



# DE ST. ALOYSIUSSCHOOL

## Wonen in een school met de 'Wauw!'-factor



### Architectuur, exterieur

Aan de Schenkelweg in Zoeterwoude neemt de St. Aloysiuschool een bijzondere plaats in. Het is een krachtig bakstenen gebouw met een opvallende entree, mooie kozijnen en getande kopgevels. Met gemeentelijk monument ligt terug t.o.v. de overige bebouwing. Met subtiele aanpassingen aan het exterieur worden de gevraagde staterswoningen gerealiseerd. Door de bestaande kwaliteit te benutten krijgen de woningen zelfs een uitstraling die in dit segment ongekend is.

In de voorgevel worden de dakkapellen en het ronde raam iets vergroot. Op de begane grond zijn de kozijnen verlaagd tot maaiveld. Ze krijgen dubbele deuren, die toegang geven tot de eigen tuin. Dat geeft het gebouw een meer open karakter, een meer levendige en groene gevel, zonder de essentie aan te tasten. De woningen in de kap zijn te bereiken via 2 trappen op de kopgevels. De achtergevel blijft ongewijzigd en in de voet van de kap wordt voor elke woning een kleinschalig dakkapel opgenomen. Elke woning krijgt daarmee zijn eigen identiteit. Voor de dakkapel heeft iedere kapwoning een eigen buitenruimte. Grote plantenbakken scheiden de buitenruimtes van elkaar en zorgen voor een groen aanzicht. Het resultaat is een verfijnd en rustig beeld. Er is gekozen voor duurzame materialen die aansluiten op het bestaande. Zo zullen er bijvoorbeeld geen kunststof maar duurzaam geproduceerde houten kozijnen met triple glas worden toegepast. De woningen zijn zeer zuinig met energie en van het het gas af.



Parkeren of buurttuin? Dat bepalen we samen met u.

### Het voorterrein & het parkeren

Het huidige schuin parkeren langs de straat wordt vervangen door 3 parkeerterreinen met haaks parkeren. Dat geeft meer parkeerplaatsen en betere zichtlijnen op het gebouw. De buurttuin loopt tot het trottoir wat zorgt voor een groen rustpunt in de straat en het nodigt uit om de tuin te bezoeken.

De 3 parkeerterreinen geven 28 parkeerplaatsen, 3 meer t.o.v. het huidige aantal. In overleg met de buurt en bewoners kan gekozen worden om de buurttuin (deels) op te geven ten gunste van extra parkeren. Dan kunnen er 36 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, 11 meer dan het huidige aantal.



### De ontsluiting

De huidige hoefdentree is met zijn gemetselde boog een mooi element. Symmetrisch in de voorgevel, met duidelijk de functie van entree. Deze entree behoudt zijn functie voor de begane grondwoning. Achter de entree zijn de postkasten en meterkasten. In de achtergevel op de begane grond blijven de ramen gehandhaafd. Die geven mooi licht in de gang waar de voordeuren van de begane grondwoningen aan liggen.

Het oude kantoor aan de achterzijde wordt de fietsberging. Je kunt binnendoor naar je woning op de begane grond of direct de trap op naar boven naar de kapwoning. Links en rechts van het gebouw leidt een stijlvolle trap naar de open galerij van de bovenwoning. In de zone tussen de galerij en de kap met nieuwe dakkapellen zijn afwisselend privé-terrassen en groenbakken opgenomen. Hier ontstaat een kleinschalig vriendelijk, groen ontsluitingsgebied. De bestaande achterom voor de achterburen wordt opgeknapt en blijft gehandhaafd.

### De buitenruimte & de tuin

Alle woningen hebben een eigen buitenruimte die direct vanuit de woning toegankelijk is. De tuinen aan de voorgevel en de groenbakken aan de achtergevel geven beide gevels een vriendelijke groene uitstraling.

