



project . **Kasteellaan 160 te Gent**

V_schets . bijlage bouwaanvraag . **2025-06**

bouwheer . **familie Van Laethem**
architect . **BACK architectenbureau bv**

SITE

We wensen de panden in de Kasteellaan 160 en Eendrachtstraat te heropwaarderen, restaureren en te renoveren tot meergezinswoning.

De site bestaat uit een voorbouw aan de Kasteellaan en een lokettengebouw aan de Eendrachtstraat. Voor heel het project beogen we een goede mix van wonen in het centrum van de stad Gent. In totaal worden op de site 17 woonunits voorzien. Hierbij komen er 7 appartementen in het pand aan de Kasteellaan en 10 appartementen in het pand aan de Eendachtsstraat. Elke woonunit heeft een eigen buitenruimte.

De bestaande tuin wordt maximaal behouden en vormt een grote collectieve tuin. Drie kwart van de site blijft tuin binnen deze woonzone (BPA) en vormt een kwalitatieve buitenruimte voor het hele project.

De oppervlaktes van de woonunits zijn riant (gemiddeld 123 m² netto). De renovatie beoogt een volledig heropwaarding van beide panden met behoud van belangrijke historische elementen in samenspraak met Monumentenzorg. Elke unit heeft zijn eigen tuin of terras. We voorzien tevens een goede woonmix.

We wensen met respect voor de bestaande architectuur, de tuin en zijn omgeving een kwalitatief woonproject te realiseren in een historisch kader met stedelijk wonen met een collectieve tuin.



bestaande gevels Kasteellaan - Eendrachtstraat



luchtfoto



inplanting

INPLANTING

De bestaande oppervlakte van beide panden wordt maximaal behouden. We zorgen voor beperkte uitbreidingen met respect voor omgeving en architectuur. Dit gebeurt in samenspraak met Stedenbouw, Monumentenzorg en Groendienst Gent. We krijgen een beperkte vergroting van bebouwing van 21% naar 24% van de totale site.

In de tuin krijgen we een minimale verharding. Al het groen, bomen en struiken blijven behouden naar de omgeving en de burens.

Beide panden zijn toegankelijk via Kasteellaan en Eendrachtstraat. Een aparte toegang voor de autolift wordt gerealiseerd aan de Eendrachtstraat met respect voor de bestaande tuinmuur. Aan de Kasterbant wordt de bestaande tuinpoort gerestaureerd als toegang voor fietsers en voetgangers naar de collectieve tuin.

WONINGTYPE TOETS

De woningtype toets komt op score 3.
Hierbij is 'geen voorkeur voor type' opgegeven.

We willen in respect met de historische architectuur in centrum Stad Gent meergezinswoning realiseren.

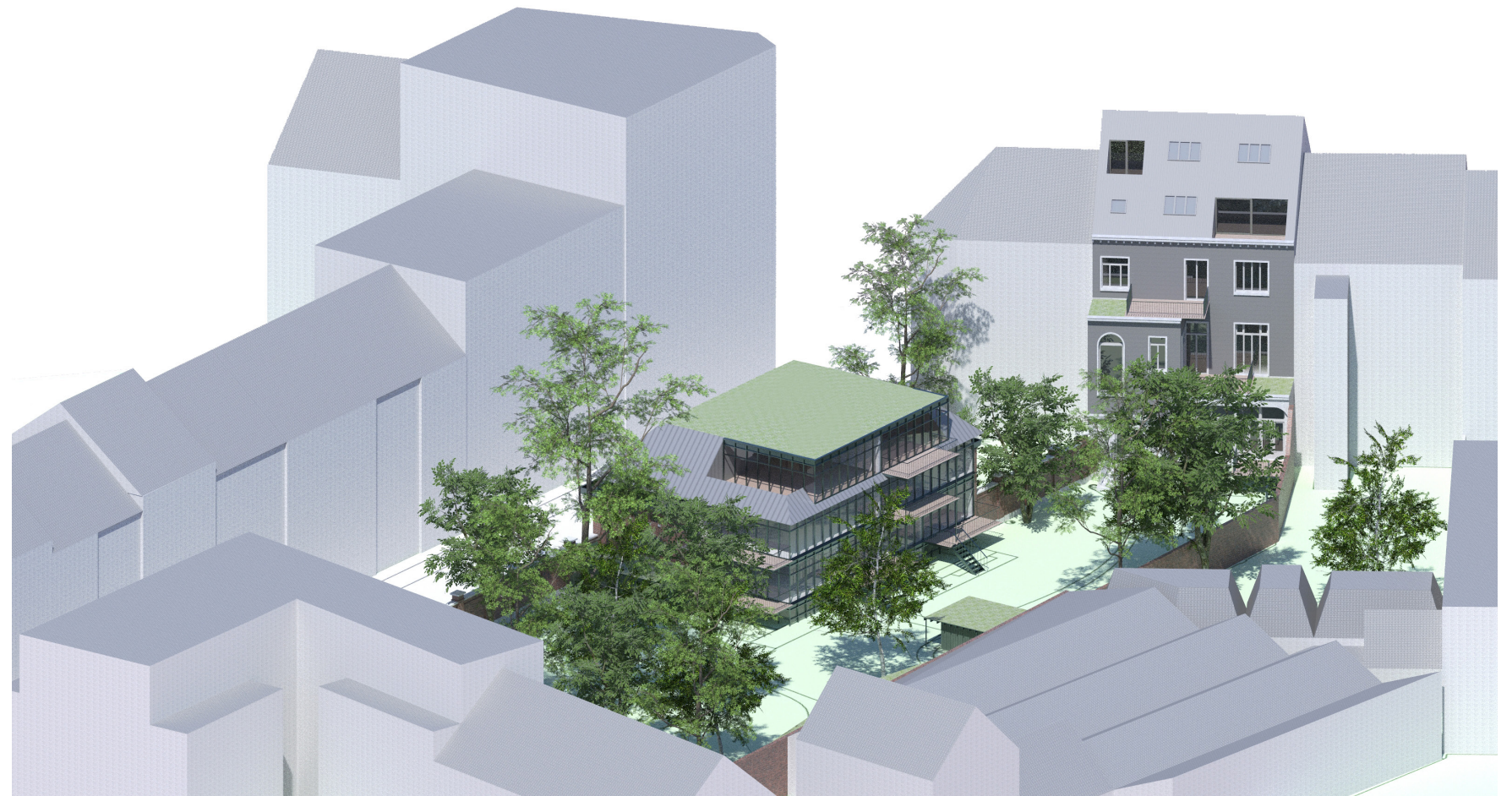
- gebiedsgerichte differentiatie: score 2
- buurt: score 0 (minder dan de helft eengezinswoningen)
- burens: score 0 (geen van beiden eengezinswoning)
- parking: score 0 (parkeren kan op eigen terrein)
- bouwlagen: score 0 (meer dan 3 bouwlagen)
- vorm terrein: score 1 (grote eengezinswoning tot meergezinswoning)



ontwerpschets . zicht tuinzijde



ontwerpschets . zicht Eendrachtstraat



inplantingsplan . zicht vanuit tuinzijde . nieuwe toestand

BOUWVOLUME

Beide bouwvolumes aan de Kasteellaan en Eendrachtstraat blijven maximaal behouden. Het pand aan de Kasteellaan krijgt slechts aan de achtergevel kleine aanpassingen. Het bestaande dakgabarit blijft volledig behouden. Het pand wordt heropgewaardeerd inzake duurzaamheid en technisch comfort.

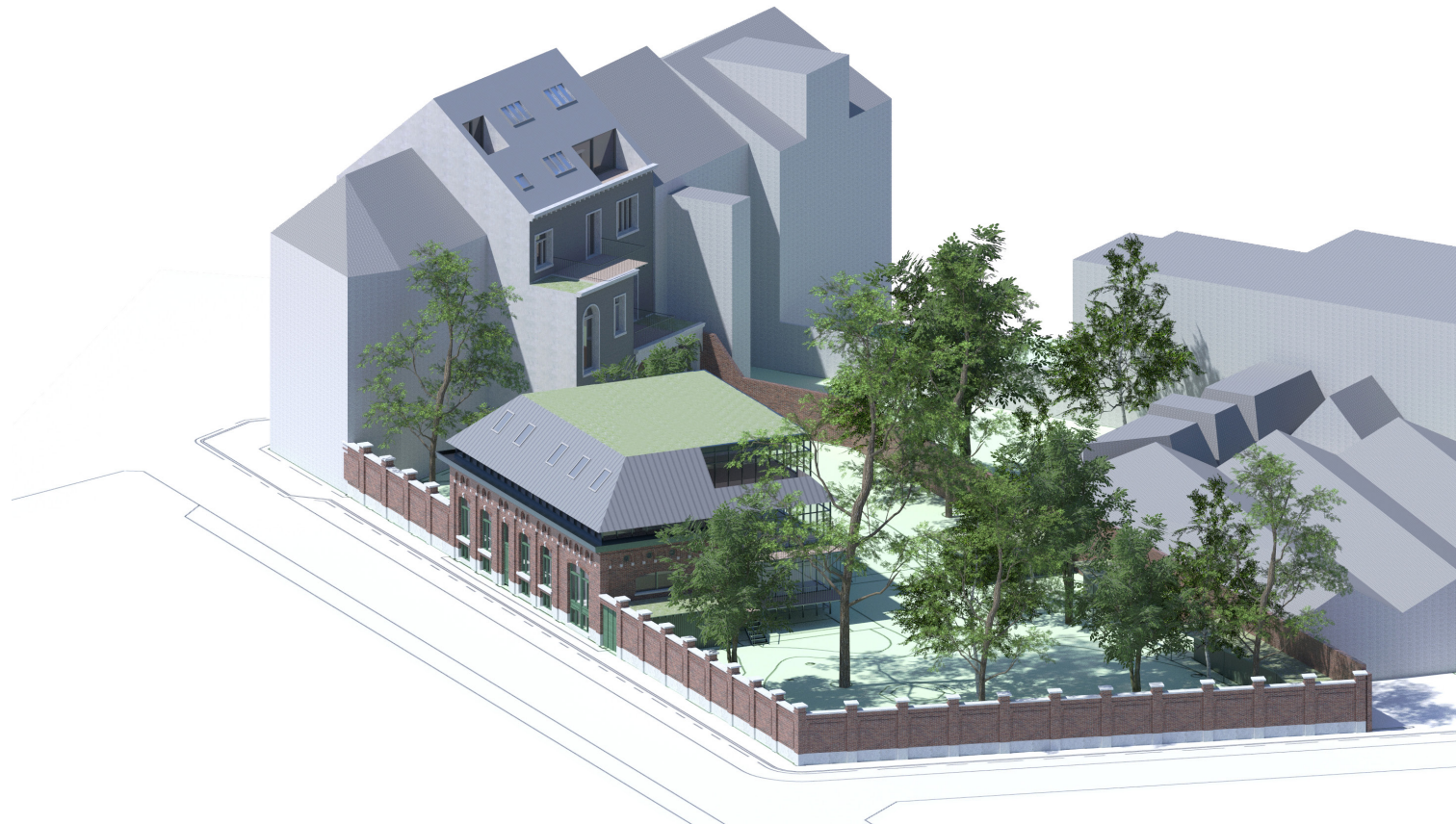
Het pand aan de Eendrachtstraat is in bijzonder slechte staat. Een doordachte en ingrijpende renovatie dringt zich op. Hierbij wordt de voor- en beide zijgevels volledig behouden. We verkrijgen een beperkte uitbreiding aan de tuinzone tot 15m bouwdiepte. We volgen de bestaande hellende dakvorm. Hierdoor sluiten we enerzijds historisch aan bij de dak volumetrie en blijft het gebouw in volume en hoogte duidelijk ondergeschikt aan het pand in de Kasteellaan. Het ontwerp hiervan werd uitgetekend na bespreking met Stedenbouw en Monumentenzorg hierover.

