



WONINGEN | APPARTEMENTEN

# den draad

Duurzaam wonen in Gentbrugge

# 1930

**Gent is al geruime tijd bekend als belangrijke industriestad. De bloei van de staalindustrie in het bijzonder zorgde in het verleden voor veel werkgelegenheid. Geleidelijk aan trok de zware industrie echter weg en werd vervangen door nieuwe, minder vervuilende activiteiten.**

Zo verdween ook de staalindustrie in Gentbrugge. De industriële site gekend als Treillarmé huisvestte een staaldraadtrekkerij en een afdeling voor de fabricage van wapeningsnetten.



Treillarmé was een van de laatste actieve staalfabrieken in de regio, met een ploeg van 1300 arbeiders in de jaren '70 die systematisch werd afgeslankt tot nog amper 78 arbeiders tegen het begin van de 21ste eeuw.

Sinds de sluiting van Treillarmé in 2002 werden de gebouwen gekraakt en verloederde de site. Dit zorgde hier en daar voor overlast. Geleidelijk nam het onveiligheidsgevoel rondom de site toe en de levenskwaliteit ging er voor vele buurtbewoners op achteruit.

Verschillende actiecomités werden opgericht om de toestand aan te klagen...

# 2011

In juli 2010 kocht Re-Vive de terreinen en gebouwen aan met de doelstelling de ondergrond te saneren en een nieuwe woonwijk te bouwen. Het nieuwe project werd Den Draad gedoopt, refererend naar de voormalige activiteit en de groene draad die verweven zit doorheen het project.

Den Draad wordt een **echte duurzame woonwijk**, vlakbij de stadskern van Gent en toch in het groen. Alle openbaar vervoer en diensten zijn aanwezig op wandelafstand.

Via het Keizerspark en de fietsbrug is Den Draad verbonden met de Visserij en de binnenstad.





Op Den Draad komen zowel **woningen met een tuin** als **appartementen en ook enkele kantoorruimtes**.

Den Draad krijgt een levendig buurtpark van 15.000 m<sup>2</sup> met verschillende speelzones. Het wordt een wijk waar kan worden geleefd en ontspannen, waar kan worden gewerkt en tevens plekken zijn voorzien waar men elkaar kan ontmoeten.

Den Draad is een wijk waar de bewoners elkaar leren kennen en waarderen. Een duurzame wijk dichtbij de stad, bestemd voor bewoners die willen genieten van de stedelijkheid én van een groene omgeving.

**Ontdek/8**

**Leef/18**

**Woon/26**

**RI=VIVE**  
REVITALIZING BROWNFIELDS



**Beweeg/10**

**Adem/22**

**Investeer/36**

**// Duurzame meerwaarde  
realiseer je door te investeren met een  
lange termijn engagement //**

Piet Colruyt  
Bestuurder Re-Vive



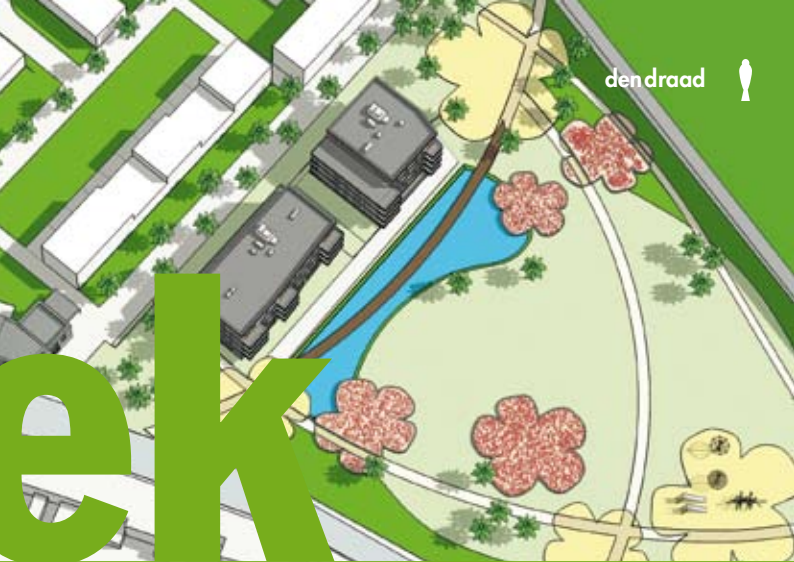
# Ontde

Den Draad ligt in hartje Gentbrugge, op **amper 2 km** van De Kouter en het **stadscentrum van Gent**. De fietsbrug aan het Keizerspark brengt je zo aan de Visserij of Het Zuid. De snelwegen E40, de E17 en de ringweg R4 zijn vlot bereikbaar.

