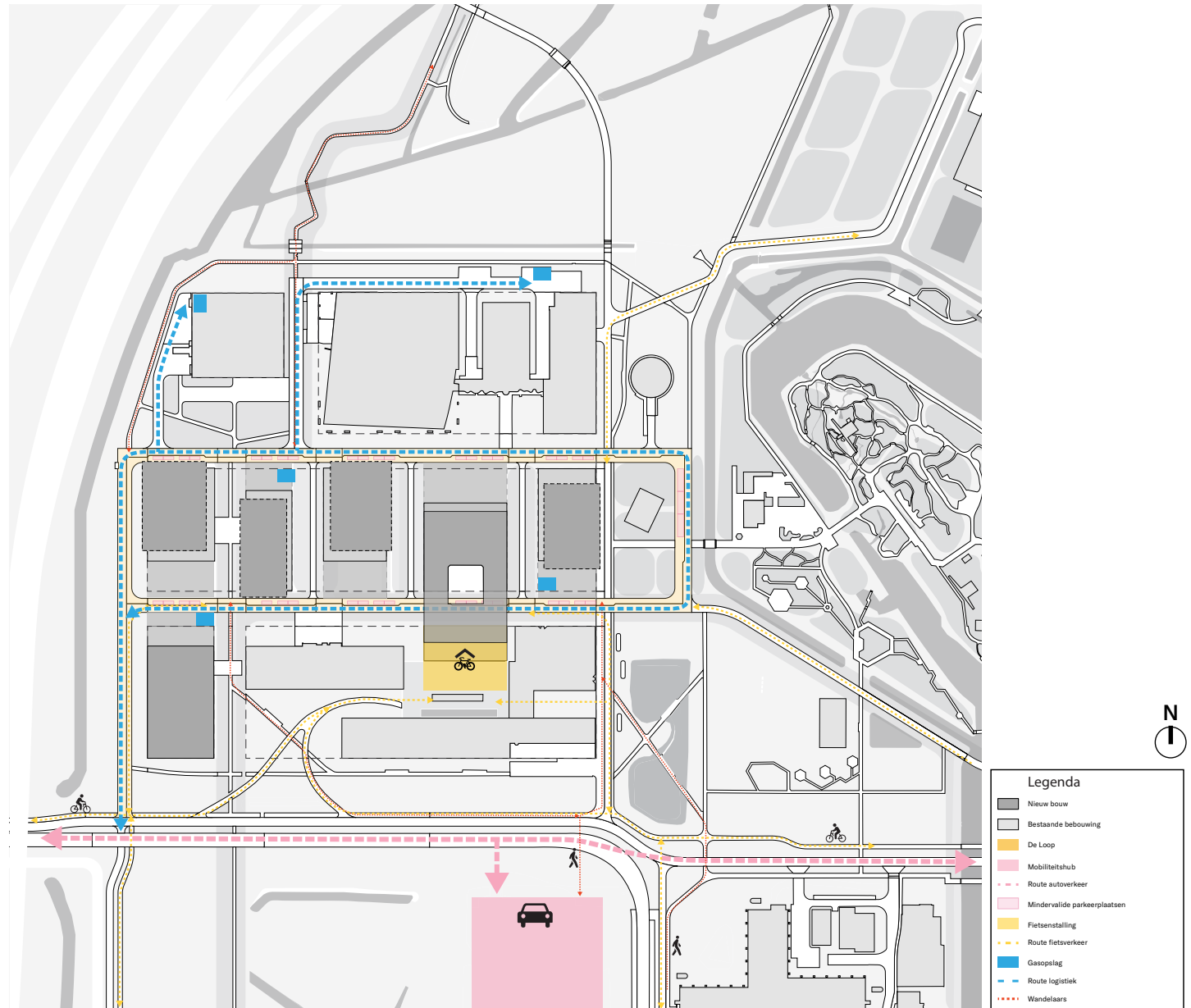
Visie

Overzicht routes nieuwe situatie

In het cluster wordt voorrang gegeven aan de fietsers en voetgangers met een optimale verbinding met het campuspark en de rest van het USP. Het cluster wordt hiermee minder een eiland op zichzelf, maar echt onderdeel van het USP.

De gebouwen blijven ten alle tijden goed bereikbaar. Op de loop is bestemmingsverkeer mogelijk. Voor de functies specifiek in dit cluster is de bevoorading (monsters, gassen, etc) erg belangrijk. Hiervoor dienen per kavels heldere richtlijnen en voorwaarden te worden opgesteld.

De transitie zal geleidelijk plaatsvinden. In de eerste ontwikkeling van Kavel 3 wordt de fietsgarage uitgebreid. De fietsgarage is zowel bereikbaar vanuit de Leuvelaan als direct vanaf de Loop. Als de mobiliteitshub buiten het cluster is gerealiseerd ontstaat ruimte voor de verdichting. Vanaf dan kan ook de Loop worden gerealiseerd zoals voorzien en zal de toegang niet meer via de oostzijde zijn, maar via de westzijde, waar een nieuwe verbinding met de Leuvelaan zal komen. De aansluiting op het kruispunt Leuvelaan - Sorbonnelaan moet nog verder worden onderzocht.



Een cluster met verblijfskwaliteit

Het cluster wordt georganiseerd vanuit de openbare ruimte. Door het structureren van de buitenruimte en het aanbrengen van hiërarchie ontstaan er verschillende verblijfsplekken. De plekken hebben een verschillende intensiteit van ontmoeten en verblijven:

1. Het Campuspark

Aan de oostzijde komt het Campuspark. Er ontstaan aantrekkelijke verblijfsruimtes met clusteroverstijgende functies (horeca, sporten, etc.) die ervoor zorgen dat mensen uit verschillende clusters elkaar ontmoeten. De gebruikers worden uit het cluster getrokken. Tijdsduur ca. >30min.

2. Clusterpleintjes

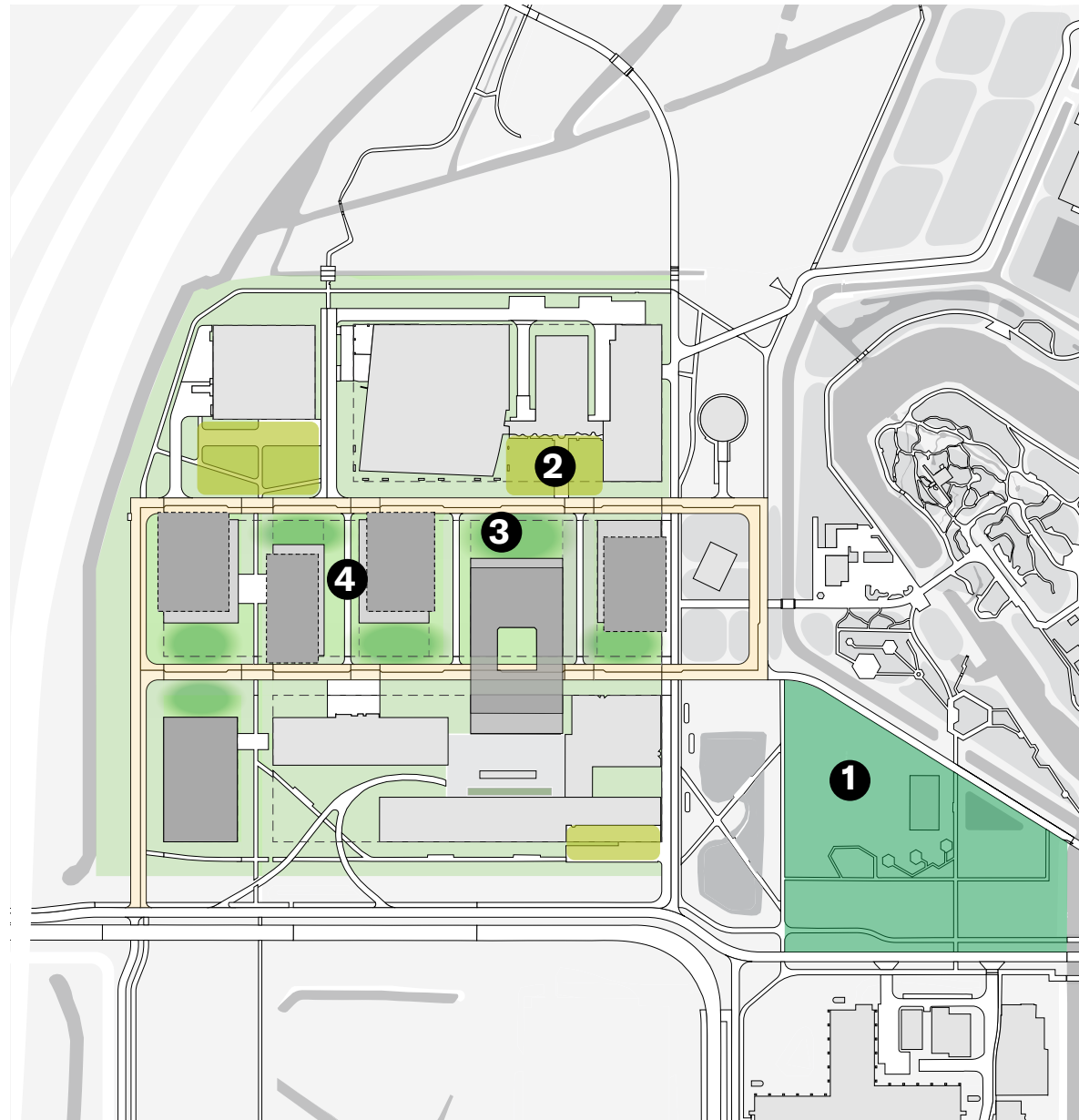
In het cluster zijn er enkele groene clusterpleintjes voor ontmoeten. Plekken waar gebruikers van verschillende gebouwen elkaar ontmoeten. Verblijfsruimte ingericht voor het eten van je lunch of een praatje aan te gaan. Tijdsduur ca. 10-30min.

3. Voortuinen

Per gebouw een duidelijke voortuinzone wat ingericht wordt als verlengstuk van het gebouw. De levendigheid van de functies en de gebruikers worden uit de gebouwen getrokken. Tijdsduur ca. 5-10min.

4. Tussenruimte

De tussenruimte tussen de bebouwing in het cluster krijgt een meer divers en ruiger karakter dan alleen enkelzijdig invulling van gras met bomen gras waardoor de biodiversiteit van het cluster wordt vergroot. Verblijfskwaliteit voor ecologie & biodiversiteit



Legenda	
	Nieuw bouw
	Bestaande bebouwing
	De Loop
	Voortuinen
	Tussenruimte
	Clusterpleintje
	Campuspark



Voortuinen als verlengstuk van het interieur

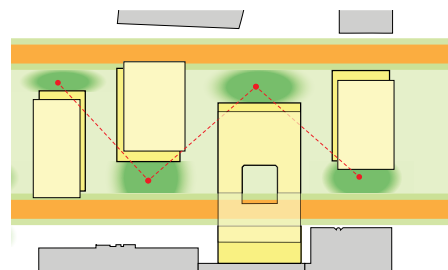
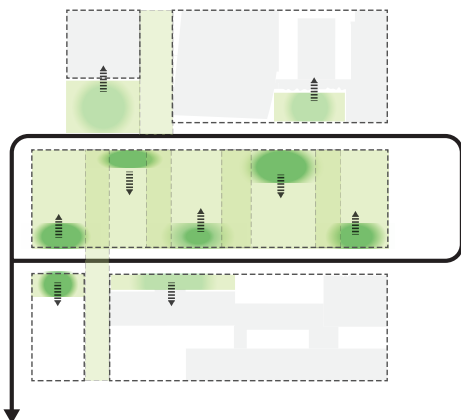
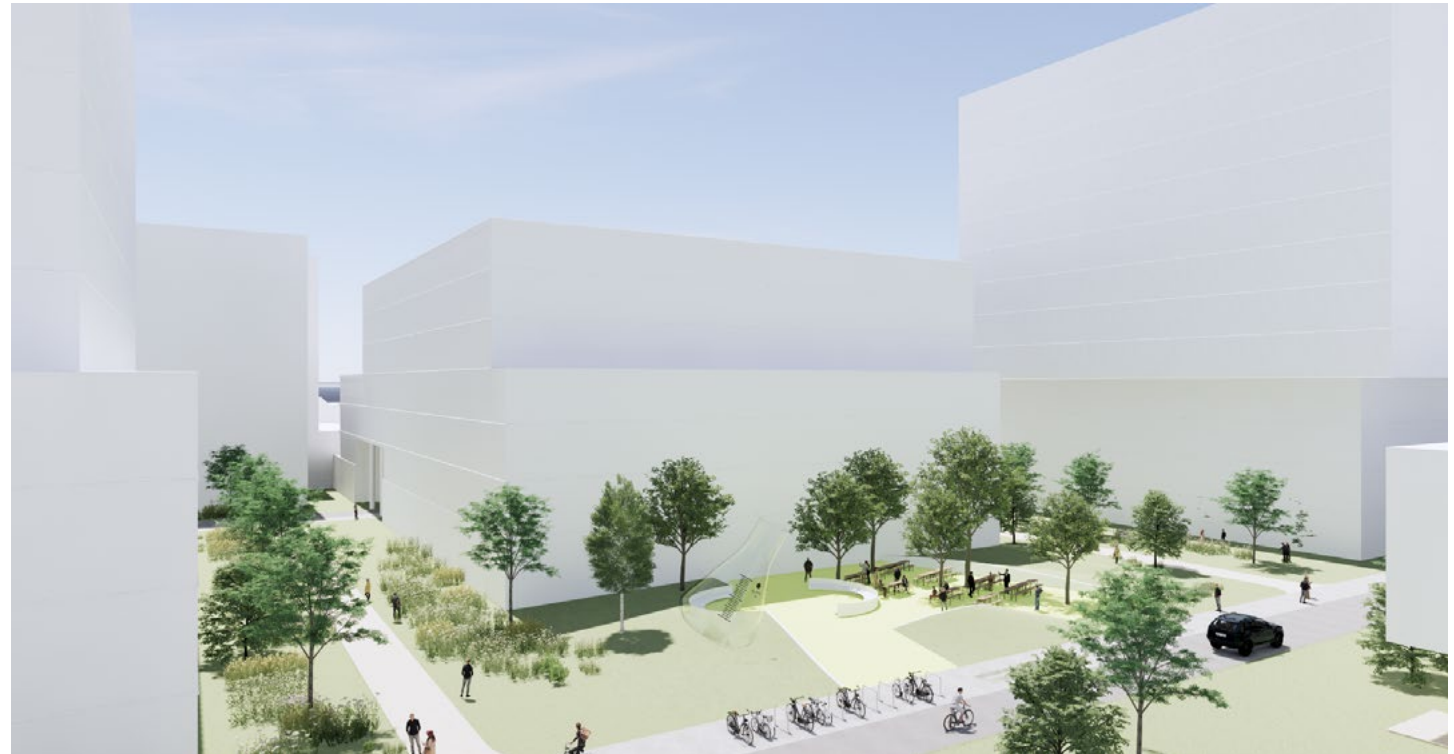
VOORTUINEN

Ieder gebouw krijgt een voortuin aan de Loop. De tuin wordt beschouwd als het verlengstuk van het gebouw. De levendigheid van het gebouw komt hier naar buiten toe en er is ruimte voor toevallige ontmoeten, korte praatjes en een snelle koffie.

