

Stadsontwerp stedelijk ontwikkelingsgebied OOSTEROEVER OOSTENDE - 2004

Adinda Van Geystelen en Tom Thys architecten
in opdracht van het
Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende (AGSO)

Procescoördinatie: Filip Vanhaverbeke - AGSO



In opdracht van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende - AGSO:

Ontwerp: Adinda Van Geystelen & Tom Thys architecten
Medewerker: David Peleman
Cobdenstraat 13
2018 Antwerpen
tel 03 239 75 31

Procescoördinatie: Filip Vanhaverbeke - AGSO
Gistelsesteenweg 1C
8400 Oostende
tel 059 51 71 73

1. Inleiding

2. Situering van het studiegebied

3. Analyse

- 3.1 Historiek
- 3.2 Toestand 2004
- 3.3 Eigendomstructuur
- 3.4 Planningscontext
- 3.5 Actuele projecten
- 3.6 Straatnamen

4. Stadsontwerp

- 4.1 Landschappelijkheid
 - 4.1.1 Stedelijk trefpunt Westeroever <> Oosteroever /
macroschaal / microschaal / te behouden zichten /
wandeling / gestructureerd landschap / versnipperd
landschap
 - 4.1.2 Flexibiliteit < > duurzaamheid
 - 4.1.3 Afbakening projectzones
 - 4.1.4 Studie weefselstructuur projectzones
 - 4.1.5 Randvoorwaarden projectzones
- 4.2 Benadering verschillende deelgebieden
 - 4.2.1 Duinenlandschap
 - 4.2.2 Verharde publieke ruimte
 - 4.2.3 Water
 - 4.2.4 Dokblokken
 - 4.2.5 Industrieel grid

- 4.3 Fasering

5. Thema's voor verder ontwerponderzoek

- 5.1 Duinenlandschap
- 5.2 Verharde publieke ruimte
- 5.3 Water
- 5.4 Dokblokken
- 5.5 Industrieel grid
- 5.6 Beelden

6. Colofon

1. Inleiding

Geruime tijd was de Oosteroever te karakteriseren als een 'blinde vlek', een geïsoleerd stedelijk fragment dat op de mentale kaart van vele Oostendenaars wazig bleef. Dit is ondermeer te wijten aan de beperkte toegankelijkheid en aan het desolate, en amorse karakter van deze 19^e eeuwse havenbuurt.

Met het oog op de reconversie van dit gebied, onder meer in functie van de toeristisch-recreatieve potenties en de concrete aandacht voor het culturele (bouwkundig en maritiem) erfgoed, de noodzakelijke input van 'trekkers' met een regionale en internationale uitstraling, het uitbouwen van jachthavens, het verbeteren van de accommodatie voor de watersport en vooral de nood aan eigentijdse woningtypes, zijn andere, nieuwe rationaliteiten en wetmatigheden aan de orde.

Om deze complexe, gedifferentieerde doch gefragmenteerde kansen in dit stadsdeel optimaal en kwalitatief te benutten, werden ze de voorbije jaren gebundeld en met elkaar in dialoog gebracht.

Het kwam er op aan de Oosteroever zowel te integreren in de materiële (ruimtelijke, economische, financiële), als de immateriële (sociale, culturele, mentale, ...) structuur van de badstad.

In die zin is bij het ruimtelijk structuurplanningspro-

ces van de stad Oostende, van bij aanvang ruimte en tijd gemaakt om deze dialoog te voeren. Het ruimtelijk structuurplanningsproces gaat er immers van uit dat een gewenste ruimtelijke structuur nood heeft aan concrete projecten en projectzones die te genereren zijn vanuit een permanente wisselwerking tussen een globale visie en ontwerpend onderzoek van onderuit. Ook het actie-gerichte karakter en het belang dat gehecht wordt aan de realisatiekansen van het ruimtelijk structuurplanningsproces vormen een belangrijke bijkomende motivatie om structuurbepalende ingrepen te linken en inhoudelijk en formeel te verbinden met ontwerpend onderzoek.

Met betrekking tot de Oosteroever werd het ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek in een eerste fase ingezet en opgespannen tussen het verkennen en verhelderen, tussen het verbeelden en verwonderen, en tussen het verdiepen en verbinden. Door het ontwerpend verkennen van het onderzoeksgebied werden kwaliteiten, knelpunten en kansen verhelderd, werden doordachte driedimensionale simulaties gecreëerd die tot de verbeelding konden spreken en verwondering konden wekken en werden voorbij het sectorale denken ruimtelijke relaties gelegd en reële ontwikkelingsperspectieven gesuggereerd.

Mede op basis van een in 1996 opgemaakte structuur-

schets werden stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en projectoefeningen opgemaakt in samenwerking met de V.U.B.(1997-'98), de afdeling Ir. Architecten en het hoger architectuurstudiecentrum St.-Lucas-Gent (1998-'99), en de afdeling Urban Design van de Harvard University (Boston, U.S.A.) onder leiding van Prof. M. Smets (2001-2002).

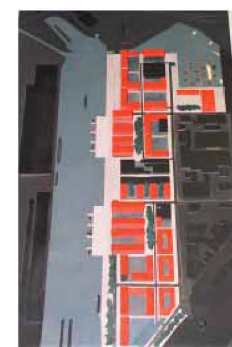
De resultaten van dit meervoudig ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek is geen illustratie van een geïsoleerd zoek- en denkwerk. Het zijn inventieve en creatieve ontwerpreflecties en suggesties voor de ruimtelijke ontwikkeling van een strategische stedelijke deelruimte; een strategische projectzone die zowel voor de stad, het stedelijke gebied als voor de kust als geheel een bijzondere betekenis kan verwerven.

Kenmerkend voor dit ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek, is dat er niet zozeer een ruimtelijke vertaling gepresenteerd wordt van vooraf gedefinieerde programma's maar dat het programmatisch opladen en definiëren van het gebied gebeurt vanuit het ruimtelijk, ontwerpend onderzoek zelf.

Naast de potentiële ambities van een plek wordt de kracht en de betekenis van de ingreep ook in een ruimere context zichtbaar gemaakt. Er worden relaties gelegd, niet enkel tussen sectoren en programma's maar ook



links: voorstel structuurschets, 1997-1998
 boven: stedelijk trefpunt (opties GRS)
 rechts: architectuurontwerpen voor MSO en
 industrieel grid (1998-1999)
 onder: stedenbouwkundig onderzoek 1998-1999



tussen verschillende enclaves in de stad en de haven. Precies het op verschillende schaalniveaus inzoomen op die ruimtelijke relaties, illustreert het belang van een ontwerpend onderzoek om een concreet, kwalitatief en samenhangend ruimtelijk beleid te kunnen voeren. In een paar cases schuilt zelfs een (zingeving)sstrategie die een realisatie beoogt.

Het nut van het ontwerpend onderzoek ligt echter niet in eerste instantie in de potentiële realisatie ervan, maar in het bespreekbaar maken van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor een gebied waar rekening houdend met de verscheidene actoren en belangen meningsverschillen niet uit te sluiten zijn. Meningsverschillen zijn in een dergelijke context vanzelfsprekend en dat is op zich niet slecht. Eén van de belangrijkste kwaliteiten van de resultaten van het ontwerpend onderzoek is de beweging en het debat die ze teweeg brengen. Discussie leidt tot bewustmaking, zelfonderzoek en maatschappelijke veranderingen. Het voedt de verschuivingen in culturele betekenissen.

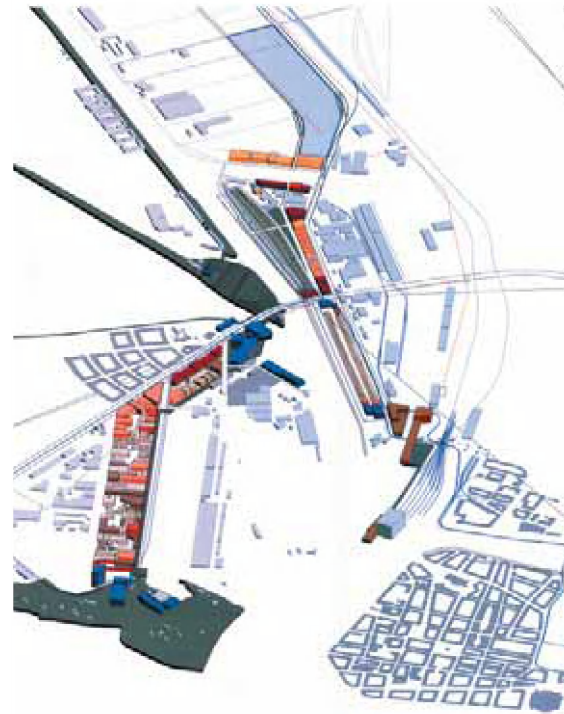
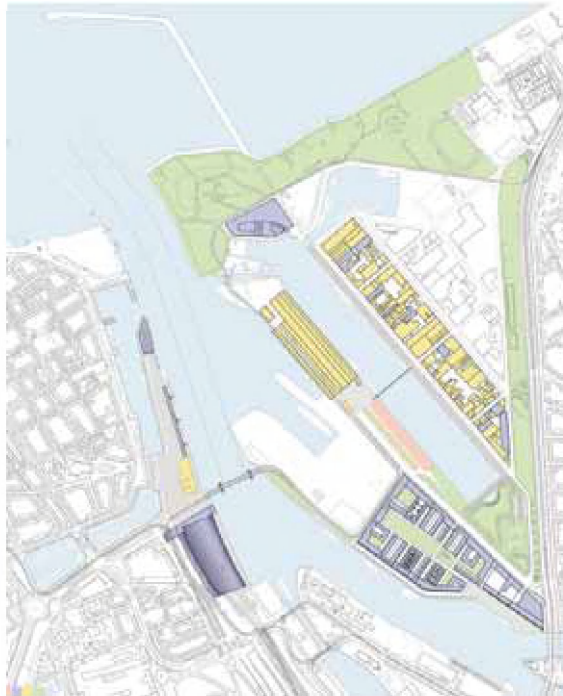
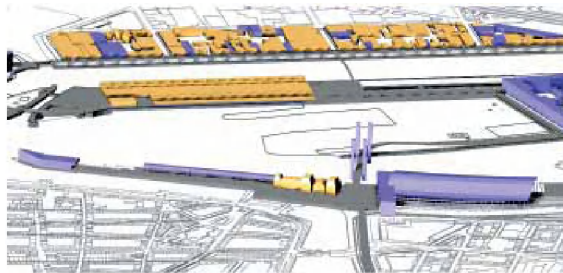
In het licht van dit debat en deze potentiële betekenisverschuiving was een actieve opvolging van het ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek aangewezen.

Daarom werd er in een tweede fase geopteerd voor het opmaken van een actie- en uitvoeringsgericht stads-

ontwerp. De resultaten van dit stadsontwerp werden in dit document gebundeld.

De globale visie uitgewerkt in dit stadsontwerp detailleert de plannen die uitvoering geven aan de afbakening van het stedelijk gebied Oostende. Dit stadsontwerp vormt ook de basis voor het opmaken van de projectdefinities voor de potentiële strategische stadsprojecten die er op korte en middellange termijn te realiseren zijn. Dit wil zeggen dat dit ontwerp zowel naar aard en vorm als naar timing en fasering van de acties, de nodige suggesties en richtlijnen aanreikt. In die zin is het een draaiboek voor de concrete ontwikkeling van de Oosteroever en het stedelijk ontwikkelingsgebied in het bijzonder én geeft het een kader aan voor het samenwerkingsverband tussen de verschillende betrokken partners die bij de reconversie van de Oosteroever betrokken zijn.

