



project . **Steendam 41 - Rembert Dodoensdreef te Gent**
V_schets - stedenbouwkundige aanvraag . 2025-25

bouwheer . **Karel Mortier en Luc Dhaenens**
architect . **BACK architectenbureau bv**

SITE

We wensen het pand in de Steendam 41 en de Rembert Dodoensdreef te renoveren en te heropwaarderen tot meergezinswoning met handelsruimte. We behouden de bestaande functie: wonen en handel. De economische plint blijft behouden.

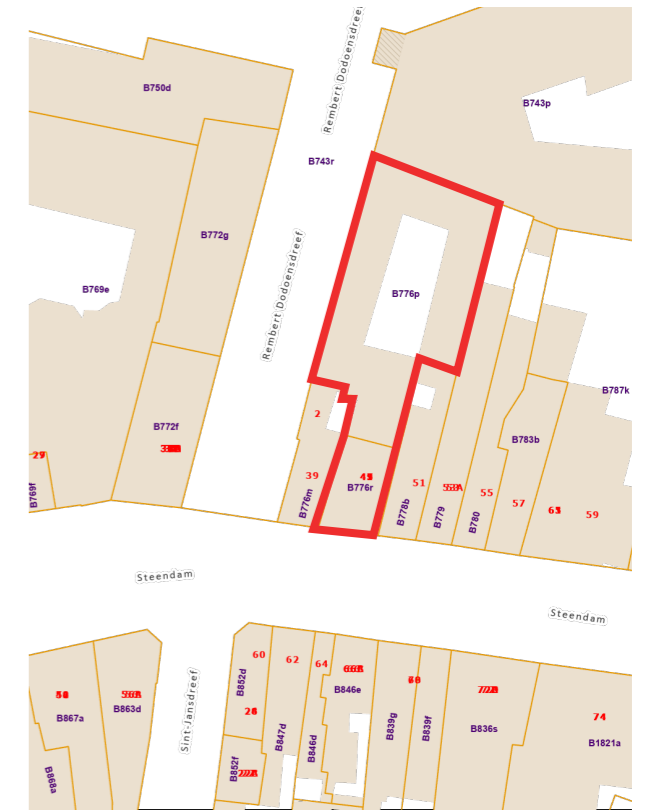
Voor heel het project beogen we een goede mix van wonen in het centrum van Gent op wandelafstand van heel wat lokale voorzieningen. We voorzien een renovatie van het pand aan de Rembert Dodoensdreef met 5 appartementen en een gelijkvloerse handelsruimte.

De oppervlaktes van de appartementen zijn ruim (gemiddeld 99 m²). De renovatie beoogt een volledig heropwaardering van het pand. Het nieuwe straatgabarit sluit tragsgewijs aan op de school (aanpalend pand).