De voortuin voelt geborgen aan. Voorstelbaar is te werken met glooiingen in het landschap om plekken te definiëren. Bomen versterken het gevoel van een beschutte en intieme plek.

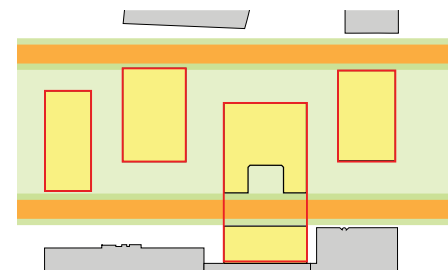
De inrichting van de tuin dient de levendigheid van het cluster te versterken en geeft een eerste gevoel en inzicht van het instituut. De geschakelde afwisseling van de tuinen geeft breedte en dynamiek op de Loop.

De tuin is geen onderdeel van het kavel, maar wordt in samenspraak tussen de gebruiker van het gebouw en de UU uitgewerkt.



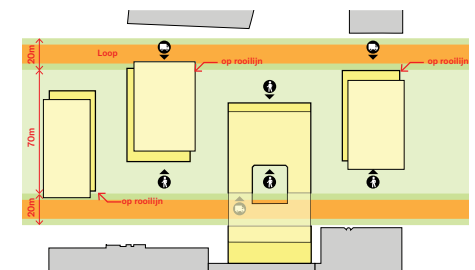
Tuinen

De tuinen zijn geschakeld als een dambord patroon waardoor er een dynamisch profiel aan de Loop ontstaat.



Bouwvlak

De voortuin is geen onderdeel van het kavel en blijft eigendom van de UU. Het bouwvlak dient 100% bebouwd te worden.



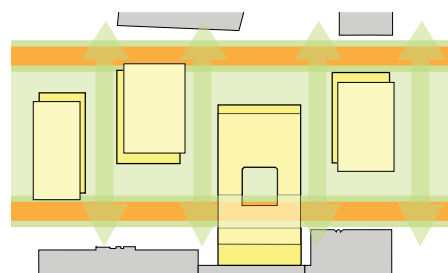
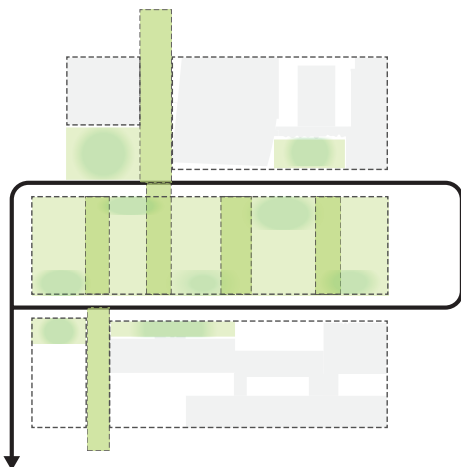
Positionering kavels

Het gebouw grenst aan één zijde aan de groene tuin, aan de andere zijde aan de Loop.

Tussenruimte als groene verbinder

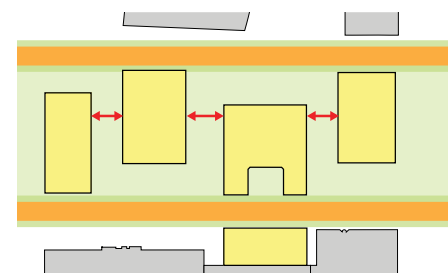
TUSSENRUIMTE

De ruimte die overblijft tussen de gebouwen wordt ingevuld als een groene ruimte. De voortuin is gecultiveerd groen, het omliggende oorspronkelijke landschap buiten het cluster zeer natuurlijk. De tussentuinen vormen de brug tussen deze twee werelden. Er is hier meer ruimte voor biodiversiteit en het doorzetten van lokale ecologische linten. Paadjes maken de ruimte toegankelijk voor korte wandelingen door het cluster.



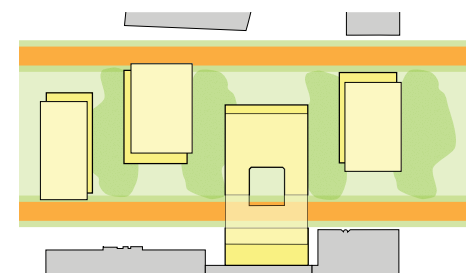
Verbinden

De tussenruimte verbindt het groen in het Cluster en is toegankelijk door middel van paadjes.



Breedte van 18m

De breedte van de tussenruimte is 18m om genoeg zonlicht te waarborgen en genoeg daglicht te geven aan de naastgelegen ontwikkelingen.



Diversiteit en extensief onderhoud

De beplanting is divers en wordt extensief onderhouden zodat er een natuurlijk karakter ontstaat.

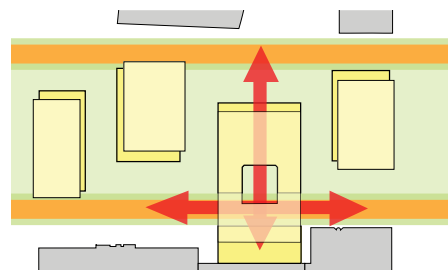
Een uitnodigende passage

PASSAGE

De Loop zal onder de bebouwing van kavel 3 doorlopen. Dit is het enige gebouw die deze kwaliteit heeft. Voor het waarborgen van een vriendelijke en toegankelijke passage dient met nauwkeurigheid gekeken te worden naar de afmetingen.

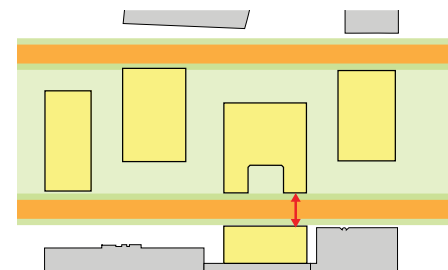
De passage en het aangrenzende atrium geeft de mogelijkheid voor een sterk ruimtelijke verbinding te maken en daarmee een inkijk in het instituut te krijgen. De naastgelegen fietsenstalling heeft een transparante uitstraling voor het waarborgen van een dynamische en open karakter.

De inrichting van de passage dient aan te sluiten bij het profiel van de Loop, ruimte te bieden aan diverse stromingen - logistiek, wandelaars, fietsers en gebruikers van de fietsenstalling.



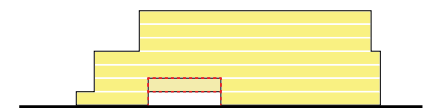
Verbondenheid

Een sterke verbinding onder de passage en tussen de noord en zuid zijde het gebouw via de begane grond.



Minimale breedte van 19,7m

De breedte van de passage is 19,7m om ruimte te waarborgen voor de diverse stromingen en toetreding van genoeg daglicht.



Openheid

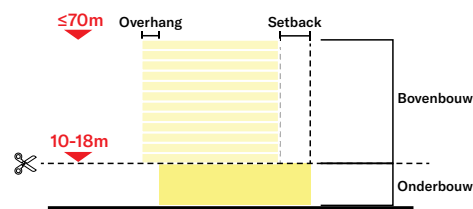
De dubbelhoge passage heeft een sterke verbinding met het atrium en waarborgt een prettige openbare ruimte.

Uitgangspunten nieuwe bebouwing

3. EENDUIDIGE GEOMETRIE

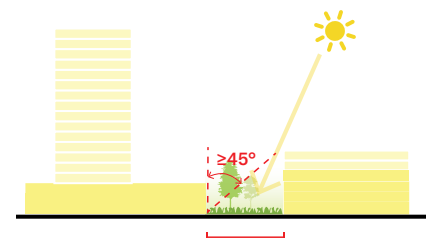
De opbouw van de volumes reageren op de huidige eenduidige volumes in het Noord West Cluster. Aan de zuid- en oostrand vormen de volumes een stedelijk samenhangende wand van ca. 8 tot 10 lagen hoog. Aan de noordrand zijn de volumes ca. 2 tot 4 lagen hoog. De volumes in het hart reageren op beide typologieën en worden gekenmerkt door:

- Leesbare en eenduidige geometrie.
- Gelaagde opbouw met duidelijk onderscheidt tussen onderbouw en bovenbouw.
- De bovenbouw is verschoven ten opzichte van de onderbouw waardoor er terrassen en ruimte voor groene daken ontstaan. Tevens breekt dit ook de wind waardoor de verblijfskwaliteit op het maaiveld niet wordt aangetast.
- De hoogte van de onderbouw is bepaald op 4 lagen wat samenhang geeft.
- Volumes gaan uit van een vloerplaat van min. 1500m² voor het maken van efficiënte en effectieve gebouwen en ook genoeg licht en lucht in het plan blijft.



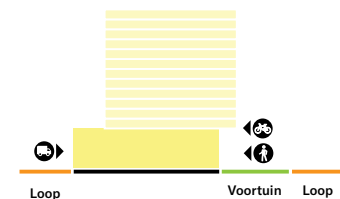
Volume opbouw

Alle bouwblokken zijn opgebouwd uit een onder- en bovenbouw. Refererend aan de twee in het cluster voorkomende typologieën.



Afstand tussen gebouwen

De afstand tussen de gebouwen is minimaal 18m voor toetreding van zonlicht in de tuin en daglicht in het gebouw.



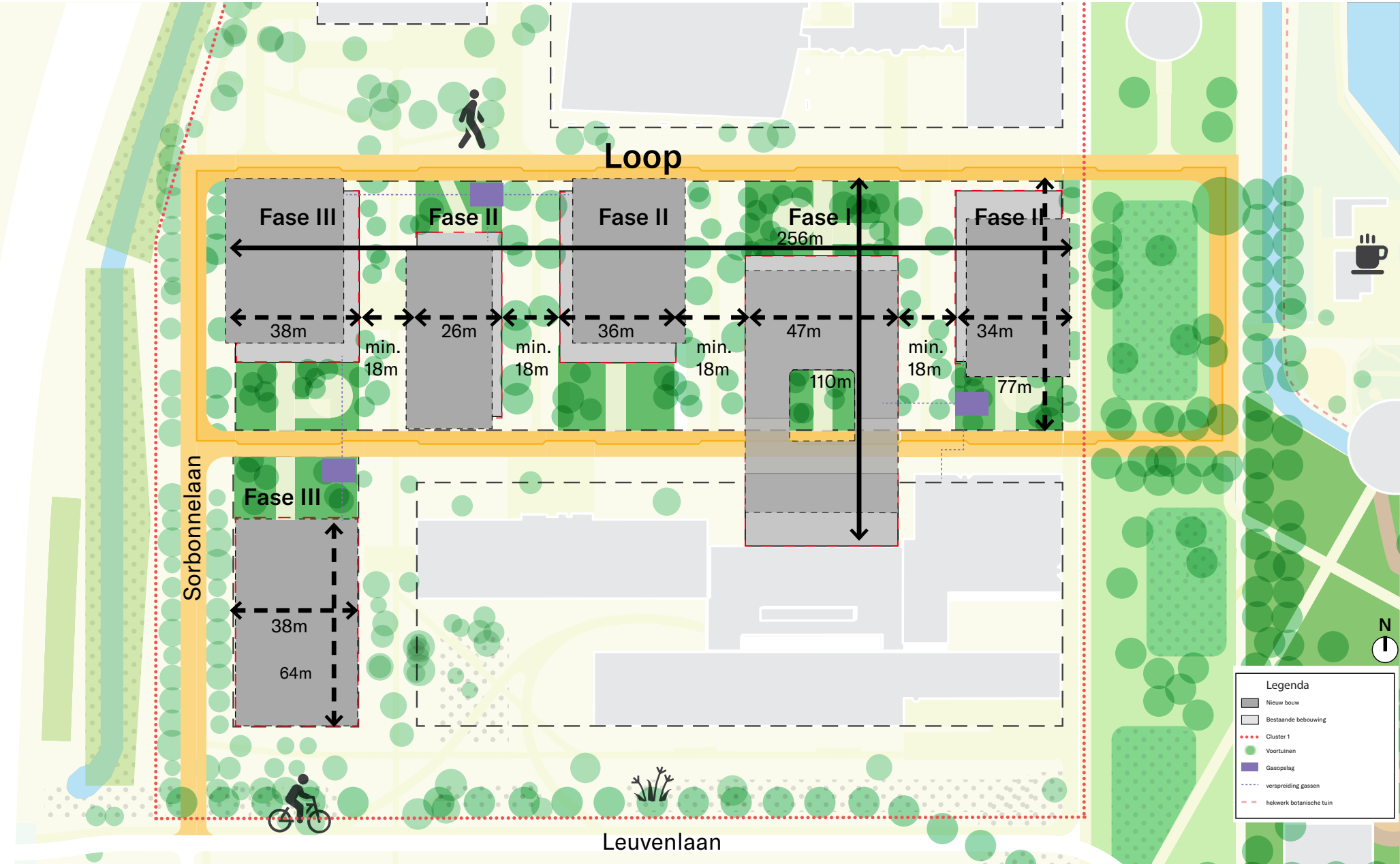
Benadering van het gebouw

de hoofd- en fietsentree is vanuit de groene tuin, waardoor deze geactiveerd wordt. Goederen logistiek is vanuit de loop.

