

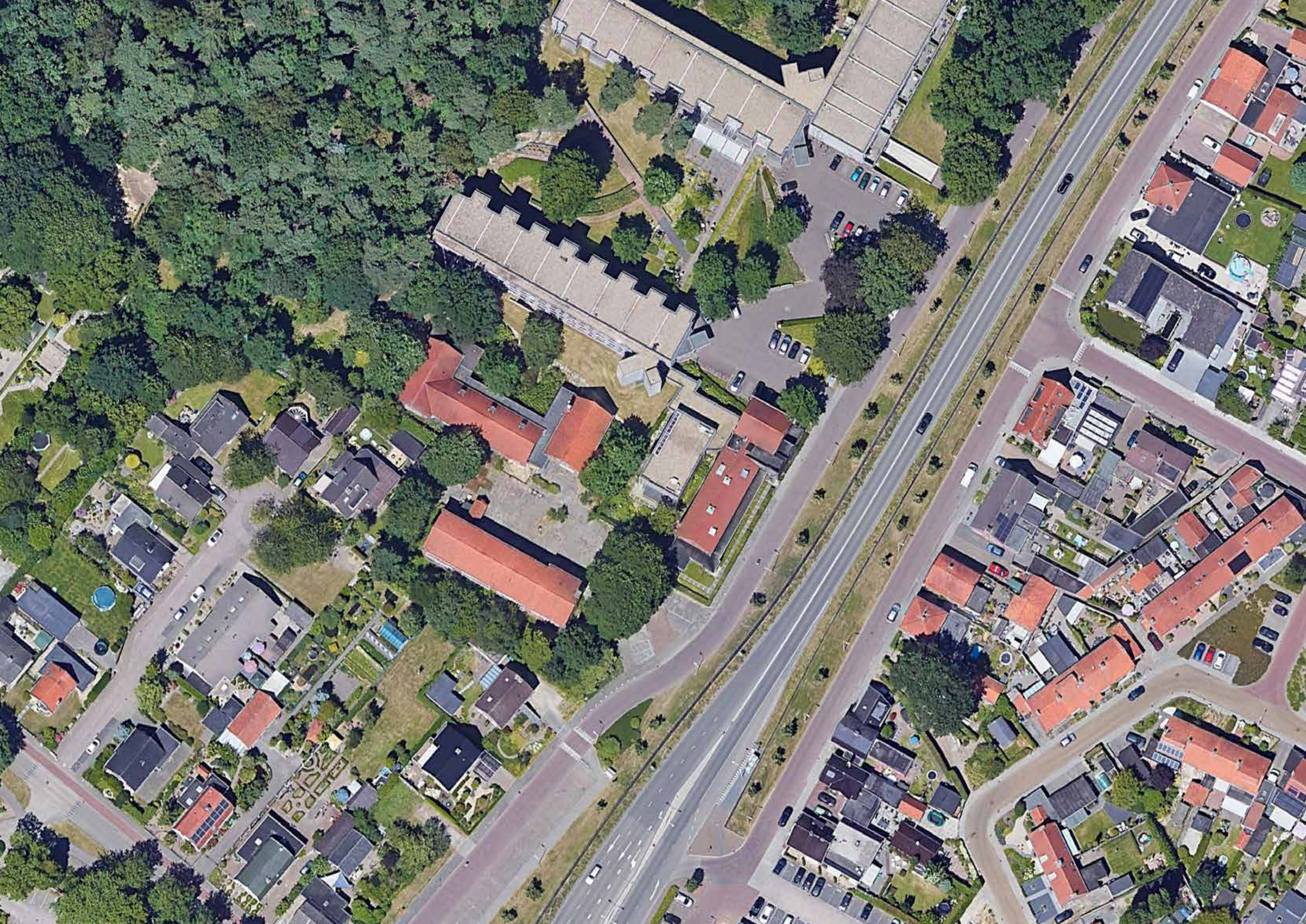
Quick scan herbestemming school Alverna

buro **DS**

Frank Willems Architecten



Arjan van der Laan | Frank Willems
mei 2020



Vraag

Dit boekje betreft een quickscan naar de kansen voor de herontwikkeling van de voormalige school op de locatie Graafseweg 615-617 in Alverna.

Hergebruik van (een deel van) de bestaande bebouwing behoort uitdrukkelijk tot de mogelijkheden, gezien de architectonische kwaliteit van het ensemble en de betekenis die de school in het verleden heeft gehad voor Alverna.

Aandachtspunten hierbij zijn onder andere de aanwezigheid van enkele grote bomen, de oriëntatie van de gebouwen, de ontsluiting, mogelijkheden voor parkeren, de kwaliteit van de buitenruimte, etc

Dit boekje betreft de stedenbouwkundige en bouwkundige verkenning van de mogelijkheden voor herontwikkeling van deze locatie.

Omdat de locatie aan de noordzijde grenst aan een woonzorglocatie van Talis, heeft overleg plaatsgevonden met Talis. Uit dit overleg is gebleken dat een deel van deze gronden indien gewenst aangekocht kan worden ten behoeve van buitenruimte van de toekomstige bewoners op de schoollocatie

Talis gaf ook aan dat er woonvraag is van woongroepen voor dit soort locaties.