ADVIEZEN

De voorstudie is in 2023-24 voorbesproken met de dienst Stedenbouw (mevr. Sara Vermeiren), Monumentenzorg (dhr. Pieter-Jan Cierkens), Groendienst en Brandweer van de Stad Gent.



studie schets . zicht Eendrachtstraat



inplantingsplan . nieuwe toestand. zicht vanuit Kasterbant - Eendrachtstraat



gevel aanzicht . Eendrachtstraat

KASTEELLAAN

Het pand aan de Kasteellaan wordt ingetogen gerestaureerd en verbouwd tot meergezinswoning. Hierbij blijven alle dragende muren behouden en worden waar nog aanwezig alle historische elementen behouden (sierlijsten, trappen, deuren, schouwen, ...) en komen deze ten volle tot hun recht.

De restauratie plannen stemmen overeen met het erfgoed advies opgenomen in nota van januari 2023.

We wensen het pand volledig in ere te herstellen en optimaal te restaureren / renoveren inzake duurzaamheid en kwalitatief wonen in de stad.

EENDRACHTSTRAAT

De restauratie en renovatie van het pand aan de Eendrachtstraat is precair. De bestaande draagmuren vertonen grote zettingen. Vooral in de achtergevel zijn er grote zettingen met scheuren. Het dakgebinte is eveneens volledig rot en staat op instorten.

In samenspraak met Stedenbouw en Monumentenzorg behouden we de voor- en zijgevels. De achtergevel en dakgebinte (in te slechte staat) wordt gesloopt en herbouwd.

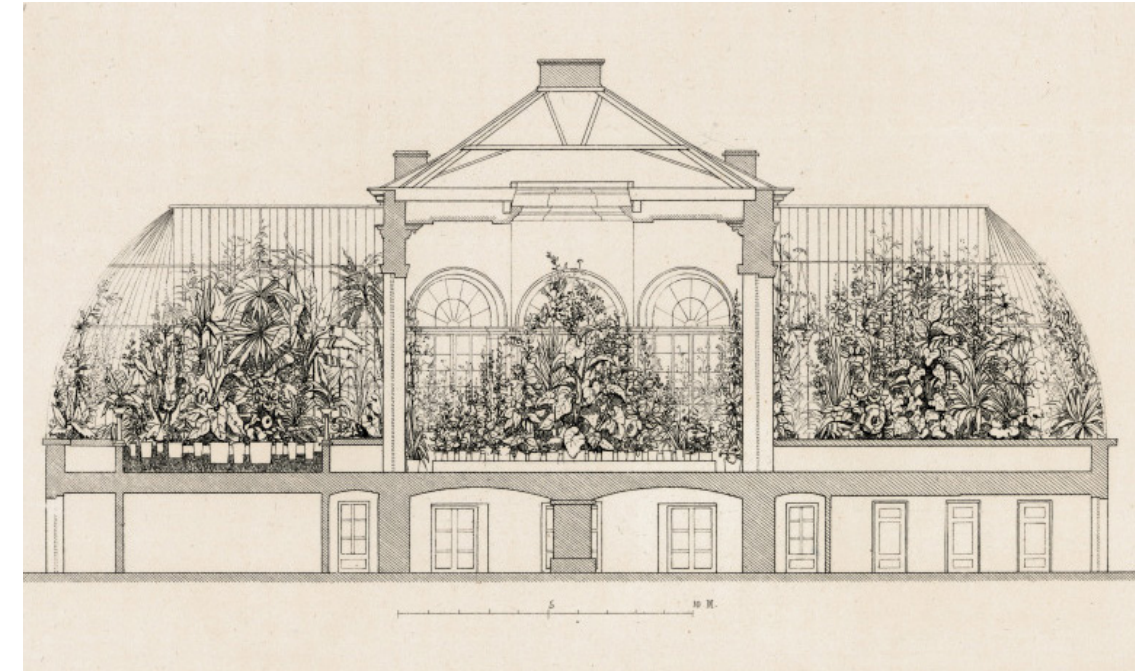
Door de herbouw van achtergevel en dak, zorgen we voor een beperkte uitbreiding aan de tuinzone van het bouwvolume. Hierbij willen we ingetogen aansluiten op de bestaande architectuur en volumetrie. We wensen hiermee het pand opnieuw in ere te herstellen en verdere teloorgang van het lokettengebouw tegen te gaan.