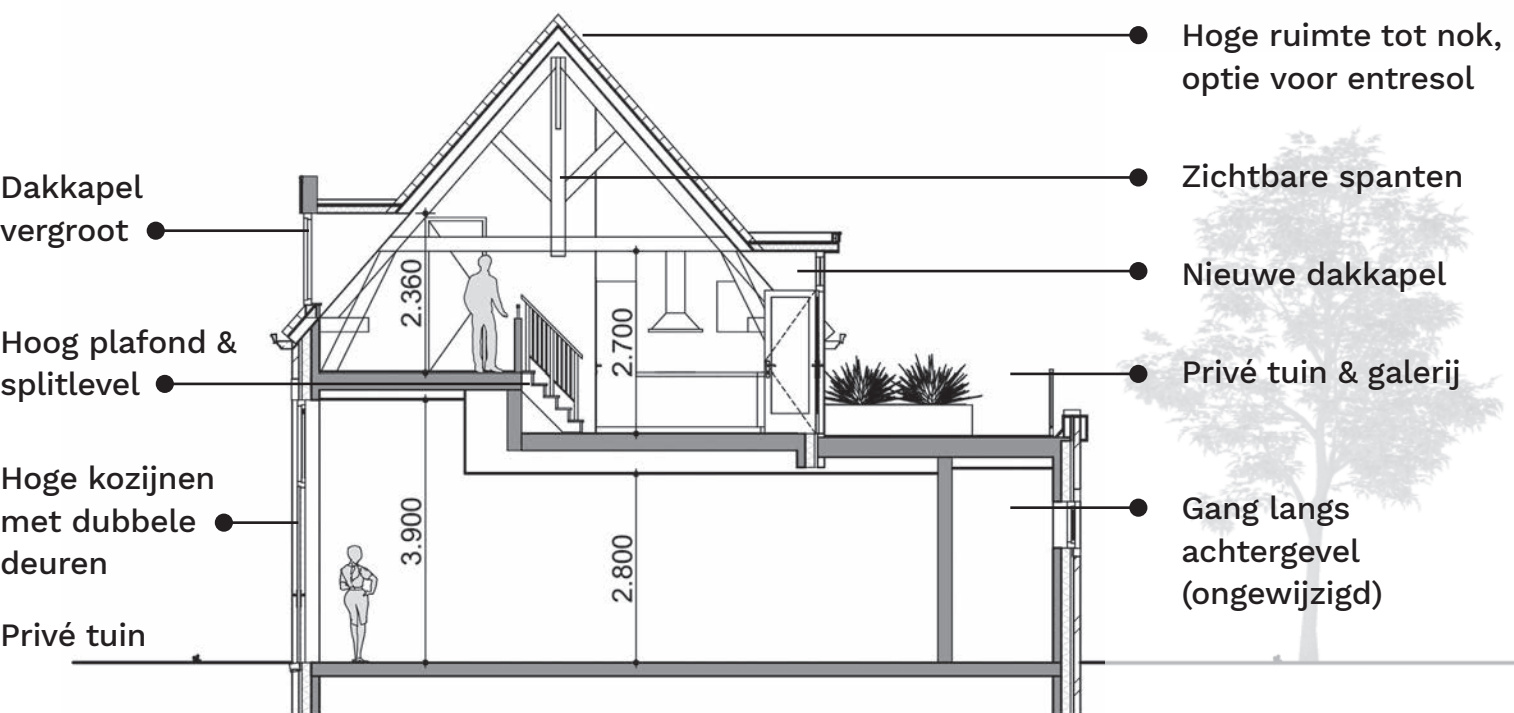
Het voorterrein is ingericht met parkeren en een fraaie buurttuin, te gebruiken door zowel de bewoners van het gebouw als uit de buurt. De buurttuin kan zorgen voor sociale cohesie, voor verbinding. Het is een plek waar men samen kan komen aan de lange picknicktafel, of waar men bijvoorbeeld kruiden en snijbloemen kan plukken.

Als onderdeel van het participatietraject kunnen bewoners en omwonenden meedelen en wensen delen. Dat gaat niet alleen over wat voor zijde of planten maar er kan ook besproken worden om de gemeenschappelijke tuin (deels) te vervangen door extra parkeren, of een plek voor deelauto's toe te voegen. Waar ligt de prioriteit in de buurt? U kunt uw stem laten horen en meebepalen.