Huidige situatie



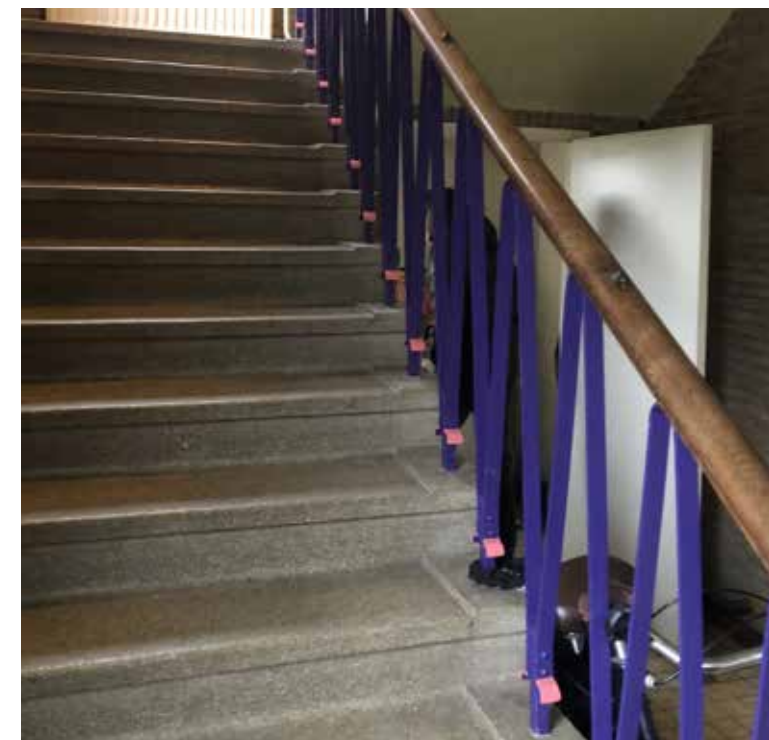
Huidige situatie



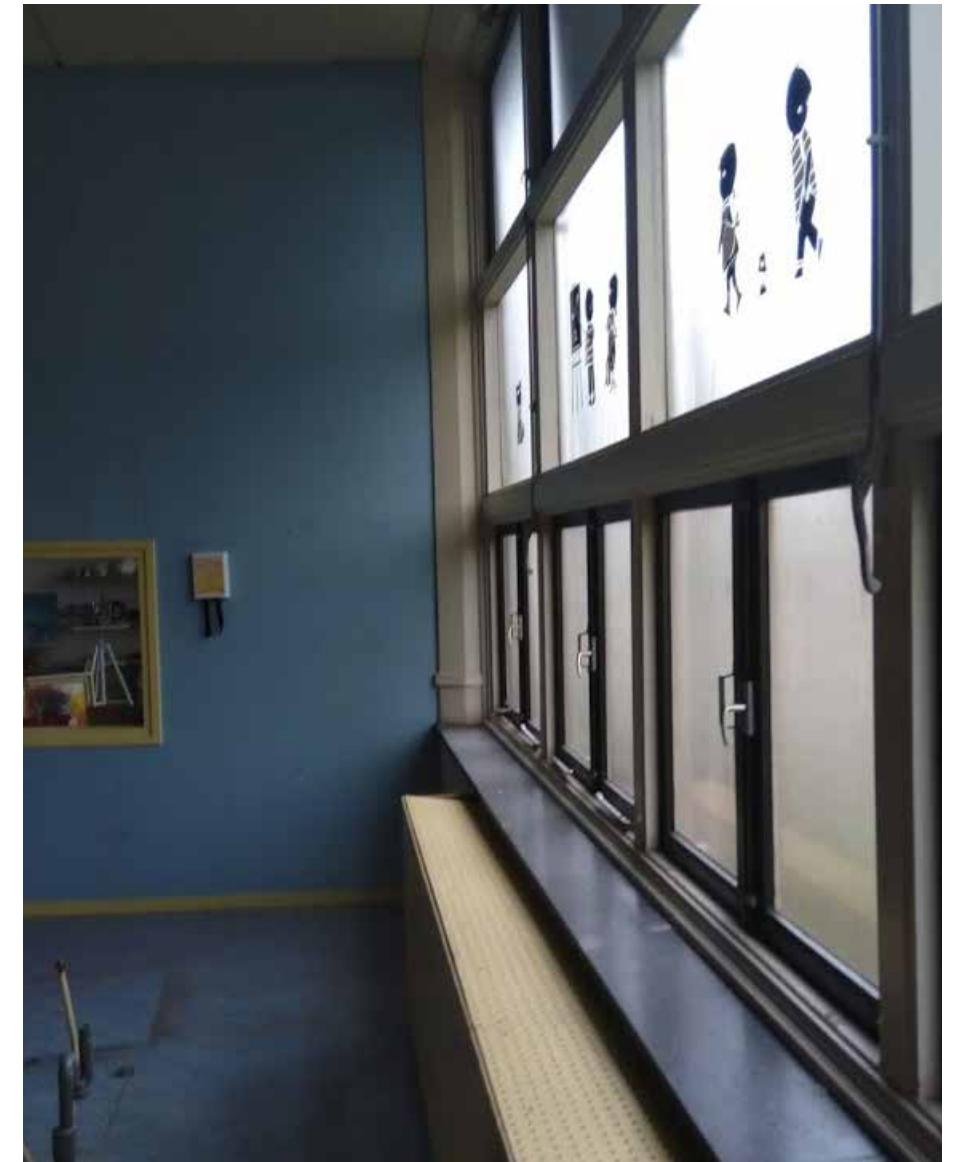