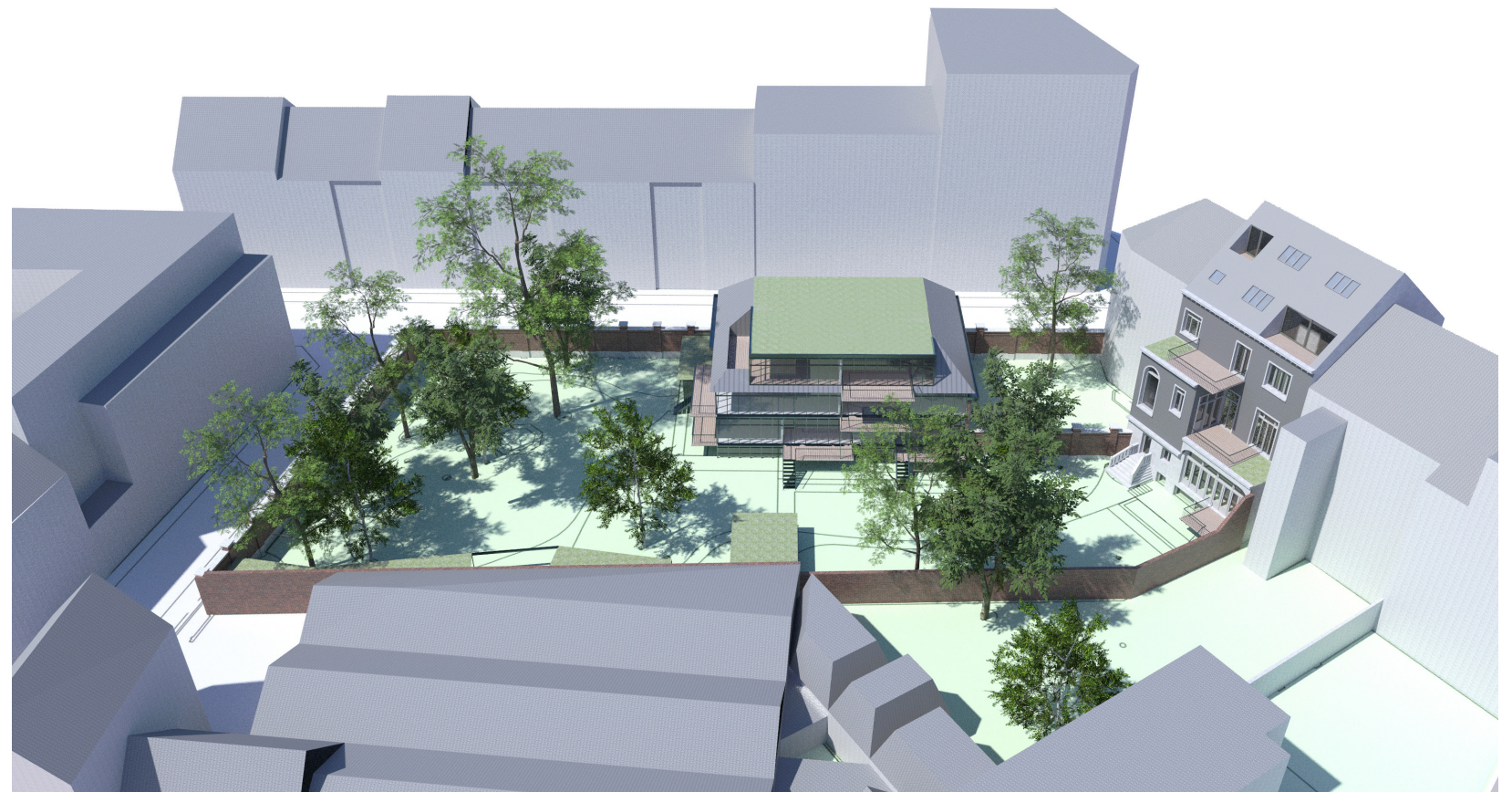
ontwerp schets . tuinzicht . orangerie



Jardin Botanique de Gand



Orangerie . Chateau et Serres de Mr. Le Chevalier Heynderyckx



bovenaanzicht . inplanting . tuinzijde Kasteellaan



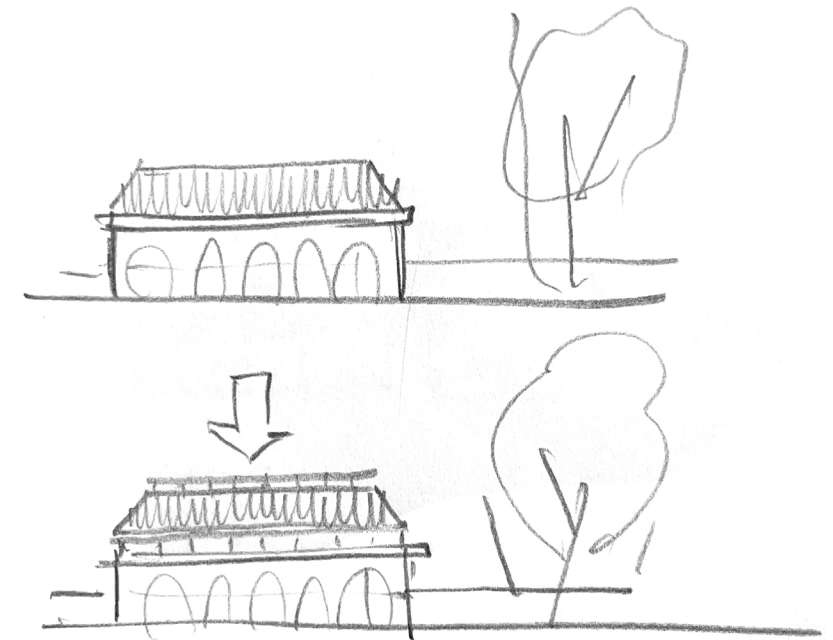
referentie . Beurs . Brussel . Robbrecht & Daem



Weylerkazerne . Brugge . Salens



The Grand . Nieuwpoort . Chipperfield



schema . ontwerp concept . Eendrachtstraat

RESTAURATIE

Voor de beperkte uitbreiding aan de achtergevel van het pand aan de Eendrachtstraat inspireren we ons op de 'orangerie' architectuur. Hierbij sluiten fijne groene verticale raamprofielen aan op de bestaande romaanse baksteen architectuur. Dit verwijst eveneens naar de mooie collectieve stadstuin en naar andere historische tuinen (Jardin Botanique de Gand).

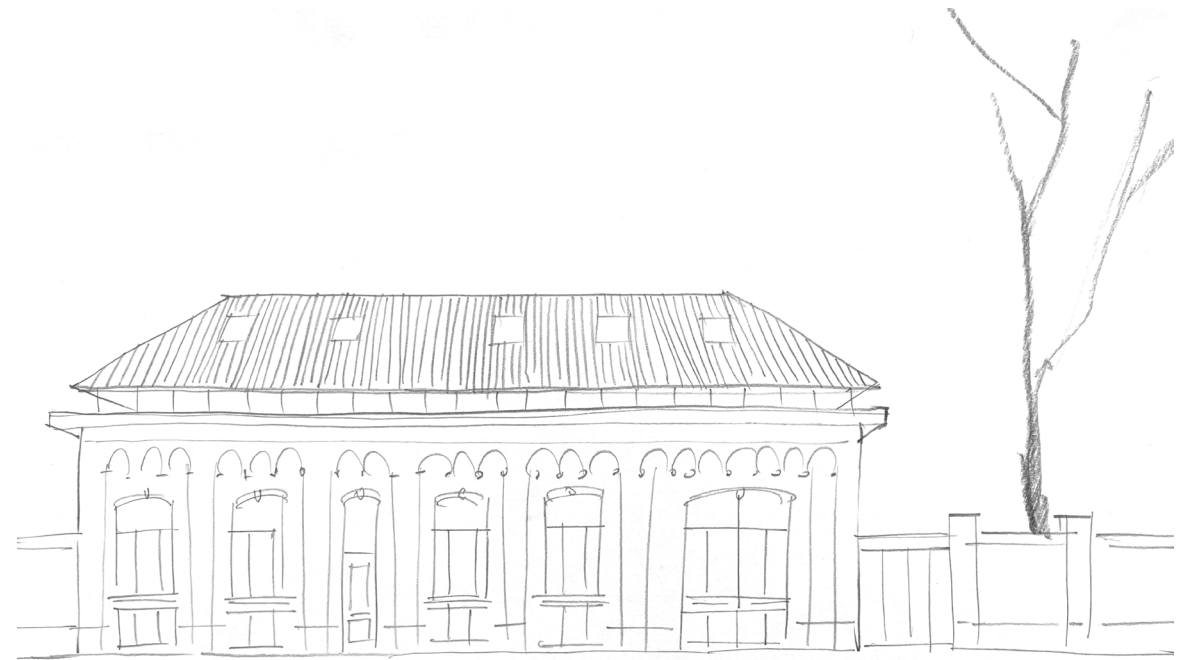
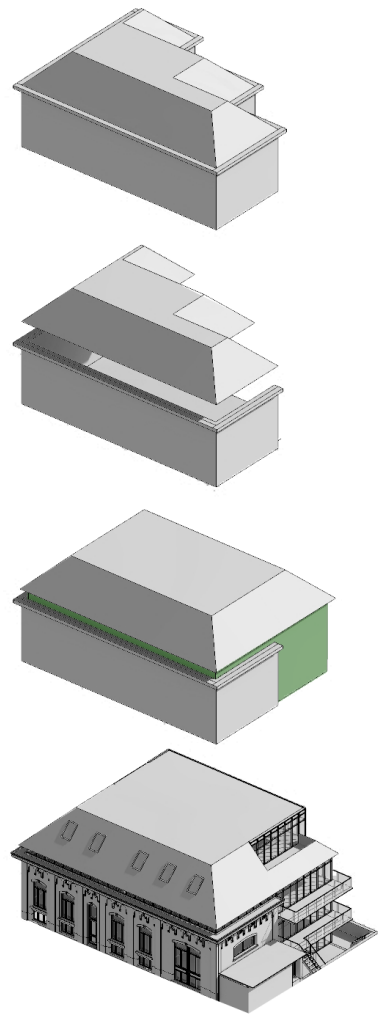
Het dakvolume wordt opgebouwd volgens dezelfde dakvorm. De hellingsgraad blijft beperkt tot 45°. Een subtiel bandraam onderscheidt de historische gevel aan de bakgoot met de nieuwe dakkap. Hierbij wensen we enerzijds te voldoen aan de wens voor behoud van historisch dakvolume en anderzijds een duidelijke leesbaarheid te krijgen tussen nieuw en oud.

Hierbij wensen we de uitbreiding van het lokettengebouw ingetogen aan te laten sluiten op de bestaande architectuur, maar tevens historisch afleesbaar te maken. Het ontwerp houdt rekening met de standpunten van Monumentenzorg:

- behoud hellend dak dat behoort tot historische bouwperiode
- behoud van de daktypologie
- het volume aan de straatkant (Eendrachtstraat) leest niet als dominant in het straatbeeld (blijft het gebouw met de laagste kroonlijst en nokhoogte)
- de hiërarchie tussen hoofdgebouw (Kasteellaan) en lokettengebouw (Eendrachtstraat) blijft duidelijk afleesbaar



Eendrachtstraat . nieuwe toestand



voorgevel . Eendrachtstraat . ontwerp schets

BESTAAND LOKETTENGEBOUW

De restauratie en renovatie van het pand aan de Eendrachtstraat is precair. De bestaande draagmuren vertonen grote zettingen. Aan de achterzijde is de zetting gemeten van 1-2cm op 60cm. Getransleerd op de gevel is dit een zetting op het uiterste punt van 10cm tot 15cm. De steense fundering geeft een zetting aan de achtergevel die de muur laat wegdraaien naar de tuin toe. De scheuren met meer dan 1-2cm geven dit aan.

De goot is tevens weg en water sijpelt in de bestaande baksteenmuren. Er is veel schade vastgesteld in de bovenste meter van de muur. Het dakgebinte is weggerot en houden de muren niet meer op hun plaats. De dwarsstabiliteit van het houten dakgebinte verval momenteel. De bestaande metselwerk wanden komen los te staan.

De volledige tussenvloer is ingestort door waterinsijpeling. Eveneens zijn de bestaande dakgebintes aan het wegzakken. Er zijn enerzijds stukken dak ontbrekend, anderszijds staan door het wegvallen van de goot de voeten die ingemetst zijn van de dakgebintes in het nat. Door het wegvallen van het bestaande dakgebinte komt de dwarse stabiliteit van het gehele gebouw in gedrang.

Conclusie:

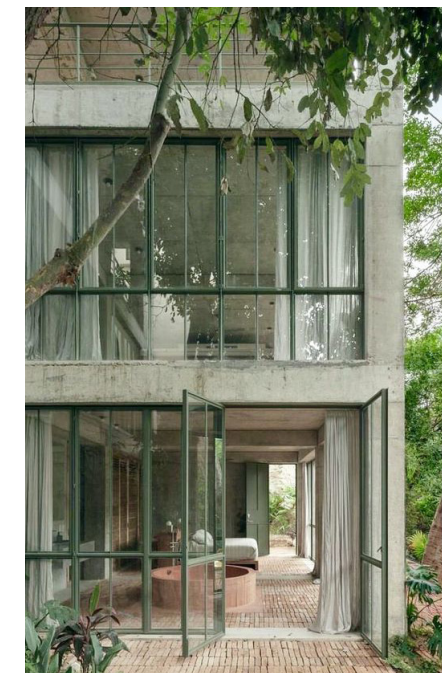
- er kunnen geen structurele bestaande elementen herbruikt worden
- de vloeren dienen overal opnieuw uitgevoerd te worden
- er dient een betonnen ringbalk voorzien te worden om alle dragende muren te verbinden (dit ontbreekt, inzake dwars stabiliteit)
- de dakstructuur dient volledig herbouwd te worden
- de nieuwe dakstructuur dient samen met de nieuwe ringbalk opnieuw in te staan voor de dwars stabiliteit van het pand

Er is een aparte stabiliteitsnota opgemaakt van het bestaand lokettengebouw.

