

# *Projectbeschrijving en ambitie Renovatie Janskerkhof 13/13a*

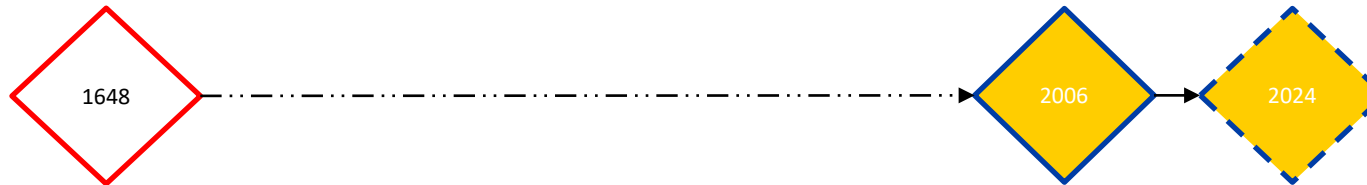
*Versie 1.0*

# Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Project
3. Ambitie
4. Gebruik
5. Ruimtelijk & functioneel programma
6. Planning



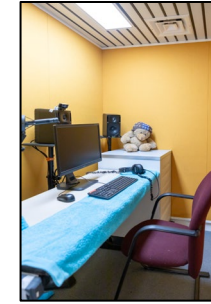
# 1. Inleiding



De monumentale panden Janskerkhof 13, 13a en Drift 2 (hierna Janskerkhof13/13a) zijn een blikvanger op de hoek van het 'Janskerkhof' en de 'Drift' gelegen midden in het historische centrum van de stad Utrecht met een datering van 1648. Sinds 2006 maakt het onderdeel uit van de strategische voorraad van de Universiteit Utrecht. Waar de gebouwen ooit dienst deden als woning, zijn ze in de jaren '30 van de 20<sup>e</sup> eeuw omgebouwd tot bank. In de jaren '84-'87 is het complex ingrijpend verbouwd tot kantongerecht. Sinds 2006 wordt het complex gebruikt door de Universiteit en doet het dienst als kantoorgebouw voor de medewerkers van de faculteit Geesteswetenschappen. De gebouwen zijn technisch, functioneel maar ook energetisch toe aan een renovatie. Hiermee worden de historische panden weer geschikt gemaakt als kantoorlocatie voor de komende 20-30 jaar.

De Universiteit heeft een ruimtelijk-functioneel en technisch programma van eisen (hierna PvE) opgesteld voor project Janskerkhof 13/13a. Dit PvE is uitgewerkt in de relationele database van Briefbuilder.

## 2. Project Janskerkhof 13-13a



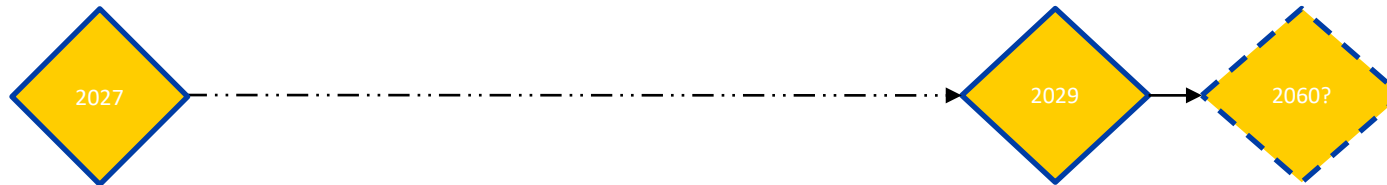
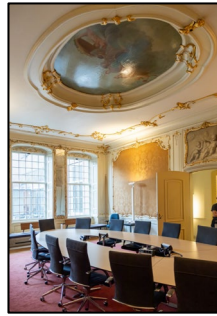
Renovatieproject Janskerkhof 13-13A heeft drie hoofddoelen. De klimaatbeheersing verbeteren. Een eigentijds huisvestingsconcept toepassen en algemene modernisering en verduurzaming.

De kelders zijn in gebruik door het ILS lab (institute for language sciences), waar in verschillende opstellingen onderzoeken met baby's & volwassenen worden uitgevoerd. De overige verdiepingen zijn in gebruik als kantoorruimten (inclusief deskresearch door o.a. PHD-studenten) met gezamenlijke overleg, ontmoetings- en vergaderfaciliteiten.

Het benodigd projectbudget is goedgekeurd in juni 2024 waarmee de voorbereidingsfase is gestart en loopt tot en met 2026. Deze fase omvat het opstellen van het PVE, het ontwerptraject en de planning van het verhuizen van de huidige gebruikers.

