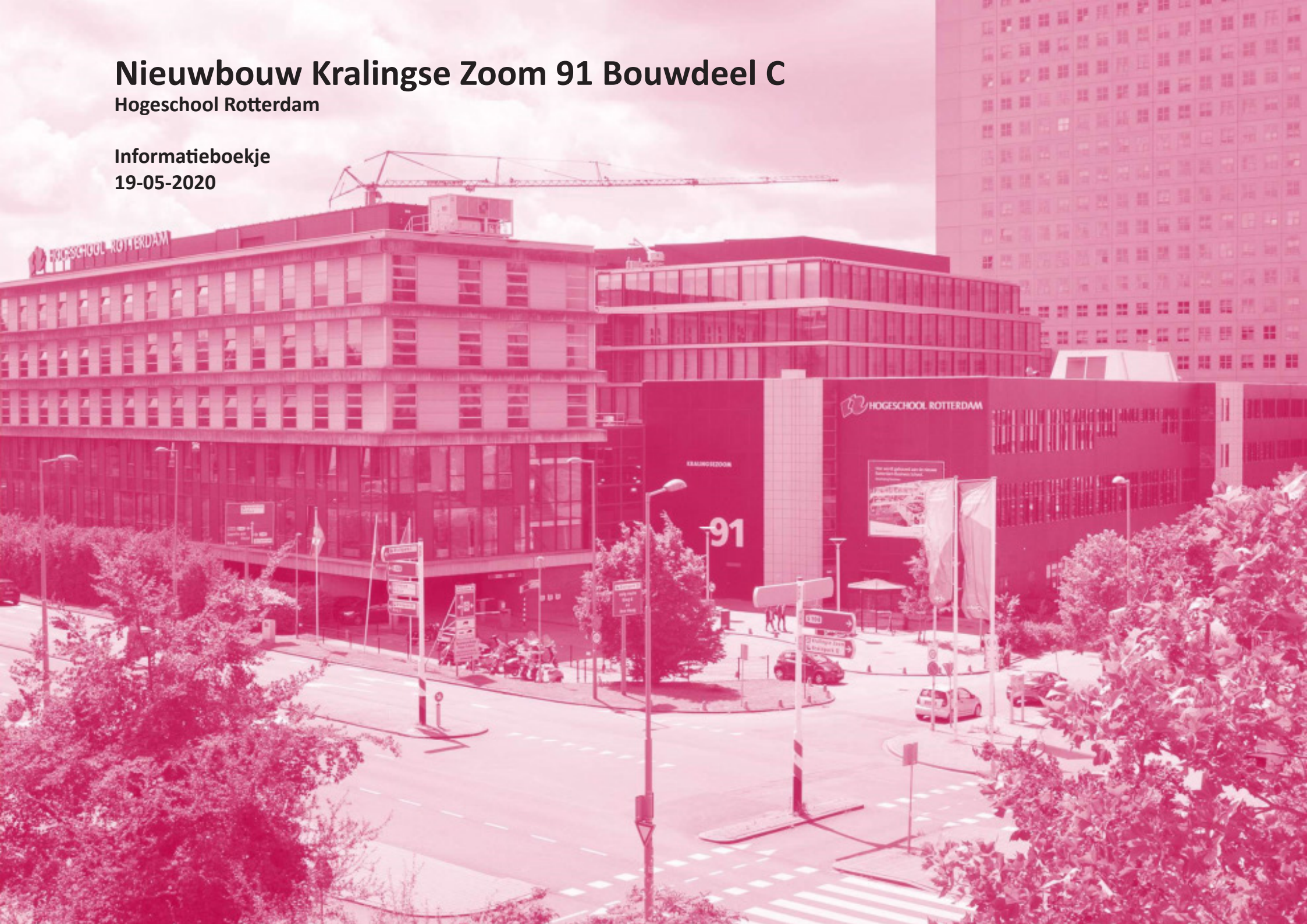


Nieuwbouw Kralingse Zoom 91 Bouwdeel C

Hogeschool Rotterdam

Informatieboekje
19-05-2020



Hogeschool Rotterdam (hierna HR) is voornemens om bouwdeel C, op de Kernlocatie Kralingse Zoom, (hierna KZC) te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het gebouw wordt in 2020 gesloopt door een reeds geselecteerde partij en de HR is op zoek naar een aannemende partij voor de realisatie van bouwdeel C. Dit informatieboekje behandelt de nieuwbouw van bouwdeel C aan de Kralingse Zoom 91 op de Woudestein campus te Rotterdam.

De Kralingse Zoom 91 is één van de kernlocaties van de Hogeschool Rotterdam en bestaat uit vier bouwdelen met een totaal bruto vloeroppervlakte (BVO) van circa 36.000 m². Het is de thuisplek van de Hogeschool Rotterdam Business School (HRBS) en de opleidingen in het economisch domein, met een studentpopulatie van ca. 12.500 leerlingen. Het nieuwe bouwdeel C krijgt een oppervlakte van ca. 14.000 m² BVO bovengronds.

De nadruk van het gebruik komt te liggen op de onderwijsfuncties voor de instituten Rotterdam Business School (RBS) en de opleiding Sportmarketing en -management (SMM). In het gebouw komen (multifunctionele) collegezalen van diverse afmetingen, onderwijsfuncties, kantoren en er is ruimte voor horeca. Naast de integraliteit tussen architectuur, installatietechniek en constructie wordt het bouwdeel fysiek aangesloten op de bouwdelen A, B en D.