Het ontwerp en constructie houdt rekening met de stabiliteitsnota.



visualisatie . nieuwe toestand. zicht vanuit Eendrachtstraat



referentie . Leopoldskazerne . Gent . B2ai . 360 . Sergison Bates

zicht vanuit tuinzijde naar pand Eendrachtstraat . nieuwe toestand

MATERIAAL

De behouden bestaande gevels worden volledig nauwgezet gerestaureerd. De nieuwe gevels krijgen een sober materiaal pallet met verticale raamverdelingen verwijzend naar historische 'Orangerie'. We wensen ingetogen gevels te ontwerpen die enerzijds een kader vormt waarin de bestaande bomen en groen van de collectieve tuin tot hun recht komt. Anderzijds vormen ze een subtiële uitbreiding op de bestaande architectuur.

Met de vormgeving wensen we op een serene wijze de bestaande architectuur in ere te restaureren en de beperkte uitbreiding ingetogen te koppelen aan de collectieve tuin en bestaande architectuur.

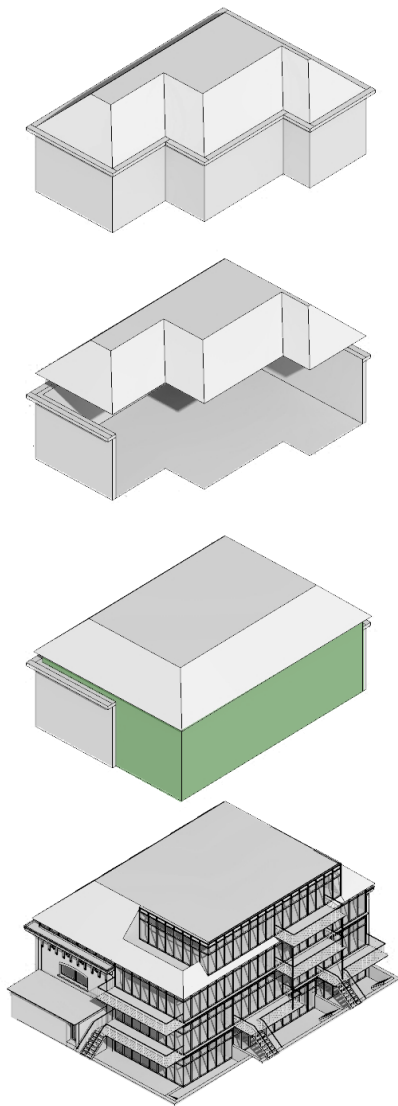
BOUWMETHODIEK

Alle dragende muren van het pand in de Kasteellaan blijven behouden. Hierbij renoveren we het pand maximaal intern.

De voor- en zijgevels van het pand in de Eendrachtstraat blijven behouden. De achtergevel en dakgebinte in te slechte staat worden herbouwd. We zijn genoodzaakt om de bestaande dragende muren (in te slechte staat) te herbouwen met dragend metselwerk. Achter de bestaande gevels worden deze ontkoppeld met isolatie en een nieuwe dragende wand. Hierbij kunnen we het behoud van de gevels aan de straatzijde verwezelijken met realisatie van een nieuw dakgebinte die dragend dient af te steunen (nieuwe ringbalk) op de nieuwe dragende wanden.



zicht pand Eendrachtstraat vanuit tuinzijde kant Kasteellaan



VOLUMETRIE

Het pand in de Kasteellaan behoudt zijn bestaande bouwvolume en krijgt slechts beperkte aanpassingen aan achtergevel.

Het pand aan de Eendrachtstraat houdt rekening met de noodzakelijk te herbouwen dragende muren (tuinzijde). Hiermee passen we een beperkte uitbreiding in het historische kader van de te behouden voor- en zijgevels (zie groen in schema, boven). Het nieuwe volume is maximaal voorzien in verticale raampartijen (ref. 'Orangerie') en schakelt zich ingetogen aan de bestaande gevels.



referentie sfeerbeelden . terrassen aansluitend op collectieve tuin

GROEN

Alle hoogstammige bomen en belangrijke groenzones kunnen behouden blijven. De waardevolle tuin wordt in ere hersteld. Deze nestelt zich rondom de dominante centrale boom. Alle bouwvolumes houden hier geruime afstand van. Voor de collectieve tuin voorzien we een natuurlijke 'wilde' beplanting (ref. Piet Oudolf). Hierdoor sluit dit landschappelijk aan met de tuin.

Het bestaande tuinpaviljoen, ijskelder en tuimuren met rotsformaties worden volledig gerestaureerd. De bestaande tuinpoort aan de Kasterbant wordt eveneens hersteld en vormt te toegang voor fietsers en voetgangers tot de tuin.

Er wordt een boomeffecten analyse (BEA) opgemaakt op het ontwerp en zal verder opgenomen worden als bijlage bij de ontwerpbundel.

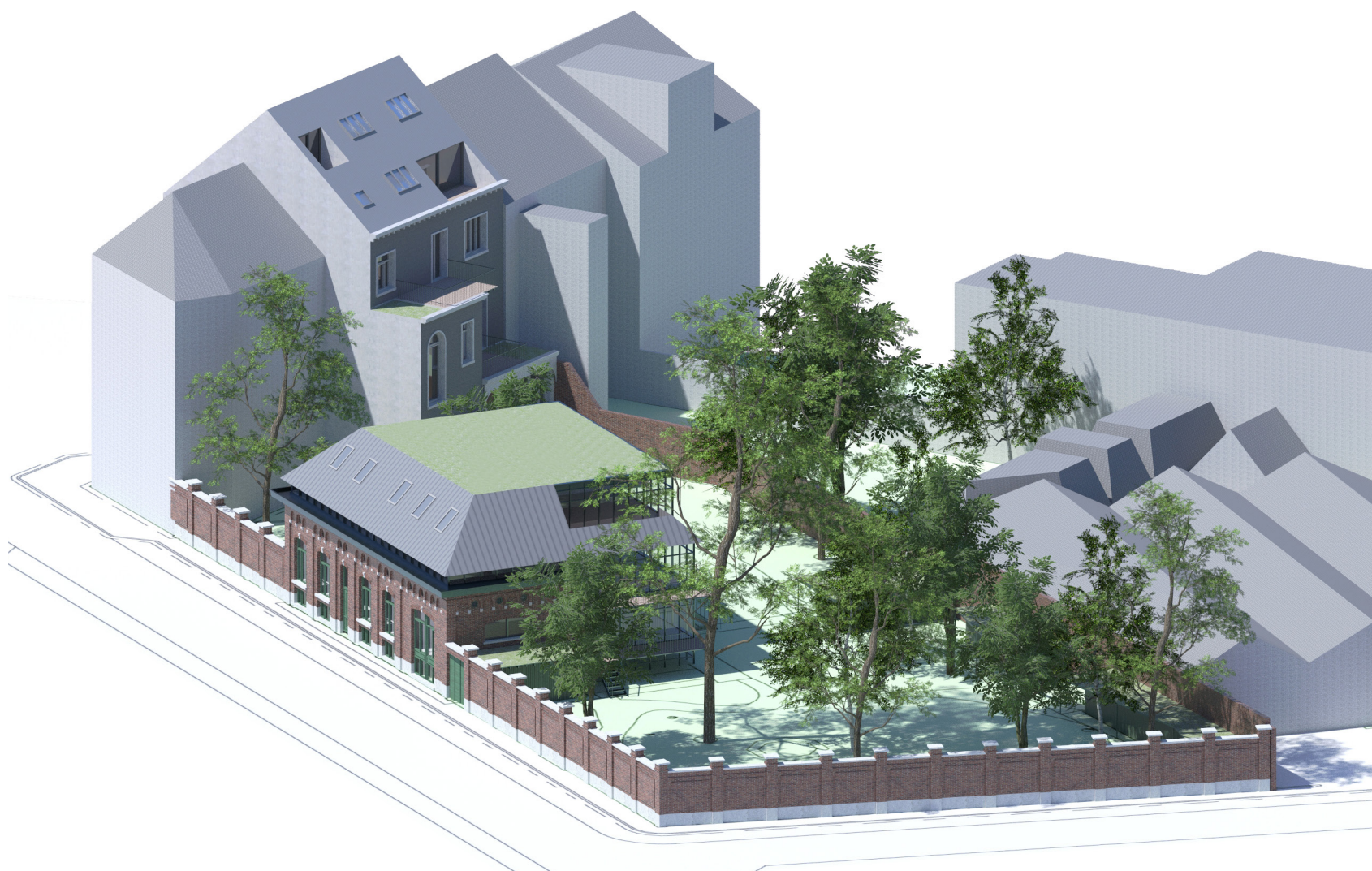
WATERHUISHOUDING

Al het regenwater wordt geïnfiltreerd op eigen site. Dit gebeurt met een bovengrondse wadi die een meerwaarde biedt aan de diversiteit van de beplanting. De wadi bevindt zich in de collectieve tuin, gelegen tussen beide panden.