Huidige situatie



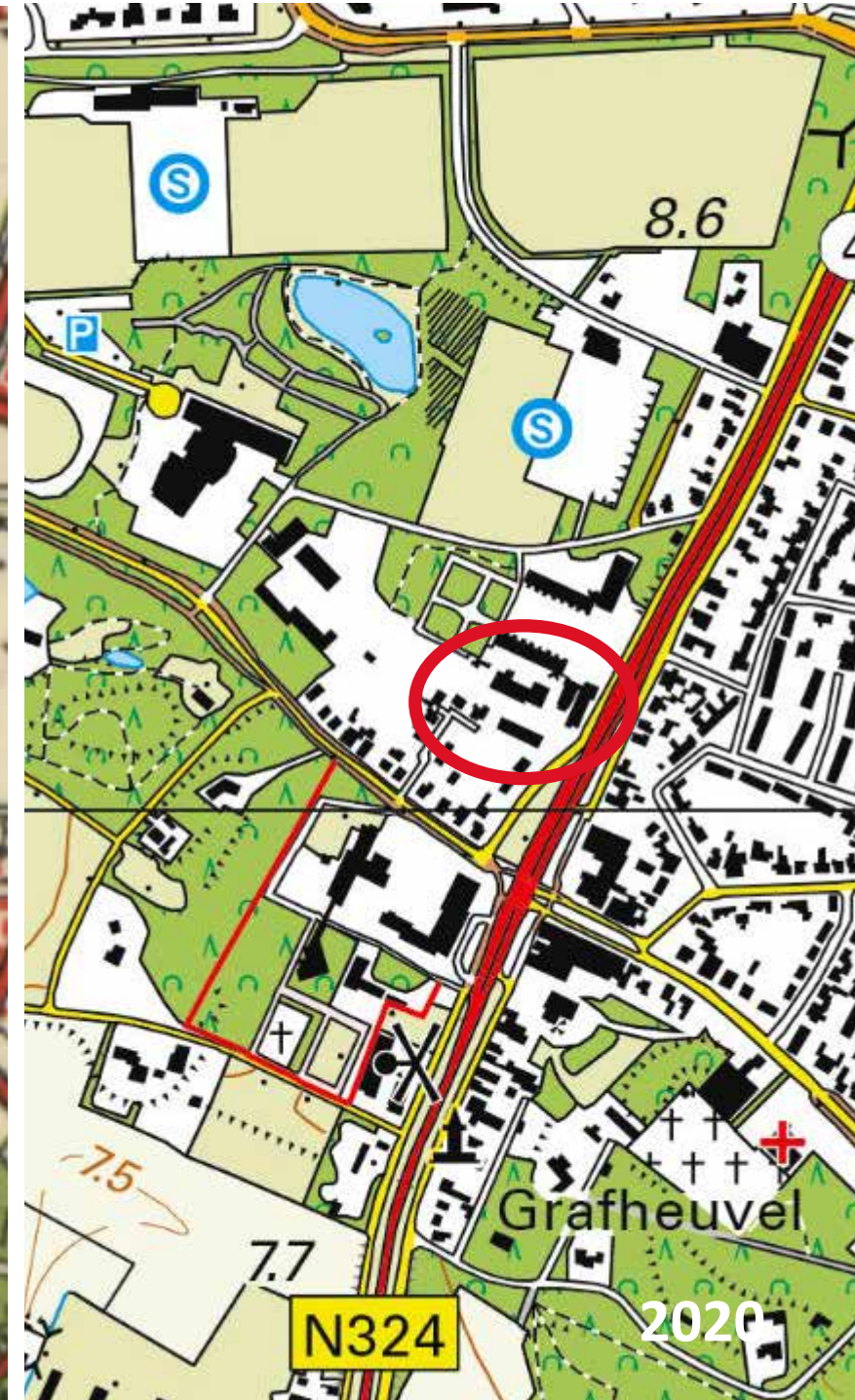
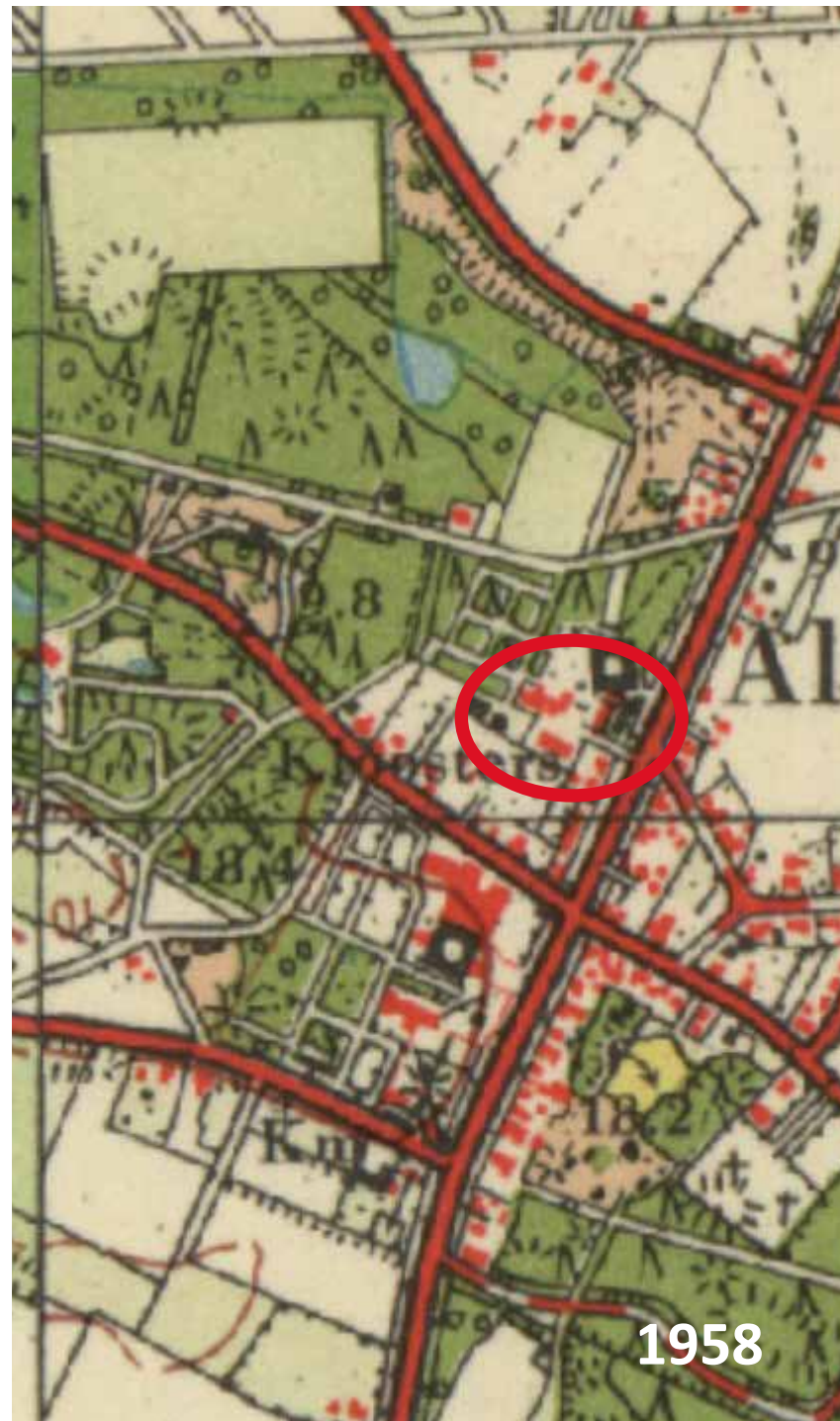
Huidige situatie - gebouw zuid



