



Utrecht Science Park

Algemene Kwaliteitseisen

voor de representativiteit en inpassing van
nieuwbouw-, renovatie-, onderhouds- en terrein-inrichtingsplannen

10 november 2020

versie 34 DEF

1 Inleiding

Utrecht Science Park ontwikkelt zich tot een bijzonder gebied met hoogwaardige functies in een aantrekkelijke omgeving. Bij nieuwe bebouwing, vernieuwde bebouwing, tijdelijke bebouwing en (her)inrichting van de openbare ruimte wordt verwacht dat deze projecten niet alleen profiteren van de aanwezig ruimtelijke kwaliteit van Utrecht Science Park, maar zelf ook een positieve bijdrage leveren aan deze kwaliteit, zowel voor de directe omgeving van de projecten als voor Utrecht Science Park als geheel. Daarom worden er eisen gesteld aan de representativiteit en de kwaliteit van de inpassing van nieuwbouw-, tijdelijke bouw-, renovatie-, onderhouds- en terrein-inrichtingsplannen.

1.1 Ruimtelijke ambitie

Bij de ontwikkeling van Utrecht Science Park geldt al lange tijd dat zuinig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte door compact te bouwen. Compact bouwen brengt gebouwen en daarmee mensen dichtert tot elkaar. Het voorkomt uitdijen van de bebouwing en zorgt ervoor dat de weides, de landgoederen en de verschillende clusters van Utrecht Science Park als afzonderlijke eenheden herkenbaar blijven. Tegelijkertijd blijft het waardevolle landschap zo in stand als het scheidende element tussen deze eenheden en het bindende, beeldbepalende element van Utrecht Science Park en zijn omgeving. Door de jaren heen heeft deze aanpak zich bewezen als blijvend duurzaam.

Nieuwe bouw- en inrichtingsplannen in het Utrecht Science Park dienen, met een representativiteit van hoogwaardige materialisatie en detaillering, bij te dragen aan het behouden en versterken van de beeld- en verblijfskwaliteit van Utrecht Science Park. Deze plannen dienen in hun opzet de bebouwing, de openbare, recreatieve buitenruimte en het landschap optimaal met elkaar te verbinden, zodat gebruikers en bewoners van Utrecht Science Park de kwaliteiten van de buitenruimte van Utrecht Science Park maximaal ervaren en kunnen benutten.



1.2 Proces.

De kwaliteit van het terrein en de bebouwing in het Utrecht Science Park wordt bewaakt door het Q-team van Vastgoed & Campus (V&C). Het Q-team toetst daartoe alle nieuwbouw-, tijdelijke bouw-, renovatie-, onderhouds- en terrein-inrichtingsplannen aan vastgestelde kwaliteitseisen voor representativiteit en inpassing. Deze eisen zijn vastgelegd in de hier onder aangegeven 'Algemene kwaliteitseisen' of in specifieke Kwaliteits Kaders (KK's) voor afzonderlijke bouwplannen, in kwaliteitseisen bij P.v.E.'s voor inrichtingsplannen en in de vastgestelde 'Ontwerprichtlijnen buitenruimte'.

De 'Algemene kwaliteitseisen' gelden voor alle partijen die actief zijn op het terrein van de Universiteit Utrecht en voor alle projecten van deze partijen die invloed hebben op de ruimtelijke aard en het aanzien van het gebied.

Naast de 'Algemene kwaliteitseisen' worden in de afzonderlijke KK's voor bouwprojecten, of in de P.v.E.'s voor inrichtingsprojecten specifieke kwaliteitseisen gesteld, op basis van de specifieke aard en locatie van het betreffende plan.

In erfpachtovereenkomsten met partners wordt vastgelegd dat plannen in de 'Schets Ontwerp' fase, 'Voorlopig Ontwerp' fase en in de 'Definitief Ontwerp' fase dienen te worden goedgekeurd door de Universiteit Utrecht.