Op de campus is weinig beschikbare bouwplaatsruimte en wordt het werk omgeven door gevoelige belendingen, zoals de drukbevolkte campus. Het werk zal grotendeels uitgevoerd worden in een periode waarbij de rest van de locatie (zijnde bouwdelen, A, B en D) in gebruik blijven.

De nieuwbouw en verhuizing dienen voorafgaand aan start studiejaar 2023-2024 gereed te zijn.

Locatie



De Kralingse Zoom 91 ligt op de Woudestein-campus van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Onderstaande luchtfoto geeft weer dat het plangebied (gele contour) aan de rand van de campus is gesitueerd en beslaat ca. 12.360 m². Een deel hiervan betreft bouwdeel C (rood vlak).

De buitenruimte van de locatie KZ moet goed aansluiten bij de Kernlocatie: veilig, schoon en representatief. De buitenruimte dient tevens bij te dragen aan de entreefunctie van het nieuwe bouwdeel C. Het merendeel van de grond rondom de locatie is in eigendom van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR).

Er zijn meerdere projecten in de omgeving die gevolgen hebben op de beschikbare bouwruimte en uiteindelijke representativiteit van HR op de Woudestein-campus. Het gaat hier met name om de nieuwe sportcampus, waarin HR een direct belang heeft als gebruiker, de groenzone tussen de sportcampus en de locatie Kralingse Zoom en de toegangswegen. Tussen de Thomas Morelaan en de nieuwe sportcampus ligt een braakliggend terrein. Gedurende de bouwprojecten vormt dit de locatie voor beide bouwterreinen.



Afbeelding 1: Luchtfoto campus Woudestein - rode marking is bouwdeel C, bron www.aerophotostock.com

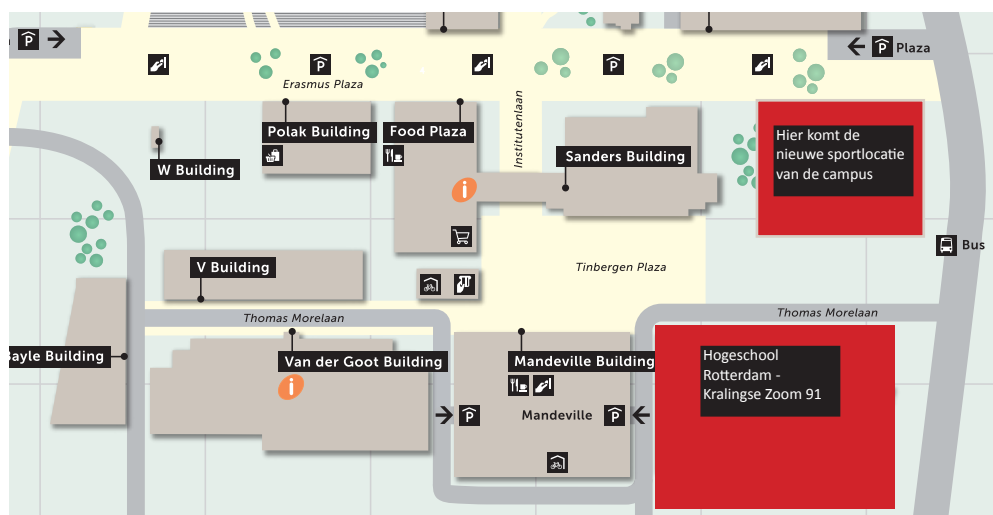
Het gebouw

Bouwdeel C vindt aansluiting bij de bouwdelen A, B en D. Daarnaast komen bij bouwdeel C meerdere nutsaansluitingen binnen (o.a. water, elektra en stadsverwarming). Mede hierdoor zijn er meerdere technische ruimten aanwezig die ook de andere bouwdelen voeden. Op de sprinklerruimte na blijven de bestaande technische ruimten behouden. Naast de technische ruimten staat ook een distributiestation van middenspanning.

Hieronder volgt per bouwdeel een aantal aandachtspunten:

Bouwdeel A

In het ontwerp van de architect wordt het dakvlak van bouwdeel A (gedeelte parallel aan de nieuwbouw) verhoogd en gekoppeld aan een vloerrand van de nieuwe constructie van bouwdeel C.



Afbeelding 2: Plattegrond Woudestein-campus

Bouwdeel B

De aansluiting van de nieuwbouw op de noordgevel van Bouwdeel B heeft naast de verplaatsingen van entreefuncties ook blijvende gevolgen voor het trappenhuis en de gangen en lokalen aan deze zijde. De hoofdentree komt in de langsgevel van Bouwdeel C en de ingang van de parkeergarage aan de oostzijde. Op de verdiepingen wordt middels een loopbrug over meerdere verdiepingen een verbinding gemaakt.

Bouwdeel D

Op bouwdeel D wordt op de begane grond aangesloten op de bestaande studiestraat, deze heeft een glaskap. De gevel van de nieuwbouw gaat hier op aansluiten. In de studiestraat bevinden zich ook 2 bestaande loopbuggen die aan zullen sluiten op de nieuwbouw. Op de verdiepingen komt over 3 verdiepingen een nieuwe loopbrug die bouwdeel C en D verbindt. Deze loopbrug en de aansluiting op bouwdeel D is onderdeel van de scope.

