

LIJNMOLENPARK

DATA

plaats:	BE O-VL SINT-AMANDSBERG
opdrachtgever:	SOGENT + THV LIJNMOLENSTRAAT GENT
programma:	~1.9ha woonerf
masterplan:	Omgeving
architectuur:	DENC-STUDIO + BLAF
status:	doorlooptijd 2012-2018; opgeleverd
budget:	totaliteit 5.4M€ (excl. btw en erelonen)
energie:	- laag- tot nul-energie - E-peil: E9 - E47 (alstoen normmax. E60) - K peil: K19 - K29 (alstoen normmax. K40) - beschermd volume: 383 - 651 m ³ - bruto vloeroppervlakte: 123 - 213 m ² - EPB – NEB verwarming: 10 - 29 kWh/m ² .jr - Ugem: 0,22 - 0,34 W/m ² K - luchtdichting n50: 0.36 - 0.94 h-1 - zonwering: screens (Fc 0,11) - ventilatie: sysD; warmterecup; bypass - verw+sww: hoofdzakelijk WPtechnologie - hernieuwbare energie: 2.86 - 5.6 kWp

Meer tekst en beeld op:
<https://www.denc-studio.be/projecten/lijnmolen>
<http://www.blaf.be/projects/detail/12-0478-agsobsa>

CONTEXT

SOGENT ging medio 2012 op zoek naar een private partner, ter verlening van een opstalrecht tot ontwikkeling van de 31 projectwoningen. De 1.9ha grote site omvat in totaliteit 44 woonegelegenheden. De THV LIJNMOLENSTRAAT GENT werd, onder begeleiding DENC-STUDIO en BLAF, als laureaat aangeduid.

BESCHIEDEN VERSUS MARKTCONFORM

Van de 31 projectwoningen werden er 11 onder de noemer 'bescheiden' en 21 als 'marktconform' aangeboden. Al woningen richten zich op gezinnen, hebben minstens drie slaapkamers en een eigen tuin.

De bescheiden woningen presenteren een interessante prijs-kwaliteit verhouding. Ze zijn betaalbaar omdat het ontwerp- en bouwproces gekenmerkt wordt door enerzijds het optimaliseren van de belangrijkste kosten (bouwconcept, planorganisatie, grondgebruik, parkeeroplossing,...) en anderzijds door het bewust kiezen inzake materiaalgebruik, comfortniveau, afwerkingskwaliteit,...

Rekening houdende met een ABEX-indexatie, mocht de verkoopprijs maximaal 250'000€ bedragen, in afgewerkte staat, incl. grondaandeel, incl. alle ontwikkelingskosten, excl. btw en registratierechten. Onder coördinatie van SOGENT, werden de bescheiden woningen toegewezen aan gezinnen die voldoen aan een aantal criteria op basis van hun inkomen-, woon- en gezinssituatie.





DIVERSITEIT

Het gevarieerd woningaanbod biedt zowel rijwoningen, halfopen bebouwingen als vrijstaande woningen. Om genoeg diversiteit te voorzien in de architectuur van de woningen, werden vier basistypes ontworpen: een luifelwoning, een moduluswoning, een parkwoning en een terraswoning.

De kopers krijgen een afgemeten kans tot personalisatie. Zo kunnen de moduluswoningen bijvoorbeeld worden opgetopt of uitgebreid achteraan, zonder afbreuk aan architectuur/beeldkwaliteit. De betonbalken in de gevel kunnen de volledige overspanning dragen, wat betekent dat de kopers de positie en breedte van de kamerhoge ramen vrij kunnen invullen. Van ieder woningtype werd tevens een variant i.f.v. levenslang (~aangepast) wonen uitgetekend.





WONEN IN HET GROEN

De centrale groenzone vormt een semipublieke overgang naar de noordelijk gelegen woningen. Zo kunnen de leefgedeeltes niet alleen naar de private tuin, meer tevens optimaal naar de zuidelijk gelegen groenzone worden georiënteerd. Deze typologie is een hedendaagse afgeleide van het eeuwenoude "beluik", waarbij een centraal "erf" de woningen er rond verbindt en waarbij de open ruimte door de bewoners in gebruik informeel kan worden toegeëigend.

De bestaande hoogstammige bomen werden maximaal geïntegreerd in het ontwerp; extra groen werd aangeplant. Een blauwgroen netwerk werd gerealiseerd door toevoeging van wadi's ter verzameling en buffering van het hemelwater. Dit netwerk werd gekoppeld aan het publiek domein en vormt tevens een fysieke grens ten opzichte van de straat en verharding, wat wildparkeren onmogelijk maakt.