2 Bouwprojecten

Algemene kwaliteitseisen bouwprojecten

Aan de hoofdopzet van bouwplannen, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie, worden de volgende algemene, bindende eisen gesteld;

1.0 begrenzing

1.0.1 Alle gebouwdelen bevinden zich binnen de grenzen van het bouwvlak.

2.1 Stedenbouwkundige inpassing

2.1.1 Met de wijze van plaatsen van de hoofd- en bij-volumes van de bebouwing en met de aard en omvang van deze hoofd- en bij-volumes wordt nadrukkelijk rekening gehouden met, en wordt duidelijk stelling genomen ten opzichte van de aard, omvang en heersende richting van de omliggende bebouwing, de omliggende infrastructuur en het aangrenzende landschap.

2.1.2 Alle gebouwdelen die direct aan de openbare weg of aan beeldbepalende openbare ruimte grenzen hebben op de begane grond levendige functies in de plint. De mensen en hun activiteiten zijn in de bebouwing aan deze zijden zoveel mogelijk zichtbaar gemaakt.

2.1.3 Alle gebouwdelen die direct aan openbare ruimten grenzen hebben zo veel mogelijk een opzet dat deze te openen zijn, zodat bezoekers en gebruikers de aangrenzende openbare ruimten of groenvoorzieningen op zoveel mogelijk plaatsen vanuit de gebouwen direct kunnen betreden.



- 2.1.4 Alle gebouwdelen die aan openbare ruimten en/of openbaar groen grenzen hebben een vloerpeil dat gelijk is aan de hoogte van die openbare ruimte en/of dat openbare groen. T.b.v. waterkering kunnen deze gebouwdelen tot maximaal 10 cm hoger worden aangelegd dan deze openbare ruimten en/of dit openbare groen.

2.2 Ontsluiting

- 2.2.1 De entrees zijn goed zichtbaar voor de gebruikers en bezoekers die het gebouw vanuit de verschillende gangbare richtingen benaderen en sluiten op een logische, overzichtelijke en comfortabele wijze aan op bestaande ontsluitende infrastructuur.
- 2.2.2 Nooduitgangen zijn een geïntegreerd onderdeel van het ontwerp en bevinden zich op maaiveldniveau zodat buiten het gebouw geen voorzieningen nodig zijn voor het overbruggen van hoogteverschillen met het maaiveld.

2.3 Representativiteit van het gebouw

- 2.3.1 De bebouwing krijgt een representatief uiterlijk dat met een hoogwaardige architectuur van duurzame materialen en een secure detaillering bijdraagt aan Utrecht Science Park als een hoogwaardig kenniscentrum.
- 2.3.2 De dakvlakken van vrijwel alle bebouwing in Utrecht Science Park vormen voor vele gebruikers en bewoners van Utrecht Science Park het grootste zichtbare deel van een gebouw. Daarom geldt ook voor de daken dat deze een volwaardige, representatieve vormgeving en materialisatie krijgen.
- 2.3.3 Plannen dienen zodanig te zijn opgezet dat de representativiteit van de plannen met een redelijke mate en vorm van onderhoud is te handhaven.

2.4 Fasering

- 2.4.1 In geval van een gefaseerde ontwikkeling van het perceel geldt voor elke fase dat deze als afzonderlijke architectonische eenheid aan alle eisen voldoet zoals die voor de opbouw en architectuur van het complex als geheel zijn omschreven.
- 2.4.2 In geval van een gefaseerde ontwikkeling van het perceel geldt voor elke fase dat deze zodanig wordt vormgegeven dat het resterende deel van het bouwvlak ook goed bruikbaar blijft voor andere ontwikkelingen dan de geplande uitbreiding op termijn.