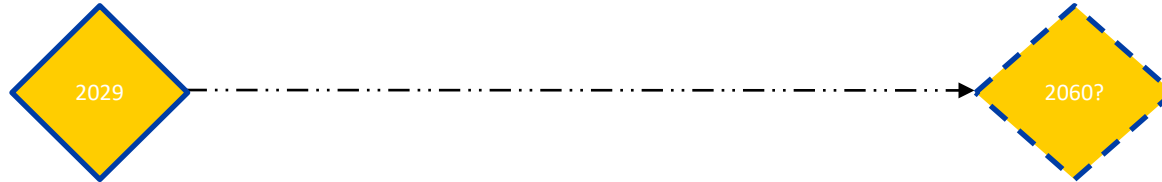
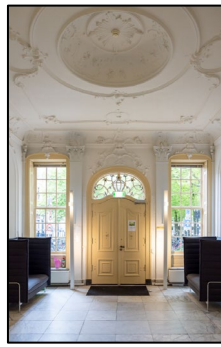
Gedurende de ontwerpfase wordt onderzocht of de technische opgaven ruimtelijk en financieel haalbaar zijn voor realisatie. Na een akkoord op het projectbudget voor de realisatie, start de uitvoeringsfase in 2027. De gebouwen worden in 2029 weer in gebruik genomen.

### 3. Ambitie



- De huidige klimaatinstallatie stamt uit 1984 en is technisch niet meer in stand te houden. De ambitie is om conform de huidige klimaatstandaarden van de universiteit, een nieuw installatieconcept met balansventilatie toe te passen voor alle gebruiksruidten van de gebouwen. Hiervoor moet ook het kanalenwerk en de stroomtoevoer (voor hoger energieverbruik) worden aangepast.
- Om het energieverbruik (van verwarmen en koelen) te beperken en het comfort te verhogen is er ook de ambitie om de rijksmonumenten zo goed als mogelijk te isoleren. Dit betreft het plaatsen van vacuümbeglazing in alle ramen, kierdichting bij alle kozijnen en het na-isoleren van alle dakvlakken en gevels. Tevens wordt hiermee voldaan aan wettelijke richtlijnen.
- Het te ontwikkelen en toe te passen huisvestingsconcept, moet ook passend zijn voor een andere gebruiker over bijvoorbeeld 10 of 20 jaar. De samenstelling van kantoorfaciliteiten moet in balans zijn tussen de activiteiten van de huidige en toekomstige gebruiker en de ruimtelijke mogelijkheden van de monumentale gebouwen. De huidige gebruikers participeren in de totstandkoming en implementatie van het nieuwe huisvestingsconcept.
- Naast de klimaatinstallatie worden ook alle overige installaties (elektrotechnisch en werktuigbouwkundig) vervangen. Bouwkundig is de vloer, wand en plafondbewerking aan renovatie toe. Vanuit het MJOP is herstel op verschillende plekken en een oplossing voor bouwfysische problemen (vocht en geluid) nodig. Uitgangspunt voor de bouwkundige werkzaamheden is dat instant wordt gehouden wat kan en vervangen wordt wat moet.

## 4. Gebruik

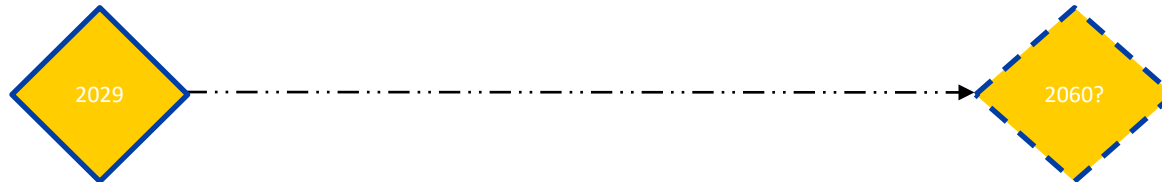


Er is een inpassingstudie opgesteld waarmee het programma gekwantificeerd wordt. Deze wordt verder gespecificeerd en gedeeld in de gunningsfase.

- **Kelder:** ILS labs, maximaal 100 personen aanwezig (conform gebruiksmelding)
- **Begane grond:** 47 werkplekken en vergader- ontmoetingsruimten voor 50 personen
- **1e verdieping:** 50 werkplekken en vergader- ontmoetingsruimten voor 53 personen
- **2e verdieping:** 44 werkplekken en vergader- ontmoetingsruimten voor 48 personen
- **Totaal:** 141 werkplekken, en vergader- ontmoetingsruimten met 151 zitplaatsen\*

\*Bij een verhouding van 71 – 29% m2 FNO, exclusief kelder.

