



Projectinformatie project Uniek

Herontwikkeling Willem C. van Unnikgebouw
en directe omgeving

Universiteit Utrecht
Directie Vastgoed & Campus,
Heidelberglaan 8, 3584 CS Utrecht
(Postbus 80125, 3508 TC Utrecht)

Datum : 29 november 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Project Uniek	3
2.1	Opgave en onderlinge verbanden	3
2.2	Scope van de opdracht	4
2.3	Visie op het project Uniek	5
2.4	Stedelijke randvoorwaarden	5
3	Het Van Unnikgebouw en paviljoen	6
3.1	Gebruiks- en belevingswaarde	6
3.2	Toegankelijkheid en inclusiviteit	6
3.3	Duurzaamheid	6
3.4	Toekomstbestendigheid	7
3.5	Smart building	7
3.6	Architectuur	8
4	Terreininrichting	8
4.1	De studeertuin	9
4.2	Voorplein	9
4.3	Logistieke hof	9
5	Entree Educatorium	9
6	Ruimtelijk en functioneel programma gebouw	9

1 Inleiding

Het 75 meter hoge Willem C. Van Unnikgebouw (hierna: Van Unnikgebouw) aan de Heidelberglaan 2 is sinds de jaren '70 een blikvanger in het Utrecht Science Park (USP). Inmiddels is het gebouw functioneel, esthetisch, bouwkundig en technisch verouderd en staat het leeg. Het College van Bestuur van de Universiteit Utrecht (UU) heeft besloten tot duurzame herontwikkeling van het Van Unnikgebouw.

Op deze centrale plek in het USP zijn in de directe omgeving van het Van Unnikgebouw nog een drietal opgaven. Omdat deze opgaven onderling bijzonder sterk samenhangen, zijn ze samengevoegd tot een totaalopgave; het project 'Uniek'.

De universiteit werkt vanaf juni 2023 aan het ruimtelijk-functioneel en technische programma van eisen voor project Uniek. Begin 2024 zal dit programma van eisen gereed zijn. In de tussenliggende periode gaat de universiteit op zoek naar het ontwerpteam voor deze ontwerpopdracht. Dit document met projectinformatie geeft inzicht in de voorliggende ontwerpopgave en de ambities en doelen voor het project Uniek.

2 Project Uniek

2.1 Opgave en onderlinge verbanden

Project Uniek kent een viertal ontwerpopgaven met een nauwe samenhang, te weten:

1. Herontwikkeling Van Unnikgebouw

Het Van Unnikgebouw wordt herontwikkeld tot een onderwijs-, onderzoek- en kantoorgebouw voor huisvesting van de UU voor een gebruiksduur van minimaal 50 jaar. Alleen het huidige constructieve casco van het gebouw blijft behouden. Op basis van het te huisvesten programma zal waar nodig het gebouw worden uitgebreid. Hiervoor is met name ruimte aan de oostzijde.

2. Realisatie paviljoen

Vanuit het Gebiedsplan centrum is tussen het Van Unnikgebouw en studentenhuisvesting Casa Confetti een nieuw te realiseren bouwvolume voorzien. Dit paviljoen zorgt voor meer 'menselijke maat' in het gebied tussen de beide gebouwen. Enkele belangrijke voorwaarden die daarbij gelden zijn dat het paviljoen een actieve en transparante plint dient te hebben en geen horeca/commerciële functies zal herbergen in verband met de beperkte bereikbaarheid voor bevoorrading.