Architect:

Projectmanagement:

Constructeur:

Installatieadviseur & bouwfysica:

Bouwkostenmanagement:

Paul de Ruiter Architects

abcnova

Pieters Bouwtechniek

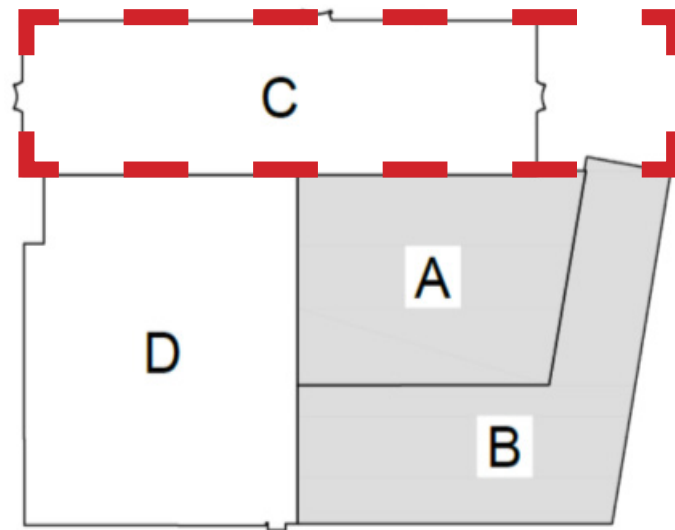
Valstar Simonis & DGMR

IGG Bouweconomie

Programmamanagement HR:

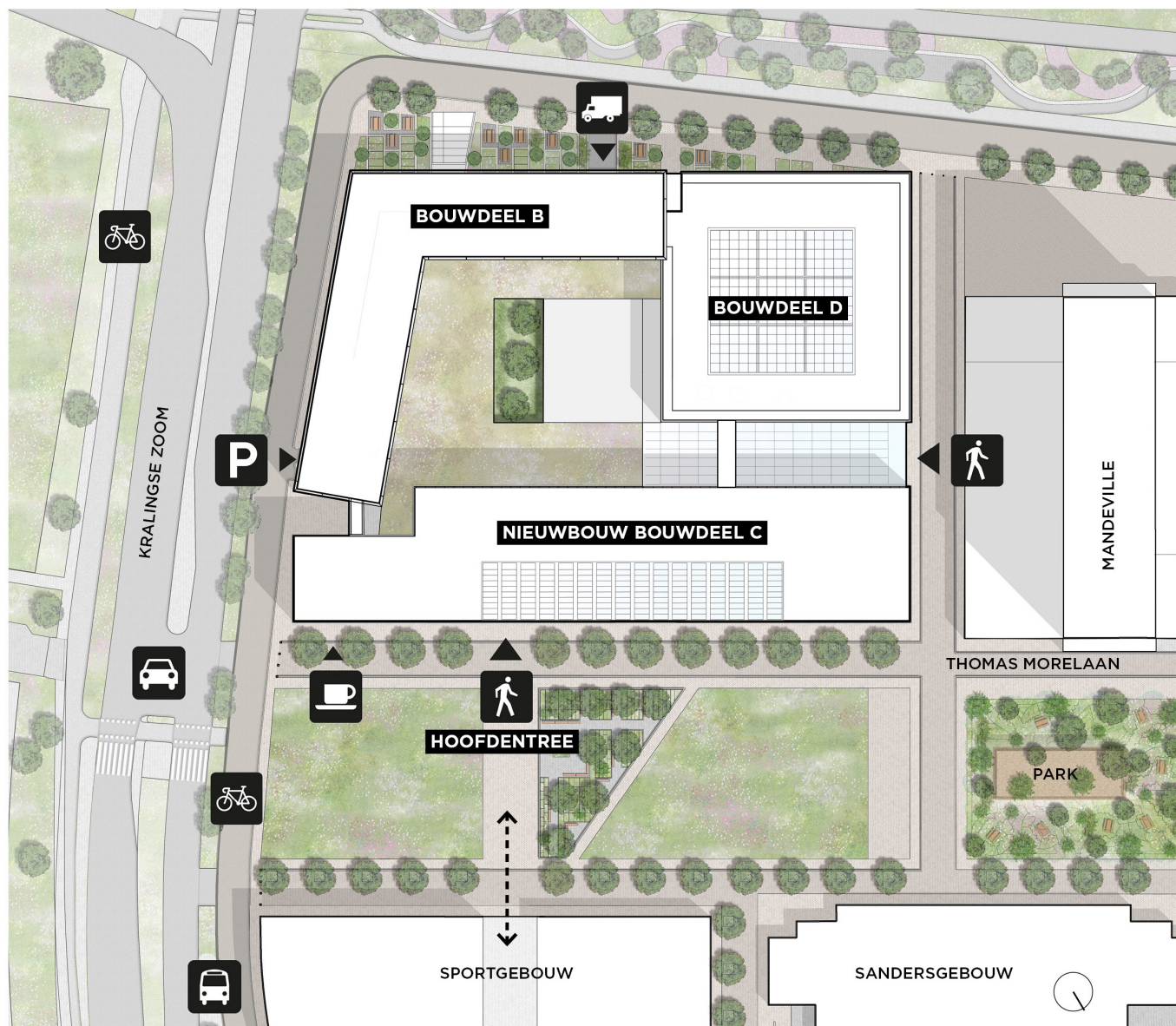
Dienst Faciliteiten en

Informatietechnologie (FIT)

