



OPEN OPROEP 1107 SOCIAAL WONINGPROJECT GROBBENDONK

FLORIS PRIMSSTRAAT, GROBBENDONK

OO 1107 D
Architecten

DE ZONNIGE KEMPEN
bouwheer

datum 01/12/2006

CONTEXT

INLEIDING
TYPOLOGISCHE VERSCHEIDENHEID
BPA

UITGANGSPUNTEN

BROWNFIELD
GENIUS LOCI
KADER EN GENERIEKE RUIMTE

VAN PUBLIEK NAAR PRIVAAT

PUBLIEK
SEMI-PUBLIEK
PRIVAAT
OVERZICHTSPLAN

WOONTYPOLOGIEËN

WONINGDIFFERENTIATIE
FLEXIBEL EN AANPASBAAR WONEN
VARIATIE
ISOMETRIE
DUURZAAMHEID

ENERGIE EFFICIENTIE

K-PEIL
TECHNISCH CONCEPT

KOSTENBEHEERSING

SIMULATIETABEL

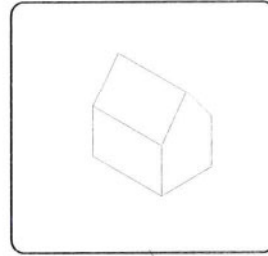


"Grobbendonk was een "slijpersdorp". Gedurende een driekwart eeuw kende de diamantbewerking er een ruime belangstelling. Het Kempisch Kanaal was de eerste verkeersas door het dorp. De aanleg startte in 1843. Aanvankelijk voeren de schepen van het kanaal naar de Nete, maar vanaf 1856 ging het rechtdoor naar Antwerpen. Op het einde van de 19de eeuw werd door de Kempische Stoomtram Maatschappij een tramlijn (de lijn Heist-op-den-Berg/Broechem/Antwerpen) aangelegd. Aan de westkant van het Astridplein was er goederenoverslag. Door deze 2 verkeersassen kwamen er enkele bedrijven, voornamelijk opslagplaatsen van grondstoffen voor de bouwrijverheid. In de 19e eeuw werd ijzererts ontgonnen in de weilanden langs "Nete en Aa", de bodem hier is ijzerhoudend. De ontginning was vrij aanzienlijk, daar zelfs ijzerertsschepen regelmatig vrachten naar de hoogovens van Charleroi brachten. Het ijzeroer werd trouwens in de Romeinse tijd bij ons aangewend voor het vervaardigen van gebruiksvoorwerpen, het aanleggen van wegen en het bouwen woningen en tempels ... Sedert de mechanisatie van de ontginningsmethoden en wegens het geringe ijzergehalte werd de ijzerwinning stopgezet. Het Albertkanaal en de Boudewijnsnelweg hebben een aantal industrieën naar Grobbendonk gebracht. Vanaf hier begint het lint van industrieterreinen door de Kempen. Onze industriezone grenst aan Herentals en Herenthout. Doch, de ideale verbindingsmogelijkheden met Antwerpen hebben tot een aanzienlijke woonuitbreiding (verkavelingen) geleid en het gevolg hiervan is dat de pendelstroom nog versterkt is.

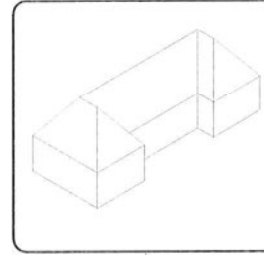
(<http://www.grobbendonk.be>)

TYOLOGISCHE VERSCHIEDENHEID

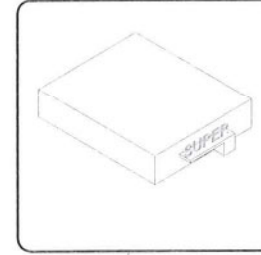
DE VRIJSTAANDE WONING



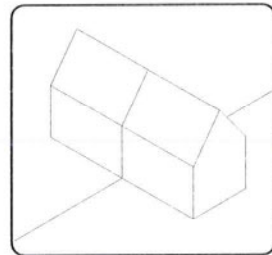
DE VILLA



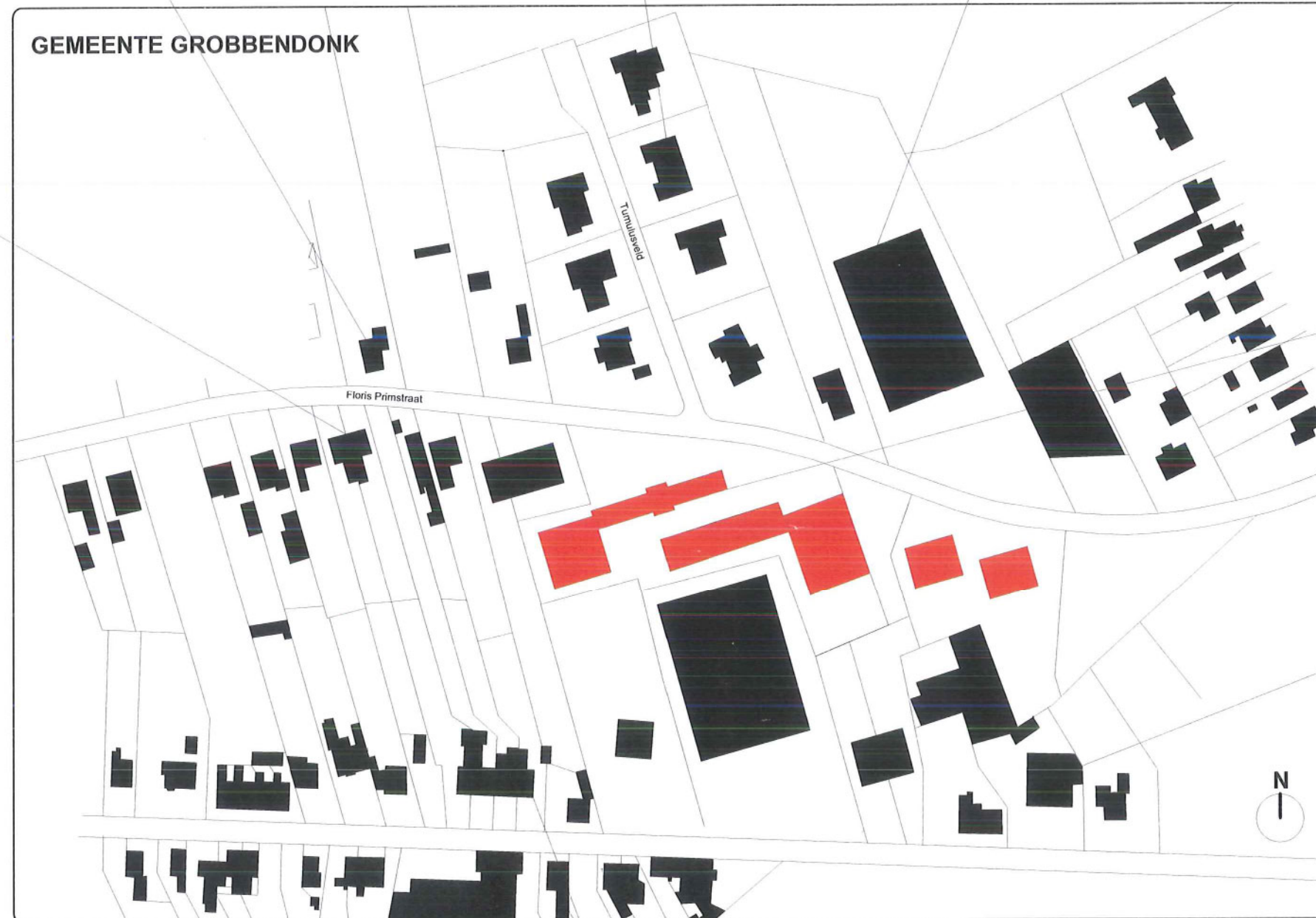
DE SUPERMARKT



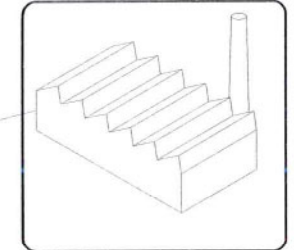
DE HALF OPEN BEBOUWING



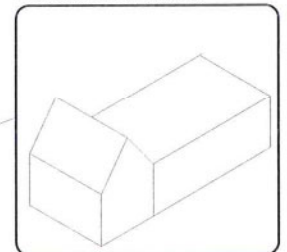
GEMEENTE GROBBENDONK



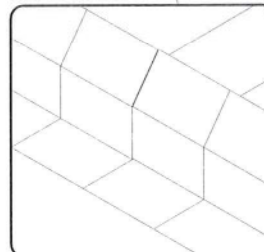
DE FABRIEK



DE AMBACHTSWONING



DE RIJWONING



CONTEXT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

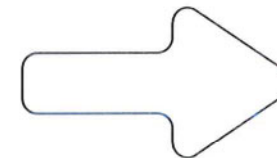


Het programma van eisen vereist een strikte navolging van de voorschriften van het BPA PLAMA. Het concept zoekt een oplossing die voldoet aan de strenge regelgeving van dit BPA.

