



AMBITIEDOCUMENT

Kwalitatieve gebouw kaders en randvoorwaarden

Renovatie Transcomplex

Trans 10, Utrecht

Auteurs:

Directie C&F - SBAE; Eline van der Heijden, Mijke Kromdijk,
Stefan den Boeft, Rogier Mattousch

Medeopstellers:

Dit document is in nauwe samenwerking opgesteld met de afdelingen Strategie,
Beleid & Advies, Energie.

Universiteit Utrecht
Directie Campus & Facilities,
Heidelberglaan 8, 3584 CS Utrecht

Datum:

31 maart 2025

Status:

Definitief

Versie:

1.0

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Context	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel ambitiedocument	4
1.3	Leeswijzer	4
1.4	Projectscope renovatie Transcomplex	4
1.5	Toelichting situatie binnenstad	5
Hoofdstuk 2	5 gouden regels	6
	Ambitie Transcomplex in 5 regels samengevat	6
Hoofdstuk 3	Het functionele belang	8
3.1	Functionele kantooromgeving	8
3.2	Multifunctioneel inzetbaar	8
3.3	Flexibel en efficiënt in gebruik	8
3.4	Anticiperen op veranderingen	8
HOOFDSTUK 4	Het organisatie belang	9
4.1	Community-voming	9
4.2	Relatie openheid versus veiligheid	9
4.3	Spontane ontmoeting	9
Hoofdstuk 5	Het campus belang	10
5.1	Verbinding en gebouwoverstijgend ruimtegebruik in het Transcluster	10
5.2	Gastvrije inloop	10
5.3	Heldere routing	10
5.4	Toegankelijk	10
Hoofdstuk 6	Het energetisch belang	11
6.1	Energie-efficiënt	11
6.2	Duurzame opwekkers / Opwekking hernieuwbare energie	11
6.3	Technisch en economisch haalbaar	11
Hoofdstuk 7	Het belang van duurzaamheid	12
7.1	Gezondheid en welzijn	12
7.2	Circulair ontwerp	12
7.3	Klimaatadaptief gebouw	12
7.4	Smart Building	13
Bijlage 1	14	
Bijlage 2	15	

HOOFDSTUK 1

CONTEXT

1.1 Aanleiding

De Binnenstad is belangrijk voor de zichtbaarheid van de UU in de stad, en speelt mee bij de aantrekkelijkheid van de UU. Vanuit het SHP is dan ook het uitgangspunt om als UU in de binnenstad gehuisvest te blijven, waarbij het doel is zowel de faculteit REBO als Geesteswetenschappen in de binnenstad te huisvesten. In 2021 is de clustergedachte uitgebreid van twee naar drie clusters; de Trans is een van de drie clusters en het Transcomplex maakt onderdeel uit van de strategische voorraad.

Het Transcomplex bestaat uit 13 aan elkaar geschakelde adressen aan het Domplein, Korte Nieuwstraat, Trans en Achter de Dom. Het complex deelt de achtertuinen met het Academiegebouw: het in eigendom hebben van het gehele bouwblok is van belang om gebruik en geluidsoverlast tussen het Academiegebouw en het Transcomplex goed te kunnen beheersen.

In 2027/2028 vindt de renovatie plaats (uitvoeringsfase) van het Academiegebouw. Tijdens initiatieffase van het Academiegebouw is de wens naar voren gekomen om de uitvoering te combineren met die van het Transcomplex in verband met mogelijke overlast over en weer. Vanuit de huidige gebruiker (Geesteswetenschappen) is ook de wens uitgesproken om de renovatie van het Transcomplex op korte termijn te laten plaatsvinden gezien de huidige staat van het complex; de technische staat (comfort, bouwkundig en installaties) is onvoldoende. De laatste grootschalige investeringen dateren uit de periode 2009 tot 2012.

De Stuurgroep Binnenstad is in maart 2024 geadviseerd om, gelet op de locatie van beide gebouwen/complexen, wederzijdse geluidsoverlast van de bouwwerkzaamheden en de huidige staat van het Transcomplex, de uitvoeringsfase gelijktijdige met het Academiegebouw uit te voeren. De consequenties hiervan zijn in beeld gebracht en in de Stuurgroep Binnenstad van 6 maart 2024 is definitief gekozen de 2 projecten in tijd gelijk te trekken. Daarmee staat de renovatie van het Transcomplex ook gepland voor 2027/2028.

