

# De Rotterdamsche School Aan tafel met de bouwer, de architect en de gemeente

In februari 2015 kocht transVORM een monumentaal schoolgebouw aan de Britnerstraat in Rotterdam om het te transformeren naar grondgebonden woningen en appartementen met behoud van het authentieke karakter en de cultuurhistorische waarde. Gert-Jan Bezemer was alleszins anders wat er nodig is voor een succesvol transformatieproject. De adjunct-directeuren van transVORM in gesprek met architect Arno van Schaik en Gábor Everraert, projectmanager Transformatie bij de gemeente Rotterdam.

## De voorbereiding Transformatie van een schoolgebouw

In het tweede kwartaal van 2017 begint transVORM met de transformatie van 'De Rotterdamsche School'. Vooraf deed transVORM gedegen onderzoek naar de haalbaarheid. Adviseurs zoals de architect, de constructeur en een bouwfysisch specialist stelden de status van het pand vast. transVORM liet de geluidscontouren berekenen, een milieu-effectrapportage maken en een energielabelonderzoek en bouwhistorisch onderzoek doen. De ontwikkelaar onderzocht met de architect de beste verkaveling, passend bij de behoefte van potentiële kopers. Het ontwerp is van EGM architecten, Imd Raadgevende Ingenieurs tekende voor de constructie. Vorderingen zijn te volgen op de website van transVORM.

## Gedeelde passie

Bezemer: "Het gehele team is aangesloten bij het Nationaal Renovatie Platform. Het is belangrijk dat je dezelfde taal spreekt en dezelfde passie hebt. We gaan hier namelijk aan de slag met een heel bijzonder pand. Dat kan natuurlijk nooit zonder de gemeente. Gábor is de olie tussen alle schijven." Everraert: "transVORM liet als één van de eersten zien wat er mogelijk is, bijvoorbeeld op het Transformatieplein tijdens de vastgoedbeurs PROVADA 2013. Transformatie van leegstaand vastgoed is nu hot, maar de voorlopers hebben een voorsprong. Gemeente, architect en ontwikkelaar moeten elkaar op het juiste moment weten te vinden. Transformeren is nu eenmaal veel moeilijker dan nieuwbouw."

## De kracht van de plek

Bijna twee jaar later start de transformatie naar 42 appartementen. Van Schaik: "De kracht van een plek en de geschiedenis zijn belangrijk. Een gebouw wordt tegenwoordig niet zo heel snel meer gesloopt. Bij transformatie kijken we naar wat het de omgeving biedt en of het nog potentie heeft, ook al is transformeren duurder dan nieuwbouw."

De Rotterdamsche School bestaat uit vier bouwdelen, genoemd naar de oorspronkelijke functies: het Klooster, de Kapel, het Lyceum en de Gymzaal. Van Schaik: "Een fantastische dynamische plek, een gemeentelijk monument in het centrum van Rotterdam, buiten de oude brandgrens. En iedere woning is uniek. Zo heeft het Lyceum veel hoge ruimtes. We maken zo veel mogelijk grondgebonden woningen met een eigen entree aan de straat. Je kunt er een loft van maken, maar ook een drie- of vierkamerappartement. Kopers kunnen de indeling binnen technische kaders aanpassen."

## Authentieke details

Bezemer: "We gaan kopers straks heel persoonlijk begeleiden bij hun wensen. De lat ligt hoog. Dat geldt ook voor het monumentale aspect. Voor transVORM ligt daar echt de focus." Van Schaik: "De monumentale waarde van het pand is door Dröge Bureau voor Bouwhistorie in kaart gebracht. Met een transformatie - en zeker van een monumentaal pand - kun je niet alleen

beweegredenen hebben vanuit commercieel oogpunt. Mooie elementen zoals een monumentale houten trap konden we in overleg met de brandweer behouden als veilige vluchtweg. Door het onafhankelijke onderzoek kent iedere partij aan tafel de monumentale waarde van het gebouw." Everraert: "Het is niet zo dat de gemeente aan die tafel zit om mee te ontwerpen, maar we proberen vooral helderheid te geven. Wat de belangrijkste valkuilen zijn om een patstelling te voorkomen. Ook met zo'n cultuurhistorisch waardeonderzoek blijft het puzzelen, maar dan weet je wel: dit zijn de kaders."

## 3D-scans

Van Schaik: "We hebben 3D-scans gemaakt door het 3D inmeten van het pand en het te modelleren in BIM. Dan heb je 95% van de gegevens. En dat is heel veel waard gebleken. Je kunt zo op elke plek een snede maken en snel schakelen tussen bestaand en nieuw. We zijn ook de archieven in gedoken. Het is echt uniek dat er nog tekeningen waren. Daarmee konden we de hoofd-entree in ere herstellen en nog een aantal elementen terugbrengen. We hebben bijvoorbeeld de balkstructuur in de plafonds weer zichtbaar gemaakt. Voor het kleuronderzoek heeft iemand met een loep het metselwerk op verspetters uit de jaren '30 gespecteerd. De originele stalen kozijnen waren er niet meer, maar de kleur zit nog wel op plekken waar de schilder vroeger een beetje slordig is geweest."

Bezemer: "Dat is een mooi voorbeeld van hoe zorgvuldig we omgaan met panden. Ons motto is 'in het bestaande zit de echte waarde'. Het eindresultaat moet honderd procent kloppen en echt goed zijn. Dat is hier gelukt. Het heeft heus wel eens ongenieghheid opgeleverd, maar gelukkig hebben we allemaal hetzelfde doel."

Everraert: "Het allerbelangrijkste vind ik: wat doet goed voor de stad. Zo'n gebouw versterkt de omgeving. Wat jullie hier doen verhoogt de potentie van de locatie. Súper dat hier straks weer 42 nieuwe appartementen staan voor nieuwe bewoners. We zien leegstaand nu gelukkig als iets positiefs: we hebben ruimte en daar kunnen we iets moois van maken."

## Rotterdam



### Rotterdamsche School

Architect: EGM Architecten

Ontwikkelaar: VORM Ontwikkeling

Realisatie: transVORM

Projectgegevens: 42 verschillende appartementen

in verschillende bouwdelen van het gebouw.

De verschillende bouwdelen zijn: Het Klooster, Het Lyceum, De Gymzaal en De Kapel (bouwdelen zijn vernoemd naar de oude functies in het gebouw).

Start bouw: prognose 2<sup>e</sup> kwartaal 2017

Gereed: prognose 2<sup>e</sup> kwartaal 2018