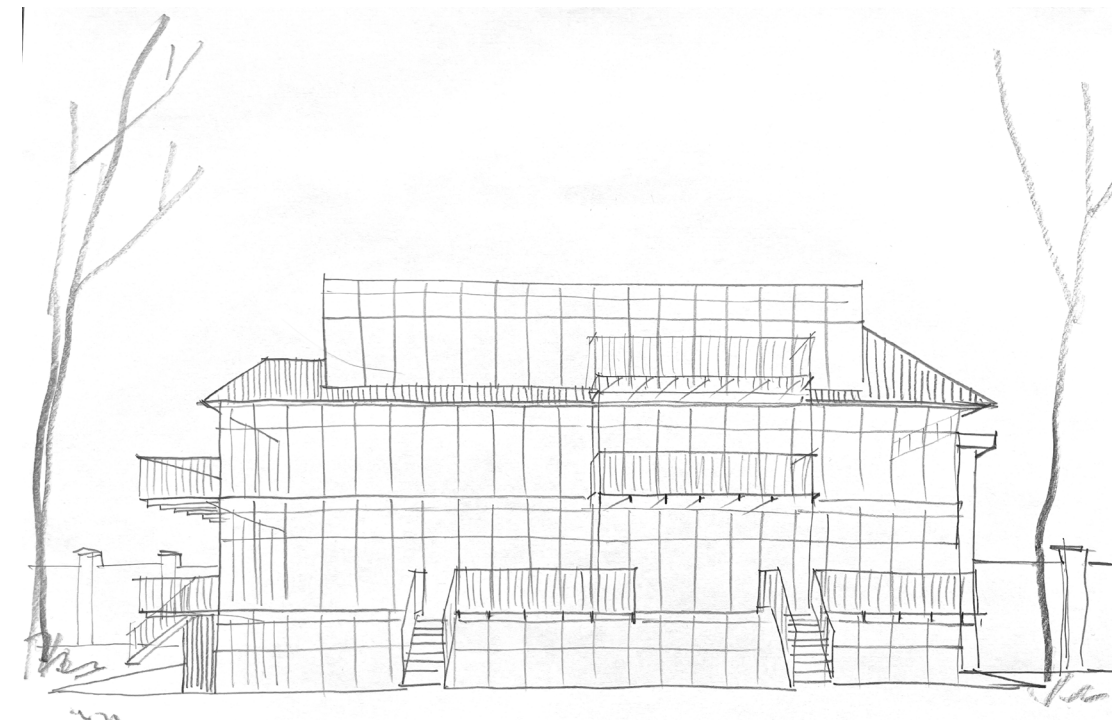
Voor opmaak van de omgevingsvergunning wordt een infiltratie ontwerp en een bronbemalingsstudie opgemaakt.



zicht pand Eendrachtstraat met pand Kasteellaan op de achtergrond vanuit collectieve tuin



inplantingsplan



BRANDWEER

Het pand in de Kasteellaan is middelhoogbouw (hoogste vloerplaat 17m). Alle woonunits komen uit op de Kasteellaan en zijn te evacueren via de straatkant. Het raam van de sous-terrain is meer dan 1m tov straatniveau (het traliwerk wordt verwijderd). De bestaande trappenhal wordt behouden en doorgetrokken met plaatsing van een rookkoepel (1m²). De traphal met lift vormt één compartiment. Elk appartement vormt een apart compartiment.

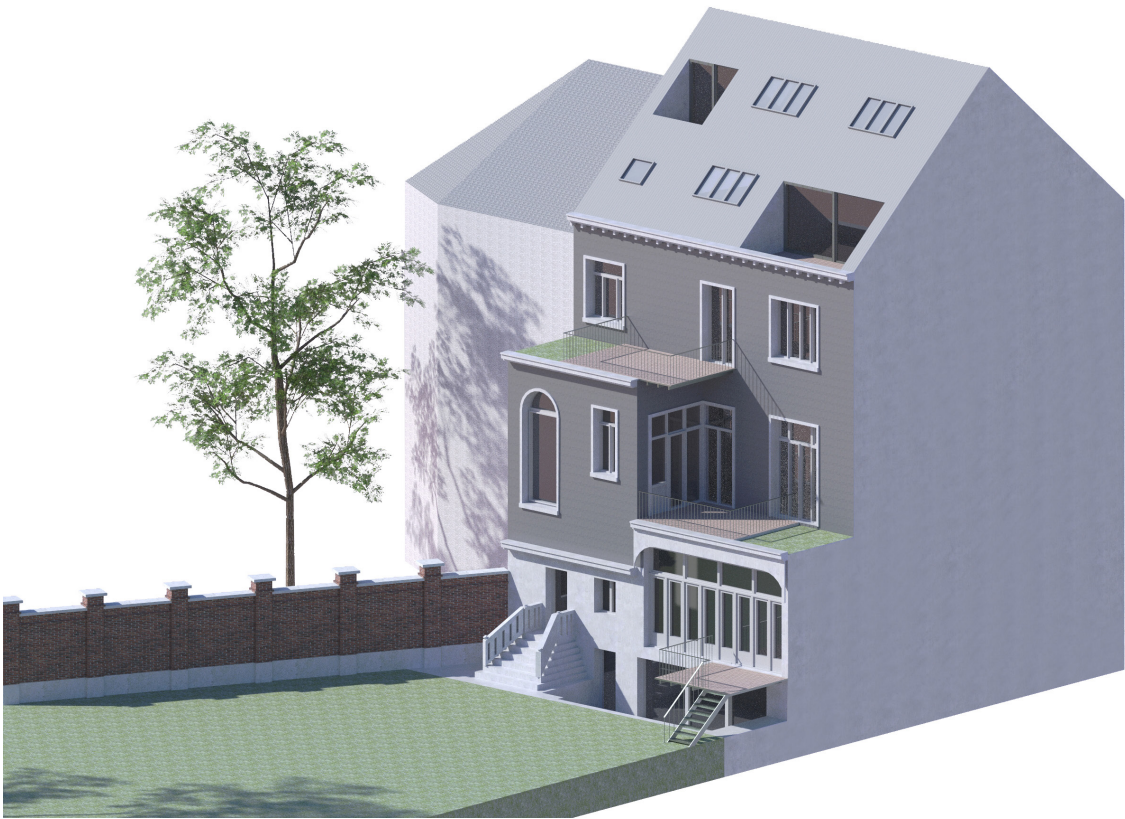
Het pand in de Eendrachtstraat is laagbouw (hoogste vloerplaat 7,5m). Alle woonunits komen uit op de Eendrachtstraat en zijn te evacueren via de straatkant. De ramen van de sous-terrain woonunits zijn meer dan 1m tov straatniveau. De traphal wordt apart gecompartmenteerd van niveau kelder naar voordeur; en van voordeur naar bovenste verdiepingen. De nieuwe traphal wordt voorzien van een rookkoepel (1m²) en vormt samen met de lift één compartiment. Elk appartement vormt een apart compartiment.

De ondergrondse parking heeft twee evacuatie wegen (excl. uitgang van de autolift). De evacuatie is mogelijk binnen een straal van 15m.

Het ontwerp wordt gedetailleerd besproken met Brandweer Gent voor verdere uitwerking tot omgevingsaanvraag.



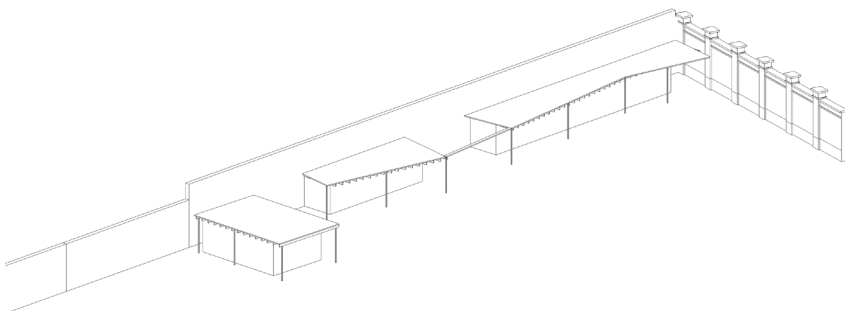
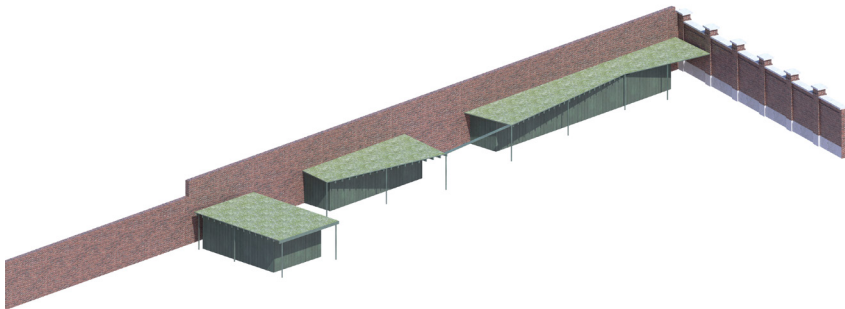
zicht achtergevel pand Kasteellaan vanuit collectieve tuin



TERRASSEN

Alle woonunits krijgen een eigen buitenruimte (min. 10% oppervlakte woonunit). Waar mogelijk is deze zoveel mogelijk gekoppeld aan de collectieve tuin. Hierbij opteren we voor het gebruik bij beide panden van een sous-terrain. Hierdoor kunnen de buitenruimtes van twee bouwlagen aansluiten op de collectieve tuinzone met buitentrappen. Op deze wijze sluiten 8 woonunits (50%) met hun terras rechtsreeks aan op de collectieve tuin. De vormgeving van de terrassen sluit aan op die van het nieuwe buitenschrijnwerk en wordt rank in staal gedetailleerd.

De collectieve tuin blijft vlot toegankelijk voor de andere woonunits vanuit de gemeenschappelijke ruimtes.



schema's tuinpaviljoen (fietsstalling) gekoppeld aan bestaande tuinmuur

FIETSSTALLING

De fietsstalling voor de meergezinswoning krijgt een belangrijke plek binnen het ontwerp. Het vormt een bescheiden tuinpaviljoen dat zich schakelt langsheen de zijkant van de bestaande tuin.

Deze komt aan de bestaande (te restaureren) tuinpoort aan de Kasterbant. Hierdoor staat de fietsstalling op een strategisch vlot te gebruiken plaats.