Raamwerktekening



Zoom Raamwerktekening



Gefaseerde ontwikkeling

Het Noord West Cluster wordt gefaseerd ontwikkeld met minimale impact op het functioneren van het cluster.

Fase I

Deze fase bestaat uit de ontwikkeling van Kavel 3 en het naastgelegen parkeerterrein. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk met de huidige infrastructuur.

Fase II

Voor de volgende fase is het voorwaardelijk dat de Loop is aangelegd en ook de mobiliteitshub is gerealiseerd. Alleen dan komt de ruimte vrij voor het ontwikkelen van de volgende kavels.

Fase III (eindbeeld)

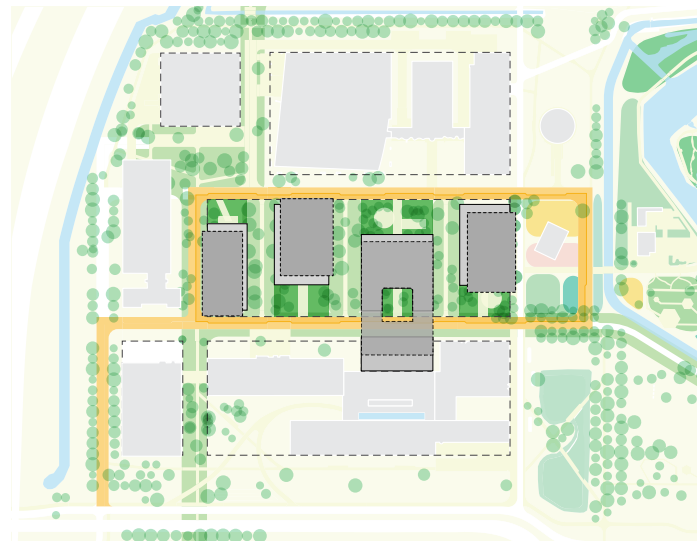
Als laatste fase worden ook het SRON- en het Caroline Bleekergebouw vervangen. Deze stap maakt het mogelijk de Loop te vervolmaken.



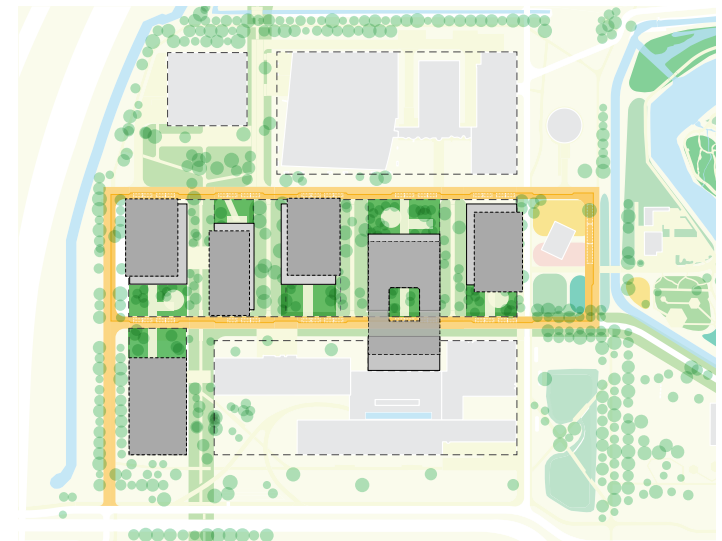
Huidige situatie



Fase I

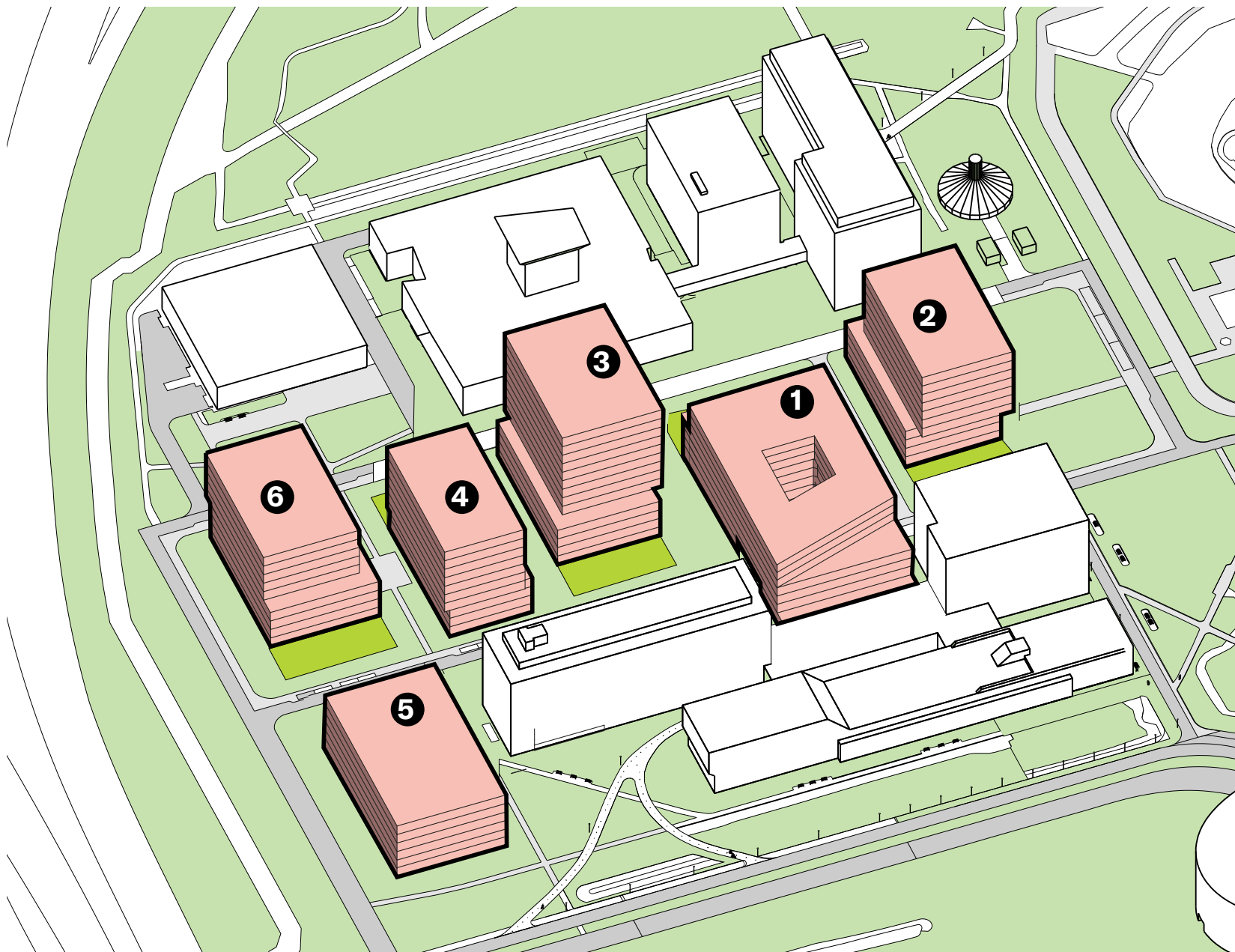


Fase II



Fase III (eindbeeld)

Eindbeeld Noord West Cluster



DEEL II

KAVELPASPOORT KAVEL 3

Kavel 3

Kavel 3 is de voormalige faculteit aardwetenschappen en ligt in het hart van het Noord West Cluster. De transformatie naar een nieuw instituut met behoud van de bestaande draagstructuur is de eerste ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan.

Gebruik

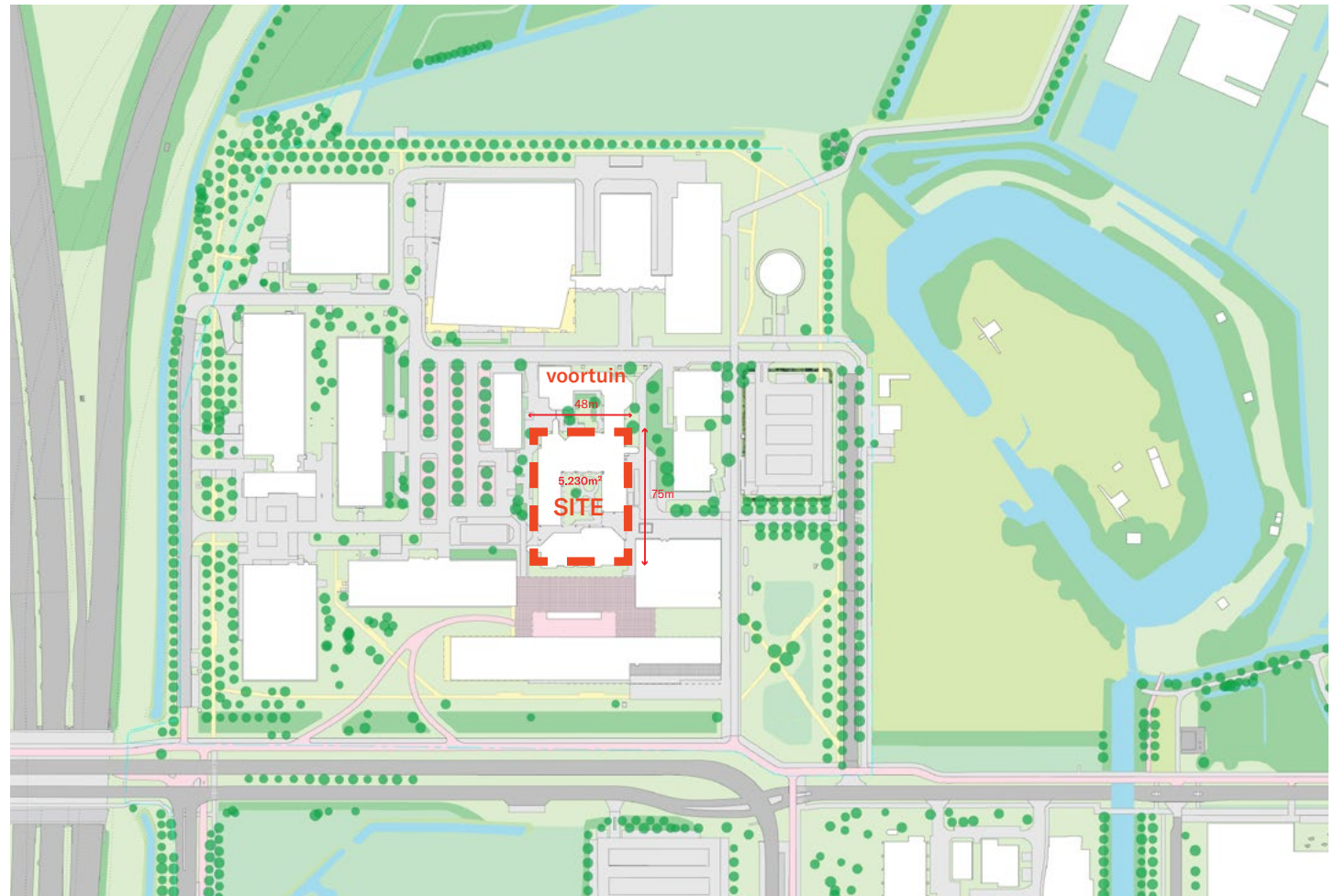
In de komende jaren is er tijdelijke huisvesting gepland in het gebouw voor de UU. Daarna wordt het ingevuld door een marktpartij. Zo ontstaat er een mix op het cluster van instituten, onderwijs en onderzoek.

Volume

De bestaande draagstructuur wordt hergebruikt. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en een optopping kan op het pand worden geplaatst. Zo ontstaat ook hier de nieuwe typologie van het stedenbouwkundig plan met een onderbouw en een bovenbouw.

Oriëntatie

Het gebouw ligt aan twee zijdes aan de Loop met de fietsparkeergarage aan de zuidzijde en de voortuin aan de noordzijde. Het gebouw wordt alzijdig en uitnodigend vormgegeven met de hoofdentree aan de voortuin en duidelijke informele entree aan de doorgang. Er ontstaat zo een doorwaadbare begane grond.