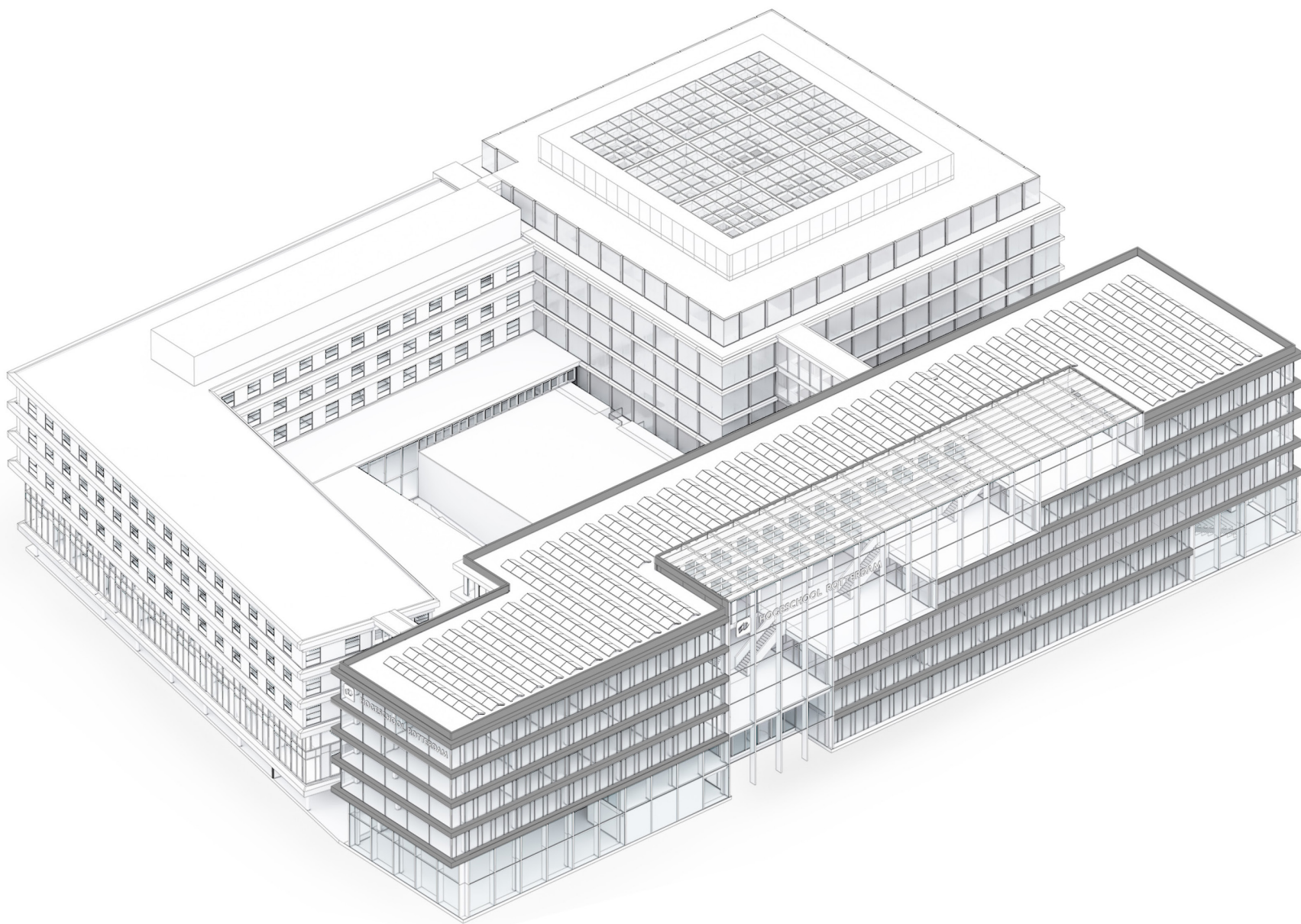


Afbeelding 3: Benaming van bouwdelen van HR-locatie Kralingse Zoom 91

Samenhang en stedelijke inpassing



Samenhang en stedelijke inpassing





Het nieuwe bouwdeel C wordt een zeer overzichtelijk en comfortabel gebouw van 5 lagen boven maaiveld. Het is een gebouw dat de gebruiker ervaart als een verlengstuk van het openbaar terrein. Samen met de bouwdelen A, B en D vormt het complex een kleinschalige campus. Bouwdeel C vormt het visitekaartje van deze campus. Vanuit deze ontwerpambitie is het concept van het atrium ontstaan. Een aantal ruimtes en bovenal het getrapte atrium worden ingezet als vorm- en identiteitsdrager binnen het neutrale casco. Een sterk contrast in ruimte, gevel, materialisering en gebruik zorgt ervoor dat juist zo'n uitzondering op de flexibel in te delen vloervelden een toekomstbestendige 'kapstok' is voor nieuwe ontwikkelingen.

Funcities

Het atrium vormt de hoofdentree voor alle gebouwdelen van De Kralingse Zoom 91. Het publiek loopt door de hoofdentree naar het midden van dit complex om vervolgens uit te wijken naar zijn/haar bestemming. Het concept van dit ontwerp is het sturen op van reuring naar rust. Op de begane grond (zowel binnen als buiten) zal er veel reuring plaatsvinden. Aan de plint komt een grand café en een mediatheek/bookstore. Op de begane grond bevindt zich ook een collegezaal. Hoe dieper je het gebouw ingaat hoe meer rust er wordt gecreëerd voor studeren en werken. Zo loopt men door het Atrium naar het centrum van de Kralingse Zoom 91 c.q. de studiestraat. Vanaf hier loopt men naar de 1e verdieping waar het publiek uit kan wijken naar de verschillende bouwdelen. In het gebouw worden voornamelijk onderwijs- en kantoorvoorzieningen ondergebracht inclusief alle bijbehorende nevenfuncties. Op de eerste verdieping wordt een toetscentrum gerealiseerd. Op de verdiepingen hierboven zijn kantoren, onderwijsruimtes en studieplekken te vinden. Deze verdiepingen zijn flexibel in te delen op basis van een 1,8 meter grid.

