



Uitnodiging

**MARKTCONSULTATIE NIEUWBOUW
ONDERWIJSBOULEVARD 256, DEN BOSCH**

Brabant  Wonen

avans
hogeschool

WANNEER?

Datum: Woensdag 8 december 2021.

Tijd: Start om 15.30 uur. Einde uiterlijk om 17.00 uur.

Locatie: Online
(op locatie kan helaas niet vanwege de coronamaatregelen)

Vooraf aanmelden:

U meldt zich uiterlijk 3 december 2021 aan via arv.vissers@avans.nl (Ton Vissers).
Na aanmelding ontvangt u van ons de link voor de online marktconsultatie.

HOE?

avans
hogeschool

Brabant  Wonen

Vanuit Avans Hogeschool en BrabantWonen houden we een interactieve sessie met de markt.

We starten met een plenaire sessie waarbij we toelichting geven op ons nieuwbouwproject. Vervolgens hebben marktpartijen de mogelijkheid om vragen te stellen. Ook gaan we graag in gesprek, onder andere over onderstaande vragen:

1. Zijn er kanttekeningen of suggesties ten aanzien van de door ons voorgestelde planning?
2. Zijn er kanttekeningen of suggesties ten aanzien van de door ons voorgestelde integrale omvang van de opdracht? Dit kan zowel betrekking hebben op een mogelijke ruimtelijke onderverdeling in percelen (bijvoorbeeld onderwijs, parkeren, wonen) als in technische disciplines (B/E/W).
3. Heeft u suggesties ten aanzien van de kwalitatieve gunningscriteria (beste prijs-kwaliteitverhouding) die tot goed onderscheidend vermogen tussen partijen kunnen leiden bij een traditioneel (UAV 2012) project?
4. Heeft u in het algemeen suggesties voor de te starten aanbestedingsprocedure?

We vragen u vriendelijk om vooraf een reactie te geven op bovenstaande vragen. Dan kunnen wij de antwoorden vooraf anoniem verwerken, waardoor de online discussie efficiënter verloopt. U kunt uw antwoorden **tot 6 december** mailen naar arv.vissers@avans.nl (Ton Vissers).

Deelname aan onze marktconsultatie is vrijblijvend en heeft geen invloed op uw eventuele deelname aan de voorgenomen aanbesteding. Er zijn geen kosten aan verbonden voor zowel de aanbestedende dienst als de marktpartijen.



WAAROM?

Doel marktconsultatie

Met dit document willen we enerzijds marktpartijen informeren over de aanstaande aanbesteding. Anderzijds willen we ook vragen stellen aan de markt zodat we een goed passende uitvraag kunnen formuleren.

Avans Hogeschool en BrabantWonen ontwikkelen nieuwbouw op het terrein van de voormalige kunstacademie aan de Onderwijsboulevard in 's-Hertogenbosch.

Introductie

Aan de Onderwijsboulevard 256 in 's-Hertogenbosch stond tot begin 2021 een gebouw waar voorheen de kunstacademie gevestigd was en dat daarvoor ook voor bedrijfsdoeleinden werd gebruikt. Dit pand is in het voorjaar van 2021 gesloopt.

We willen deze locatie met een nieuw programma invullen. De grond is eigendom van Avans Hogeschool. Avans wil hier samen met BrabantWonen een campus realiseren:

- een onderwijsgebouw voor Avans van circa 21.000 m² BVO
- circa 125 (studenten)woningen voor BrabantWonen

In het programma is ook 300 m² lichte horeca, parkeren en groene verblijfsruimte opgenomen.

Plangebied

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch in de wijk 'Paleiskwartier'. Deze wijk bevindt zich ten westen van de binnenstad, aangrenzend aan het station en de spoorverbinding tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven/Tilburg.

Aan de westkant van deze wijk bevindt zich de Onderwijsboulevard, waaraan de planlocatie is gelegen. Deze straat bestaat voor een belangrijk deel uit bebouwing ten behoeve van onderwijs, met name aan de westkant, terwijl ook diverse blokken met gestapelde woningbouw aan de weg gesitueerd zijn.