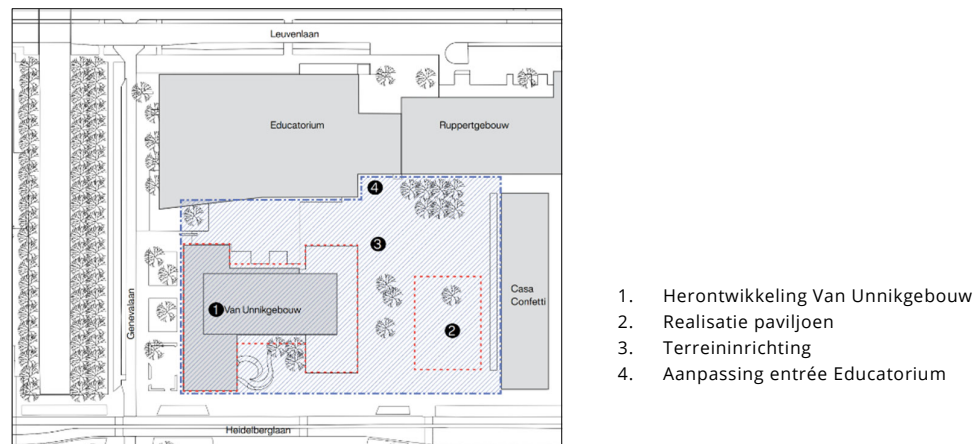
3. Terreininrichting

Deze opgave omvat de buitenruimte tussen het Van Unnikgebouw, Casa Confetti en het Educatorium, bestaande uit de zogenoemde 'Studeertuin', een rustig en groen verblijfsgebied, het Logistieke Hof en het voorplein van het Van Unnikgebouw.

4. Aanpassing Entree Educatorium

Een van de richtlijnen uit het Gebiedsplan Centrum bestaat eruit alle gebouwen een representatieve entree aan de centrumboulevard – Heidelberglaan en Padualaan- te geven. Het Educatorium heeft aan deze zijde op dit moment slechts een (te) klein tourniquet dat direct uitkomt op de te ontwikkelen Studeertuin. In deze gevel is daarom nog een uitnodigende en representatieve entree te realiseren die is afgestemd is op de te ontwikkelen Studeertuin.

Onderstaande schematische visualisaties geven meer duiding van de verschillende onderdelen van de ontwerpopdracht



Figuur 1. Projectscoop (blauwe lijn)

Tussen deze vier ontwerpogaven bestaat een grote samenhang:

- De locaties van de opgaven liggen dichtbij elkaar/overlappen elkaar. Van harde grenzen is geen sprake. De (toekomstige) begrenzing van gebouwen is onderdeel van de ontwerpogaven;
- Zowel ontwerp als uitvoering vindt plaats in dezelfde periode;
- De te huisvesten functies en onderlinge samenhang zijn vastgesteld voor het geheel. De inpassing daarvan in het Van Unnikgebouw in combinatie met het paviljoen is onderdeel van het project;
- Het te huisvesten programma vereist vergroting van het huidige gebouw aan de zijde van de Studeertuin. Beide opgaven hebben daardoor een directe, nog te ontwerpen relatie in vorm en functie;
- Het terrein bevat hoogteverschillen en ruimtelijk/technische omstandigheden (o.a. de vooralsnog behouden kelders) die een oplossing in onderlinge samenhang vereisen.

Om deze reden wordt de vier ontwerpogaven tot één scope 'project Uniek' gevoegd.

2.2 Scope van de opdracht

De scope van de ontwerpogdracht omvat:

- De herontwikkeling van het bestaande Van Unnikgebouw, bestaande uit de 22 verdiepingen tellende hoogbouw (ontwerp van Lucas & Niemeijer) en een laagbouw aan de westzijde ervan (ontwerp van NL Architects);
- Uitbreiding van het Van Unnikgebouw door:
 - dan wel hergebruik dan wel verwijderen en nieuwbouw van de laagbouw aan de oostzijde;
 - het volledig bebouwen van de 22e verdieping;
 - aanvullend nieuw bouwvolume binnen de kaders van het kavelpaspoort;
- De ontwikkeling van een paviljoen, van twee bouwlagen, tussen het Van Unnikgebouw en Casa Confetti;
- Landschapsonwerp voor de terreininrichting rondom het Van Unnikgebouw, waaronder:
 - De Studeertuin
 - Het Voorplein
 - Logistiek hof
- Het creëren van een nieuwe hoofdentree van het Educatorium (ontwerp van OMA) in samenhang met het landschapsonwerp;

- Afhankelijk van de ontwerpkeuzes, het herontwikkelen of sloop/nieuwbouw van de zuidkelder en de noordkelder ten oosten van het Van Unnikgebouw. Zie hoofdstuk 6 voor meer informatie over de kelders.