Stramienmaat

Het gebouw is uitgelegd op een stramienmaat van 7,20, zoals te zien aan de noordgevel. Het stramien vormt de basis voor het inpassen van deze

ruimten.

Duurzaamheid

De Hogeschool Rotterdam wil een Energie Neutraal gebouw maken. Onder energieneutraal wordt verstaan dat de infrastructuur, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen, evenveel energie opwekt als dat het gebruik voor zowel gebouw gebonden energie als gebruiksgebonden energie. Tevens worden op de volgende onderdelen een aantal doelen nagestreefd:

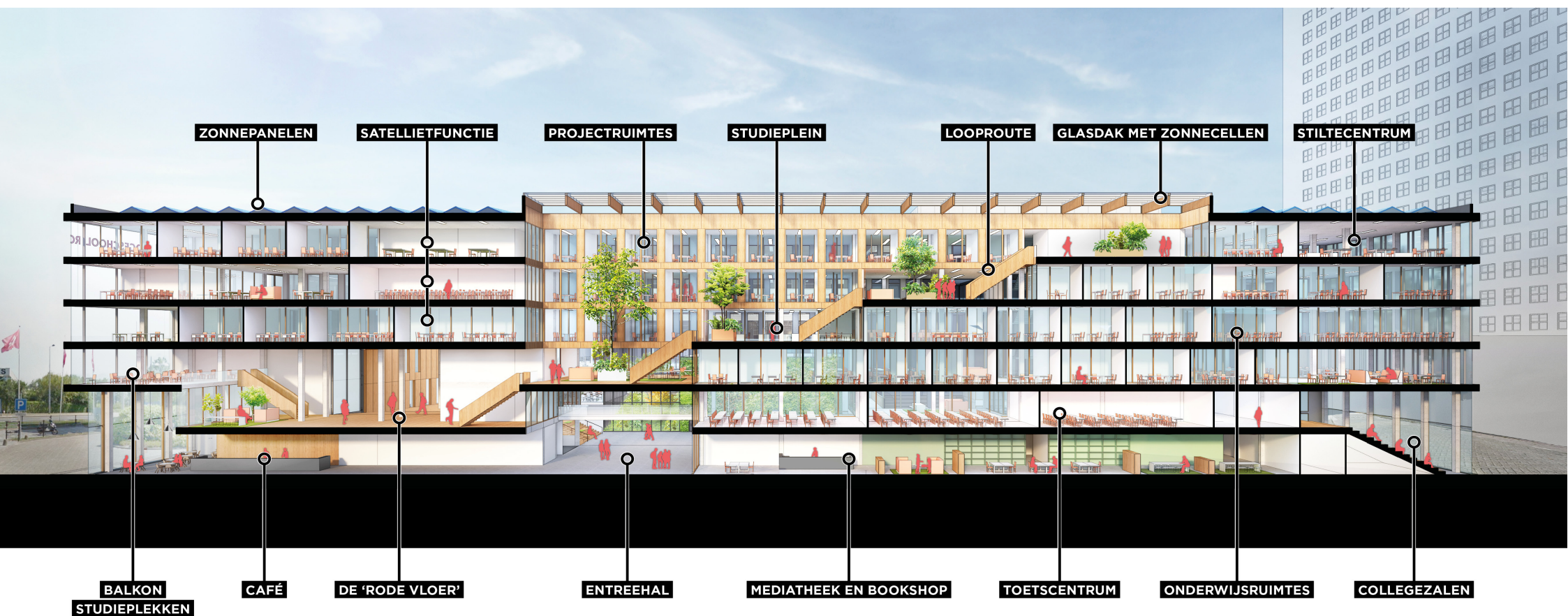
- Ten aanzien van mobiliteit geldt dat voor fietsparkeren en opladen van e-bikes extra voorzieningen worden getroffen.
- Bouwdeel C kan op een eenvoudige wijze invulling (blijven) geven aan een veranderende vraag van het onderwijs. Het adaptief vermogen van het gebouw is hierin belangrijk.
- Bouwdeel C dient als voorbeeldproject voor HR om circulair te gaan bouwen.
- Het gebouw wordt gezond gemaakt door een comfortabel binnenklimaat, goede akoestiek en voldoende (dag)licht.