Het plangebied betreft uitsluitend het perceel Onderwijsboulevard 256 en wordt ten noorden begrensd door de Hugo de Grootlaan, ten oosten door de Statenlaan, ten zuiden door de Markiezenstraat en ten westen door de Onderwijsboulevard.

avans
hogeschool

Brabant  Wonen



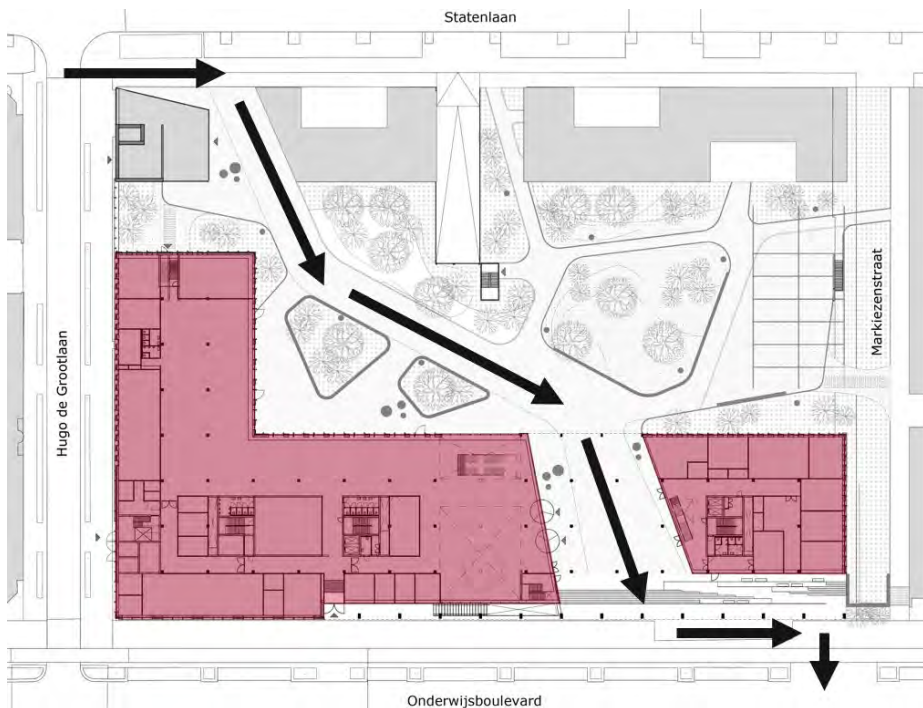
Locatie

De ontwikkeling vindt plaats op het perceel gelegen op de hoek van de Onderwijsboulevard en de Hugo de Grootlaan. Het te ontwikkelen terrein ligt in de uiterste noordwesthoek van het Paleiskwartier.

De nieuwe onderwijsgebouwen liggen aan de Onderwijsboulevard. De verbinding met de entree van het bestaande hoofdgebouw van Avans, ondersteunt daarmee de campusgedachte op een logistiek-efficiënte manier.

De nieuwe woongebouwen liggen aan de Statenlaan grenzend aan de vijver boven de publieke parkeergarage aan de Hugo de Grootlaan.

De ontwikkeling ligt direct bij het centraal station en het busstation aan het Stationsplein. De gebruikers van de nieuwbouw zullen dan ook vaak van het openbaar vervoer gebruikmaken. Looplijnen krijgen daarmee een belangrijke functie. Het ontwerp voorziet dan ook in een diagonaal door de plot, om voetgangersverkeer van het station naar de onderwijsgebouwen aan de Onderwijsboulevard op een efficiënte manier af te wikkelen.



Kenmerken

De onderwijscampus kenmerkt zich door een geleed onderwijsgebouw en een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte.