Huidige situatie van het Noord West Cluster

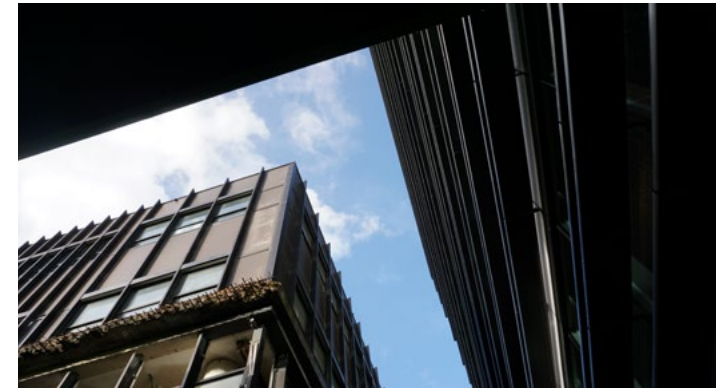


Voormalige gebouw

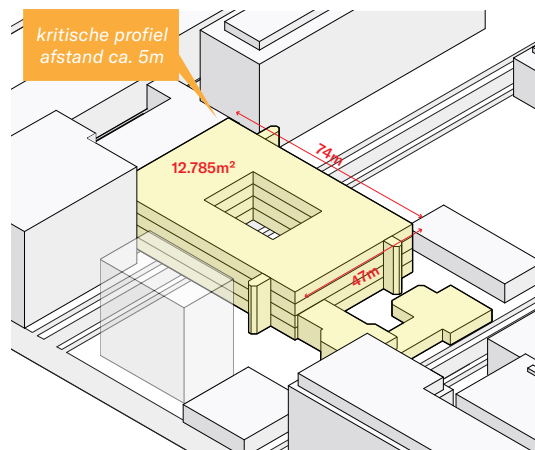
In het gebouw was de faculteit aardwetenschappen gehuisvest en bestond uit een rechthoekig volume rondom een binnentuin met tegen het volume een laagbouw met werkplaatsen. Het gebouw voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd. Zowel het scenario sloop - nieuwbouw als het scenario hergebruik van de draagconstructie zijn onderzocht en er is gekozen voor het laatste scenario. De sloopwerkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd.



Gesloten uitstraling van het voormalige gebouw



Nabijheid van het Victor J. Koningsbergergebouw



Voormalige situatie faculteit Aardwetenschappen



Aansluiting fietsgarage



De voormalige binnentuin



Werkplaatsen aan de Princetonlaan



Werkplaatsen aan de Princetonlaan



Parkeerterrein ten westen van Kavel 3

Huidige situatie

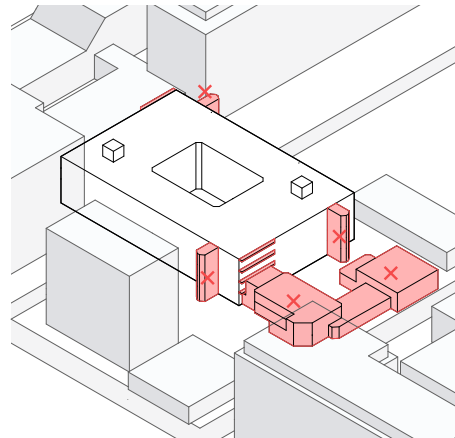


Disclaimer: constructieve uitgangspunten kunnen niet ontleen worden uit bovenstaande afbeelding.

Randvoorwaarden draagstructuur

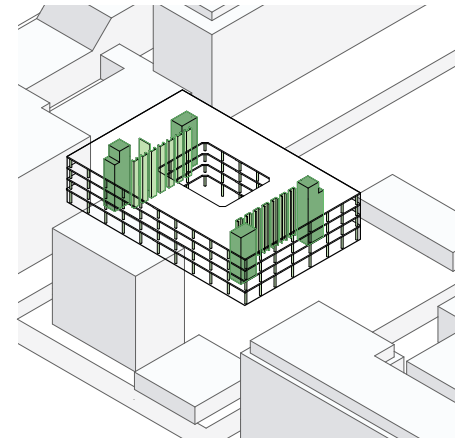
Er is door ABT een toets gedaan op de technische kwaliteit en de potentie van het casco. De belangrijkste conclusies van het rapport zijn de volgende:

- De massieve betonnen hoofddraagconstructie heeft een heldere structuur, een goede stramienmaat (7,2 m bij 6,0 m of 7,2 m), ruime vrije hoogte (3,6 m op verdiepingen en 4,6 m op de begane grondvloer) en massieve vloeren;
- De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie bedraagt 60 minuten;
- Het bestaande betonnen hoofddraagconstructie is in technisch uitstekende conditie. Er zijn, behoudens een gesloopte en inmiddels gestutte betonnen dragende schachtwand, geen gebreken waargenomen;
- Aandachtspunt bij optoppen is de bestaande dakvloer. Deze vloer heeft constructief voldoende restcapaciteit én ligt onder afschot. Op de vloer zijn restanten van moeilijk te verwijderen dakbedekking aanwezig;
- Optoppen op het bestaande bouwvolume is voor wat betreft de draagkracht van de bestaande fundering goed mogelijk. Afhankelijk van de materialisatie kunnen twee of drie bouwlagen worden toegevoegd;
- Een belangrijk aandachtspunt bij optoppen is het afvoeren van de horizontale (wind) belasting. Er zijn aanvullende stabiliteitsvoorzieningen nodig, bijvoorbeeld door het koppelen van de bestaande stabiliteitskernen of door het aanbrengen van nieuwe windverbanden;
- Indien nieuw bouwvolume naast of in het bestaande bouwvolume wordt gerealiseerd dient bij de nieuwe paalfundering rekening te worden gehouden met de positie en inheidiepte van de bestaande palen.



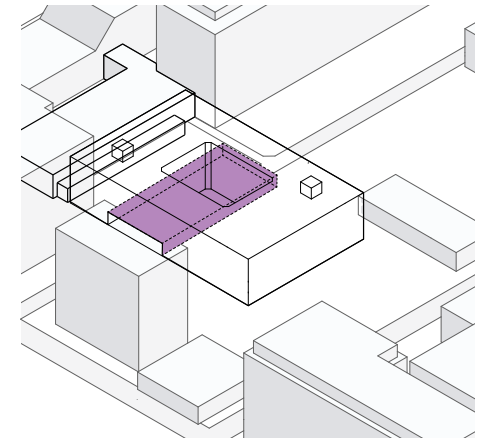
Sloop

De trappenhuizen aan de buitenzijde en de werkplaatsen zijn verwijderd.



Constructieve elementen

De betonnen stabiliteitskernen moeten worden gehandhaafd voor stabiliteit.



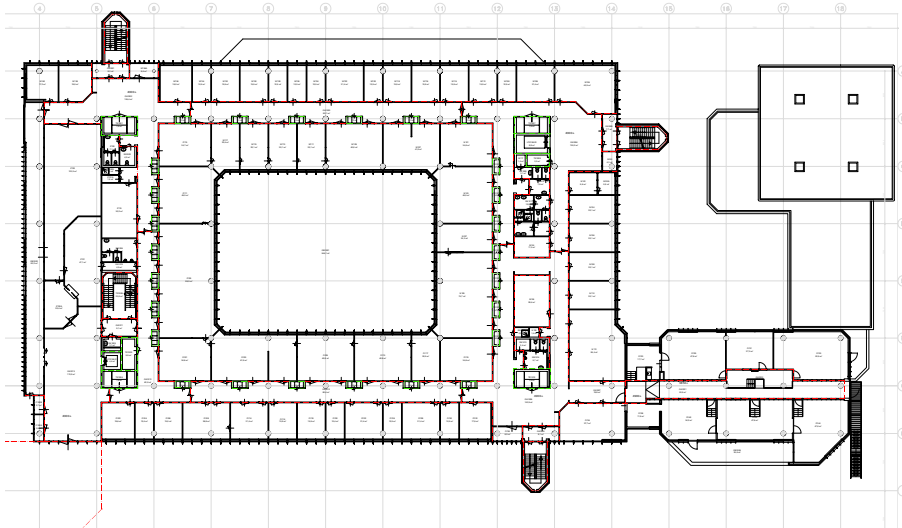
Doorgang

De Loop snijdt door het volume heen. Dit is voordelig voor het ontwerp. Er ontstaat hier een doorgang. Mogelijk is deze doorgang dubbelhoog aan de gevel.

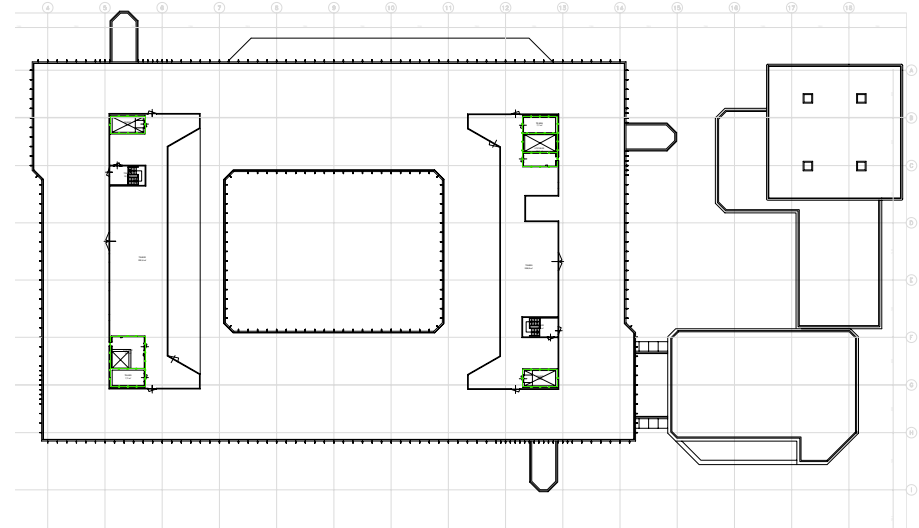


Bron: 221024_2201234_RAP_
Constructief-onderzoek-hergebruik-
Aardwetenschappengebouw_DEF