2.5 Benutting bouwvlak

- 2.5.1 Per bouwlocatie wordt voor het beschikbare bouwvlak van die locatie door de Universiteit Utrecht een 'Floor Space Index' bepaald. Deze FSI wordt zodanig vastgesteld dat er bij bebouwing van die locatie sprake is van een bebouwingsdichtheid waarbij inderdaad sprake is van duurzaam ruimtegebruik. De bebouwing moet aan de voor de locatie vastgestelde 'Floor Space Index' voldoen. Dat wil zeggen dat het te realiseren bruto vloeroppervlak minstens zo groot is als het oppervlak van het beschikbare bouwvlak maal de 'Floor Space Index' van dat bouwvlak.
- 2.5.2 Indien bij een gefaseerd bebouwen in eerste instantie slechts een deel van het totaal beschikbare bouwvlak wordt benut, geldt voor dat benutte deel van het bouwvlak ook dat de daarop gerealiseerde bebouwing aan de gestelde 'Floor Space Index' voldoet.



2.6 Utilitaire functies

- 2.6.1 De voorzieningen voor het parkeren van auto's en fietsen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden, geïntegreerd in het architectonische ontwerp van het gebouw, zowel in massaopbouw als in architectonische uitwerking, aan het zicht onttrokken.
- 2.6.2 Technische installaties en de omkadering daarvan, zowel naast, in als op het gebouw, zijn een geïntegreerd onderdeel van het architectonische ontwerp, zowel in architectonische uitwerking als in massaopbouw.
Deze technische installaties hebben een zo compact mogelijke opzet en zijn aan alle zijden ingekaderd met volwaardige architectonische middelen, dus ook aan de bovenzijde. Ook installaties voor het onderhoud en de reiniging van gevels vallen onder deze eis.
- 2.6.3 Voor de renovatie van installaties op daken van bestaande gebouwen gelden naast bovenstaande eisen de volgende specifieke eisen;
 - 2.6.3.1 Indien de installaties geen integraal onderdeel van de massaopbouw van het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw vormen, liggen deze zo ver mogelijk terug van de gevels.
 - 2.6.3.2 Indien de inkadering niet vorm gegeven kan worden met specifieke architectonische middelen die aansluiten op de architectuur van het gebouw, worden voor de inkadering lamellenroosters toegepast, met een muisgrijze poedercoating.
 - 2.6.3.3 Bij het ontwerp van de inkadering met roosters wordt de, deels zichtbare draagconstructie mee-ontworpen als volwaardig onderdeel van het bouwdeel.
- 2.6.4 Zonnepanelen worden zodanig toegepast en gegroepeerd dat deze een geïntegreerd onderdeel van het architectonische ontwerp vormen.
- 2.6.5 Vuilopslag, trafo's en overige utilitaire voorzieningen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden, geïntegreerd in het architectonische ontwerp van het gebouw, aan het zicht onttrokken.
- 2.6.6 Een eventuele voorziening voor ondergrondse afvalopslag kan zich buiten het bouwvlak, in daarvoor aangegeven zones bevinden. Deze is zo compact mogelijk van opzet. De inkadering wordt uitgevoerd conform de voor de gehele Uithof vastgestelde materialisatie van dit soort voorzieningen. ("ontwerprichtlijnen buitenruimte")
- 2.6.7 Een eventuele voorziening voor de opslag van gassen moet zich buiten het bouwvlak, in de daarvoor aangegeven zones bevinden. Deze is zo compact mogelijk van opzet. De inkadering wordt uitgevoerd conform de voor het gehele Utrecht Science Park vastgestelde materialisatie van dit soort voorzieningen. ("ontwerprichtlijnen buitenruimte")
- 2.6.8.1 Alle vormen van representatieve aanduiding zoals logo's, instituuts- en bedrijfsnamen zijn aan het betreffende gebouw gemonteerd. Deze aanduidingen zijn mee-ontworpen met het gebouw en dus een geïntegreerd onderdeel van de architectuur en de massa van dat gebouw. Of deze aanduidingen zijn ondergeschikt aan het gebouw. Dat wil zeggen dat deze de architectuur en de massa van het gebouw niet verstoren.
- 2.6.8.2 Verlichting van deze representatieve aanduidingen is zodanig beperkt dat deze geen storende effecten heeft op de flora en fauna van het gebied, het verkeer en de omliggende bebouwing.
- 2.6.9.1 Alle vormen van utilitaire teksten die t.b.v. het functioneren van een gebouw nodig zijn, zoals naamaanduidingen, huisnummers en routes en verwijzingen naar entrees en garages zijn aan het betreffende gebouw gemonteerd. Deze aanduidingen zijn ondergeschikt aan het gebouw. Dat wil zeggen dat deze de architectuur en de massa van het gebouw niet verstoren.