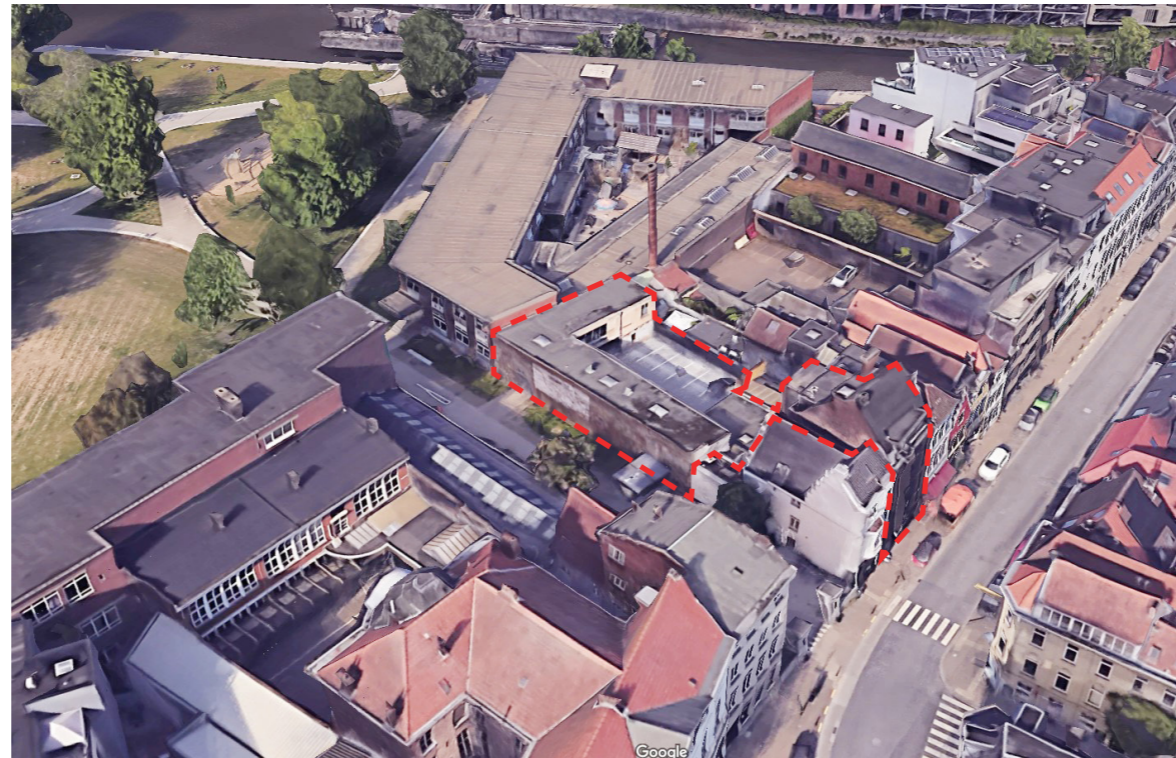
Elke woonunit heeft zijn eigen tuin of terras (min. 10% van de woonunit). We voorzien tevens een goede woonmix.

ADVIEZEN

De voorstudie is in 2024-25 voorbesproken met de dienst Stedenbouw, mevr. Fien Devuyt en dhr. Django Waterschoot. Het ontwerp volgt de ontwerprichtlijnen van Stedenbouw Gent voor de Rembert Dodoensdreef van 12-02-2025.



inplantingsplan - bestaand toestand



luchtfoto



foto - bestaand toestand

PROGRAMMA

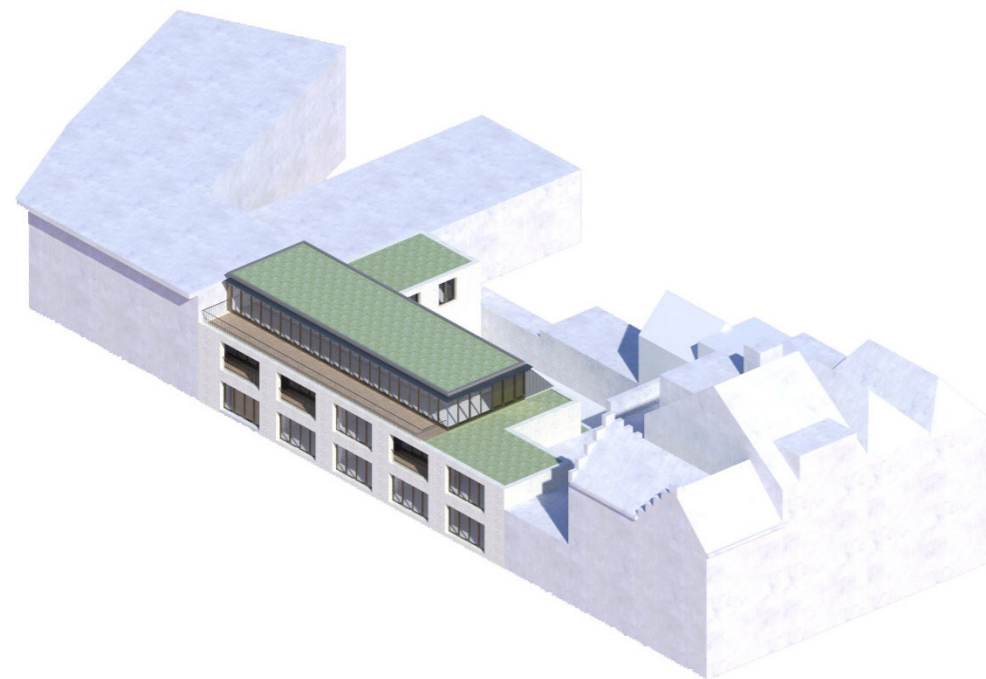
Het bestaande programma wonen met handelsruimte blijft behouden.