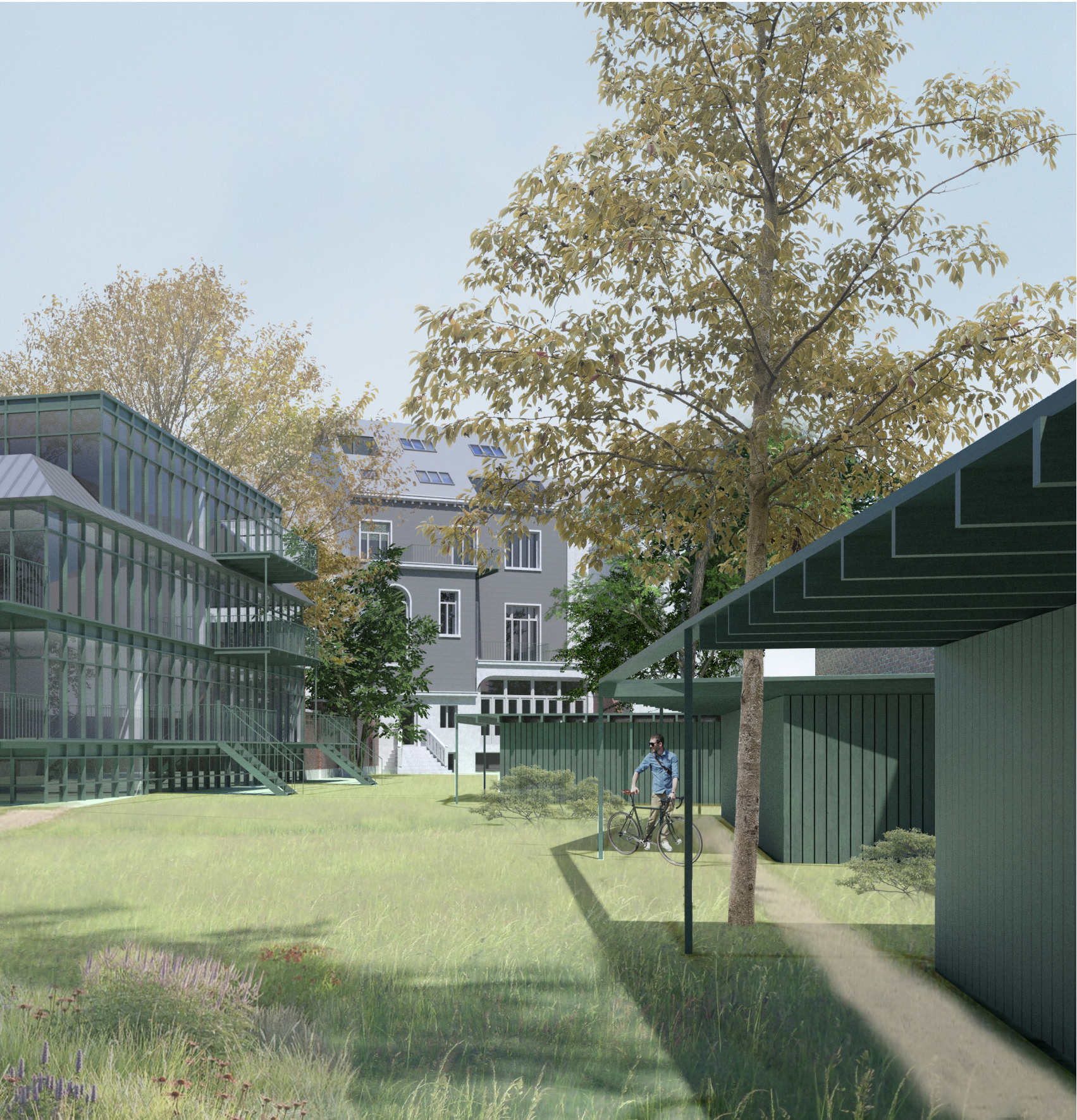
Bekleed in donker groene verticale beplanking met een extensieve groendak, geeft het elk appartement een eigen plek voor fietsen. Deze plaatsen zijn uitgerust voor elektrische (bak) fietsen.

PARKING

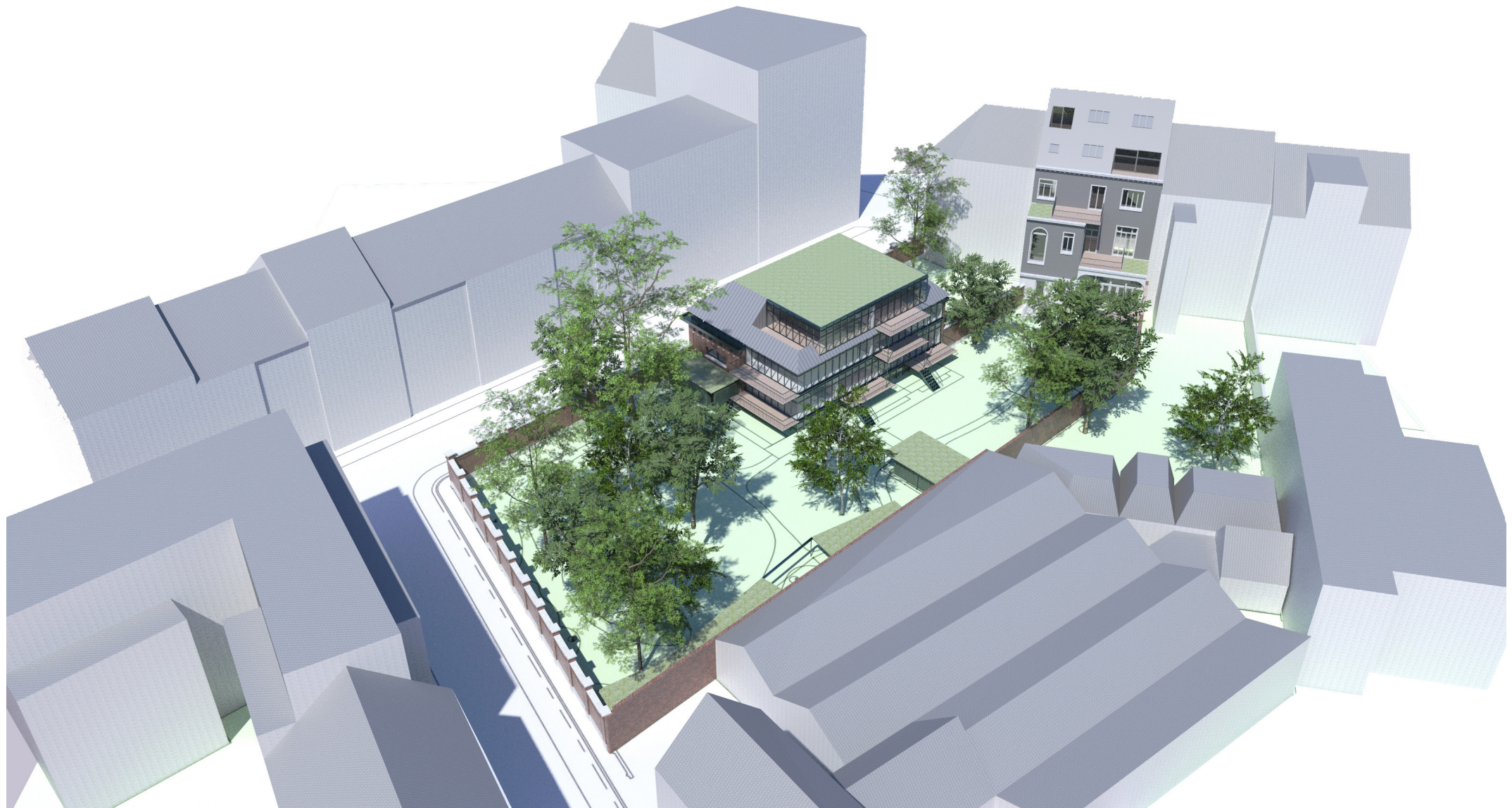
De inrit van de parking plaats zich op de bestaande bergingsvolume aan de Eendrachtstraat. Deze wordt geïntegreerd in de tuinmuur. De autolift wordt volledig ingewerkt en is niet zichtbaar vanaf de straatzijde.

De autolift geeft toegang tot een ondergrondse parking met 19 staanplaatsen. Deze voldoet ruimschoots aan de eisen inzake mobiliteit (zie deel 'overzicht').

De ondergrondse parking is uitgetekend rekening houdend met alle hoogstammige bomen. Een boomeffecten analyse (BEA) en bronbemalingsstudie wordt opgenomen als bijlage bij de omgevingsaanraag.



zicht vanuit collectieve tuin op de tuinpaviljoen (fietsstalling)



A - INPLANTING



maquette - studie - zicht voorgevel Eendrachtstraat



zicht tuinzijde Eendrachtstraat naar Kasteellaan



B - KASTEELLAAN

zicht op achtergevel Kasteellaan vanuit collectieve tuin

. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



zicht op achtergevel Kasteellaan vanuit collectieve tuin



C - EENDRACHTSTRAAT

zicht op pand Eendrachtstraat vanaf de straatzijde komende uit Kasteellaan
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



