



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

STADSONTWERP

Oorspronkelijke naam document

Stadsontwerp Gent Oude Dokken

Project

Oude Dokken Gent



gent oude dokken

01/2006

AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent

**VOORSTUDIE RUIMTELIJK UITBREIDINGSPLAN (RUP) VAN HET
STADSONTWERP OUDE DOKKEN GENT IN OPDRACHT VAN:**



AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent

inhoudsopgave

STADSONTWERP - OMA

4	VOORWOORD
	HET PLANGEBIED
14	SITUATIE OUDE DOKKEN
54	MOBILITEIT
84	OPEN RUIMTE
124	STADSONTWERP
144	PROGRAMMA EN FASERING
172	WONEN
180	HOUTDOK
192	ACHTERDOK

STADSONTWERP:

© OMA 2006

VOORSTUDIE RUP:



**gent
oude
dokken**
01/2006

DE OUDE DOKKEN

Met de ontwikkeling van de Oude Dokken heeft Gent de mogelijkheid groei terug in het centrum van de stad te brengen.

Door het verleggen van de ring worden de Oude Dokken in de toekomst optimaal ontsloten. Een essentiële ontwikkeling aangezien groei tegenwoordig allereerst aan infrastructuur gekoppeld is.

Het ontwerp richt zich op het ontwikkelen van een modern, binnenstedelijk gebied met een ruime beschikbaarheid van nieuwe woningen, een goede bereikbaarheid en hoogwaardige openbare ruimtes: kwaliteiten die het centrum van Gent een sterke impuls zullen geven. Om de relatie met de historische binnenstad verder te versterken, worden routes vanuit de binnenstad in het plangebied doorgezet.

In de huidige situatie worden de Oude Dokken gekenmerkt door de grote schaal van het kanaal in contrast met de compacte binnenstad. Daarnaast kenmerkt het gebied zich door een rijke variëteit aan schaal, stijl en functies. Deze met de voormalige havenactiviteiten samenhangende typologie wordt als uitgangspunt genomen voor de verdere uitwerking. Daarbij wordt het gebied, gedomineerd door de sterke noord-zuid as van het kanaal, in oost-west richting verkaveld om, over de volledige diepte, een open verbinding met de kanaalzone te laten ontstaan.

Het gevormde patroon van open en bebouwde zones steekt het water over waardoor er een sterke ruimtelijke samenhang tussen de beide kanaaloevers wordt gevormd. Het kanaal niet langer als grens maar als het nieuwe midden. De samenhang tussen de beide oevers wordt nog verder versterkt door het ritme van de hogere woonblokken aan weerszijde van het water.

De grootte van het gebied is dusdanig dat het in verschillende fasen ingevuld zal worden. Het plan moet daarom een hoofdstructuur definiëren die tijdsbestendig is maar tegelijkertijd flexibel genoeg om ontwikkelingen toe te staan. Dit is gedaan door de structuur van de open ruimtes vast te leggen en de bebouwing van de tussengelegen zones meer vrijheden te geven.

Het Houtdok in het noorden en het Achterdok aan de zuidzijde lijken de gebieden die zich allereerst lenen tot ontwikkeling. Juist daar zijn de mogelijkheden om op de bestaande stad aan te sluiten het grootst. Het Houtdok heeft daarbij veel potentie als een optimaal ontsloten zichtlocatie. Hier kunnen de publieke functies geconcentreerd worden.

Het Achterdok in aansluiting met Dampoort vormt een belangrijk scharnierpunt tussen de Oude Dokken, het station en de binnenstad. Om de mogelijkheden van dit gebied te vergroten hebben we een voorstel gemaakt waarbij de nieuwe ring niet over de Koopvaardijlaan gaat lopen maar naast de spoordijk.

Vanwege het belang van deze beide locaties binnen de grotere context komen hier de hogere landmarks waarmee de herkenbaarheid van het gebied gewaarborgd is.

DOOR DE VERSCHUIVING VAN HAVENACTIVITEITEN NAAR HET NOORDEN, BLIJFT EEN GEBIED IN VERVAL ACHTER. DE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VAN DIT GEBIED, GRENZEND AAN DE BINNENSTAD VAN GENT, WORDEN IN DIT MASTERPLAN ONDERZOCHT.

VANWEGE DE WEGTREKKENDE INDUSTRIE, EN DE NABIJHEID VAN HET STADSCENTRUM, ZAL HET GEBIED ZICH OMPOLEN VAN EEN INDUSTRIEEL LANDSCHAP NAAR EEN NIEUW STEDELIJK LANDSCHAP DAT ZIJN KARAKTER ONTLEENT AAN DE HAVEN EN AAN DE VERBINDING MET HET CENTRUM VAN GENT.



