



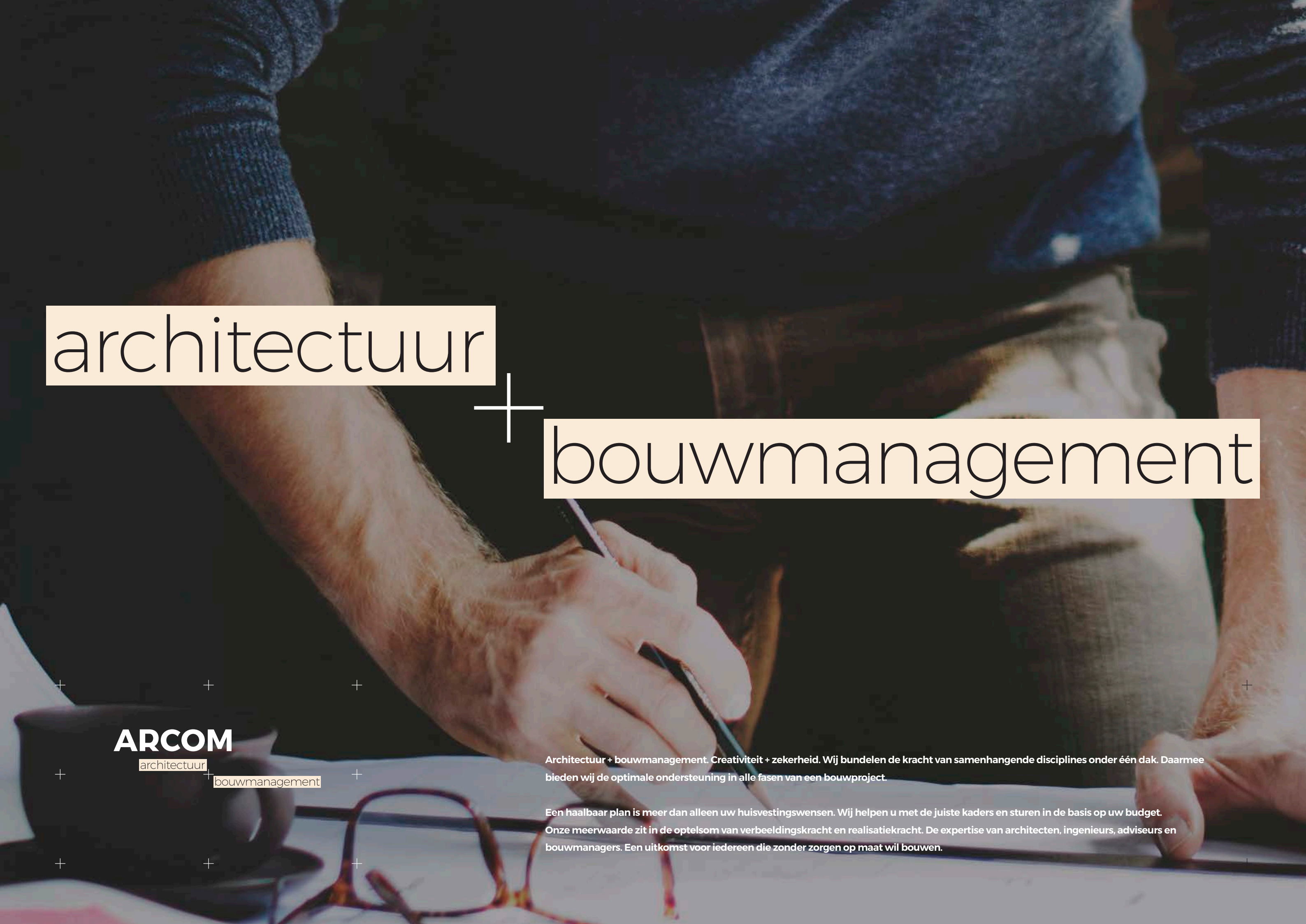
Nieuwbouw Woningen aan de Floreffestraat te Werkendam

ARCOM

architectuur

bouwmanagement

24 november 2022



architectuur + bouwmanagement

ARCOM

architectuur

bouwmanagement

Architectuur + bouwmanagement. Creativiteit + zekerheid. Wij bundelen de kracht van samenhangende disciplines onder één dak. Daarmee bieden wij de optimale ondersteuning in alle fasen van een bouwproject.