Voor de renovatie is een verbeterde toegankelijkheid, duidelijke routing en structuur in het gebouw van belang, naast de verduurzaming van het pand. Aandachtspunt hierbij is de horizontale verbinding tussen de individuele gebouwdelen met verschillende verdiepingshoogtes. Het verbeteren van de integrale toegankelijkheid moet tevens bijdragen aan efficiënt & functioneel gebruik conform (strategische) organisatiedoelen.

1.2 Doel ambitiedocument

Dit ambitiedocument vormt het **kompas bij het maken van keuzes**. Aan de hand van de gouden regels is uiteengezet wat leidend is bij het definiëren en beoordelen van de kwaliteit. De kwalitatieve projectkaders en te behalen doelen worden in het verlengde daarvan gemotiveerd.

Het ambitiedocument vormt samen met de kaderstelling ten aanzien van scope, tijd, geld en programma vertrekpunt voor een project. Het op te stellen programma van eisen vertaald ambities naar ruimtelijk, functionele en technische uitgangspunten voor het ontwerp. Het ambitiedocument geeft ontwerpende partijen inzicht in het waarom van gestelde ambities. Ook na de projectdefinitie blijft het ambitiedocument houvast bieden bij het motiveren van kwaliteit wanneer er gedurende het project bijgestuurd moet worden op tijd, geld en kwaliteit. Het ambitiedocument maakt de bestuurlijk opdrachtgever ook inzichtelijk welke kwalitatieve aspecten relevant zijn bij het maken van keuzes in een project.

1.3 Leeswijzer

Dit ambitiedocument is onderverdeeld in zeven hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1, Context, geeft algemene informatie over het ambitiedocument, de aanleiding van het project en de projectscope.
- Hoofdstuk 2 schetst de visie en ambities op het Transcomplex op hoofdlijnen in 5 gouden regels. De 5 gouden regels vormen het fundament van het project en lopen als een rode draad door het project.
- Hoofdstuk 3 t/m 7 lichten de 5 gouden regels verder toe in de verschillende thema's.
- Bijlage 1 geeft een overzicht van de relevante haalbaarheidsonderzoeken en beleidsdocumenten op grond waarvan ambities tot stand zijn gekomen.
- Bijlage 2 geeft een overzicht van gebruikte afkortingen.

1.4 Projectscope renovatie Transcomplex

De projectscope voor de renovatie Transcomplex bestaat uit de volgende gebouwen en bijbehorende buitenruimten;

- Domplein 28
- Korte Nieuwstraat 2, 4
- Trans 2 t/m 14
- Pausdam 13
- Achter de Dom 13
- Binnentuinen, steegjes en deel van Descarteshof (Academiegebouw)



Luchtfoto: rode omlijning is Transcomplex, gele omlijning is Academiegebouw en Achter de Dom 11

In hoofdlijnen bevat het project de volgende werkzaamheden

- Grootschalig onderhoud en verduurzaming van bouwkundige onderdelen zoals buitenschil, kelder en dak;
- Renovatie, verduurzaming en verbeteren van de installaties;
- Sanering restant asbest;
- Diverse (bouwkundige) aanpassingen uit oogpunt van integrale toegankelijkheid;
- Onderhoudswerkzaamheden; losse en vaste inrichting, wand-, vloer- en plafondafwerkingen;
- Restauratiewerkzaamheden (losse) inrichting;
- Ruimtelijke- functionele aanpassingen t.b.v. inpassing programma;
- Aanpassing buitenruimtes.

1.5 Toelichting situatie binnenstad

(Steden)bouwkundige kaders en randvoorwaarden

De locatie van het Transcomplex bevindt zich in de historische binnenstad van Utrecht. Er moet rekening gehouden worden met:

- De status van beschermd stadsgezicht, waar de ontwikkeling onderdeel van is;
- De monumentale status van diverse bouwdelen van het Transcomplex. Deels betreft dat een status als rijksmonument en deels een gemeentelijke monument;
- De archeologische waarde waarop het Transcomplex en buitenruimte zich bevindt;
- De gemeentelijke maatregelen tegen te zware fysieke belasting van straten, (werf)kelders, wal- en kluismuren. Betreffen de maatregelen vereisen dat de bouw rekening houdt met beperkingen voor (bouw)logistiek (via de hoofdtransportroutes) en beperkingen voor inrichting van de bouwplaats.