De **op- en afrit van de E17** te Gentbrugge ligt **op slechts één kilometer**. Gentbrugge is een echte woonbuurt waar alles reeds aanwezig is. Diverse scholen, crèches, winkels, jeugdbewegingen, banken, dokters en apothekers, het ziekenhuis, restaurants en cafés, sportinfrastructuur en recreatiezones. Alles ligt op fietsafstand.

Bijkomend wordt op het terrein zelf een nieuw **buurtpark** aangelegd van **15.000 m<sup>2</sup>**. Zo wordt Den Draad een echte stadswijk met héél véél groen.

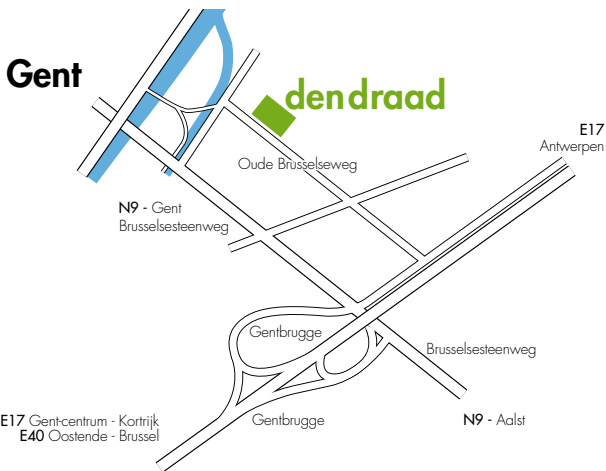




den draad



ek





## Mobiliteit on site

Den Draad is een **verkeersluwe woonwijk**. Het wordt een woonerf waar een maximumsnelheid van 30 km/u van kracht is.

In de nieuwe straat kunnen geen wagens geparkeerd worden. Deze is omzoomd met bomen.

**Iedereen parkeert in een voortuinstrook of ondergronds.** De twee bezoekersparkings in de wijk groeperen de overige wagens.





Om het héél vele groen te respecteren, stimuleert de aanleg van de wijk het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer. Zo zijn de meeste tuinen van de woningen achteraan voorzien van een **fietspoortje** via de **kruiwagenpaden** en is de hele wijk doorkruisbaar te voet of met de fiets. Er komen **drie fietsdoorsteken met de omliggende straten** en het park loopt door tot aan de woningen.

Op 200m van de wijk bevindt zich tevens een **Cambio-standplaats** voor autodelen.



## Architectuur

Door enerzijds actuele architectuur mee te nemen als waarde in de projectontwikkeling en anderzijds gebruik te maken van duurzame materialen, vormt **Den Draad** een hedendaags en ecologisch woonproject.

Den Draad verenigt vernieuwende uitgangspunten betreffende **duurzaam bouwen** met actuele vormgeving. De uitstraling van de nieuwe buurt is hedendaags, gebruik makend van gekende technieken en materialen die hun duurzaamheid reeds hebben bewezen.

# Architectuur





## Openbaar vervoer

Aan de Brusselsesteenweg, op wandelafstand van Den Draad, bevinden zich de tramhaltes voor de **tramlijnen 21 en 22 die Gentbrugge met Gent-centrum verbinden**. Drie buslijnen hebben hun haltes op minder dan 250m van de wijk.

De op- en afstapplaats voor de **trein te Gentbrugge** situeert zich op 500m van de woonwijk en biedt een verbinding met **Brussel Zuid in 39 minuten** en met **Antwerpen Centraal in 52 minuten**.



# Wervoc





## Alles Dichtbij

Den Draad is een groene, levende stadswijk, die door zijn ligging midden in de woonkern van **Gentbrugge**, het mogelijk maakt om eenvoudig de dagelijkse boodschappen te doen. **Verskillende crèches, scholen, grootwarenhuizen, buurtwinkels en stadsdiensten** bevinden zich binnen een straal van 1km.





# Gent

De **winkelkern van Gent** bevindt zich slechts **op enkele minuten afstand** en is bovendien verbonden met een **fietsroute**. De universiteit en de hogescholen zijn zeer vlot bereikbaar.

De snelwegen liggen op een boogscheut zodat ook de pendelaars vlot het werk kunnen bereiken.

Den Draad is daarom niet alleen woonwijk maar vooral een leefwijk die naast de groene omgeving ook alle andere kwaliteiten aanbiedt zoals het comfort van bereikbaarheid en nabijheid.