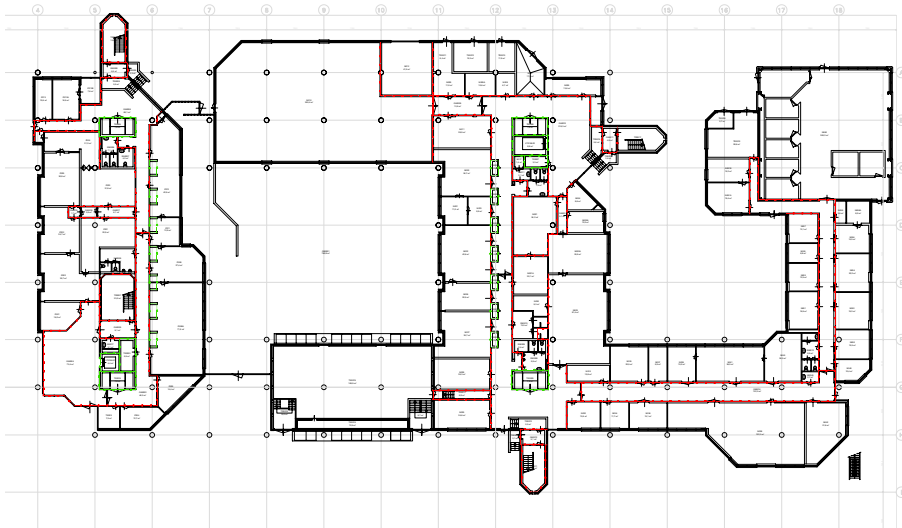
Randvoorwaarden draagstructuur



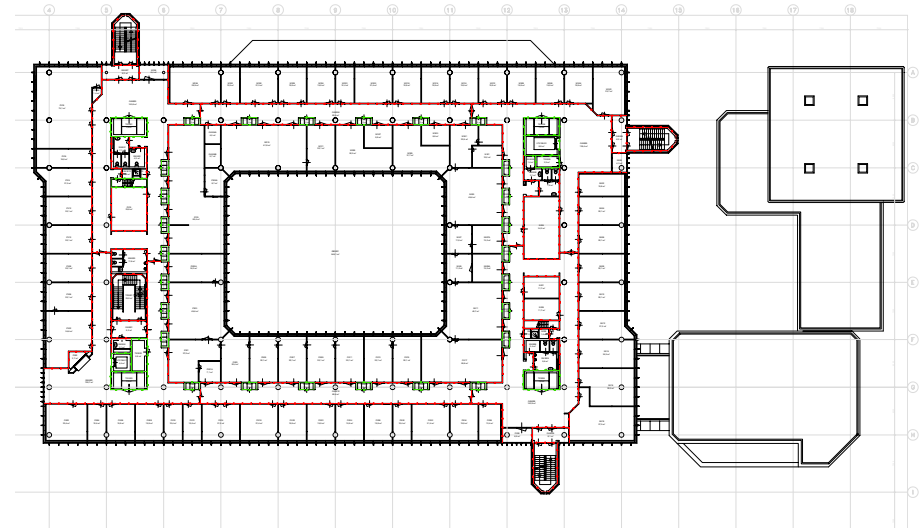
Verdieping 1



Verdieping 4



Begane grond



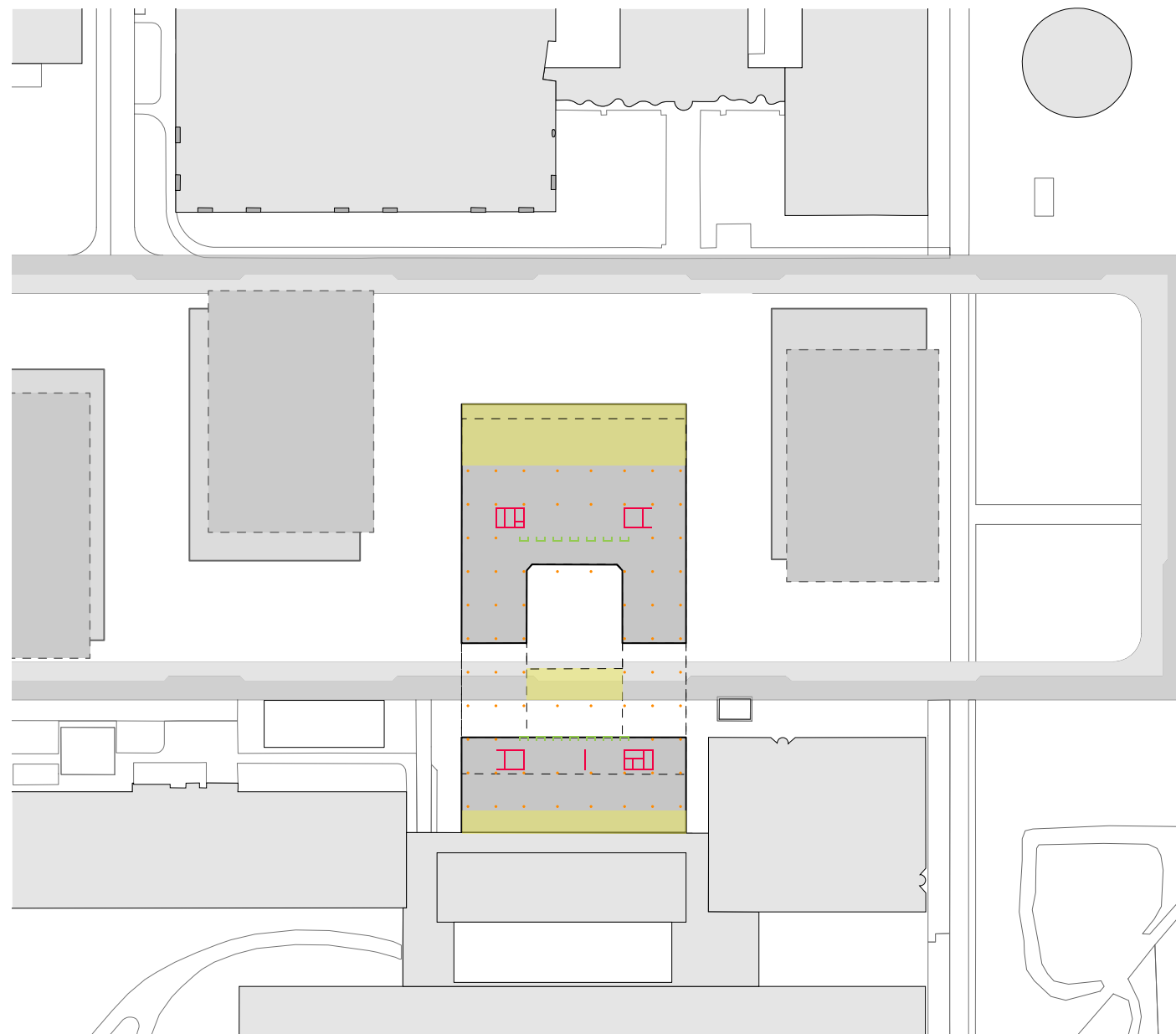
Verdieping 3

- draagstructuur
- geen draagstructuur

Randvoorwaarden draagstructuur

Een superpositie van de draagstructuur van het huidige gebouw met de stedenbouwkundige structuur laat zien dat de leidingschachten mooi uitlijnen met het naastgelegen Victor J. Koningsbergergebouw. Er landen een aantal kolommen in het hart van de loop. Naastgelegen tekening geeft een overzicht van de conclusies van het rapport van ABT. Een aantal elementen zijn belangrijk voor de stabiliteit (kernen). Een aantal elementen zijn belangrijk voor de draagstructuur (kolommen en leidingschachten). De elementen weergegeven in oranje en groen zijn mogelijk weg te halen, maar dit leidt tot aanzienlijke aanvullende maatregelen. Bij de nieuw aan te bouwen delen moet worden voorzien in een nieuwe fundering. Voor de rest wordt gebruik gemaakt van de bestaande fundering.

- bestaande vloeren
- kernen te behouden ivm stabiliteit
- kolommen behouden
- leidingschachten constructief - alleen te verwijderen met aanvullende maatregelen
- uitbreiding van het bestaande gebouw met nieuwe draagconstructie en fundering



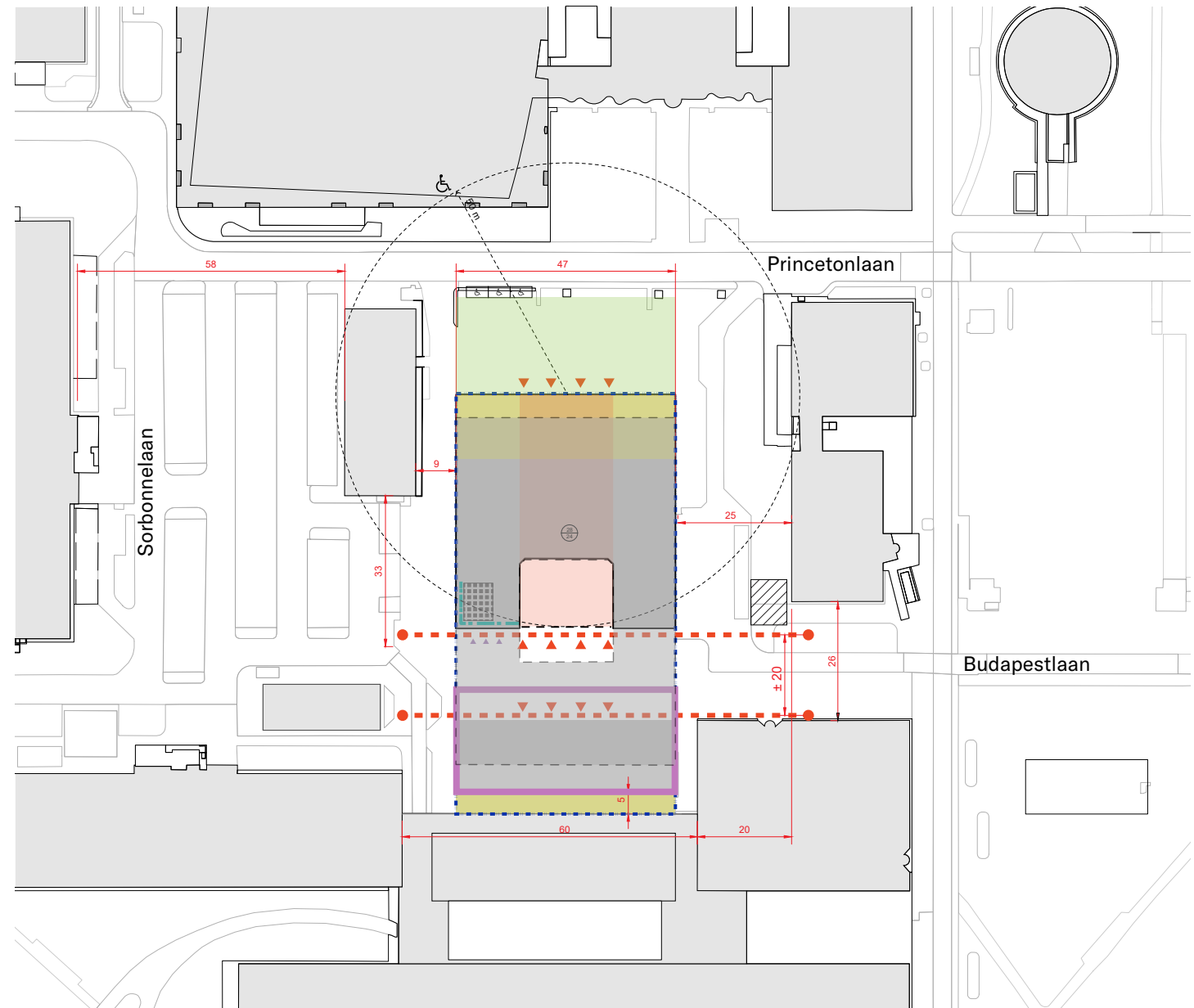
Perceeltekening ontwikkeling Kavel 3

Kavel 3 is de eerste ontwikkeling in het Noord West Cluster. Weergegeven situatie is van oplevering van Kavel 3 met de huidige staat van de context.



Legenda

- - - Bouwen op rooilijn
- ▲ Zoekgebied entreezone gebruikers
- ▲ Zoekgebied entreezone service voorzieningen
- Bebouwing
- minimale en maximale hoogte
- - - Passage zoekgebied
- - - Bovenbouw
- Zoekgebied atrium
- Zoekgebied gasopslag
- Zoekgebied gesloten gevel
- Voortuin
- Zoekgebied voor setback
- toegevoegde bebouwing
- omliggende bebouwing
- Tussentuin
- ♿ Zoekgebied invalideparkeerplaatsen
- Zoekgebied afvalverwerking



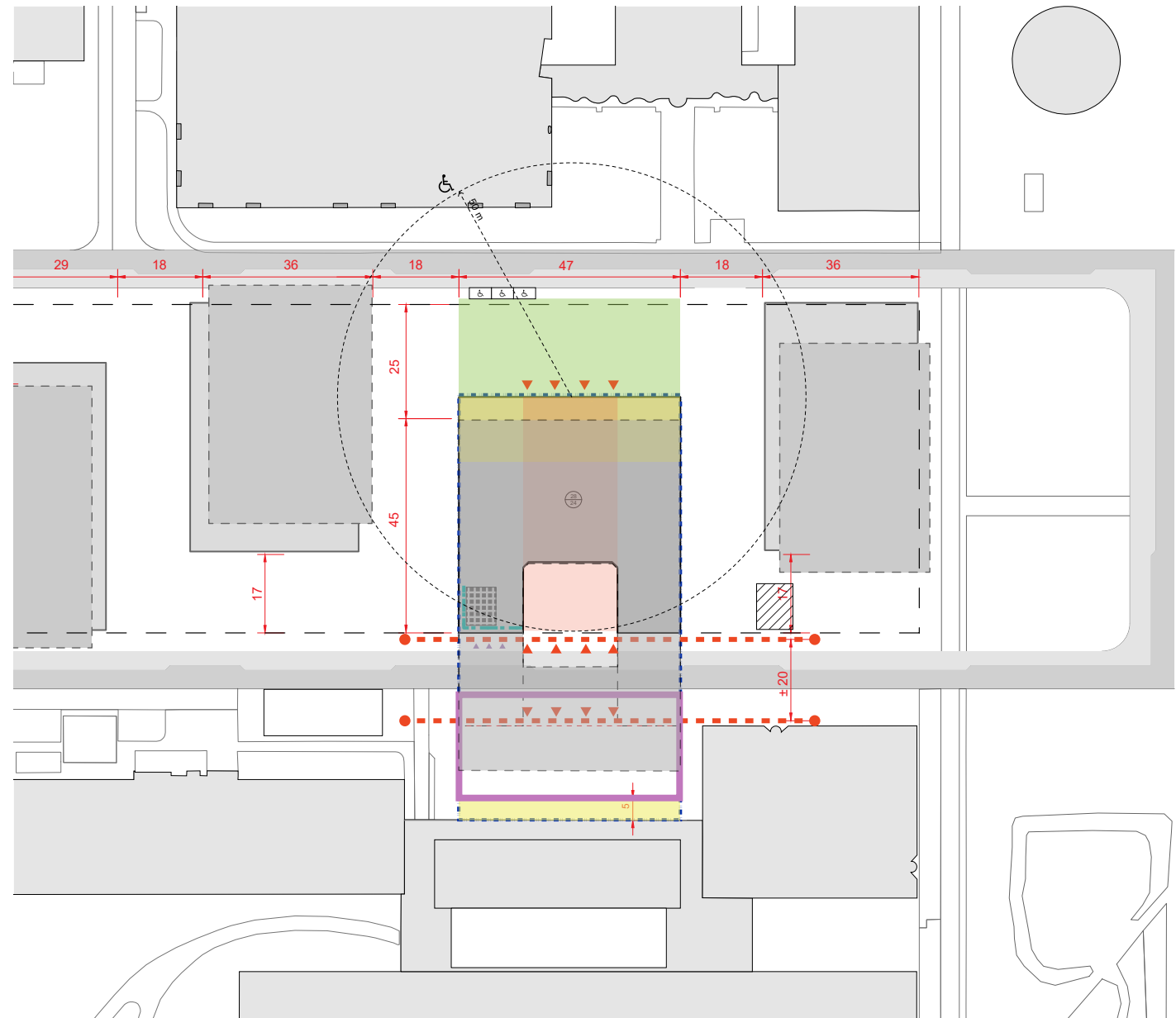
Perceeltekening in de eindsituatie

Gefaseerd worden de omliggende kavels in het cluster ontwikkeld. Weergegeven is de eindsituatie situatie is.