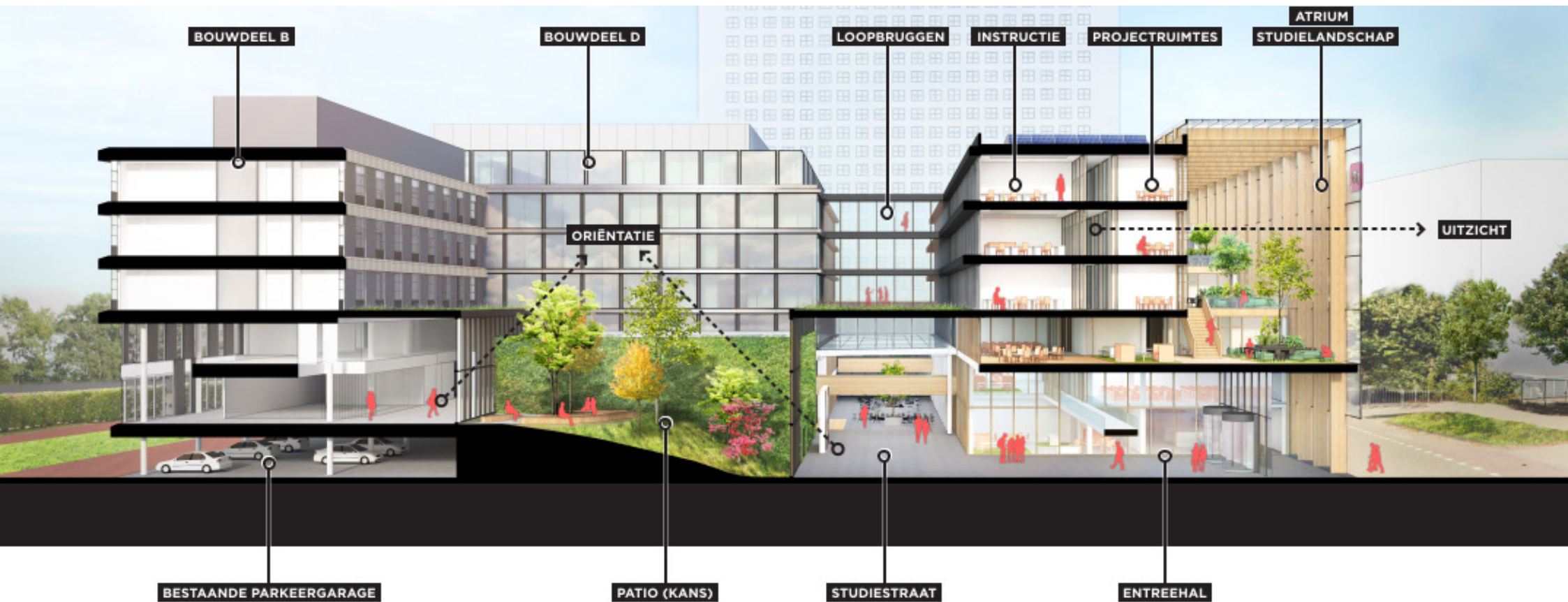
Invulling over hoe dit bewerkstelligd wordt zal bij de gunningsfase verstrekt worden.

Brandveiligheid

Het gebouw zal aansluiten op de bouwdelen A, B en D. Ten aanzien van (brand)veiligheid moet rekening worden gehouden met een integraal brandveiligheidsplan en een integrale brandmeldcentrale.