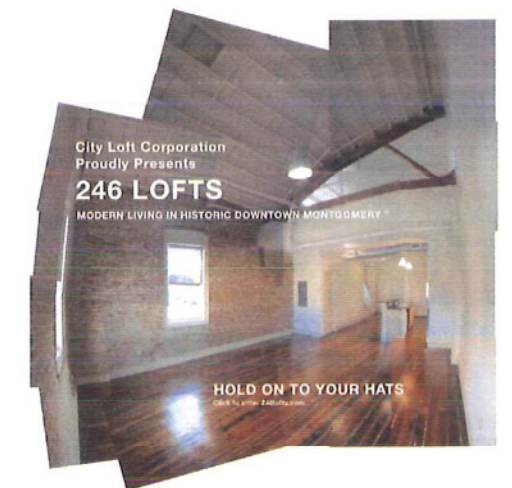
BROWNFIELD



"Brownfields zijn verlaten (braakliggende) of onderbenutte (voormalige) industriële terreinen of sites, waar de expansie of ontwikkeling ervan wordt bemoeilijkt door de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging of bodembedreigende activiteiten. Toch beschikken deze gronden over een actief potentieel voor hergebruik en ontwikkeling in de ruimste zin (nieuwe woonzone, recreatie...) Dergelijke brownfield sites bieden echter vaak tegelijkertijd ook kansen tot herwaardering en herontwikkeling waardoor de lokale gemeenschap een verbetering van de milieukwaliteit kan koppelen aan sociaal-economische voordelen."

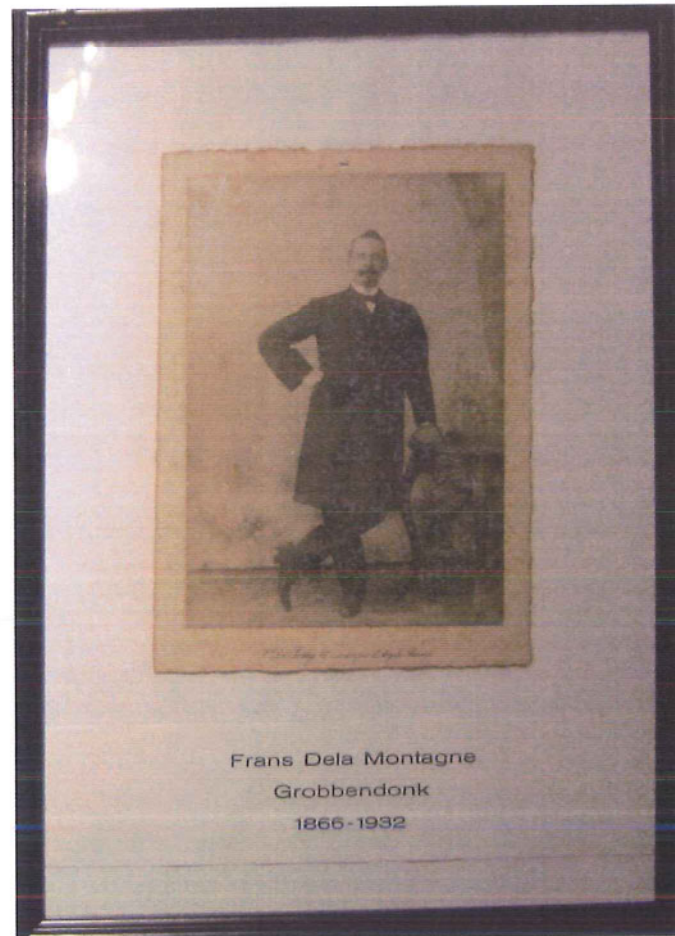


DREAMLAND



We gaan de uitdaging aan om de bestaande structurele constructies die in goede staat zijn of met een kleine ingreep verbeterd kunnen worden, te bewaren. De eigenheid en charme van een deel van de gebouwen, de hoge plafonds, intacte structuren worden als geschenk gekoesterd. De totale sloop van gebouwen die structureel nog gezond zijn mag enkel als laatste redmiddel worden beschouwd.

Niettemin willen wij ijveren voor een grondig voorafgaandelijk onderzoek naar de staat van de bestaande gebouwen. Dit onderzoek mag geen natte vingerwerk zijn maar moet gestaafd worden met objectieve gegevens: grondsondering, berekeningsnota's of bouwplannen van de meer recente gebouwen, destructief onderzoek...Zodoende wordt in de mate van het mogelijke vermeden dat er in de bouwphase onoverkomelijke problemen met al te zware financiële consequenties optreden



ARCHIEFBEELDEN
DIAMANTMUSEUM
GROBBENDONK

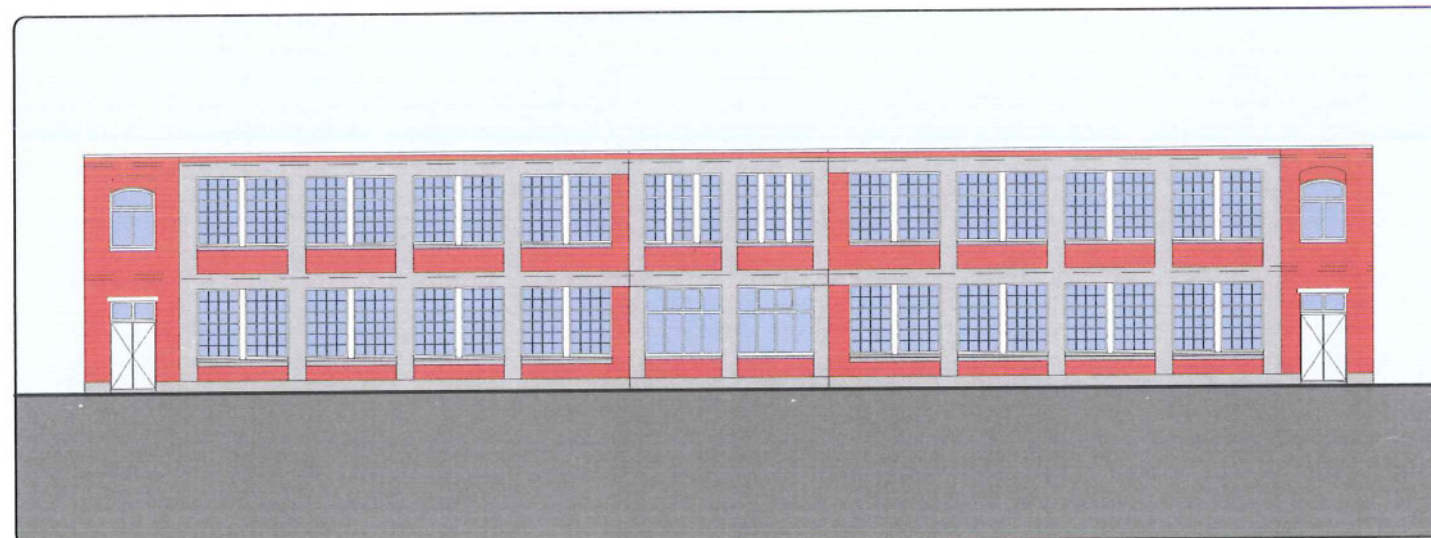


De diamantindustrie.

"Rond 1885 hoorde men in het gewest meer en meer spreken over "diamant". Pioniers als "Cassiers" en "Dela Montagne" brachten de diamantnijverheid naar de Kempen. Zij bouwden hier goed ingerichte fabrieken. Het waren afzonderlijke werkzalen voor de diamantsorteerders, de klovers, de zagers en de slijpers. Grote machinekamers dreven enorme stoom-, gas of elektrische motoren aan die de diamantbewerkingsmachines deden draaien. In de diamantnijverheid was de sociale toestand tientallen jaren vooruit op die van andere nijverheidstakken. Zelfs de eerste wereldoorlog kon deze snelle vooruitgang nauwelijks tegenhouden. Gedurende de jaren 1926-1930 ging het echter niet zo goed met het "steentje". Fabrieken sloten hun deuren en de huishuishouding nam haar aanvang. Dit bleef zo tot enkele jaren na de tweede wereldoorlog. Toen stelde men vast dat in de bedrijven een hervorming moest worden doorgevoerd. Dus moest de diamantbewerker zijn eigen "molentje" verlaten en terug zijn intrek nemen in de fabriek."