Het onderwijsgebouw kent een bruto vloeroppervlak van circa 20.700 m² en heeft een indeling in een noordelijk deel en een zuidelijk deel, geschakeld door een transparant atrium.

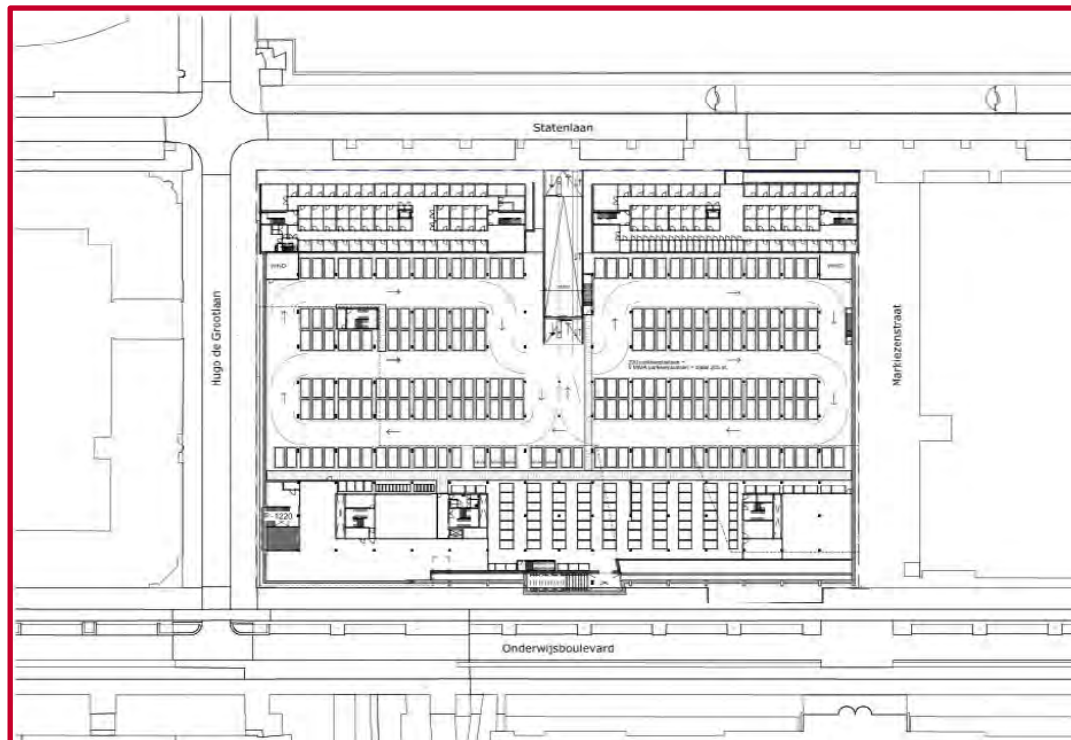
De hogere plint van het gebouw geeft ruimte aan de algemene onderwijsfuncties zoals entree, sociale ontmoeting, catering, evenementenruimte en collegezaal. De verdiepingen zijn expliciet domein van de opleidingen.

De woongebouwen huisvesten een tweetal type wooneenheden. Het betreffen eenpersoons (studio's) en tweepersoons studentenwoningen. Er worden vooralsnog 23 studio's en 102 appartementen ontwikkeld. De woongebouwen kenmerken zich een door ingesnoerde gevelstructuur, zodat alle wooneenheden voorzien kunnen worden van daglicht. De woningen zijn voorzien van een aparte berging in het souterrain.





Het hele terrein voorzien we van een ondergrondse bouwlaag voor de totale parkeerbehoefte voor auto's en fietsen. In deze ondergrondse laag plaatsen we ook de bergingen voor de woningen. Het totaal aantal autoparkeerplaatsen is 205 (waarvan 5 mindervalide) en 900 fietsenstallingen. De ingang voor gemotoriseerd verkeer ligt aan de Statenlaan (oostgevel). Fietsers kunnen via een fietsentrap vanuit de Onderwijsboulevard de kelder bereiken. De kelder kent daarnaast een zone voor installaties, de interne milieustraat en het waterbassin voor de sprinklerinstallatie.