HAVEN

GENT
CENTRUM

B
OUDE
DOKKEN

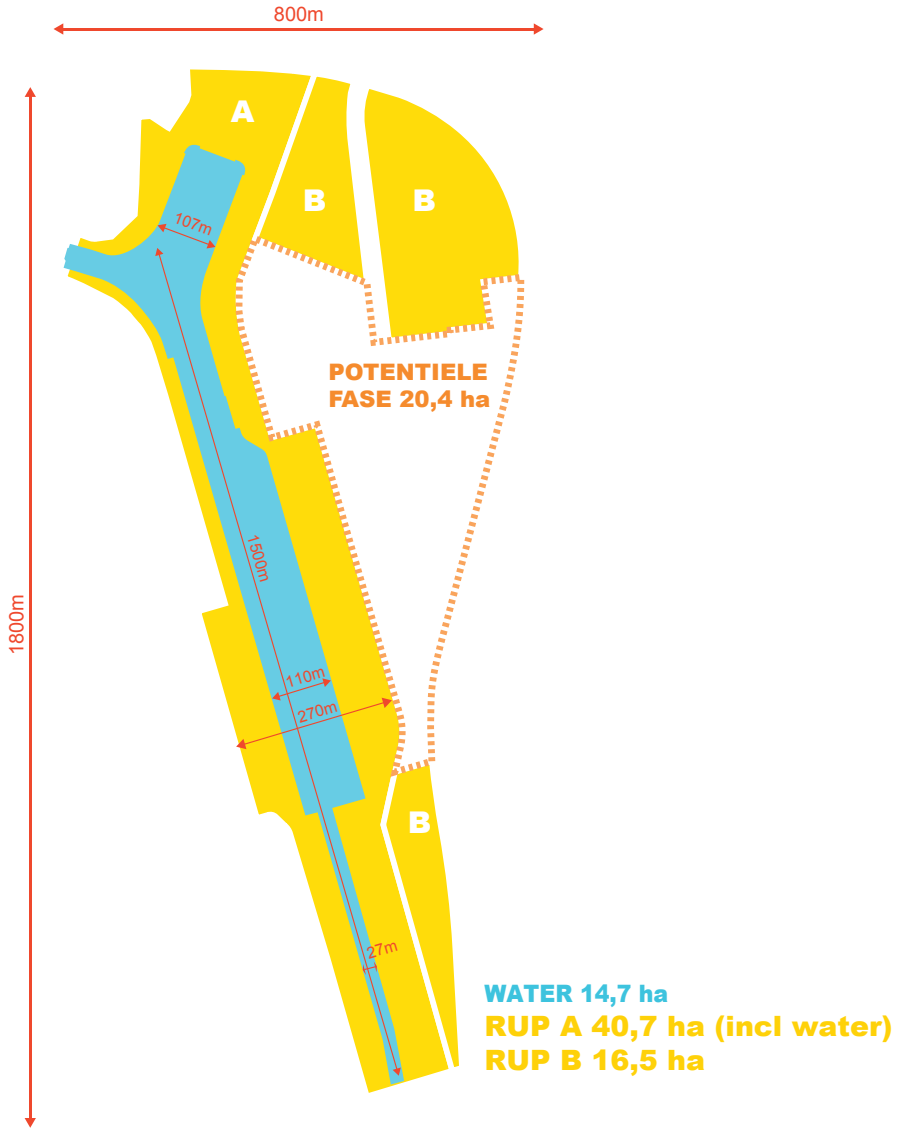
A

B

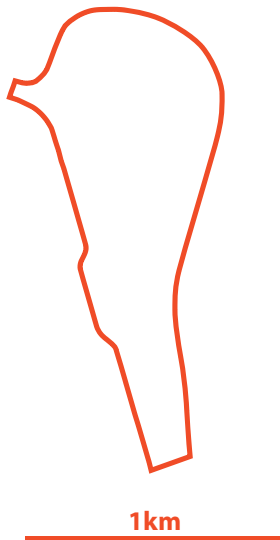
R40

**HET PLANGEBIED VAN HET
STADSONTWERP WORDT
GEDOMINEERD DOOR HET
OPEN WATER VAN DE DOKKEN,
EEN 1,7KM LANGE AS DIE DE
RUGGEGRAAT VAN HET GEBIED
VORMT.**

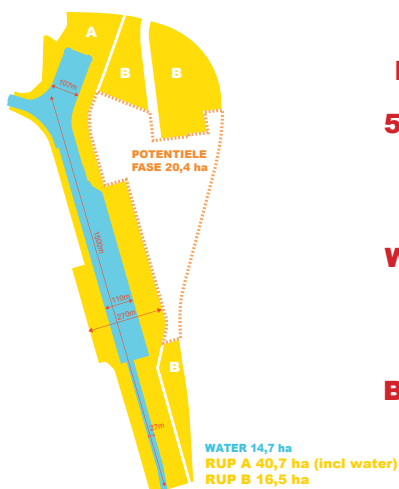
**BINNEN HET PLANGEBIED
WORDEN TWEE RUIMTELIJKE
UITVOERINGSPLANNEN, RUP A
EN RUP B, UITGEWERKT.**



**OPPERVLAKTE
PLANGEBIED**



DE GROTE SCHAAL VAN HET PLANGEBIED IMPLICEEFT DAT HET NIET OM EEN ENKELVOUDIGE ONTWIKKELING KAN GAAN. HET PLAN MOET EEN HOOFDSTRUCTUUR DEFINIEREN DIE TIJDSBESTENDIG IS MAAR TEGELIJKERTIJD FLEXIBEL GENOEG OM ONTWIKKELINGEN TOE TE STAAN. WE HEBBEN ER DAAROM VOOR GEKOZEN OM DE STRUCTUUR VAN DE OPEN RUIMTES VAST TE LEGGEN EN DE TUSSENGELEGEN BEBOUWDE ZONES MEER VRIJHEDEN MEE TE GEVEN.



RUP A + B
500.000 m²
3.200
WONINGEN
6.000
BEWONERS



GENT CENTRUM



AMSTERDAM CENTRUM

1km



PROJECT EURALILLE



PROJECT ALMERE CENTRUM

**DE STERKE NOORD-ZUID
ASSEN DIE HET GEBIED
KARATERISEREN WORDEN
GEBRUIKT OM EEN
RIJKE SCHAKERING AAN
WOONMILIEUS IN OOST-WEST
RICHTING TE ORDENEN. DE
WISSELENDE BREEDTE VAN
DEZE ZONES IS AFGESTEMD OP
DE BESTAANDE STRUCTUREN
IN EN BUITEN HET GEBIED.
DEZE ZONERING MAAKT
OOK FASERING EENVOUDIG:
ZONES KUNNEN ONTWIKKELD
WORDEN ZONDER DE ONT-
WIKKELINGSMOGELIJKHEDEN
VAN ANDERE ZONES TE
BELEMMEREN.**


**HET PATROON VAN OPEN EN
GESLOTEN ZONES STEEKT
HET WATER OVER WAARDOOR
ER EEN RUIMTELIJKE
SAMENHANG TUSSEN DE
BEIDE KANAALOEVERS WORDT
GEVORMD. HET KANAAL VORMT
NIET LANGER DE GRENS MAAR
KOMT IN HET MIDDEN TE
LIGGEN.**







situatie oude dokken

A photograph of a construction site on a canal. In the foreground, a man in a dark hoodie and light blue pants is crouching on a concrete ledge, looking towards the water. To his right, a large crane with a red hook and black cables is suspended over the water. The crane is lifting a large, dark, rectangular object. In the background, there are buildings along the canal bank, including one with a yellow sign that says 'TROC'. The water is dark and reflects the sky and buildings. There are some green plants in the foreground on the left side.