2.3 Visie op het project Uniek

De universiteit heeft de visie op het gebouw vertaalt in 5 gouden regels voor de herontwikkeling van het Van Unnikgebouw. Deze gouden regels zijn leidend voor de ontwerpopdracht.

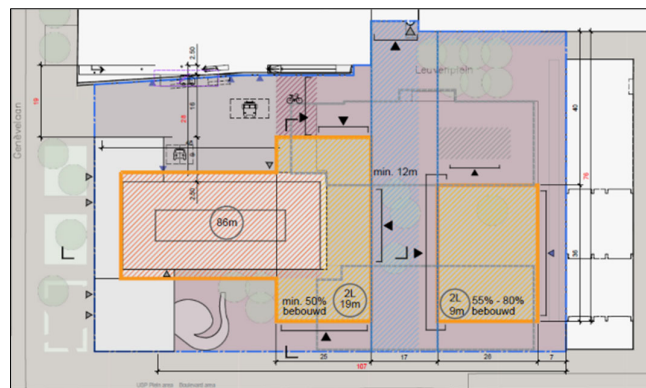


2.4 Stedelijke randvoorwaarden

2.4.1 Kavelpaspoort

In het Kavelpaspoort, zie bijlage 10, staan de rooilijnen van het perceel opgenomen. De zoekgebieden voor bouwvolumes komen voort uit de stedenbouwkundige rooilijnen van omliggende bebouwing, de positie van de kelderbakken, de entree van het Educatorium en het Ruppertgebouw en bijbehorende visuele zichtlijnen.

Aan de oostzijde van het gebouw is ruimte voor een uitbreiding van twee bouwlagen. Tussen het Van Unnikgebouw en Casa Confetti is ruimte voor de realisatie van een paviljoen van twee bouwlagen. Het kavelpaspoort biedt ruimte om de verdiepingvloeren aan de langs gevels te vergroten en de mogelijkheid voor het eventueel uitbreiden met een extra (23e) verdieping.



Figuur 2. 2Uitsnede uit Kavelpaspoort Uniek

2.4.2 Verkenning cultuurhistorie

De gemeente heeft recent een procedure gestart om de aanbouw 'de Basketbar', de laagbouw aan de westzijde van de hoogbouw, aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het betreft jong erfgoed waarbij het accent van de bescherming komt te liggen op de belangrijkste cultuurhistorische waarden, maar waarbij ruimte kan worden geboden voor actuele opgaven als verduurzaming en toekomstig gebruik.

3 Het Van Unnikgebouw en paviljoen

3.1 Gebruiks- en belevingswaarde

Het Van Unnikgebouw (en paviljoen) moet een plek zijn waar medewerkers, studenten en bezoekers effectief en met plezier werken, studeren, onderzoeken en ontspannen. Dit vraagt om een hoogwaardige gebruiks- en belevingswaarde. Zowel het bouwkundig ontwerp, het interieurontwerp als het landschappelijk ontwerp zijn afgestemd op (generieke) gebruikersbehoeften en dragen bij aan een fysiek en mentaal gezonde en veilige verblijfsomgeving.

Het Van Unnikgebouw kenmerkt zich door een relatief lage verdiepingshoogte. Omdat hoogte een belangrijke bijdrage levert aan de gebruiks- en belevingswaarde, is het creëren van maximale vrije hoogte een essentieel onderdeel van de ontwerpopgave.

Daarnaast zijn gebruikerscomfort en gezondheid een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave om tot een optimale gebruiks- en belevingswaarde te komen. Hoewel een WELL certificering geen doel van de universiteit is, wordt het ontwerpteam uitgedaagd om te excelleren in wellbeing.