Uitbreiding

Vanuit het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan is het wenselijk om tot een zo groot mogelijke bebouwingsdichtheid te komen. Dit houdt in dat er nog groeicapaciteit op het terrein voorhanden is.

Op de schets hieronder is aangegeven dat een uitbreiding met een gelijke omvang van de lob die nu aan de Hugo de Grootlaan is ontwikkeld, in de toekomst 'bestemmingsplan-technisch' mogelijk is. Het in hetzelfde plaatje aangegeven rode deel is een deel dat in de toekomst een mogelijke functiewisseling kan ondergaan. Bij substantieel teruglopende behoefte aan onderwijsruimten, kan deze gemarkeerde zone worden getransformeerd naar woningen.



Duurzaamheid

De volgende duurzaamheidsmaatregelen zijn opgenomen in het ontwerp:

- WKO-installatie
- PV-panelen
- Waterretentie d.m.v. kratten op daken en buitenterrein
- Groene gevels
- Natuurinclusief bouwen voor beschermde diersoorten



Het toevoegen van een bruikbare buitenruimte geeft de gebruikers van het gebouw de mogelijkheid deze goed te gebruiken. Het zal zeker een positieve bijdrage leveren aan het gevoel van welbehagen van de gebruikers. Ook stimuleren we hiermee een gezondere levensstijl door optimaal bewegen mogelijk te maken.

Flexibiliteit

Het gebouw kan zich door de modulaire opzet van het ontwerp (zowel bouwkundig als installatietechnisch) goed aanpassen aan andere inrichtingen als gevolg van veranderende eisen van gebruikers:

- groei opleidingen.
- andere onderwijsvormen.
- transitie van onderwijsruimten naar bijvoorbeeld wonen en vice versa.
- aanpassen van de omvang en functionaliteit van ruimten.