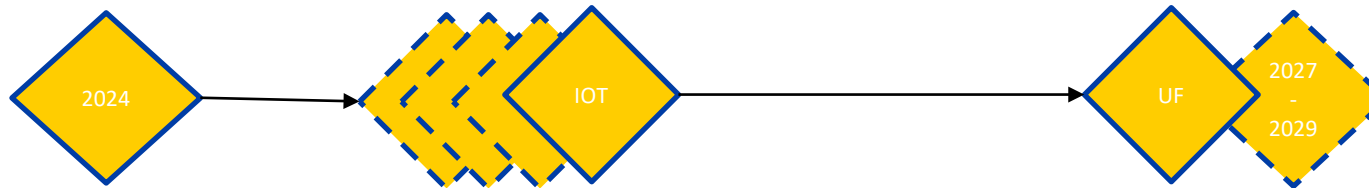
## 5. Ruimtelijk functioneel programma



Voor het toe te passen huisvestingsconcept is de inpassingsstudie als vertrekpunt opgenomen in het PVE voor doorontwikkeling tijdens het ontwerpproces. Er moet een balans gevonden worden tussen efficiënt plaats-onafhankelijk werken in een kantoorlocatie van de universiteit en de doelmatige inpassing van de beoogde gebruiker (conform de principes van activiteit gericht werken), die er in de huidige situatie ook al zit (Geestewetenschappen).

- **Kelder** (352 m<sup>2</sup> FNO)  
mix van 7-10 aantal cabines (met testopstellingen), opslagruimten en werkplekken.
- **Begane grond** (427 m<sup>2</sup> FNO), **1e verdieping** (455 m<sup>2</sup> FNO), **2e verdieping** (407 m<sup>2</sup> FNO)  
mix van 60-70% werkplekken, 40-30% vergader- ontmoetingsruimten
- **Totaal:** 1.641 m<sup>2</sup> FNO (3.300 m<sup>2</sup> BVO)

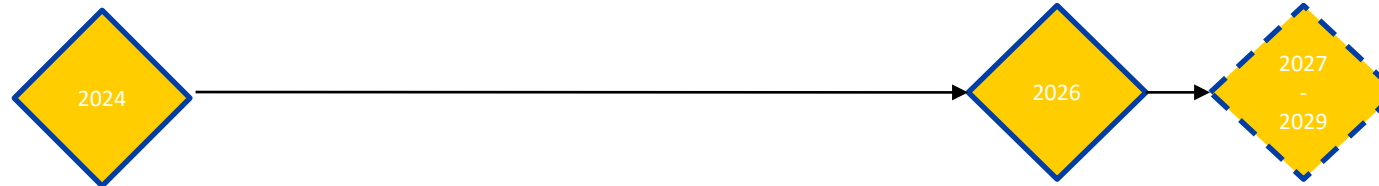
## 6. Bijzonderheden



Kaders ontwerp- en uitvoeringsfase:

- Er is geen behoefte om het gebouw uit te breiden aan de buitenzijde. Muren, openingen en daken blijven daarmee in uitstraling en vorm ongemoeid. Ook is er geen ambitie om de uitstraling en het voorkomen van alle gebouwen aan te passen. De opgave richt zich voornamelijk naar binnen toe.;
- Vastgesteld is dat niet alle ambities van de UU ten aanzien van toegankelijkheid te realiseren zijn. Expliciet is dat opgenomen in het PVE in Briefbuilder;
- Er zijn verduurzamingsactiviteiten die we alleen uitvoeren als de kosten tegen de baten opwegen. De stijlkamers maar ook de kelder zijn complex om qua bouwphysica zomaar even op te waarderen. In de verkenning tijdens de schetsontwerpfase zal op hoofdlijnen bepaald moeten worden wat in deze ruimtes wel en niet kan;
- Het uitgangspunt is dat we te maken hebben met een kunstwerk aan de achterzijde van Janskerkhof13a. We verkennen de mogelijkheden om een andere bestemming te vinden voor dit kunstwerk om de 'tuin van Janskerkhof13 en 13a beter beschikbaar te krijgen;
- Voor het interieur geldt dat er vooral gekeken moet worden hoe de connectie met het oude gemaakt kan worden met het nieuwe. Het pand dateert uit ca. 1600 en kent een rijke bewoners geschiedenis. Bijzonder fraai zijn de stijkenmerken binnen trappartijen, stijlkamers en gebruik van bijzondere materialen.

## 6. Planning



De renovatie kent meerdere mijlpalen:

n.b.: Onderstaande mijlpalen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

- |                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
| • Vaststellen PvE           | - | Q1 2025           |
| • Gunning ontwerpteam       | - | Q1 / Q2 2025      |
| • Start ontwerptraject      | - | Q2 2025           |
| • Presentaties VO – DO – TO | - | Q3 2025 / Q2 2026 |
| • Afronden ontwerptraject   | - | Q2 2026           |
| • Selectie aannemer         | - | Q3 2026           |
| • Uitvoering                | - | Q4 2026 / Q1 2029 |
| • Ingebruikname             | - | Q2 2029           |



**Universiteit  
Utrecht**

Sharing science,  
*shaping tomorrow*