Legenda

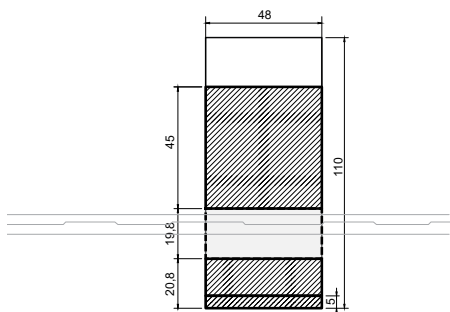
- . - . Bouwen op rooilijn
- ▲ Zoekgebied entreezone gebruikers
- ▲ Zoekgebied entreezone service voorzieningen
- Bebouwing
- minimale en maximale hoogte
- . - . Passage zoekgebied
- - - Bovenbouw
- Zoekgebied atrium
- Zoekgebied gasopslag
- Zoekgebied gesloten gevel
- Voortuin
- Zoekgebied voor setback
- toegevoegde bebouwing
- omliggende bebouwing
- Tussentuin
- ♿ Zoekgebied invalideparkeerplaatsen
- Zoekgebied afvalverwerking



Toetsingskader perceel en laadvermogen

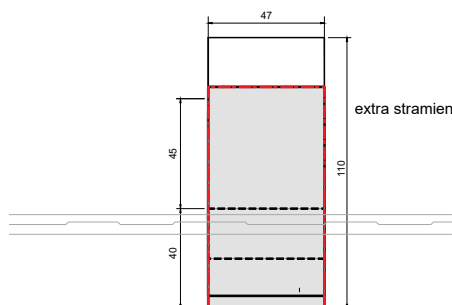
Bouwvlak

1.1 Het bouwvlak heeft een oppervlakte van max. 4.325m² met afmetingen van 48 bij 89m.



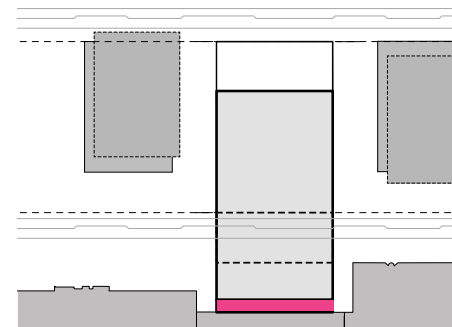
Rooilijnen

1.2 Aan de noordzijde wordt het bestaande gebouw binnen het bouwvlak uitgebreid.



Verbonden

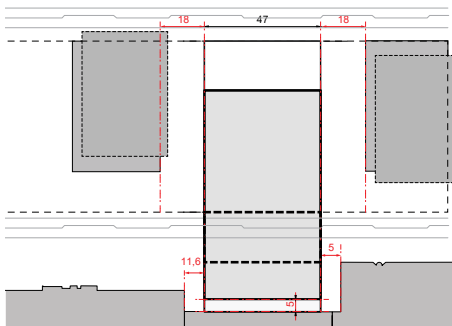
1.3 Aan de zuidzijde wordt het gebouw op de begane grond verbonden met de naastgelegen fietsenstalling.



Omliggende bebouwing

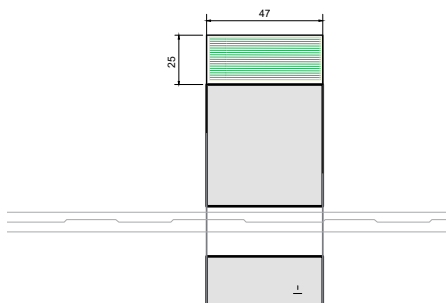
1.4 Het gebouw respecteert de omliggende bebouwing aan de zuidzijde.

1.5 De afstand tot de omliggende bebouwing is bepaald op 18m als tussenruimte tot de aanpalende te ontwikkelen bebouwing (eindsituatie).



Voortuin

1.6 De voortuin is geen onderdeel van de kavel, maar de marktpartij wordt wel uitgedaagd om hiervoor een visie te ontwikkelen en in samenspraak met de UU invulling te geven aan deze ruimte.



Toetsingskader volume

Bebouwing

2.1 De bebouwing is opgebouwd uit een onderbouw en een bovenbouw. De onderbouw bestaat uit 4 lagen, de bovenbouw uit maximaal 3 lagen. Bouwhoogte is maximaal 30m.



Verdiepingshoogtes

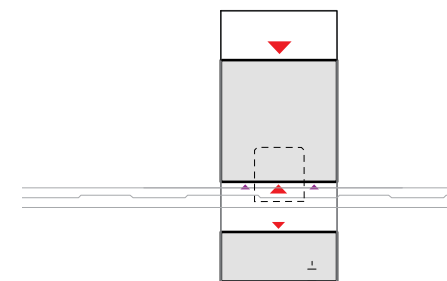
2.3 In de onderbouw wordt gewerkt met de bestaande vloerpeilen en verdiepingshoogtes. In de bovenbouw is de verdiepingshoogte minimaal 3,6m.



Toegang

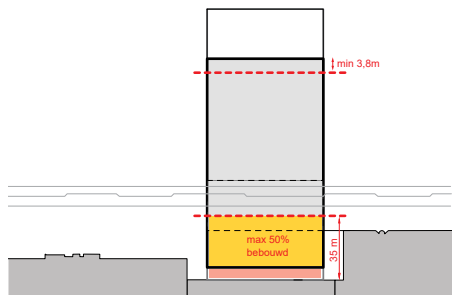
2.6 De hoofdentree (rood) dient aan de noordzijde gepositioneerd te worden. Aan de Loop komt een tweede secundaire ingang. Hier is ook de logistieke entree voorzien.

2.7 Entrees zijn drempelloos/ rolstoeltoegankelijk.



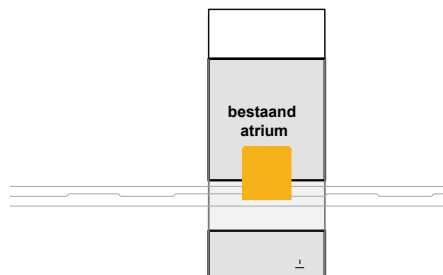
Setbacks

2.4 Aan de noord en zuidzijde heeft de bovenbouw een setback. Aan de zuidzijde is een zone van aangegeven die max 50% kan worden bebouwd om genoeg afstand te creëren tot de bestaande bebouwing. Aan de noordzijde is dit min. 3,8m. Doel is verbeteren van de bezonning en een menselijk maat aan de voortuin.



Atrium

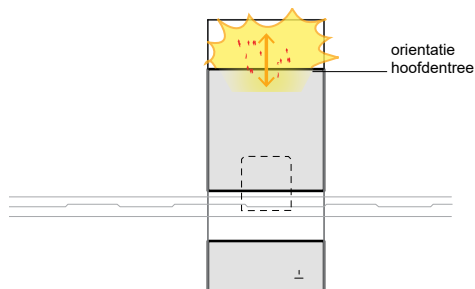
2.5 In het hart van het gebouw komt een atrium. Dit kan zowel overdekt als buitenruimte zijn. De bestaande hof is het startpunt. Het atrium krijgt een relatie met de passage en versterkt het idee van doorwaarderbaarheid. Het toepassen van verticaal verkeer en loopbruggen is mogelijk.



Toetsingskader entrees en uitstraling

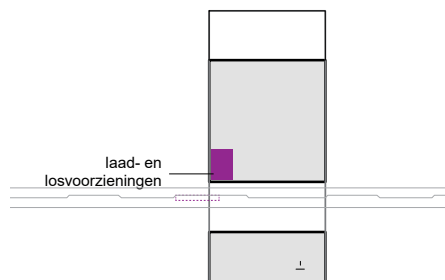
Hoofdentree

3.1 De entree heeft een uitnodigende en representatieve uitstraling en is duidelijk leesbaar in de gevel. De entree sluit op een logische en comfortabele manier aan op de voortuin en de Loop.



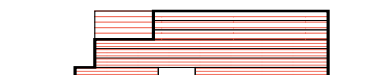
Laden & lossen

3.2 De entree voor de expeditie wordt geconcentreerd op de zuidwestzijde van de bebouwing onder de passage.



Gevel

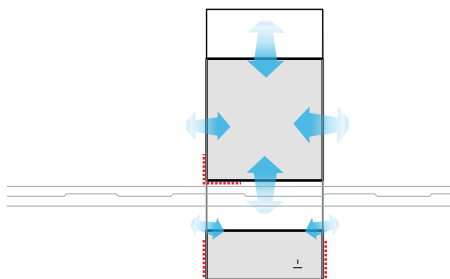
3.3 De gevels worden ontworpen in samenhang met de omgeving. Ensemble van onafhankelijk leesbare bouwdelen.



Gevel plint

3.4 De glazen gevel van de begane grond is verdiepingshoog om maximale openheid te realiseren.

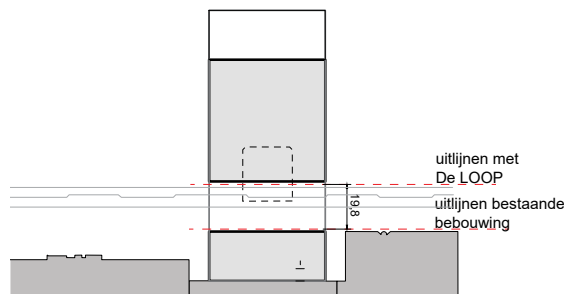
3.5 De service voorzieningen, waarvan de gevels een meer gesloten uitstraling hebben, bevinden zich onder de passage.



Passage

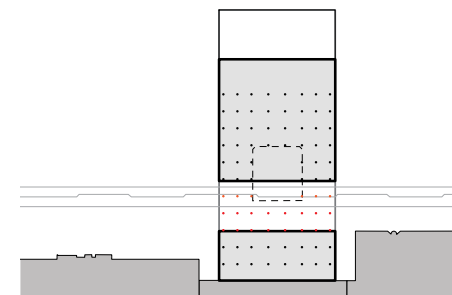
3.6 De passage heeft een minimale breedte van 19,8m en een doorrijhoogte van 4,20m.

3.7 Aan de zuidzijde is de passage uitgelijnd met de naastgelegen bebouwing van het Victor J. Koningsgebouw.



Passage constructie

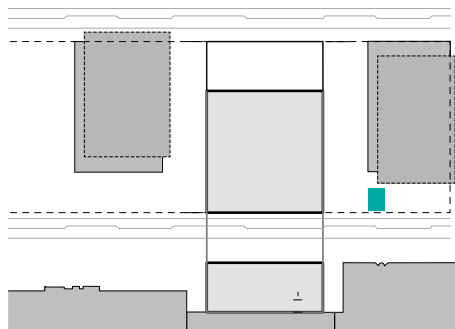
3.8 De kolommen zijn onderdeel van de opgave van de architectuur van de passage.



Toetsingskader logistiek en installaties

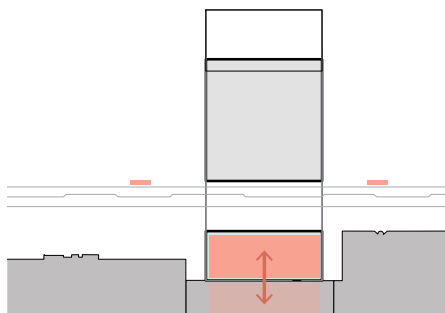
Gasopslag

4.1 De gasopslag is geen onderdeel van de kavel, maar wordt clusterbreed opgelost door de UU.



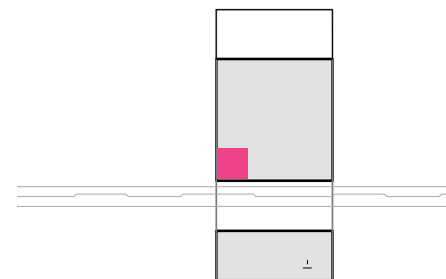
Fietsenstalling

4.2 Aan de zuidzijde wordt het fietsparkeren geplaatst. Er komt een verbinding met de bestaande fietsenstalling. 2/3 van de fietsparkeerplekken worden in pandig opgelost.



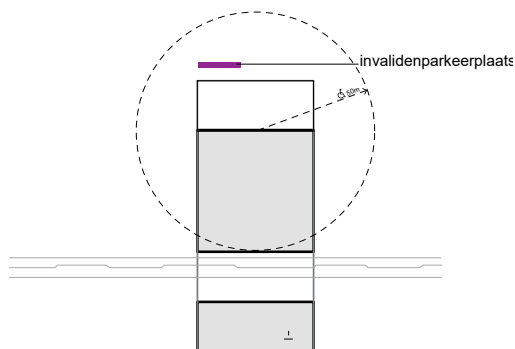
Afvalopslag

4.3 De afvalopslag dient in pandig opgelost te worden, en mag niet zichtbaar zijn van het maaiveld.
4.4 De toegankelijkheid tot de afvalopslag is vanaf de logistieke route ten zuiden van de bebouwing.



Invalideparkeerplaatsen

4.5 Op het kavel zelf hoeft er geen rekening gehouden te worden met invalideparkeerplaatsen. Binnen een straal van 50 meter van de entree dienen deze gerealiseerd te worden op de Loop



Installaties daken

4.6 Het dak van de onderbouw is vrij van installaties. Op het dak van de bovenbouw kunnen installaties worden geplaatst en zijn niet hoger zijn dan 1,5 meter.



Installaties gevels

4.7 Installaties in de gevel zoals PV panelen, trafo's en expeditie zijn onderdeel van de architectuur.



Toetsingskader toekomstbestendig bouwen

Het is de ambitie van de UU om vastgoed te creëren met een toekomstbestendige kwaliteit voor zowel people, planet als profit.

Klimaatadaptatie

5.1 De waterretentie is optimaal en wateropslag tijdens piekmomenten is onderdeel van het ontwerp.

5.2 Dak van de onderbouw wordt groen uitgevoerd om hittestress te reduceren en bij te dragen aan een optimaal lokaal microklimaat.