Filip Vanhaverbeke
AGSO



links: Annisia Cialone, Harvard University, Boston, 2001
 boven: Kjersti Monson, Harvard University, Boston, 2001
 rechts: Lucinda Statler, Harvard University, Boston, 2001

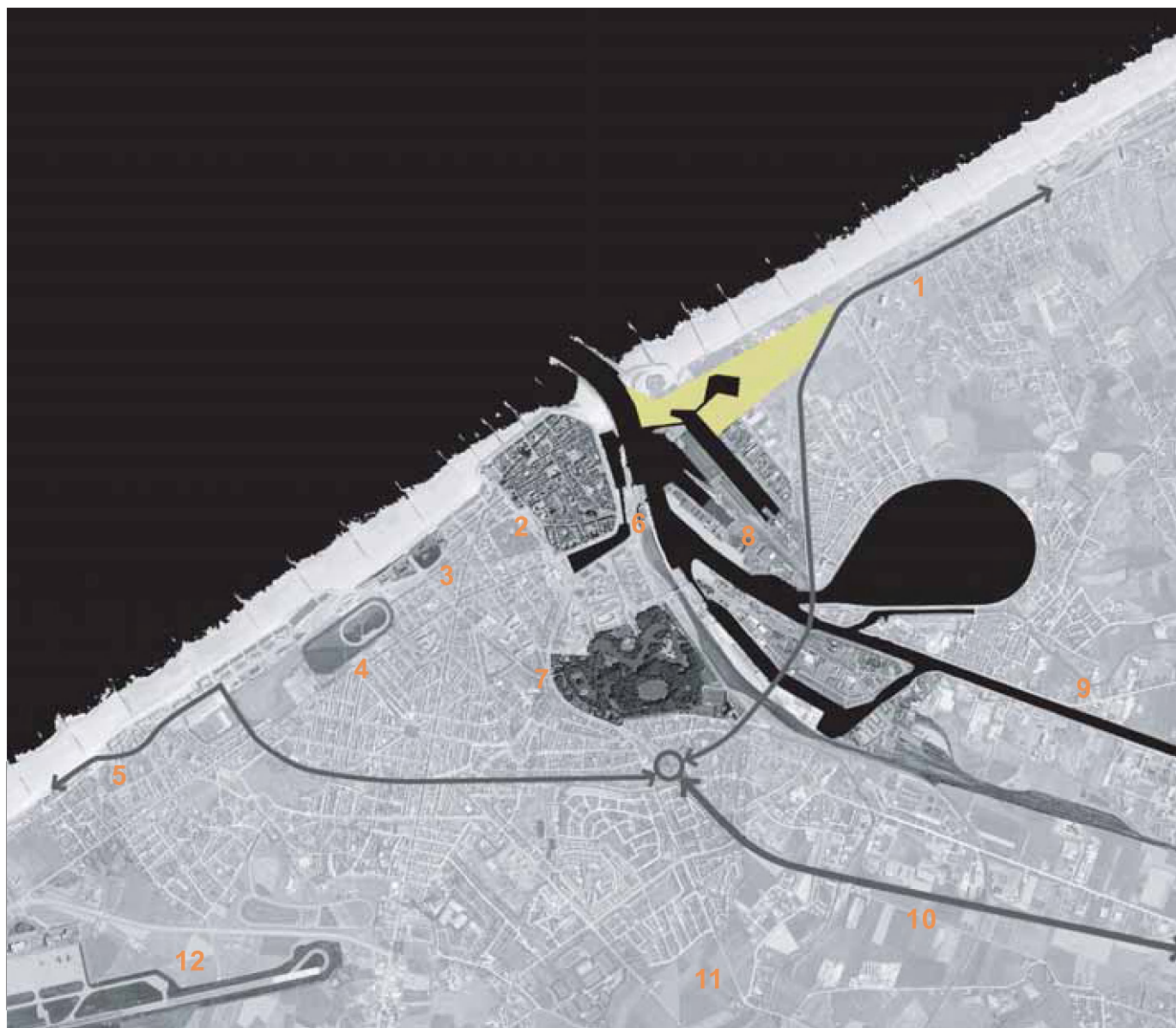


2. Situering van het studiegebied

OOSTENDE



- 1 Koninklijke Baan, richting Bredene
 - 2 Historisch stadscentrum
 - 3 Koninklijke villa
 - 4 Paardenrenbaan
 - 5 Koninklijke Baan, richting Middelkerke
 - 6 Station
 - 7 Maria-Hendrikapark
 - 8 Haveninfrastructuur
 - 9 Kanaal Brugge - Oostende
 - 10 E40
 - 11 Polders
 - 12 Luchthaven
-  Stedelijk ontwikkelingsgebied Oosteroever



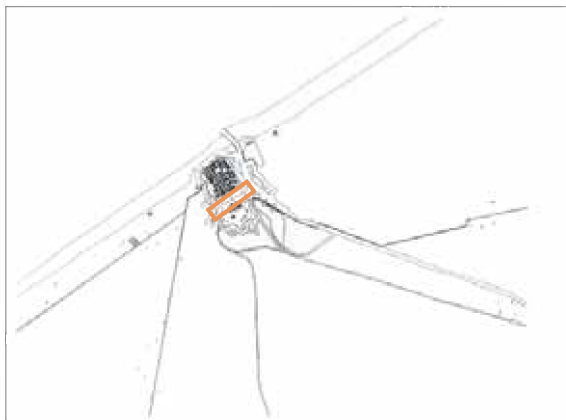
3. Analyse

3.1 Historiek



1865 - 1900

De ruimtelijke structuur van Oostende vormt in deze periode, als vestingstad, een duidelijk omsloten geheel. De aanleg van de haven, 'Bassin de commerce' genaamd (waarvan het huidige Mercatordok de laatste sporen heeft bewaard) en de eerste spoorlijn (waarvan de loop de ligging van de huidige inkomlaan tot Oostende bepaalde), leiden onmiskenbaar tot een ruimtelijke breuk in de stedelijke structuur

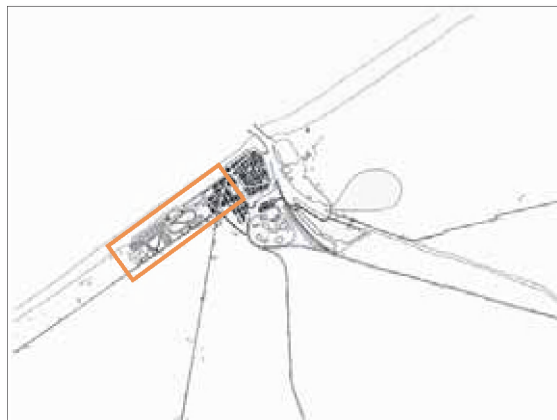


1900 - 1930

Tweede bloeiperiode uit de Oostendse geschiedenis, vooral gekenmerkt door een uitbreiding met hoofdstedelijke allures dankzij Leopold II.

Stedenbouwkundig betekent dit dat de ontwikkeling van Oostende verder volgens een oost-west as zal verlopen. Langs deze as zal de nieuwe badstad tot ontwikkeling komen.

Het gaat vooral om een westelijke ontwikkeling die verbonden is met de toegangswegen 'Route de Thourout' en 'Route de Nieuport'. De oostelijke ontwikkeling is veel geringer omdat de havensleuf een fysieke barrière blijft en de enkele aangesneden gronden in hoofdzaak gereserveerd zijn voor havenuitbreiding en industrie.



1930 - 1970

De Torhoutse- en Nieuwpoortsesteenweg blijven als geleidingslijnen fungeren in de verdere stedelijke ontwikkeling naar het westen toe. Vanaf 1899 wordt door Besme een globaal stadsuitbreidingsplan voor Oostende getekend. Daarin zou een tweede ringweg over de spoorweg en over het kanaal Oostende-Brugge verder ten oosten van de havengeul doorlopen en daar de nieuw aan te leggen vuurtorenwijk ontsluiten. Dit project wordt echter niet helemaal uitgevoerd. Een ombuiging bij de reële uitvoering (1902) laat de ring ten zuiden van het Maria-Hendrikapark terug aansluiten op de de Smet - de Naeyerbrug.



1970 - 1995

Door het gedeeltelijk doortrekken van de halve ringweg van Besme krijgt de verbinding met de Ooststad duidelijker gestalte. Door een verdere uitbreiding van de havenactiviteiten wordt de breuk met de ooststad echter nog meer versterkt. In westelijke richting verdwijnt verder de perifere conditie van de stad. De verschillende uitbreidingen laten de ruimtelijke inperking van Oostende reeds sterk aanvoelen: enerzijds is er de zeehaven in het oosten, en anderzijds ook al een buffering in het westen door de inplanting van de luchthaven.



1995

De ruimtelijke structuur van de stadsgordel lijkt zich af te tekenen als een aantal duidelijk herkenbare en naast elkaar geplaatste entiteiten in afzonderlijke cellen. Ze vormen het begin van een ontwikkeling die tot op het moment geresulteerd heeft in een aaneenschakeling van gespecialiseerde stedelijke fragmenten waarbinnen woon-, werk-, winkel en sportfragmenten onderscheiden zijn.

De ringweg wordt nog een stukje verder getrokken en onmiddellijk sluiten daar een aantal ontwikkelingen op aan. De ringweg loopt nu tot de sporenbundel en de havengeul, maar deze laatste barrières kunnen na een eeuw blijkaar nog steeds niet genomen worden.



2004

De Koninklijke baan werd vervolledigd, waardoor het stadscentrum minder wordt belast door het doorgaand verkeer.

De Oosteroever wordt beter bereikbaar en de stad kan zich verder ontwikkelen rondom de havengeul. De stap over het water kan nu gezet worden!

Bron figuren en tekst:

MEIJSMANS, Nancy, *De transformatie van de stadsrand, de aanzet voor een samenhangende ontwikkeling van stad en land*, scriptie tot het behalen van diploma G.G.S., KU Leuven, 1999-2000



3.2 Toestand 2004

Anno 2004 vindt men op de site verschillende gebieden met een eigen identiteit. Omdat deze in grote mate het karakter van het stedelijk ontwikkelingsgebied op Oosteroever zullen bepalen, worden ze verder in kaart gebracht.

- 1 Duinenstrook
- 2 Havengeul en dokken
- 3 Industrieel grid
- 4 Fort Napoleon
- 5 Maritieme site Oostende
- 6 Duin & zee
- 7 Militair hospitaal
- 8 Frimoutcentrum
- 9 Relatie met historische stadskern



1 Duinenstrook

De duinen vormen een buffer tussen de zee en de achterliggende stedelijke ontwikkelingen, en vormen een uniek overblijfsel van het vroegere kustlandschap.

Op dit moment worden de duinen nog doorkruist door een stelsel van onverharde paden en worden ze ook gedeeltelijk benut als terrein voor grondopslag.

In de nabije toekomst zijn er plannen om naast het Fort Napoleon ook het andere aanwezige erfgoed in dit duinenlandschap - de batterij Halve Maan en Hundius - vanuit cultuurhistorisch perspectief te ontsluiten. De inrichting van deze duinenstrook vraagt dan ook de nodige aandacht.



2 Havengeul en dokken

De havengeul en de dokken zullen in de nabije toekomst een belangrijke rol blijven spelen voor de haven en de visserij. Het Vuurtorendok komt in aanmerking als locatie voor een jachthaven.