### De speeltuin

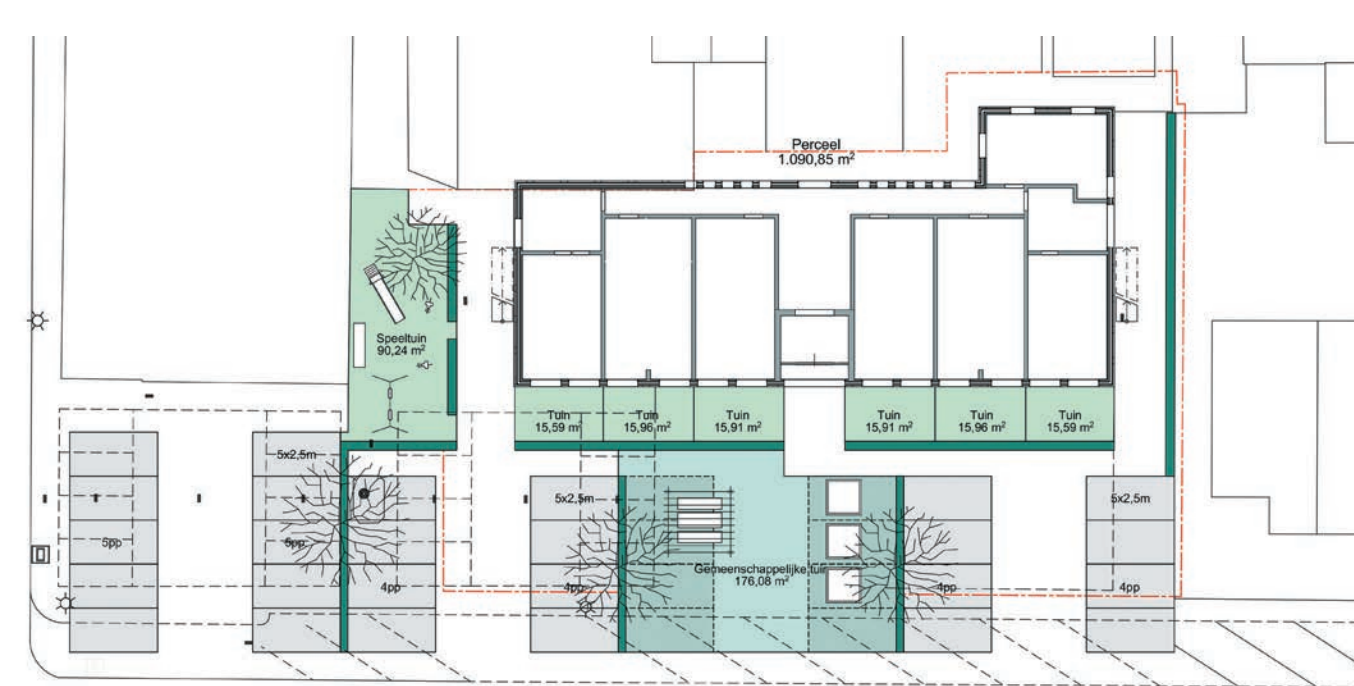
De speeltuin krijgt een meer beschutte plek tussen de muziekschool en het voormalige schoolgebouw. Het is geen dooië hoek, want hier is ook de toegang tot de bedrijfsruimte en de trapopgang naar de bovenwoning. Hier kunnen de kinderen rustig spelen op veilige afstand van de straat. De speeltuin zal opnieuw ingericht worden in overleg met de (buurt) bewoners, waarbij spelen en natuur hand in hand gaan.