3.2 Toegankelijkheid en inclusiviteit

Het nieuwe Van Unnikgebouw versterkt de ontmoetings- en samenwerkingsfuncties. Studenten, medewerkers en gasten met een grote verscheidenheid aan achtergronden moeten zich welkom voelen. Geredeneerd vanuit fysieke toegankelijkheid betekent dit dat het gebouw en de directe omgeving excellent bereikbaar en toegankelijk moeten zijn.

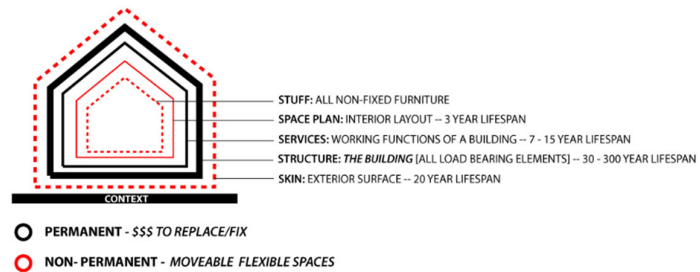
Aanvullend op de Integrale Toegankelijkheidsstandaard (ITS) moet het nieuwe Van Unnikgebouw voldoen aan voor toegankelijkheid op gebouw- en gebiedsniveau.

3.3 Duurzaamheid

De Universiteit Utrecht streeft naar een CO2-neutrale energievoorziening in 2030. De herontwikkeling van het Van Unnikgebouw moet hier een waardevolle bijdrage aan leveren. Daarom is de opgave het realiseren van een energieneutraal Van Unnikgebouw met een BREEAM Outstanding certificaat en zo hoog mogelijke scores voor gezondheid, energie en materialen. Daarbij wordt het gebouw aangesloten op het WKO-systeem van de campus, waarmee energie met andere gebouwen uitgewisseld kan worden. De universiteit verwacht van het ontwerpteam een parametrisch ontwerpproces om tot een optimaal efficiënt gebouw te komen. Daarnaast ambieert de universiteit een 'natuurinclusief' gebouw, bijvoorbeeld door toepassing van groene daken en gevels en het creëren van waterretentie op en rond het gebouw.

3.4 Toekomstbestendigheid

Het Van Unnikgebouw wordt een generiek en multifunctioneel gebouw voor werken, vergaderen, onderzoek en onderwijs. De opgave is het creëren van een toekomstbestendig gebouw waarin functies aanpasbaar en uitwisselbaar zijn. De Universitaire Bestuursdienst (UBD) en de Faculteit Sociale Wetenschappen (FSW) zijn de eerste hoofdgebruikers van het gebouw. Dit kan in de toekomst mogelijk veranderen, waarbij de universiteit ook rekening houdt met een mogelijke uitbreiding van het aantal onderwijsruimten. Een deel van de kantooromgeving moet zodoende eenvoudig te transformeren zijn naar onderwijsomgeving.



Gebaseerd op het model van 'The Layers of Brands' vraagt dit om een doordacht ontwerp voor zowel de gevel ('skin'), installatietechnische en werktuigbouwkundige voorzieningen ('services') en het indelingsontwerp ('space plan') om functieveranderingen mogelijk te maken door uitsluitend losse inrichting ('stuff') aan te passen. En wijzigingen in het wandenplan moeten tot op zekere hoogte mogelijk zijn met het nieuwe gevelontwerp en zonder aanpassingen in installatietechnische en werktuigbouwkundige voorzieningen.

De gridmaat voor het Van Unnikgebouw speelt een belangrijke rol in het creëren van een toekomstbestendig gebouw. Op basis van voorstudies is gekozen voor een gridmaat van 1.200mm. Deze gridmaat sluit het best aan op de structuur van het gebouw en het beoogde gebruik en biedt zowel ruimtelijke kwaliteit als flexibiliteit (uitwisselbaarheid van functies). Ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan de gebruiks- en belevingswaarde van het gebouw en prevaleert boven optimalisatie van de (werkplek)capaciteit, bijvoorbeeld door werkplekken uit te leggen op de minimale arbo richtlijnen.