Een haalbaar plan is meer dan alleen uw huisvestingswensen. Wij helpen u met de juiste kaders en sturen in de basis op uw budget. Onze meerwaarde zit in de optelsom van verbeeldingskracht en realisatiekracht. De expertise van architecten, ingenieurs, adviseurs en bouwmanagers. Een uitkomst voor iedereen die zonder zorgen op maat wil bouwen.



Floreffestraat te Werkendam

Creativiteit



Realisme

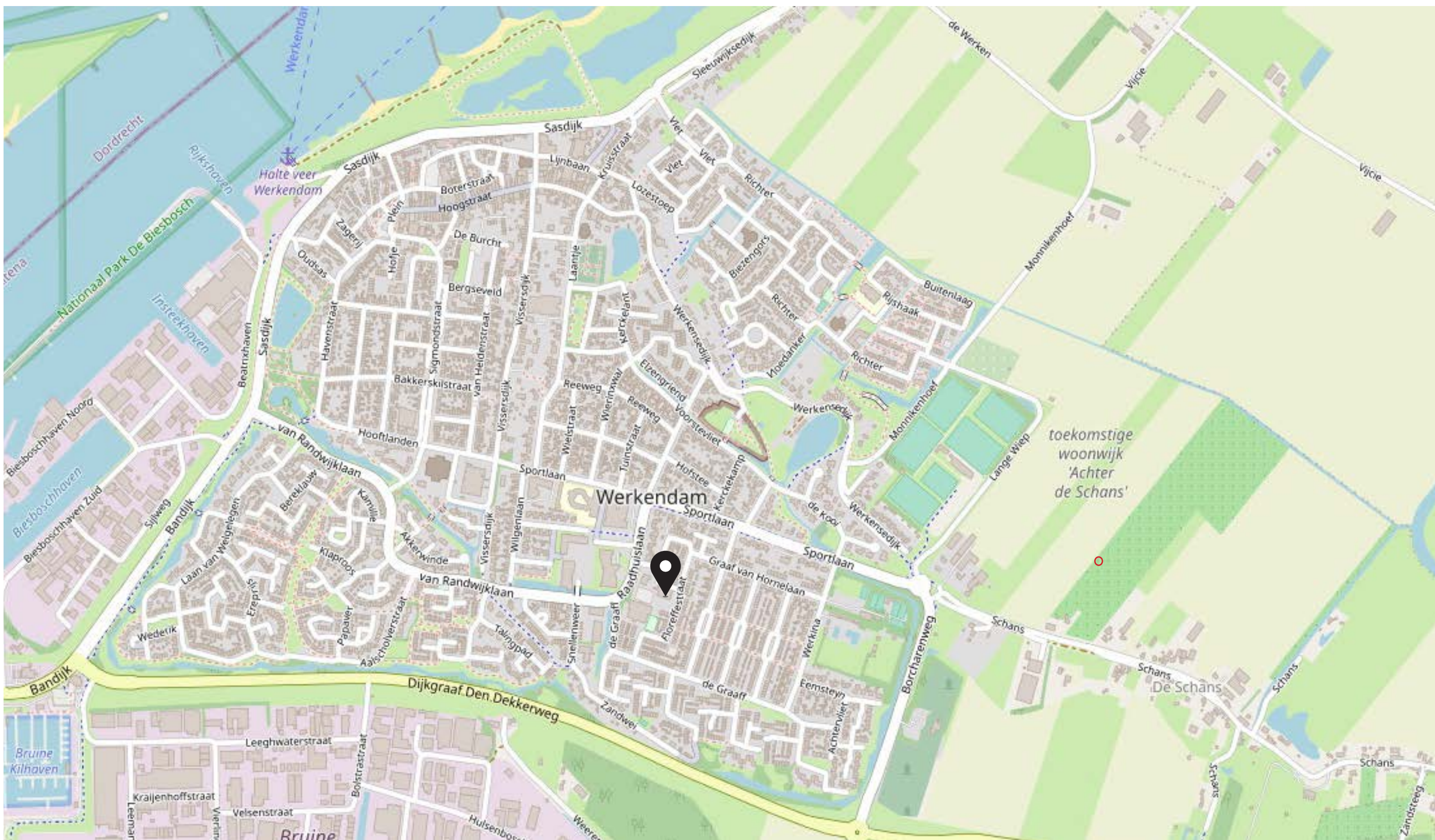
De Floreffestraat in Werkendam is een rustige woonwijk uit de 50/60-er jaren. Halverwege deze straat staat een vestiging van de Aldi. Deze locatie komt waarschijnlijk vrij voor een nieuwe invulling.