1.6 Strategische huisvestingsopgave Universiteit Utrecht

Het Transcomplex maakt deel uit van de strategische vastgoedportefeuille. Renovatie van het complex draagt bij aan het uitvoeren van de strategische huisvestingsopgave van de Universiteit Utrecht. Die is erop gericht dat huisvestingslasten betaalbaar blijven. Dat betekent onder andere dat de universitaire organisatie zich in de toekomst op minder vierkante meters weet te organiseren doordat gebouwen efficiënter, flexibeler en doelmatiger gebruikt worden. Voor de renovatie van het Transcomplex betekent dat nieuwe investeringen in het complex samengaan met een ontwikkeling die daarop stuurt.

HOOFDSTUK 2 5 GOUDEN REGELS

Ambitie Transcomplex in 5 regels samengevat

Het definiëren van kwaliteit is gerelateerd aan relevante belangen die daarbij spelen. Voor de ontwikkeling van gebouwen is dat gevat in 5 belangen:

- **Het functionele belang** gericht op de bruikbaarheid van het gebouw voor activiteiten die het gebouw door de jaren moet kunnen faciliteren. Ambities gaan niet alleen over het initieel gebruik (belang van de eerste gebruiker) maar ook over het gebruik daarna (de flexibiliteit in gebruik).
- **Het organisatie belang** gericht op de toegevoegde waarde van de huisvesting voor organisatieambities. Ambities geven inzicht hoe vanuit organisatiewaarden naar huisvesting wordt gekeken. Het betreft daarbij waarden die een initieel gebruiker en een universiteit als geheel omarmt.
- **Het campus belang** gericht op de positionering van een ontwikkeling in relatie tot de omgeving/context. Ambities gaan over de mate waarin het een naar buiten of naar binnen gerichte ontwikkeling is. En geven inzicht in hoe om te willen gaan met bijvoorbeeld architectonische uitstraling, oriëntatie en routing.
- **Het energetische belang** gericht op de bijdrage van de ontwikkeling ten behoeve van de te maken energietransitie. Ambities geven zicht op wat die bijdrage van een specifiek gebouw zou moeten zijn.
- **Het belang van duurzaamheid** gericht op de bijdrage van de ontwikkeling in het nastreven van een duurzame samenleving. Ambities geven zicht op hoe naar verschillende onderwerpen wordt gekeken die daar aan bijdragen. Denk aan Circulariteit/Zero waste, Well-being, CO2-uitstoot, biodiversiteit, etc. Ambities gaan over het ontwerp en bouwproces, maar ook over de verduurzaming van de bedrijfsvoering.

DE 5 GOUDEN REGELS VOOR HET TRANSCOMPLEX

De bovenstaande benadering voor het definiëren van ambities resulteert in 5 gouden regels voor het Transcomplex.



Het Transcomplex is een **functionele, multifunctioneel inzetbare kantooromgeving** die **flexibel en efficiënt in gebruik** is en kan **anticiperen op veranderingen** in de werkomgeving.



Het Transcomplex stimuleert **community-vorming** doordat de **clustering van gezamenlijke plekken** de **spontane ontmoeting** in de hand werkt en samengaat met een omgeving die als **veilig** wordt ervaren.



Het Transcomplex nodigt uit tot **verbinding** en **gebouwoverstijgend ruimtegebruik** in het Transcluster door de **gastvrije inloop**, een **heldere routing** en **verbeterde toegankelijkheid**.



Het Transcomplex is **energie-efficiënt** en is voorbereidt op **duurzame opwekking**, die **technisch en economisch** haalbaar zijn.



Het vernieuwde Transcomplex **bevordert de gezondheid en welzijn** in gebruik en is **toekomstbestendig**.

De goudenregels tezamen vormen de 'bril van kijken' naar het Transcomplex. Het geeft daarmee richting aan hoe kwaliteit wordt vertaald in een programma van eisen en beoordeeld wordt in de ontwikkeling van het gebouw daarna.