Het bestaande gelijkvloers handelsruimte blijft en vormt de economische plint in centrum Gent. De handelsruimte opent zich naar de dreef. Wonen schakelt zich via een nieuwe inkomzone langsheen de handelsruimte. De inkom geeft uit op de lift, traphal en fietsenstallingen met afvalberging.

Het pand is bereikbaar via de Steendam en de Rembert Dodoensdreef. Er blijven 7 bestaande parkeerplaatsen behouden op eigen terrein voor de woonegelegenheden en handelsruimte.

De site heeft een uitstekende mobiscore van 9,5/10. Deze bevindt zich op wandelafstand van openbaar vervoer (Dampoortstation) en historische centrum. Het bevindt zich in de rode zone inzake parkeerbeleid. We zetten in op een ruime fietsenstalling die vlot toegankelijk is aan de inkom.

De densiteit blijft beperkt tot 15 woningen per hectare. Dit is ruim onder stedelijke densiteit van 60 w/h.



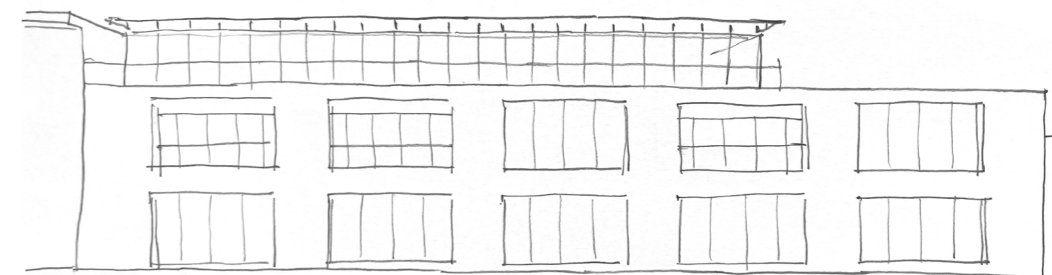
inplanting . zicht vanuit Steendam . nieuwe toestand



simulatie beeld . nieuwe toestand. zicht vanuit Rembert Dodoensdreef (parkzijde)



zicht vanuit Rembert Dodoensdreef vanuit Steendam naar park . nieuwe toestand



BOUWVOLUME

De bestaande muur wordt behouden met zijn historische aanpassingen en wordt gekaleid. De muur verhaalt de rijke geschiedenis van de plek. Een helder ritme van gevelopeningen geeft licht en zicht aan het programma. Terrassen zijn volledig inpandig achter de bestaande muur en steken niet uit naar de dreef. De gelijkvloerse handelsruimte opent zich naar de dreef en versterkt de kwaliteit van de dreef.

De 2de verdieping trekt zich volledig terug van alle zijden volgens een vertrapping van 45°. Hierdoor sluit het volume zich trapsgewijs en verdiept aan op het bestaande schoolgebouw. Het neemt ook ruim afstand van de bouwvolumes aan de Steendam en geeft nergens hinder inzake zichten en lichten.

Het project schakelt zich bescheiden tussen de panden van de Steendam en de school aan het Baudelopark. Het vormt een zachte schakel tussen stad en park, met oog op meerwaarde voor de dreef.

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 met 5 entiteiten realiseren.

- gebiedsgerichte differentiatie: score 1 (Steendam lijst B1)
- buurt: score 0 (minder dan de helft eengezinswoningen)
- burens: score 0 (geen van beiden eengezinswoning: school / handelspand met appartementen)
- parking: score 1 (parkeren kan op eigen site, parking aanwezig in bestaande en nieuwe toestand toestand)
- bouwlagen: score 0 (mogelijk meer dan 3 bouwlagen)
- vorm terrein: score 1 (grote eengezinswoning tot meergezinswoning)



referentie . david chipperfield . studios alemania



. robbrecht & daem . paviljoen

MATERIAAL

De bestaande muur die de rijke geschiedenis van de plek verhaalt blijft behouden. Deze wordt hersteld en gekaleid. Een helder ritmering van openingen structureert de gevel. Hierachter bevindt zich warm getint buitenschrijnwerk.

De verticale verdeling van het buitenschrijnwerk loopt door in de terugspringende 2de verdieping. Deze vormt een rustige minimale architectuur die respectvol omgaat met de bestaande context.