De woningen in de Floreffestraat kenmerken zich door een rustige, haast generieke bouwstijl en zijn in meerdere fases gebouwd. De materialisering in gele baksteen laat slechts accentverschillen op de hoofdropzet zien. Halverwege de straat, op een rondom afgescheiden kavel is de huidige Aldi gesitueerd. Het huidige kavel is zeer geschikt voor een kleinschalige invulling met woningen.

Dit presentatieboek toont mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen op deze plek

De optelsom van Arcom







Bij herontwikkelen van de locatie naar woningen moet er rekening gehouden worden met minimale afstanden van de zendmast tot de woningen (10m), de sporthal en parkeerplaats tot de woningen (50m) en de perceelgrens brandweerkazerne tot de woningen (50m)



Werkendam heeft zich op de zuidelijke oever van de Merwede, op en om diverse dijken ontwikkeld. Bouwen op en om dijken was een logische keuze in de tijd dat hoog water nog al eens voor problemen zorgde. Met de versterking van de rivierdijken werd het veilig genoeg geacht ook in de lagere gedeelten tussen de dijken te bouwen. Deze wijk is als eerste wijk ten zuiden van de Sportlaan gebouwd. Het betrof destijds voornamelijk huurwoningen. De Floreffestraat is de meest westelijke straat van deze wijk, en vormt de overgang naar de Raadhuislaan.



Het pand van de Aldi staat aan de rand van de wijk. Hierachter, aan de Raadhuislaan, is een sporthal gesitueerd en de brandweerkazerne. Het gebouw is éénlaags, opgetrokken uit witgrijze steen en ligt vrij van de omliggende bebouwing. Achter de winkel staat een mast, ernaast aan de bevoorradingstraat staat een trafohuisje.