Biodiversiteit

5.3 Het dak van de onderbouw is groen om bij te dragen aan de biodiversiteit. In de ontwerp worden voorzieningen opgenomen voor doelsoorten.

“Onze huisvesting en campus worden zo ontworpen en ingericht, dat er meer ruimte is voor inheemse planten, insecten, vogels, kleine zoog-dieren en vleermuizen. Ook wordt tijdens de bouwwerkzaamheden de depositie van stikstof en andere schadelijke emissies geminimaliseerd.”

Energiepositief

5.4 Ambitie is om een energiepositief gebouw te ontwikkelen. Dit gaat uit van maximaal energie besparen, maximaal duurzame opwekking van energie en maximaal duurzaam inkopen.

5.5 Installaties hiervoor zijn alleen toegestaan op de daken van de bovenbouw.

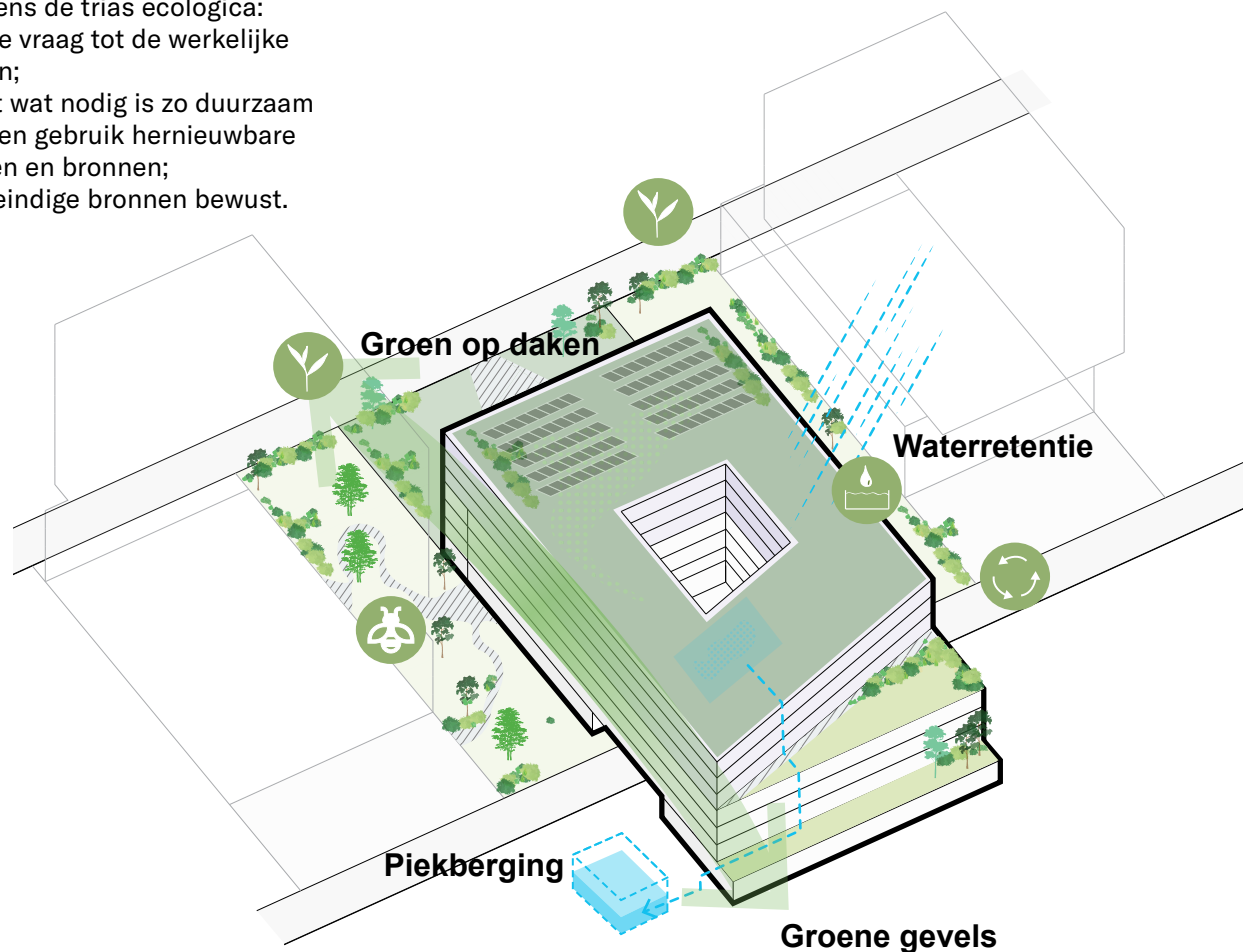
Circulair

5.6 Er wordt ingezet op het reduceren van de CO₂ footprint.

5.7 Er wordt gewerkt volgens de lagen van Steward Brandt en de R-ladder.

Voor zowel punt 5.4 - 5.7 geldt dat wordt gedacht volgens de trias ecologica:

1. Beperk de vraag tot de werkelijke behoeften;
2. Maak dat wat nodig is zo duurzaam mogelijk en gebruik hernieuwbare materialen en bronnen;
3. Gebruik eindige bronnen bewust.



DEEL III

BEELDKWALITEIT KAVEL 3

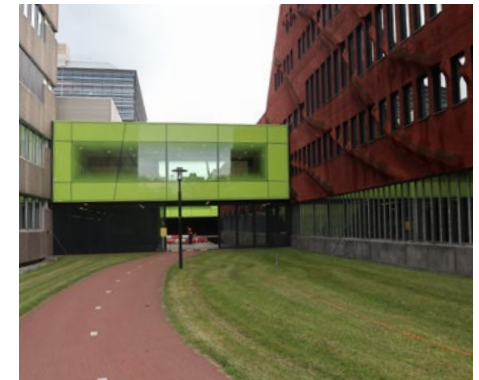
Ambities

Voor het kavel zijn verschillende kernwaarden gedefinieerd voor de beeldkwaliteit waarop wordt getoetst. Enerzijds wordt het noord-west cluster gekenmerkt door de heldere gestapelde volumes met sterke horizontale belijning. De uitwerking van Kavel 3 versterkt de kwaliteiten van het cluster waardoor er samenhang ontstaat.

Anderzijds volgt dit vanuit de ambities zoals gedefinieerd in het stedenbouwkundig masterplan. Het is de ambitie om functies en gebruikers meer met elkaar te **verbinden**, het vastgoed te **verduurzamen**, ruimte te geven in het landschap voor **verblijven** en daarnaast het cluster te **verdichten**.

De kernwaarden:

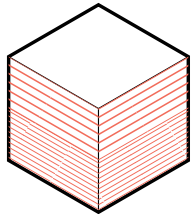
- Ontworpen in samenhang met de omgeving
- Uitnodigend en doorwaadbaar
- De buitenruimte als verlengstuk van het interieur
- Techniek is onderdeel van de architectuur
- Functies delen waar mogelijk



In samenhang met de omgeving

Gevel

De bebouwing krijgt een hoogwaardig en representatieve uitstraling naar haar omgeving. De gevel verbindt het gebouw met de omliggende gebouwen, gekenmerkt door sterke horizontaliteit. Materialen sluiten aan bij de omgeving en zijn hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos.



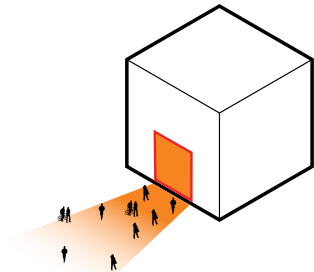
Horizontale belijning is dominant



Een subtiel afwijkende optopping

Entree

De entree is duidelijk herkenbaar. Afmetingen zijn hierop afgestemd en ontworpen. Mogelijk wordt hier gewerkt met warme en vriendelijke materialen.



Duidelijk herkenbare entree door middel van kader

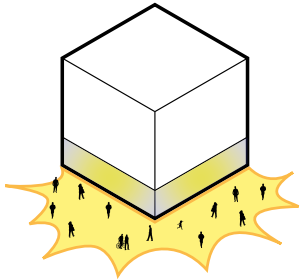


Ritme van de gevel wordt doorbroken door de gevel

Uitnodigend en doorwaadbaar

Plint

De plint is transparant en open naar de omgeving. De levendige activiteiten van het gebouwen zijn zichtbaar vanaf het maaiveld. Indien er horeca functies gelegen zijn op de begane grond is het mogelijk om de gevel te open.



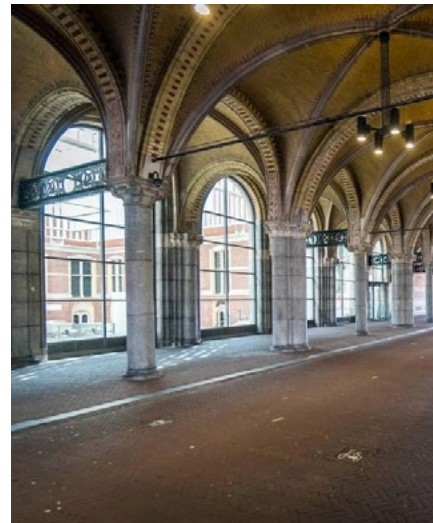
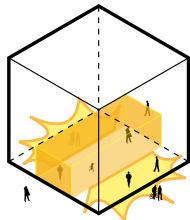
Naadloze overgang binnen - buiten



Functies kunnen doorlopen naar de voortuin

Passage

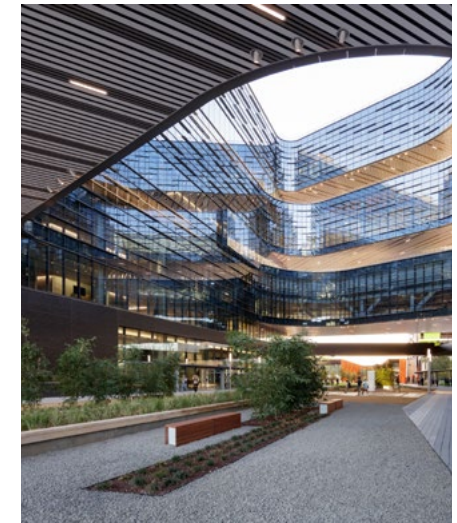
De passage heeft een lichte en open uitstraling. De materialisatie kan een afwijkende uitstraling hebben om een verbijzondering van de ruimte te benadrukken. De passage heeft een fysieke en/of visuele verbinding met het atrium en de voortuin.



Zichtbaarheid van functies



Mogelijk accentmateriaal in de doorgang

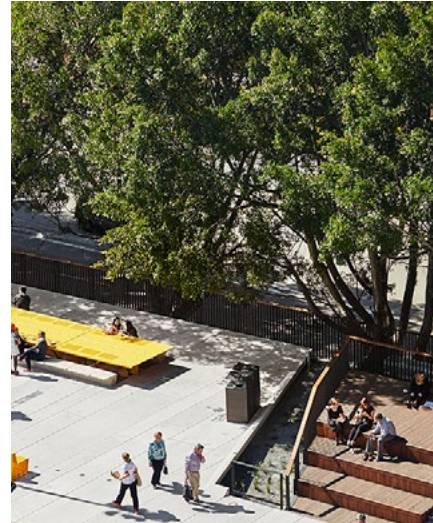
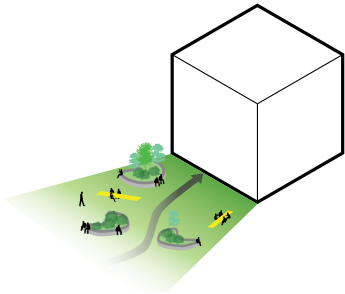


Transparantie tussen hof en voortuin

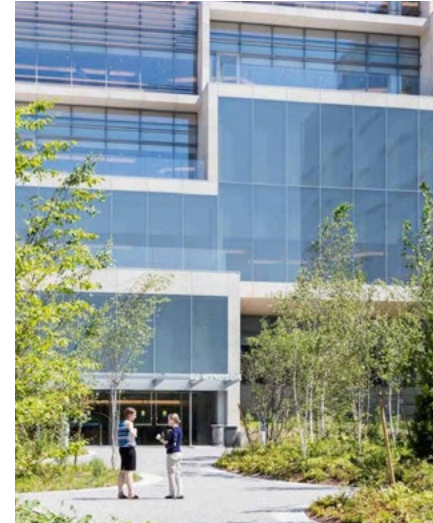
Buitenruimte als verlengstuk van het interieur

Voortuin

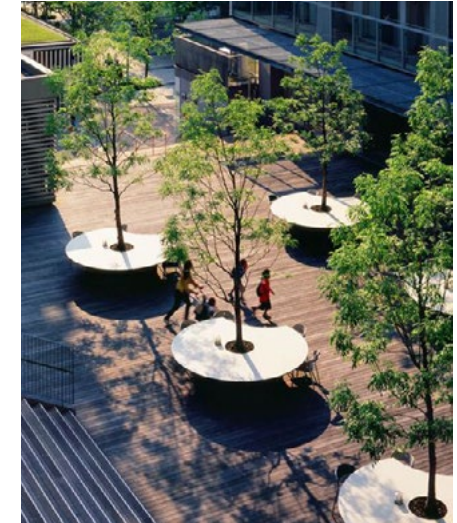
De voortuin weerspiegelt het karakter van het gebouw en dient bij te dragen aan de levendigheid van het gebied. De voortuin is een verblijfsgebied waar ruimte is voor ontmoeten, verwelkomen van bezoekers en verblijf van korte duur. Uitwerking in samenspraak met de UU. Geen onderdeel van de uitvraag.