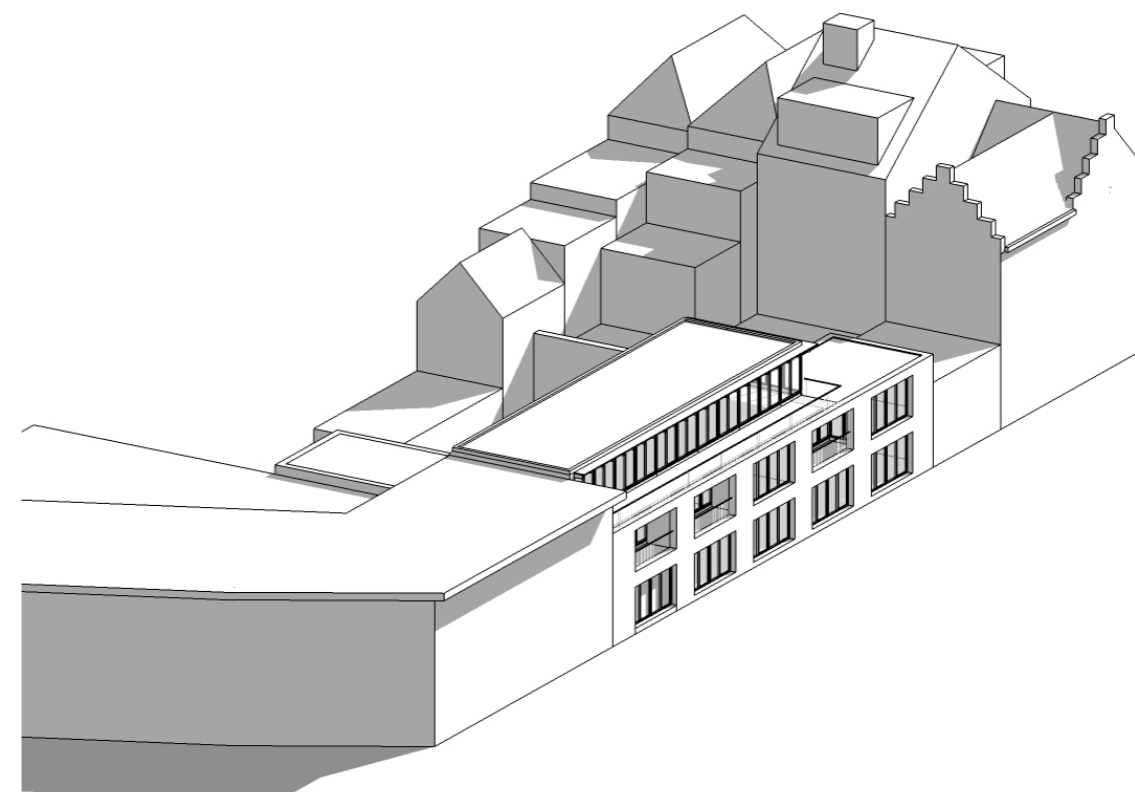
BOUWMETHODIEK

Waar mogelijk blijft de bestaande constructie maximaal behouden. Er dient een bijkomende structuur voorzien te worden voor de ondersteuning van de achtergevel op een bouwdiepte van 12m. De kolommen komen tussen de parkeerplaatsen waardoor de vrije doorgang behouden blijft.

We voorzien een uiterst kwalitatieve renovatie en uitbreiding waarbij we streven naar een label A. Er wordt eveneens ingezet op lucht warmtepompen, vloerverwarming, ventilatie type D en hernieuwbare energie.



visualisatie voorgevel . nieuwe toestand



WATERHUISHOUDING

We voorzien overal groendaken. Hierdoor krijgen we reeds een waterbuffering op de groendaken. Aansluitend wordt het regenwater opgevangen in regenwaterputten en geïnfilteerd met ondergrondse infiltratiekratten op eigen terrein.

FIETSSTALLING & PARKING

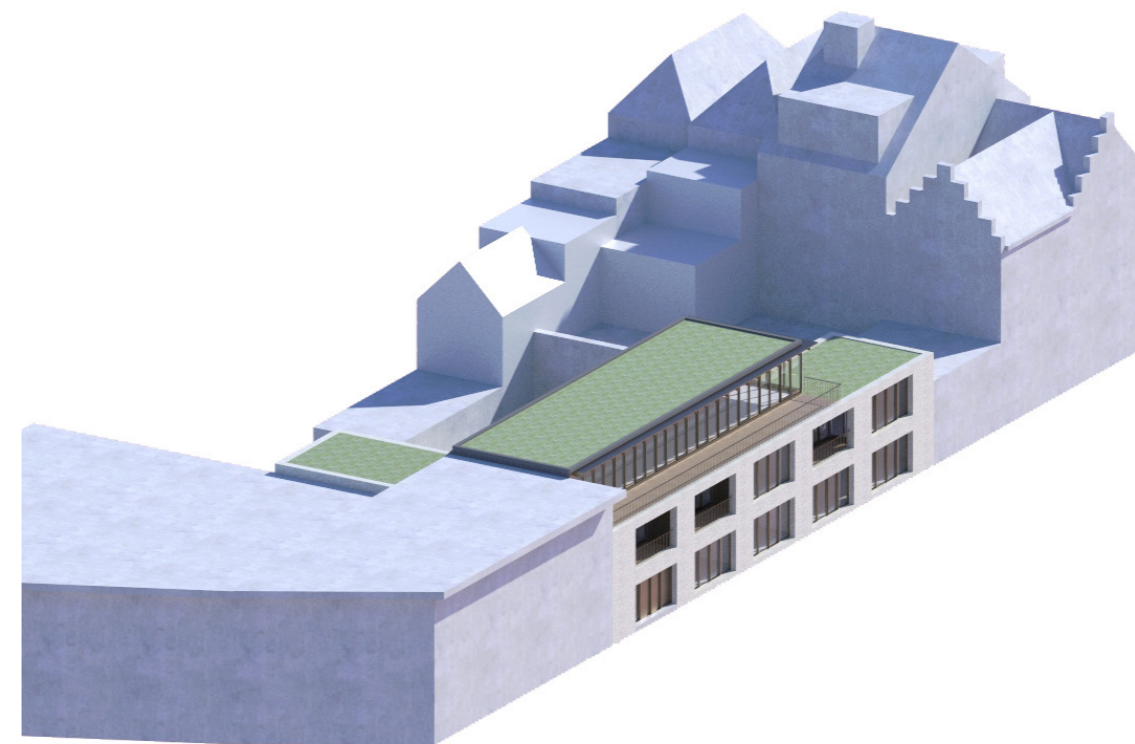
De fietstalling krijgt een belangrijke plek binnen het ontwerp. Deze bevindt zich aan de dreef vlak naast de inkom en is snel en makkelijk toegankelijk.

We schrappen 8 bestaande garages en behouden in samenspraak met Stedenbouw Gent 7 bestaande parkeerplaatsen voor de handelsruimte en woonunits.