(<http://www.grobbendonk.be>)

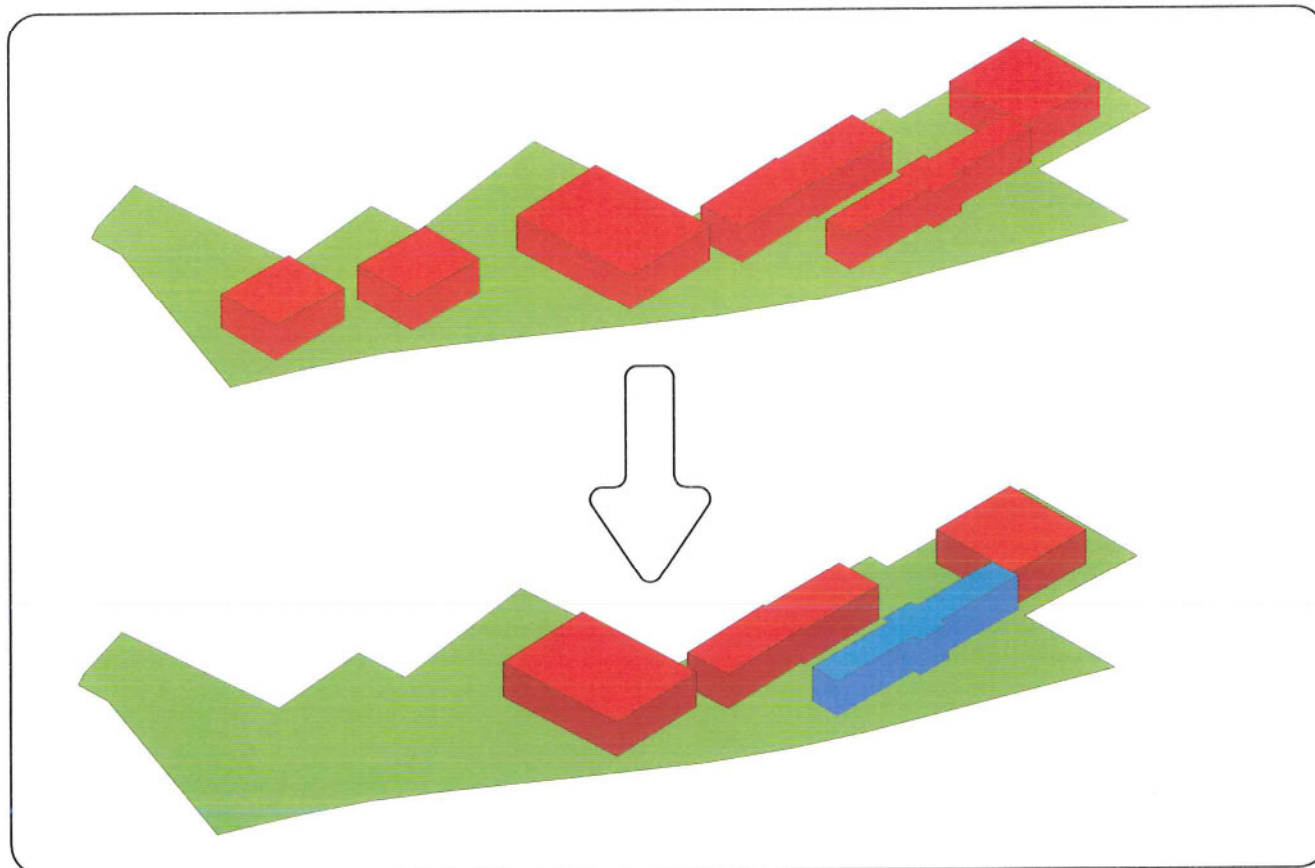
De diamantindustrie van de voorbije eeuw bepaalde gedurende verscheidene decennia het maatschappelijk leven in Grobbendonk en omstreken. Vele diamantslijperijen zijn in de loop van de tijd onderdeel geworden van het collectief geheugen. Ongetwijfeld wonen er nog gewezen fabrieksarbeiders in de gemeente. Een archieffoto uit het diamantmuseum suggereert hoe het gebouw aan de Floris Primssstraat er vroeger uitzag. Het is onze ambitie om het beeld van de voormalige diamantslijperij terug op te roepen en de typerende straatgevel (betonstructuur, bakstenen gevel, grote raampartijen) in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen.



OORSPRONKELIJKE
VOORGEVEL DIAMANTSLIJPERIJ



SPREIDING VS GROEPERING VAN BEBOUWING



"Gemiddeld gaat een woning honderd jaar mee. De samenstelling van huishoudens en de bijbehorende ruimtelijke rituelen ondergaan in die tijd grote veranderingen. Daarmee geven ontwerpers van woningen vorm aan een omhulsel dat voortdurend aan wijziging onderhevig is. Veel studies naar het onvoorspelbare van de woning richten zich op het veranderbare: op verplaatsbare wanden en verschillende indelingen van de ruimte. Deze studie doet dat niet. Het blijvende, het permanente, is hier het uitgangspunt. Dat deel van het huis dat langer mee gaat, vormt hier het kader waarbinnen de verandering kan plaatsvinden. Dit kader definieert de ruimte voor verandering, de generieke ruimte."

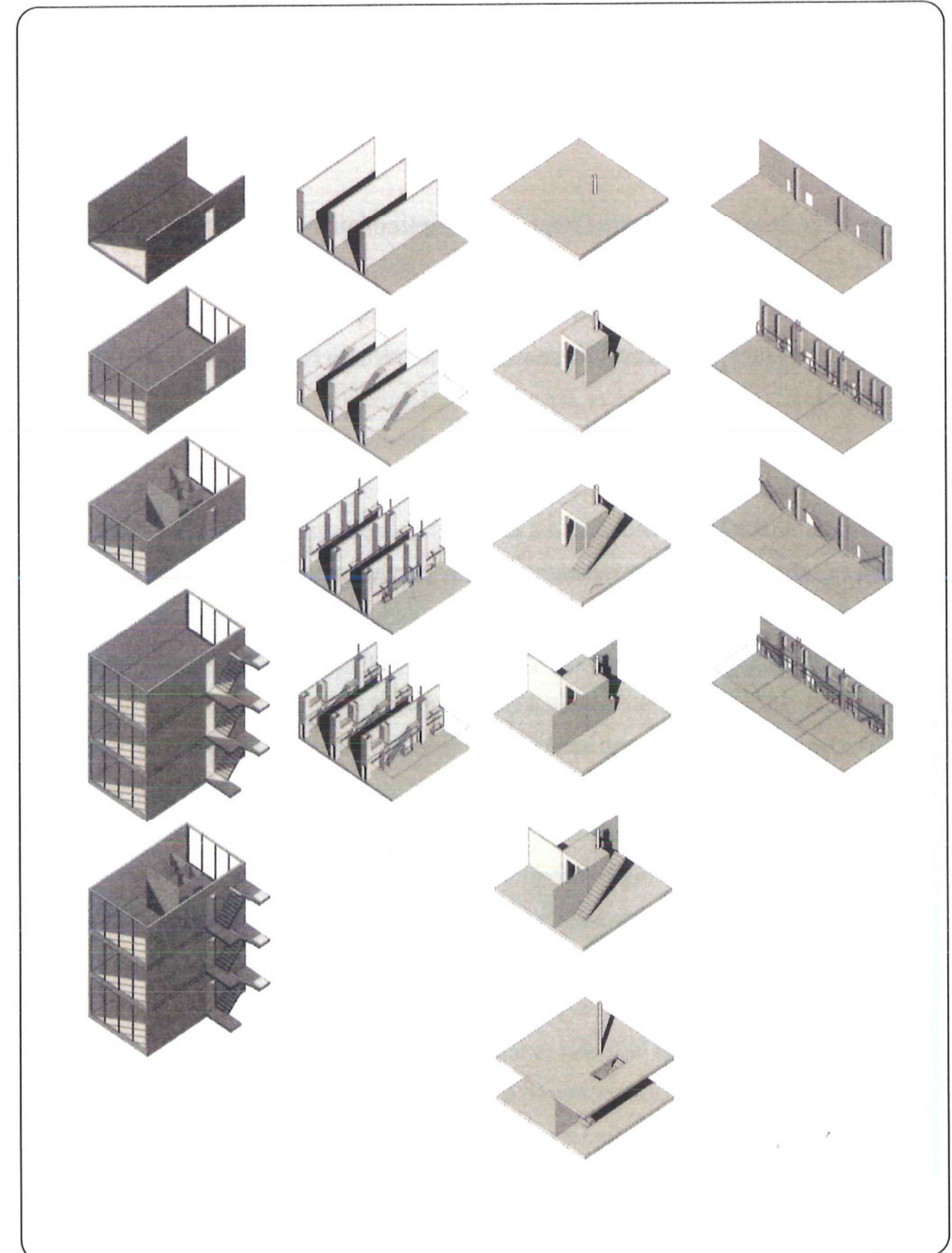
(Kader en generieke ruimte - B.A.J. Leupen - 2002 - 010 Publishers)

De auteur Bernard Leupen analyseert in zijn onderzoek verschillende gebouwen en onderscheidt telkens 5 lagen:

1. de draagconstructie,
2. de huid,
3. de encenering,
4. de dienende elementen,
5. de ontsluiting.