Huidige situatie - gebouw noord



Huidige situatie - geschiedenis



Huidige situatie



Uitgangspunten

Kenmerken:

- locatie ligt aan de Graafseweg in Alverna;
- rondom liggen woningen en zorgcomplexen
- aan de noordzijde: zorgcomplex Talis;
- tussen zorgcomplex Talis en schoollocatie ligt grond van Talis. Uit overleg met Talis is gebleken dat een deel hiervan aangekocht kan worden ten behoeve van buitenruimte van de toekomstige bewoners op de schoollocatie;
- aan de westzijde ligt een bosperceel (niet openbaar toegankelijk);
- huidige gebouw is gebouwd in de jaren '50, als RK meisjesschool;
- latere aanpassingen en uitbreidingen in de jaren '50, '60 en rond 2000;
- huidige bebouwing bestaat uit twee hoofgebouwen aan een schoolplein. Het noordelijke gebouw is samengesteld uit verschillende bouwdelen met verschillende nokrichtingen (een laag met een kap), en een deel met een plat dak. Het zuidelijke gebouw bestaat uit één deel, twee lagen met een kap, met een nokrichting evenwijdig aan het plein.
- kenmerkende architectuur, fraaie uitstraling. Met name het zuidelijke gebouw is van goede bouwkundige kwaliteit.

Uitgangspunten:

- bestaande bebouwing indien mogelijk deels in stand houden, heeft veel kwaliteit;
- gebruik maken van de aanwezige structuur in de gebouwen;
- voormalige schoolplein als gezamenlijke binnenruimte, grotendeels autovrij;
- schooltuin aan de zuidzijde gebruiken als privéterrein voor bewoners;
- in overleg met Talis grond aan de noordzijde toevoegen, zodat bewoners noordelijke gebouw een privétuin hebben aan de noordzijde;
- bestaande bomen in stand houden;
- voldoende parkeerruimte creëren, parkeernormen CROW hanteren.