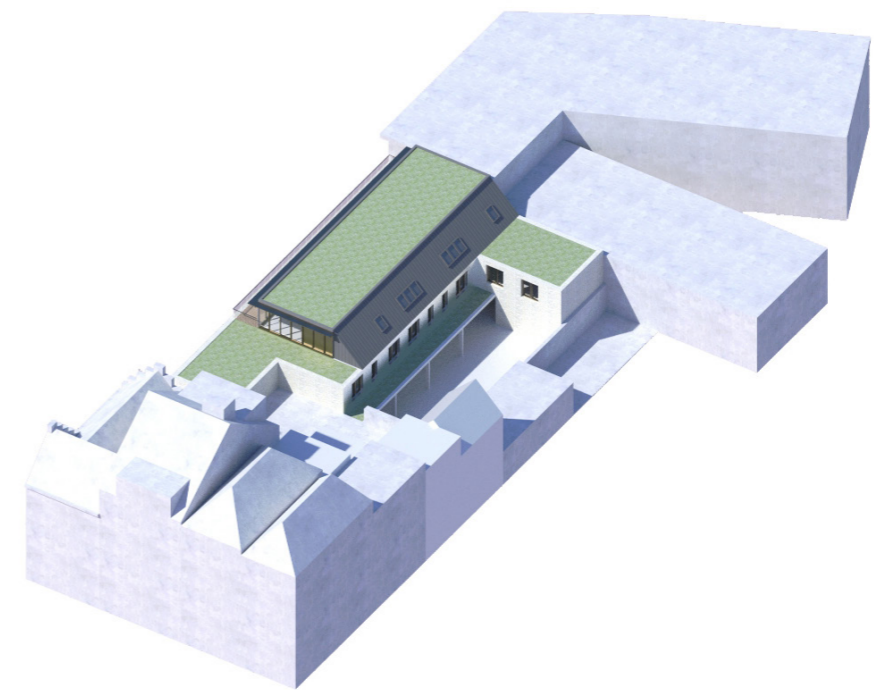
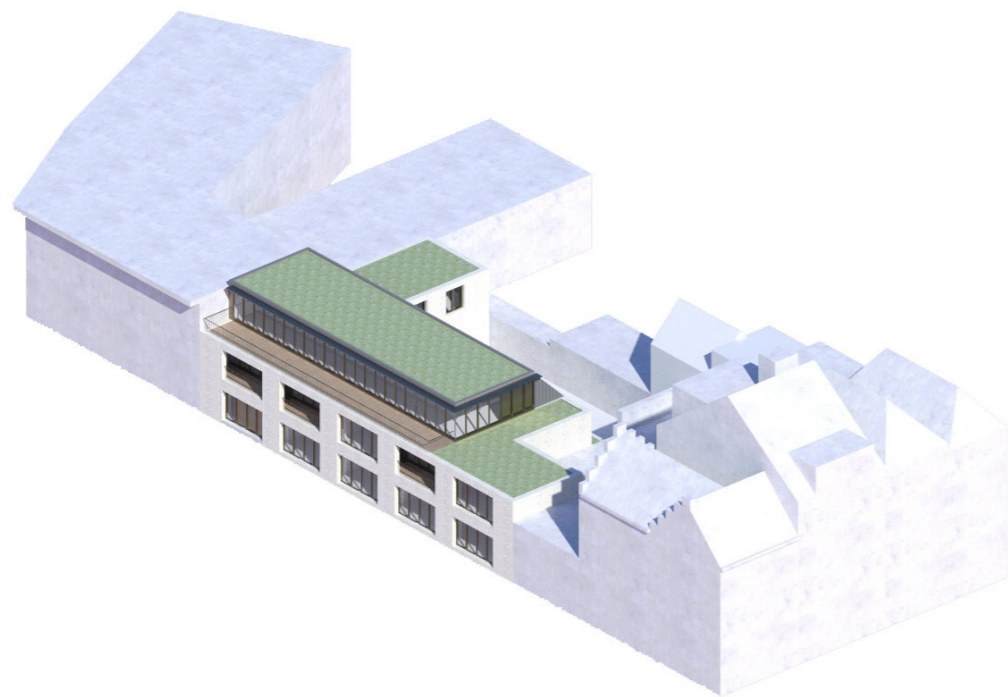
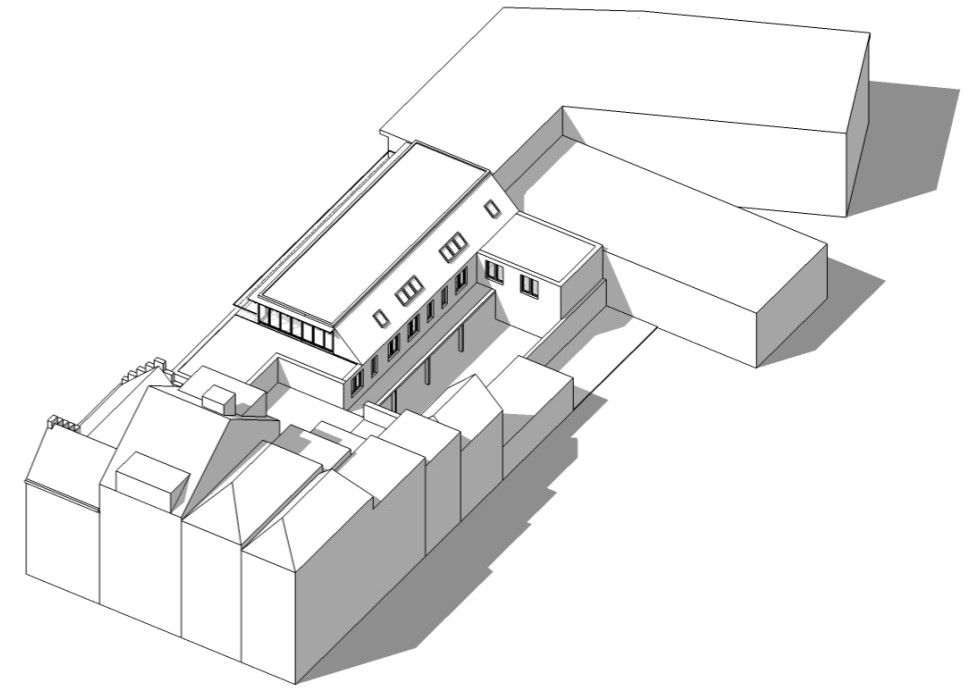
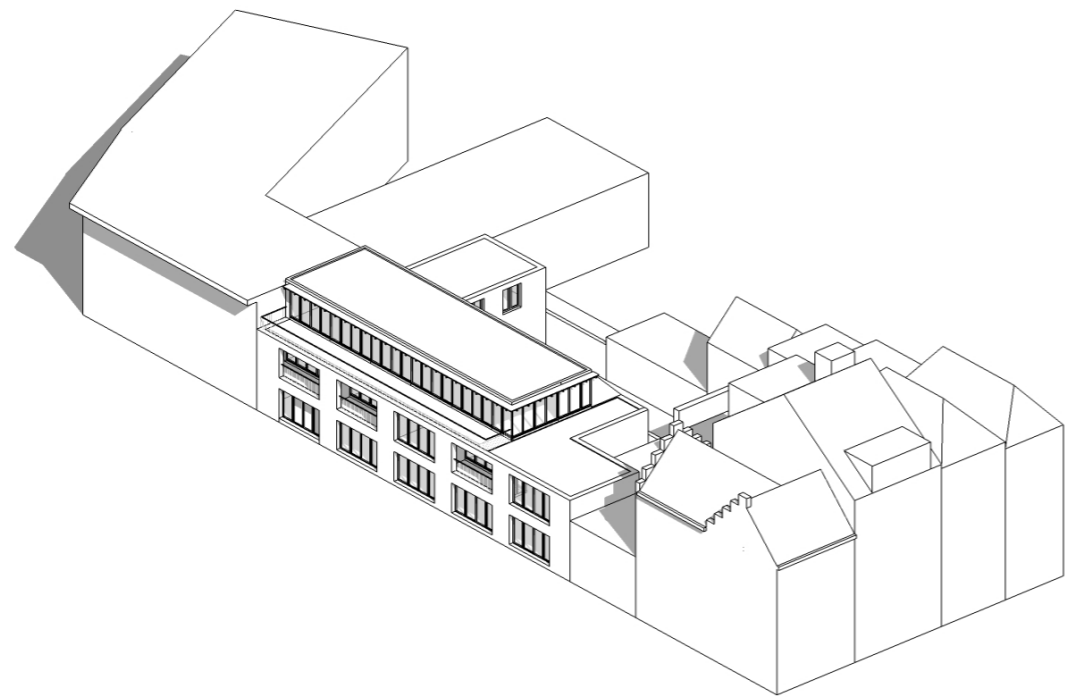
BRANDWEER

Alle appartementen en handelsruimte geven uit op de dreef. De dreef is toegankelijk via de Steendam met een doorgang van 4m. De renovatie aan de dreef betreft een laagbouw. Evacuatie, detectie en signalisatie voldoet aan normering.

Het ontwerp wordt bijkomend besproken met Brandweer Gent voor opmaak bouwaanvraag.



inplanting . nieuwe toestand . render & lijnstudie



inplanting . zicht voorzijde . lijnstudie & render

inplanting . zicht achterzijde . lijnstudie & render

bovenaanzicht inplantingsplan



zicht van de voorgevel aan de Rembert Dodoensdreef



zicht van de voorgevel Rembert Dodoensdreef van de parkzijde
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



zicht vanuit de Rembert Dodoensdreef vanuit de Steendam naar het park
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



zicht van de volledige voorgevel aan de Rembert Dodoensdreef
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .



zicht vanuit het Baudelopark naar de dreef en de renovatie voorgevel
. BACK architectenbureau bv . Dok Noord 4E bus 201 . 9000 Gent . www.back-ar.be .