- 2.6.9.2 Verlichting van deze utilitaire teksten is tot een minimum beperkt en zodanig dat deze geen storende effecten heeft op de flora en fauna van het gebied, het verkeer en de omliggende bebouwing.
- 2.6.10 Algemene verlichting van gebouwen vanuit het terrein is niet toegestaan. Algemene verlichting van gebouwen is wel toegestaan als de daarvoor benodigde voorzieningen in de architectuur en massa van het gebouw zijn geïntegreerd, de aanlichting een geïntegreerd onderdeel van de architectuur vormt en deze verlichting geen storende effecten heeft op de flora en fauna van het gebied, het verkeer en de omliggende bebouwing.
- 2.6.11 Voorzieningen voor beveiliging, zoals camera's en sensoren zijn aan het gebouw gemonteerd, minimaal van omvang, onopvallend van kleur en vormgeving en zoveel mogelijk in harmonie met de architectuur van het gebouw.
- 2.6.12.1 Aparte voorzieningen voor doorvalbeveiliging worden zoveel mogelijk voorkomen door dakranden zo uit te voeren dat deze als doorvalbeveiliging functioneren. Daarbij zijn deze dakranden een geïntegreerd onderdeel van de architectuur.
- 2.6.12.2 Indien aparte doorvalbeveiliging onontkoombaar is, is deze minimaal van omvang, onopvallend van kleur en vormgeving en zoveel mogelijk terugliggend van de gevels gemonteerd, zodat deze zoveel mogelijk buiten het zicht blijft.
- 2.6.13 De invoer van kabels en leidingen gebeurt ondergronds, binnen de daarvoor op de uitgiftetekening aangeduide zone. Deze kabels en leidingen worden zoveel mogelijk gebundeld, bevinden zich zoveel mogelijk onder voor andere doeleinden verhard terrein, en verstoren zo min mogelijk de terreininrichting.

3 Landschap en buitenruimte

Karakteristiek

Het landschap van Utrecht Science Park wordt bepaald door de weides rond de Kromme Rijn met de daarin gelegen landgoederen en de relictten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bij de ontwikkeling van de buitenruimte moeten de kwaliteiten van dit landschap behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Daarnaast moeten landschaps- en inrichtingsplannen de gebruikswaarde van het landschap vergroten door de toegankelijkheid daarvan te verbeteren en het landschap meer bij de bebouwing te betrekken. Een betere zichtbaarheid van het landschap en een directer koppeling tussen landschap en bebouwing zal de kwaliteit van beide componenten verhogen, de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte verbeteren en Utrecht Science Park als geheel verrijken. Zo kan het landschap blijvend een bijzondere setting voor de bebouwing vormen en een aangenaam verblijfsgebied zijn voor de bewoners en gebruikers van Utrecht Science Park.



Middelen

Het weidelandschap is in zijn karakteristieke structuur alom aanwezig. Inrichtingsplannen moeten niet de concurrentie aangaan met deze structuur. Daarom worden bij de inrichtingsplannen eenvoudige middelen gehanteerd die aansluiten bij de aard van het landschap. Zo versterken deze plannen het aanwezige landschap en zijn de daarbij toegepaste middelen goed te onderhouden en in stand te houden. Zo ontstaat een duurzaam ingerichte openbare ruimte die in balans is met bebouwing en landschap.

Algemene kwaliteitseisen landschaps- en terrein-inrichtingsprojecten

Aan de hoofdopzet van landschaps- en terrein-inrichtingsplannen worden de volgende algemene, bindende eisen gesteld;

3.0 Begrenzing

- 3.0.1. Alle onderdelen van de terreininrichting bevinden zich binnen de grenzen van het perceel.

3.1.0 Landschappelijke inpassing

- 3.1.1 Met de structuur van het plan en de positionering van de diverse groen- en inrichtingselementen in het plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met, en wordt duidelijk stelling genomen ten opzichte van de aard, omvang en heersende richting van het aangrenzende landschap en de aansluitende infrastructuur en bebouwing.
- 3.1.2 De gebouwen staan direct in het landschap, gras komt zoveel mogelijk tot aan de gevel. Waar gevels direct in het gras staan wordt een grindstrook toegepast.
- 3.1.3 Het gras is onderdeel van het landschap en is vrij van obstakels zoals hekwerken, tuinelementen etc.
- 3.1.4 Bomen staan gegroepeerd in boomgroepen zodat zij een plek bieden van beschutting en schaduw, terwijl het zicht op landschap en bebouwing behouden blijft.
- 3.1.5 Bomen kunnen in rijen worden aangeplant wanneer de historische landschapsstructuur daar aanleiding toe geeft.

3.2 Ontsluiting en gebruik

- 3.2.1 Verharding voor ontsluiting, expeditie en parkeren beperkt zich in omvang tot het noodzakelijke minimum, zodat zoveel mogelijk onverhard groen behouden blijft. Deze bestrating is waar mogelijk open van structuur voor maximale infiltratie van hemelwater en ruimte voor begroeiing.
- 3.2.2 In het gras mogen losse zitelementen worden geplaatst waar deze duidelijk in een behoefte voorzien.
- 3.2.3 In het gras mogen terrassen worden gemaakt georiënteerd op de zon waar deze direct aansluiten op een toegang tot een aangrenzend gebouw. De afmetingen van deze terrassen zijn gekoppeld aan het gevraagde aantal zitplekken en niet groter dan nodig zodat zoveel mogelijk onverhard groen behouden blijft.
- 3.2.4 Servicezones en opstelplaatsen buiten het gebouw, voor hulpdiensten en voor (mobiele) installaties t.b.v. bewassing en onderhoud van de gevels beperken



zich in omvang tot het noodzakelijke minimum en zijn zo uitgevoerd dat deze volledig opgaan in de terreininrichting, d.m.v het toepassen van bijvoorbeeld 'versterkt' gras.

3.3 Historie, Ecologie en Waterhuishouding

- 3.3.1 Water en beplanting zijn historisch belangrijke, wezenlijke componenten van de structuur van Utrecht Science Park. Toepassing van water en beplanting in landschaps- en inrichtingsplannen ondersteunt en versterkt in de eerste plaats de historische water- en landschapsstructuur van het gebied.
- 3.3.2 Landschaps- en inrichtingsplannen leveren, met de inrichting van het land en de inzet van water een bijdrage aan de verbetering van de ecologische kwaliteit van het gebied voor flora en fauna.