3 Industrieel grid

De bedrijfsactiviteiten in het industrieel grid zullen in beperkte mate afgebouwd worden. Recent gevestigde en grootschalige bedrijven kunnen hun activiteiten verder zetten. Leegstaande gebouwen en bedrijven die stopgezet worden, zullen selectief worden opgekocht door de stad, met het doel kwalitatief hoogstaande woonprojecten te realiseren.

De specifieke condities voor het tot stand komen van een synergie tussen bedrijven en woningen, in samenhang met de kenmerkende kavelstructuur, zullen een specifieke ontwikkelingsstrategie voor dit gebied vereisen.



4 Fort Napoleon

De afdeling Monumenten en Landschappen heeft zich tot doel gesteld om het beheer van het fort Napoleon verder uit te bouwen door de heraanleg van het historische glacis.

Hierdoor zal het monument opnieuw een markante plaats innemen in het landschap. Er wordt daarbij nagestreefd om de zichtbaarheid van het fort vanaf de Koninklijke Baan te optimaliseren.



5 Maritieme site Oostende

De Maritieme Site Oostende zal in de toekomst uitgebouwd worden tot een socio-culturele ontmoetingsplek voor de stad Oostende. De beschermde scheepsherstelplaats zal verder in gebruik blijven. De open ruimte vóór de loodsen moet kunnen gebruikt worden bij openluchtactiviteiten in de zomer.



6 Duin & Zee

Het vakantie-oord “Duin & Zee” werd opgericht als dag-recreatief verblijf voor de Oostendse jeugd. Er zijn tevens voorzieningen aanwezig die een langduriger verblijf toelaten. Het terrein werd uitgerust met diverse sport- en recreatievoorzieningen in open lucht.



7 Militair Hospitaal

Op dit moment loopt een project voor de reconversie en renovatie van het Militair Hospitaal tot woningbouw-project.



8 Earth explorer / Frimout-center

Educatief centrum over de aarde, waar men kan 'voelen wat onze aardbol doet brullen, barsten, schudden, vriezen en koken. Een interactief avontuur middenin fascinerende elementen!'



9 Relatie met historische stadskern

Vanop diverse plaatsen op Oosteroever heeft men een prachtig zicht op de Westeroever en het oude stadscentrum. De nabijheid van het historische stadsdeel is één van de grote troeven van Oosteroever. In het stadsontwerp dient de relatie verder versterkt te worden.



3.3 Eigendomsstructuur

Het overgrote deel van de kavels op de site zijn in handen van de Vlaamse of lokale overheid. Al deze kavels hebben een relatief grote oppervlakte. Binnen het industrieel grid zijn de kavels voornamelijk in handen van privé-eigenaars en is er een sterk versnipperde eigendomsstructuur. De percelen hebben een specifieke vorm. Het gaat meestal om reeltief smalle en diepe kavels.

Privé eigendom



Eigendom overheid



Beheerder gronden / eigenaar gebouwen (2002)

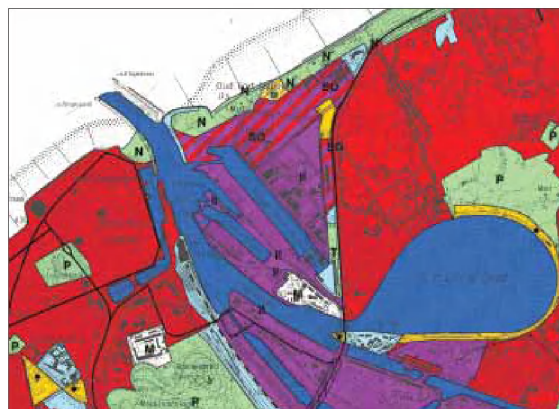
1	Stichting Gootschalk
2	AWZ
3	Ministerie van Landsverdediging
4	Stad Oostende
5	Stichting Vlaams Erfgoed
6	Vennootschap Financial RJDC
7	AWZ
8	Vereniging Hondenschool
9	VTB-VAB
10	Regie voor Maritiem Transport (RMT)
11	AWZ
12	Ostend Sailing and Racing Club
13	RMT
14	Vennootschap Scheepswerven Seghers
15	Vennootschap De Halve Maan
16	Stad Oostende (gebouwen)
17	AWZ
18	AWZ
19	RMT



menging van verschillende functies, zijn. Daarom wordt vooropgesteld dat maximaal 40% van de voorziene woongelegenheden als tweede verblijf kan ingecalculeerd worden.

- De realisatie van deze taakstelling en de stedelijke (her)ontwikkeling zal pas op lange termijn een feit kunnen zijn. In eerste instantie wordt gefocust op de omvorming van het vroegere militair hospitaal, de realisatie van het Frimoutcenter en de ontwikkeling van een marina met aan het Vuurtorendok met omliggende bebouwing. Tegelijkertijd komt het er ook op aan de aanwezige potenties en de (toekomstige) samenhang van deze ontwikkelingen tot een geheel, niet ongewild verloren te laten gaan.
- Daarnaast zal duidelijkheid gecreëerd moeten worden welke bijkomende concrete ontwikkelingen op lange termijn mogelijk en wenselijk zijn. Deze moeten niet alleen op een samenhangende wijze in beeld gebracht worden maar ook gekoppeld worden aan een ontwikkelingsstrategie (juridisch, technisch, financieel, organisatorisch,...), die de basis vormt voor op te maken verordenende plannen, technische uitvoeringsstudies en plannen voor bouw- en infrastructuurprojecten, enz., waardoor een effectieve kwalitatieve ontwikkeling mogelijk wordt.

Gewestplan 1977



In het kader van de laatst uitgevoerde herziening van het gewestplan Oostende-Middenkust, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2001, werden er voor delen van de Oosteroever enkele belangrijke wijzigingen doorgevoerd:

- de herbestemming naar stedelijk ontwikkelingsgebied (noordelijk en oostelijk deel langs de Koninklijke Baan)
- zone met cultuurhistorische waarde (Fort Napoleon)
- zone voor recreatie (langs de Koninklijke Baan)
- natuurgebied

BPA Militair Hospitaal



Het Bijzonder plan van aanleg nummer 140.01 "Militair Hospitaal", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 17 november 2003.

Volgens het BPA (Bijzonder Plan van Aanleg) nummer 140.01 "Militair Hospitaal", geldt voor het betrokken gebied de volgende bestemming:

- Gemengde woonzone (zone X) met een oppervlakte van 33.965 m². De hoofdbestemming is de woonfunctie. Nevenbestemmingen zijn kantoren, vrije beroepen, handel, diensten en horeca. De terreinbezetting mag maximaal 40% bedragen en de V/T verhouding mag maximaal 1 bedragen. Van de niet bebouwde ruimte moet minimaal 50% als groenzone aangelegd worden. De meeste van de bestaande gebouwen zijn in het bestemmingsplan gemerkt als waardevol pand.

- Bufferzone (zone BU): hoofdbestemming is het vormen van een overgang tussen het woonproject en de duinen (aanpalend natuurgebied). In deze zone geldt een maximale terreinbezetting van 5%. Deze zone moet overheersend een karakter krijgen dat aanleunt bij dat van de duinen.
- Openbaar domein (zone OD). In deze zone geldt een maximale terreinbezetting van 5%. De inrichting van het openbaar domein kan o.a. bevatten: alle infrastructuurwerken t.b.v. het verkeer (alle vervoerswijzen), de openbare verlichting, groenaanplantingen, straatmeubilair m.i.v. schuilhuisjes, fietsstallingen, speeltoestellen en in het algemeen alles wat de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid alsook de attractiviteit van de omgeving kan verhogen.

Duinendecreet / Ramsar / VEN 1993



- Duinendecreet
Het duinendecreet van 14 juli 1993 beschermt delen van de kustduinen met een zeldzame of onvervangbare geomorfologische constellatie en biologische waarde. Hier gaat het om de duinen rond Fort Napoleon.
- Ramsargebieden
Het betreft de afbakening van zones van natuurlijke habitats en vogelsoorten. In de omgeving van Oostende is de duinenstrook van de Havengeul tot de Haan afgebakend.
- Afbakening VEN-gebieden
De afbakening van het Vlaams Ecolmogisch Netwerk (VEN) wordt in verschillende fasen gerealiseerd waarbij 'Grote Eenheden Natuur' (GEN) worden afgebakend. In de omgeving van Oostende werden de duinen van de middenkust afgebakend.

Beschermd erfgoed 1976



Bij Koninklijk besluit van 06.07.1976 werd beschermd:

- als monument: het Fort Napoleon
- als landschap: de omgeving van Fort Napoleon. Het als landschap beschermd gebied omvat duinstrook, "Duin en zee" exclusief de gebouwen, het Vuurtorendok en de onbebouwde omgevende gronden en een driehoekig gebied begrepen tussen de Koninklijke Baan, de Napoleonlaan en de Fortstraat.

3.5 Actuele projecten

1 Zeereepduinen

- aanleg en inrichting van het openbaar domein
- het ecologisch revaloriseren van het duingebied en het aanleggen en inrichten van een multifunctioneel stadspark ten zuiden van de duinengordel

2 Maritieme site Oostende

- renovatie slipway (scheepswerf)
- uitbouw socio-cultureel ontmoetingscentrum

3 Fort Napoleon

- heraanleg van het glacis

4 Duin en Zee

- heraanleg buitenruimte

5 Militair Hospitaal

- ontwikkeling woningbouwproject

6 Verplaatsing tramberm Koninklijke Baan

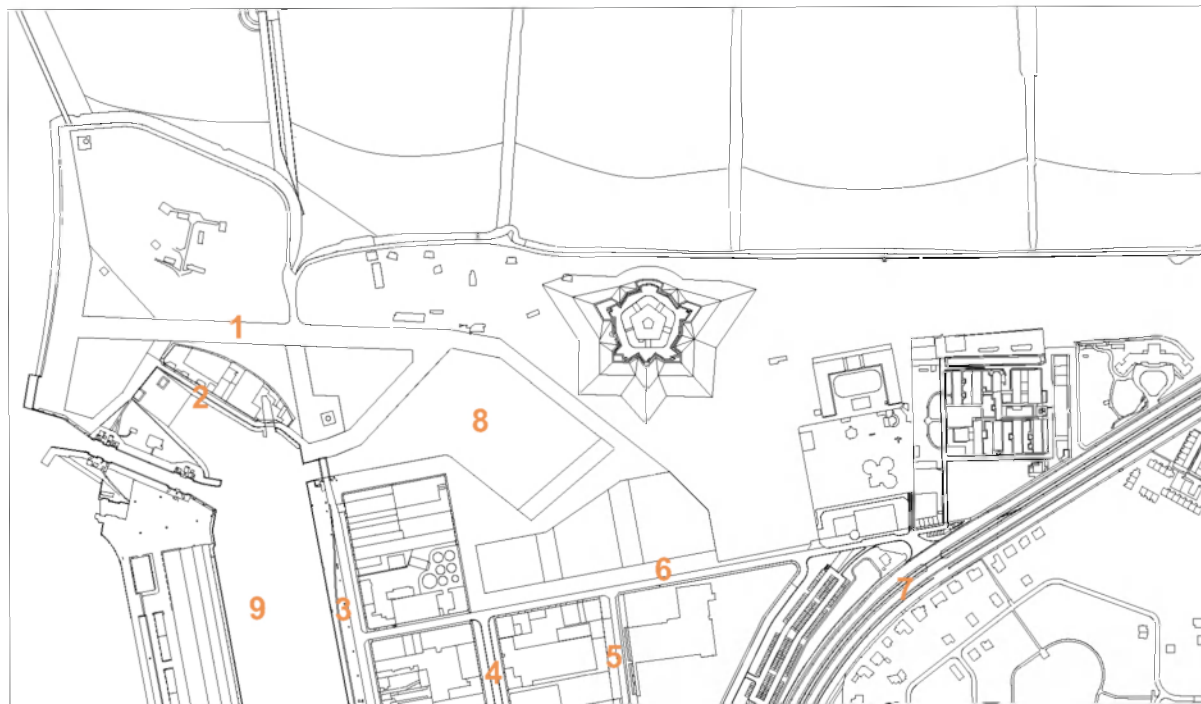
7 Bouw Oosterstaketsel

- inplanting en vorm indicatief



3.6 Straatnamen

- 1 Vuurtorenweg
- 2 Slipwaykaai
- 3 Hendrik Baelskaai
- 4 Victorialaan
- 5 Napoleonlaan
- 6 Fortstraat
- 7 Koninklijke Baan
- 8 Vuurtorendok
- 9 Visserijdok