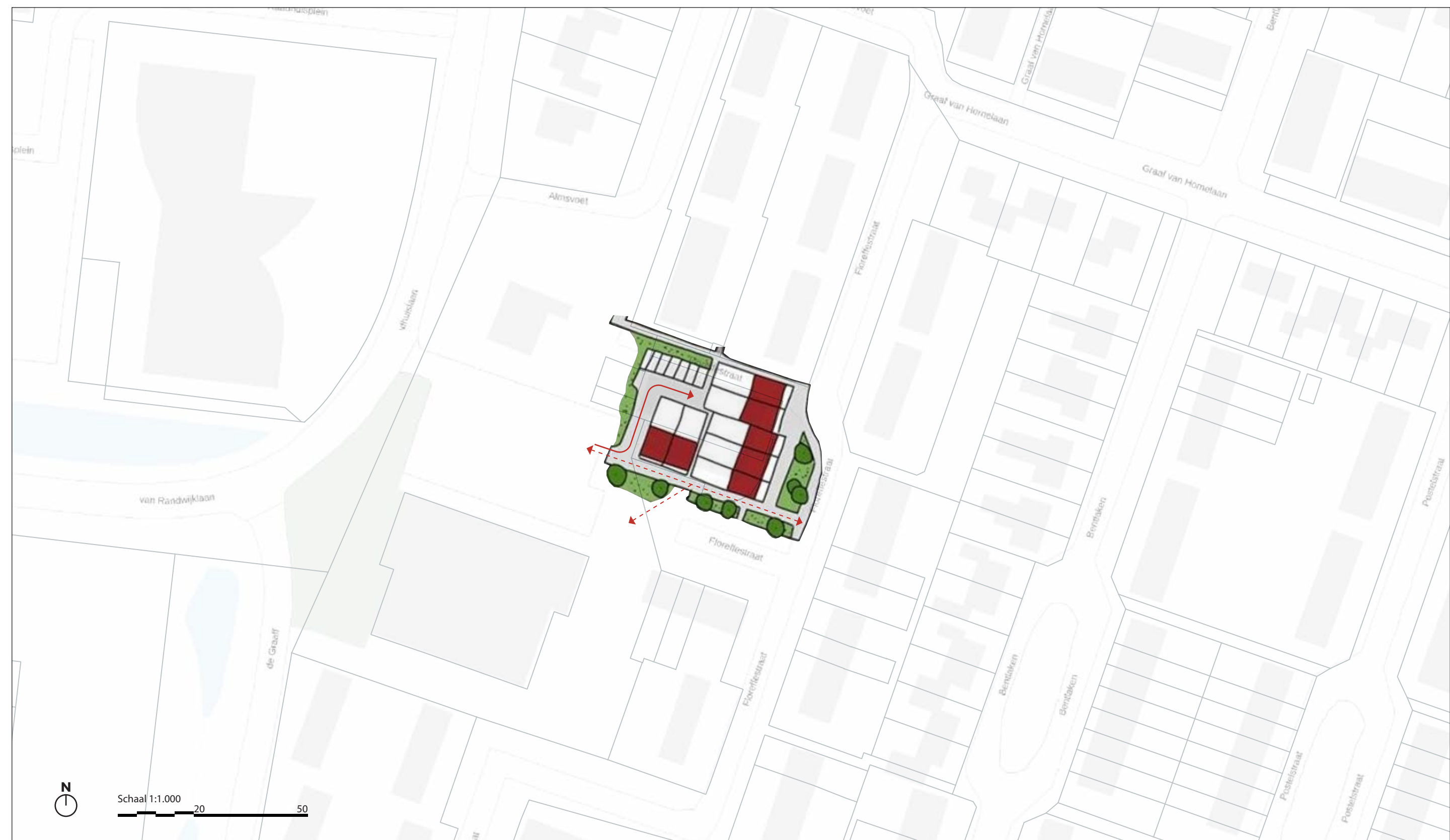
De woonbebouwing om de winkel heen bestaat uit vrij traditionele rijenwoningen (doorzonwoningen) opgetrokken uit gele baksteen met bruine betonpannen. De gevelindeling weerspiegelt het gebruik. Behalve voor de hand liggende woonfuncties (entree, woonkamer) is op de verdieping de plek van de badkamer duidelijk herkenbaar. Het verschil in bouwfase is zichtbaar aan de detaillering van onder andere de strook onder de goot en de kopgevels.



Ten zuiden van de winkel is de rij woningen haaks op de straat geplaatst met daarvoor een parkeerkoffer. Hierdoor is er doorzicht langs de gevels op de Raadhuislaan



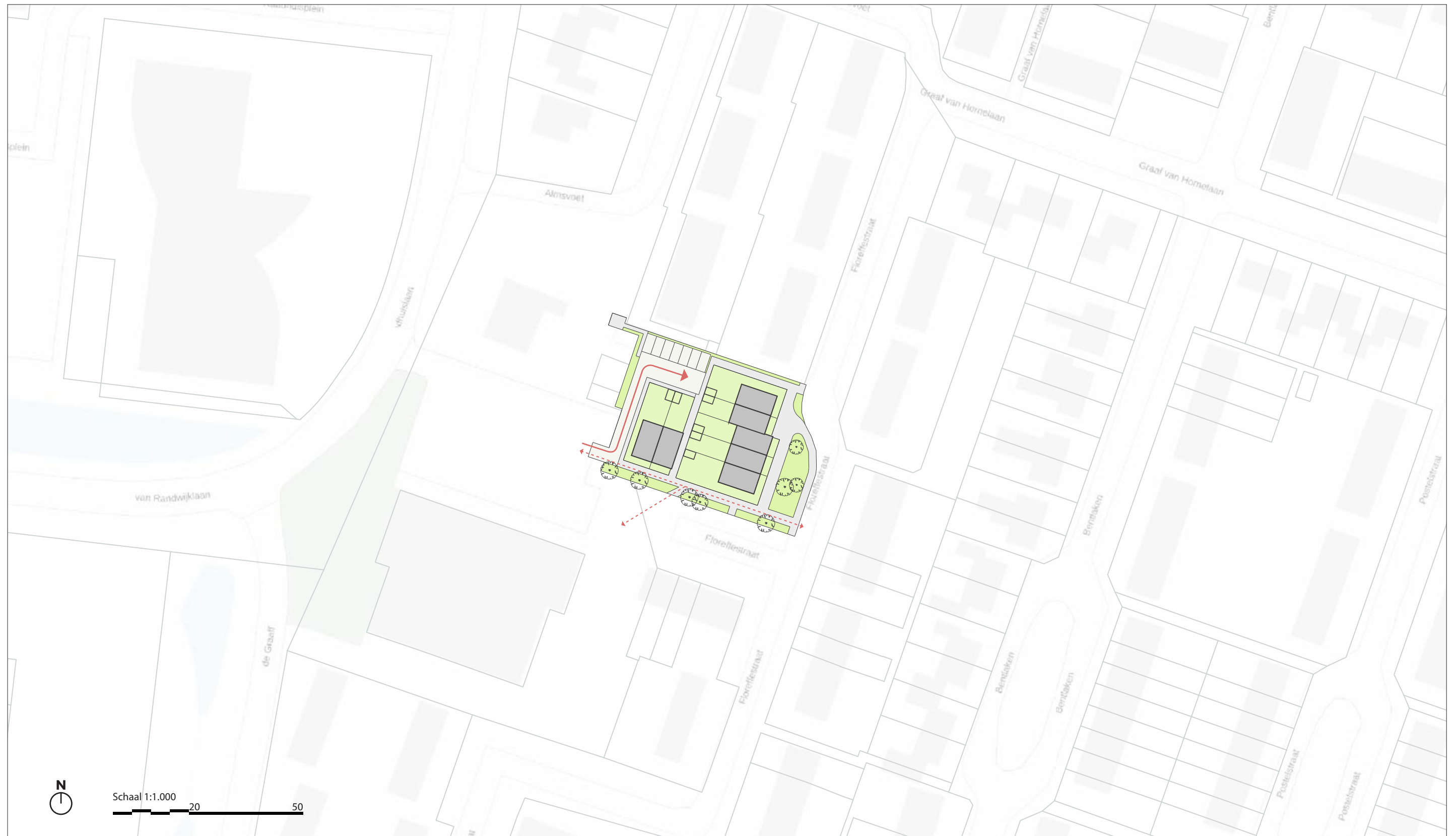
De gevels van de rijenhuizen in het midden van de straat ademen de sfeer van de woningen aan de Postelstraat en het Bentlaken, ook de bajonet in het wegverloop lijkt op de naastgelegen straten. De noordelijk (en ook zuidelijk) gelegen woningen zijn duidelijk nieuwer en ook de woningen aan de Raadhuislaan-zijde van de Floreffestraat zijn van deze latere periode.



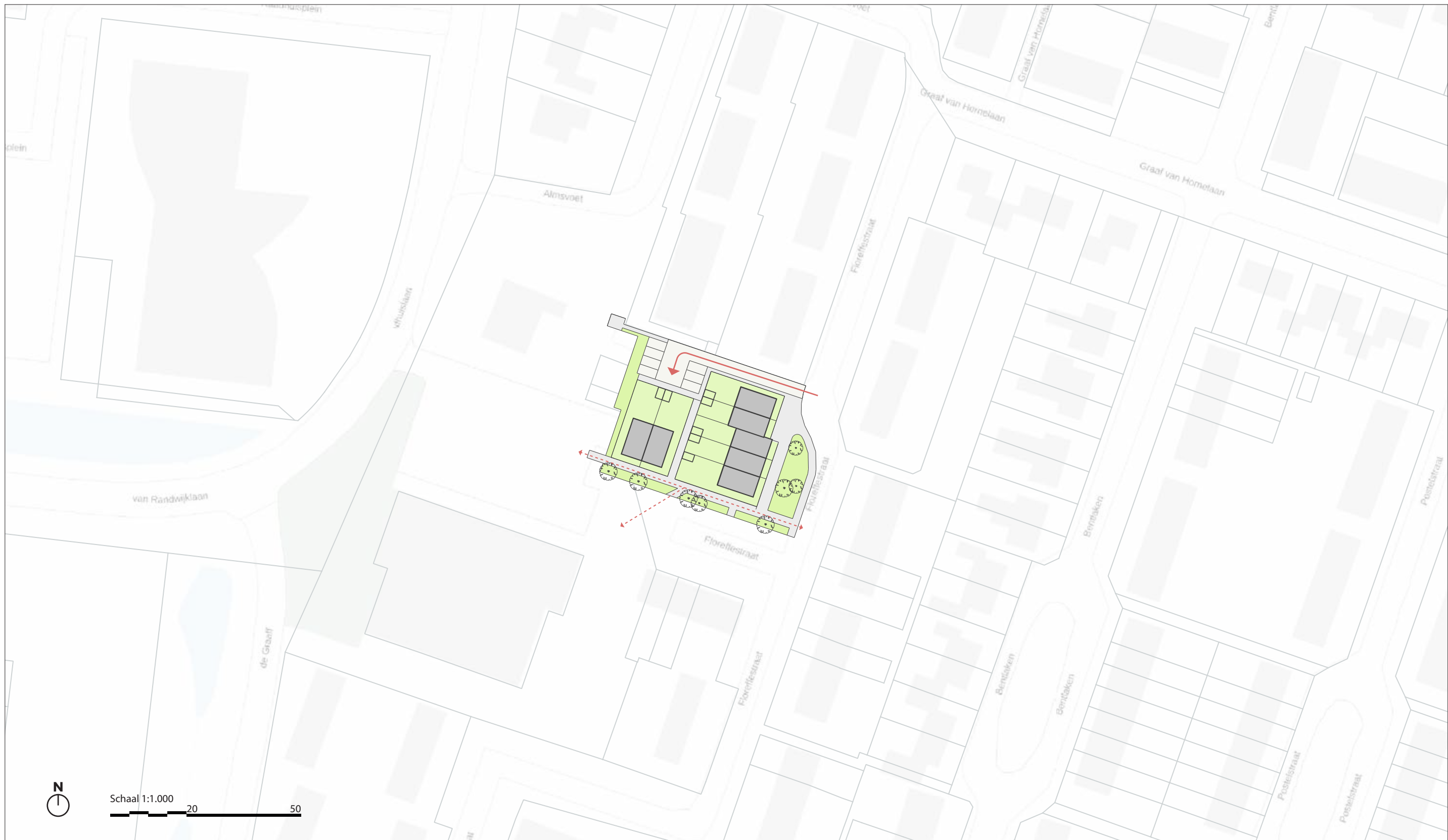
De gemeente heeft een verkaveling voorgesteld met woningen met een BVO van 125 m². Er is ook gevraagd om woningen te realiseren in het segment goedkope koop. Dan wordt eerder gedacht aan kleinere woningen van ongeveer 100 m² BVO. Het uitplaatsen van de winkel levert een kavel op die gedeeltelijk op de Floreffestraat is georiënteerd, en daar kijkt het merendeel van de woningen dan ook op uit. De diepte van het kavel geeft de mogelijkheid nog twee woningen te realiseren die parallel staan aan de eerder genoemde rij woningen aan de parkeercoffer, haaks op de Floreffestraat.

Er moet rekening gehouden worden met minimale afstanden van de zendmast tot de woningen (10m), de sporthal tot de woningen (50m) en de brandweerkazerne tot de woningen (50m). De zendmast is geen probleem, maar uitgaand van de maat van gevel tot gevel staan zowel kazerne als sporthal te dicht bij de 2 achterste woningen.

In het voorgestelde schetsplan liggen nog kansen. Zo kan de ontsluiting van de parkeerplaats vereenvoudigd worden en de woningen kleiner t.b.v. de betaalbaarheid.



Woningen van 125 m² zijn moeilijk betaalbaar te bouwen. Indien gekozen wordt voor iets kleinere woningen (tot 100 m² GBO) is het mogelijk de woningen goedkoper te bouwen. Er worden nog steeds 7 woningen gebouwd, maar met meer ruimte voor tuin en groen. De parkeerplaats telt 7 plekken en wordt ontsloten via het parkeerterrein van de sporthal. Langs de zuidelijke grens komt een verbeterde verbinding tussen de Floreffestraat en de Sporthal.



In variant B wordt de parkeercoffer ontsloten via de huidige losstraat, haaks op de Floreffestraat. Dit geeft meer ruimte voor groen en tuin rond de oostelijke twee woningen. Ook in deze variant komt er een kwalitatieve verbinding tussen de Floreffestraat en de sporthal langs de zuidelijke perceelgrens.



langsdoorsnede straatprofiel







langsdoorsnede straatprofiel



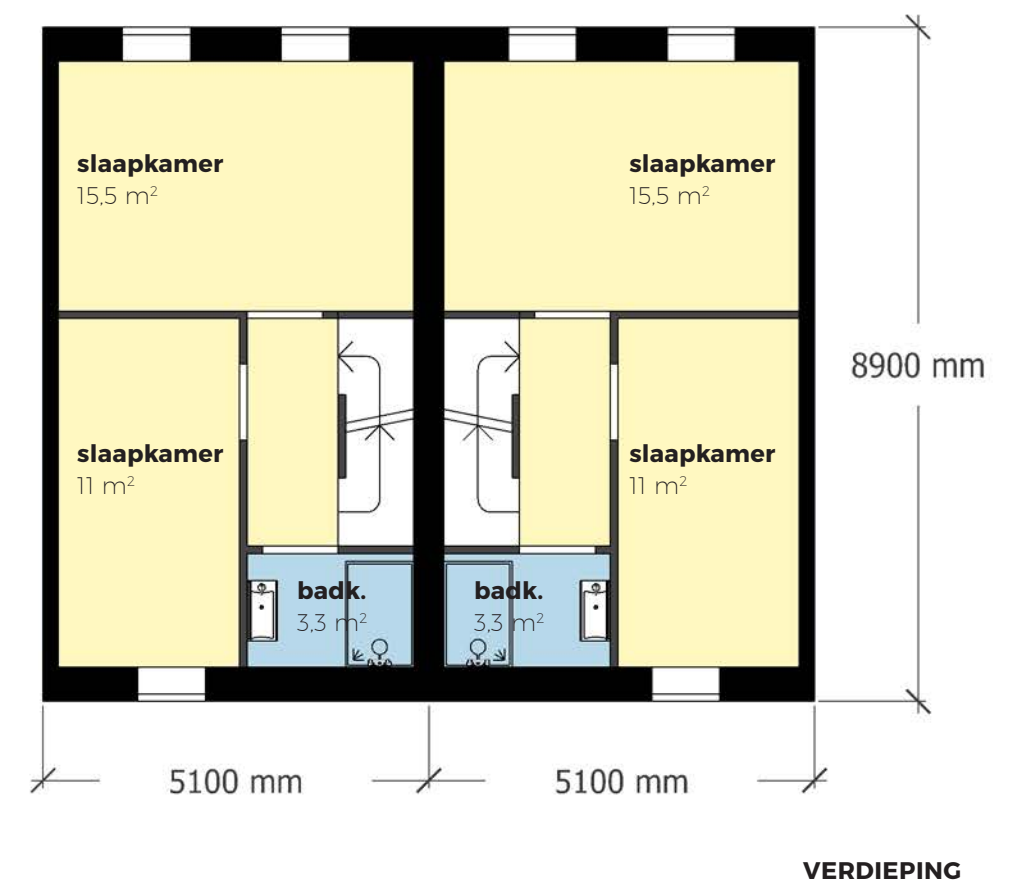
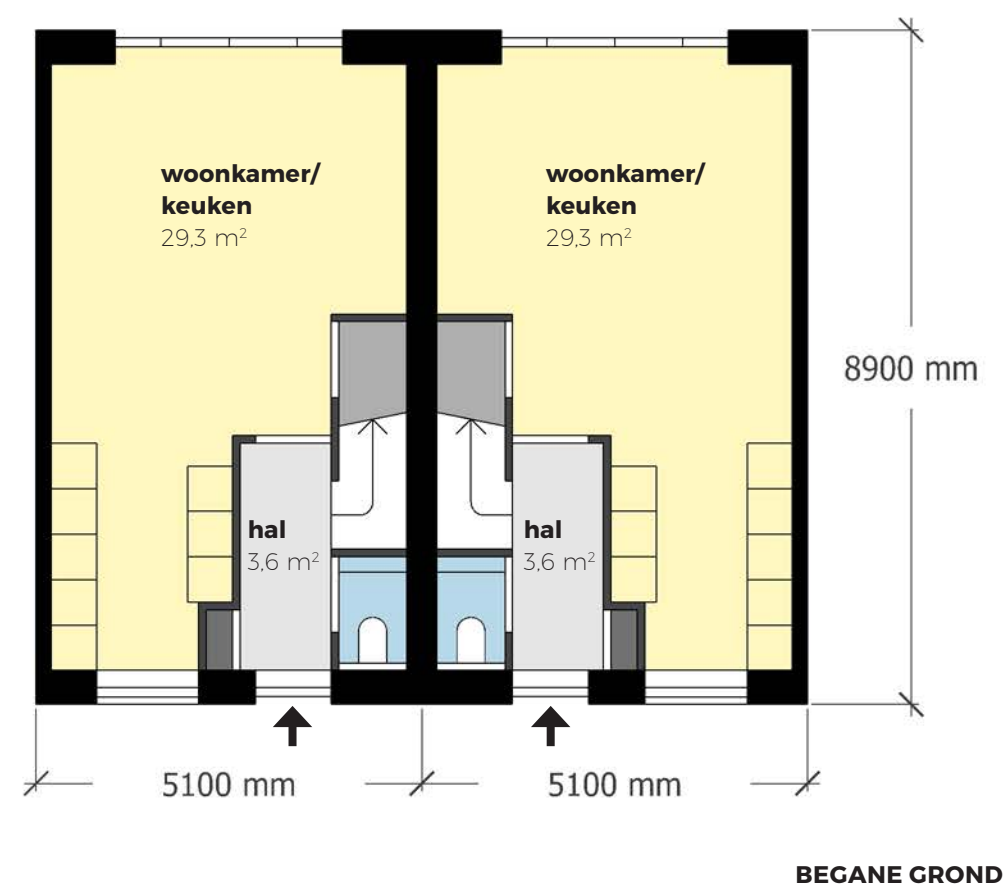




langsdoorsnede straatprofiel







De plattegrond van de woningen worden bij ca 5 meter beukmaat van het tuingerichte type. De 2 meter breedte die voor het entreegebied nodig is zorgt ervoor dat voor de woonkamer minder dan 3 meter overblijft, te weinig voor een goede woonkamer. Daarom is de keuken aan de voorgevel gesitueerd en zo ontstaat een vrij vierkante, tuingerichte woonkamer. Een aanrecht aan de voorgevel betekent een hoge borstwering onder het raam. Op de verdieping is ruimte voor 2 slaapkamers en een badkamer. De kapverdieping levert een extra kamer op.

colofon

Nieuwbouw
Woningen
aan de
Floreffestraat
te Werkendam

Projectteam
Mariëlle van Reenen, projectmanager
Gert Arkema, senior architect
Arco Hollander, architect

ARCOM

architectuur
bouwmanagement

Koningsschot 45
3905 PR Veenendaal
T +31 (0)318 64 55 52
E info@arcombv.nl
I www.arcombv.nl