**Den Draad: een wijk die leeft.**





Den Draad is een **levende wijk** met het accent op de creatie van een gemeenschap waar burenrelaties versterkt kunnen worden. De openbare ruimte en het publieke groen biedt ruime mogelijkheden om elkaar in een ontspannen sfeer te ontmoeten. Er worden daarom verschillende **speelzones** en **activiteitenzones** ingericht, zowel voor kinderen als volwassenen. In het park zijn ook plantvakken voorzien zodat de buurtbewoners de mogelijkheid krijgen eigen kruiden en bloemen te zaaien.

In de wijk wonen verschillende leeftijdsgroepen samen. Deze diversiteit laat zich kenmerken door de verschillende gebouwentypologieën die van de wijk een **“levende straat”** maken.



## Natuur

Met een **nieuw buurtpark van 1.5 hectare** vormt Den Draad een wijk met héél véél groen. Verschillende soorten planten worden toegevoegd om de biodiversiteit te beschermen en zelfs een duwtje in de rug te geven.

De markante bomen van Louis Van Houtte, de plant- en boomdeskundige uit de 19de eeuw, blijven uiteraard behouden en krijgen hun verdiende plaats in de ontwikkeling.



# Park





**Het project  
Den Draad is een  
integraal duurzame wijk.**





Dit betekent dat naast het zeer groene karakter van de wijk op een boogscheut van het Gentse stadscentrum ook de gebouwen duurzaam worden opgetrokken.

Door de locatie dichtbij alles, wordt de uitstoot van broeikasgassen automatisch gereduceerd. Het aanwezige openbaar vervoer en het stimuleren van fietsgebruik versterkt dit nog. Daarbovenop worden **enkel energie-vriendelijke constructies** gebouwd, gaande van gecertificeerde laag-energie tot gecertificeerde passiefwoningen en zelfs nul-energiewoningen.



Het voornaamste uitgangspunt is het reduceren van de vraag naar energie. Daarom wordt in de eerste plaats goed geïsoleerd en worden de woningen ontworpen zodat de **gratis warmte van de zon** optimaal wordt gebruikt. Minder energieverbruik betekent enerzijds minder kosten voor de bewoner en anderzijds een milieuvriendelijker gebouw.

Bijkomend wordt warmteverlies vermeden door alle kieren en spleten te dichten en door de woning steeds van verse lucht te voorzien via een **ventilatiesysteem met warmterugwinning**.





# Eco

Het **regenwater wordt maximaal gerecupereerd** en het overtollige hemelwater wordt ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. Verschillende afbraakmaterialen worden herbruikt op de site en de nieuwe constructies bestaan uitsluitend uit bewezen duurzame materialen.





## **Den Draad is in de eerste plaats een plek om te wonen.**

Om aan verschillende woonvereisten te voldoen worden verschillende woontypologieën voorzien.

De eerst bouwfase start voorjaar 2011.

Deze fase omvat **5 woningen** aan de Oude Brusselseweg, een markant





**hoekgebouw** aan de ingang van de nieuwe wijk en **2 woongebouwen met appartementen** gelegen aan het nieuwe park. Er worden tevens enkele kantoorruimtes voorzien onderaan de woongebouwen.

In een tweede bouwfase, voorzien in 2012, worden nog een **55-tal woningen** gebouwd. Al deze woningen hebben een ruime, private tuin. Het gros van deze tuinen is aan de achterzijde bereikbaar met de fiets of te voet via de kruiwagenpaden.

Parkeren gebeurt in de eigen voortuinstrook. Bezoekers kunnen parkeren in de 2 daartoe voorziene parkeerzones.



## Woningen

Langs de Oude Brusselseweg worden **5 ééngezinswoningen gebouwd**. Deze woningen bestaan uit 3 gelijke bouwlagen en hebben allen een mooie private tuin die tevens te voet of met de fiets toegankelijk is langs de achterzijde. Enkele woningen zijn voorzien van een vide, enkele hebben een extra werkruimte of hobbyruimte. U kiest afhankelijk van uw woonwensen. Dankzij de open planopbouw geniet u van veel ruimtelijkheid en natuurlijke lichtinval. Alle materialen voldoen minimum aan de milieuclassificatie 2 van het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie.



# Gezins

Het NIBE is een internationaal gerenommeerd instituut en vergelijkt de bouwmaterialen op basis van hun volledige levenscyclus om hen een milieuquoting mee te geven.

De gevel kenmerkt zich door een hedendaagse architectuur. Door elke woning een verschillende gevelafwerking te geven binnen dezelfde ritmische opbouw, verkrijgt elke woning haar eigenheid.

