

*opdrachtgever:*



*datum:*

**9 september 2016**

**architectenbureau visser en bouwman bv**

orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

**locatie 't Kompas' Werkendam**

## Locatie 't Kompas

### luchtfoto & schema's

De locatie 't Kompas is een fraaie groene ruime locatie en leent zich goed voor appartementen; het plangebied wordt aan de noord en oostzijde omzoomd door een brede groene strook en een fraaie waterpartij, wat resulteert in fraaie uitzichten vanuit deze appartementen.

In de studie van BRO wordt de bestaande massa van de basisschool gevolgd en wordt een langwerpig appartementenblok richting dit openbare groen op de voetprint van de basisschool geplaatst. Het resterende

plangebied wordt gereserveerd voor de parkeerbehoeftes van de bewoners.

#### Portiekontsluiting

Ons eerste schetsvoorstel neemt enkele ingrediënten van dit plan over en doet op andere punten een alternatief voorstel. De door BRO voorgestelde galerijflat worden vervangen door een tweetal appartement-gebouwen met portiek ontsluiting. Vanwege de verhouding van de locatie is hier gekozen voor een blok met 4 appartementen per laag en een blok met 6 appartementen per laag. Hierin kan gevarieerd worden. De portiekontsluiting levert een luxere, meer persoonlijke ontsluiting van de appartementen op.

Het opknippen van de blokken doorbreekt de te lange gevel

en zorgt ervoor dat het groen rondom het complex kan doorlopen. Twee losse appartementenblokken leveren een fraaier beeld op dan één lang blok. Tevens zorgt het ervoor dat het merendeel van de appartementen op deze manier overhoeks kan worden uitgevoerd, met daardoor uitzicht in meerdere richtingen.

Bij dit soort overhoekse appartementen kunnen (zeer) grote terrassen worden gerealiseerd, aangezien het noodzakelijke daglicht via meerdere gevels naast het balkon de woning binnen kan komen. Terrassen vanaf 12 tot 25 m<sup>2</sup>.

#### Aantal appartementen en grootte

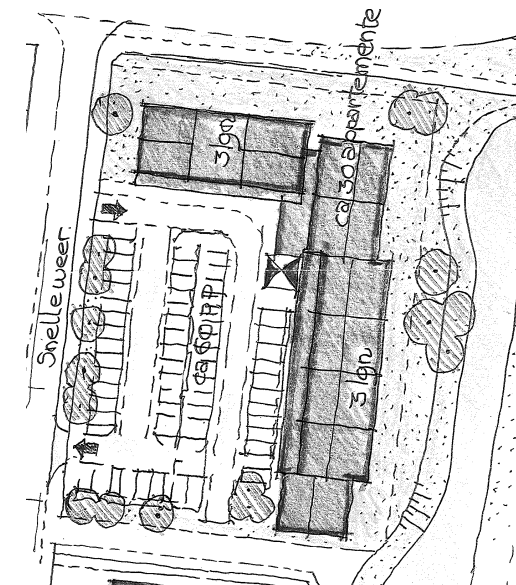
Het aantal appartementen zal in samenspraak met de gemeente bekeken moeten worden. De eerste verkenning

van BRO komt uit op een 30 tal appartementen (in relatie tot de daarbij horende parkeerbehoefte). Mogelijk kan dit aantal nog omhoog als het parkeren efficiënter kan worden opgelost, of mogelijk wordt er gekozen voor minder appartementen om een royelere en exclusievere setting te creëren. De grootte van de appartementen kan variëren van 90 tot 150 m<sup>2</sup>, de bovenste laag kan ook enkele zeer grote penthouses bevatten.

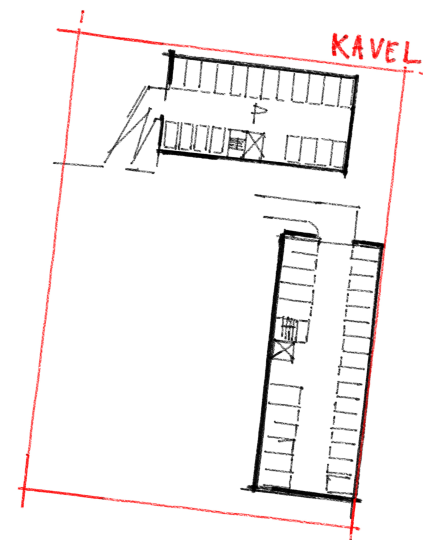
De positie van het grotere blok hebben we nu op de kavelgrens geplaatst. Mocht een directere relatie met het water gewenst zijn, dan kan eventueel in overleg met de gemeente het bestaande water worden verbreed. Stedenbouwkundig is het minder wenselijk om dit blok meer richting het water (buiten het perceel = extra grond