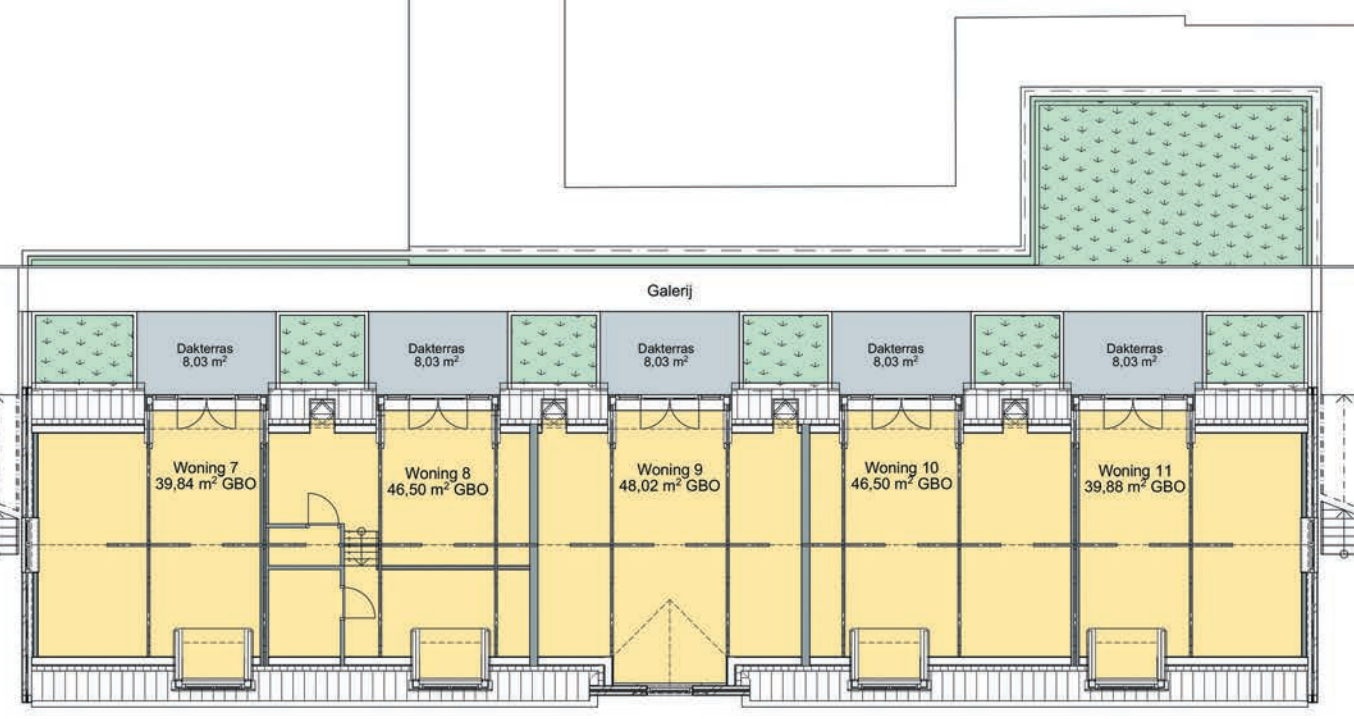
Dwarsdoorsnede



Begane grond



Situatie



Verdieping



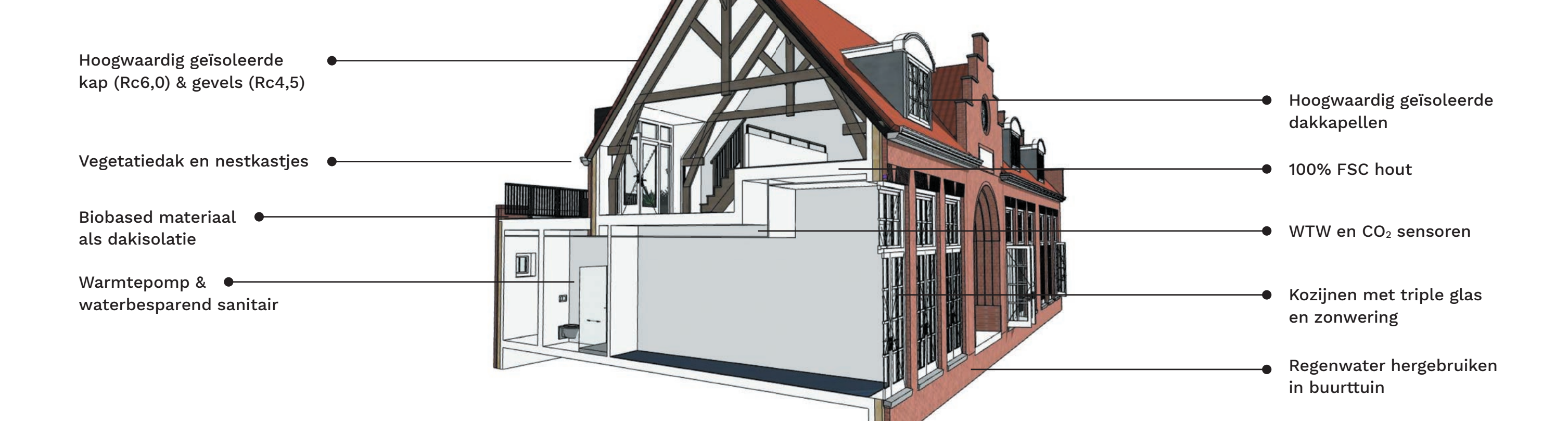
Wauw! Die lichtinval door de mooie hoge ramen!



Wat is het hier hoog! Leuk dat splitlevel.



Individuele erkers & veel groen.



- Hoogwaardig geïsoleerde kap (Rc6,0) & gevels (Rc4,5)
- Vegetatiedak en nestkastjes
- Blobbasaad als dakisolatie
- Warmtepomp & waterbesparend sanitair
- Hoogwaardig geïsoleerde dakkapellen
- 100% FSC hout
- WTW en CO<sub>2</sub> sensoren
- Kozijnen met triple glas en zonwering
- Regenwater hergebruiken in buurttuin



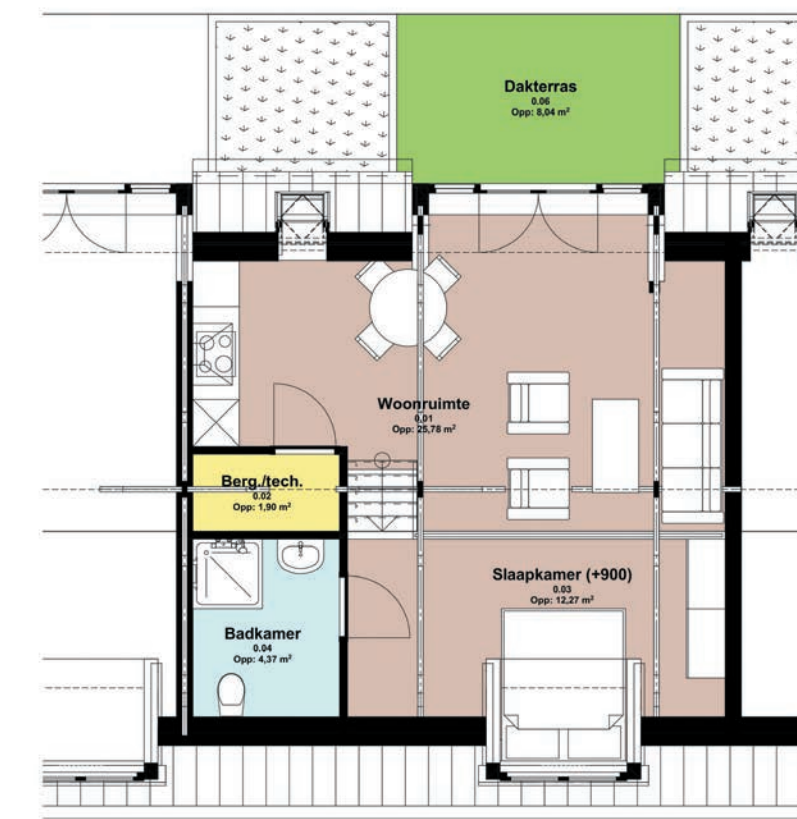
Hoge kozijnen met dubbele deuren naar de eigen tuin.

### De begane grondwoning

Deze woning heeft prachtig licht via de 2 hoge kozijnen met dubbele deuren en een hoog plafond. Het licht valt diep de woning in. Via de dubbele deuren kom je in je eigen tuin op het zuiden. Binnen, aan de voorgevel, vind je een royale leefruimte met een zit-, eet- en slaaphoek. De bewoner kiest zelf of het slaappedeelte groot of klein en meer of minder afgescheiden moet worden. Langs de lange muur, meer naar achteren, is de keuken geplaatst. Nog verder naar achter, bij de ruime entree met kastruimte, vind je de badkamer en de berging.