HOOFDSTUK 3 HET FUNCTIONELE BELANG



Het Transcomplex is een *functionele, multifunctioneel inzetbare kantooromgeving die flexibel en efficiënt in gebruik is en kan anticiperen op veranderingen in de werkomgeving.*

3.1 Functionele kantooromgeving

- De omgeving als geheel faciliteert verschillende kantooractiviteiten van gebruikers. Er is een mix aan type werkplekken aanwezig die samenwerken, ontmoeten, vergaderen en individueel werk faciliteert.
- Een deel van de kantooromgeving faciliteert hoofdgebruikers en een deel wordt gemeenschappelijk gebruikt. Die gemeenschappelijke omgeving bestaat uit samenwerk-, overleg- en vergaderfaciliteiten.

3.2 Multifunctioneel inzetbaar

- De gemeenschappelijke omgeving met samenwerk-, overleg- en vergaderfaciliteiten is ook multifunctioneel inzetbaar. Dat betekent dat deze omgeving geschikt is voor coaching en begeleiding van studenten en projectwerkzaamheden van studenten. Grotere onderwijsfaciliteiten worden niet ingepast in het Transcomplex.

3.3 Flexibel en efficiënt in gebruik

Het vernieuwen van het Transcomplex gaat samen met het verbeteren van de bezetting doordat wordt ingezet op flexibel en efficiënt gebruik van beschikbare plekken. Dat betekent dat:

- De mix aan type plekken past bij de diversiteit aan activiteiten en de tijdsbesteding die op kantoor wordt uitgevoerd. Ook als dat veranderd. Werkplektypen kunnen veranderen zonder grootschalige bouwkundige aanpassingen. Op die manier blijft de totale mix aan type plekken passend bij de behoefte van gebruikers door de jaren heen.
- Gebruikers geen drempels ervaren om te wisselen van plek en ze gaan zitten op de plekken die beschikbaar zijn. Ten eerste omdat de plekken persoonsongebonden zijn. Gebruikersafspraken en de werkplekinrichting zijn daarop gericht. En ten tweede omdat vergelijkbare type plekken in gebruik uitwisselbaar zijn door toepassing van eenzelfde kwaliteitsniveau conform UU normering. Beide punten sturen ook op een gelijkwaardige beschikbaarheid van huisvesting voor verschillende gebruikers.
- Binnen de fysieke mogelijkheden van het monument de functionele aanpassingen bijdragen aan een duidelijk onderscheid tussen ruimten voor ARBO-werkplekken en ruimten voor vergader- en samenwerken als ook het clusteren van vergader- en samenwerkruimten. Interventies dragen daarmee bij aan het flexibel gebruik van verschillende ruimten in het complex voor verschillende activiteiten.

3.4 Anticiperen op veranderingen

Voorstelbare verandering waarop het gebouw moet kunnen anticiperen zijn:

- Groei en krimp van organisatie onderdelen. De persoonsongebonden werkplekken dragen bij aan het kunnen veranderen van de (hoofd)gebruiker zonder gebouwaanpassingen, omvangrijke verhuizingen of aanpassing van afspraken over toewijzing.
- Veranderend ruimtegebruik en daarmee een veranderende behoefte in de te faciliteren werkplekmix. De verhouding tussen ARBO werkplekken en samenwerk/ontmoetingsplekken moet zonder (grootschalige) bouwkundige aanpassingen realiseerbaar zijn binnen reële bandbreedtes.

HOOFDSTUK 4 HET ORGANISATIE BELANG



Het Transcomplex stimuleert *community-vorming* doordat de *clustering van gezamenlijke plekken de spontane ontmoeting* in de hand werkt en samengaat met een omgeving die als *veilig* wordt ervaren.

4.1 Community-vorming

Het Transcomplex stimuleert community vorming op verschillende manieren, waarbij community-vorming gaat over:

- De collegiale interactie tussen (hoofd)gebruikers onderling.
- De interactie en betrokkenheid tussen medewerkers en studenten door het mogelijk maken van medegebruik van een deel van de overlegfaciliteiten. Voor coaching en begeleiding van studenten en meer incidenteel voor projectwerk door studenten.
- De samenwerking en interactie met collega's en bezoekers die elders werken en incidenteel gebruik maken van de Trans.