In de concept storyline is het principe van flexibiliteit en aanpasbaarheid en de keuze voor de gridmaat verder uitgewerkt (bijlage 9).

3.5 Smart building

De universiteit wil in het Van Unnikgebouw beschikken over (real-time) gebouw- en gebruiksinformatie om de ambitie voor een gezond, duurzaam en toekomstbestendig gebouw met een optimale gebruiks- en belevingswaarde te kunnen realiseren. De universiteit definieert een Smart Building als volgt: Een smart building is een gebouw waarin diensten of producten worden gebruikt waarmee data wordt verzameld om optimalisatie te kunnen realiseren op de volgende gebieden:

- Ruimtegebruik;
- Energieverbruik;
- Gebruikservaring;
- Welzijn en gezondheid van medewerkers;
- Facilitaire dienstverlening.

Een Smart Building met integraal samenwerkende sensoren en systemen is grofweg in drie categorieën onder te verdelen:

- Sensoren/meetinstrumenten om data te verzamelen;
- Data-lake/warehouse: een opslagplaats van de verzamelde gegevens;
- Smart buildings software solutions: uitvoeren van analyses om inzicht te krijgen en daarmee te kunnen sturen.

De categorie sensoren en meetinstrumenten wordt gezien als onderdeel van de gebouwinstallaties.

3.6 Architectuur

Utrecht Science Park heeft zich ontwikkeld tot een hoogwaardig kenniscentrum. Gebouwen van de universiteit dragen hieraan bij met een hoogwaardige architectuur van duurzame materialen en een secure detaillering. De representativiteit van dakvlakken is een integraal onderdeel van deze architectuur.

Het Van Unnikgebouw is het hoogste gebouw op het USP en daarmee een beeldbepalend ankerpunt in de omgeving. Een architectonische uitdaging is het versterken van het beeldbepalende karakter en van het Van Unnikgebouw een 'landmark' te maken, bijvoorbeeld door het accentueren van de architectuur van de bovenste verdieping(en). Daarnaast ligt het Van Unnikgebouw centraal aan de centruboulevard (Heidelberglaan- Padualaan). Het versterken van de centrumfunctie van het gebouw door een betere koppeling met de openbare ruimte is onderdeel van de ontwerpogave. De architectuur moet zorgen voor een begrijpelijk, uitnodigend en transparant gebouw, met in het bijzonder aandacht voor de zichtbaarheid en toegankelijkheid van de entrees. Het 'middeldeel' van het Van Unnikgebouw met een sterk horizontaal karakter dient zich van de plint en top te onderscheiden door een sterke mate van repetitie.

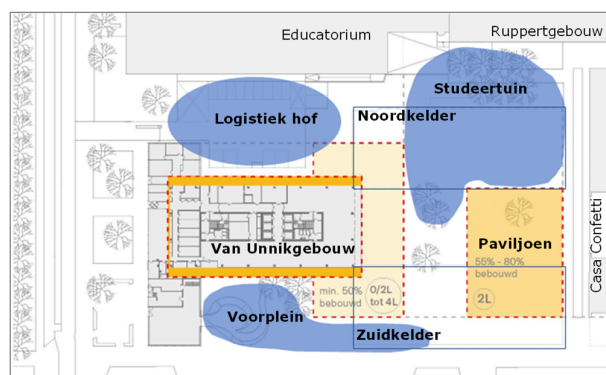
Het gebouw moet uitnodigen om naar binnen te gaan. De begane grond en directe omgeving daarvan nodigen uit om er te zijn, ook als je niet in het gebouw een thuisbasis hebt. Samenwerking en ontmoeting vindt in deze omgeving plaats. Hoe verder je het gebouw in gaat, hoe meer privé het wordt.

De topverdieping vormt hier een uitzondering op. Niet alleen vanuit stedenbouw moet dit een eyecatcher vormen. Ook qua functionaliteit zou deze plek voor een brede (UU) doelgroep toegankelijk kunnen worden maar hoeft niet publiek toegankelijk te zijn.