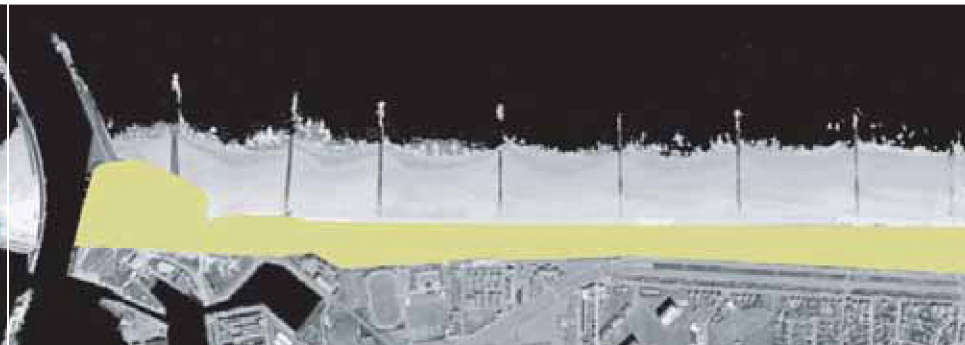
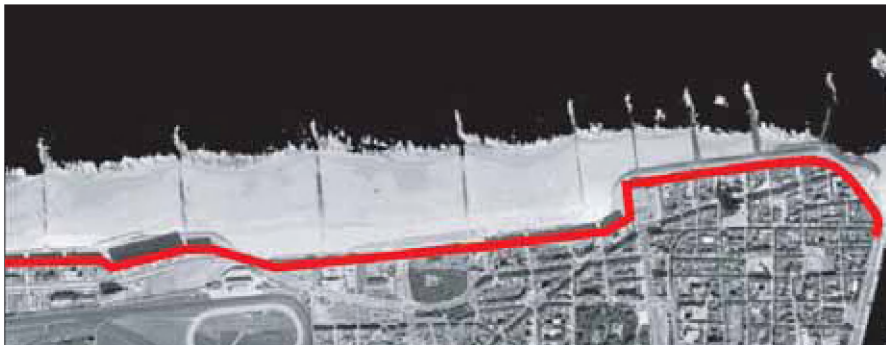


4. Stadsontwerp

Dit stadsontwerp gaat uit van en heeft betrekking op het stedelijk ontwikkelingsgebied zoals aangeduid in het vigerend gewestplan. Van zodra deze bestemming op basis van de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende en van de afbakening van het havengebied zou worden gewijzigd of aangevuld en vastgelegd wordt in een ruimtelijk uitvoeringsplan, zal het stadsontwerp geactualiseerd worden.

4.1 Landschappelijkheid

4.1.1 Stedelijk trefpunt westeroever <> Oosteroever



Macroschaal

In de afbakening van het stedelijk gebied Oostende worden volgende landschapseenheden, structurele elementen en componenten onderscheiden op de site van Oosteroever:

- gave landschappen: duinen van de oostkust
- stadslandschappen: verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk 'de kust'
- ankerplaatsen: duinen van de Oostkust
- markante terreinovergangen: overgang strand-duinen
- open-ruimteverbindingen: de duinen van de Oostkust

In de Landschapsatlas (opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen) worden volgende elementen vernoemd:

- De graduele overgang van strand naar duinen is gaaf en natuurlijk waarbij sommige duinen restanten vormen van vroegere duinenlandschappen. De diverse reliëfs- en vochtigheidsgradiënten zorgen voor een gevarieerde en rijke flora die naar uitzicht gradueel verandert van oost (duinbos) naar west (duinstruweel en duin graslanden). De langgerekte duinengordel vormt voor talrijke fauna een ideaal biotoop.
- Het Fort Napoleon vormt belangrijk bouwkundig en

militair erfgoed. Het is één van de weinige bewaarde forten uit het begin van de 19e eeuw.

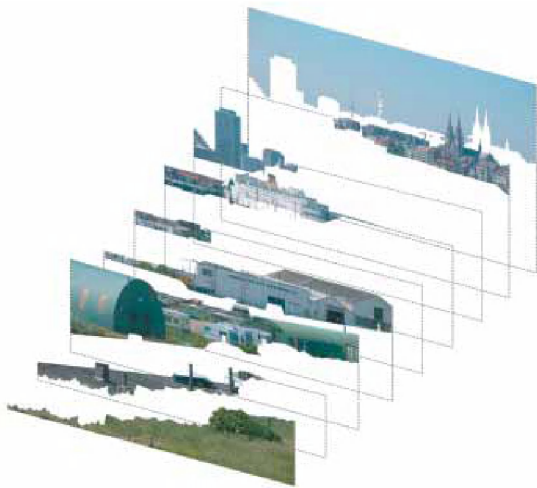
- De duingordel vormt een visuele barrière tussen het strand en de bebouwing achter en in de rest van het duinfront.

De voorgenoemde elementen volgen uit een analyse op macroschaal. Deze worden hierna aangevuld met elementen die van belang zijn op schaal van de site Oosteroever (microschaal).



Microschaal

Door de hoogteverschillen en de openheid van het gebied zijn op bepaalde plaatsen verre doorzichten mogelijk die een caleidoscoop van beelden in zich dragen. Verschillende functies, texturen, schalen en gebruiken van het landschap worden in één beeld samen geplaatst. De rijkdom die in die 'collage' vervat zit is kenmerkend voor de site en moet indien mogelijk behouden of versterkt worden. Daarom worden verder in dit hoofdstuk een aantal van die elementen weergegeven omwille van hun structurerende, esthetische of kenmerkende waarde voor de site. Deze elementen vormden een aanzet voor het ontwerpend onderzoek.



Te behouden zichten

Naast het onmiskenbaar belang van enkele bakens in het gebied (vb. Fort Napoleon, vuurtoren), dient er ook de nodige aandacht besteed te worden aan de visuele relaties en zichtassen.



Zicht vanuit en naar

historisch stadscentrum

De site laat door haar openheid verre doorzichten toe vanaf het historisch centrum van Oostende tot aan de hoogbouw van Bredene.

Zicht op haven

De openheid van de dokken creëert doorheen het gebied zicht op de havenactiviteit.

Zicht van op het strand

Vanop het strand vormt de duinenrij een buffer naar de achterliggende industriële bebouwing.

Zicht langsheen Baelskaai

De Baelskaai kent een gevarieerde skyline, waarvan de vuurtoren een baken vormt voor de site.

Zicht op Fort Napoleon

Vanaf de Koninklijke Baan en langsheen de duinenrij is het Fort duidelijk zichtbaar.

Zicht op duinenrij

Gezien vanaf het industriële grid vormt de duinenrij een duidelijk herkenbare groene rand van de site.



Wandeling doorheen divers landschap

Door de topografie en de openheid van het gebied wordt de bezoeker ervan geconfronteerd met een grote diversiteit aan beelden. Een wandeling doorheen de duinen geeft voortdurend wisselende zichten en perspectieven op de haven, de zee, de historische stad, het Fort Napoleon, e.a.



zichten

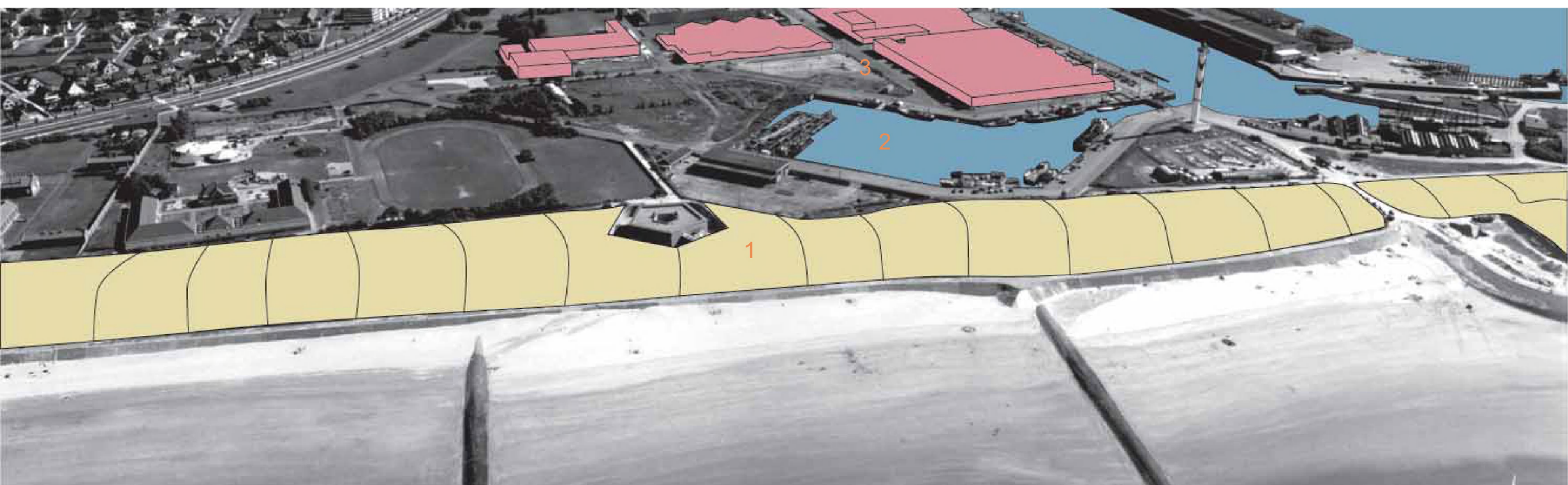
1 Oosterstaketsel / 2 fort Napoleon / 3 dokken / 4
vuurtoren / 5 batterij Halve Maan / 6 skyline Oostende /
7 MSO en skyline haven / 8 as vuurtoren-Hendrik Baels-
kaai / 9 slipway en skyline Oostende / 10 slipway



Gestructureerd landschap

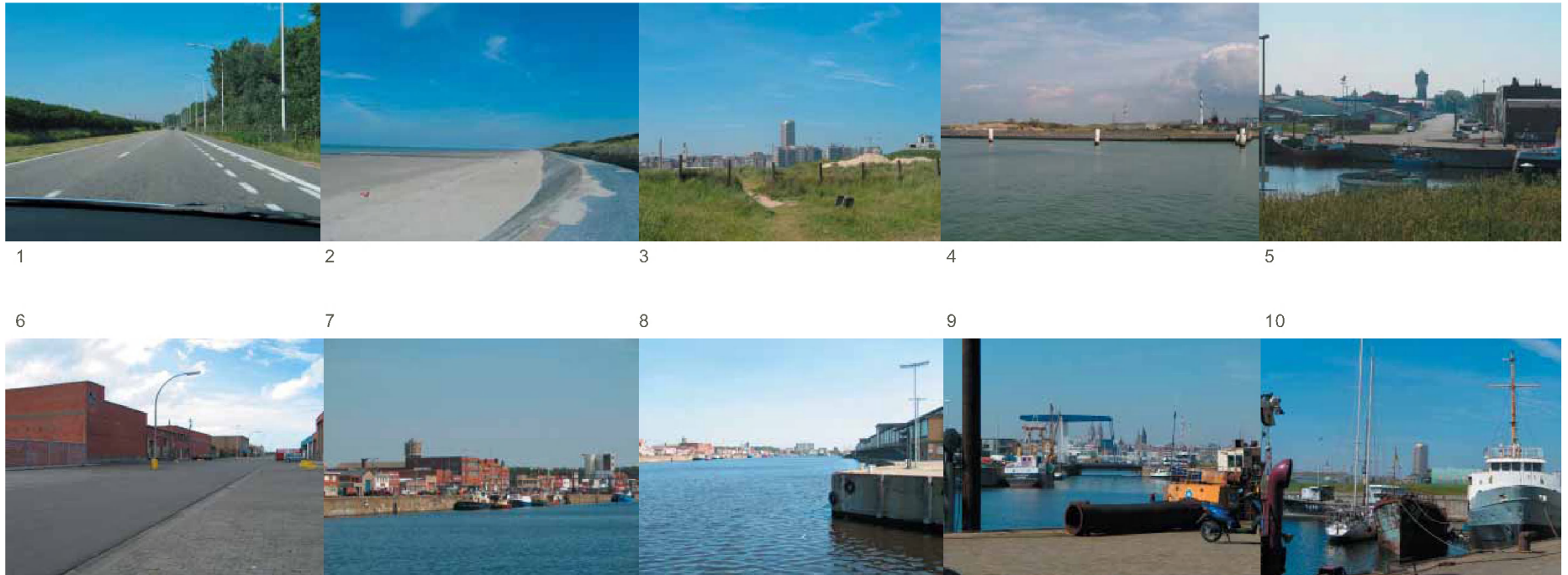
Op de site zijn een aantal grote landschappelijk structurende elementen te onderkennen die het beeld van de site bepalen.

Ze zijn omwille van hun historische waarde, hun huidige dynamiek of hun ruimtelijke impact verbonden met het karakter van het gebied. Om die reden zullen de duinen (1), de dokken (2) en het industrieel grid (3) het kader vormen voor de verdere ontwikkeling van de site.



beelden

1 Duinenrij langs Koninklijke Baan / 2 duinenrij als grens
van het strand / 3 zicht vanuit de duinen / 4 zicht op de
duinen vanaf historische stad / 5 industrieel grid: as op
de watertoren / 6-7 industrieel grid / 8-10 dokken



Versnipperd landschap

Hoewel de site gekenmerkt wordt door een grote openheid, ontstaat er toch een sterk versnipperd beeld van het landschap in dit gebied. Dit wordt hoofdzakelijk teweeggebracht door het 'informeel' en tijdelijk karakter van het ruimtegebruik op vele plekken. De zeilclub, de hondenschool, het oefenterrein van de rijsschool, de parkings, het voetbalterrein, de grondopslagplaats, de bermen van het havendok etc, hebben elk hun eigen inrichting en infrastructuur, hetgeen een heterogeen beeld van het gebied tot stand brengt.

Die variatie vormt voor een groot deel de rijkdom van het landschap in dit gebied. Daartegenover staat dat het informeel ruimtegebruik en de diversiteit ervan onduidelijkheid veroorzaakt over het statuut van de open ruimte: Wat is privaat en wat is publiek? Tot waar loopt het huidige duinenlandschap? Waar loopt de openbare weg? ...

De inzet van het stadsontwerp zal erin bestaan om de diversiteit aan gebruiken van de open ruimte te behouden, maar elke zone een duidelijk statuut te geven in een

stedelijke context die gevormd wordt door de toevoeging van een (kritische) bouwmassa.



beelden

1 speelterreinen Duin & Zee / 2 duinbosjes / 3 hondenschool / 4 'terrain vague' / 5 oefenterreinen rijsschool / 6 parking / 7 loods / 8 zeilclub / 9 weeginstallatie vrachtwagens / 10 grondopslag



4.1.2 Flexibiliteit < > Duurzaamheid

De keuze voor de gevolgde ontwerpstrategie kwam niet enkel tot stand door een analyse van de landschapelijke eigenschappen van de site, maar ook door de keuze voor een specifieke houding ten aanzien van het stedelijk ontwikkelingsgebied. Bij deze houding staat de keuze voor een hereniging met de historische stadskern centraal. Dit impliceert dat ervoor gekozen

wordt om enerzijds de bebouwing niet te concentreren rond de Koninklijke Baan, maar een beweging te maken naar de haven en de historische stadskern toe. Anderzijds impliceert de keuze dat er, in gelijkenis met de historische stad, gekozen wordt voor een duurzame footprint van de bebouwing (in tegenstelling met de flexibele footprint van de haven). Het gebied van het industrieel

grid, dat niet als havengebied mag gezien worden, maar dat evenmin kan beschouwd worden als een zone met een duurzame footprint, krijgt een eigen aanpak. Gezien de bestaande activiteit, maar ook de druk die de realisatie van het stedelijke ontwikkelingsgebied zal teweegbrengen, wordt voor deze zone een strategie voorzien die deze druk moet opvangen en kwalitatief ombuigen.

flexibele footprint van de haven



duurzame footprint



ontwerp versus strategische aanpak



4.1.3 Afbakening mogelijke bouwzones

Bestaande toestand

De afbakening van de zone voor stedelijk ontwikkelingsgebied omvat een aantal percelen die niet ingezet worden voor nieuwe bebouwing (duinen, Duin&Zee, etc). Dit betekent dat de nieuwe bebouwing denser zal moeten gerealiseerd worden op de gekozen plekken om de vooropgestelde dichtheden uit de Afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied Oostende te behalen.



Stedelijk ontwikkelingsgebied

In het vigerende gewestplan 'Oostende Middenkust', wordt de site Oosteroever als een strategisch ontwikkelingsgebied aangeduid omwille van

- de directe relatie met de zee die het gebied penetreert
- het unieke landschap in een stedelijke omgeving
- de onmiddellijke nabijheid en verwevingsmogelijkheden met stedelijke centrumactiviteiten, toeristisch-recreatieve functies en het havengebeuren.
- de goede ontsluitingsmogelijkheden, zonder te lijden te hebben van doorgaande verkeersstromen die de leefbaarheid bezwaren.



Ontwikkeling jachthaven en MSO

Het bestaande havendok wordt behouden in het gebied en verder ontwikkeld tot een jachthaven, die een trekpleister moet worden op de site. De slipway voor scheepsherstelling - die een beschermd monument is - wordt gebruikt door de Maritieme Site Oostende voor het verder ontplooiën van haar activiteiten.



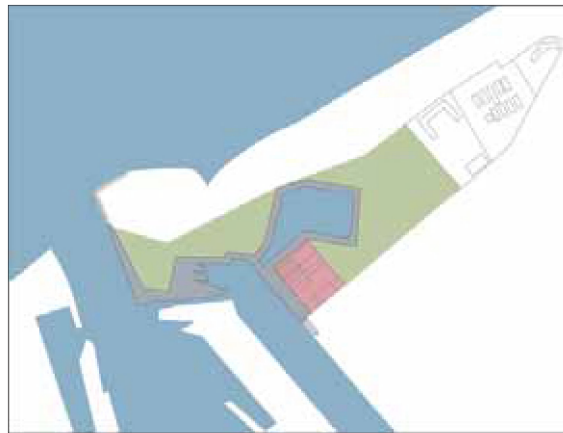
Kades als publieke ruimte

De kades langs de havengeul, de dokken, de Marijteme Site Oostende en het Vuurtorendok worden ingericht als publieke ruimte.



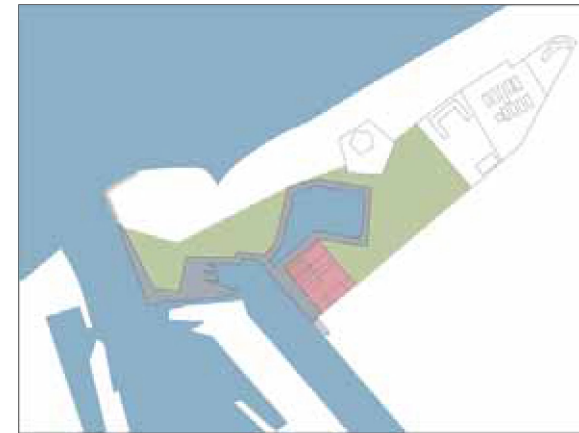
Behoud van bestaande bebouwing

De sites van het Militair Hospitaal, het Zeemanshuis van de Stichting Godtschalck, Duin & Zee en het Frimout-center, behouden hun bestaande contouren en krijgen eigen projecten. Het industrieel grid behoudt eveneens zijn footprint, maar wordt gestaag getransformeerd tot woongebied. Hiervoor wordt een eigen strategie bepaald die later wordt toegelicht.



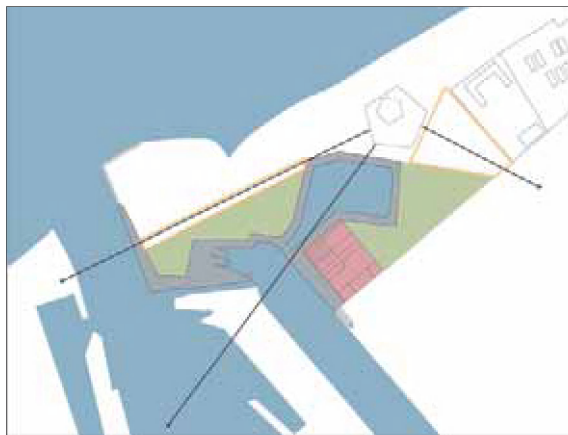
Uitbouw van Fort Napoleon

De aanleg van het glacis rond het Fort Napoleon, neemt een deel van de ruimte in van het stedelijk ontwikkelingsgebied.



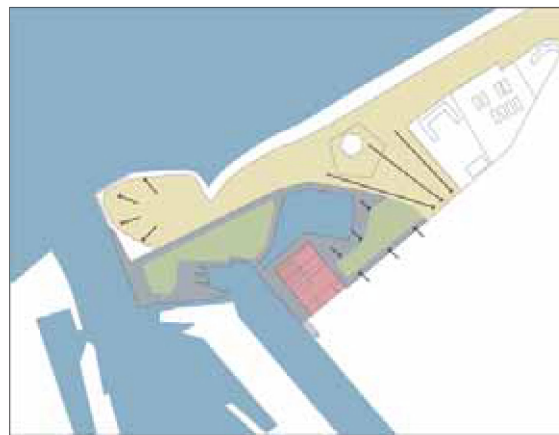
Vrijhouden zichtlijnen Fort Napoleon

Om het Fort Napoleon als ankerpunt binnen de ruime schaal van de site te behouden, dienen een aantal zichtlijnen gevrijwaard te worden vanaf de Koninklijke Baan en vanaf de historische stadskern langsheen de duinenrij.