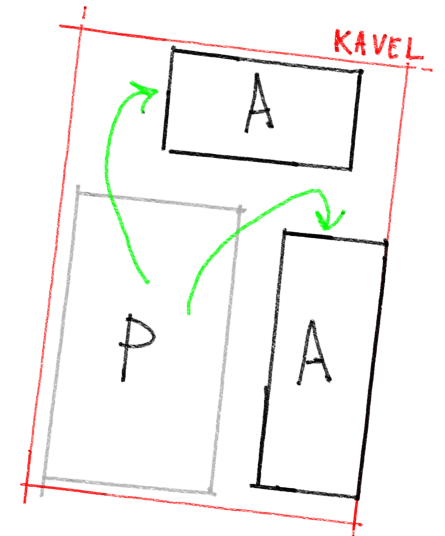
luchtfoto



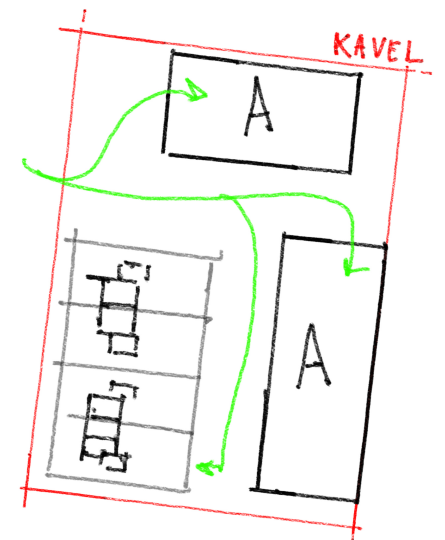
schets BRO  
parkeren op maaiveld



half verdiepte  
parkeergarage + bergingen



half verdiept parkeren  
onder appartementen



vrijgekomen ruimte  
mogelijk enkele grondgebonden woningen



architectenbureau **visser en bouwman** bv  
orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:  
bladnummer:  
datum: 9 september  
gewijzigd:  
fase:  
schaal:

project:  
opdrachtgever:

**locatie 't Kompas Werkendam**  
**WPM**



## Locatie 't Kompas

stedenbouwkundig  
schetsmodel  
1:500

aankopen) te verplaatsen omdat dit weerstand zal oproepen bij de huidige bewoners van 'de Graaff'.

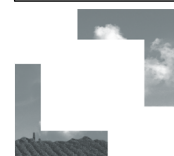
### Parkeren

Parkeren op het maaiveld is de goedkoopste oplossing. In het voorstel van BRO is te zien dat met een 30-tal appartementen een groot deel van het kavel parkeerterrein wordt. Wat we vaak zien bij de wat luxere appartementen is dat een deel van het parkeren half verdiept onder het complex wordt opgelost. Hierdoor kan de bewoners een private parkeerplaats worden aangeboden en kan een groot deel van het maaiveld groen worden ingericht. Bezoekersparkeren kan buiten de private parkeergarage worden opgelost.

Bijkomend groot voordeel hierbij is dat er feitelijk geen begane grond appartementen meer zijn, aangezien deze allemaal een halve verdieping worden opgetild, wat het uitzicht en de privacy ten goede komt.

### Grondgebonden woningen

De vrijgekomen grond (bij half verdiept parkeren) kan op een groen fraaie manier worden ingericht. Er kan mogelijk ook voor worden gekozen om hier een viertal grondgebonden woningen te realiseren. Dit sluit goed aan bij de al gebouwde twee-onder-een-kapwoningen aan de andere zijde van de Snelleweer. Extra aandacht dient dan wel te worden besteed aan de achterzijde van de kavels van deze woningen aangezien deze de sfeer bepalen van het voorgebied van de appartementenblokken.



architectenbureau visser en bouwman bv  
orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

getekend:  
bladnummer:  
datum: 9 september  
gewijzigd:  
fase:  
schaal:

project:  
opdrachtgever:

locatie 't Kompas Werkendam  
WPM



# Referentieproject

Heeren van Herlaer  
Sint Michelsgestel

In deze referentieplattegrond een recent project van onze hand in Sint Michelsgestel. Hier worden appartementenblokken gerealiseerd met 3 appartementen per laag (en 2 penthouses in de kap). Onder deze appartementen de halfverdiepte parkeergarage met bergingen.

Deze locatie in Sint-Michielsgestel leent zich voor een historische stijl met kap. Welke stijl we wensen te hanteren in Werkendam staat nog te bezien en hangt natuurlijk samen met de doelgroep. BRO geeft in eerste instantie aan dat ze

een kap niet strikt noodzakelijk achten, aangezien omliggende gebouwen dit ook niet hebben.

Het niet toepassen van een kap is kostenbesparend en levert meestal betere woningenplattegronden op (appartementen in de kap verkopen meestal wat moeilijker), echter ga je dan al snel richting een moderne stijl, terwijl de doelgroep bij appartementen vaak graag een meer behoudende klassieke stijl ziet.