4.2 Relatie openheid versus veiligheid

De omgeving nodigt uit tot interactie omdat er een balans is in de mate waarin verschillende gebouwdelen toegankelijk zijn voor diverse gebruikers:

- Hoofdgebruikers ervaren voldoende veiligheid in de gebouwdelen waar ze onderling plekken delen. De toegankelijkheid van betreffende gebouwdelen is hierop gericht.
- Interactie met bezoekers, collega's die incidenteel in de Trans werken en studenten wordt gestimuleerd door het clusteren van grotere (hybride)vergaderfaciliteiten, samenwerkfaciliteiten en informele werkplekken in één gebied. In het betreffende gebied is extra aandacht voor integrale toegankelijkheid en het maken van een open en uitnodigende uitstraling, waarmee de omgeving ook de vanzelfsprekende plek is voor ontmoeting en interactie.

Het in balans zijn van de mate waarin het gebouw voor verschillende gebruikers toegankelijk is draagt bij aan een gebouw dat op verschillende manieren bij kan dragen aan community vorming.

4.3 Spontane ontmoeting

In het Transcomplex komen mensen elkaar op een natuurlijke wijze tegen in het gebouw, omdat:

- Het geconcentreerd werken achter een individuele werkplek wordt afgewisseld met het lopen naar plekken voor kortdurend werken (aanlanden), samenwerken, overleggen, ontmoeten, coaching en begeleiding.
- De plekken voor kortdurend werken (aanlanden), samenwerken, overleggen, ontmoeten, coaching en begeleiding, waar kan, worden geclusterd in een aantal gemeenschappelijk te gebruiken omgevingen. (Mensen lopen naar dezelfde plekken in het gebouw.)
- Het gebied waar gemeenschappelijk te gebruiken vergaderfaciliteiten en samenwerkfaciliteiten worden geclusterd is gecombineerd met de hoofdentree. En maakt daarmee deel uit van de natuurlijke oriëntatie en routing in en rondom het complex.

HOOFDSTUK 5 HET CAMPUS BELANG



Het Transcomplex nodigt uit tot *verbinding* en *gebouwoverstijgend ruimtegebruik* in het Transcluster door een *gastvrije inloop*, een *heldere routing* en *verbeterde toegankelijkheid*.

5.1 Verbinding en gebouwoverstijgend ruimtegebruik in het Transcluster

Met gebouwoverstijgend ruimtegebruik wordt bedoeld dat gebruikers die in verschillende panden worden gefaciliteerd met elkaar de gezamenlijk te gebruiken plekken ook zo goed mogelijk benutten. Het moet mogelijk zijn om in nabijgelegen gebouwen in het Transcluster gebruikt te maken van plekken en faciliteiten als dat in het eigen gebouw niet of onvoldoende aanwezig is.

Het faciliteren van gebouwoverstijgend ruimtegebruik betekent dat gebruikers van Trans kunnen uitwijken naar omliggend gebouwen. Omgekeerd betekent dat het Transcomplex naast hoofdgebruikers ook een plek is voor collega's en studenten die kortdurend gebruik willen kunnen maken van de gezamenlijke samenwerk-, ontmoetings- en overlegomgevingen. Het stimuleren daarvan draagt bij aan efficiënt ruimtegebruik, maar ook aan toevallige ontmoetingen en verbinding buiten de vertrouwde eigen community over de (gebouw)grenzen heen.

Achtereenvolgens dragen onderstaande opsomming van kenmerken van het Transcomplex bij aan het gebouwoverstijgend ruimtegebruik en verbinding in het Transcluster:

5.2 Gastvrije inloop

- Alle gebruikers (hoofd- en gastgebruikers) ervaren de inloop als laagdrempelig en gastvrij.
- Eén van de entrees in het complex functioneert als zichtbare hoofdentree met een open karakter, passend bij het open karakter dat de Universiteit wil uitstralen.
- In het betreffende gebied achter de hoofdentree weten gastgebruikers die het gebouw niet goed kennen in ieder geval de plekken te vinden die ze moeten vinden.

5.3 Heldere routing

- De routing draagt bij aan een gevoel van oriëntatie, en het makkelijk kunnen vinden van mensen of werkplekken.
- De vormtaal en materialisatie draagt bij aan zichtbaarheid en vindbaarheid van mensen en herkenbaarheid van verschillende type omgevingen waar gewerkt kan worden-

5.4 Toegankelijk

- Het gebouw moet voor alle mensen, divers als ze zijn, toegankelijk zijn. Binnen de mogelijkheden van het monument zijn bepaalde gebouwdelen dat in mindere mate.
- Een substantieel deel van de ARBO-werkplekken en gezamenlijk te gebruiken faciliteiten zijn voor iedereen onafhankelijk toegankelijk.