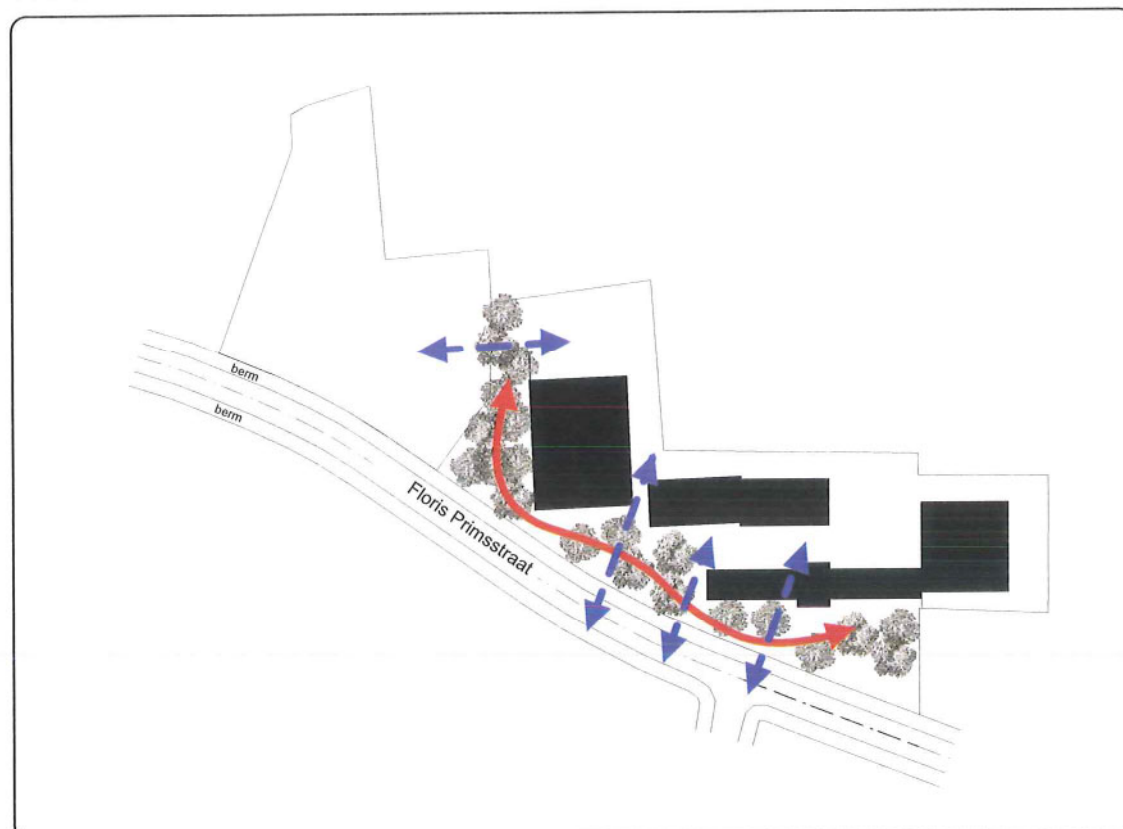
Elke laag heeft ofwel een eerder permanent ofwel veranderbaar karakter. De permanente lagen vormen het kader voor de generieke ruimte, namelijk de ruimte waarbinnen de verandering kan plaatsvinden. Het is belangrijk om in de ontwerpfase deze permanente lagen zorgvuldig te kiezen en te positioneren om aldus een zo groot mogelijke graad van veranderbaarheid te garanderen en de gebruiksmogelijkheden in de toekomst zo weinig mogelijk te hypothekeren.

Dit inzicht wordt ook op een hoger schaalniveau doorgetrokken, nl dat van de site. In plaats van de bebouwde oppervlakte te spreiden over het terrein (zoals door het BPA gesuggereerd) wordt ervoor geopteerd om de bebouwing te concentreren en de open ruimte van het braakliggende perceel te vrijwaren.