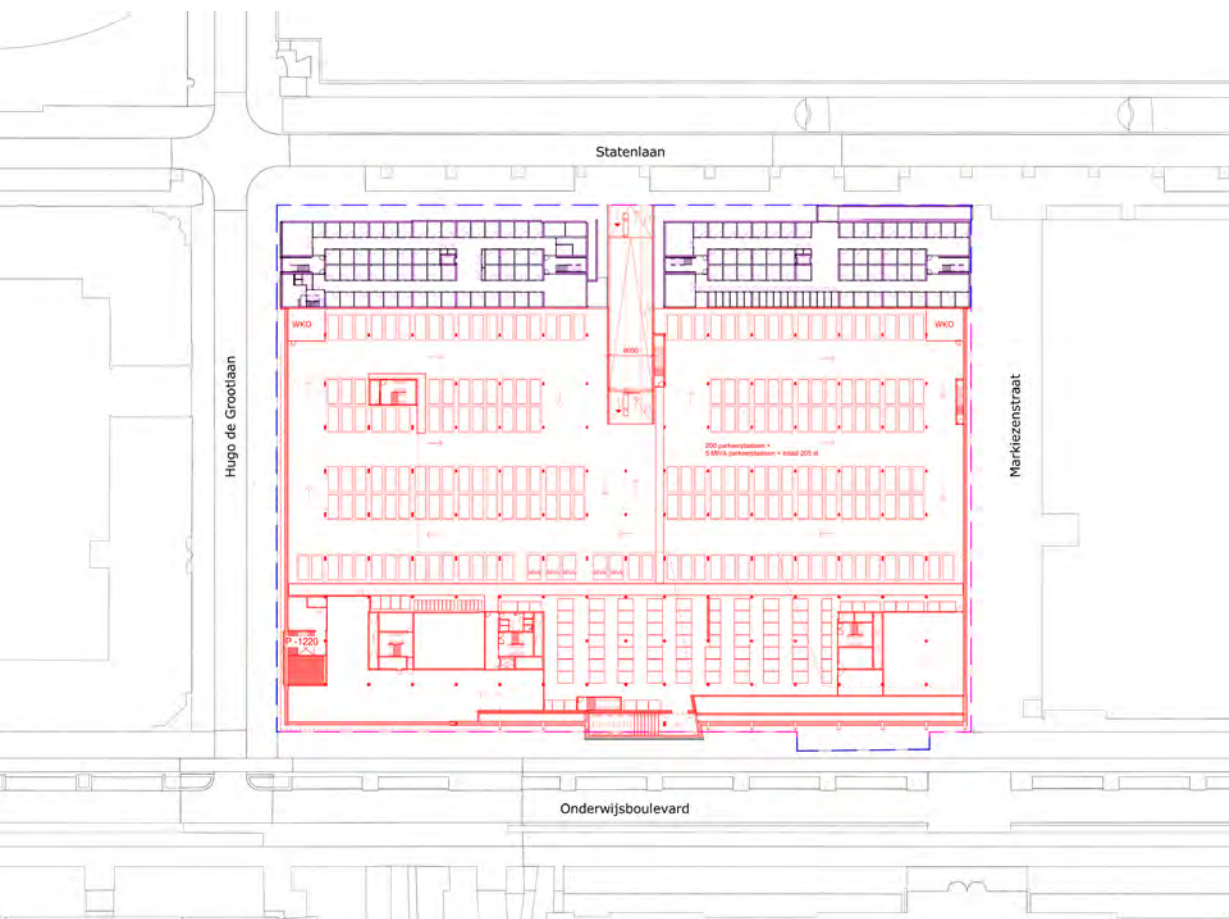
Door te kiezen voor een simpele, eenduidige opzet van de bouwstructuur, worden onnodig ingewikkelde details voorkomen en wordt de realisatie van het gebouw eenvoudiger. Ook aanpassingen in de toekomst worden dientengevolge eenvoudiger uitvoerbaar. Door de hoge mate van repetitie in de gevels wordt deze opzet ondersteund.

Proces

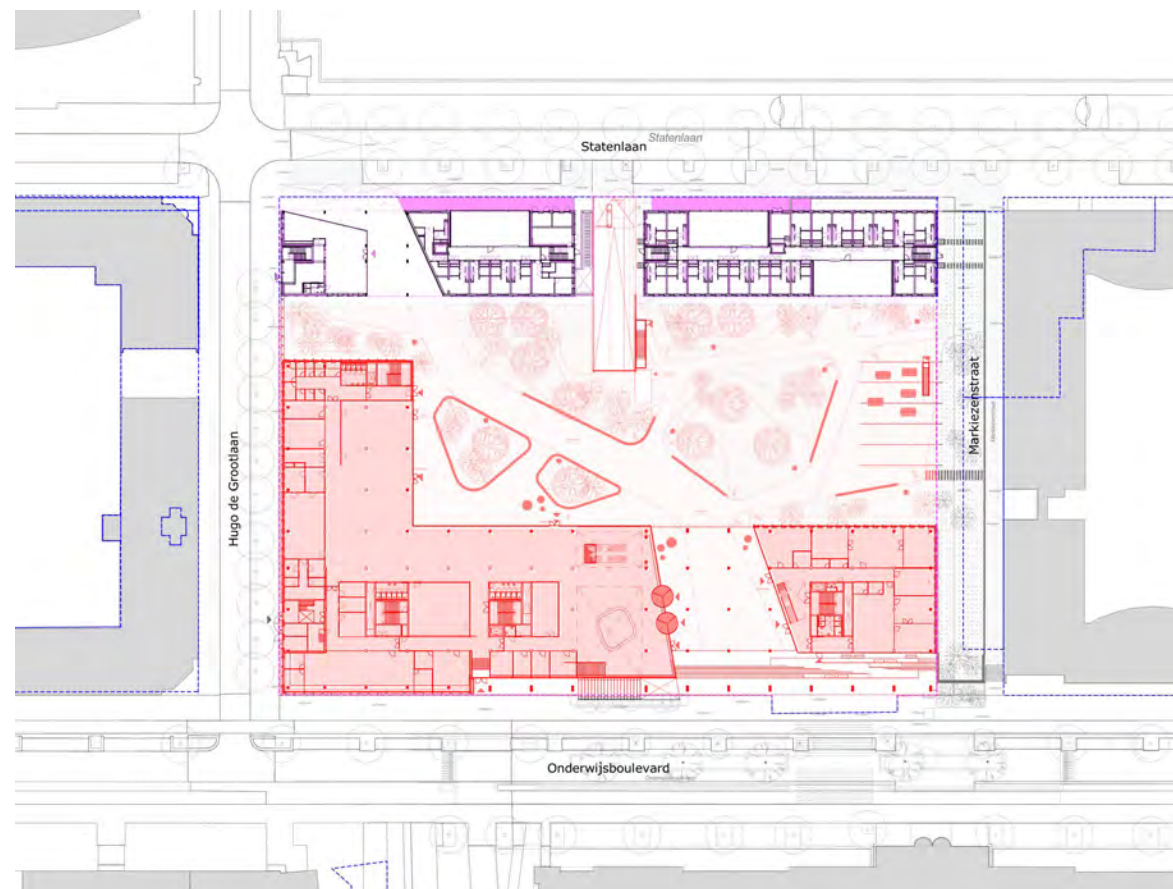
Op dit moment (november 2021) is de DO-fase afgerond en is het ontwerpteam doende met de uitwerking van het TO. De verwachting is dat we dit medio april 2022 zullen afronden.