Deze woningen krijgen tevens het officieel certificaat van "**passiefwoning**". De goedkoopste en de meest groene energie is immers deze die u niet nodig heeft. Indien u verkiest bijkomend zonnepanelen aan te brengen op het dak wordt



uw woning een officiële nul-energie woning. Naast serieuze besparingen op de jaarlijkse energiekosten geniet u tevens als eigenaar van significante fiscale voordelen. Bijkomend draagt u zorg voor onze leefomgeving en deze van onze kinderen.

Een passief huis verbruikt maximum 15 kWh/m<sup>2</sup> per jaar voor verwarming en ventilatie. **U bespaart zo meer dan 75% op uw energiekosten** in vergelijking met een traditionele woning. U geniet tevens van een reeks fiscale voordelen. Met een gecertificeerde passiefwoning krijgt u een fiscaal voordeel van 850 € per jaar gedurende 10 jaar in uw personenbelasting. Als u kiest voor de zonnepanelen en dus een nul-energie woning, verhoogt deze aftrek tot 1.700 €



# passief

gedurende 10 jaar. Daarbovenop betaalt u 40 % minder onroerende voorheffing gedurende 10 jaar en krijgt u een éénmalige premie van 2500 € (Passief) respectievelijk 3200 € (Nul Energie)\*

In een **passieffhuis** geniet u bovendien het ganse jaar van een **optimaal binnenklimaat**. De temperatuur is constant en u heeft geen last van vervelende tochtjes. De binnenlucht wordt continu verversd waardoor u geniet van een **maximaal comfort**. Uw verbruik is dus lager, het comfort ligt hoger en de waarde van uw woning blijft gegarandeerd.

\* fiscale voordelen volgens wetgeving 2011.





# A p p

## Appartementen

Op de grens van het nieuwe park worden **2 woongebouwen gebouwd** die op een vooruitgeschoven positie aan de rand van de nieuwe parkzone in een oase van rust staan. Ze delen een ondergrondse parkeergarage waarop ze rechtstreeks aangesloten zijn. In deze parkeergarage is voor elk appartement ook een private berging voorzien.

De beide woongebouwen vormen duidelijk door hun concept en vormgeving een ensemble, maar hebben toch elk hun eigen verhoudingen en sculpturale kwaliteit. In beide gebouwen



zijn de appartementen zoveel als mogelijk op het park gericht.  
**Elk appartement wordt ook voorzien van een royaal terras.**

De gevels zijn opgebouwd uit stroken met een wisselend ritme van houten planken en profielen die de horizontaliteit van de architectuur mee dirigeren. De houten gevelbekleding voldoet niet alleen aan de uitgangspunten om een zo duurzaam en energetisch efficiënt project te realiseren, maar beoogt ook een integratie van de gebouwen in het natuurlijke karakter van het park.

De **29 appartementen** hebben verschillende groottes, gaande van één slaapkamer tot appartementen met drie slaapkamers.



# Terras

De appartementen krijgen elk een officieel laag-energie certificaat. Dit betekent dat de behoefte voor verwarming en ventilatie maximum 30 kWh per m<sup>2</sup> per jaar bedraagt. De kost voor verwarming en ventilatie ligt daardoor 3 maal lager dan bij een standaard nieuwbouwappartement. U geniet ook een fiscaal voordeel van 420 €\* per jaar gedurende 10 jaar in uw personenbelasting.

Alle leefruimtes worden bovendien afgewerkt met echt parket. De terrassen zijn afgewerkt in duurzame houtsoorten. Alle materialen voldoen aan de NIBE klasse 2.

\* fiscale voordelen volgens wetgeving 2011.

# Inves

## **Investeren in een woning doen we niet elke dag.**

Het is naast een belegging in patrimonium vooral een investering in de plek waar we leven en unieke momenten beleven met familie en vrienden.



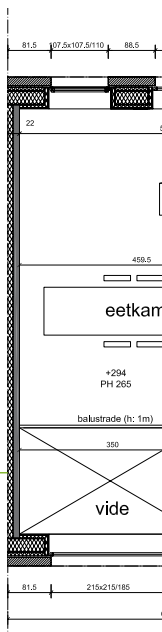
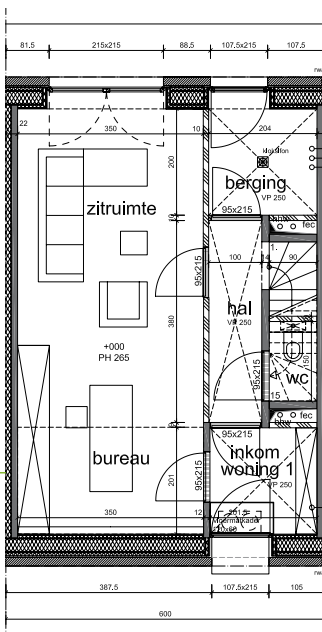


# steer

Het is **investeren in een thuis**. Daarom moet deze investering intrinsieke kwaliteiten bevatten en ook in de toekomst deze kwaliteiten kunnen behouden.