3.4 Representativiteit, Materialisatie en Biodiversiteit

- 3.4.1 Het terreinontwerp is opgebouwd uit op de aard van de bodem en de locatie afgestemd groen en degelijke inrichtingselementen, die een blijvend representatief beeld opleveren dat bijdraagt aan het Utrecht Science Park als hoogwaardig kenniscentrum.
 - 3.4.1.1 Om de biodiversiteit in het USP te versterken dient de toegepaste beplanting van inheemse oorsprong te zijn. Er worden geen cultivars toegepast en de te kiezen grasmengsels dienen vooraf te worden goedgekeurd. Het Basisdocument Biodiversiteit Utrecht Science Park kan daarbij een hulpmiddel zijn. De wilde varianten bestellen, bij een gecertificeerd bedrijf dat bomen/planten van inheemse wilde oorsprong aanbiedt. zodoende helpen we ook het oorspronkelijke inheemse genetisch materiaal behouden, en niet alleen de soort
- 3.4.2 Voor uitzonderlijke elementen van een inrichtingsplan (zoals bijzondere plekken, bijzondere zitgelegenheden, fontein, kunsttoepassingen e.d.) kan sprake zijn van een uitzonderlijke materialisatie met een specifiek onderhoudsregime
 - 3.4.2.1 Hekwerken worden alleen toegepast wanneer gezamenlijk, in overleg met de UU is vastgesteld dat deze noodzakelijk zijn. In dit overleg wordt gezamenlijk de aard, maatvoering en positie van deze hekwerken vastgesteld.
 - 3.4.2.2 Alle hekwerken worden gecombineerd met een haag, aan te planten binnen de perceelgrenzen. De aard en omvang van deze hagen wordt in gezamenlijk overleg met de UU vastgesteld.
- 3.4.3 Borden, verlichtingsarmaturen, afzetpaaltjes en andere inrichtingselementen mogen alleen binnen het perceel worden geplaatst. Deze elementen moeten voldoen aan de standaard inrichtingselementen van Utrecht Science Park. ("ontwerprichtlijnen buitenruimte")
- 3.4.4 Inrichtingsplannen dienen zodanig te zijn opgezet dat de representativiteit van de plannen met een redelijke mate en vorm van onderhoud is te handhaven.

**Opgesteld door het Q-team
10-11-2020**



Vrijstelling voor bouwen buiten het bouwvlak

Onder punt 1.0.1. van de Algemene Kwaliteitseisen wordt gesteld; *'Alle gebouwdelen bevinden zich binnen de grenzen van het bouwvlak'*. De situatie kan zich voordoen dat, voor het goed functioneren van een gebouw, het onontkoombaar is dat een ondergeschikt deel van de bebouwing buiten het bouwvlak valt. Te denken valt aan;

- loopbruggen, t.b.v. een koppeling met aangrenzende, gerelateerde bebouwing
- entreepartijen
- trappenhuizen
- luifels
- technische ruimtes / technische voorzieningen

Het realiseren van een dergelijk overschrijdend, ondergeschikt bouwdeel buiten het bouwvlak (hierna 'het bouwdeel') is eventueel voorstelbaar, indien zo'n bouwdeel aan de volgende eisen voldoet.

- 4.1 met een schriftelijke onderbouwing is bewezen dat het, voor het goed functioneren van het gebouw, onontkoombaar is dat het bouwdeel buiten het bouwvlak valt.
- 4.2 het bouwdeel heeft de meest minimaal mogelijke omvang.
- 4.3.1 het bouwdeel belemmert op geen enkele wijze de ontwikkeling van aangrenzende percelen
- 4.3.2 het bouwdeel belemmert op geen enkele wijze het functioneren van aangrenzende infrastructuur
- 4.3.3 het bouwdeel belemmert op geen enkele wijze een representatieve en duurzame inrichting van de aangrenzende openbare ruimte.
- 4.4 het bouwdeel is in massaopbouw en architectonische uitwerking een geïntegreerd onderdeel van het architectonische ontwerp van het gebouw.
- 4.5 indien het uit de aard van het bouwdeel niet mogelijk is dit bouwdeel als geïntegreerd onderdeel van het gebouw vorm te geven, dan moet het bouwdeel aan de volgende eisen voldoen;
 - 4.5.1 het bouwdeel heeft een neutrale vormgeving, of;
 - 4.5.2 het bouwdeel heeft een vormgeving die zich voegt in de omgeving