4 Terreininrichting

Binnen het plangebied zijn een aantal landschappelijke zones gedefinieerd met een eigen functie en gebruik:

- de Studeertuin;
- het Voorplein;
- het Logistieke Hof.



Figuur 3. Landschappelijke zones

4.1 De studeertuin

De Studeertuin wordt een beschutte en groene buitenruimte tussen het Van Unnikgebouw, het Educatorium en Casa Confetti. De Studeertuin is bedoeld als informele ontmoetingsplek voor studenten en medewerkers van de UU en biedt studeer, lees- en werkplekken in het groen. De Studeertuin krijgt vanuit de centrumboulevard een oplopend, glooiend maaiveld naar de entree van het Educatorium. Onder dit dek bevindt zich de huidige noord- en zuidkelder, deze kunnen worden hergebruikt. Door het glooiende maaiveld kan een hoogteverschil ontstaan met de begane grond van het Van Unnikgebouw en het Paviljoen.

Het bouwkundige ontwerp en landschapson ontwerp vormen een geheel waarbij een oplossing gevonden moet worden voor deze hoogteverschillen, waarbij deze hoogteverschillen geen barrières mogen vormen voor de toegankelijkheid van het terrein. Het landschap moet toegankelijk zijn voor voetgangers en mindervalide en tegelijkertijd de fietser (en gemotoriseerd vervoer) ontmoedigen zodat het rustige (en veilige) karakter wordt gewaarborgd.

4.2 Voorplein

Het voorplein is de zone tussen de westvleugel – het huidige grand café The Bastket – en het extra volume aan de oostzijde van het Van Unnikgebouw aan de Heidelberglaan zijde. Dit gebied krijgt een representatief karakter. Daarnaast moet bij het ontwerpen van dit gebied met zorgvuldigheid worden gekeken naar de genoemde waardes uit de Cultuurhistorische Analyse van SteenhuisMeurs.

4.3 Logistieke hof

Het logistieke hof wordt enerzijds ingericht voor logistiek en afval ten behoeve van het Van Unnikgebouw en het Educatorium, en anderzijds fungeert het als fietsroute naar de fietsenstalling. Ondanks deze logistieke functies moet het gebied een representatieve uitstraling krijgen, vergelijkbaar met de andere zijden van het gebouw. Veel gebruikers komen op de fiets naar het Van Unnikgebouw en betreden het gebouw via dit gebied.

5 Entree Educatorium

De Studeertuin krijgt vanuit de Heidelberglaan een oplopend, glooiend maaiveld naar de entree van het Educatorium. Door de directe aansluiting van het Educatorium aan de Heidelberglaan ontstaat een hoge toestroom van gebruikers naar het Educatorium aan die zijde van het gebouw. Om die reden moet de huidige capaciteit van de entree (grenzend aan de Studeertuin) worden vergroot.

6 Ruimtelijk en functioneel programma gebouw

De Universiteit wil een gebouw ontwikkelen waarin de komende 30 jaar geen grootschalige ingrepen nodig zijn. De opnamecapaciteit van het gebouw moet daarom in lijn zijn met een langdurige functionele geschiktheid.

Het te herontwikkelen bouwvolume wordt geschikt gemaakt voor:

- Kantooromgeving, **minimaal 9950 m2 fno**;
Rekening houdend met flexibele inpasbaarheid die door de jaren heen in veranderende samenstelling binnen kantoorvlekken gefaciliteerd kunnen worden;
- Onderwijsomgeving, **maximaal 5840 m2 fno**;

Rekening houdend met maximale inpasbaarheid van zaalfaciliteiten tot max. 25-30 personen. Streefwaarde is het maximaal kunnen inpassen van 20 werkgroepzalen. Een gedeelte van dit volume dient tevens inzetbaar te zijn ten behoeve van kantoorfunctionaliteiten;

- plintprogramma, **maximaal 3460 m2 fno**:
(en verbijzondering van de top);
- onderzoeksomgeving, **1200 m2 fno**:
Dit volume is geschikt voor inpassing van FSW onderzoek, waarbij toekomstig medegebruik niet wordt uitgesloten.