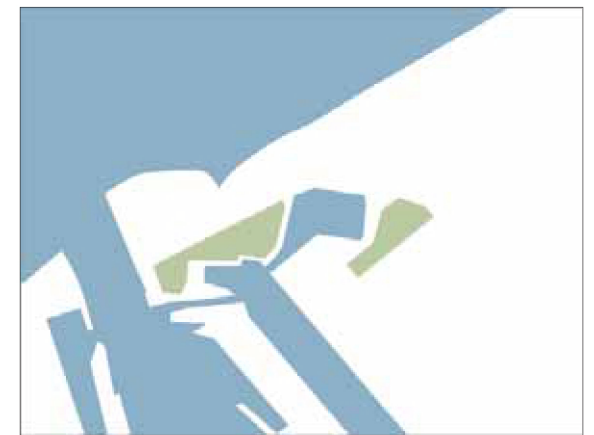
Vervolledigen van duinenlandschap

De verschillende entiteiten (bebouwing, havendok, publieke ruimte, duinen) worden sterker met elkaar verweven door het vervolledigen van het duinenlandschap: enerzijds tot aan de Fortstraat, anderzijds tot aan de kop van Oosteroever. De projectzone ten zuiden van het Vuurtorendok wordt verder verfijnd in relatie tot de publieke ruimte rondom het dok.



Maximale footprint bebouwing

De voorgaande ingrepen omtrent aanleg van publieke ruimte, behoud van bestaande bebouwing, landschap, etc. resulteren in de footprint voor projectzones op de site, waar nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd. Deze footprint moet gelezen worden als een maximale enveloppe, die hierna verder verfijnd wordt door het opleggen van randvoorwaarden en het beschrijven van gewenste karakteristieken van de toekomstige site.



4.1.4 Studie weefselstructuur projectzones

Morfologie

Voor de invulling van de afgebakende projectzones werd onderzocht welke morfologie het meest geschikt zou zijn voor dit gebied. Daarbij werd in eerste instantie gekeken naar de inzetbaarheid van de bouwtypologiën die in de nabije omgeving terug te vinden zijn.

Industrieel grid

Het industrieel weefsel bestaat uit dense en relatief lage bebouwing op diepe, smalle kavels. Door de typische smalle en diepe percelen wordt hier nu geen hoge dichtheid behaald. De open ruimte is er van een zeer grote schaal.



Historische stadskern

De bouwblokken in het historisch stadsweefsel zijn een stuk kleiner dan deze in het industrieel grid. De bebouwing bestaat uit hoge volumes (4 à 8 lagen) die aan de voorkant van de kavel staan en vaak worden aangevuld met een achterbouw.



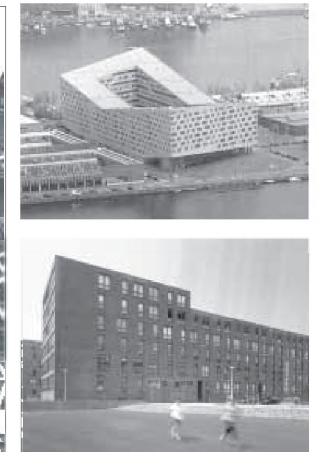
Militair hospitaal

Het weefsel kent een lage dichtheid en bestaat uit lage paviljoenen in een open ruimte die bepaald wordt door tuinen en publiek domein.



Extern: nieuwe typologie

Omwille van het unieke karakter van Oosteroever wordt er gezocht naar een nieuwe typologie die de schaal van het industrieel grid, de densiteit van de historische stad en het open karakter van het militaire hospitaal probeert te verenigen.

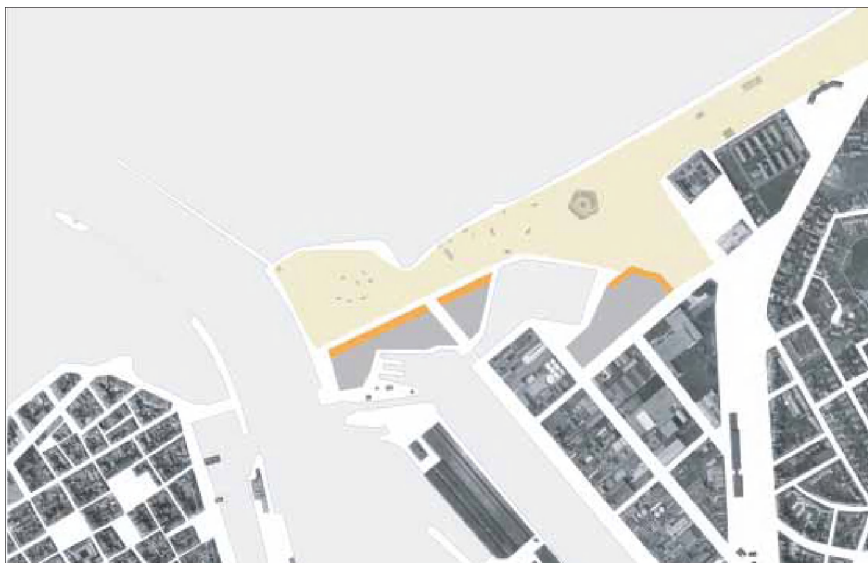


4.1.5 Randvoorwaarden projectzones

Binnen de keuze voor een nieuwe bouwbloktypologie voor Oosteroever zijn er een aantal randvoorwaarden die bepalend zijn voor verdere ontwerpkeuzes.

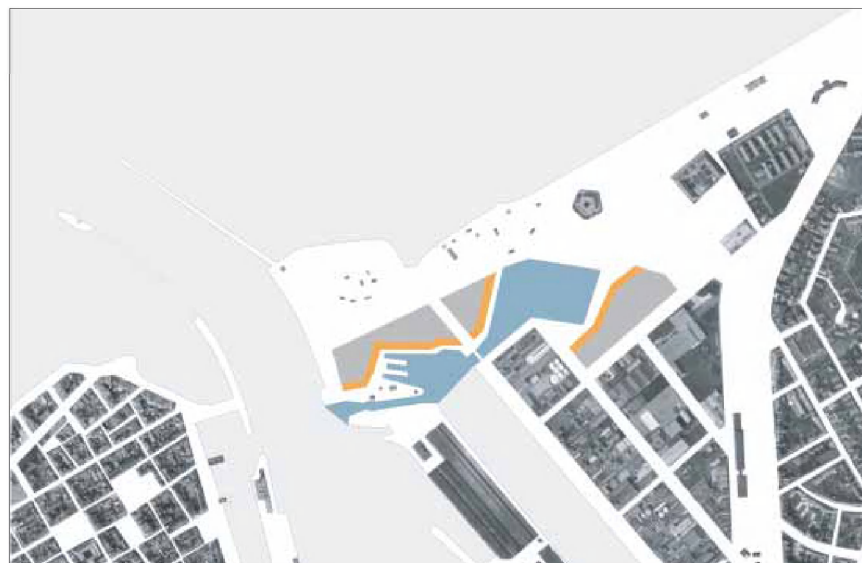
Duinenfront

De randen van de afgebakende bouwzone dienen op een gepaste manier te reageren op het aangrenzende duinenlandschap. Bijvoorbeeld door een verscheidenheid in de hoogtes van de bouwvolumes zelf worden enerzijds de zichten vanuit de blokken kwalitatiever en anderzijds wordt zo ook de diversiteit in de zichten vanop het strand geoptimaliseerd.



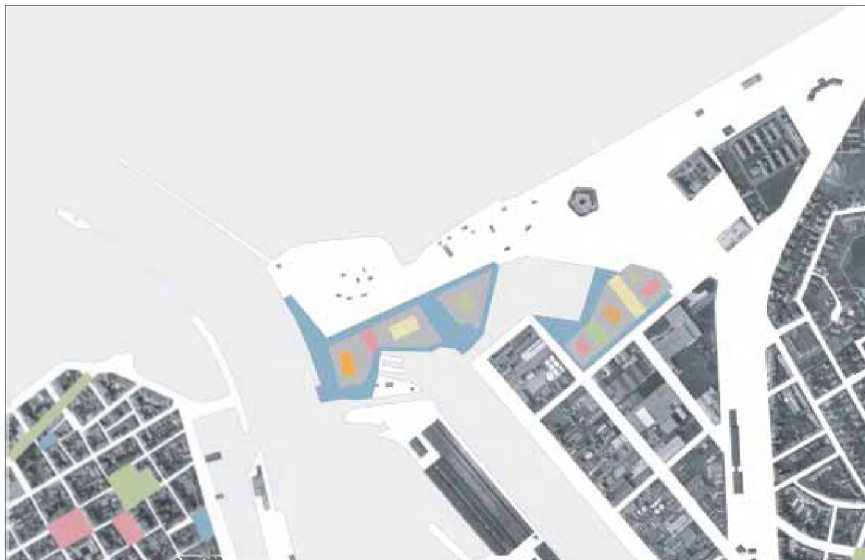
Waterfront

De ligging aan de dokken laat toe om bouwblokken te realiseren die genieten van de weidse zichten van de haven (commerciële activiteiten, kantoren, woningen kunnen uitkijken over het water).



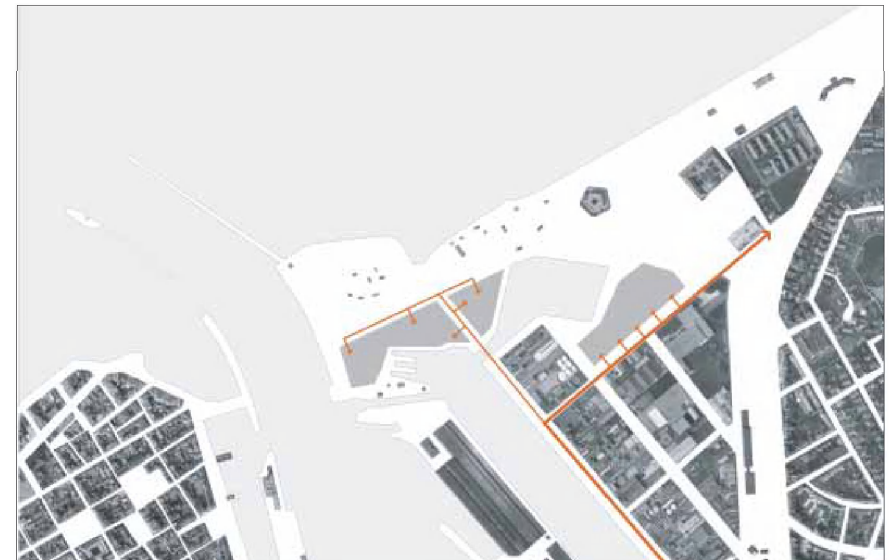
Publieke ruimte

Naar het voorbeeld van de historische stad streven we naar de aanwezigheid van diverse stedelijke ruimtes van verschillende schaal en sfeer. We onderscheiden de kades, de doorgangen tussen de bouwblokken en de publieke binnenruimtes aan de binnenkant van de bouwblokken. Om het hele gebied een sterke eigenheid te geven is het ook belangrijk al deze verschillende ruimtes op een coherente manier te kunnen inrichten.



Ontsluiting

De belangrijkste ontsluiting van de site gebeurt via de Hendrik Baelskaai en via de Fortstraat. Bij de blokken die langs de duinen liggen wordt er een zone voorzien tussen de bouwblokken en de duinen, waar sporadisch autoverkeer is toegestaan. Voor de andere blokken gebeurt de ontsluiting rechtstreeks via de Fortstraat. Er wordt tegelijkertijd mogelijkheid voorzien tot kleinschalige commerciële activiteiten in de blokken langs de Fortstraat.