Voorstel



Voorstel

Het voorstel is om het zuidelijke gebouw volledig te handhaven en te herontwikkelen en het noordelijke gebouw deels te slopen (en het oostelijk deel te behouden). Hiervoor zijn de volgende redenen:

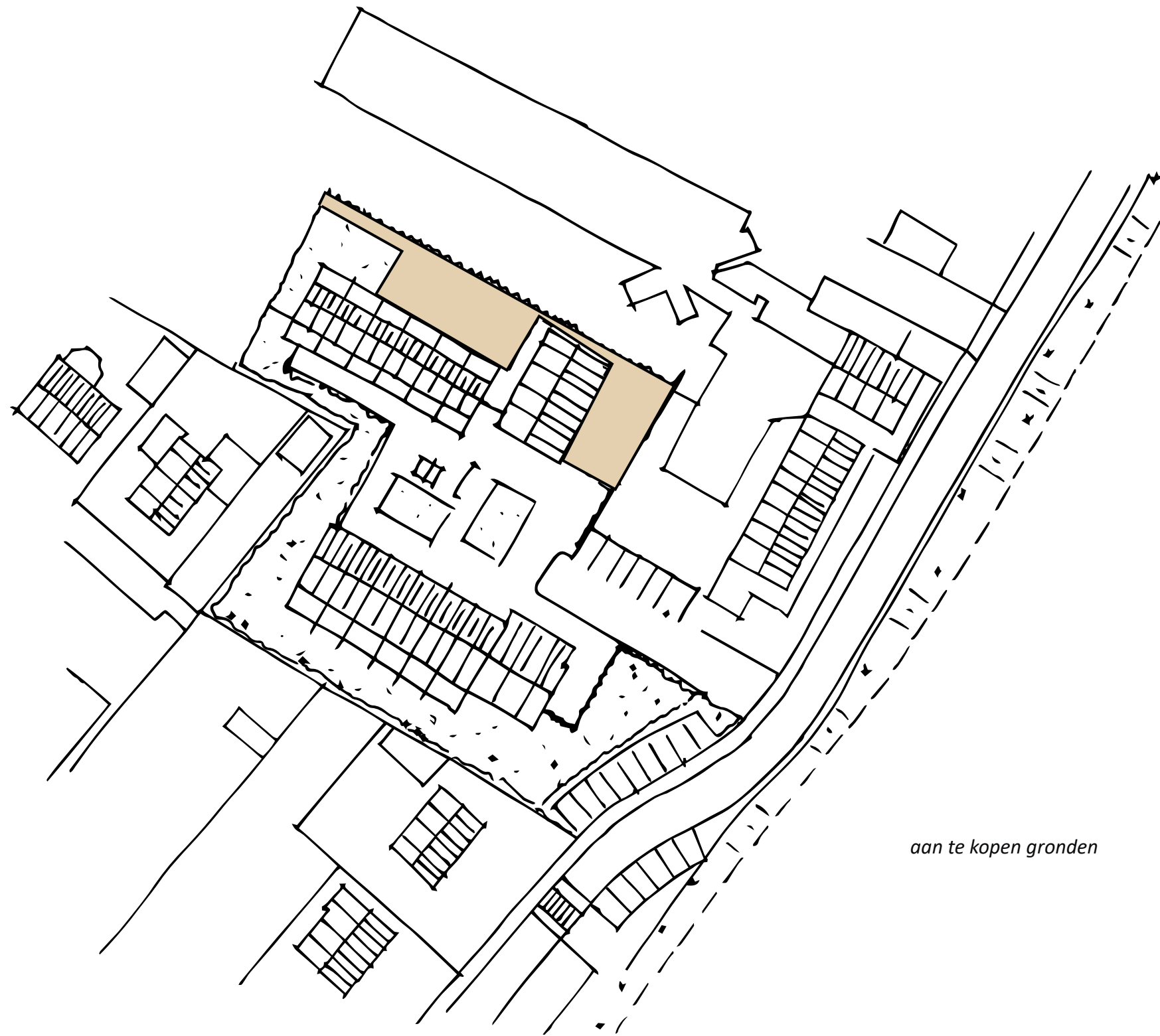
- het zuidelijke gebouw heeft een heldere structuur en een souterrain;
- dit gebouw is per bestaand klaslokaal goed te splitsen en dan zijn woningen met 3 bouwlagen te realiseren, hetgeen goede woningplattegronden oplevert;
- de zuidzijde van het te herontwikkelen gebouw is gelegen aan een groene strook dat als gemeenschappelijke buitenruimte met kleine terrassen is in te richten;
- het noordelijke gebouw is slecht georiënteerd ten opzichte van bezonning, heeft een onhandige structuur en heeft kleine hoogteverschillen op de begane grond vloer en is daardoor moeilijker te verkavelen in woningen en/of appartementen;
- het noordelijke gebouw grenst aan de westzijde ook direct aan de erfgrans waardoor daar geen buitenruimte is te maken.

Noordelijk gebouw

Deels wordt dit gebouw gesloopt en herontwikkeld tot een nieuw woningblok met buitenruimte aan de noordzijde en een dakterras op de bovenste bouwlaag aan de zuidzijde. Het oostelijke gedeelte van het gebouw blijft staan en wordt herontwikkeld tot twee appartementen. Om een tuin aan de noordzijde mogelijk te maken zal een stuk grond van Talis moeten worden aangekocht.

Zuidelijk gebouw

Het zuidelijke gebouw blijft volledig gehandhaafd. Hierin kunnen zes relatief smalle grondgebonden woningen en een gemeenschappelijke ruimte of atelierruimte worden gerealiseerd. Appartementen in dit gebouw (woningen beneden en boven) zijn vanwege geluidstechnische aspecten minder gewenst. Aan de zuidzijde van dit gebouw ontstaat een gemeenschappelijke privétuin.



aan te kopen gronden

Schoolplein

Het voormalige schoolplein word een centrale ruimte voor gezamenlijk gebruik. Dit deel blijft autovrij. Alle woningen zijn georiënteerd op deze centrale ruimte. De entrees liggen er ook aan.

