



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

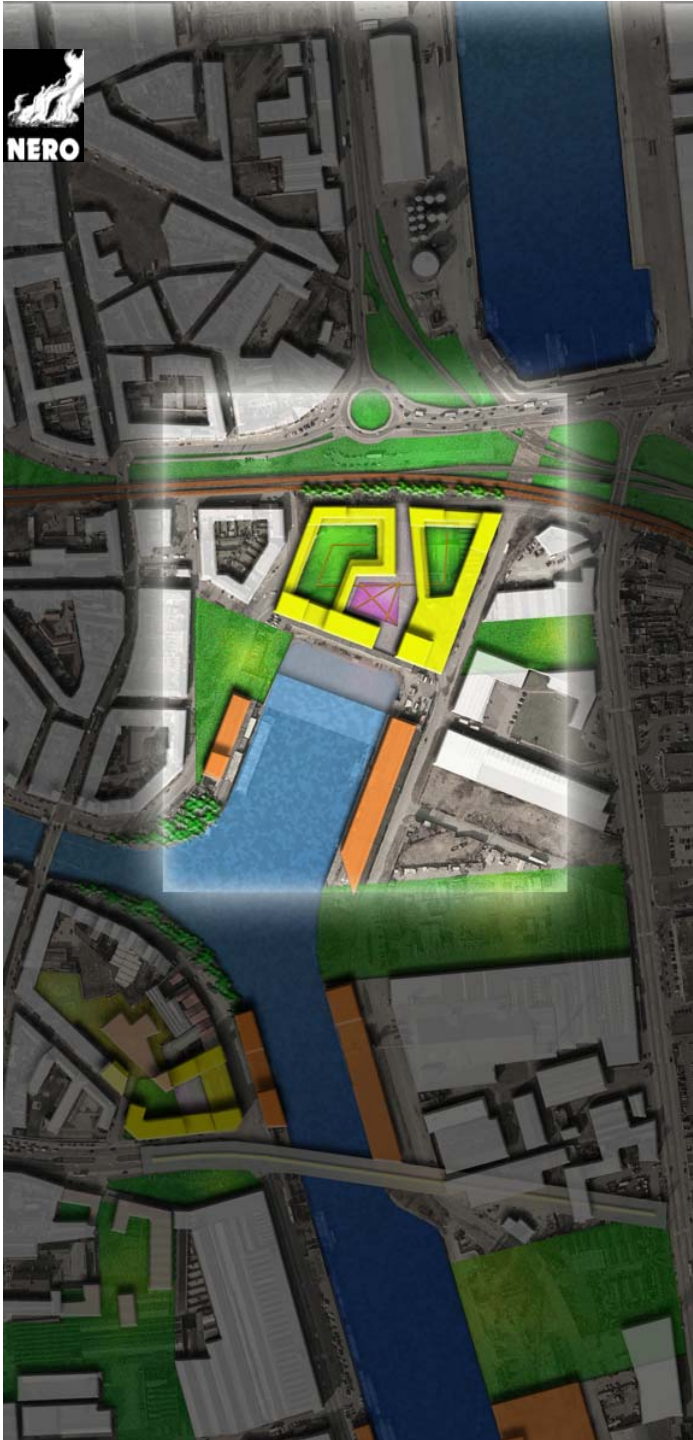
ONTWERPEND ONDERZOEK

Oorspronkelijke naam document

Ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek Oude Dokken
Houtdok

Project

Oude Dokken Gent

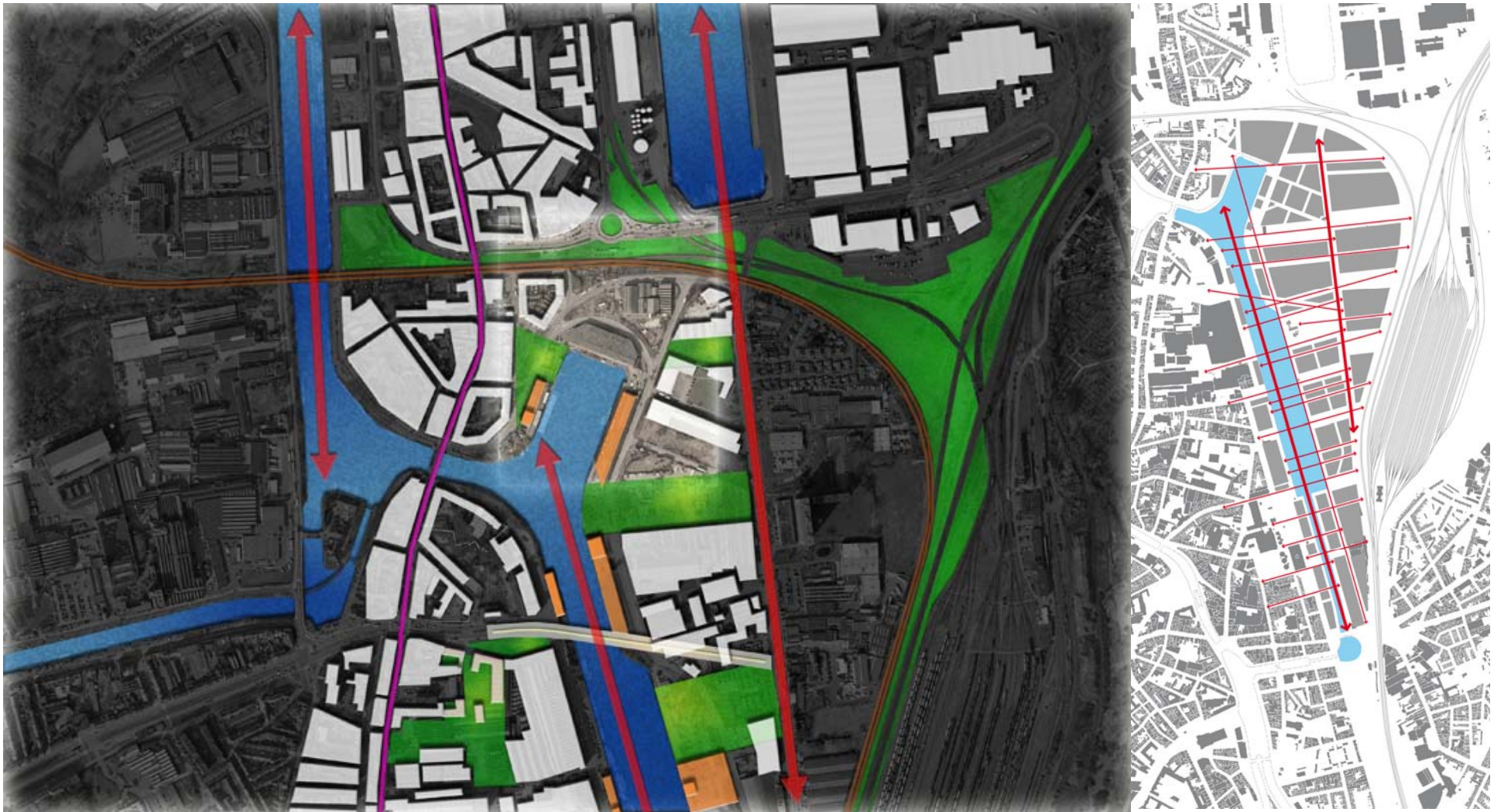


Ontwerpend Stedenbouwkundig Onderzoek OUDE DOKKEN - GENT

1.2. HOUTDOK



Ontwerpend Stedenbouwkundig Onderzoek OUDE DOKKEN - GENT
1.2. Houtdok

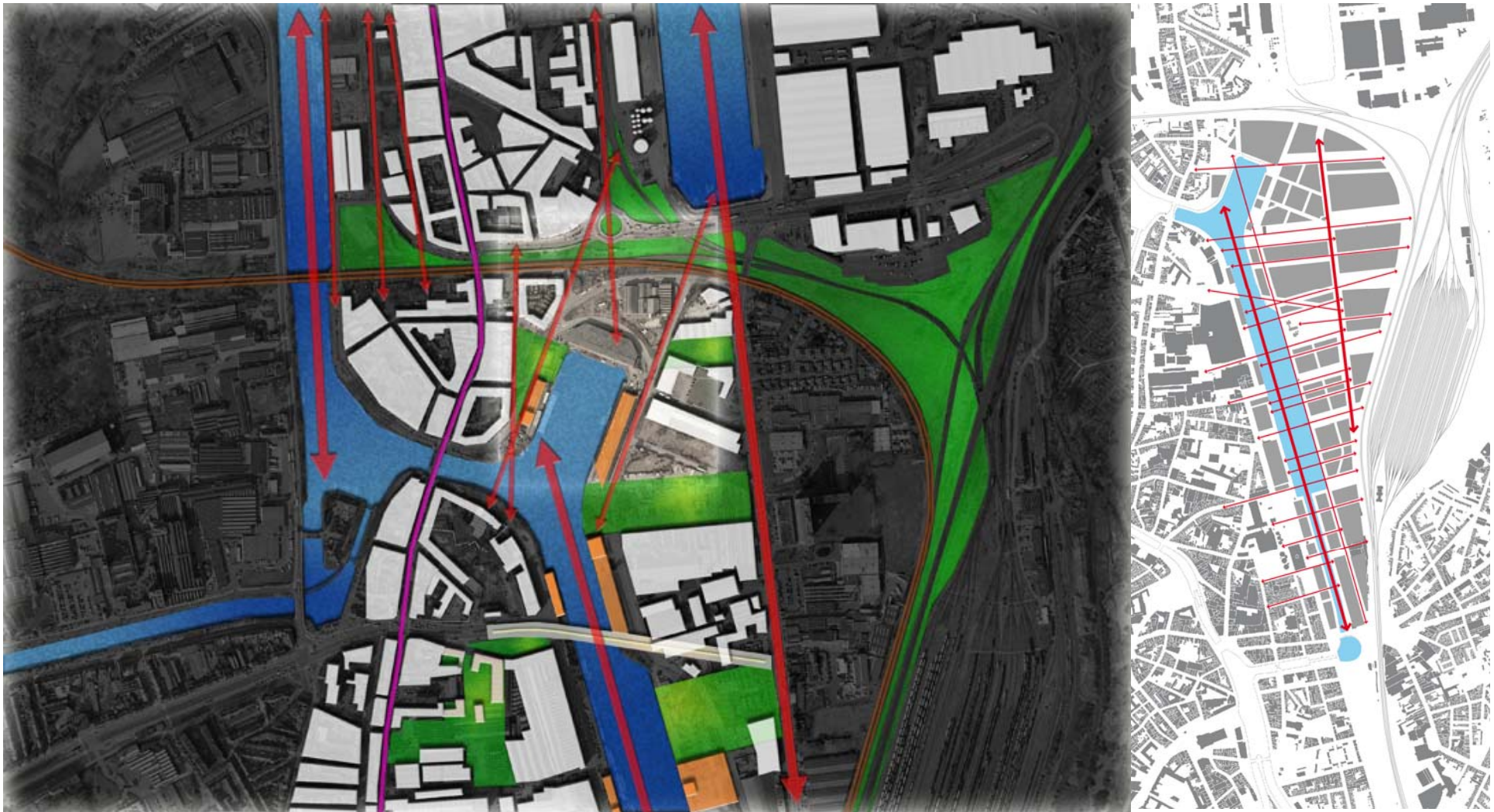


Het gebied wordt op macroschaal bepaald door een structurerende assen gelinkt aan de havenactiviteit.