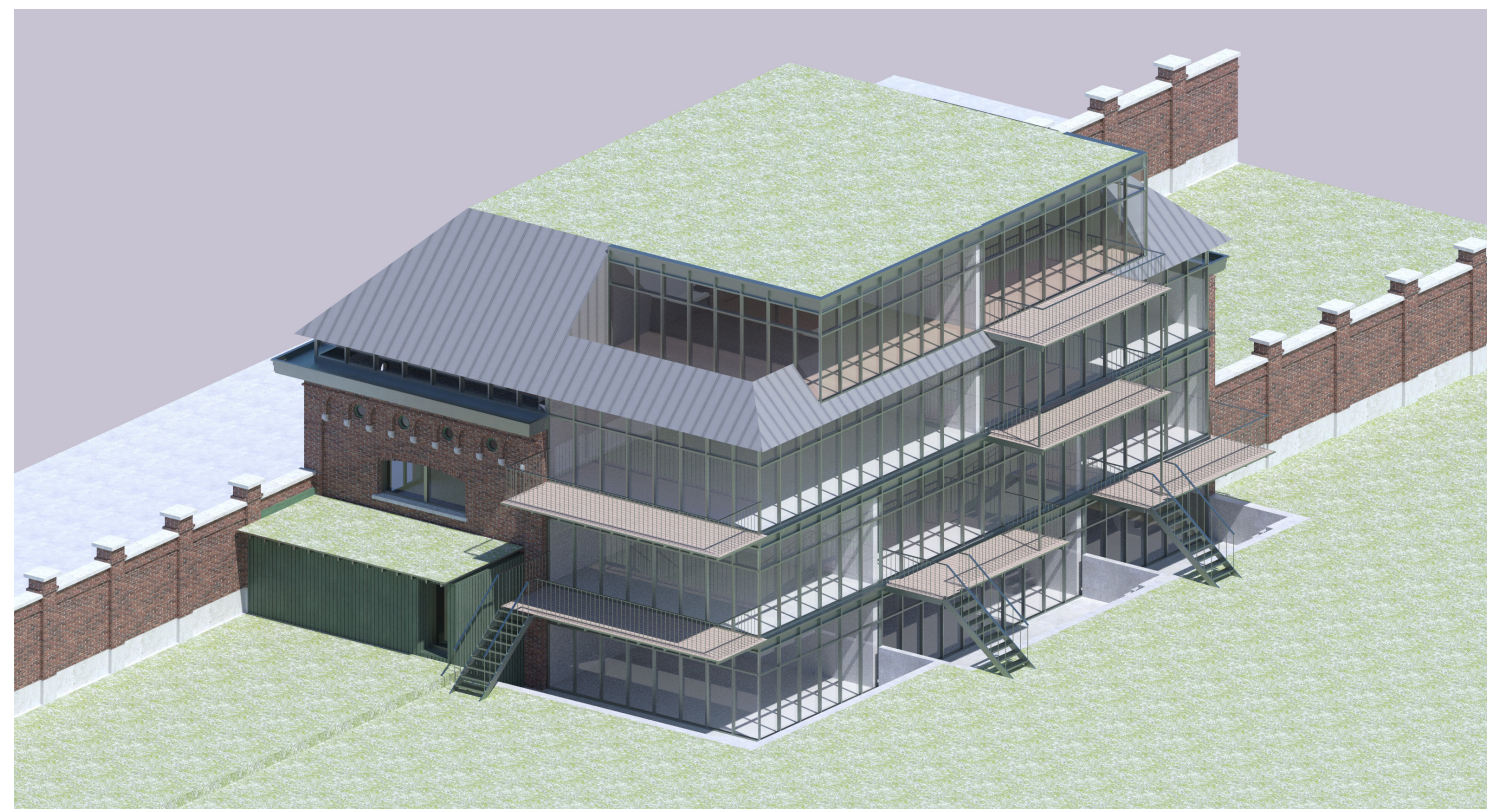
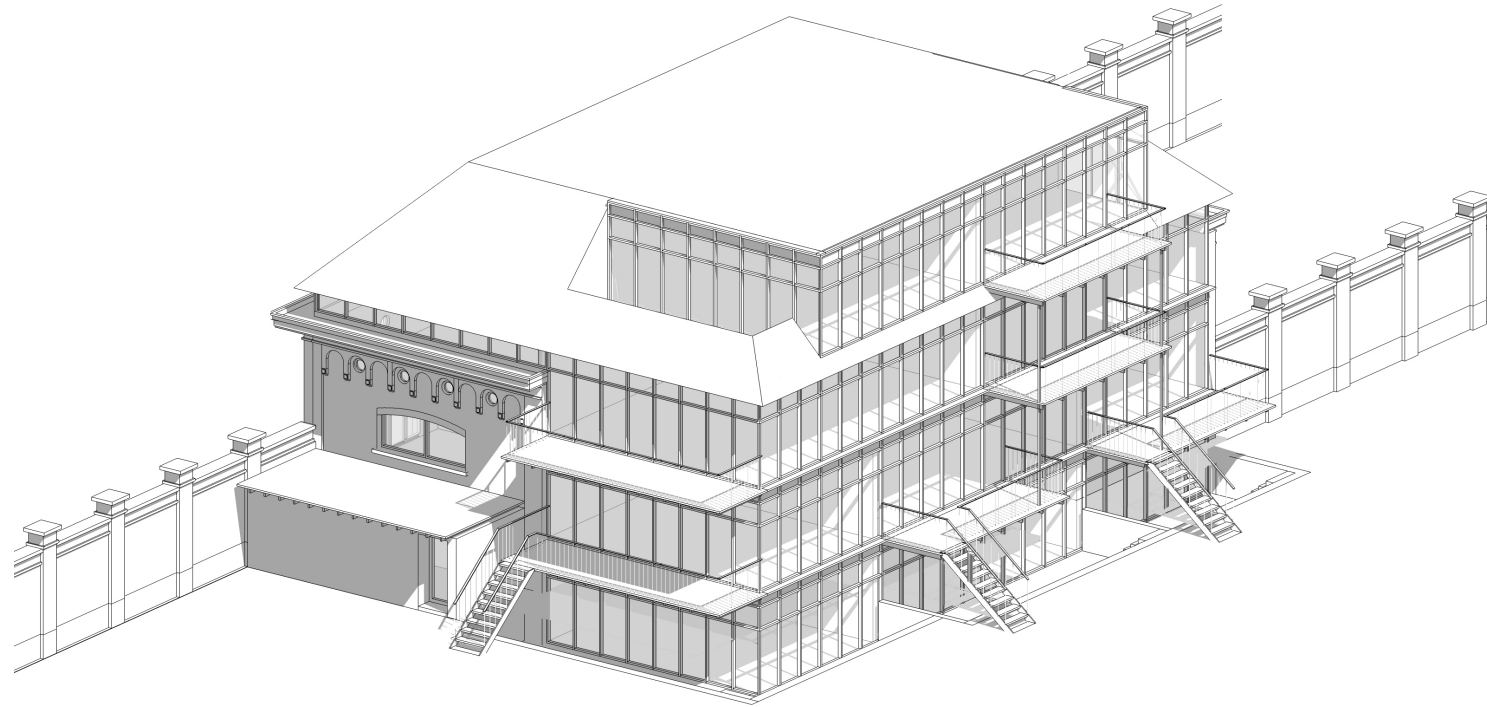
zicht op achtergevel pand Eendrachtstraat vanuit de collectieve tuin
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



zicht vanuit de Eendrachtstraat komende van de Kasterbant
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



zicht op pand Eendrachtstraat vanuit collectieve tuin komende van Kasteellaan
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .

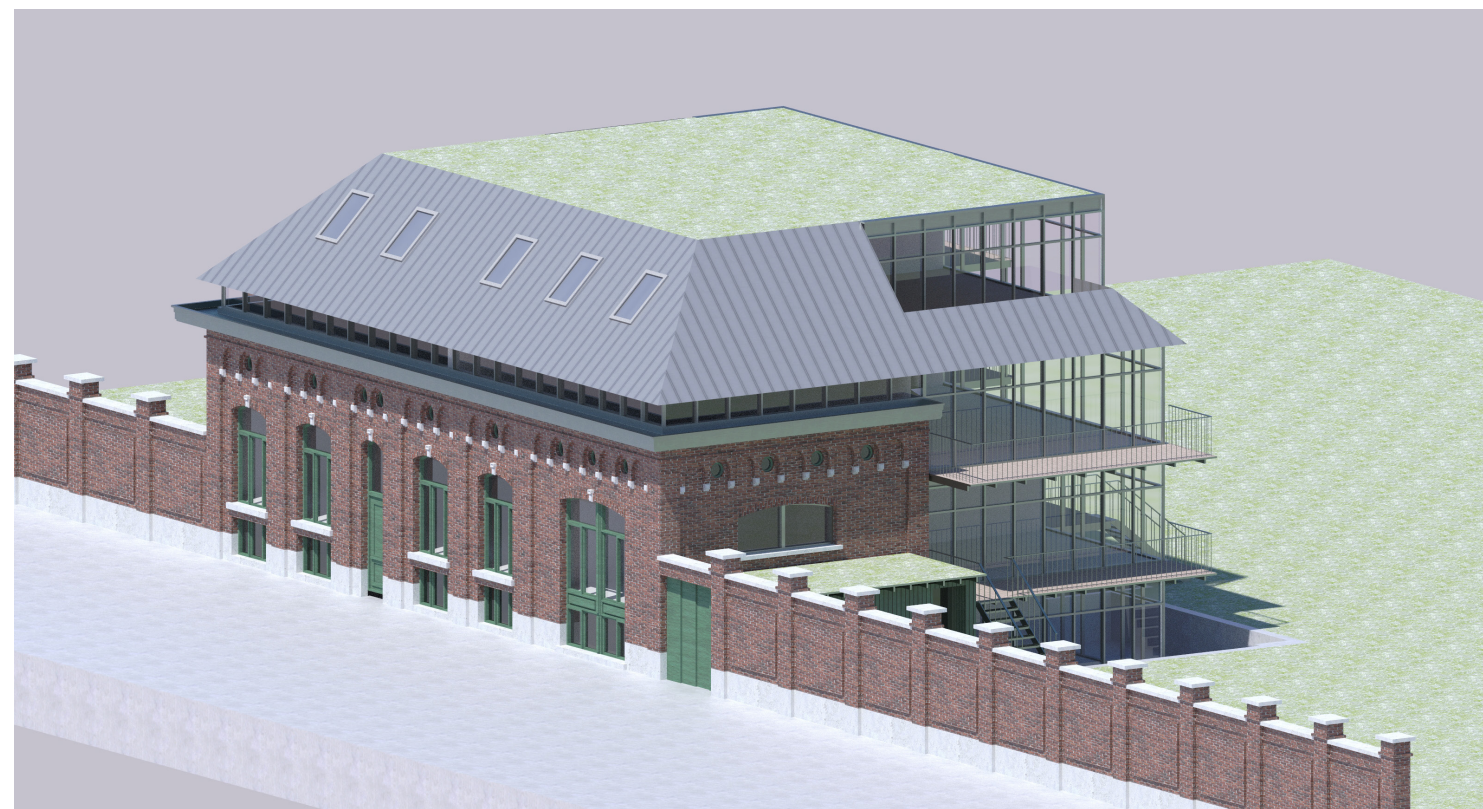
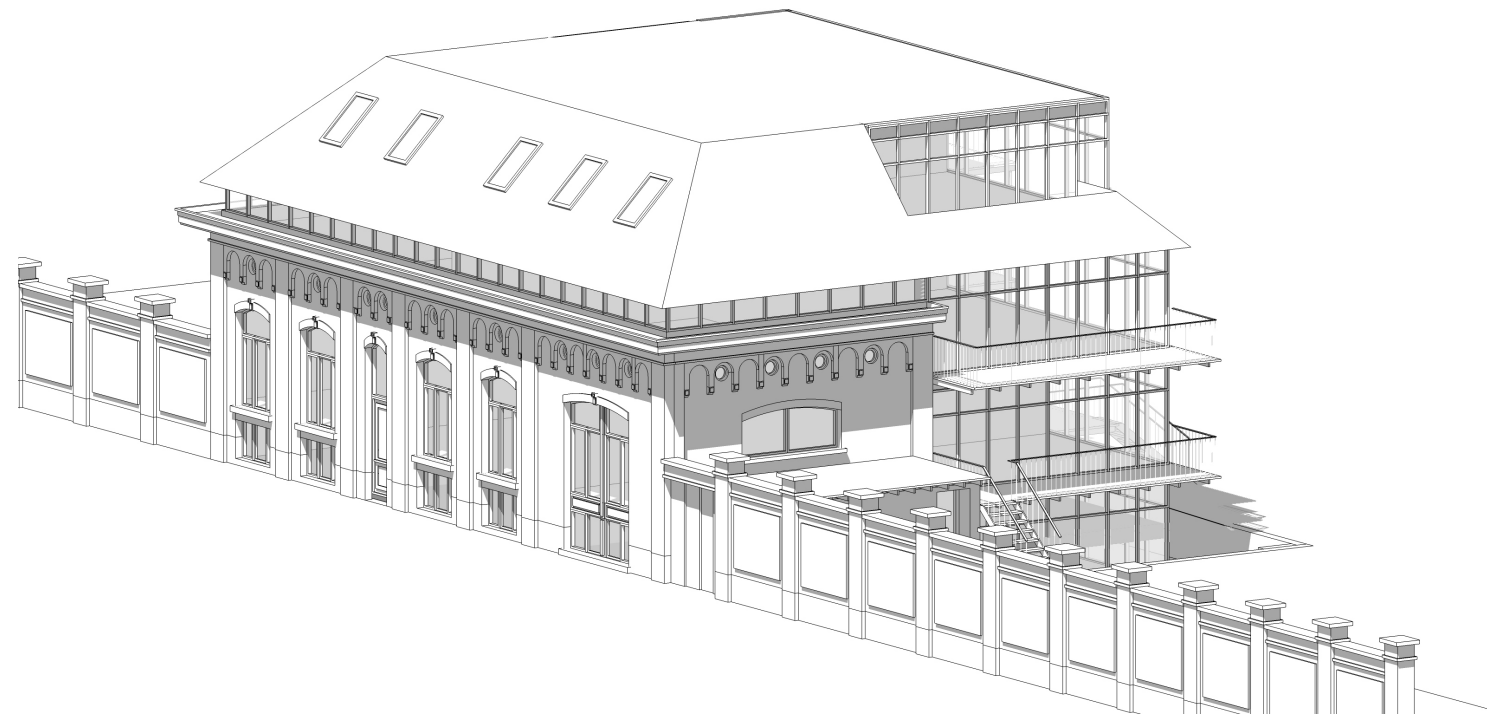