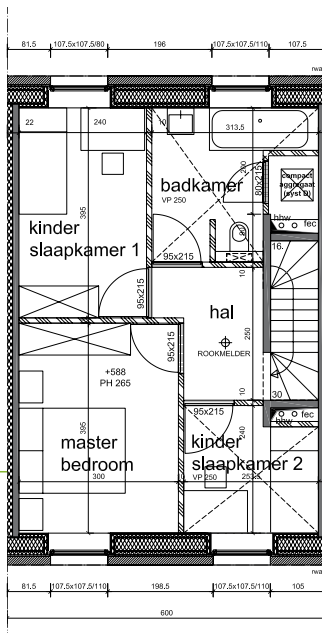
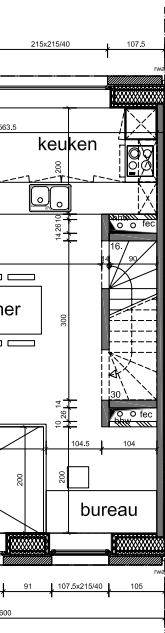
De locatie, de afwerking, de buurt, de energievriendelijke constructie en duurzame materialen garanderen een waarde-stijging van de woningen op Den Draad op lange termijn. Het minimale jaarlijkse energieverbruik verzekert u van een blijvend rendement.

Naast deze financiële zekerheid is investeren op Den Draad investeren in een buurt met veel potentieel en toekomst.



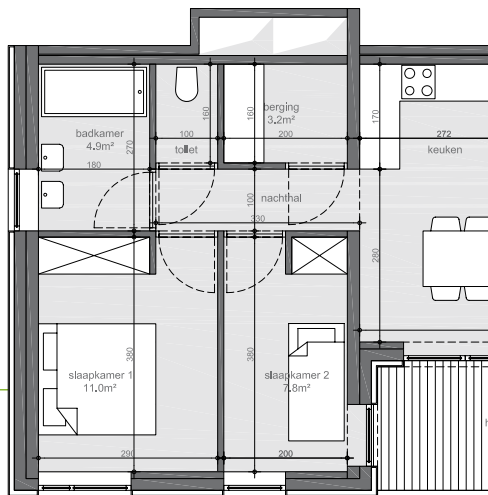
## Eéngesinswoningen

Alle plannen + prijzen kan je bekijken op [www.dendraad.be](http://www.dendraad.be)



## Voorbeeld woning 1

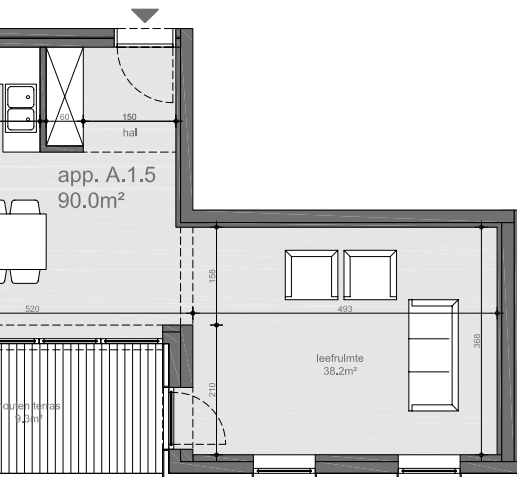




## Appartementen

Alle plannen + prijzen kan je bekijken op [www.dendraad.be](http://www.dendraad.be)





---

## Architecten

Drie architectenbureau's werden geselecteerd voor de ontwikkeling van Den Draad.

Buro Il & Archi+I stonden samen met HUB in voor de architectuur en het interieurontwerp.

Ontwerpbureau F-la boog zich over de landschapsarchitectuur en de ruimtelijke planning.



---

## **Contact**

Verkoopkantoor ter plaatse  
Oude Brusselseweg 71 - 9050 Gentbrugge  
Valerie Bohyn  
09 395 50 05 - [dendraad@re-vive.be](mailto:dendraad@re-vive.be)  
[www.dendraad.be](http://www.dendraad.be)

Re-Vive nv

Oude Brusselseweg 71 - 9050 Gentbrugge

T +32 (0)9 395 50 05 - F +32 (0)9 395 50 20

[dendraad@re-vive.be](mailto:dendraad@re-vive.be) - [www.dendraad.be](http://www.dendraad.be)