MOBILITEIT

De site is dicht bij de stad gelegen. Voetgangers, fietsers en openbaar vervoer hebben voorrang op ander gemotoriseerd verkeer. Om het publiek domein maximaal autovrij te houden werd het parkeren zoveel mogelijk geclusterd.



De groene zone centraal in het projectgebied wordt beschouwd als een overgangszone tussen het publieke domein en de zuidelijke gerichte woningen aan de noordelijke rand. Hierlangs is wel nog een stuk verharding (karrenspoor) voorzien om verhuisbewegingen, laden- en lossen te vergemakkelijken.

Het buurtpark zelf doet door zijn hoogteverschillen en speelse verharding dienst als stapsteen in het stedelijk speelweefsel.



De kruiwagenpaadjes aan de achterzijdes van de geschakelde woningen dragen bij tot de uitbouw van een traag netwerk. Bewoners kunnen hierdoor met de fiets op een praktische manier hun woningen bereiken.

ENERGETISCH PERFORMANT

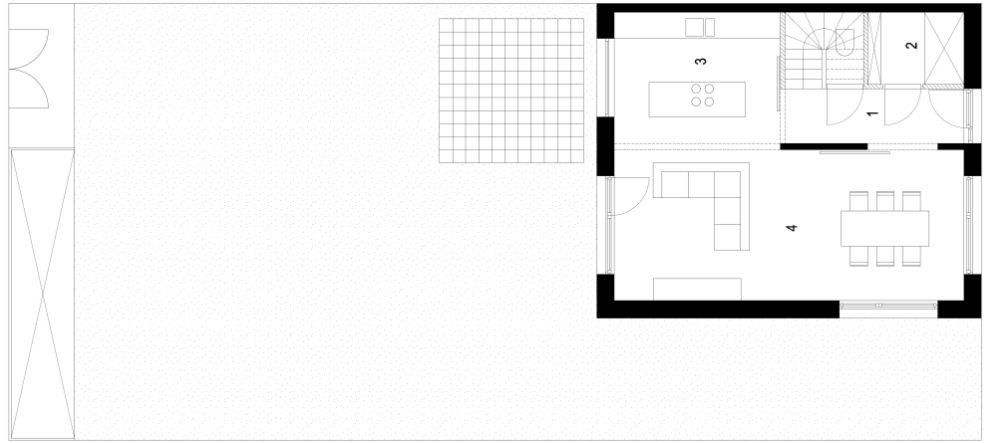
Alle woningen voldoen minstens aan de standaard voor lage-energiewoningen. Voor 13 woningen, incl. alle bescheiden woningen, werd de passiefstandaard gehaald.

Via optiepakketten konden de marktconforme woningen verder upgraden. De E-peilen variëren van 9 tot 47 (alstoen norm max. E60); de K-peilen van 19 tot 29 (alstoen norm max. K40).