De toegang tot de woning is via de hoefdentree van het gebouw en een brede gang die mooi verlicht wordt door de bestaande raampjes in de achtergevel. De beide kopwoningen hebben een bijzonder glas-in-lood raam in de zijgevel. Deze woningen zijn het grootst en hebben een aparte slaapkamer.

De woningen variëren in oppervlakte van 41 tot 49 m<sup>2</sup> GBO.



Bijzondere steer door hoogteverschillen en kapconstructie.

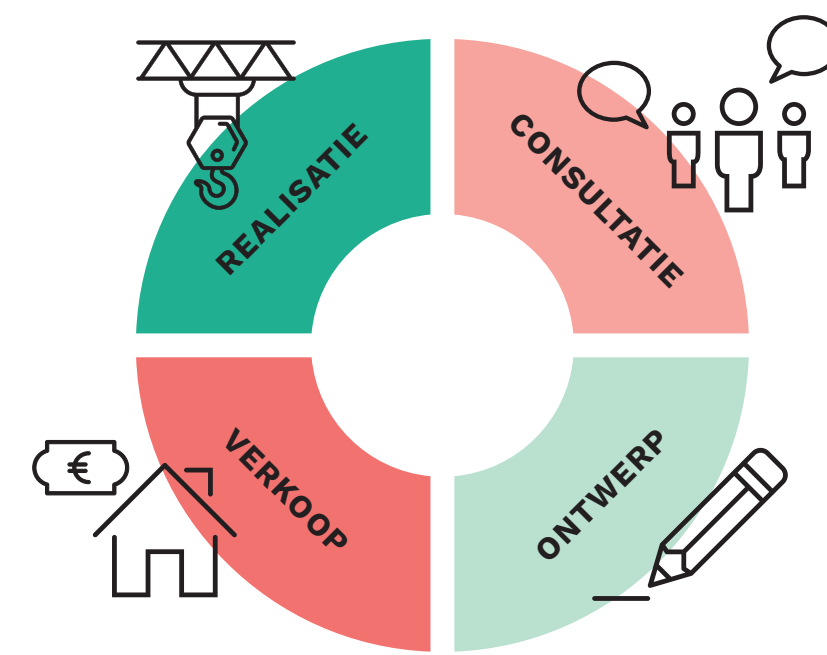
### De kapwoning

Deze woning doet qua charme niet onder voor de begane grondwoning. Met een mooie pui met dubbele deuren als entree, vanaf je eigen terras, kom je in een bijzondere ruimte onder de fraaie kap. De open leefruimte is over 2 niveaus verdeeld. De zithoek, de eethoek en de keuken met berging liggen op het niveau aansluitend op de buitenruimte.

In open verbinding, maar op een hoger niveau, vind je de slaaphoek met badkamer. Die ruimte wordt verlicht door de dakkapel in de voorgevel. Dit licht valt vanuit de dakkapel diep de woning in naar de achterzijde. Vanaf het hoge niveau heb je mooi uitzicht op het woongedeelte, de hoge kap en de fraaie oude kapconstructie.

Kortom deze woning heeft een bijzondere sfeer door het niveauverschil, de mooie dakkapellen voor en achter, de houten spanten en de vorm van de kap. Een knus huis om je wooncarrière mee te beginnen.

De woningen hebben een oppervlakte van 40 tot 48 m<sup>2</sup> GBO.



### Omgevingsmanagement & participatie

#### Ons gezamenlijke plan

Als er woningen komen in de voormalige bieb, zou het dan niet mooi zijn als dit ten goede komt aan de omgeving en de inwoners? Alleen als we dat vanaf het begin in ogenschouw met elkaar houden, zal de herontwikkeling van de voormalige bibliotheek naar appartementen een gezamenlijk succes worden. De omwonenden en belanghebbenden krijgen een belangrijke stem bij het kiezen van het plan. Onze voorgelegde ideeën zijn gevormd en onderbouwd door een breed team van bouwer, ontwikkelaar, architecten en duurzaamheidsadviseur. Daarmee kunnen we met een gerust hart stellen dat het een realistisch en uitvoerbaar plan is. Maar het is bovendien als zoal verzocht een visie voor de mogelijke herontwikkeling en daarom wat ons betreft nog niet vast omkaderd. We gaan graag met u in overleg!

#### Vervolgstappen

We gaan het ingekomen commentaar bundelen en presenteren in een bijeenkomst voor alle omwonenden en belanghebbenden. Naast het bieden van informatie, zal er ruimte zijn voor het leveren van tips en commentaar per clusteronderdeel (bijv. ontwerp gebouw/buitenruimten/parkeren). Om het voor iedereen helder en functioneel te houden, stellen we een klankbordgroep samen en communiceren we via deze wijze naar alle overige belanghebbenden. Bij vaststelling van het definitieve ontwerp en voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning zal er nogmaals een informatiebijeenkomst worden georganiseerd. Op deze wijze bieden we een ieder die het wenst de ruimte om mee te praten en denken.

#### Uitvoeringsfase: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie

Onze bouwactiviteiten hebben impact op het terrein en de directe omgeving rondom de bouwplaats. En niet te vergeten de aansluitende percelen en bestaande panden. Dit beseffen wij ons maar al te goed. Het minimaliseren van de overlast voor bewoners en andere gebruikers heeft dan ook de allerhoogste prioriteit van ons bouwpersonnel.

Wij maken een plan t.a.v. aanrijroutes, bereikbaarheid, parkeeroplossingen, minimaliseren parkeerbelasting in openbaar gebied. Naast een informatiebijeenkomst bij de start stemmen wij tijdens de bouw met de omwonenden en gemeente af door klankbordmeetings, nieuwsbrieven en e-mail. Zo bouwen we met en voor u aan ons gezamenlijk plan voor de voormalige bibliotheek!

### Duurzaamheid

Het beoogde plan geeft optimaal invulling aan de ambitie en gestelde eisen door de gemeente Zoeterwoude. Met een breed team van installatieadviseur, ontwikkelaar, ontwerpteam en bouwer is een efficiënt en duurzaam ontwerp bedacht voor gebouw en installaties. De appartementen zullen op elk vlak voldoen aan de eisen zoals gesteld zullen worden in 2021.

We brengen hoogwaardige isolatie in de gehele thermische schil aan en maken deze luchtdicht (QV-10 max. 0,6). De kozijnen worden voorzien van HR+++ glas. Elk appartement krijgt in de eigen berging een individuele installatie die onderhoudsarm en efficiënt is. Hierdoor zijn PV panelen op het dak overbodig. Er zijn geen collectieve, of maandelijkse leasekosten van toepassing. Er worden geen buitenunits toegepast en de ruimten worden voorzien van lage temperatuur convectoren. Hiermee maken we comfortabele en energiezuinige appartementen, zonder aanpassingen aan de gevel!

In samenwerking met de Rabobank informeren we kopers over de mogelijkheid van een Groenhypotheek. Als bijkomende voorwaarde hiervoor is onze bouwonderneming reeds FSC gecertificeerd. Wij zetten tijdens de uitvoering zoveel mogelijk plaatselijke ondernemers in. Naast de maatschappelijke en economische waarde heeft dit een positief effect op het milieu vanwege de reductie van transportkilometers / CO<sub>2</sub> uitstoot.

Na de transformatie zullen de appartementen voldoen aan de door de gestelde eis om een 8,0 te scoren in de zogenaamde GPR methode. Dat houdt in dat het ontwerp en de uitvoering goed scoren op het gebied van Energie, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Milieu en toekomstwaarde. Maar het gaat nog iets verder dan dat. Er worden groene daken aangebracht en regentonnen geplaatst om water te bufferen. Door extra groen op en rondom het gebouw aan te brengen maken we een plezierige omgeving voor de omgeving en fauna. Door deze integrale benadering van duurzaamheid in het gebouw en de omgeving zal ons beoogde plan voor de Schenkelweg klaar zijn voor een duurzame toekomst!