Het historisch lint richting Meulestede is de drager van een kleinschaliger weefsel



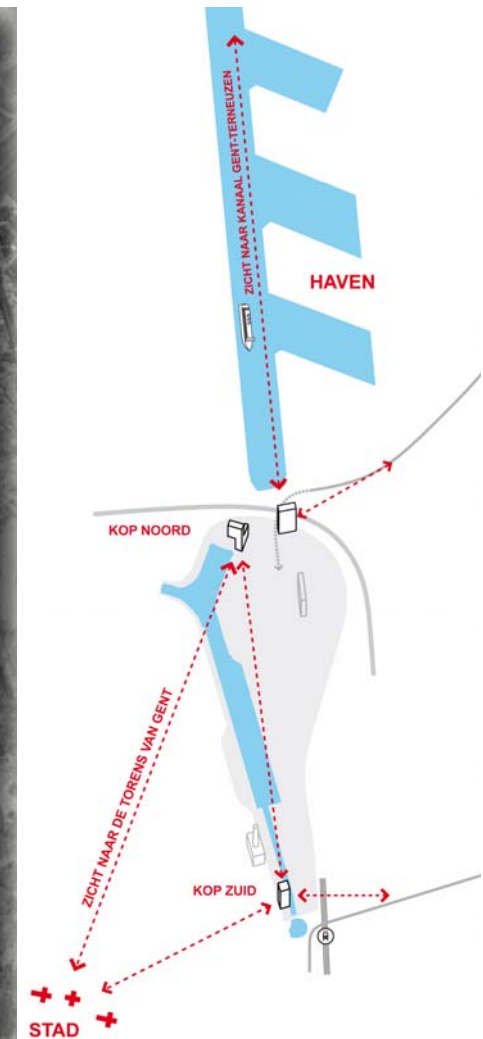
Ontwerpend Stedenbouwkundig Onderzoek OUDE DOKKEN - GENT
1.2. Houtdok



Het stadsontwerp van OMA voorziet over de oude dokken een reeks assen op mesoschaal die oost en west verbinden. We zetten het zelfde principe in als drager voor het Houtdok.



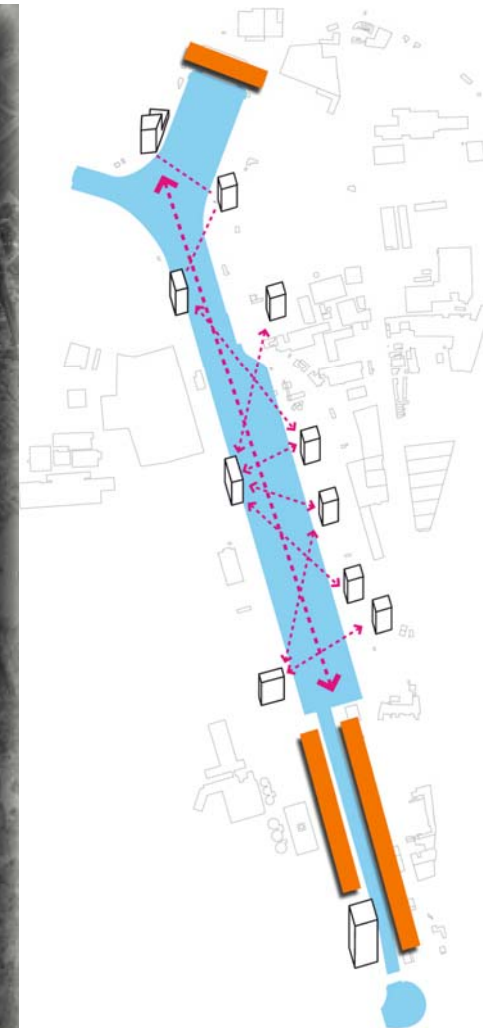
Ontwerpend Stedenbouwkundig Onderzoek OUDE DOKKEN - GENT 1.2. Houtdok



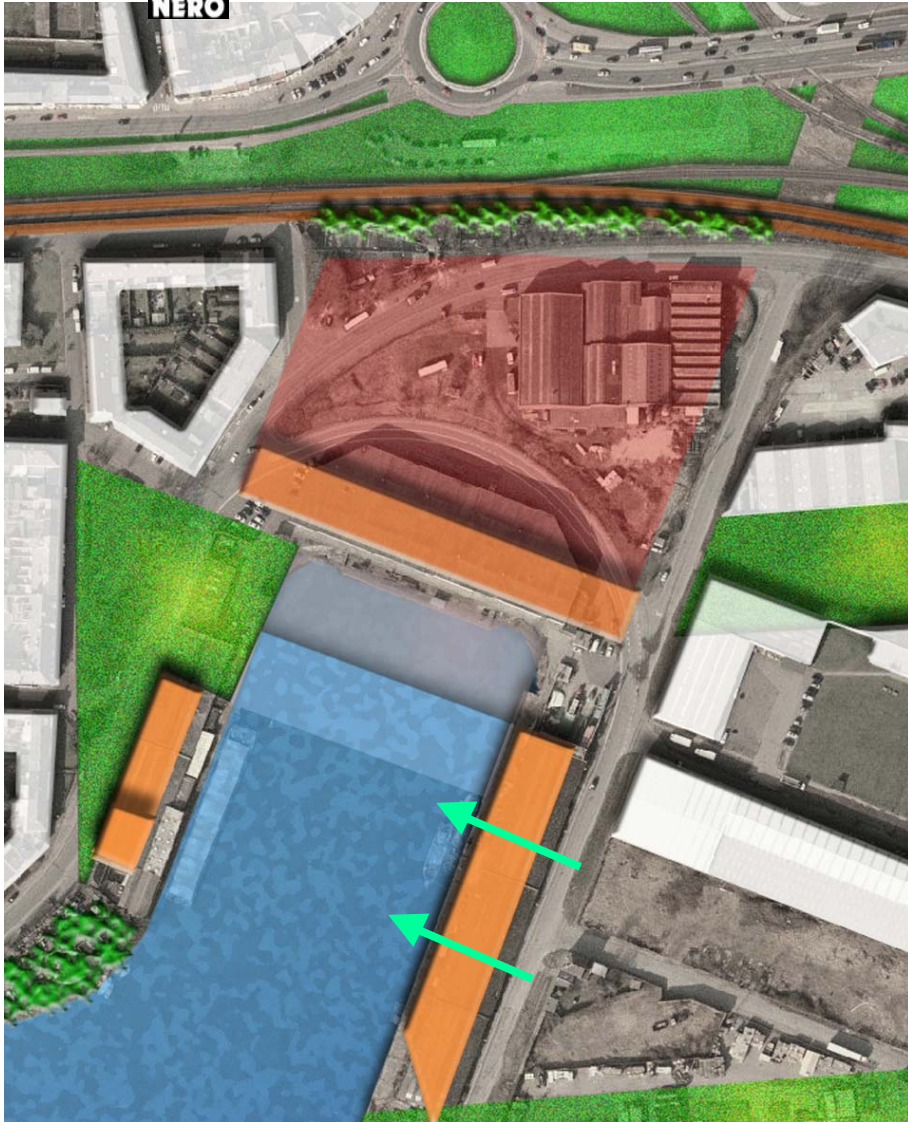
Deze structurerende assen bepalen het ritme en de schaal van de bouwblokken tussen de oude en de nieuwe, werkende haven en zo de grens van de woonontwikkeling.



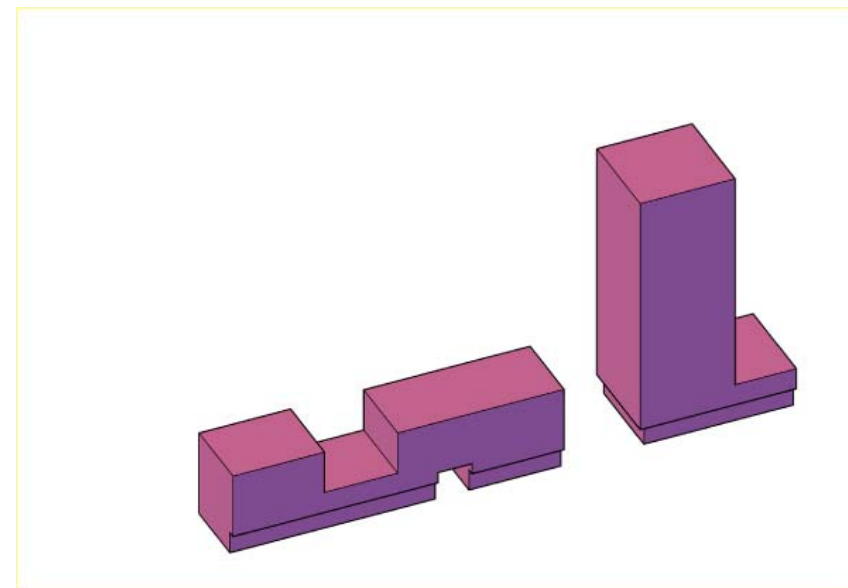
Ontwerpend Stedenbouwkundig Onderzoek OUDE DOKKEN - GENT
1.2. Houtdok



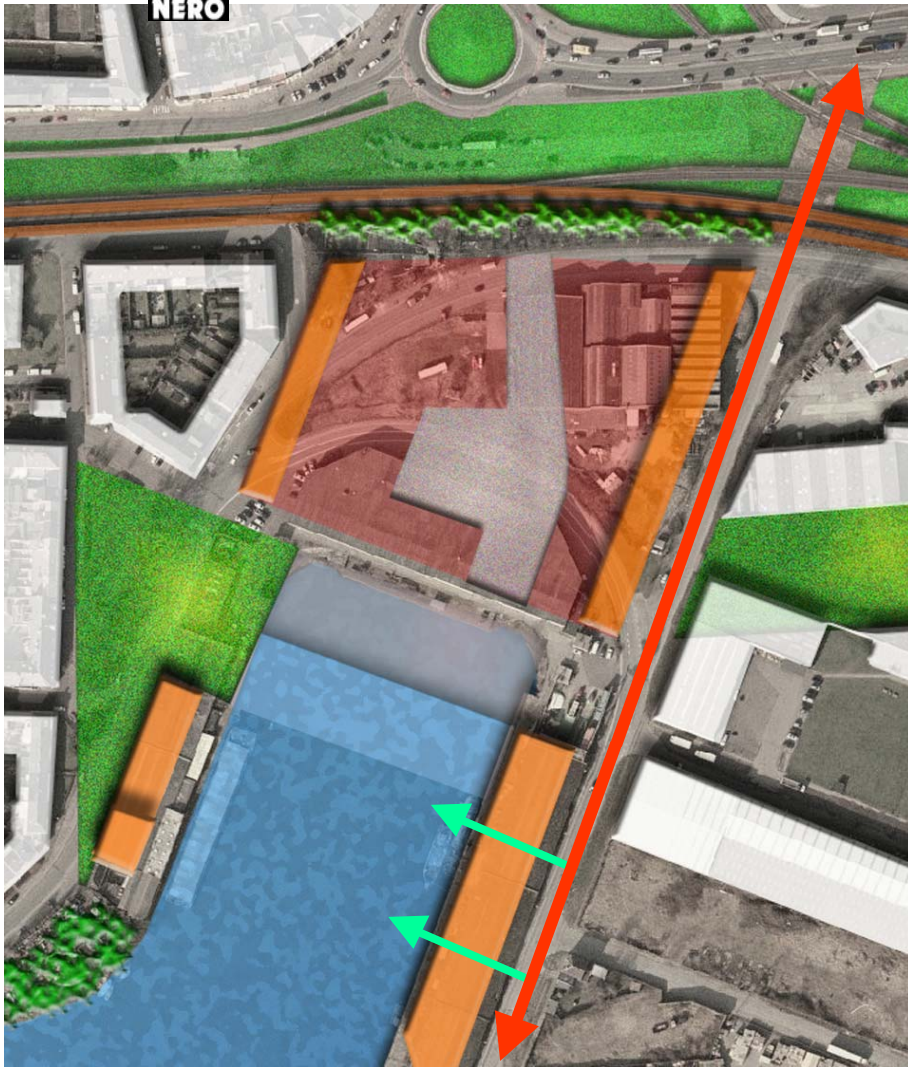
De ontwikkeling langs de Oude Dokken wordt in het zuiden begrensd door vernauwing van het Achterdok en krijgt in het noorden een duidelijk front aan het Houtdok.



WaterFRONT als begrenzing van de Oude Dokken. Ritme en schaal speelt in op de schaal van de nieuwe ontwikkeling

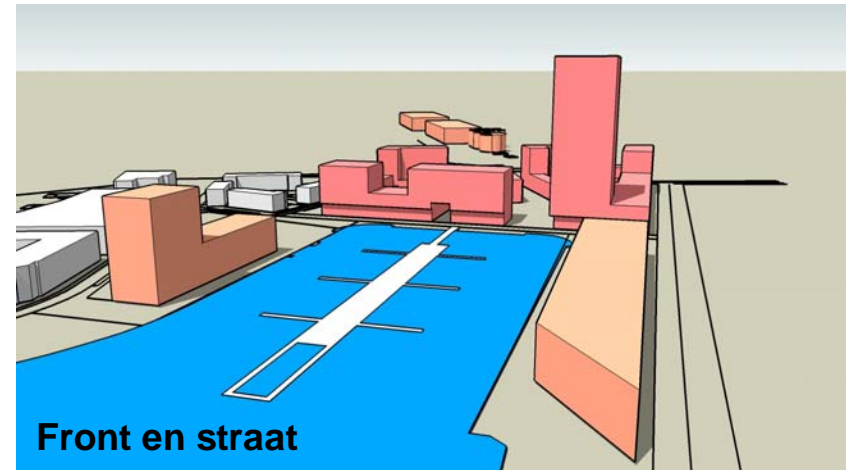


Eenheid door schaal en ritme

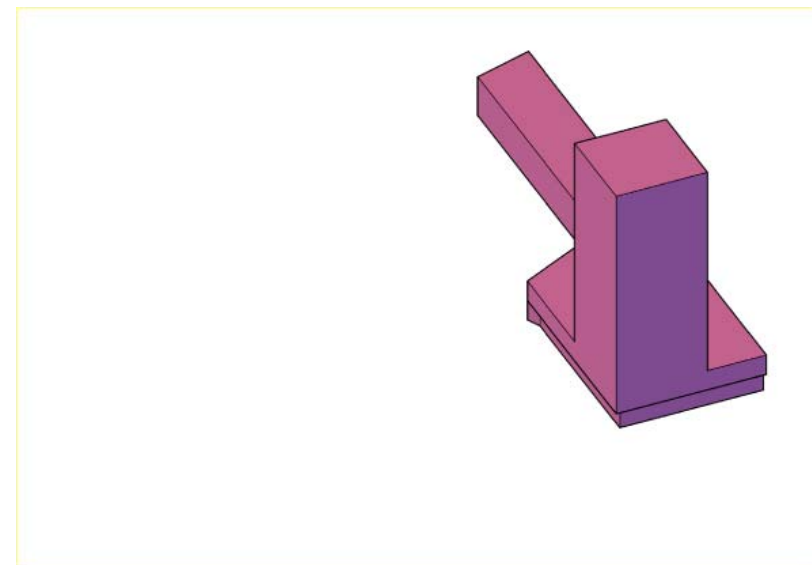


Het bouwblok aligneert zich op bouwblokken aan oost en westzijde van het Houtdok

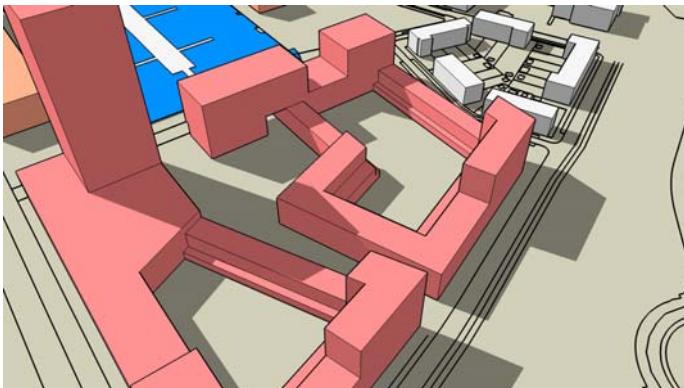
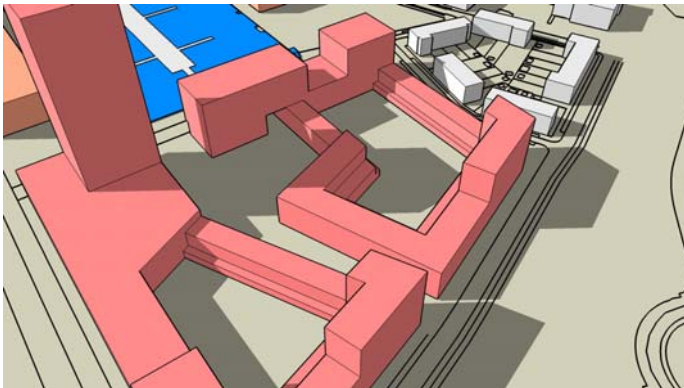
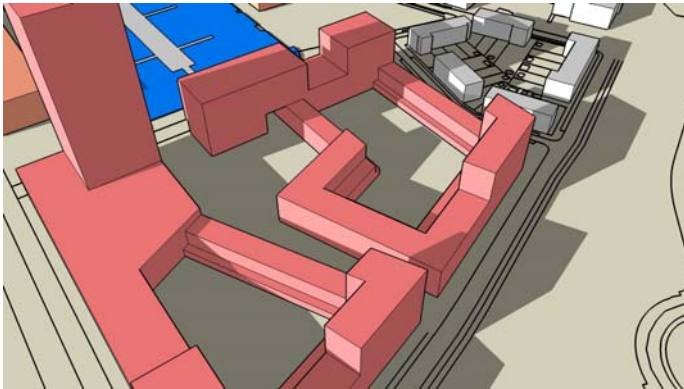
De oostzijde wordt bepaald door de as van de Chinastraat. De bouwhoogte beperkt zich tot 4 lagen. Hoogbouwaccent in zuid-oosthoek focust op water.



Front en straat

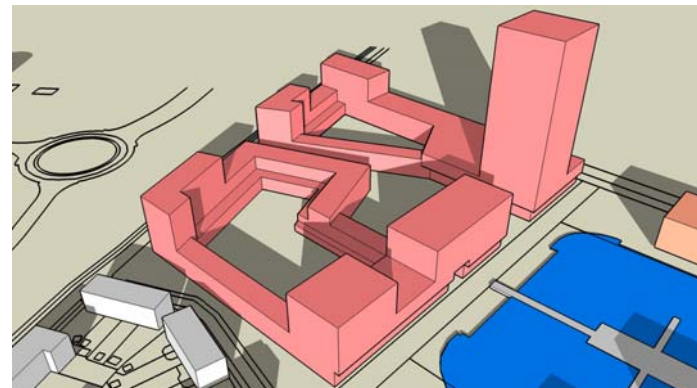
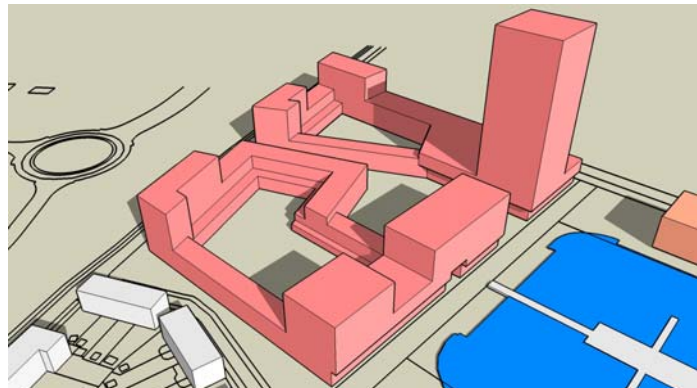
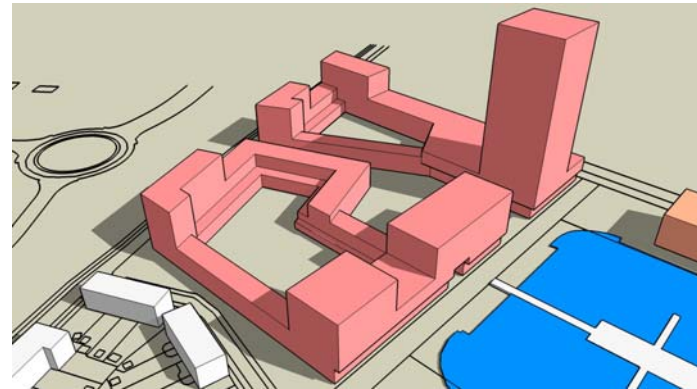


Bevestiging Chinastraat

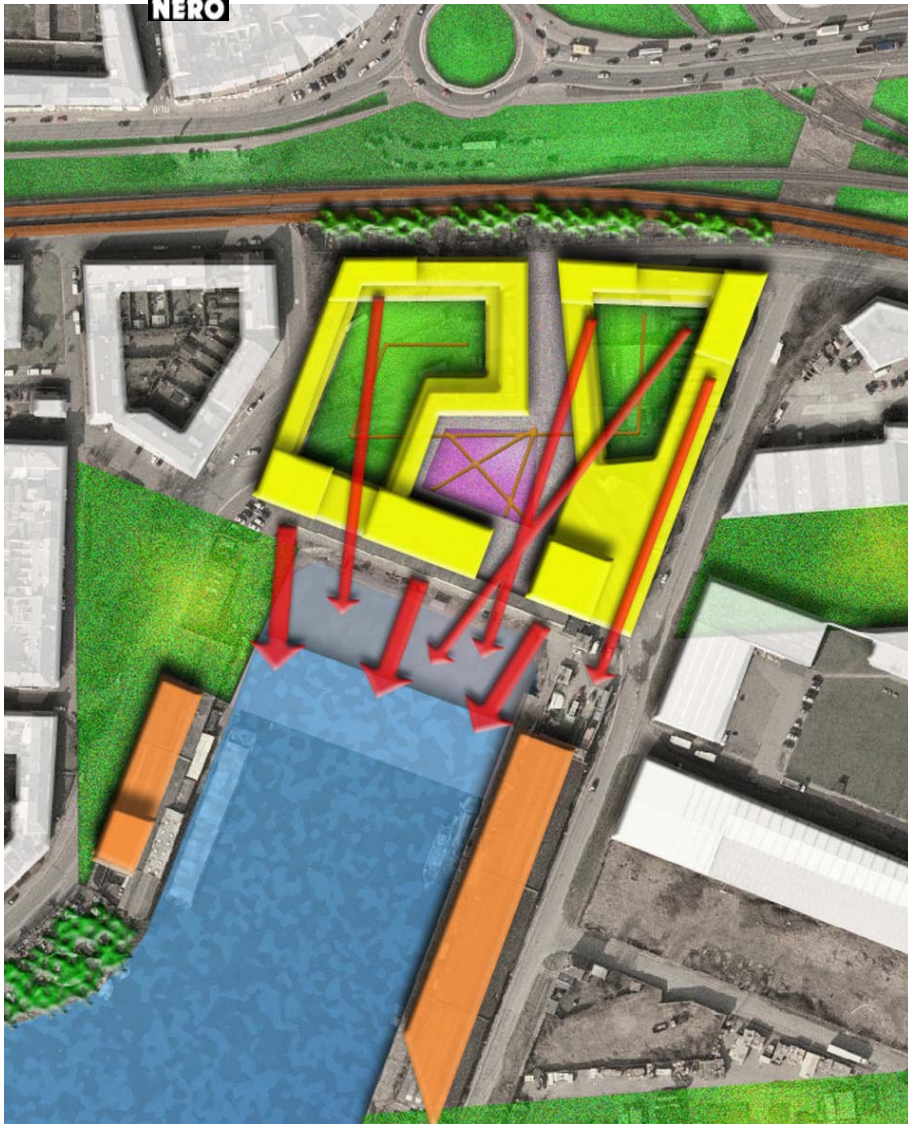


21 maart 13u30

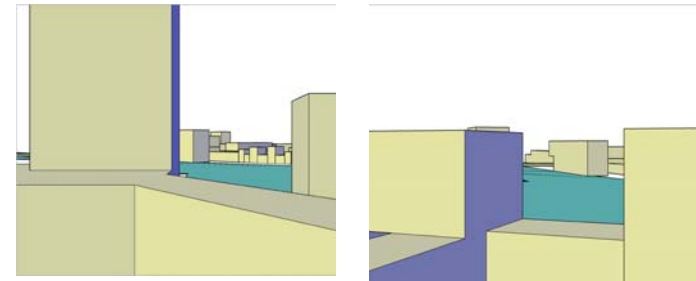
13u30



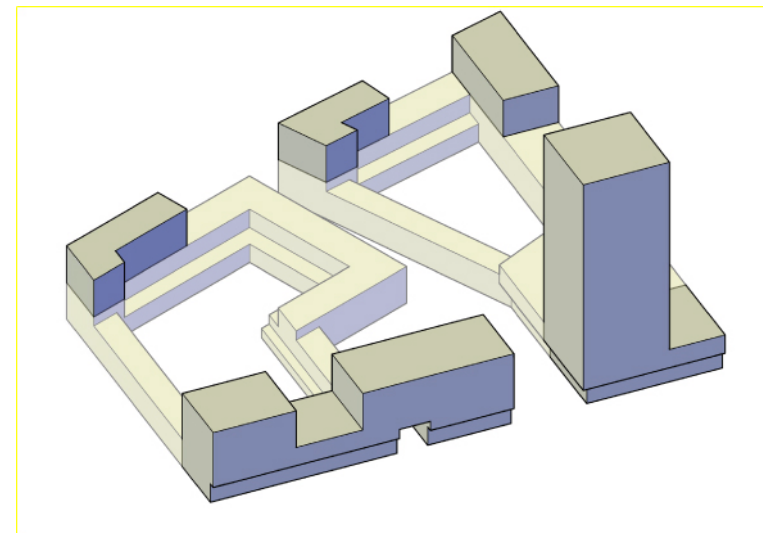
17u30



Zichten: alle appartementen zuid georiënteerd op water d.m.v. uitsnijdingen, openingen waterfront.



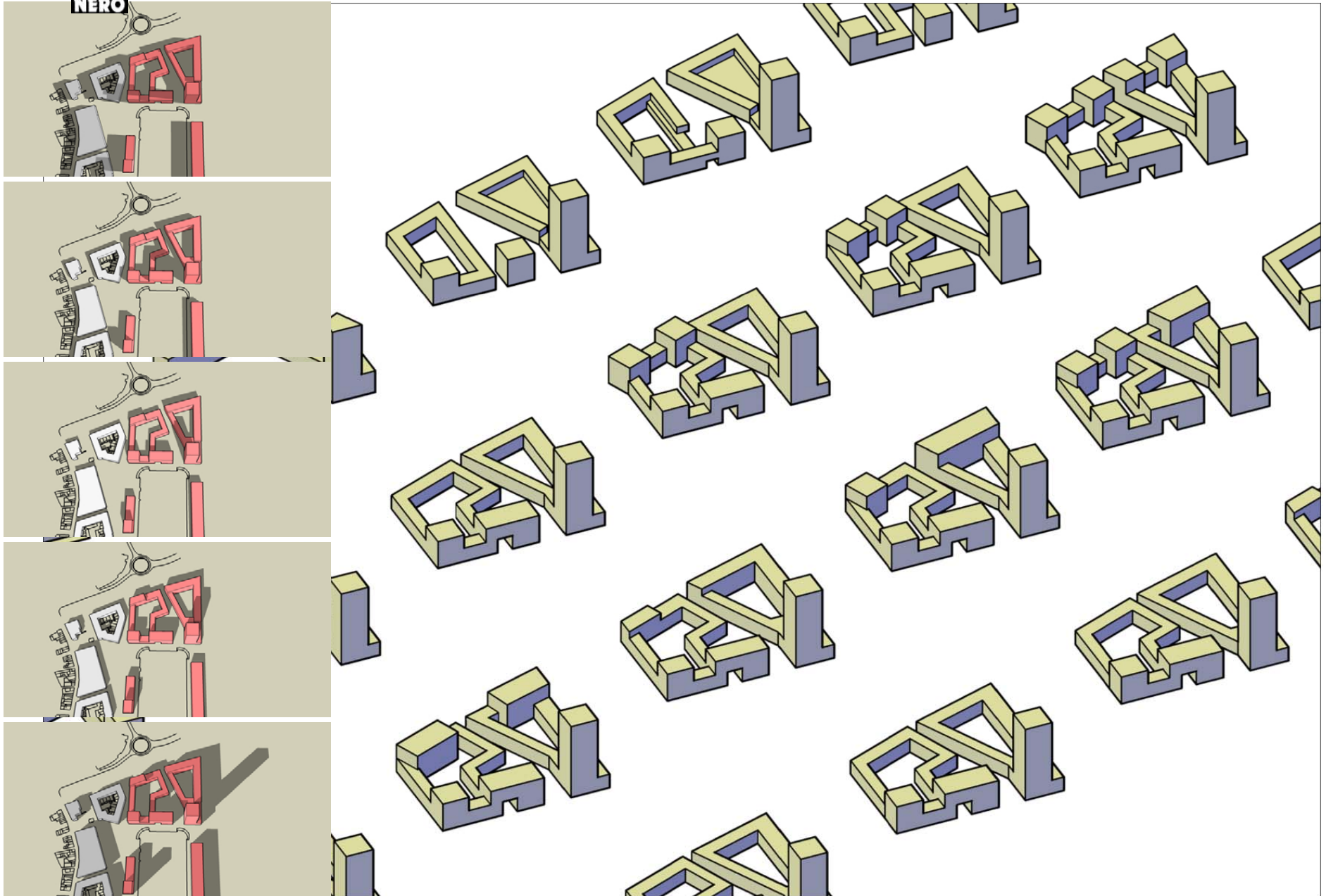
Ook noordrand gericht op water d.m.v. doorzichten geritmeerd waterfront

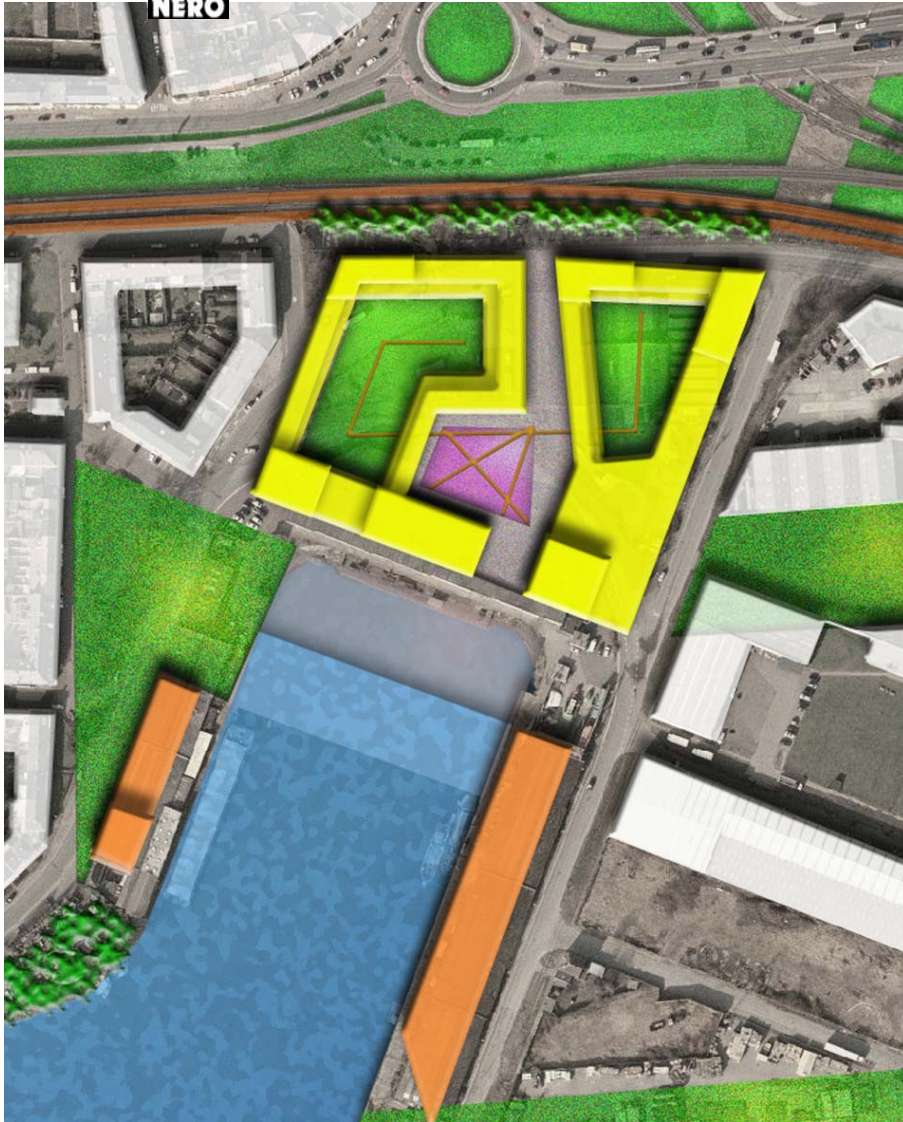


Noord en zuidrand accentueren schaal bouwblok. Maximum 8 bouwlagen



Ontwerpend Stedenbouwkundig Onderzoek OUDE DOKKEN - GENT
1.2. Houtdok





Cijfers

2.37ha

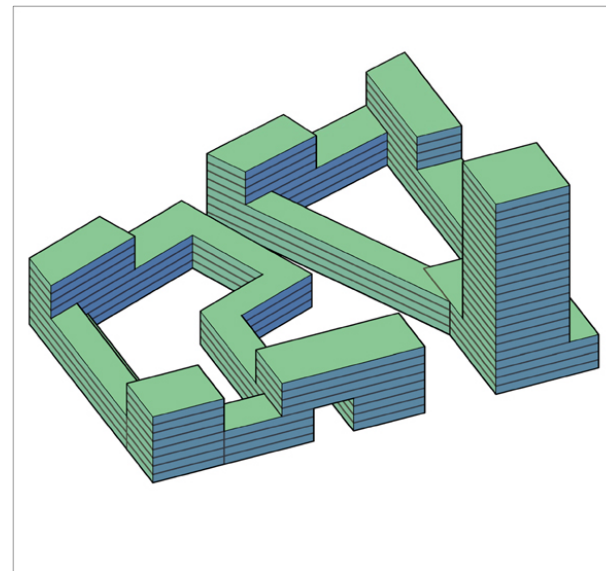
Max. bvo 70.000m²

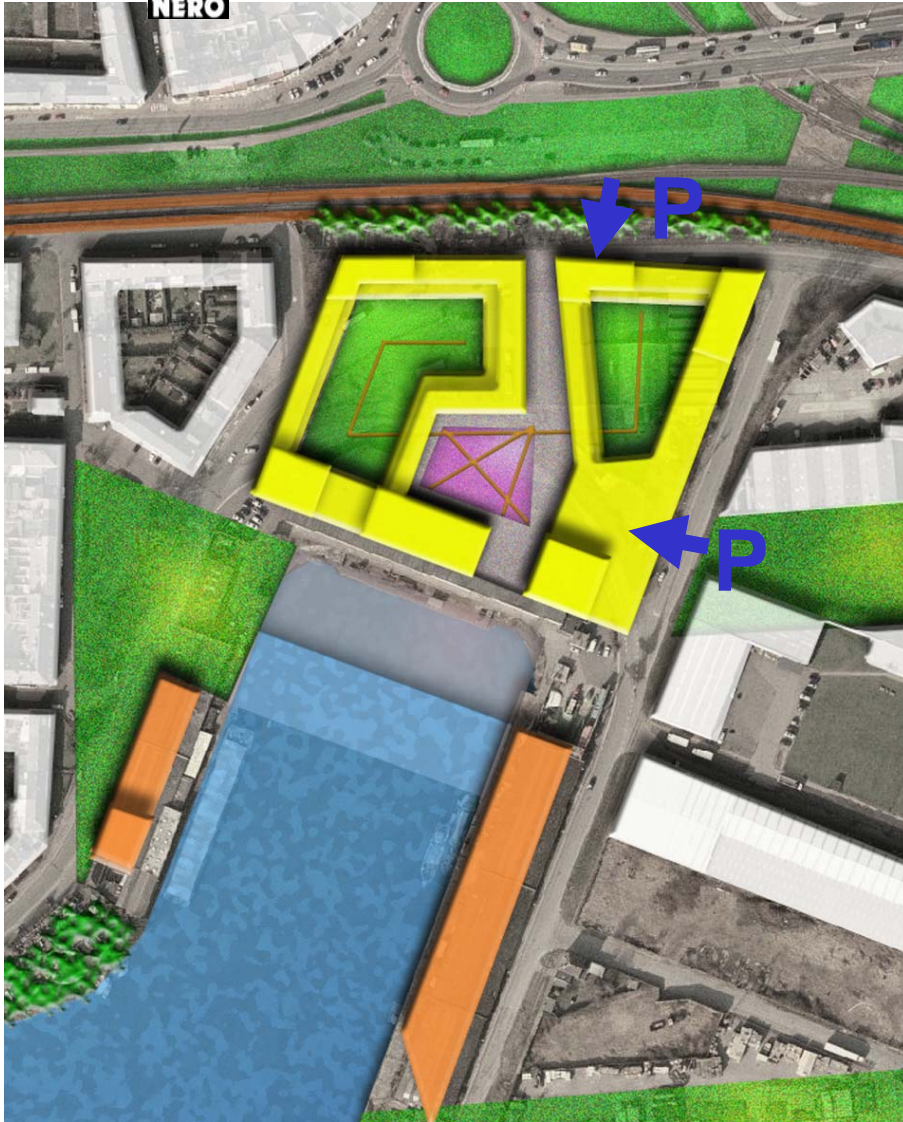
< 60% terreinbezetting (56%)

Max 8 bouwlagen aan dok en hoeken

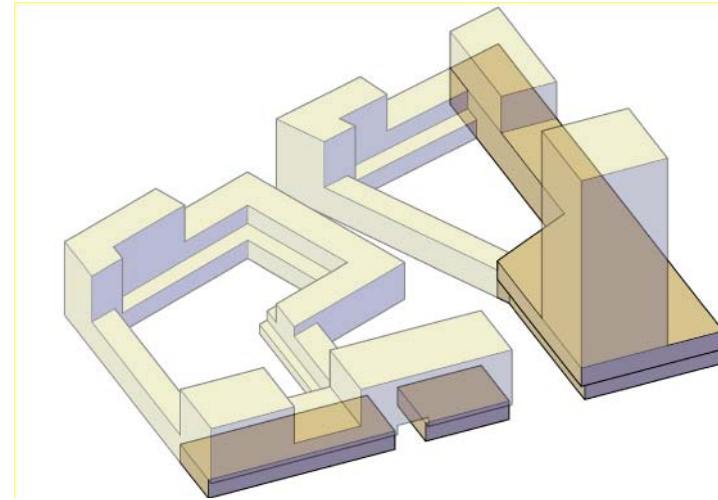
Accent tot 80m

V/T: 3+

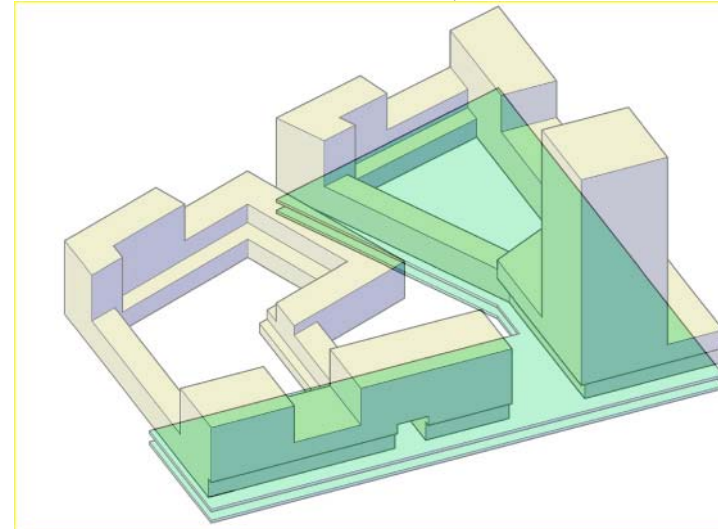




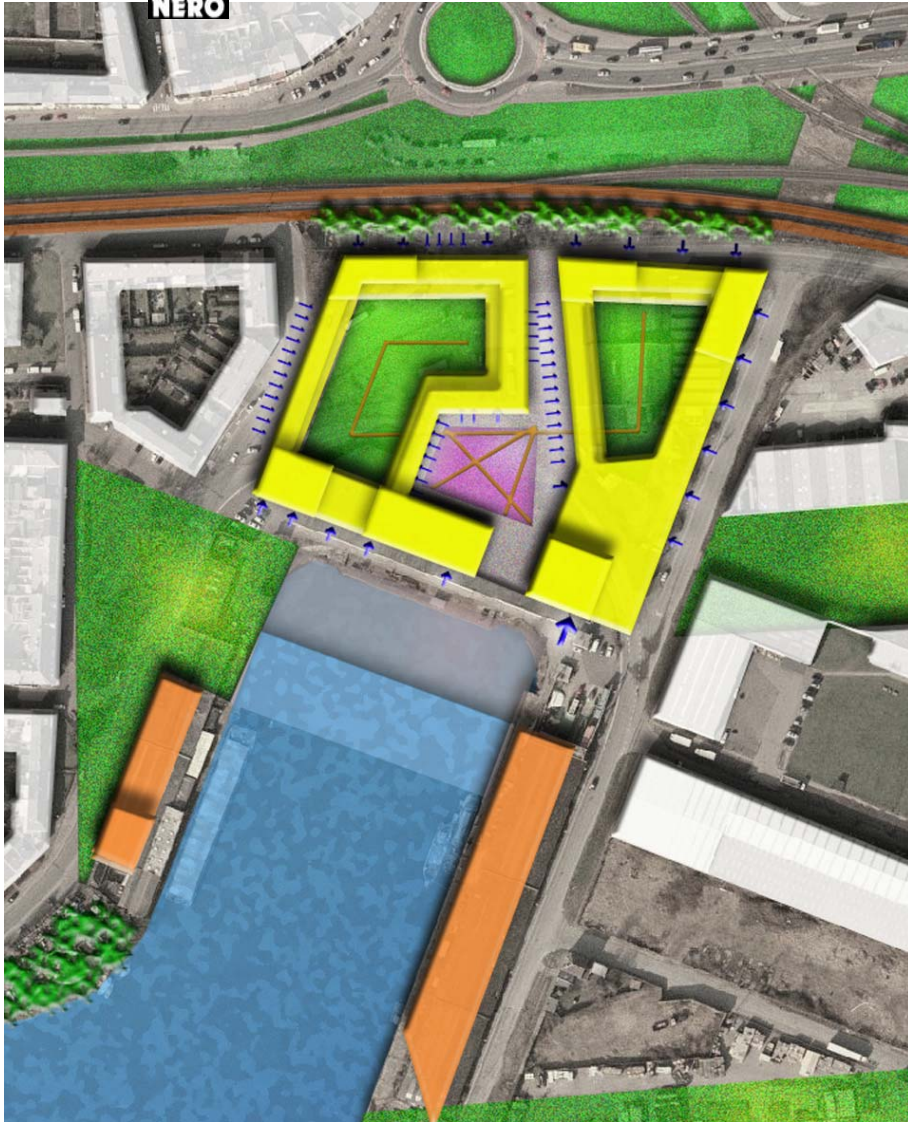
Langs de straatzijden moeten overal functies tot op maaiveld aanwezig zijn i.f.v. leefbaarheid van de omgeving.



Cijfers: 22000m² voorzieningen bij voorkeur in sokkel kade en Chinastraat,

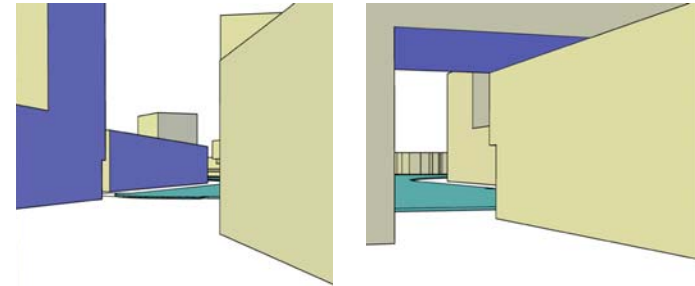


Cijfers: 820 parkeerplaatsen voor blok Z1 a,b,c
20000m². Collectief ondergronds parkeren aan zuid-oostzijde van het bouwblok

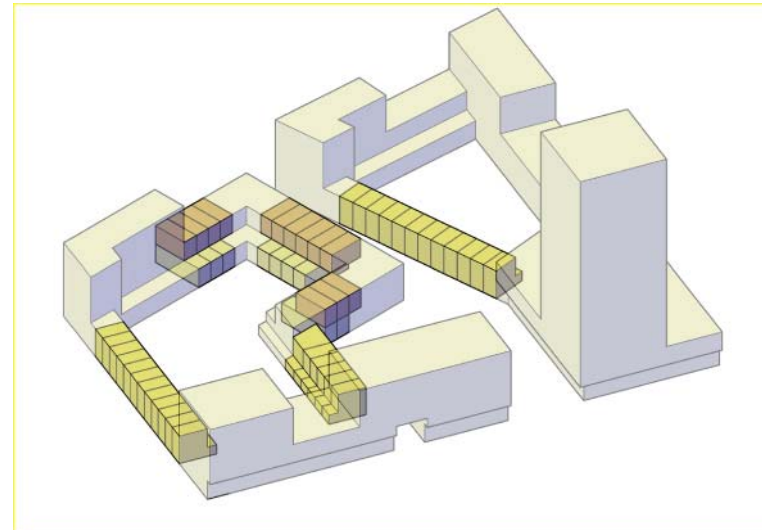


Adressen: alle toegangen in bestaande en nieuwe straten, collectief binnenplein.

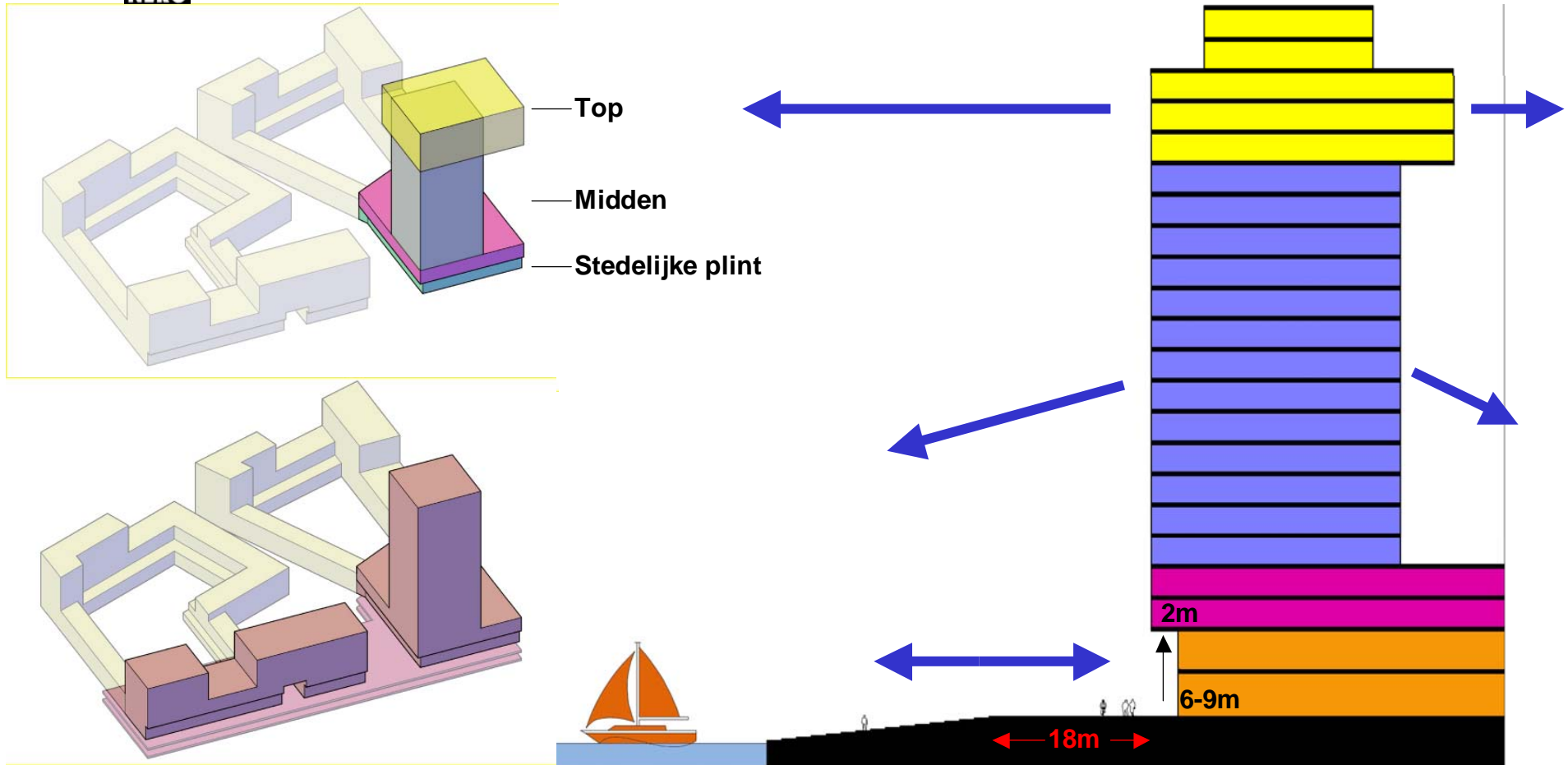
Geprivatiseerde binnengebieden.



Vanuit binnengebied doorzichten vrijwaren naar dok.



Grondgebonden wonen (+ duplex) gekoppeld aan straten. Mogelijkheid van verhoogd maaiveld.



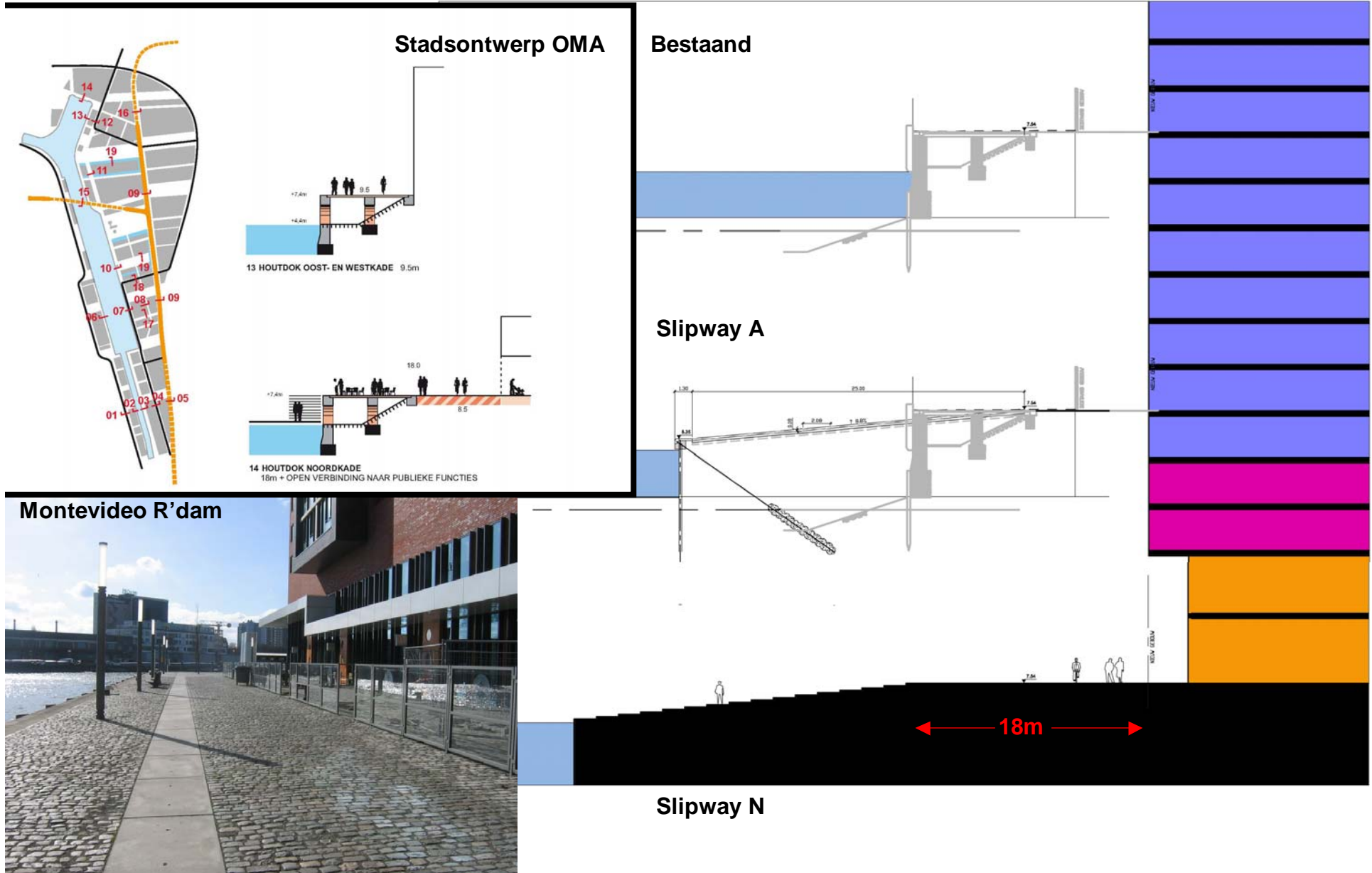
Fase 1

waterFRONT

Hoogbouw gekoppeld aan Laagbouw

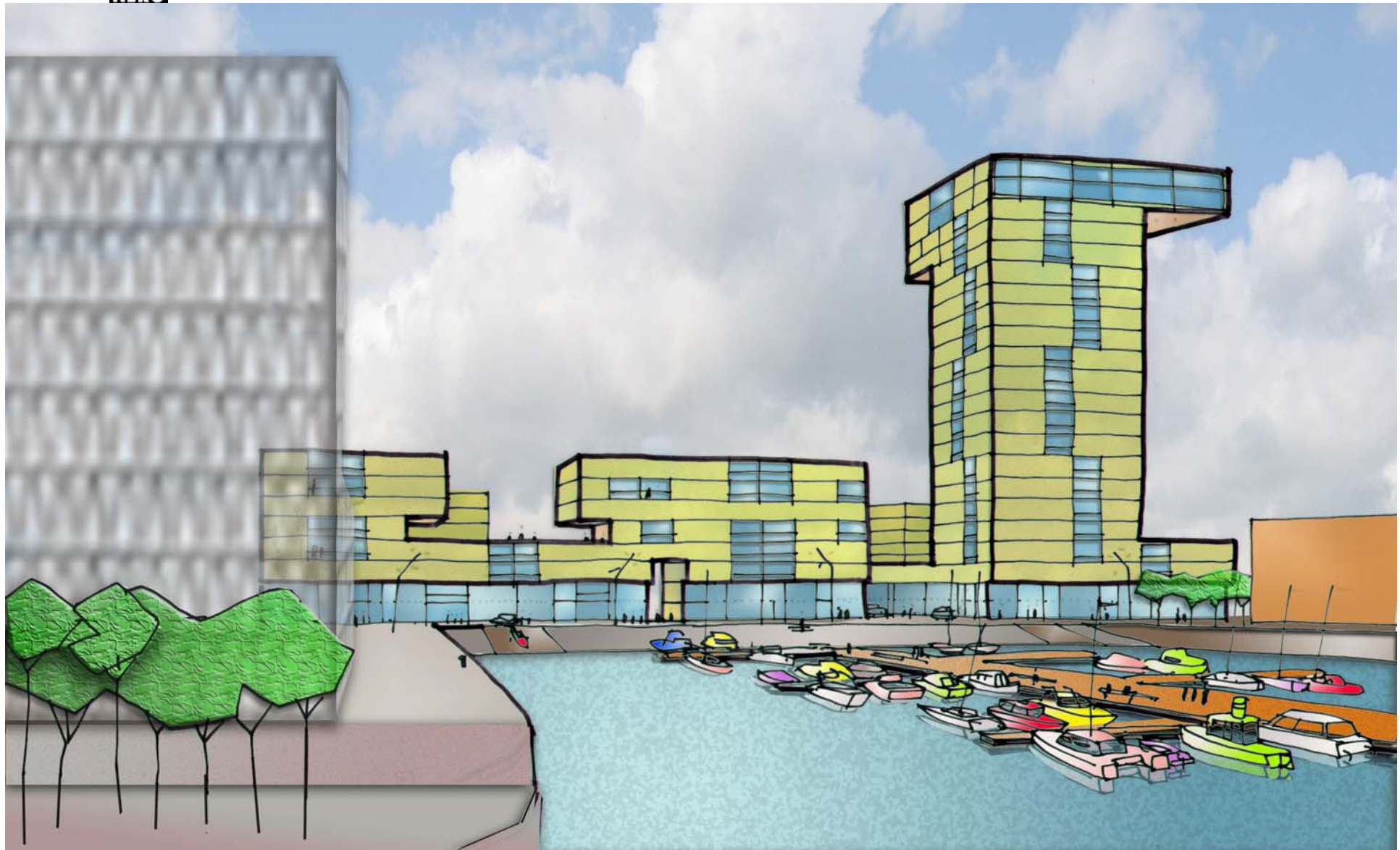
Plint toren +3075m² per verdieping

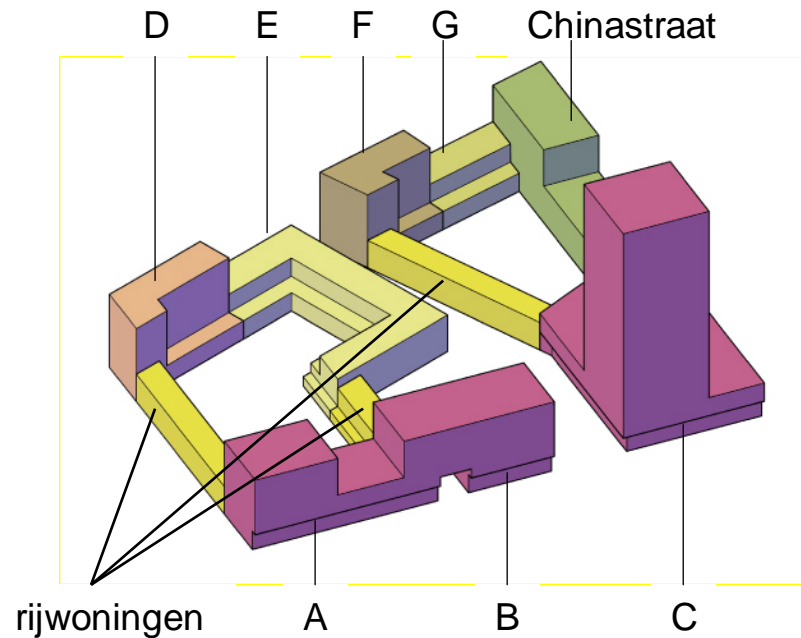
1. Stedelijke plint: aan publieke ruimte gerelateerde functies. I.f.v. wind 2 onderste verdiepingen bij voorkeur terugtrekken. Dak plint als verhoogd maaiveld
2. Midden gericht op omgeving. Geen voor en achterkanten, maximaliseren licht en zicht
3. Top georiënteerd op de stad (3 Torens en Haven) fungeert als Landmark. Architecturaal vormgegeven. Uitkragingen in noorden en oosten toegestaan.





Ontwerpend Stedenbouwkundig Onderzoek OUDE DOKKEN - GENT
1.2. Houtdok





Gemeenschapsvoorzieningen

- A. 2420m² (2 verdiepingen x 1210m²)
- B. 1080m² (2 verdiepingen x 540m²)
- C. 12706m² (2 verd x 3075m² + 2 verd x 3278m²)
- Chinastraat: 5752 m² (4 verdiepingen x 1438m²)

TOTAAL Diensten : 21958m²

Wonen

- A+B 8598 m²
- C. 14112m²
- A+B+C (reken 10% buitenruimte, 150m/app) → 136 app
- Rijwoningen: 4618 m² → 31 woningen
- D. 4878m² (reken 10% buitenruimte, 150m/app) → 29 app
- E. 7010m² (reken 10% buitenruimte, 150m/app) → 42 app
- F. 3860m² (reken 10% buitenruimte, 150m/app) → 23 app
- G. 3570m² (reken 10% buitenruimte, 150m/app) → 21 app
- Chinastraat: 2812m² (...) → 17 app

TOTAAL Wonen : 44840m²

Min 10% buitenruimte **40356m² 31 won + 268app**

TOTAAL : 71416m²



Min 10% buitenruimte **66932m² V/T = 3**





1.2. Houtdok

NIVEAU

-  - privétuinen
-  - 2 bouwlagen
-  - 3 bouwlagen
-  - 4 bouwlagen
-  - 8 bouwlagen
-  - 80 meter
-  - Top
-  - Sociale woningen

20% bvo Wonen = 8968m²

→ 54 app.

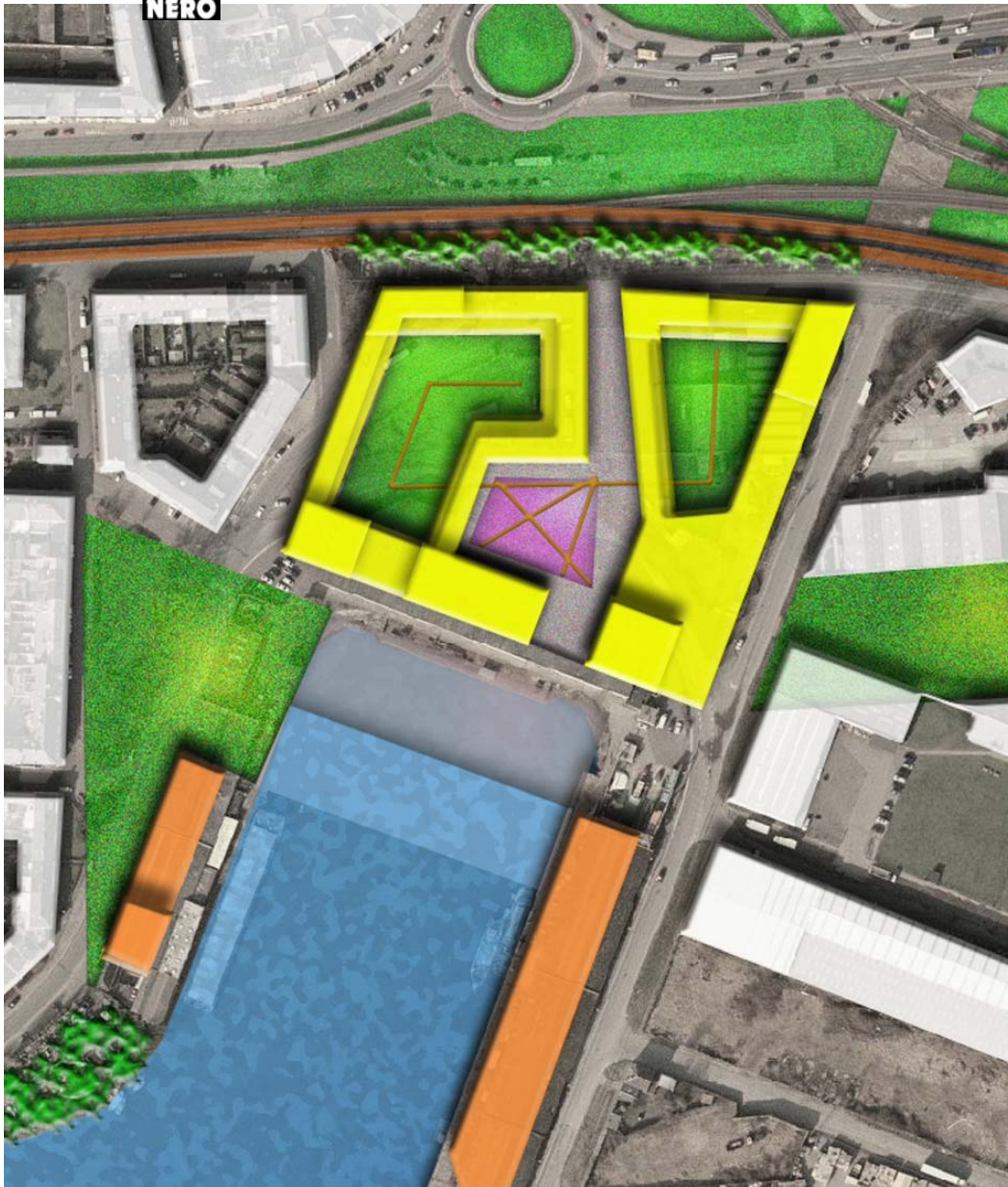




Watervlakte geritmeerd door accenten met zelfde schaal



Ontwerpend Stedenbouwkundig Onderzoek OUDE DOKKEN - GENT
1.2. Houtdok



Materialisering bevestigd schaal

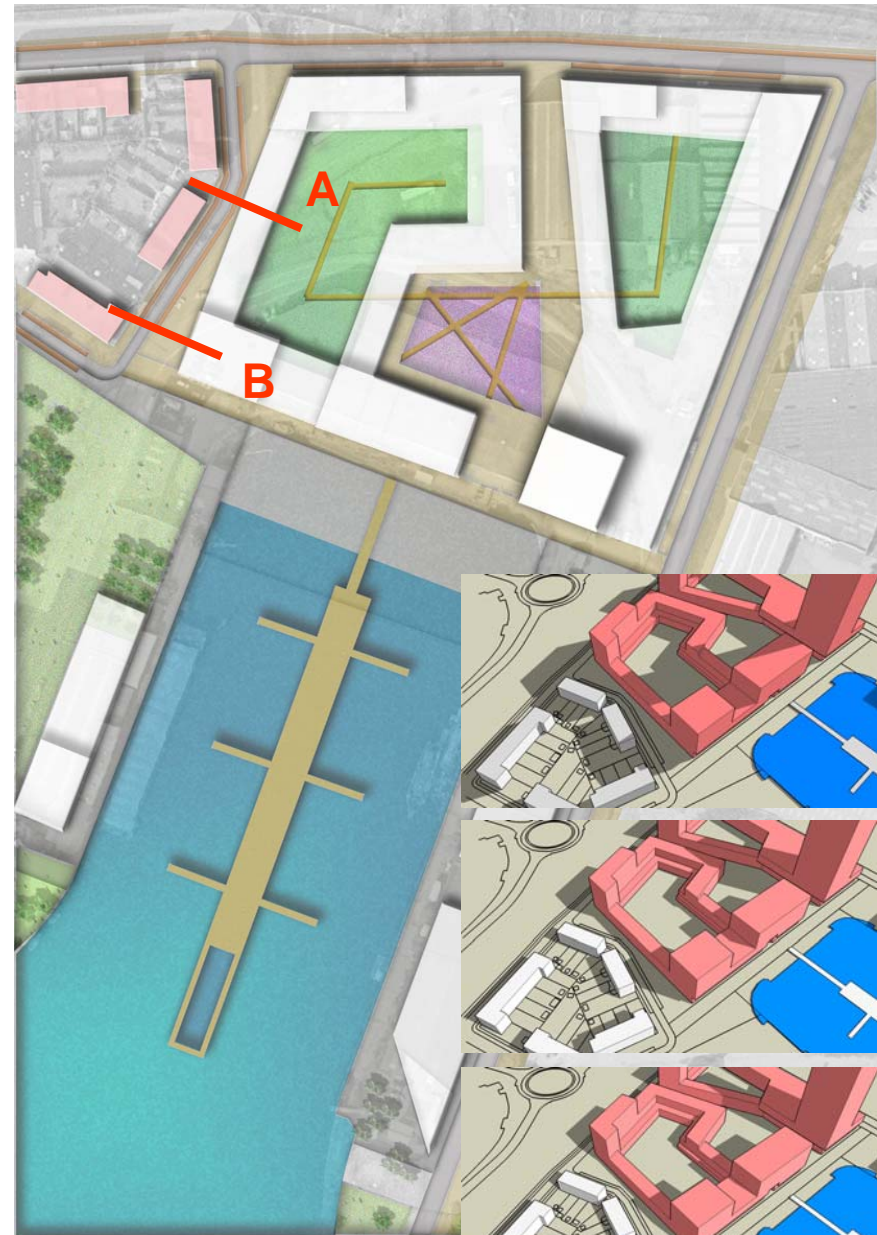
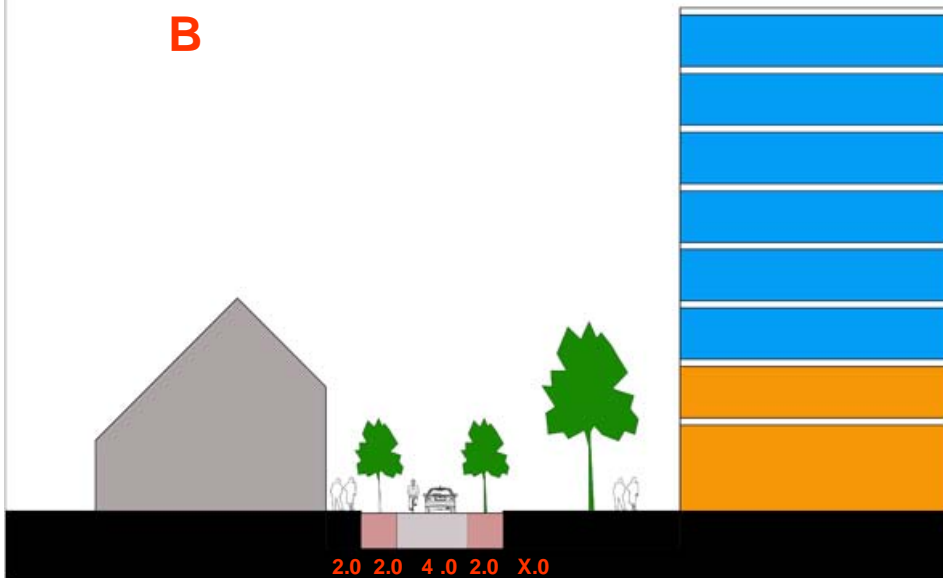




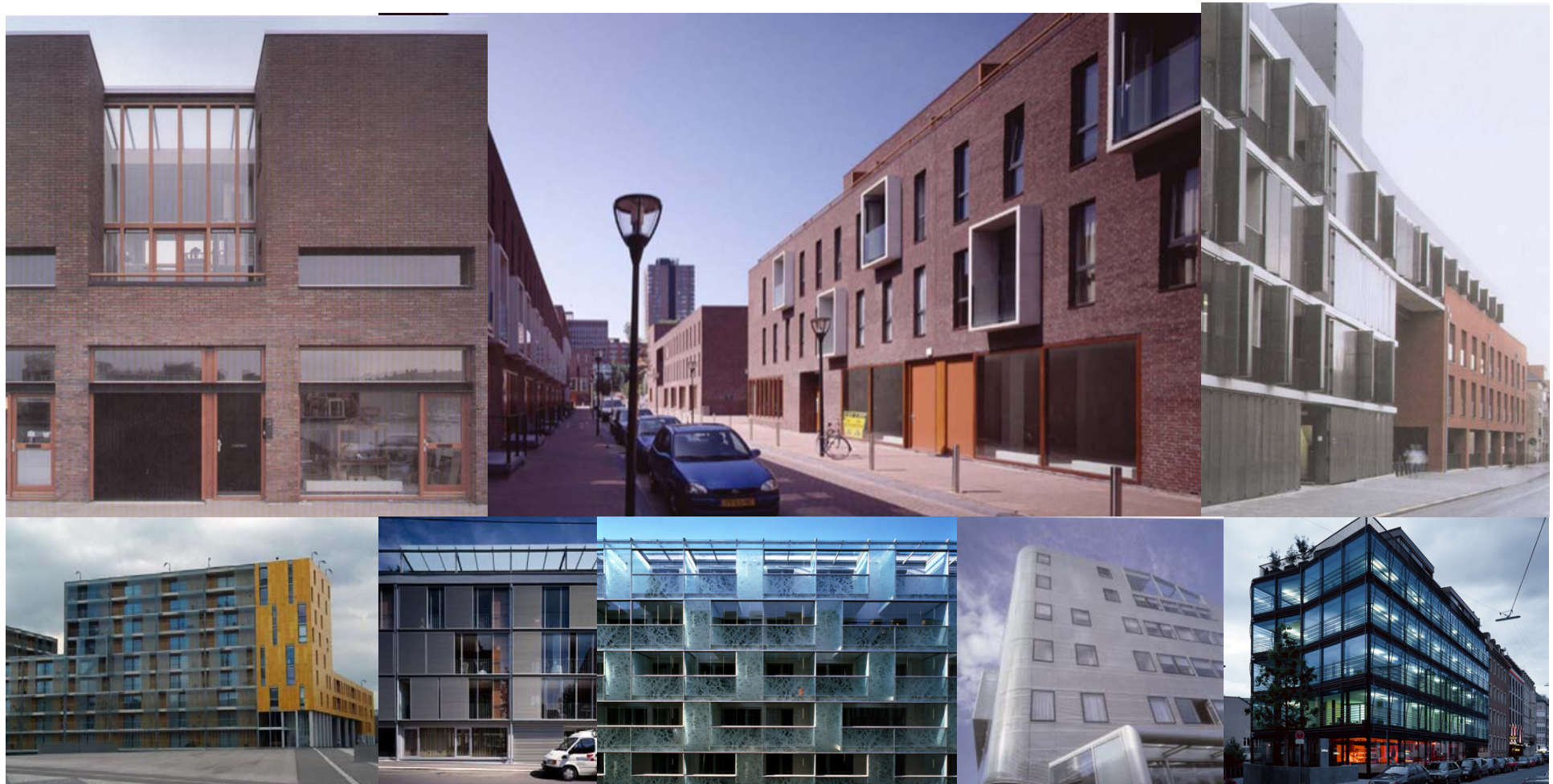
A



B



13u30

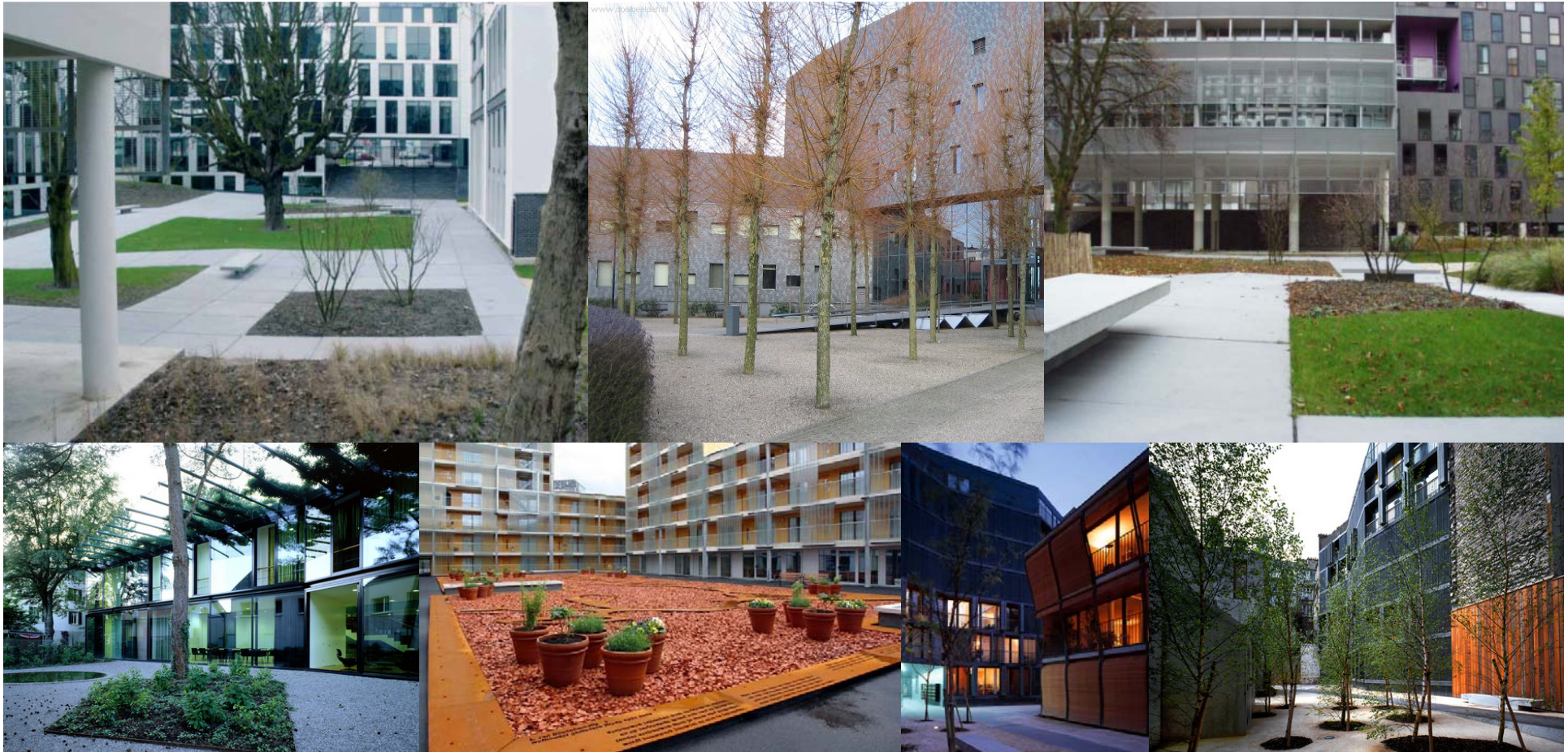


Ritmering en detaillering: samen met de materialisatie dient deze bij te dragen tot het behoud van de beeldbepalende schaal van het bouwblok.

Materialisatie: het homogene karakter van de site dient bewaard in de materiaalkeuze voor het gehele bouwblok. De 4 straatgevels dienen als een samenhangend geheel uitgewerkt.



Ontwerpend Stedenbouwkundig Onderzoek OUDE DOKKEN - GENT 1.2. Houtdok



Door het binnengebied van het bouwblok wordt de zachte verbinding gemaakt. Dit binnengebied maakt integraal deel uit van dit vernieuwd stedelijk weefsel en dient met de zelfde zorg vormgegeven.