4.1.6 Besluit: Inzet van het stadsontwerp

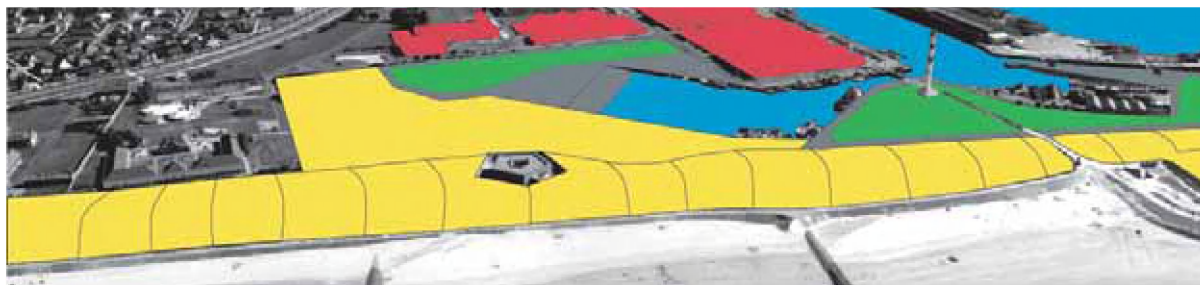
De bestaande landschappelijke structuur wordt in belangrijke mate bepaald door de duinenrij, de dokken en het industrieel grid. Deze moeten verder ingezet worden bij de ontwikkeling van de site.



Een groot aandeel van de kavels op de site kennen een informeel gebruik. Het naast elkaar bestaan van al deze gebruiken - grondopslag, hondenschool, oefenterrein rijschool, etc - maakt dat het hele gebied een onduidelijk statuut krijgt.



De versnipperde open ruimte wordt samengebald en opnieuw gedefinieerd. Daarbij zijn het net de bestaande structurerende elementen (duinen, industrieel grid, blokken, ...) die de uitgangspunten vormen voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De introductie van een kritische hoeveelheid nieuwe bouwmassa (groene zone op de tekening) zorgt voor een nieuw evenwicht in de omgeving. Een omgeving waarbij niet dogmatisch wordt beantwoord aan één beeld, maar waarbij een genuanceerde compositie van zeer sterke, maar onderling zeer verschillende sferen zorgen voor een boeiende stedelijke ruimte, waar zowel gebruiker als passant zich thuis kunnen voelen.



4.2 Benadering verschillende deelgebieden

Het samenvoegen van de ambities op niveau van landschap, het afbakenen van de bouwzones en de keuze van de weefselstructuur vertaalt zich in een zonering van het gebied. Er worden daarbij vijf lagen onderkend: het duinenlandschap, de verharde publieke ruimte, het water, de dokblokken en het industrieel grid. Voor elk van deze lagen zullen een aantal randvoorwaarden en ambities meegegeven worden voor de concrete ontwikkeling en realisatie. Deze randvoorwaarden zijn essentieel omdat ze garant staan voor de eigenheid, de ervaring en het functioneren van de plek. Het bijhorende plan dient daarbij veeleer als een weergave van de intenties en ambities, dan als een rooilijnenplan gelezen te worden.

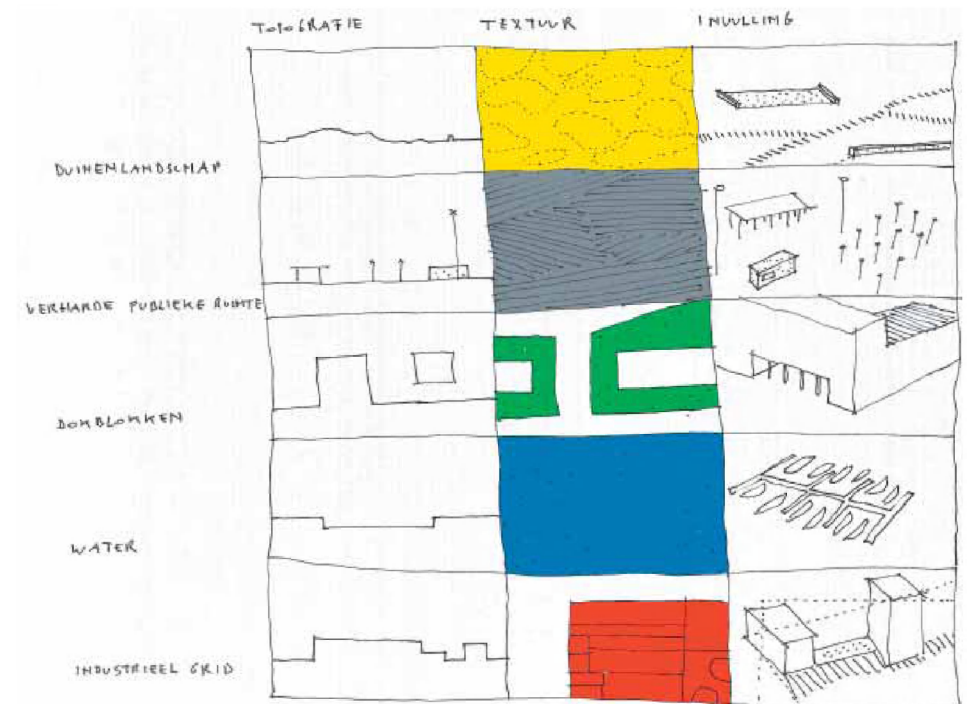
De bestaande enclaves van het Militair Hospitaal, het Zeemanshuis, Duin & Zee en Earth Explorer vormen projectzones op zich, die in grote mate geïntegreerd deel uitmaken van het gehele gebied.

Het gebied ten zuidwesten van de Batterij Halve Maan is hier indicatief als duinenlandschap ingekleurd. Deze situatie is van toepassing indien de haven niet langer wenst gebruik te maken van deze zone.

Duinenlandschap	
Verharde publieke ruimte	
Water	
Dok-blokken	
Industrieel grid	
Bestaande enclaves	



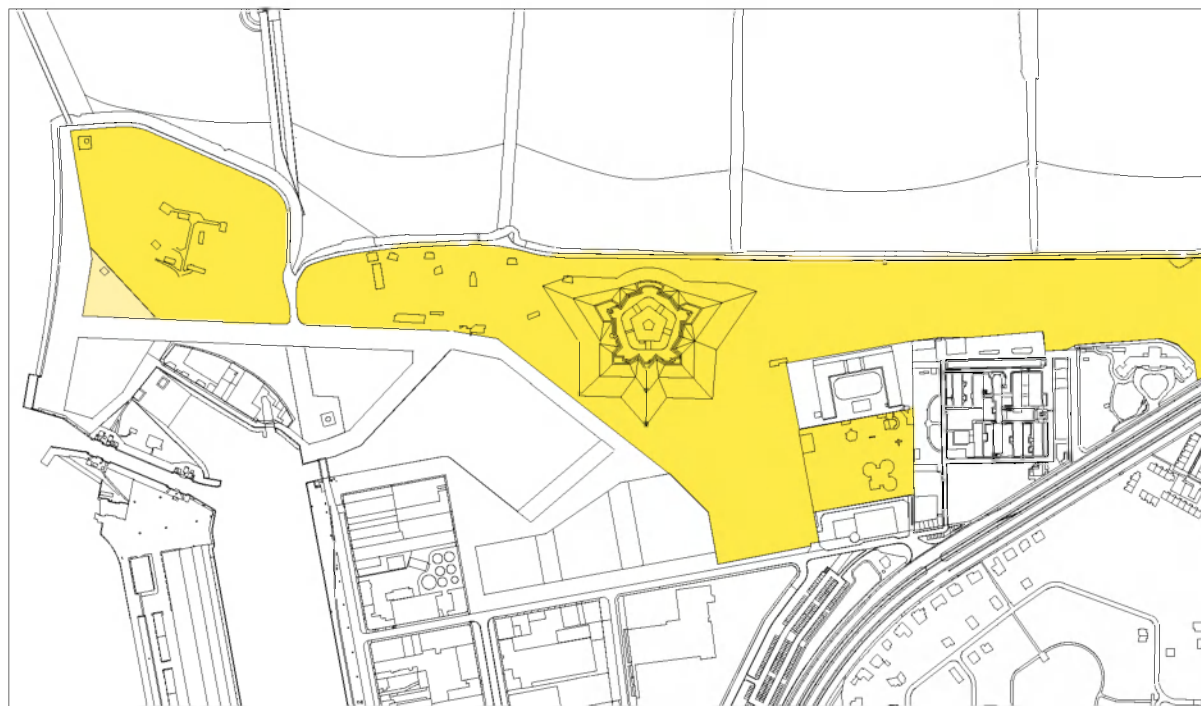
Binnen de verschillende deelgebieden die onderkend worden dienen de topografie, textuur en invulling het onderwerp te vormen van een ontwerp of ontwerpmatig onderzoek. In het kader van deze studie worden hierover nog geen bindende uitspraken gedaan. Wel worden suggesties gegeven bij de aanzet van de ontwerpdefinities in hoofdstuk 5.



4.2.1 Duinenlandschap

De afbakening van het duinenlandschap breidt de duinenzone uit in zuidelijke richting tot tegen de Fortstraat. In westelijke richting flankeren de duinen de havengeul. Dit bestendigt de waarde van de duinengordel en zet de aanwezigheid ervan in als een middel om de homogeniteit en kwaliteit van de natuurlijke open ruimte te versterken. Het duinenlandschap kan daarbij als een drager functioneren van verschillende gebruiken in het gebied: wandelpaden tussen de bunkers, houten kade langsheen de dokken, speelterreinen voor de kinderen van Duin & Zee, etc.

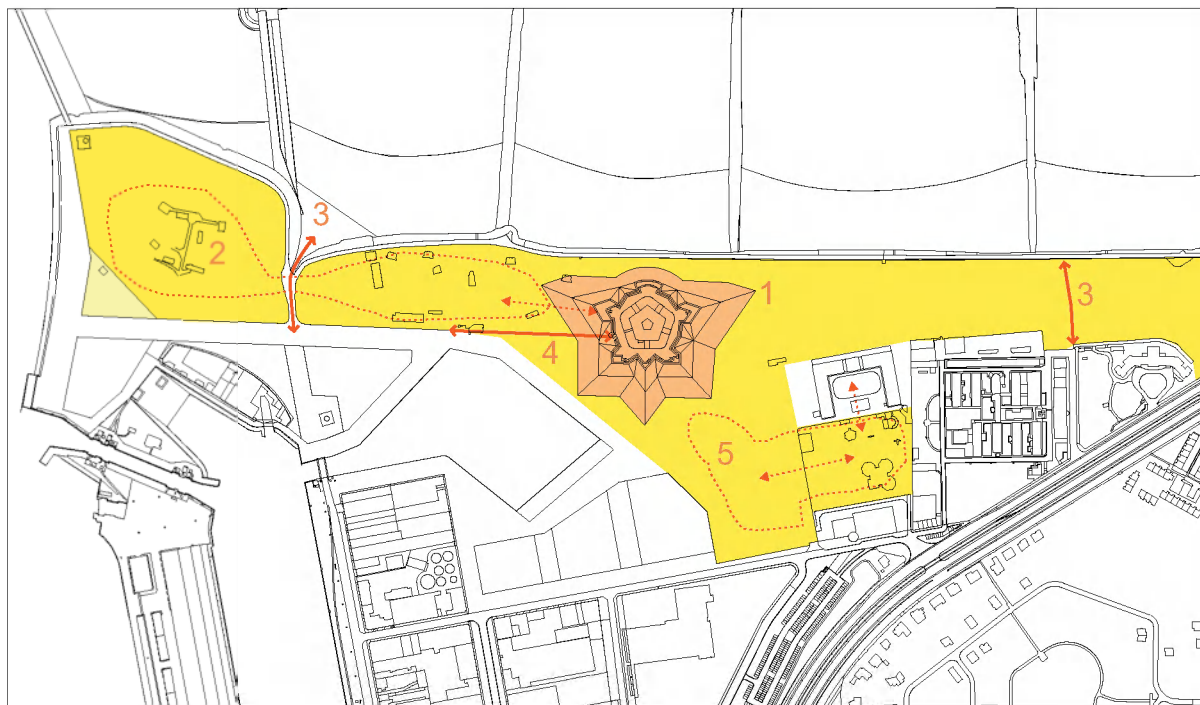
De inrichtingen van het gebied die elk van deze gebruiken vereisen, dienen zoveel mogelijk op elkaar afgestemd te worden zodat dit duinenlandschap met een duidelijke identiteit en een sterke consistentie gepresenteerd wordt.