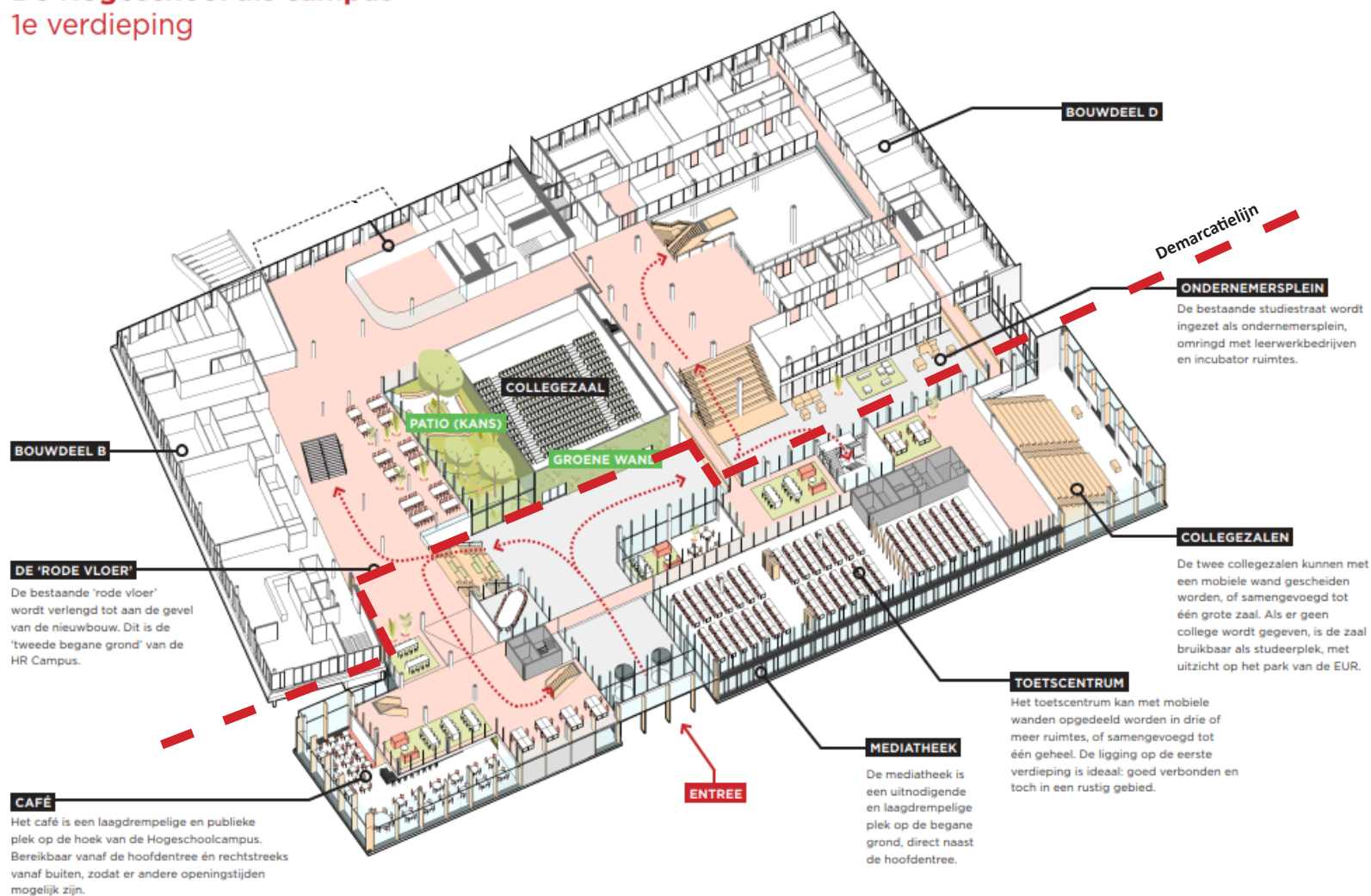






Tekeningen & visuals worden ter informatie verstrekt om een inschatting te kunnen maken over de omvang van het project. Het VO kan afwijken van de hierin opgenomen tekeningen & visuals. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekeningen en visuals in dit informatieboekje.

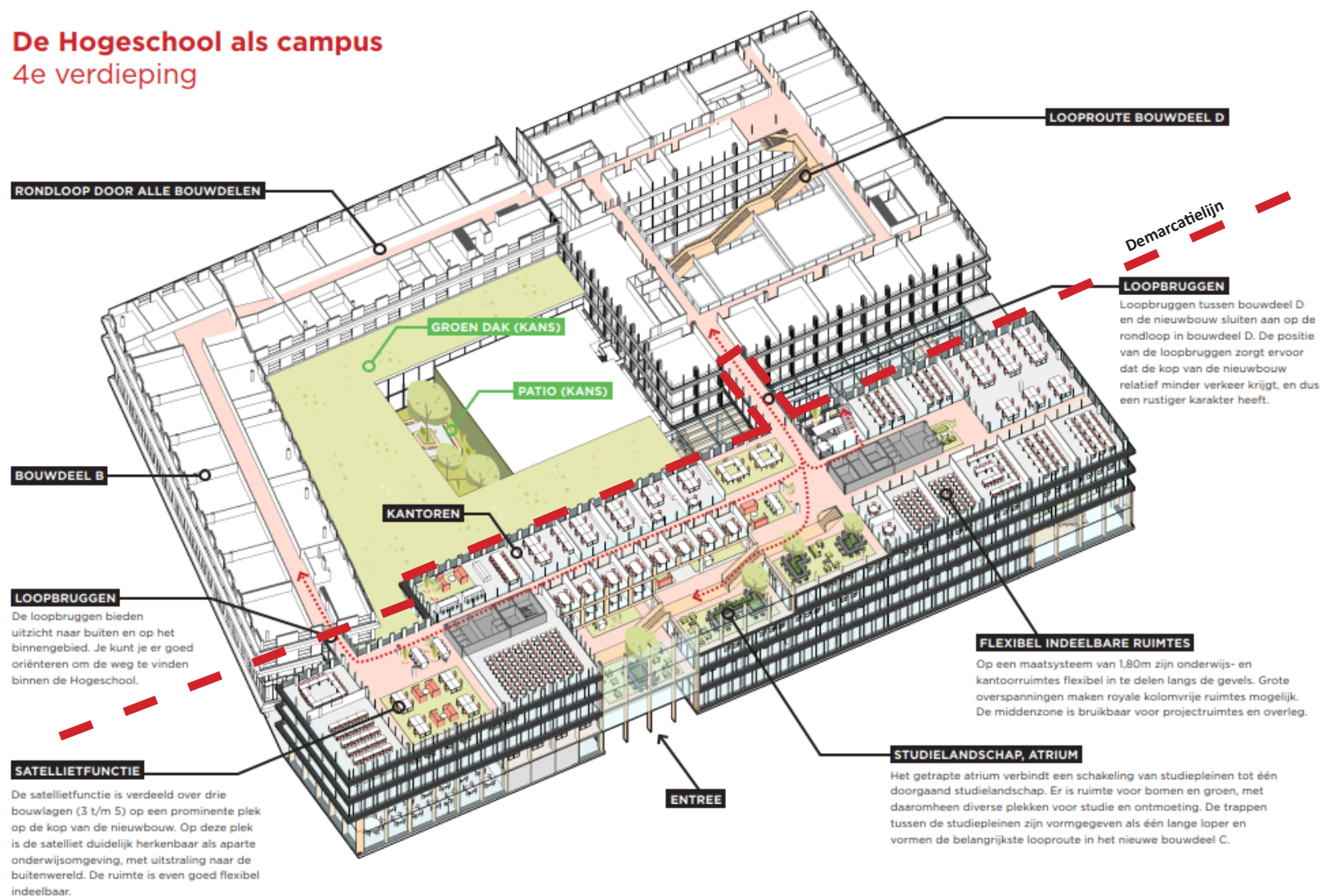
De Hogeschool als campus 1e verdieping



Tekeningen & visuals worden ter informatie verstrekt om een inschatting te kunnen maken over de omvang van het project. Het VO kan afwijken van de hierin opgenomen tekeningen & visuals. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekeningen en visuals in dit informatieboekje.