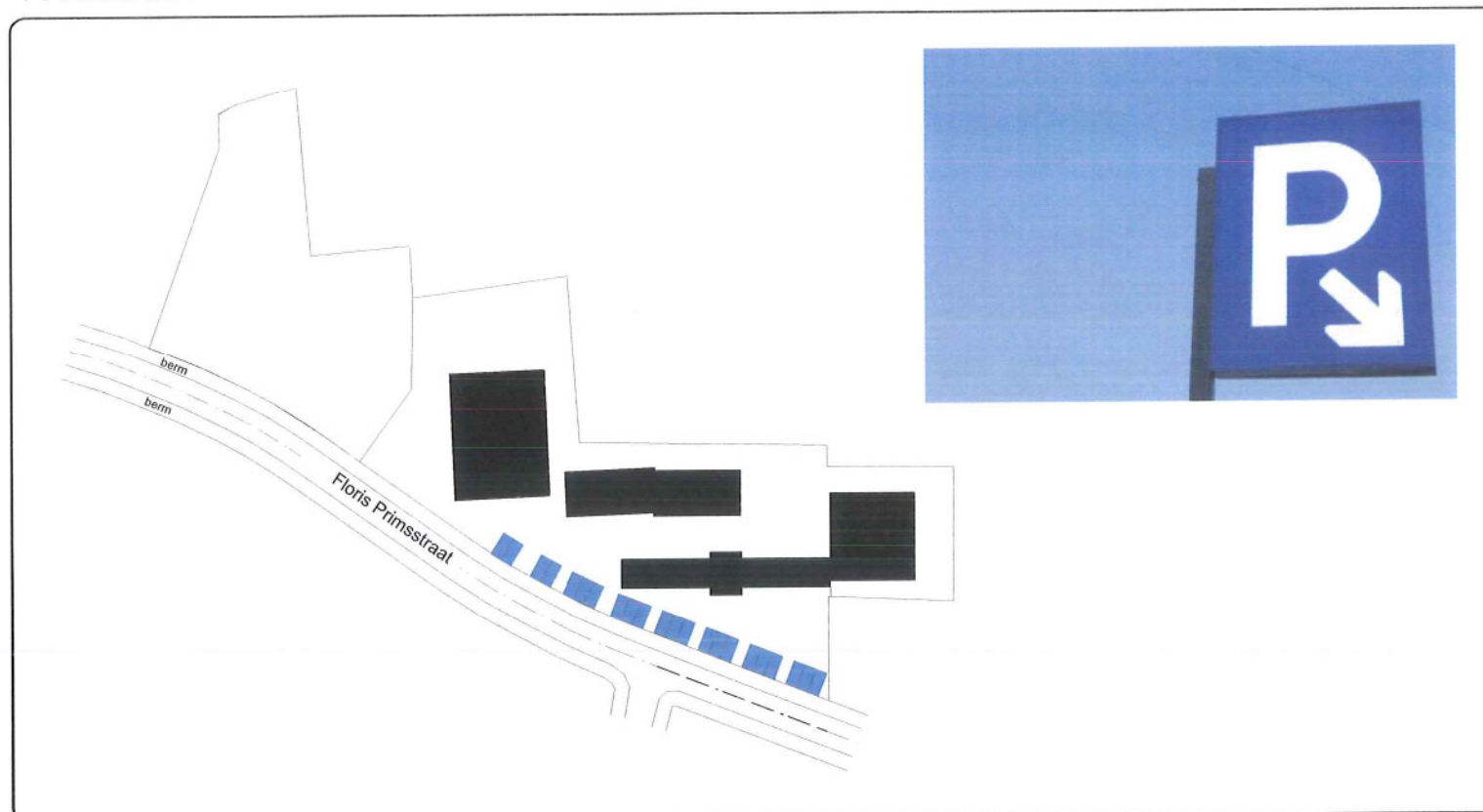
KADER EN GENERIEKE RUIMTE

HOOGSTAMMEN ALS FILTER

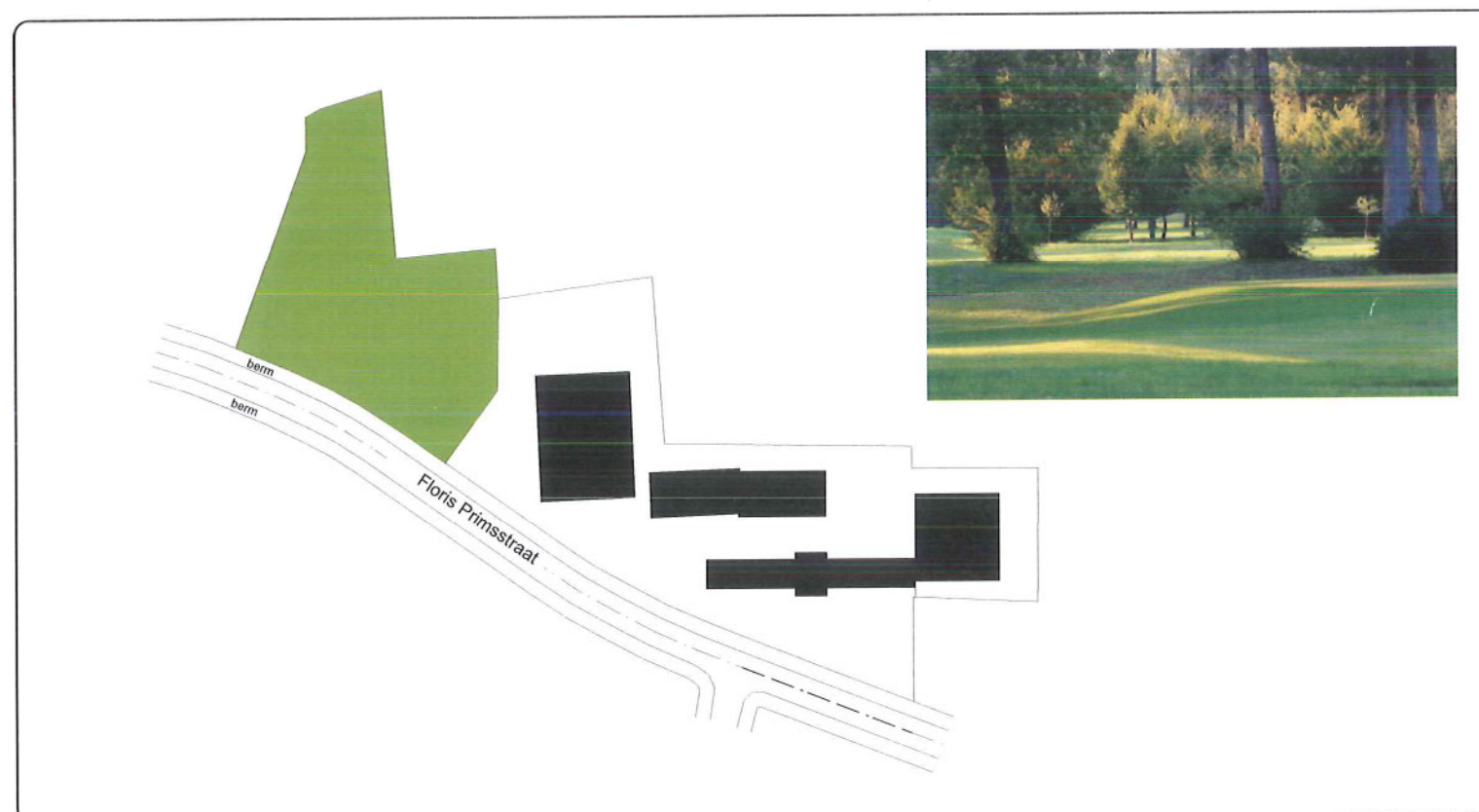


De in het BPA voorziene hoogstammen worden als een ruggengraat doorgetrokken rond de bebouwing. De hoogstammen werken als filter en geven de achterliggende ruimte een semi-publiek karakter. Tussen de hoogstammen is er parkeergelegenheid. In het project worden geen garages of carports voorzien. Het braakliggende perceel kan een publieke tuin vermengd met private volkstuinten worden.

PARKEREN



BRAAKLIGGEND PERCEEL - PUBLIEKE TUIN



DE PASSAGE 'DES PAS PERDUS'

De semi-publieke zone linkt de toegangen van de verschillende gebouwen en zorgt voor een zekere graad van sociale controle. De verharding ervan loopt door tot in de binnenstraten van de appartementenvolumes.

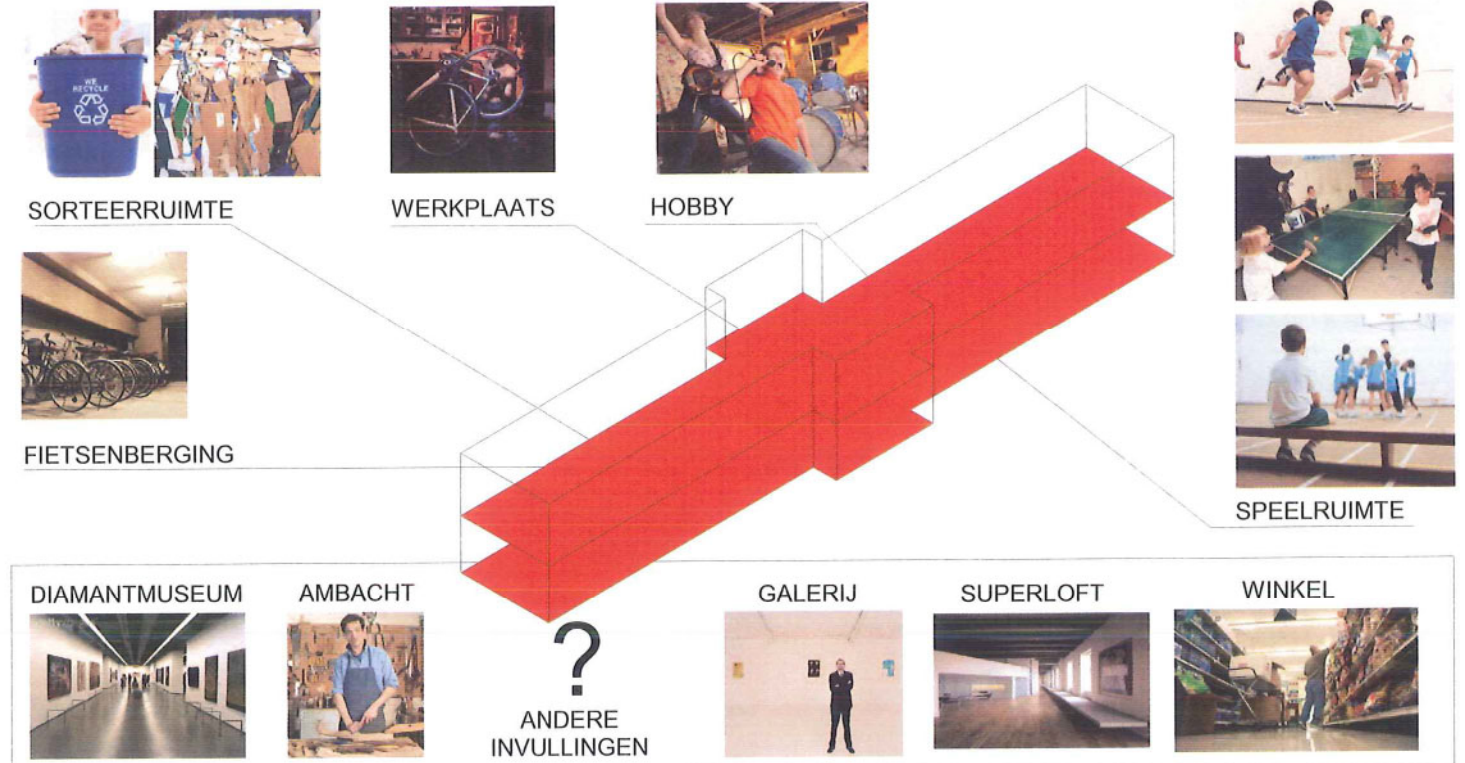


BINNENSTRAAT

De wanden van de binnenstraten krijgen een exterieur karakter; een beglaasde dakuitbouw biedt royale daglichttoetreding; binnenramen geven inkijk en halen daglicht tot in het diepst van de woningen. Aldus krijgt ieder appartement zijn eigen voordeur binnen een beschermd volume. De dimensies van de binnenstraat laten toe dat men als het ware met zijn fiets tot aan de voordeur kan rijden. Een gemeenschappelijke trap naar de verdieping wordt een niveau doorgetrokken en geeft toegang tot de dakterrassen.