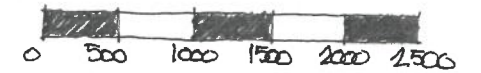
Overige aspecten:

- parkeren vindt plaats op nieuw toe te voegen parkeervakken aan de Graafseweg en enkele parkeervakken bij de entree van het gebied. Uitgangspunt is een gemiddelde parkeernorm van 1.5 parkeerplaatsen per woning;
- onderzocht kan worden of er een deelauto kan worden geplaatst op één van de parkeerplekken, die wordt betaald door de vereniging van eigenaren of huurders, zodat er minder parkeerplaatsen hoeven te worden aangelegd;
- bestaande bomen kunnen zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

HERONTWIKKELING SCHOOLLOCATIE GRAAFSEWEG ALVERNA

BUREAU DWARSSTRAAT
FRANK WILLEMS ARCHITECTEN

SCHAAL 1:500
MAART 2020.

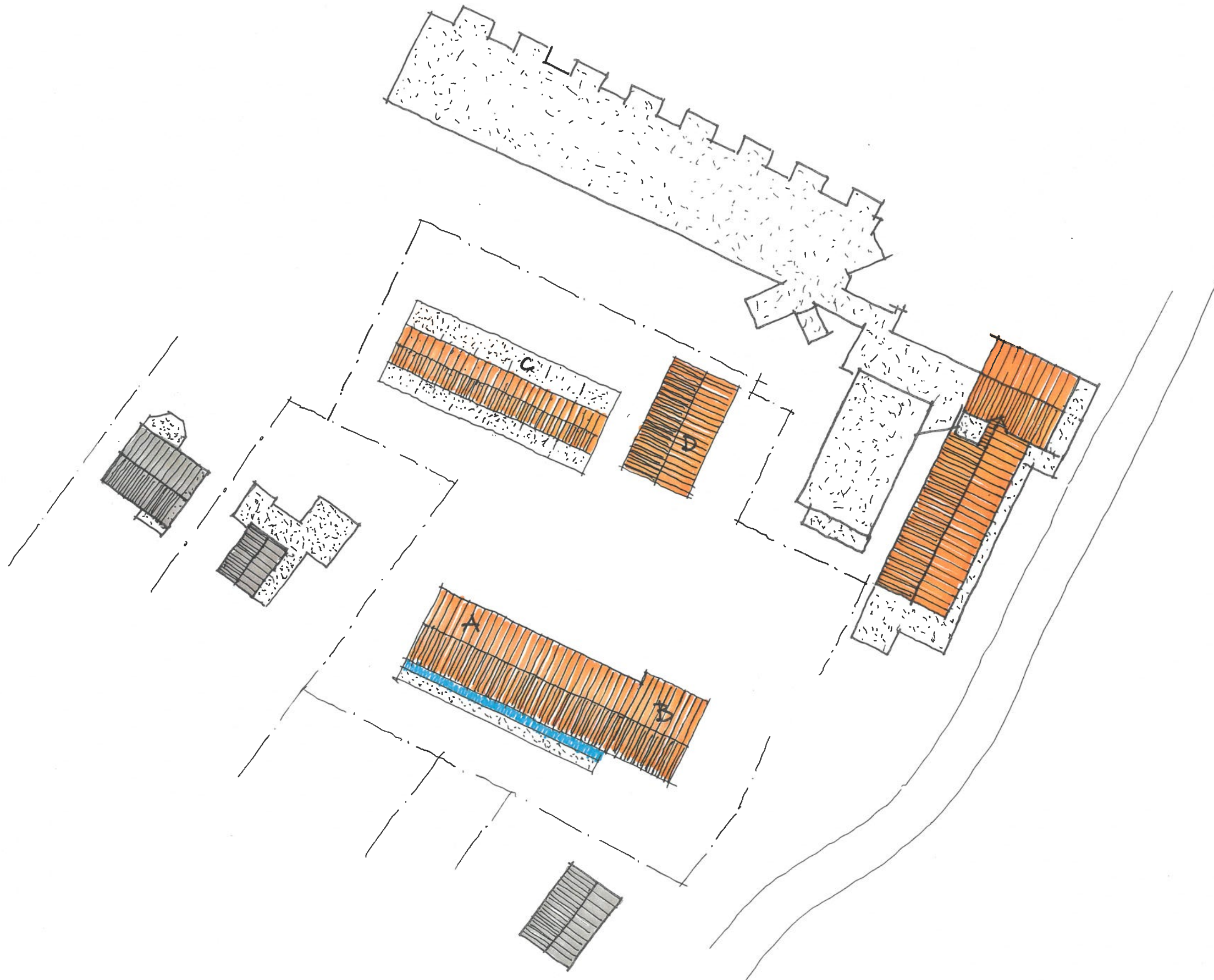
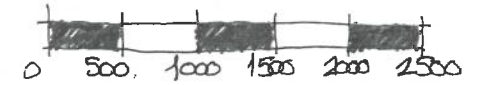


- A: 6 GRONDGERONDEN WONINGEN. (IN BESTAAND).
- B: ALGEMEENE VOORZIENINGEN - GEMEENSCHAPPELIJK.
- C: 6 GRONDGERONDEN WONINGEN. (NIEUW).
- D: 2 APPARTEMENTEN. (IN BESTAAND).