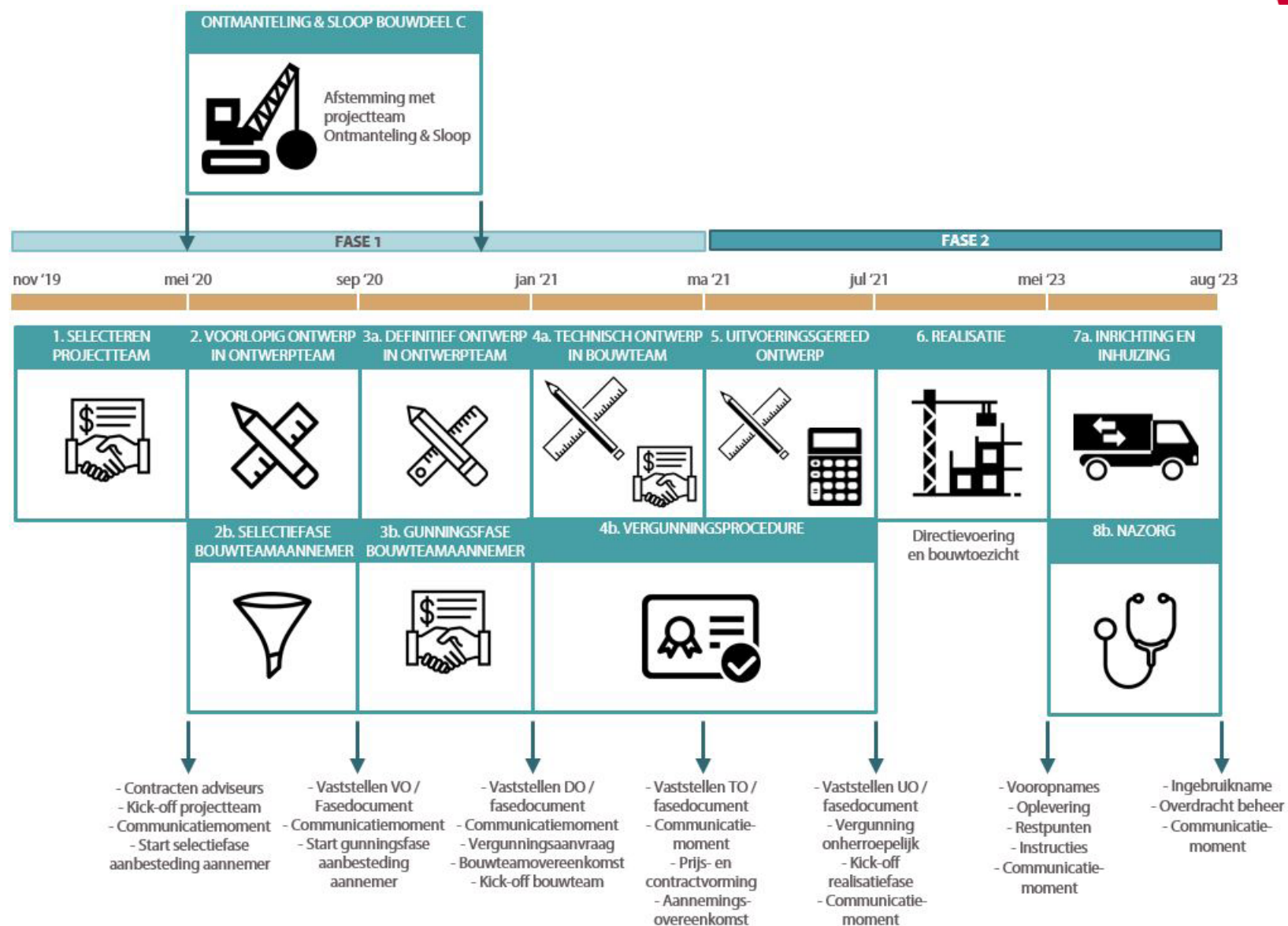
De Hogeschool als campus 4e verdieping



Tekeningen & visuals worden ter informatie verstrekt om een inschatting te kunnen maken over de omvang van het project. Het VO kan afwijken van de hierin opgenomen tekeningen & visuals. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekeningen en visuals in dit informatieboekje.

Leven in de plint





In onderstaand figuur zijn de te nemen stappen schematisch weergegeven. Na afronding van het DO sluit de bouwteampartner aan en wordt een Technisch Ontwerp (TO) gezamenlijk uitgewerkt. Onder voorwaarden volgen dan de fasen Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO), bouwvoorbereiding en realisatie. De deadline voor een operationeel onderwijsgebouw ligt op start studiejaar 2023-2024. Bovenstaand schema is indicatief en kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Voor de Hogeschool Rotterdam zijn de volgende fasen van toepassing:

- Verificatie DO
- Technisch Ontwerp
- Prijs & contractvorming
- Uitvoeringsgereed ontwerp
- Uitvoering
- Nazorg



**Dit informatie boekje is met zorg samengesteld ter informatie aan
mogelijke geïnteresseerden voor de Nieuwbouw Bouwdeel C aan de
Kralingse Zoom 91 van Hogeschool Rotterdam.**

Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.