DIAMANTSLIJPERIJ



De voormalige diamantslijperij krijgt in hoofdzaak een *collectieve functie*. De grote raampartijen verlenen het gebouw een transparant karakter en geven doorkijk vanop straat naar het achterliggende plein. Het gelijkvloers van de oostelijke vleugel biedt ruimte voor fietsenberging en afvalrecyclage containers. De westvleugel kan gebruikt worden als overdekte speelruimte, buurtwerking e.d.. Op de verdieping worden verhuurbare boxen met bergruimte worden ondergebracht. Deze zijn ifv ruimtelijkheid centraal georganiseerd, los van de buitengevels. De omliggende circulatie kan tijdelijk worden ingepalmd als bijkomende werkruimte. De boxen zijn een handig alternatief ter vervanging van private garageruimte en stimuleren bovendien sociaal contact: het sleutelen aan een fiets, een likje verf aan een meubel geven, het gebruik ervan als wintertuin, als volière... allerlei activiteiten kunnen er plaatsvinden. Tevens bestaat de mogelijkheid zonodig een bijkomende box te huren waarmee ingespeeld wordt op extra noden bij bvb wijziging van gezinssituatie. Een huisbewaarderappartement op de verdieping houdt toezicht over de gemeenschappelijke ruimtes.

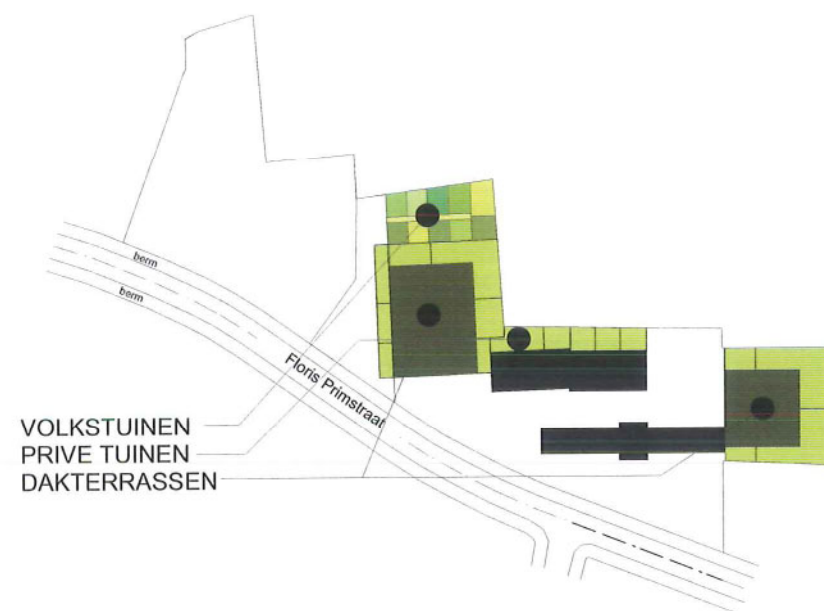
Tegen de zuidgevel van de diamantslijperij en in de luwte van het westelijk woonvolume worden banken georganiseerd. Het geheel creëert een rustplek die uitzicht biedt op de speelzone. De ligging van de speelzone - het diepst op het perceel - geeft ouders een extra gevoel van veiligheid over hun kinderen.



SPEELZONE / RUSTPLEK

VOLKSTUINEN

De woonvolumes krijgen een gelijkaardige geveluitwerking en onderscheiden zich van elkaar door hun portalen. De buitenste volumes zijn georganiseerd rond een binnenstraat, het middelste volume bestaat uit doorzon duplexwoningen. Alle woningen en appartementen van het gelijkvloers hebben een rechtstreeks aansluitende privé-tuin.



Elke gezin krijgt bovendien de gelegenheid om een volkstuin te huren op het naastliggende perceel. De private biotoop van de bewoner wordt verruimd van de woning naar de diamantslijperij (huurboxen), naar het dakterras en naar de volkstuin. Dit geeft aanleiding tot meer onderling contact tussen de bewoners en kan een belangrijke bevordering betekenen van het sociaal leven.

PRIVE TUINEN

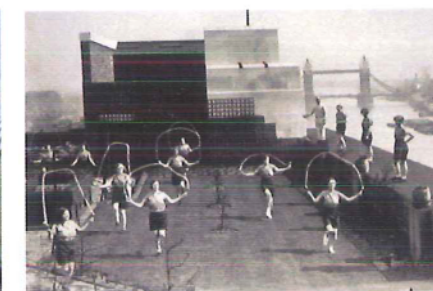


Alle woningen en appartementen van het gelijkvloers hebben een rechtstreeks aansluitende privé-tuin.



DAKTERRASSEN

De appartementen op de verdieping krijgen elk een ruim en kwalitatief dakterras: los van de oriëntatie van het appartement zijn de dakterrassen per definitie zuid-georiënteerd. Voldoende afstand van de dakrand voorkomt rechtstreekse inkijk in de onderliggende tuinen.



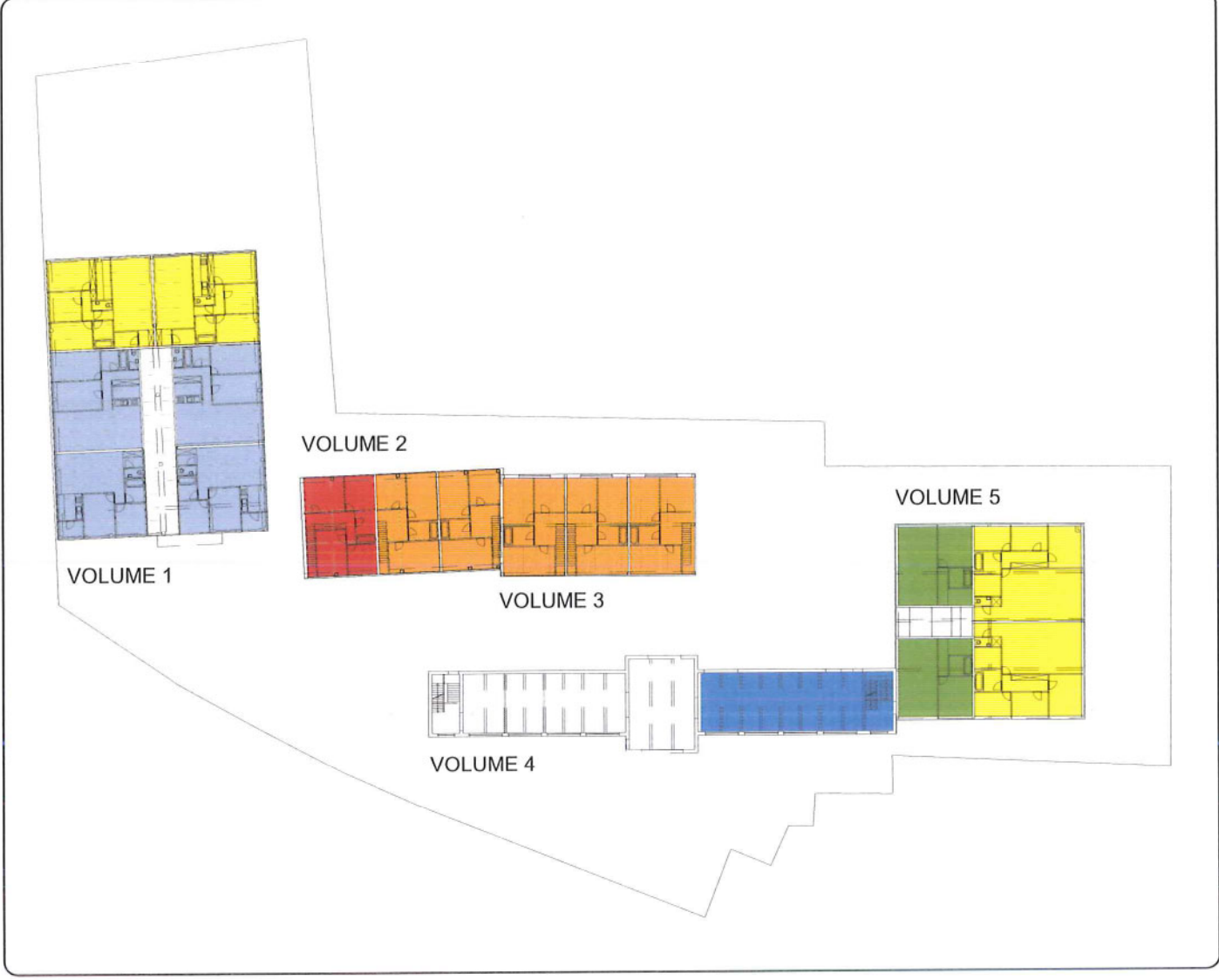
OVERZICHTSPLAN



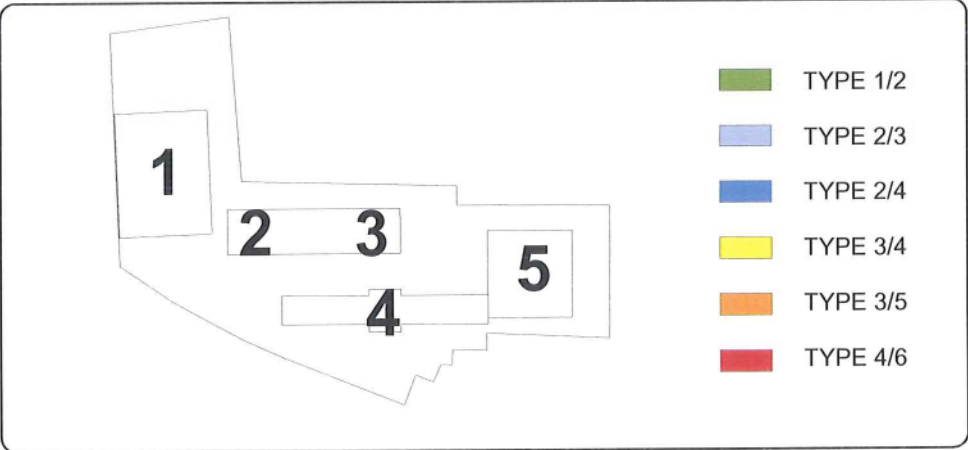
VAN PUBLIEK NAAR PRIVAAT



PLAN GELIJKVLOERS

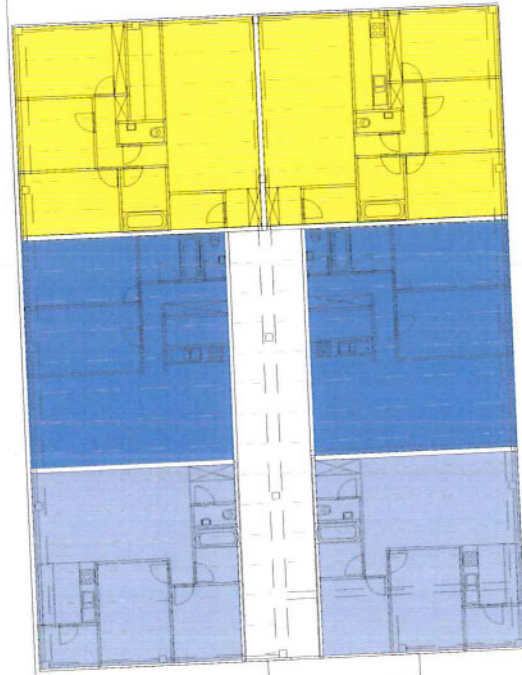


PLAN EERSTE VERDIEPING



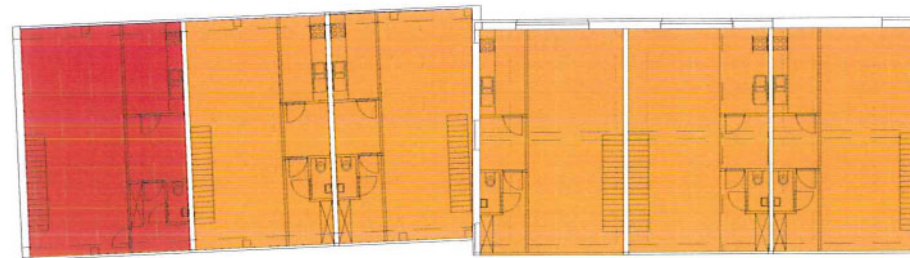
FLEXIBEL EN AANPASBAAR WONEN

Vanuit het inzicht van de theorie betreffende kader en generieke ruimte wordt ingespeeld op de bestaande skeletstructuur met grote overspanningen.
De woonruimtes (leefruimte en slaapkamers) worden in de mate van het mogelijke rechte reeks aan elkaar geschakeld, gescheiden door lichte invulwanden.
De sanitaire cellen zijn perifeer georganiseerd en vormen geen belemmering. Leidingenkokers zijn naast en boven elkaar geschakeld en blijven bereikbaar vanuit de binnenstraten.
Trappen en bordessen worden losgekoppeld van de structuur en krijgen aldus een veranderbaar karakter.
Alle gelijkvloerse appartementen van de woonvolumes rond de binnenstraten zijn horizontaal georganiseerd en kunnen rolstoeltoegankelijk worden gemaakt.
De voormalige diamantslijperij biedt de mogelijkheid om bijkomende boxen te huren.
Ook de volkstuinten op het braakliggende perceel kunnen de private ruimte vergroten.
De boxen en volkstuinten anticiperen op wijziging van ruimtelijke noden bij bvb verandering van gezinssituaties.

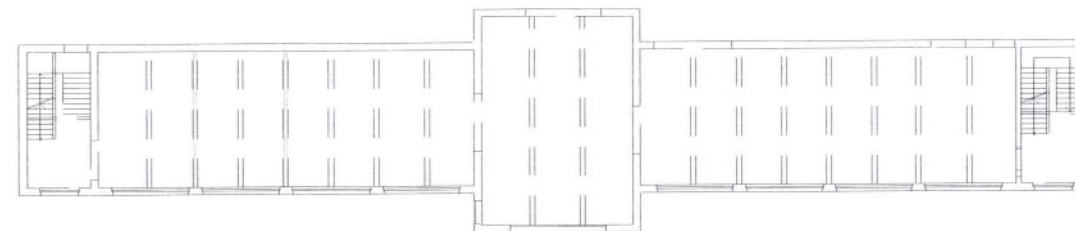


VOLUME 1

VOLUME 2



VOLUME 3

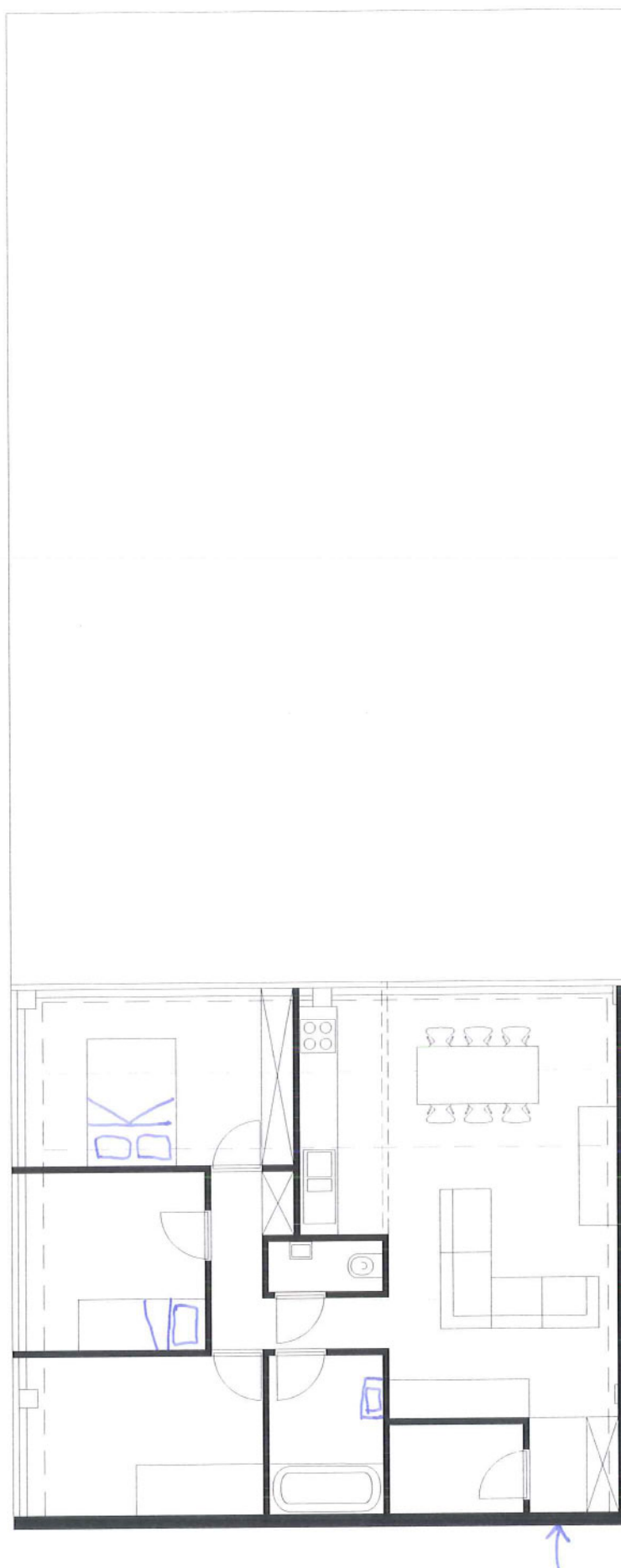


VOLUME 4

VOLUME 5



TYPE 3/4
VOLUME 1

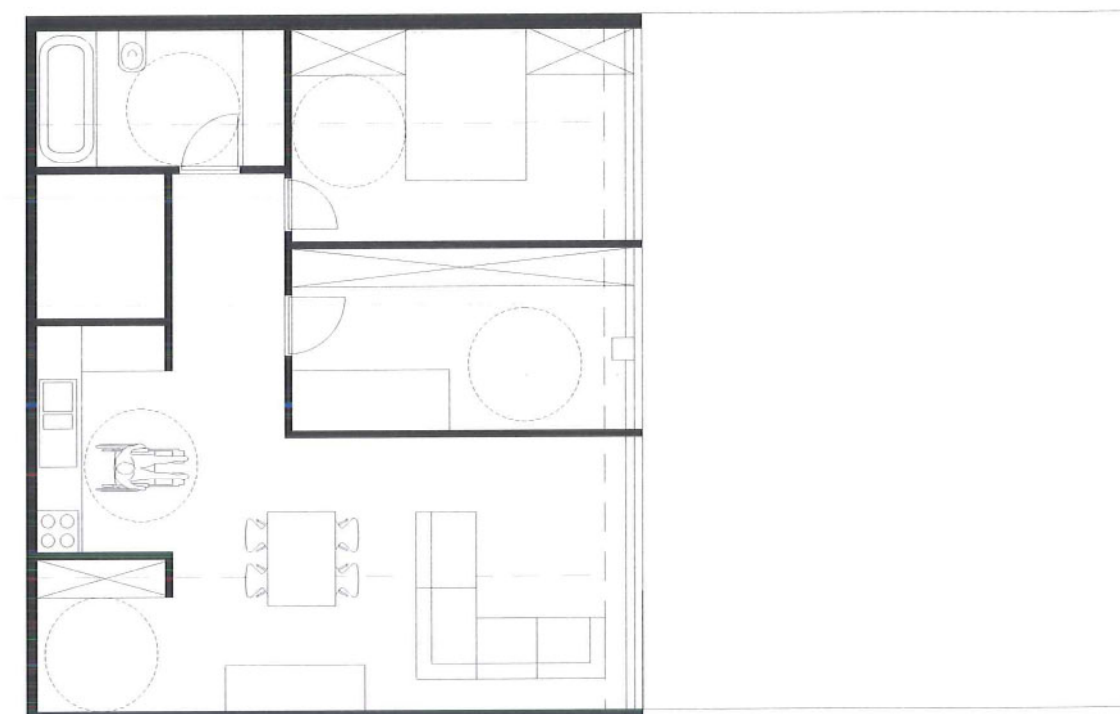


TYPE 2/3
VOLUME 1

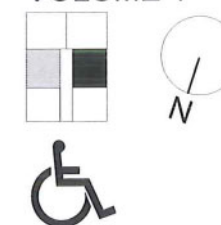




TYPE 2/4
VOLUME 1

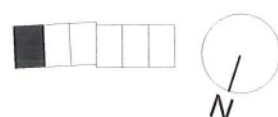


TYPE 2/3
VOLUME 1



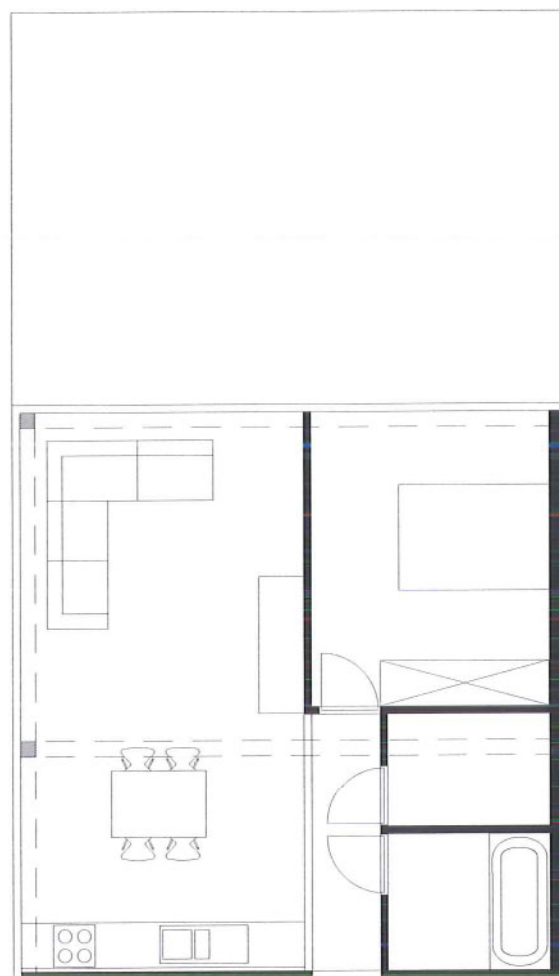


TYPE 4/6
VOLUME 2&3

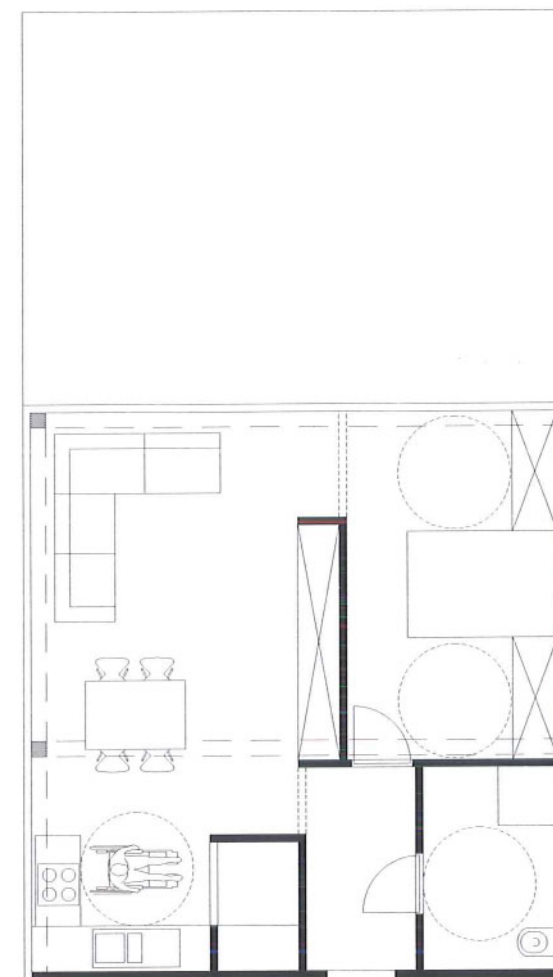
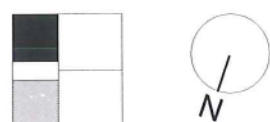


TYPE 3/5
VOLUME 2&3

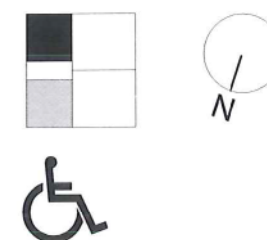




TYPE 1/2
VOLUME 5



TYPE 1/2
VOLUME 5





TYPE 3/5
VOLUME 5



TYPE 3/5
VOLUME 5