HOOFDSTUK 6 HET ENERGETISCH BELANG



Het Transcomplex is *energie-efficiënt* en is voorbereidt op *duurzame opwekking*, die *technisch en economisch* haalbaar zijn.

Naast de internationale en nationale regelgeving is binnen de universiteit ook intrinsiek doordrongen hoe urgent CO₂-reductie is. Om die reden heeft de universiteit zich gecommitteerd aan een CO₂-neutrale bedrijfsvoering in 2030 en de Integrale Energiestrategie 2030. Om deze bovenwettelijke doelstellingen te halen worden nieuwbouwprojecten en grote renovaties energieneutraal of zelfs opwekkend gebouwd en kleine renovaties zo energie-efficiënt mogelijk.

Ook het Transcomplex moet een positieve bijdrage leveren om de universiteitbrede doelstelling te halen.

6.1 Energie-efficiënt

Voor het Transcomplex hanteren wij de ambitie om het thermisch energieverbruik te reduceren en de mogelijke stijging van het elektrisch energieverbruik te minimaliseren. Door het verbeteren en optimaliseren van de thermische schil wordt het energieverbruik voor verwarmen en koelen gereduceerd. Er wordt tijdens de definitie- en ontwerpfase gestuurd om de verwachte stijging van het elektrisch energie voor luchtbehandeling te minimaliseren.

- De 'passief bouwen principes' zijn hierbij essentiële randvoorwaarden; Trias Energetica, stap 1.
Er wordt ingezet op het verbeteren van de thermische kwaliteit van de gebouwschil. De uitvoering van isolerende maatregelen en de toe te passen isolatiedikte hangt o.a. af van de bouwtechnische opbouw van het pand, de beschikbare ruimte in relatie tot monumentale of decoratieve elementen. Aandachtspunt in ontwerpfase.

6.2 Duurzame opwekkers / Opwekking hernieuwbare energie

- Het Transcomplex is aangesloten op stadsverwarming. De CO₂-uitstoot van de stadsverwarmingsinstallatie wordt bepaald door de opwekkers die Eneco gebruikt. De ambitie van een energie neutrale gebouwportefeuille vraagt om de gemiddelde CO₂-productie per jaar op nul te krijgen. Met stadsverwarming hangt deze ambitie af van de verduurzaming van het warmtenet.
- Om niet volledig afhankelijk te zijn van stadsverwarming, dient er onderzocht te worden in definitiefase naar andere energie-efficiënte mogelijkheden voor verwarming en koeling zijn. De gebouwgebonden installatie wordt reeds ontworpen om eenvoudig en goedkoop aan te sluiten op een duurzame en energie efficiënte opwekkers.
- Er wordt onderzocht welke kansen er zijn voor het plaatsen van duurzame opwekkers en deze kansen worden maximaal benut.

6.3 Technisch en economisch haalbaar

- Tijdens de ontwerpfase worden verschillende aanpassingen en scenario's getest en prestaties technisch en economisch inzichtelijk gemaakt door middel van dynamische gebouwsimulaties.

HOOFDSTUK 7 HET BELANG VAN DUURZAAMHEID



Het vernieuwde Transcomplex bevordert de *gezondheid en welzijn* in gebruik en is *toekomstbestendig*.

Om invulling te geven aan de duurzame ambities uit het Strategisch Plan UU heeft de directie Campus & Facilities het ambitiedocument Toekomstbestendige Gebouwen opgesteld.

De focus ligt op het creëren van vastgoed met een toekomstbestendige kwaliteit voor zowel people, planet als profit. Hierbij gaat het niet alleen om het behoud van financiële waarde, maar ook het behouden en creëren van ecologische waarde en sociale waarde.

Het ambitiedocument Toekomstbestendige Gebouwen 2.0 is daarmee in lijn met de vastgestelde vastgoedstrategie 'sturen op waarde.' Daarin wordt genoemd: "Het doel is om vastgoed en huisvesting zo veel mogelijk van waarde te laten zijn voor het primair proces. Dit betekent gezonde, duurzame en betaalbare huisvesting."

Het sturen op het welzijn en de productiviteit van gebruikers.

7.1 Gezondheid en welzijn

De universiteit wil "een gezonde leer- en werkomgeving op de campus creëren". De ontwikkeling naar een duurzame leer- en werkomgeving is "een belangrijke bouwsteen voor een vitale campus."