Lift en vluchtcapaciteit en voorzieningen (zoals installaties, toiletten ed.) dienen hiermee in lijn te zijn (LET OP! Dit kan een hogere capaciteit zijn dan benodigd om het initiële programma te huisvesten!).

Het functioneel programma wordt daarbij gespecificeerd voor het eerste gebruik door de faculteit Sociale Wetenschap en de Universitaire Bestuursdienst en is onderverdeeld in:

- Kantooromgeving **13800 m2 fno**;
Min 15% van de genormeerde kantooromgeving wordt gedeeld. Bedoeld voor efficiënt gebruik van faciliteiten ten behoeve van vergaderen/overleggen en samenwerken.
- Onderwijsomgeving **2000 m2 fno**:
Hiervan is 1000m2 fno "groeiruimte kantooromgeving". Deze meters zijn opgenomen om nog te kunnen anticiperen op een lopende discussie over "groei". Vanuit het programma moet bepaald worden wat de verstandigste ruimtemix is. Realisatie van 8 Werkgroepzalen 25-30 personen moet mogelijk zijn binnen deze omvang.
- Plintprogramma **2950 m2 fno**;
Dit betreft horeca, een indicatief volume aan representatieve zaalfaciliteiten en plekken voor informeel ontmoeten en samenwerken, 1e lijns dienstverlening en programma dat bijdraagt aan de levendigheid van het USP centrum gebied.
- Onderzoeksomgeving **1200 m2 fno**;
droge labs ten behoeve van (neuro)psychologisch en fysiologisch onderzoek, gedragsonderzoek van de Faculteit Sociale Wetenschappen.
- Facilitaire omgeving **500 m2 fno**;
- Fiets parkeren **2.200- 3.300 m2 fno**
Minimaal 1100 fietsparkeerplekken met maximaal comfort voor de fietser worden gerealiseerd. Het uitgangspunt is enkellaagsparkeren, met een ruimtebeslag van 2-3 m2 fno per fiets.

In de concept storyline is het functioneel programma, inclusief de beoogde verdeling van de verschillende omgevingen over het gebouw en gebied, verder uitgewerkt (bijlage 9).

Het te huisvesten programma is op hoofdlijnen vastgesteld voor zowel het Van Unnikgebouw als het paviljoen samen. Welk deel van het programma in het paviljoen terechtkomt komt, zal onderdeel zijn van de ontwerpopgave.

Kelders

Het Van Unnikgebouw beschikt over een kelder onder de hoogbouw. De programmatische invulling van deze kelder is afhankelijk van het ontwerp. Mogelijk dat een deel van de technische voorzieningen in de kelder komen of dat een deel van de fietsparkeer opgave hier gerealiseerd wordt.

Onder het terrein aan de oostzijde van het Van Unnikgebouw bevinden zich twee half verdiepte kelders; de Noordkelder en de Zuidkelder. De mogelijkheid bestaat

deze te hergebruiken of de kelders volledig te amoveren (sloop/nieuwbouw). Dit is afhankelijk van het ontwerp.

- De Zuidkelder bevindt zich aan de zijde van de Heidelberglaan en zal worden verlaagd naar maaiveld niveau, zodat een glooiend maaiveld ontstaat over de Noordkelder richting de nieuwe entree van het Educatorium. Het paviljoen zal deels op het nieuwe dak van deze Zuidkelder gebouwd worden. Mogelijk kan de Zuidkelder gebruikt worden voor wateropslag (grijs water, sprinklerbassin en opvang van infiltratiewater).
- De Noordkelder bevindt zich onder de beoogde plek van de Studeertuin, meer richting het Educatorium. Deze kelder, of een nieuw te ontwikkelen kelder, zou dienst kunnen doen als fietsenstalling.