axonometrie . pand Eendrachtstraat

. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



zicht op pand Eendrachtstraat met pand Kasteellaan op de achtergrond vanuit collectieve tuin
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



axonometrie . pand Eendrachtstraat

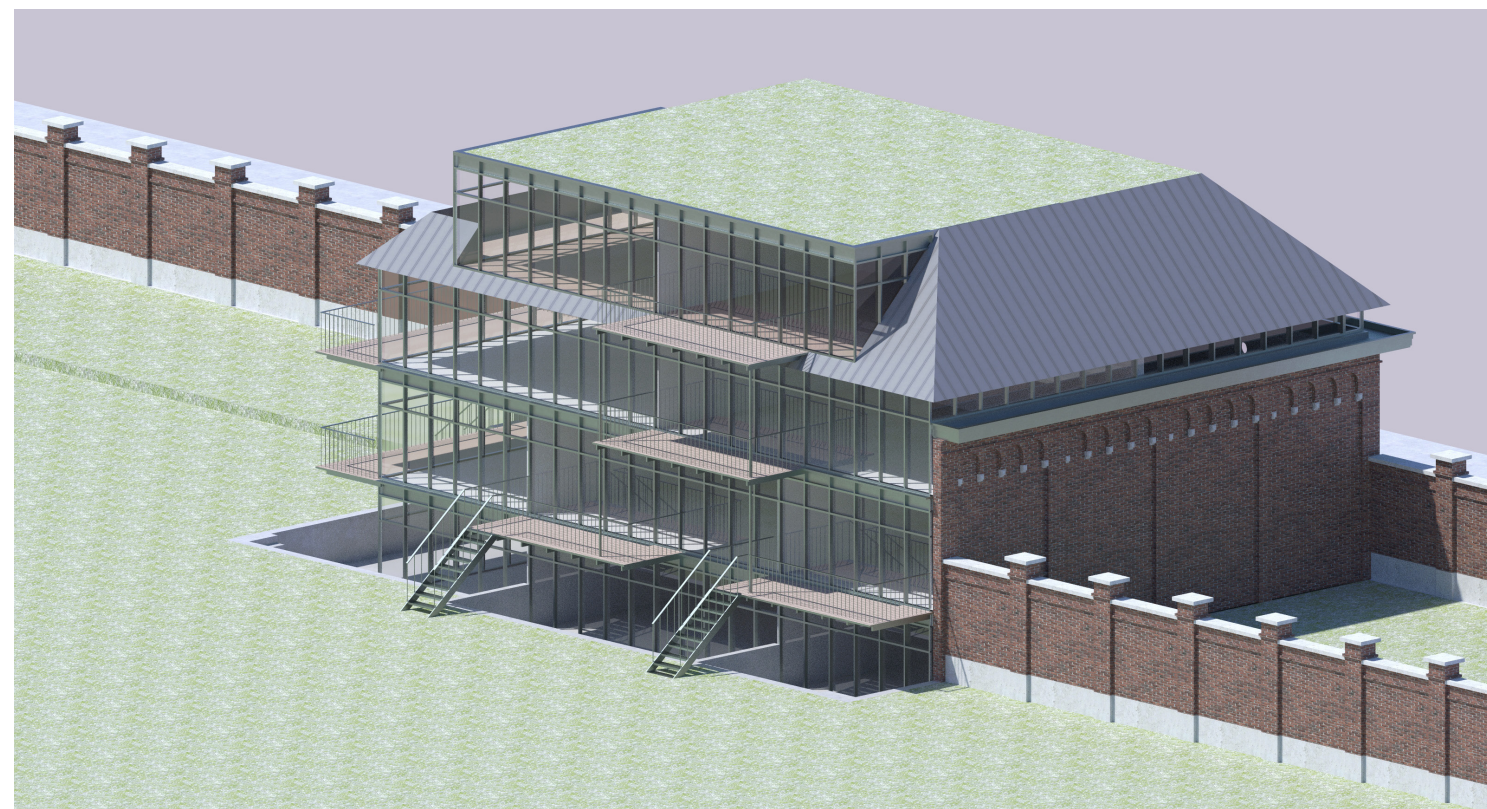
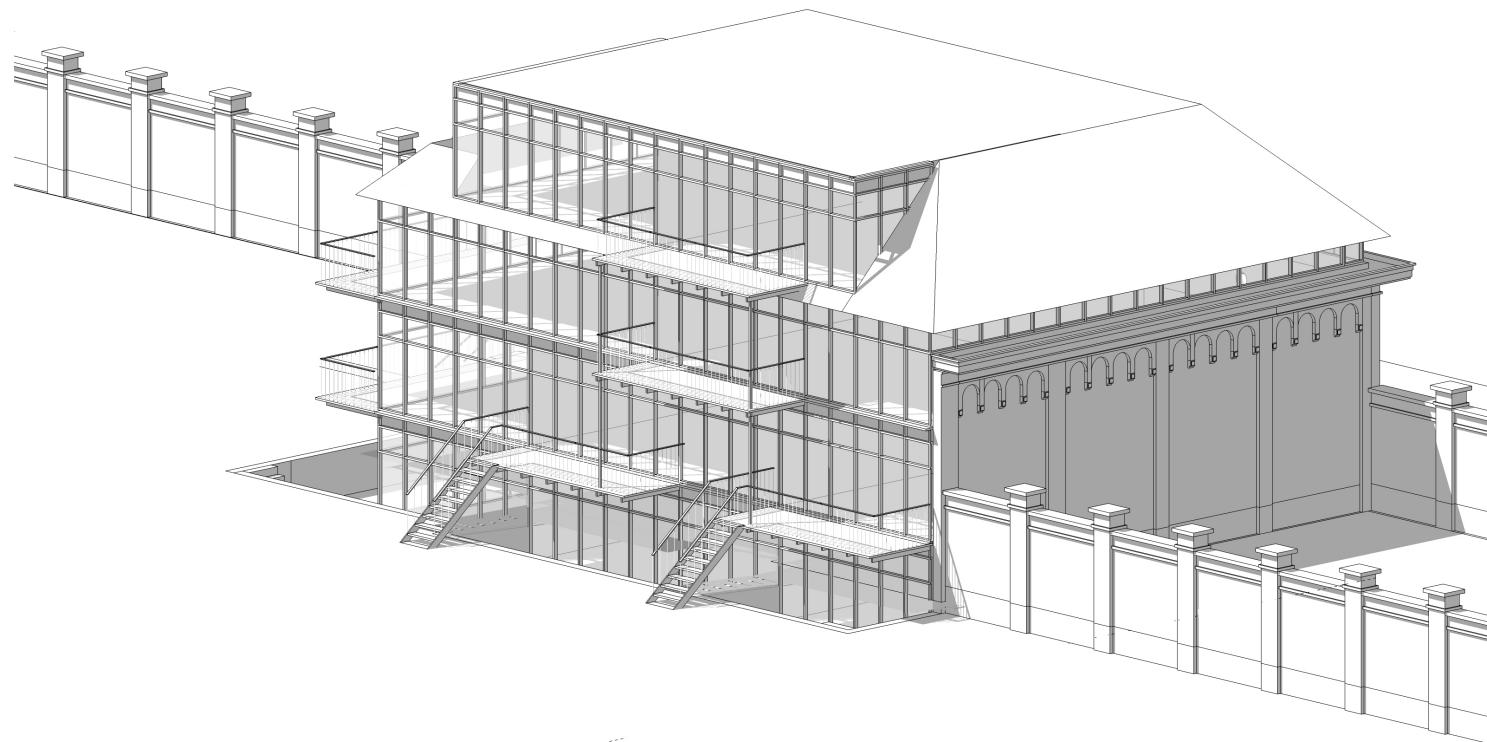
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



gevelaanzicht . Eendrachtstraat



zicht op de tuinpaviljoenen met fietsstalling vanuit de collectieve tuin
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



axonometrie . pand Eendrachtstraat

. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .