

**NIUWBOUW  
VAN SOCIALE WONINGEN  
TE GROBBENDONK.**



CV Zonnige Kempen is een sociale huisvestingsmaatschappij, erkend door de VHM, die bij het realiseren van hun sociale woningen steeds het creëren van meerwaarden voor zowel de toekomstige bewoners als voor de omgeving als uitgangspunt stelt. Hieruit is de ambitie gegroeid om duurzame en energiezuinige bouwprojecten te realiseren.

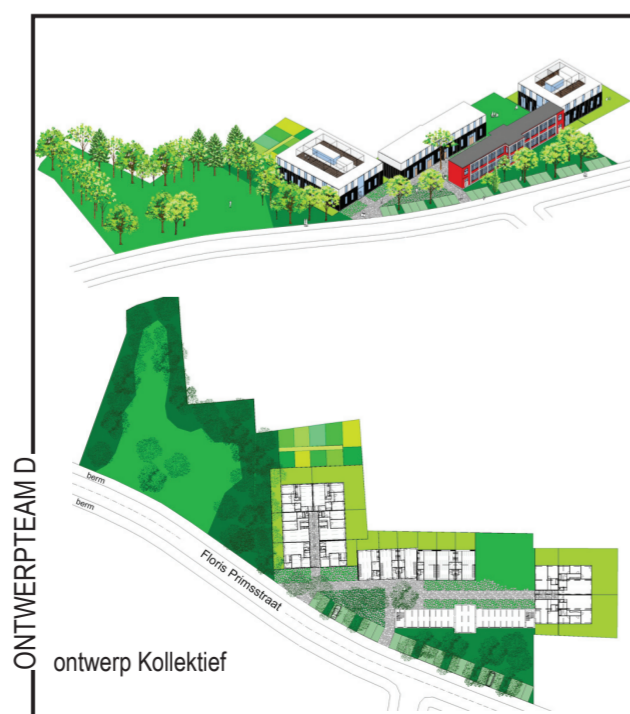
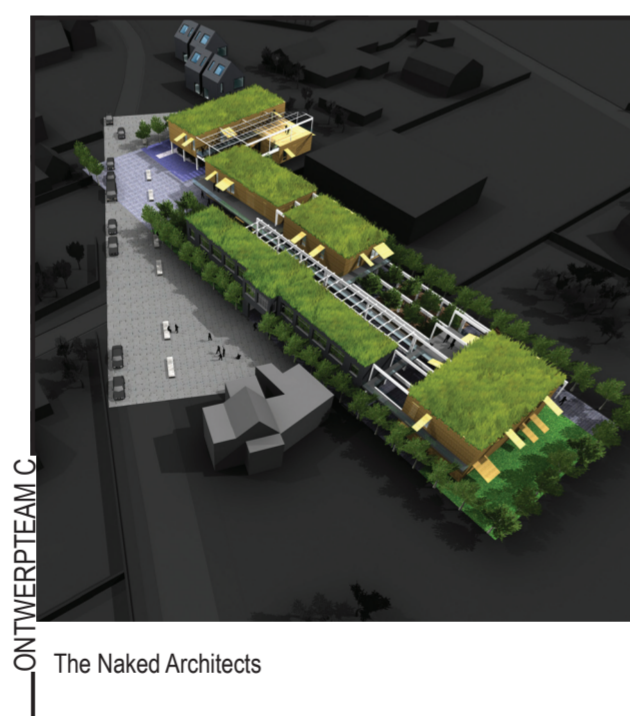
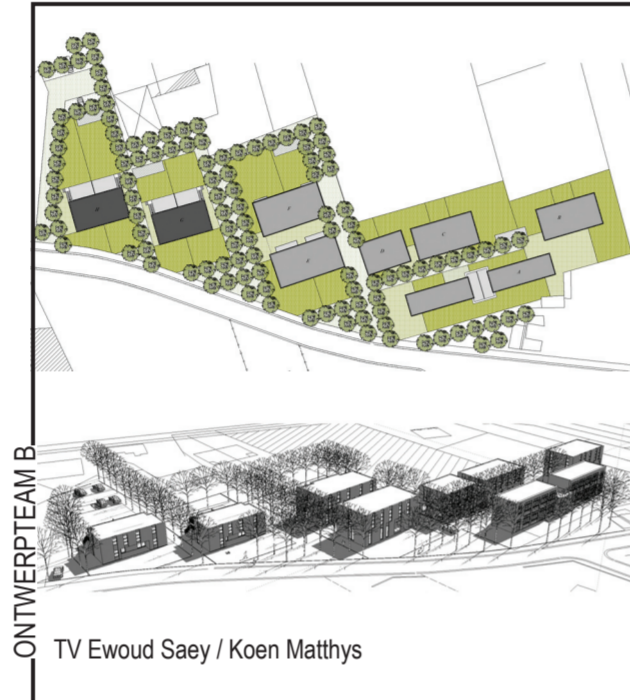
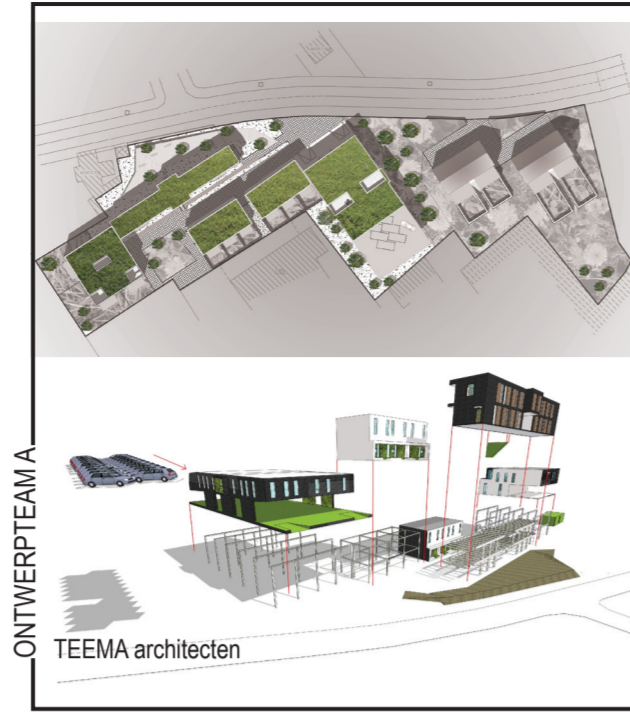
Het project 'PLA-MA' in de Floris Primstraat te Grobbendonk betreft de herontwikkeling van twee verlaten bedrijventerreinen, zogenaamde brownfieldontwikkeling. Op het ene perceel zijn de industriële complexen achtergebleven. Voor

de percelen gelden BPA-voorschriften. Ze bevinden zich in het centrum van Grobbendonk en zijn omringd door woongebied; het is dus een inbreidingsgericht verdichtingsproject.

Op het eerste perceel kunnen 19 sociale huurwoningen voorzien worden door omvorming van de bedrijfsgebouwen. Op het naastgelegen perceel kunnen 8 nieuwbouwwoningen opgericht worden. In totaal is het de bedoeling om 27 woningen te realiseren, waarbij een sociale mix en ruimtelijke kwaliteit belangrijk zijn. Het ontwerpen van de openbare ruimte behoort voorlopig niet tot de opdracht.



LOCATIE	PUBLICATIEDATUM	03/02/2006
Floris Primstraat 1-3 2280 Grobbendonk	SELECTIEDATUM	11/08/2006
	GUNNINGSDATUM	29/01/2007
BOUWHEER	CONTRACTDATUM	
CV Zonnige Kempen	OPLEVERINGSDATUM	



1 informeel ontmoetingsplein  
2 formeel plein + bezoekersparkeren  
3 luifel + parkeren P+L  
4 tuinmuur langs interne route  
5 gemeenschappelijke boomgaard  
6 buffer  
7 gemeenschappelijk speelveld

FLORIS PRIMSTRAAT

**POETISCH**

**PRAKTISCH**

GEBOUW M

GEBOUW L

GEBOUW A

GEBOUW P

De visie van het projectteam op de globale organisatie van de site is samen te vatten in twee evenwaardige conceptlijnen die leiden naar het globaal eindbeeld:

**Conceptlijn 1 - poëtisch**  
Het gebied rond de site wordt gekenmerkt door een duidelijke perceleringstructuur. De structuur heeft een markante parallelle gerichtheid en bestaat uit ruime kavels ingevuld met klein- en grootschalige, vrijstaande volumes. Om de PLA-MA site optimaal in te passen in haar omgeving moet deze percelering doorgetrokken worden. Dit kan door vijf kavels te definiëren. Elke kavel wordt gekarakteriseerd door zijn unieke bebouwing die autonoom functioneert binnen het totaalproject.

**Conceptlijn 2 - praktisch**  
Op basis van de constructieve en ruimtelijke kwaliteiten van de aanwezige constructies dient er nuchter bekeken te worden welke door het BPA weerhouden gebouwdelen kunnen behouden worden en welke niet:

- blok1 heeft een sterke beeldbepalende waarde voor het ganse project en moet onvoorwaardelijk bewaard blijven.
- blok2 belemmert een vlotte doorsteek langs blok1 en is structureel in minder goede staat. Dit volume kan vervangen worden door een kleinere nieuwe constructie binnen de contouren van het bestaande gebouw.
- blok3 en blok4 zijn gepositioneerd tussen blok1 en de supermarkt aan de zuidzijde van het perceel. Door de geringe afstanden tussen deze volumes worden de potentiële woonkwaliteiten van zowel blok3 en blok4 als van blok 1 ernstig gehypothekeerd. De definitieve afbraak van dit amalgaam maakt bovendien plaats vrij voor een kwalitatief binnengebied op schaal van het project.

- blok5 is de meest recente uitbreiding op de PLA-MA site en is bijgevolg ook in de beste staat. Deze structuur biedt voldoende kwaliteit en flexibiliteit om voor hergebruik in aanmerking te komen.

Beide conceptlijnen resulteren in eenzelfde organisatie van volumes op het terrein. In deze organisatie zijn drie schaalniveaus opgenomen:

- De individuele wooneenheid binnen het gebouw
- Het woonblok binnen de eigen kavel
- De kavel binnen het totaalproject

Op het eerste schaalniveau is het belangrijk dat elke wooneenheid een duidelijk leesbare identiteit heeft. Daarom is het een vast uitgangspunt dat elke woning een individuele toegang heeft op het maaiveld.

Op het tweede schaalniveau werkt de wooneenheid volledig autonoom binnen zijn kavel. Dit betekent onder andere dat de ontsluiting en het parkeren kavel per kavel bekeken worden en dat elke kavel toegang heeft tot een gemeenschappelijke buitenruimte.

Het derde schaalniveau werkt overkoepelend en zorgt ervoor dat alle kavels en de gemeenschappelijke buitenruimtes aan elkaar gekoppeld worden. Dit wordt gerealiseerd door een interne route voor zacht verkeer die rondom de site loopt en alle kavels met elkaar verbindt.

ONTWERPTTEAM E  
TV DAS / WESP