Demarcatie ontwikkeling Avans en BrabantWonen



Kelderniveau



Bovenbouw

Aanbesteding

Avans is voornemens om als penvoerder op te treden voor de aanbesteding van de gehele ontwikkeling, Zowel het onderwijsgebouw als het woongebouw zal in een hand worden aanbesteed, waarbij Avans als penvoerder optreedt.

De onderlinge juridische verhoudingen tussen Avans en BrabantWonen is onderwerp van uitwerking. Vooralsnog wordt uitgegaan van een Europese niet-openbare aanbesteding op basis van een uitgewerkt TO.

De uitvraag zal 1 perceel omvatten, waarbij de bouwkundig hoofdaannemer verantwoordelijk is voor de uitvoerende partijen.

Planning

Voor Avans is de planning van de ingebruikname van haar onderwijsgebouwen verbonden aan het ritme van een studiejaar. Een grootschalige operatie als het in gebruik nemen van circa 20.000 m² BVO kan voor Avans alleen maar rondom een zomervakantieperiode plaatsvinden. Als daarbij de inrichting en ingebruikname door Avans, moet plaatsvinden aansluitend aan de bouwkundige oplevering, dan moet deze uiterlijk op 1 juni hebben plaatsgevonden.

Avans gaat uit van een ingebruikname in augustus 2024. Dit resulteert in de volgende mijlpalen van de planning:

Mijlpaal	Datum
Afronding SO-fase	December 2020
Afronding VO-fase	Mei 2021
Afronding DO-fase	Oktober 2021
Afronding TO-fase	April 2022
Procedure Wro en OV gemeente (afgerond)	September 2022
Start selectiefase (EU niet-openbaar)	Januari 2022
Start gunningsfase (EU niet-openbaar)	April 2022
Gunning definitief	September 2022
Start uitvoering nieuwbouw, inrichten bouwterrein (afhankelijk van Wro-procedure)	September 2022
Oplevering (afhankelijk van Wro-procedure)	Juni/juli 2024
Ingebruikname (afhankelijk van Wro-procedure)	Augustus 2024

**Alvast hartelijk dank voor uw komst en
medewerking aan onze marktconsultatie.**



avans
hogeschool