HERONTWIKKELING SCHOOLLOCATIE GRAAFSEWEG ALVERLA.

BURO DWARSSTRAAT
FRANK WILLEMS ARCHITECTEN

SCHAAL 1:500
MAART 2020.

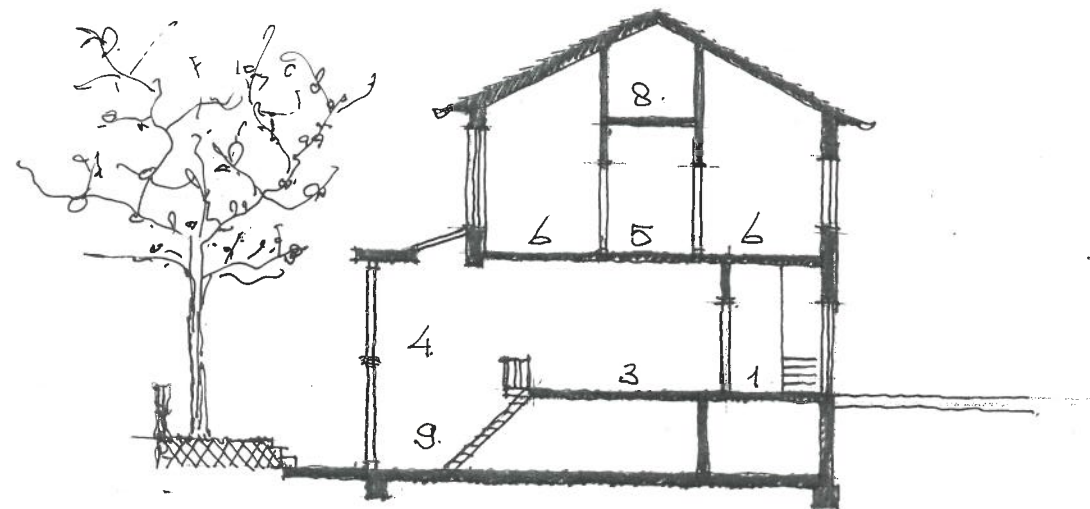


HERONTWIKKELING SCHOOLLOCATIE GRAAFSEWEG ALVERNA.

VOORSTEL WONINGEN A

BURO DWARSSTRAAT
FRANK WILLEMS ARCHITECTEN

SCHAAL 1:200
MAART 2020.

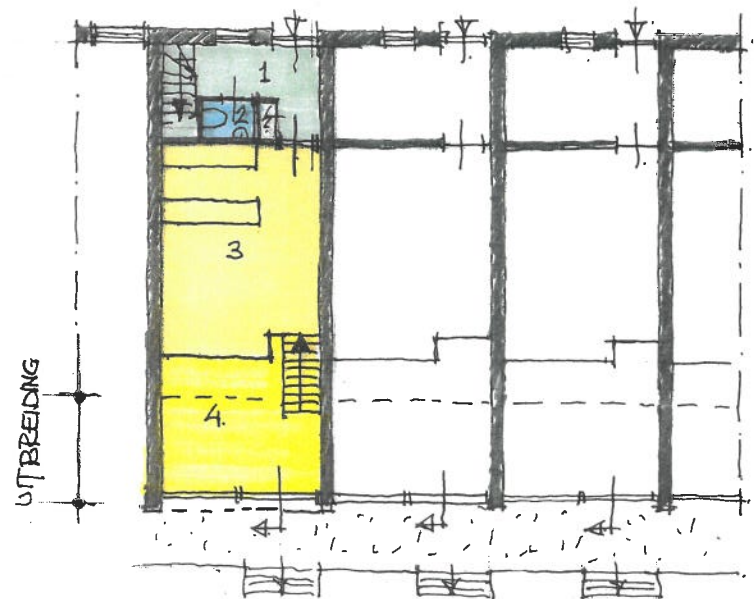


- DOORSNEDE -

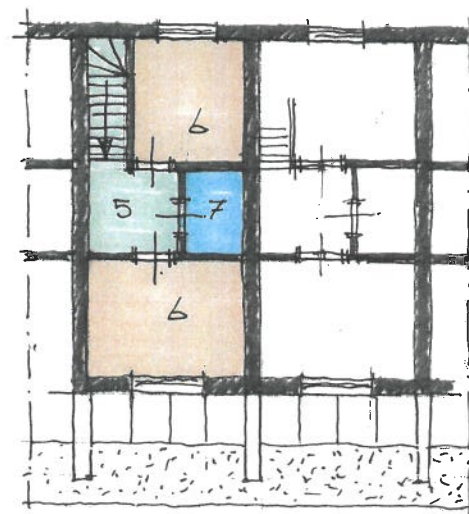
- 1 ENTREE
- 2 TOILET
- 3 WOONKEUKE
- 4 VIDE (WOONKAMER)
- 5 OVERLOOP
- 6 SLAAPKAMER
- 7 BADKAMER
- 8 BERGING/CV.
- 9 WOONKAMER