- Een gezond gebouw wordt ontworpen, gebouwd en beheerd zodat het welzijn, het comfort en de prestaties van de gebouwgebruikers centraal staan.
- Het sturen op het welzijn en de productiviteit van gebouwgebruikers is inherent onderdeel van een toekomstbestendig gebouw.
Gezondheid, welzijn en comfort zijn een integraal onderdeel van de renovatie van het Transcomplex. Uitgaande van de thema's volgens de WELL Building Standard v2.

Gezondheid en welzijn wordt beïnvloed door o.a. lucht, water, voeding, licht, beweging, thermisch comfort, geluid, materialen, geestelijke gezondheid en community vorming.

Toekomstbestendig gebouw

7.2 Circulair ontwerp

Het Transcomplex wordt ontworpen en gebouwd op een demontabele wijze, waarbij producten en materialen in de toekomst hoogwaardig hergebruikt kunnen worden voor de lagen "space plan" en "stuf".

- Inkomende materialen zijn (zoveel mogelijk) biobased of non-virgin.
- De 'embodied CO2' van inkomende materialen is laag en vormt een belangrijk factor in een materiaal keuze.
- In het ontwerp en detaillering zijn de inkomende producten en materialen (zoveel mogelijk) losmaakbaar.

7.3 Klimaatadaptief gebouw

Een klimaatadaptief gebouw wordt ontworpen en gebouwd zodat het bestand is tegen extreme weersomstandigheden, en bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit om en op het gebouw.

- (Bouwkundige) maatregelen moeten voorkomen dat te hoge en te lage temperaturen optreden in het gebouw.
- Het gebouw en buitenruimte moet een bijdrage leveren aan het versterken van de biodiversiteit. Het gebouw en buitenruimte moet zo ontworpen worden dat er meer ruimte is voor inheemse flora en fauna.

7.4 Smart Building

De universiteit definieert een Smart Building als volgt: "Een smart building is een gebouw waarin diensten of producten worden gebruikt waarmee data (al dan niet real-time) wordt verzameld om optimalisatie te kunnen realiseren op de volgende gebieden":

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

Een Smart Building is een gebouw dat primair de gebruiker, beheerder en eigenaar ondersteunt met behulp van data. Met deze data als input wordt gezorgd voor een prettig werkklimaat, duurzame, energie-efficiënte gebouwen en een optimaal comfortniveau om in te studeren, onderzoeken en werken. Daarnaast ondersteunen Smart Building technieken bij het sturen, in kaart brengen en verminderen van exploitatiekosten.

BIJLAGE 1

De onderstaande documenten en voorbereidende onderzoeken Transcomplex specifiek, liggen o.a. ter grondslag aan de genoemde ambities:

- *Strategisch Plan UU, 2025;*
 - *Strategisch Huisvestingsplan, 2023;*
 - *Ambitiedocument Toekomstbestendige Gebouwen v2.0, 2022;*
 - *Duurzaamheidsplan Bedrijfsvoering UU, 2024;*
 - *Integrale Energiestrategie 2030, 2017;*
 - *Bestemmingsplan Binnenstad, 2010;*
 - *Welstandsnota Gemeente Utrecht:*
 - *Deel 1, De Utrechtse aanpak, oktober 2016*
 - *Deel 2, Gebiedsbeschrijvingen en kaarten, Binnenstad, december 2015*
 - *Deel 3, Welstandscriteria en richtlijnen, juni 2015*
 - *Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040, juni 2021.*
-
- *Haalbaarheidsonderzoek ruimtelijke inpassing en toegankelijkheid, Vocus architecten, 2024;*
 - *Haalbaarheidsonderzoek Installaties, De Groene Jongens, 2024;*
 - *Monumentale waardestelling, Osinga, 2024.*

Al deze documenten kunnen digitaal ter beschikking worden gesteld.

BIJLAGE 2

Gebruikte afkortingen

C&F	Directie Campus & Facilities
FSC	Facilitair Service Centrum
GW	Faculteit Geesteswetenschappen
SBAE	Strategie, Beleid & Advies en Energie
REBO	Faculteit Recht, Economie, Bestuur en Organisatie
SHP	Strategisch Huisvestingsplan
UU	Universiteit Utrecht
V&C	Directie Vastgoed & Campus