**DE DOKKEN IS EEN GEBIED
DAT ZICH, ONDANKS ALLE
VERVAL, KENMERKT DOOR
EEN BOEIENDE AFWISSELING
VAN FUNCTIES EN SCHAAL.
DE OORSPROKELIJKE
HAVENACTIVITEITEN
ZIJN VRIJWEL VOLLEDIG
VERDWENEN, OVERGEBLEVEN
IS EEN GEBIED DAT ZICH
KENMERKT DOOR EEN
VEELHEID AAN CONDITIES NET
BUITEN DE OUDE STADSRAND.**



2005



TROC
INTERNATIONAL
Europe's #1 in Carpet - Vinyl

U brengt

DOK-ZUID MET SPE-CENTRALE



SPE

HUYGHE

TOC



Oudenaarde

R40

Andere
richtingen

Centrum





**OVERGANG VAN STADSCENTRUM NAAR
OUDE DOKKEN AAN DE WESTZIJDE**





WÜRTH





FLAT SVENSKA IS EEN BAKEN IN DE OUDE DOKKEN



OVERGEBLEVEN BUNKERS





**BEDRIJFSACTIVITEITEN
MESTSTOFFEN PRODUCENT TRIFERTO**





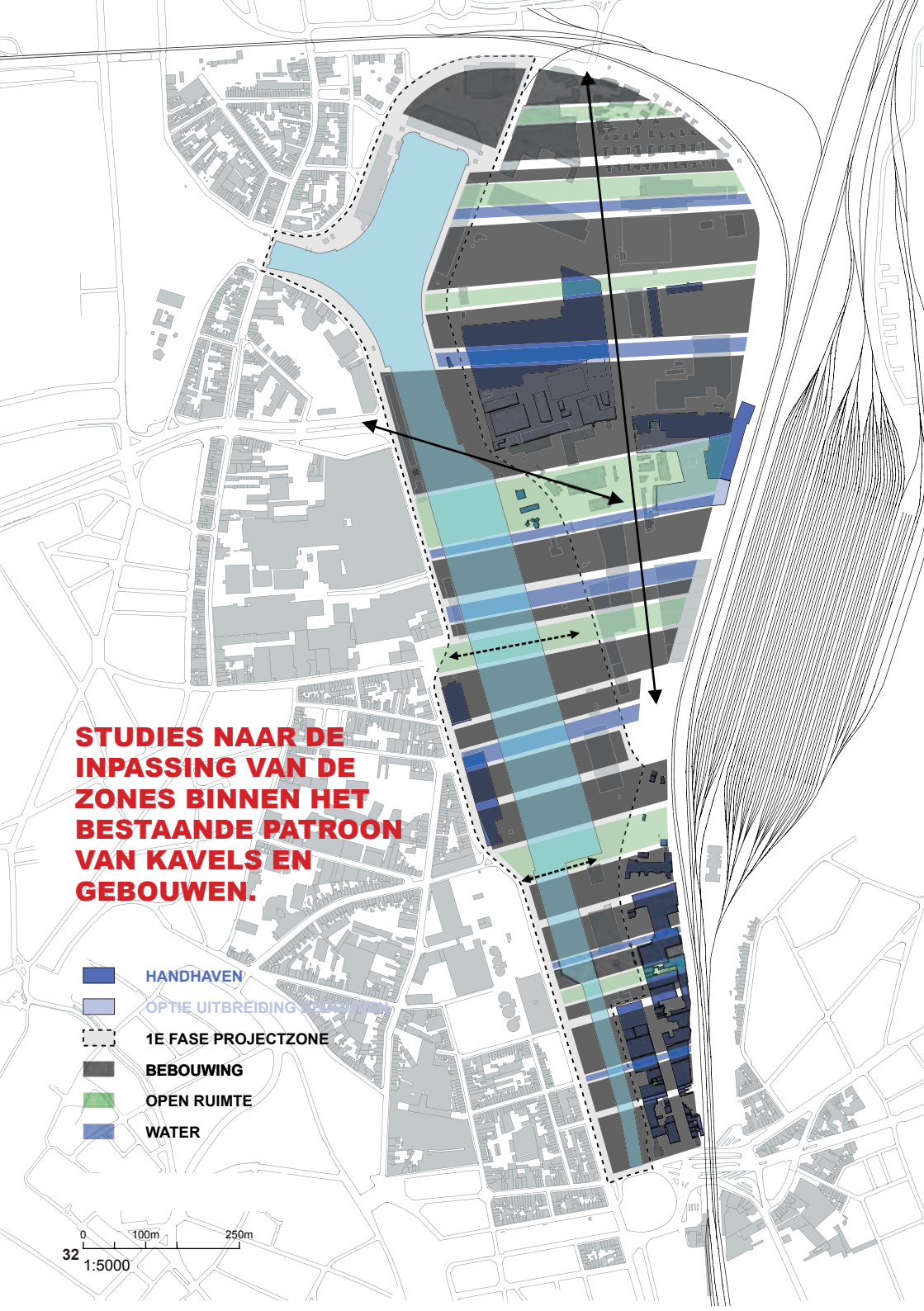
**HET RITME VAN DE OOST-
WEST ZONES WORDT ZO
GEORGANISEERD DAT
HET ZOWEL AANSLUIT
BIJ HET BESTAANDE
BINNENSTADSWEEFSEL
ALS OOK OP DE
BESTAANDE STRUCTUREN
IN HET GEBIED VAN DE
OUDE DOKKEN.**

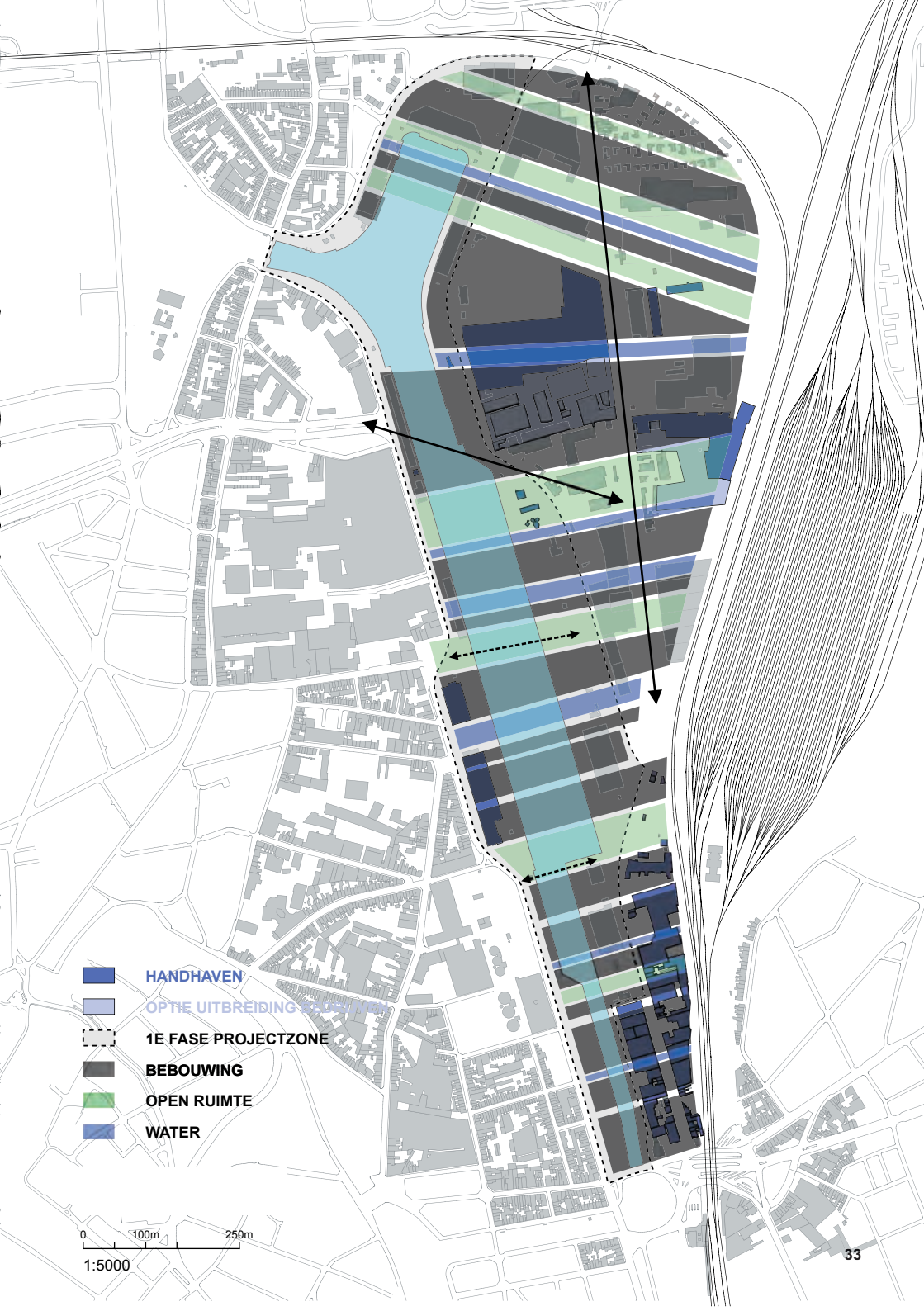


STUDIES NAAR DE INPASSING VAN DE ZONES BINNEN HET BESTAANDE PATROON VAN KAVELS EN GEBOUWEN.

-  **HANDHAVEN**
-  **OPTIE UITBREIDING 100% WPM**
-  **1E FASE PROJECTZONE**
-  **BEBOUWING**
-  **OPEN RUIJMTE**
-  **WATER**

0 100m 250m
32 1:5000





- HANDHAVEN**
- OPTIE UITBREIDING WATERHUIS**
- 1E FASE PROJECTZONE**
- BEBOUWING**
- OPEN RUIMTE**
- WATER**

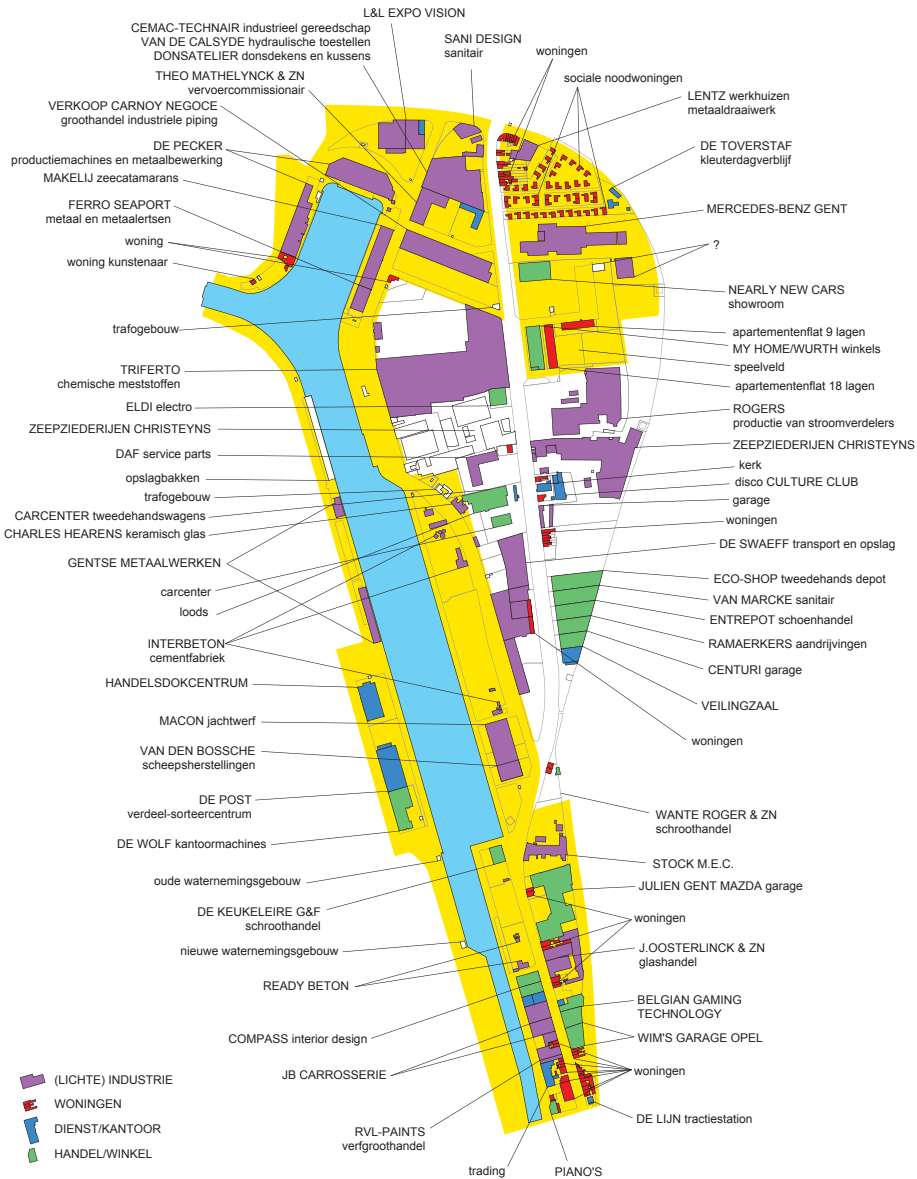
0 100m 250m
1:5000



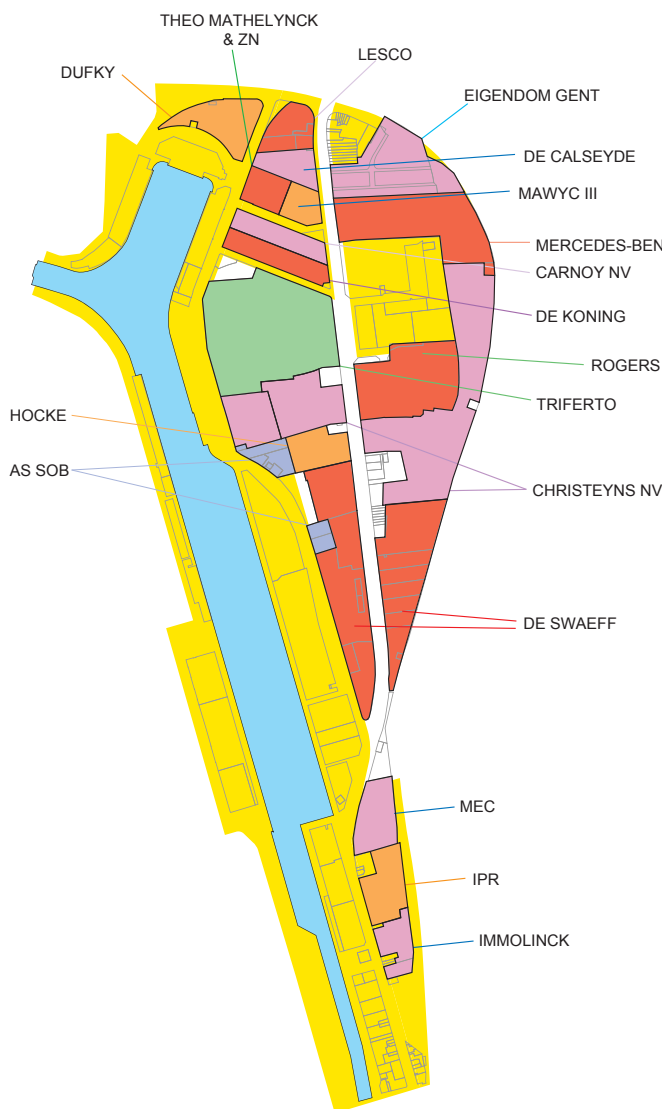
HOE OM TE GAAN MET BEDRIJVEN EN WONING

A collage of various architectural photographs and drawings on a light blue background. The images include aerial views of buildings, interior spaces, and exterior facades, some showing modern architecture and others more traditional or industrial structures. The collage is composed of numerous rectangular and irregular pieces of paper, some overlapping, creating a layered and textured effect. The colors of the photographs range from dark browns and greys to lighter, more natural tones.

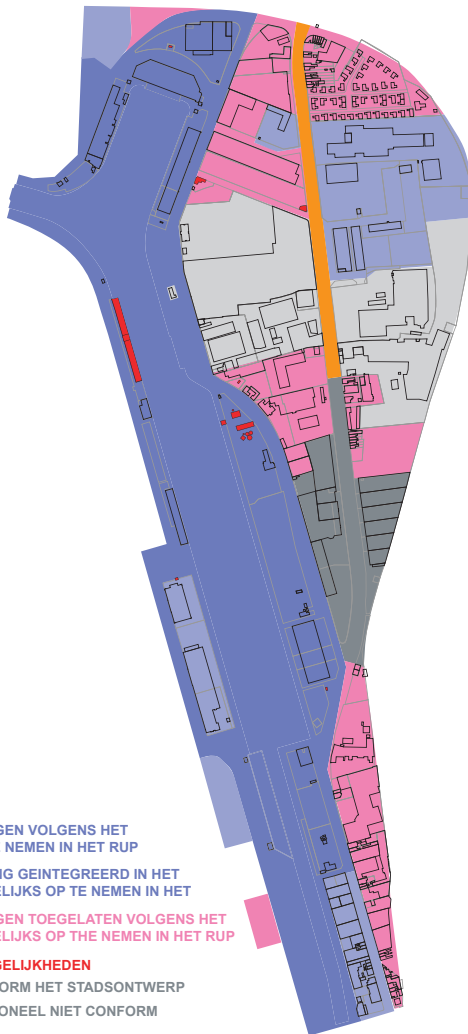
**WET DE BESTAANDE
INGEN OP DE LOCATIE ?**



BESTAANDE BEBOUWING

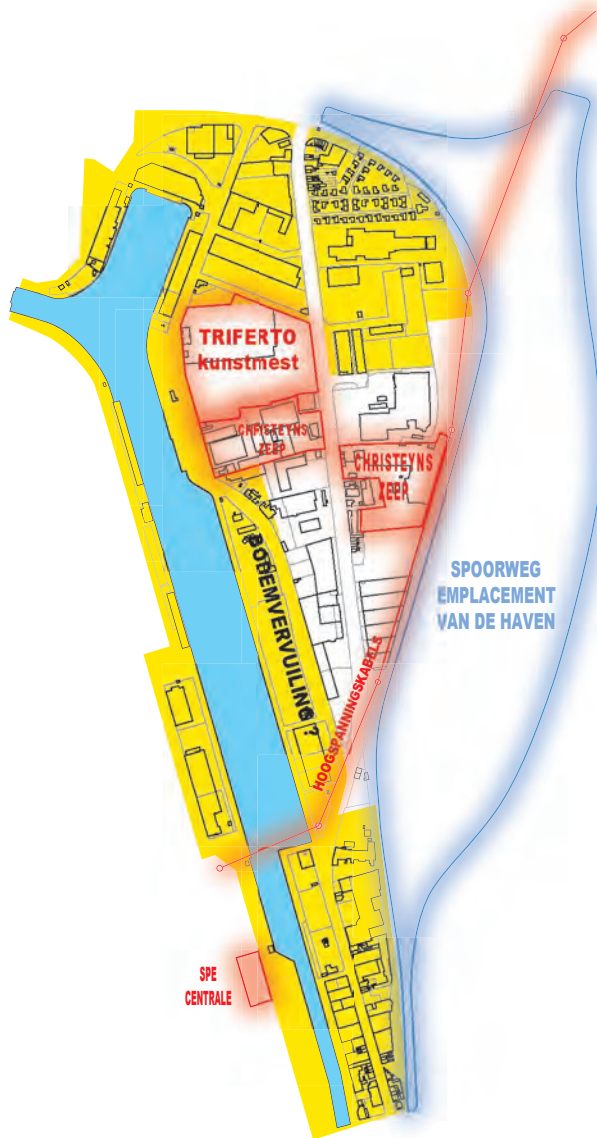


BESTAANDE KAVELCLUSTERS



- NIEUWE ONTWIKKELINGEN VOLGENS HET STADSONTWERP, OP TE NEMEN IN HET RUP
- BESTAANDE BEBOUWING GEINTEGREERD IN HET STADSONTWERP, MOGELIJKS OP TE NEMEN IN HET
- NIEUWE ONTWIKKELINGEN TOEGELATEN VOLGENS HET STADSONTWERP, MOGELIJKS OP TE NEMEN IN HET RUP
- NIEUWE GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN
- RUIMTELIJK NIET CONFORM HET STADSONTWERP
- RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL NIET CONFORM HET STADSONTWERP
- PRIMAIRE WEG 2, BEVOEGDHEID VLAAMS GEWEST

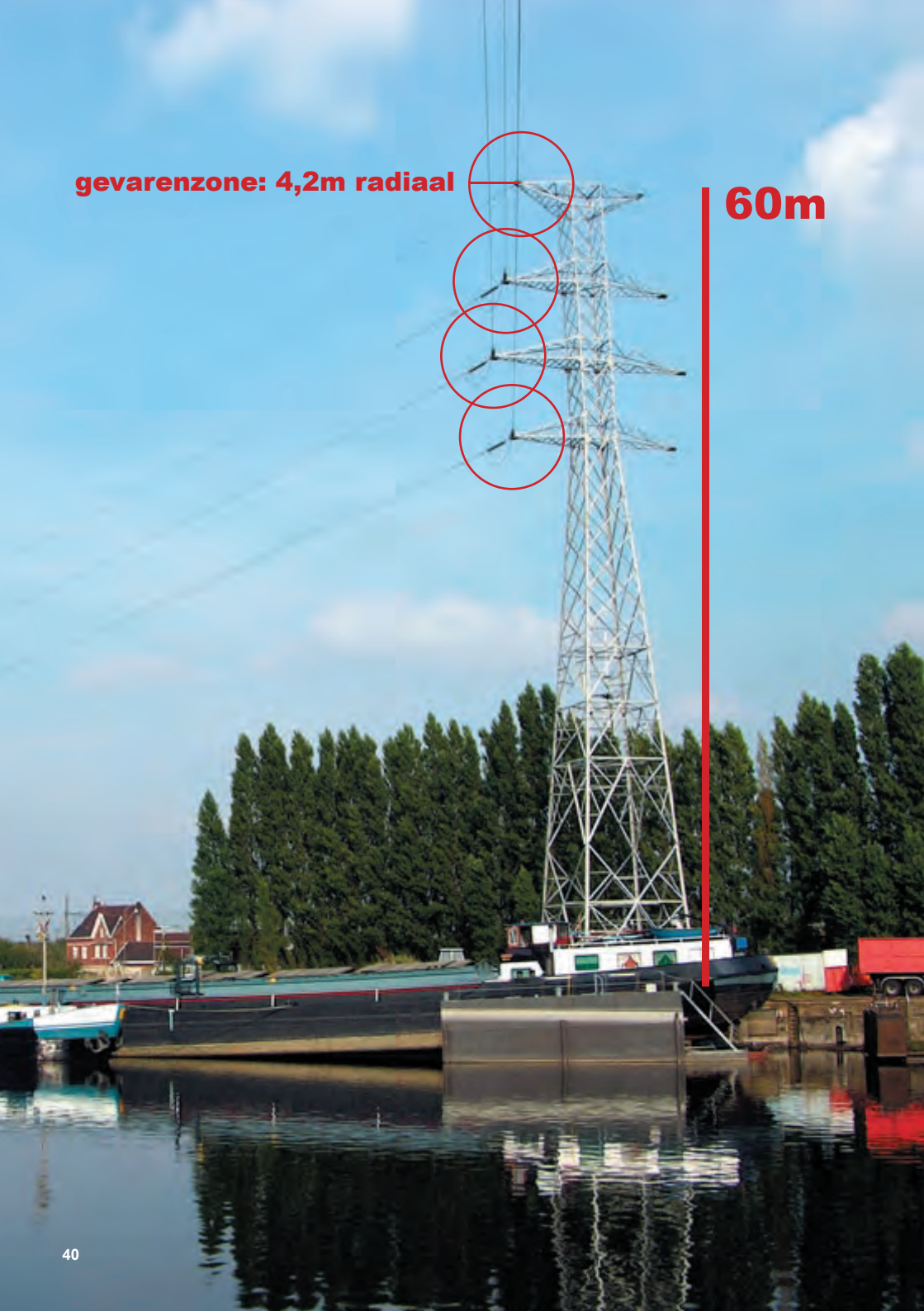
TOETSING VAN BESTAANDE SITUATIE

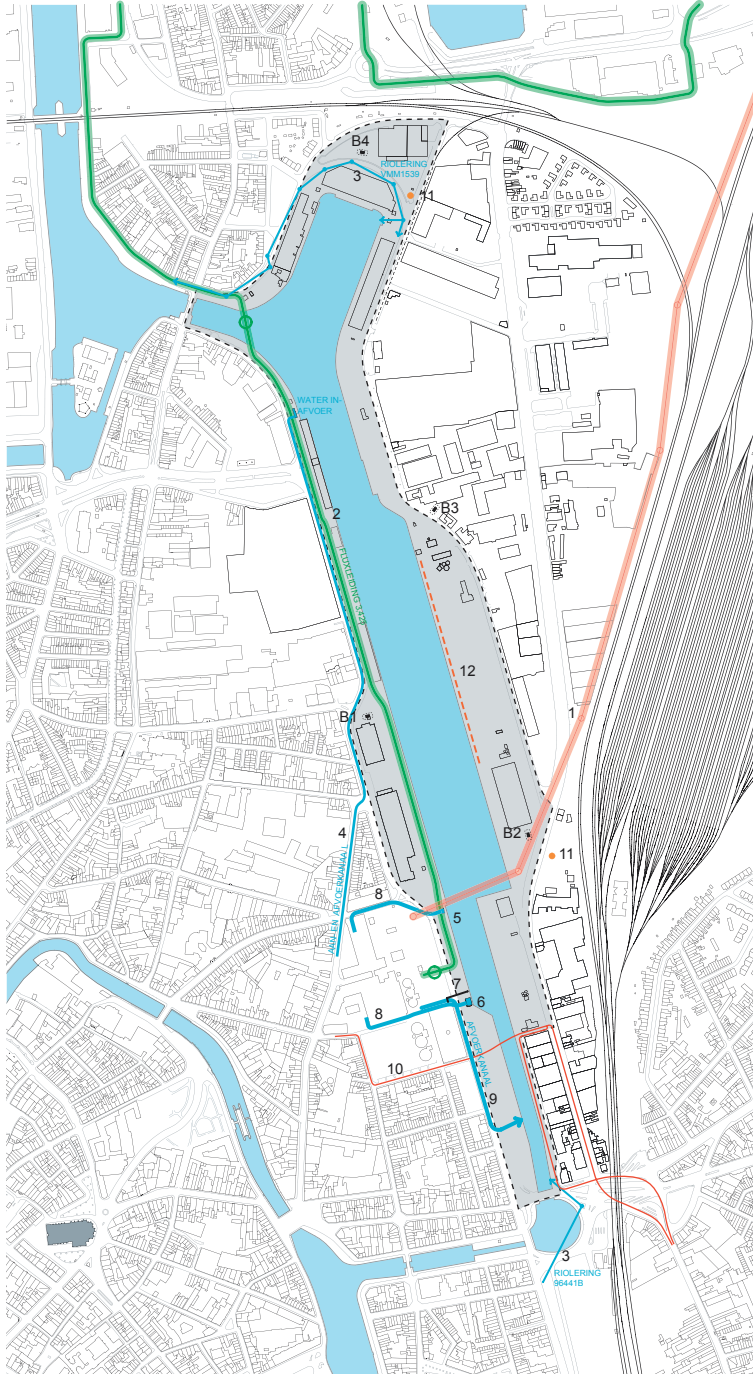


MILIEU-VEILIGHEIDS PROBLEMATIEK

gevarenzone: 4,2m radiaal

60m





B1-B4 LOCATIE BUNKERS
bron: tekening 1954-81 situatieplan en constructie

1 HOOGSPANNINGSLIJN, 4.2m RADIAAL VRIJ
bovengrondse leiding, masthoogte 60m
bron: Elia Asset, document met nummer 61912 HL4487

2 FLUXLEIDING,
10m VRIJE ZONE NOODZAKELIJK
bron: CAD-tekening Grantmij, 2005-07-15

3 RIOLERING
doorsnede leiding ca 1.2m1
bron: AQUAFIN, document GD\00010400304, 2005-01-05
bron: S. W.K., DBOSS No. 15392, 1980-10-18
VVM1539 96441B

4 WATERNEMINGS- EN AFVOERKANAAL
HAMSTRAAT
gemetselde koker ca 2 bij 3 m1
bron: SPE Zone Noord, tekening PR045012

5 OUD WATERNEMINGSGEBOUW
bron: SPE Zone Noord, tekening 045347, 2004-06-16

6 WATERNEMINGSGEBOUW
bron: SPE Zone Noord, tekening PR045067
bron: tekening PR046030, 1947-07-22

7 TOEVOERLEIDING VOOR OLIE
bron: SPE Zone Noord, tekening HFD-leiding dok-bunkering,
1997-02-28

8 AFVOERKANAAL ELECTRICITEITSCENTRALE
bron: SPE Zone Noord, tekening PR045031, 1947-05-02

9 AFVOERKANAAL ELECTRICITEITSCENTRALE
gemetselde koker ca 2 bij 3 m1
bron: SPE Zone Noord, tekening PR045065, 1967-05-12

10 HS-KABELS 36KV
bron: SPE Zone Noord, tekening 11058, 1999-02-12
bron: ELIA, tekeningen F36260, 2004-12-21
bron: ELIA, tekeningen F36281, 2004-12-21

11 GSM MASTEN
nfb.

12 ONDERGRONDSE TRANSPORTTUNNEL
exacte locatie ???



TECHNISCHE LIJNEN



HOUTDOK BUITENBOCHT WEST



HOUTDOK KADE



HOUTDOK BINNENBOCHT



HOUTDOK



HOUTDOK GEWELF



HOUTDOK BAKSTEEN



HOUTDOK BAKSTEEN



HANDELSDOK BETONNEN BAK WEST



HANDELSDOK WEST



oude dokken
KADEN

HANDELSDOK OOST



HANDELSDOK OOST



HANDELSDOK OOST

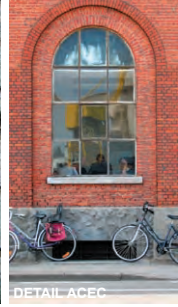


HANDELSDOK





KASSEIEN



DETAIL ACEC



HANDELSDOCKCENTRUM



DETAIL HANDELSDOCKCENTRUM



KRAAN VANUIT NOORDOOSTEN



LOGO HAVEN

oude dokken
KWALITATIEF



BLAUWE KRAAN



STRAATMATERIALEN



BETONCENTRALE



ZICHT OVER HANDELSDOCK



WILDE VEGETATIE



BETONCENTRALE





**IN HET MASTERPLAN WORDT
HET RITME VAN DE BEBOUWDE
GEBIEDEN AFGESTEMD OP HET
INTEGREREN VAN BESTAANDE
INDUSTRIELE ELEMENTEN.
HET KARAKTER VAN DE OUDE
DOKKEN BLIJFT DAT VAN EEN
HAVENGEBIED, DIT VERGT
EXTRA AANDACHT VOOR
RENOVATIE EN INTEGRATIE.**

**BESTAANDE
CEMENTCENTRALE**



**VOORSTEL VOOR
BEHOUD**





HOUTDOK BAKSTEEN



HOUTDOK BA



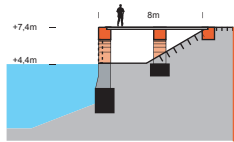
T



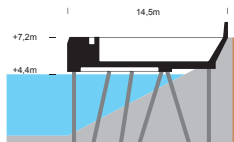
oude dokken
KADEN

HANDELSDOK OOST

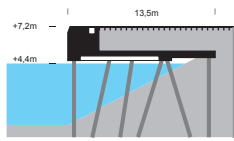




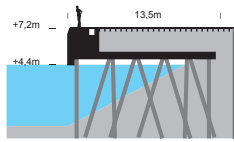
1880 - detailnr. 53 - rode bakstenen gewelf



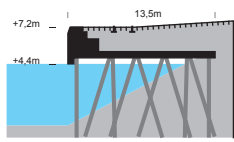
1954 - detailnr. 54 - betonnen bak



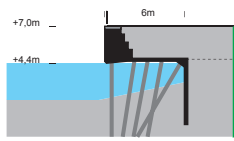
1955 - detailnr. 55 - beton



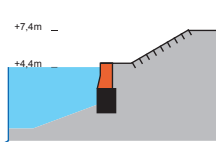
1958 - detailnr. 56 - beton



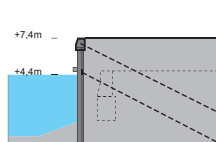
1958 - detailnr. 57 - beton



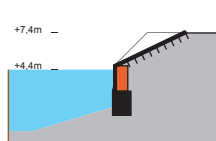
1926 - detailnr. 62 - beton



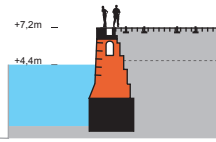
detailnr. 58 ? - betonsteen



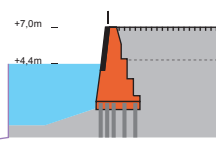
1981 - detailnr. 59 - stalen damwand



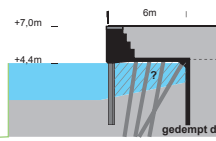
beton over betonsteen?



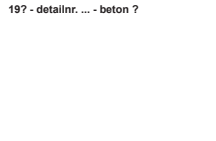
1988 - detailnr. 60 - baksteen



1918 - detailnr. 61 - baksteen



1918 - detailnr. 61 - baksteen



1918 - detailnr. 61 - baksteen



1918 - detailnr. 61 - baksteen



KADESTUDIE

bron: Havenbedrijf Gent GAB, set doorsneden nr. 53-63, 2005-01-13



**MET DE GROENDIENST
VAN DE STAD GENT IS DE
BESTAANDE FLORA IN HET
GEBIED GEINVENTARISEERD.
DE GELEDING VAN DE OPEN
RUITES IN HET PLAN IS ZO
VEEL MOGELIJK OP DEZE
INVENTARISATIE AFGESTEMD
ZODAT BESTAANDE
NATUURWAARDEN WAAR
MOGELIJK GEINTEGREERD
WORDEN.**



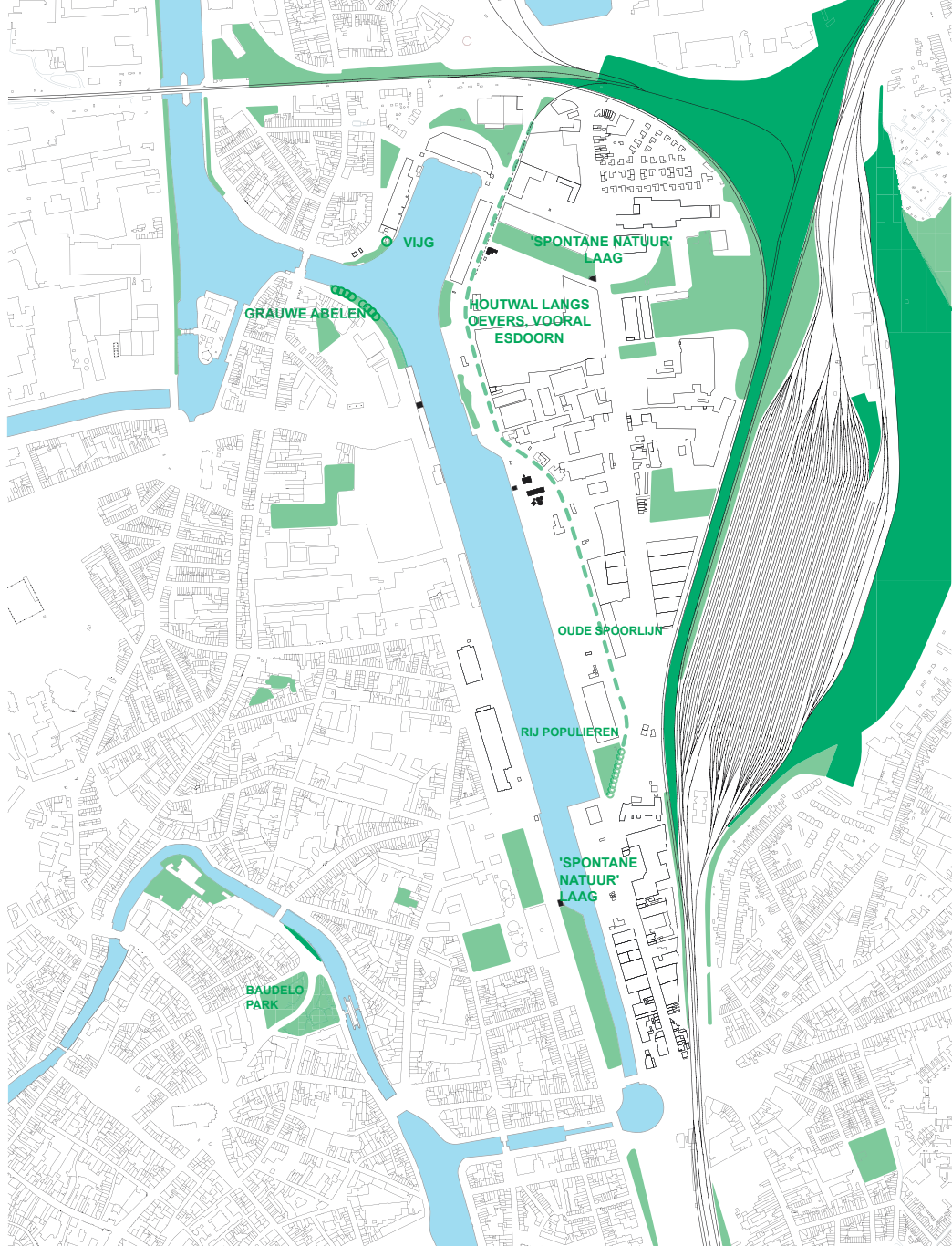


**HOUTDOK BEZIT DE OUDSTE
VIJGEBOOM VAN GENT**



WORTELS VERGROEID MET DE KADEN





0 100m 250m

-  LOKATIE VAN WAARDEVOLLE BOOM
-  BIOLOGISCH ZEER WAARDEVOL
-  BIOLOGISCH WAARDEVOL

BESTAANDE GROENSTRUCTUUR

bron: Groendienst Gent



A photograph of a street scene with several cars parked and driving. The word "mobilitateit" is overlaid in large white text across the center of the image. The background shows green trees and a clear sky.

mobilitateit

**DOOR HET VERLEGGEN
VAN DE RING R40 GAAT DE
SITE DEEL UITMAKEN VAN
DE BINNENSTAD ZELF. EEN
STERKE CONNECTIE MET DE
BINNENSTAD IS DE GENERATOR
VOOR DE TOEKOMSTIGE
ONTWIKKELING.**







AFRIKALAAN



CARNOY

Van de Grinten

Van de Grinten



KOOPVAARDIJLAAN BIJ DAMPOORT