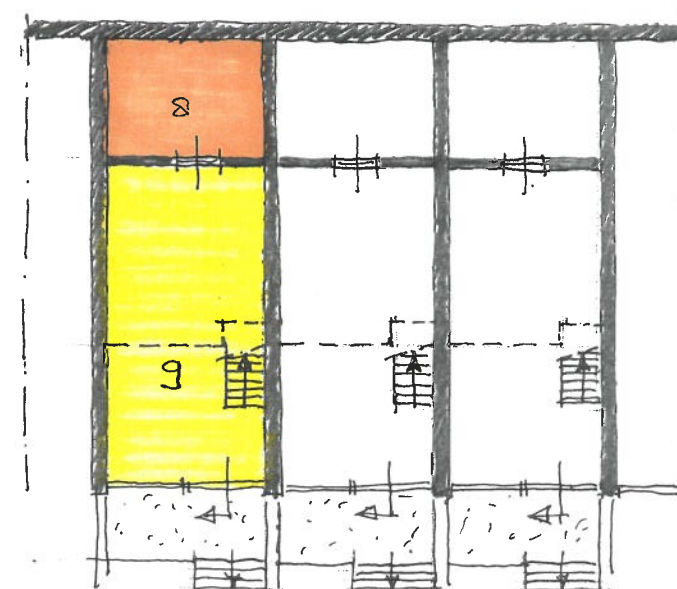
- BEGANE GROND -



- VERDIEPING -



- SOUTERRAIN -

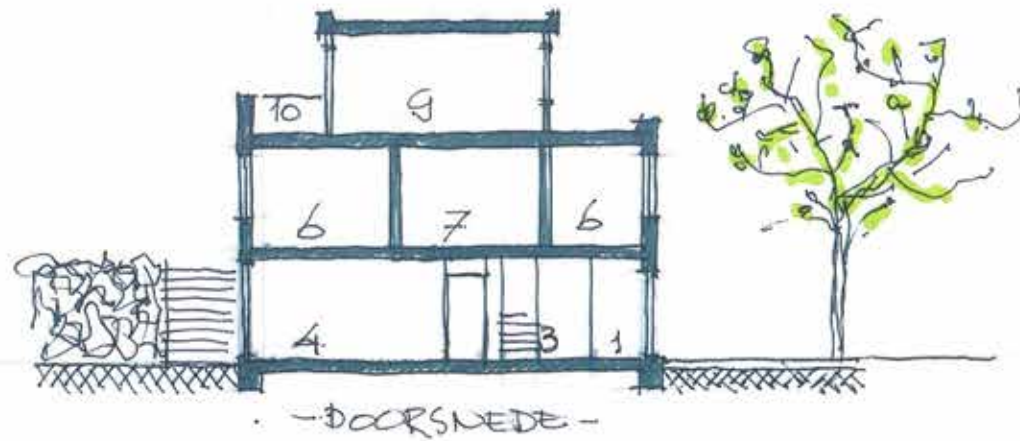


HERONTWIKKELING SCHOOLLOCATIE GRAAFSEWEG ALVERNA.

VOORSTEL VIELWOUW
WOONINGEN.C

BURO DWARSSTRAAT
FRANK WILLEMS ARCHITECTEN

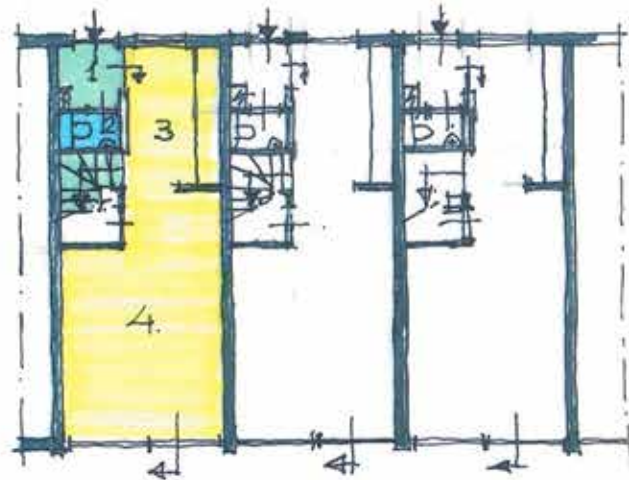
SCHAAKL 1:200
MAART 2020.



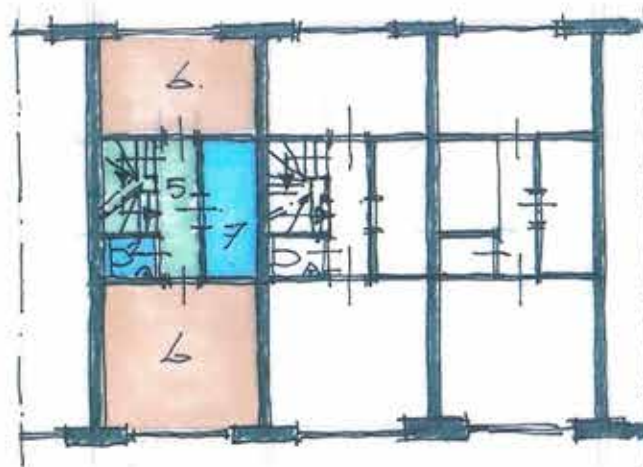
1. ENTREE
2. TOILET
3. KEUKEN
4. WONEN
5. OVERLOOP
6. SLEEPKAMER
7. BADKAMER
8. CV/WA
9. WERKRUIJTE
10. TERRAS



- BEGANE GROUND -



- VERDIEPING - 1 -



- VERDIEPING - 2 -