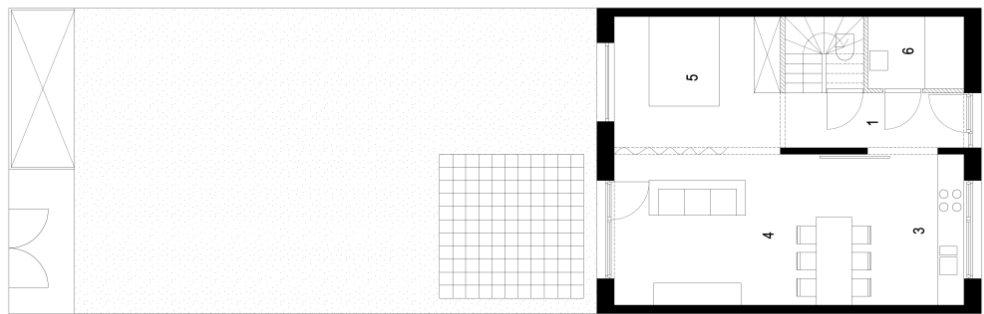


PLAN TYPE PARKWONING

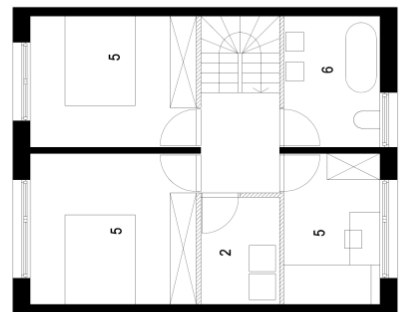
'bescheiden en passief'
123.50m² BVO



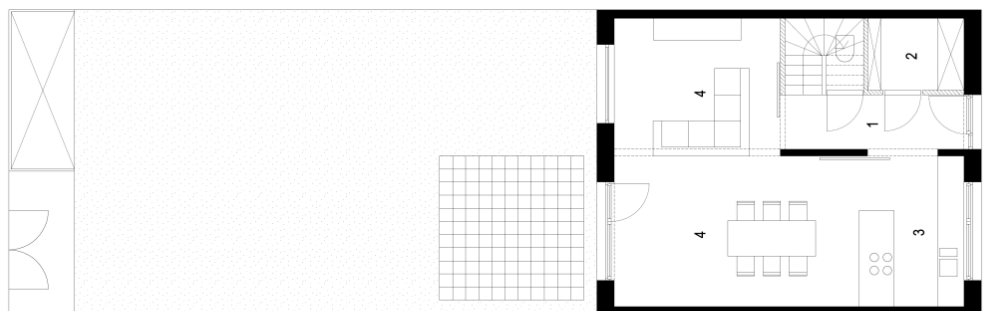
variant grondplan gelijkvloers - kopse woningen (marktconform, passief optie)



variant grondplan gelijkvloers - aangepast wonen



grondplan verdieping



grondplan gelijkvloers

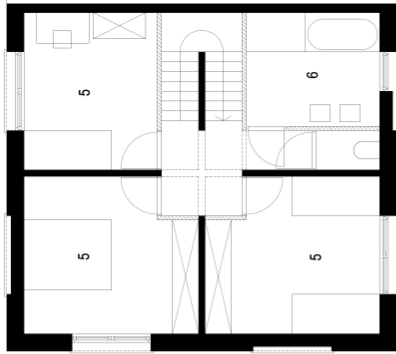
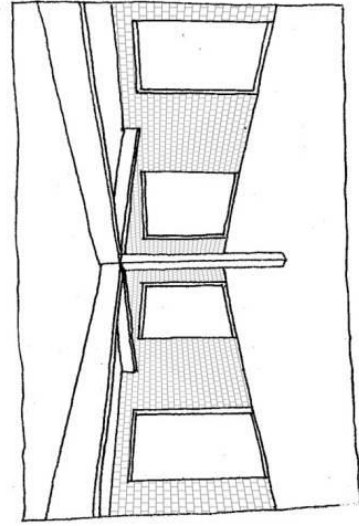
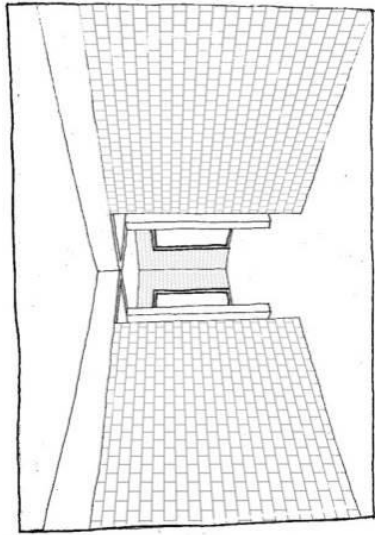


- 1 Inkomhal
- 2 berging
- 3 keuken
- 4 leefkamer
- 5 slaapkamer
- 6 badkamer



PLAN TYPE MODULUSWONING

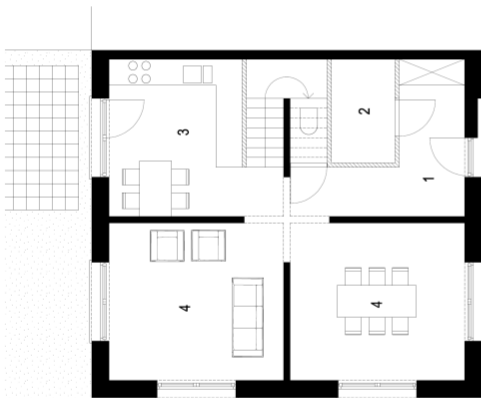
'kamerwoning' versus 'loftwoning'
142.30m² BVO



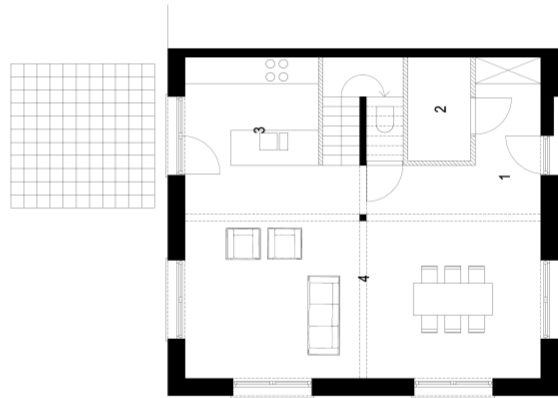
grondplan verdieping



variant grondplan gelijkvloers - aangepast wonen



grondplan gelijkvloers - "kamerwoning"



variant grondplan gelijkvloers - "loftwoning"



- 1 inkomhal
- 2 berging
- 3 keuken
- 4 leefkamer
- 5 slaapkamer
- 6 badkamer