Levendigheid in de voortuin



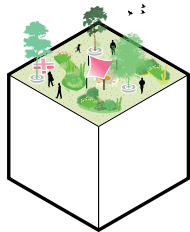
Ruimte voor toevallige ontmoetingen



Geborgen zitplekken

Het groene dak

Het groene dak is een verlengstuk van het maaiveld en biedt ruimte aan natuur en versterking van de biodiversiteit. De daktuin dient groen te zijn en is mogelijk toegankelijk.



Dak dient groen te zijn

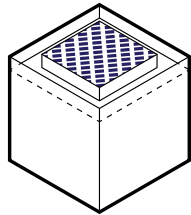


Mogelijke toegankelijk groendak

Installaties als onderdeel van de architectuur

Top

De daken zijn een verlengstuk van het maaiveld en spelen een rol in het realiseren van de duurzaamheidsambities. De installaties op het dak van de bovenbouw dienen uit het zicht onttrokken te worden.



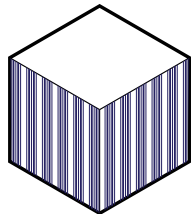
Installaties dakopbouw samenhangend en ingetoren ontworpen



Installaties dakopbouw samenhangend en ingetoren ontworpen

PV geïntegreerd

PV-panelen in de gevel zijn mogelijk, mits deze hoogwaardig zijn uitgevoerd en onderdeel zijn van het architectonisch concept.



Integratie van de PV-panelen in het architectonisch concept

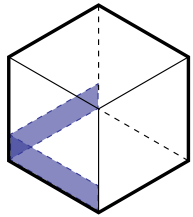


Integratie van de PV-panelen in het architectonisch concept

Installaties als onderdeel van de architectuur

Gesloten gevel

Technische installaties en service voorzieningen zijn onderdeel van het architectonische ontwerp. Zowel op het maaiveld als op het dak dient de installatie uit het zicht onttrokken te worden.



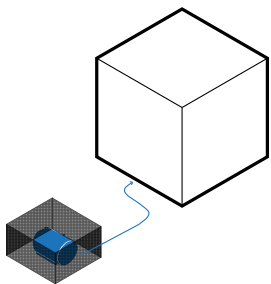
Expeditie zorgvuldig onderdeel van architectonisch concept



Expeditie zorgvuldig onderdeel van architectonisch concept

Gasopslag

De gasopslag zal cluster breed en als een familie van elkaar ontworpen worden. Het gassenstation kan een element zijn wat uitdrukking en identiteit geeft aan het cluster.



Beeldbepalend element cluster



Beeldbepalend element USP



Mogelijk beeldbepalend element

BIJLAGE BEZONNINGSSTUDIE

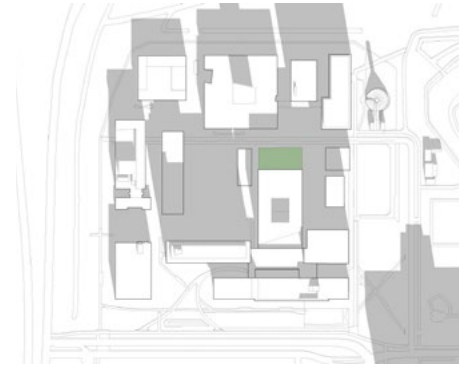
Bezonningsstudie

Tussensituatie

Situatie waarbij alleen Kavel 3 is ontwikkeld. In groen aangegeven de voortuin aan de noordzijde van het Kavel.



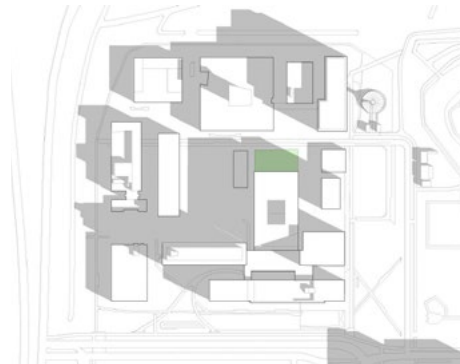
20 december 09:00



20 december 12:00



20 december 15:00



20 maart 09:00



20 maart 12:00



20 maart 15:00



20 juni 09:00



20 juni 12:00



20 juni 15:00

Bezonningsstudie

Eindsituatie

Eindsituatie van het Noord West Cluster waarbij alle gebouwen zijn ontwikkeld.



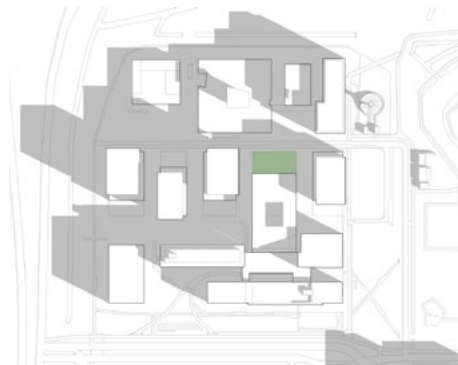
20 december 09:00



20 december 12:00



20 december 15:00



20 maart 09:00



20 maart 12:00



20 maart 15:00



20 juni 09:00



20 juni 12:00

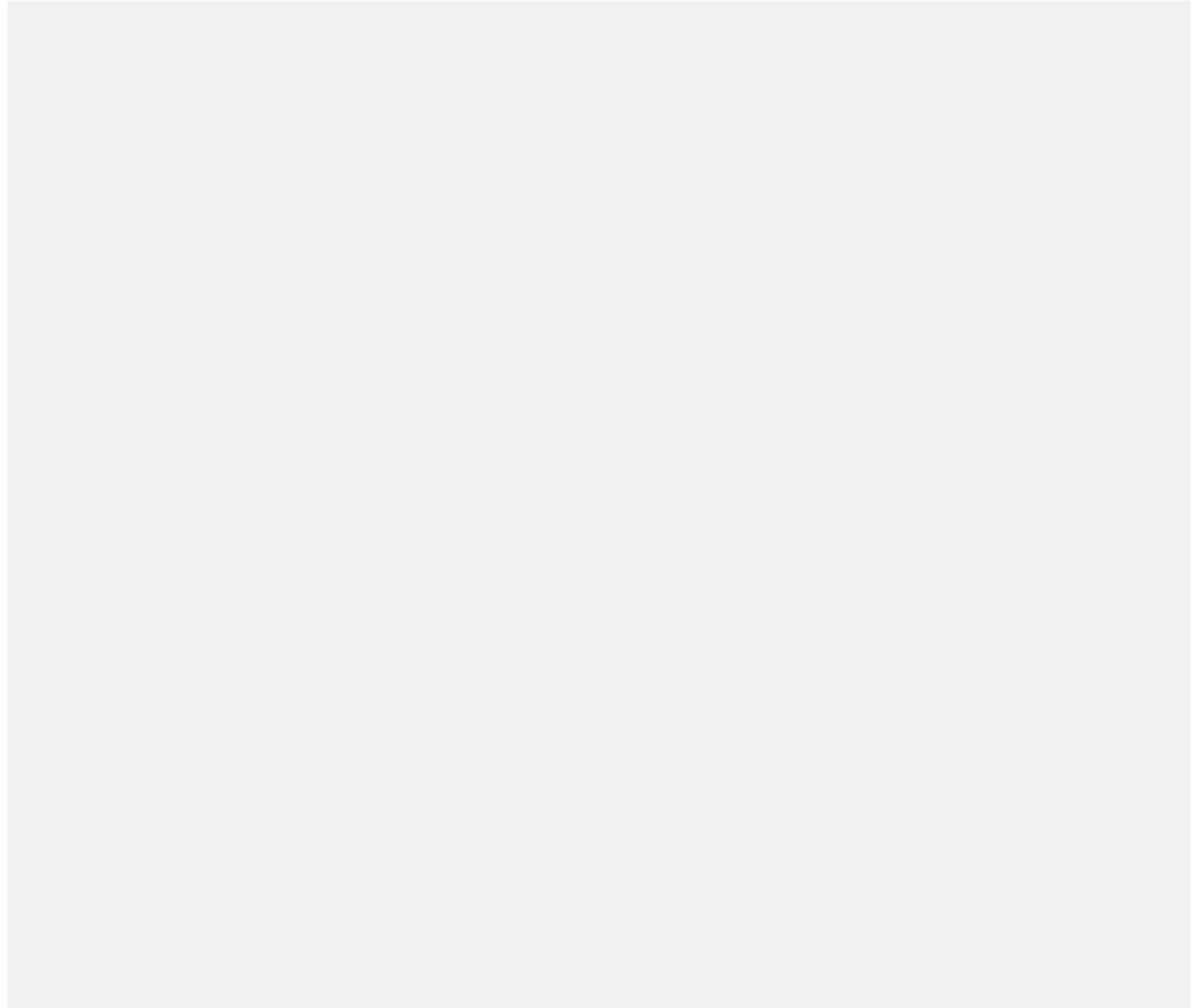


20 juni 15:00

Windstudie

Tussensituatie

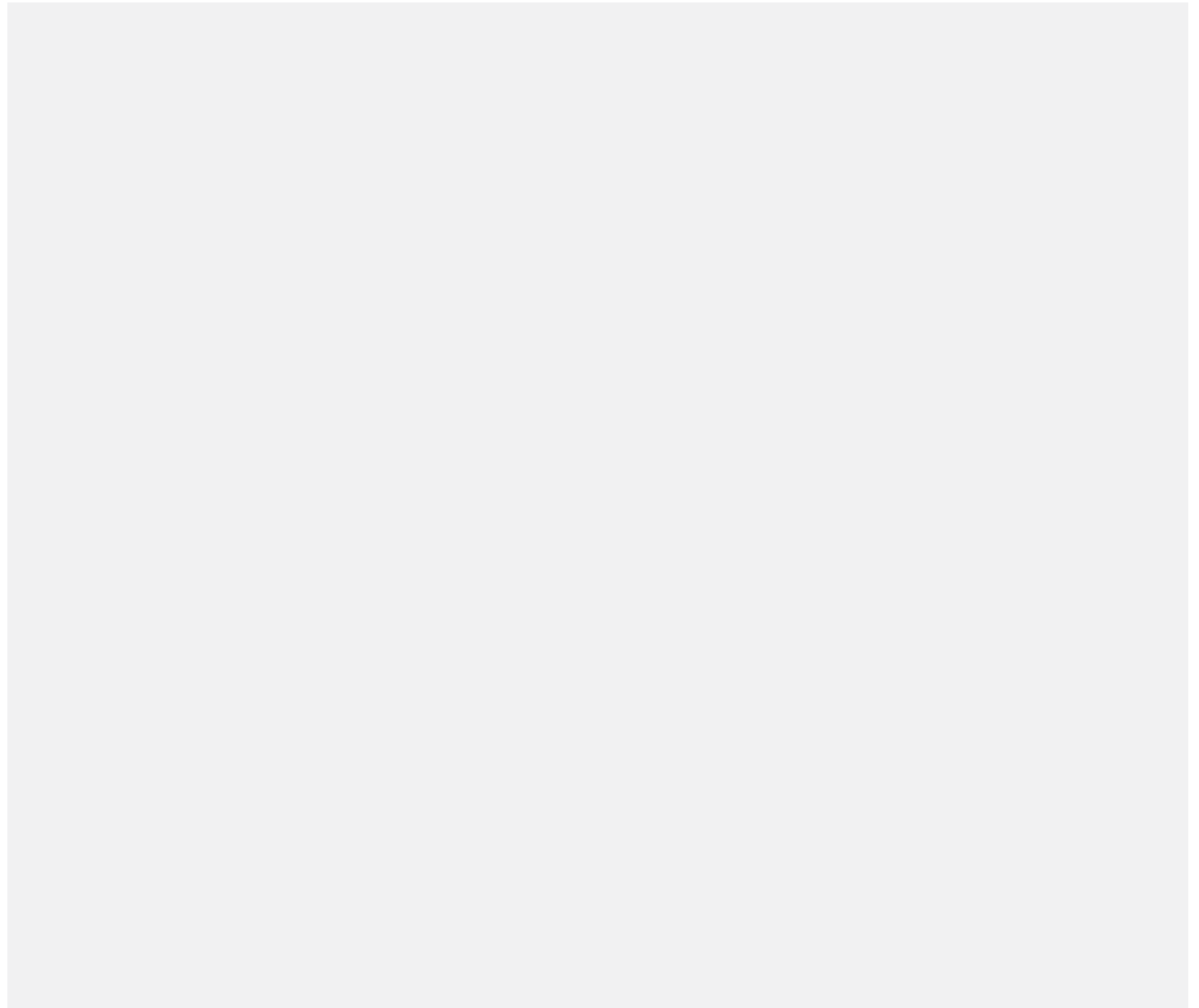
Situatie waarbij alleen Kavel 3 is ontwikkeld. In groen aangegeven de voortuin aan de noordzijde van het Kavel.



Windstudie

Eindsituatie

Eindsituatie van het Noord West Cluster
waarbij alle gebouwen zijn ontwikkeld.



Colofon

Kavelpaspoort & beeldkwaliteit Kavel 3
30 maart 2023

In opdracht van:
Universiteit Utrecht

Opgesteld door Nudus in samenwerking met
de Universiteit Utrecht.

Nudus
Vasteland 38a
3011 BM Rotterdam
T: +31 (0)10 3138902
E: info@nudus.eu
W: www.nudus.eu

*De afbeeldingen gebruikt in het document zijn
gehaald uit openbare bronnen. Wij gaan ervan
uit dat deze derhalve geen rechten bevatten
en vrij van rechten weder gepubliceerd kunnen
worden. Mocht desondanks iemand rechten
hebben op gebruikte afbeeldingen, neem dan
contact op.*

