

Transformatie school Maerlant Brielle in wooncomplex

05-07-2016 22:56

Het Maerlant college in Brielle zal van schoolgebouw tot wooncomplex getransformeerd worden. Tijdens de laatste Provada vond de officiële ondertekening plaats voor de herontwikkeling van het Maerlant College in Brielle.

Errol Ooft, directeur van Ingenieursbureau IOB, woont in Brielle. Hierdoor kent hij Brielle goed. Van de projectleider van de gemeente Brielle ontving IOB daarom een uitnodiging om een plan met bieding in te dienen voor de transformatie van het Maerlant College. Om het beste plan te kunnen indienen heeft IOB een architect gezocht die kennis had van jonge monumenten. Dat was niet lastig, met ReddeKuip had IOB al samengewerkt met Joris Molenaar van Molenaar & Co. Een projectontwikkelaar, die een goede bieding kon doen en het ontwikkelrisico op zich wilde nemen, is gevonden in Hans Borsje van VolkerWessels Vastgoed.

Opknappen onvoldoende

‘Om een transformatie te laten slagen is een samenwerking met de juiste partijen van belang’, aldus Errol Ooft. De combinatie Ingenieursbureau IOB, VolkerWessels Vastgoed en Molenaar & Co architecten hebben uiteindelijk ook de tender voor de transformatie gewonnen. De tender is primair gewonnen door het beste plan te maken. Hierbij wordt niet alleen het huidige monument getransformeerd, maar wordt aan de achterzijde ook een moderne uitbreiding gerealiseerd. Architect Joris Molenaar en Errol Ooft waren het eens dat alleen het oude monument opknappen onvoldoende is om het gebouw een nieuwe levensfase van 50 jaar in te laten gaan. Uiteraard was ook de bieding van VolkerWessels van belang om de Tender te winnen. IOB heeft voor die bieding de stichtingskosten bepaald. VolkerWessels heeft de marktverkenning gedaan, de opbrengsten bepaald en uiteindelijk de bieding uitgebracht.

Haalbaarheidsstudie

De Hogere Burgerschool (HBS), later Maerlant College van Brielle is opgericht in 1923 als schoolcomplex. Sinds vijf jaar heeft het Maerlant college een nieuwe locatie betrokken en zit in het oude pand een leegstandbeheerder. Als onderdeel van de nieuwbouwplannen wilde de gemeente Brielle inzetten op een transformatie van het monumentale oude schoolgebouw. De technische uitwerking wordt verzorgd door Ingenieursbureau IOB. In de haalbaarheidsstudie is onderzocht wat de prestaties van het huidige complex zijn en met welke eisen rekening gehouden moet worden. IOB heeft dat voor al haar vakdisciplines bekeken: constructies, bouwtechniek, brandveiligheid, bouwfysica en de gebouwgebonden installaties.



Afgepeld

Een opvallend en belangrijk aandachtspunt in het gebouw is de betonvloer. Deze is namelijk maar 8 cm dik (lees: dun). Dit heeft invloed op zowel geluid- als brandwering. Om te zorgen dat op alle punten voldaan wordt

aan het bouwbesluit heeft IOB oplossingen bedacht. Om de haalbaarheid te bepalen is alles in eerste instantie zo breed mogelijk benaderd, dit is langzaam afgepeld tot het beste plan. En dit plan heeft ertoe geleid dat op de Provada de officiële handtekening is gezet om te gaan herontwikkelen.

In de oudbouw wordt gebruik gemaakt van de bestaande indeling van de klaslokalen. Patrick Meerkerk, projectleider beheer & onderhoud bij IOB: 'De koper bepaalt uiteindelijk de definitieve indeling. De koper kan kiezen uit het koppelen van meerdere klaslokalen tot een nieuw appartement.' Om het gebouw een nieuwe levensfase te geven en exploitabel te maken is gekozen om het uit te breiden met twee nieuwbouwwolumes. Hier komen tien appartementen in die volledig voldoen aan de eisen van nieuwbouw.

Modelwoning

Binnenkort wordt een modelwoning ingericht om de verkoop te kunnen starten. Wanneer 70% verkocht is zal de volgende fase gaan starten. 'In deze fase gaat IOB het volledige complex BIMmen', aldus Patrick Meerkerk. Het BIMmen moet uiteindelijk de faalkosten voor Aannemer Kroon & de Koning reduceren tot 0. Daarnaast zal in overleg met de nieuwe VVE worden bepaald waar het model in de gebruiksfase voor wordt ingezet.