Randvoorwaarden voor verder ontwerp

Volgende inrichtingen en ingrepen zijn voorzien en moeten zoveel mogelijk op elkaar afgestemd worden.

- 1 Aanleg glacis rond Fort Napoleon
- 2 Ontwikkeling terrein Hundius- en Halve Maan-batterij
- 3 Vrijhouden van een doorgang naar zee. De westelijke doorgang moet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd havenverkeer. De oostelijke doorgang doorheen de duinen is enkel geschikt voor voetgangers.
- 4 Aanleg publieke- en diensttoegang Fort Napoleon
- 5 Aanleg speelruimte voor Duin & Zee



4.2.2 Verharde publieke ruimte

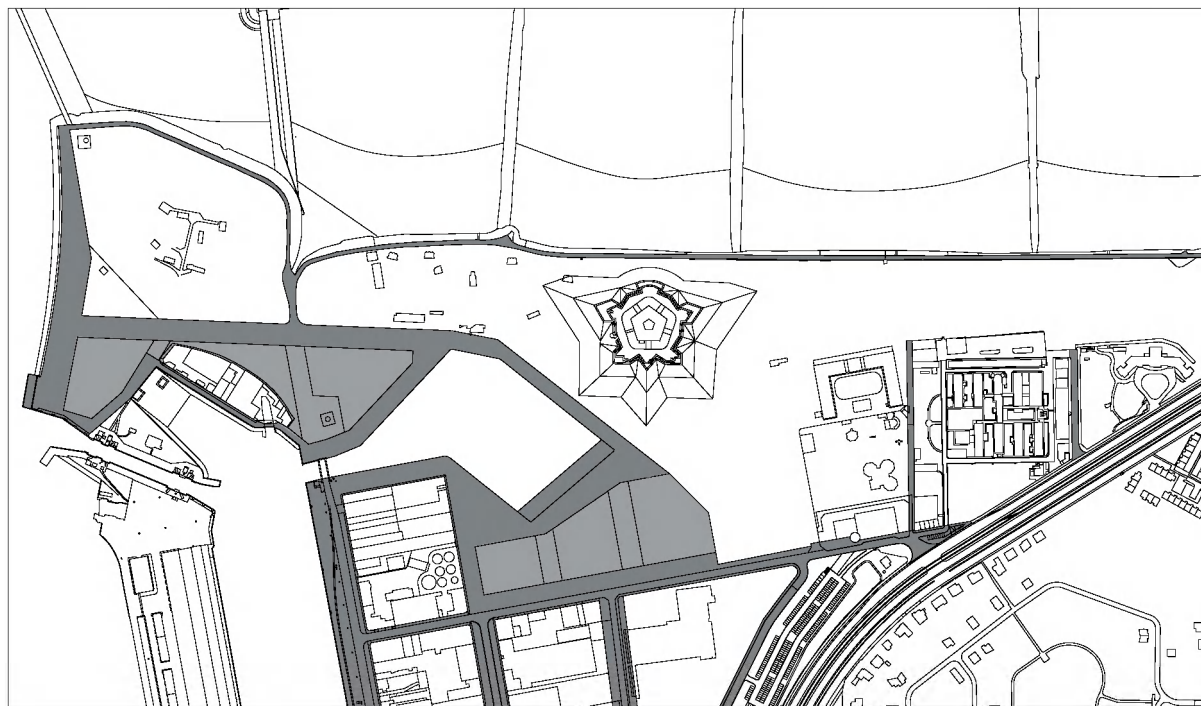
De afbakening van de verharde publieke ruimte is gebaseerd op de reeds aanwezige verharde publieke ruimte en breidt deze verder uit i.f.v. een aantal functionele eisen en kwaliteiten die nagestreefd worden. Rondom de dokken dient een verharde strook voorzien te worden die het onderhoud aan de kademuuren toelaat. Tussen de zuidelijke projectzone en het Vuurtorendok is voldoende open ruimte nodig om de jachten uit het water te halen voor onderhoud. Het gebied langsheen de havengeul wordt als kwalitatieve open ruimte ingericht die het Oosterstaketsel verbindt met de dokken.

Voor het ontwerp van de verharde publieke ruimte op de site geldt als belangrijkste regel dat er gestreefd moet worden naar homogeniteit en eigenheid bij de aanleg van de publieke ruimte.

Die homogeniteit moet het unieke karakter van de plek in haar geheel benadrukken. Omwille van de lange fasering van het project is te vermijden dat elke fase een autonoom karakter krijgt. De samenhang van de publieke ruimte kan zich op verschillende manieren gaan vertalen, bvb. door de keuze van één vloermateriaal voor de volledige site of door de keuze voor een bepaald type straatmeubilair, etc.

De aanleg van de publieke ruimte dient eveneens de eigenheid van het gebied te ondersteunen. Het gebied heeft zich doorheen de geschiedenis ontwikkeld volgens zijn eigen logica, onafhankelijk van de his-

torische stadskern. Die eigenheid van de plek dient vertaald te worden in de aanleg van de publieke ruimte, bvb. door gebruik van specifieke elementen voor de inrichting die zich onderscheiden van de rest van de stad (vloermateriaal, vormgeving paviljoenen, luifels, straatmeubilair, etc.)



Randvoorwaarden voor verder ontwerp

De inrichting van de publieke ruimte wordt in grote mate bepaald worden door de gewenste verkeerssituatie en -intensiteit enerzijds en de beoogde kwaliteit van het verblijfskarakter anderzijds. In onderstaande kaart wordt een aanduiding gegeven van de verschillende types publieke ruimte.

Het uitgangspunt daarbij is dat de verharde publieke ruimte rondom de dokken verkeersarm ingericht wordt. Voor de zuidelijke projectzone is het daarom van belang dat deze ontsloten wordt via de Fortstraat, zodat verkeer tussen de dokken en de bouwvolumes vermeden wordt. De ontsluiting van de noordelijke projectzone gebeurt via de weg in het verlengde van de Hendrik Baelskaai en voor zover nodig (bvb. voor de haventerreinen aan de havengeul in het westen en voor de toelevering van het Fort Napoleon in het oosten) via de oost-west georiënteerde as die tussen de projectzone en de duinenstrook ligt.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de beoogde bouwprojecten zijn binnen de projectzone te voorzien. Langsheen de hoofdontsluitingswegen kunnen parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien worden. Op de ontsluitingswegen is parkeren veeleer te beperken en dit zeker op het deel van de Vuurtorenweg tussen de Havengeul en het Vuurtorendok. Op topdagen zijn de randparking langs de E. Moreaulaan alsook de beschikbare ruimte op de H. Baelskaai de

aangewezen locaties voor het middellange parkeren.

Verkeersarme zone	
Ontsluitings- of bedieningsweg	
Hoofdontsluitingsweg	
Koninklijke Baan	



4.2.3 Water

In het rapport voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Oostende wordt het belang van de dokken in dit stedelijk ontwikkelingsgebied omschreven als een middel om “het stedelijk gebeuren opnieuw in contact te brengen met de haven.” De directe relatie met de zee die het land penetreert wordt als een unieke potentie aanzien.

Het aandeel water op de site wordt niet gewijzigd. Alle bestaande kades blijven behouden. De enige wijziging is de aanleg van een verdiepte kade tussen het Vuurtorendok en de zuidelijke projectzone. Momenteel is deze oever nog niet aangelegd. Dit speciaal te ontwikkelen profiel van de kade vergroot het contact met het water en biedt extra mogelijkheden voor het ontwikkelen van de jachthaven.



Randvoorwaarden voor verder ontwerp

Naast de reeds bestaande site van de slipway (1), zijn er nog twee andere plekken voorzien op de site waar watergebonden activiteit mogelijk moet worden in de toekomst. Deze plekken (2 & 3) en bijhorende infrastructuur moeten het voorwerp worden van een ontwerpopdracht

- 1 Scheepswerf: slipway, MSO
- 2 Watersport: bergingen in het Oosterstaketsel
- 3 Jachthaven: aanlegsteigers, helling aan dok en eventueel jachtclub en bootwerkplaats



4.2.4 Projectzones

De redenering achter de afbakening van de projectzones werd reeds geïllustreerd in 4.1.3 (Afbakening mogelijke bouwzones). In dit hoofdstuk worden een aantal bepalingen en ambities weergegeven die een rol spelen bij de ontwikkeling van de afgebakende projectzones.

- Elk van de bouwblokken binnen de projectzones onderscheidt zich van de bebouwing in de nabije omgeving door zijn schaal, hoogte en typologie. Hierdoor wordt de identiteit van de site versterkt.
- De footprints die in deze studie vooropgesteld worden voor de realisatie van de bouwblokken mogen niet verder opgedeeld of verkaveld worden. Elke footprint dient te resulteren in één bouwvolume. De rooilijnen moeten daarbij als indicatief geïnterpreteerd worden.
- Per projectzone dienen de bouwblokken zich te presenteren als een samenhangend geheel. De architecturale middelen die daartoe ingezet worden kunnen variëren. De hoogte van de bouwblokken zal bepaald worden door de doelstellingen die in de afbakening van het stedelijk gebied Oostende vooropgesteld worden m.b.t. het aantal te realiseren woningen en de randvoorwaarden die zich opdringen vanuit de omgeving. Aangezien er geen zekerheid bestaat omtrent de realisatie van de twee meest westelijk gelegen bouwblokken, kan er vanuit gegaan worden dat de doelstellingen moeten gerealiseerd worden binnen de overige vier bouwblokken.
- Het gabariet van de bouwvolumes dient rekening te

houden met het aanwezige erfgoed op de site. Voor de noordelijke projectzone gaat het daarbij om de duinen en de vuurtoren. Voor de zuidelijke projectzone gaat het om de nabijheid van het Fort Napoleon.

- Er wordt vooropgesteld dat de bouwblokken een vermenging van verschillende functies omvatten (wonen, werken, commerciële activiteiten), met voor de woningen een maximum van 40% tweede verblijven.
- De nabijheid en veelheid van open ruimte maakt de realisatie van grondgebonden woningen binnen de voor-

gestelde projectzones overbodig. Er kunnen geen tuinen gerealiseerd worden als overgang tussen de projectzones en de publieke ruimte. Wel is het aangewezen om de wooneenheden van een private buitenruimte te voorzien (terras) mits deze binnen het vooropgestelde gabariet ligt.



Randvoorwaarden voor verder ontwerp

De belangrijkste randvoorwaarden m.b.t. de afbakening van de projectzones worden in onderstaande kaart weergegeven.

- bouwblokken te realiseren tegen 2013
- realisatie bouwblokken afhankelijk van de visie van het havenbedrijf en MSO
- semi-publieke ruimte
- ontsluitingsweg die bouwblokken doorsnijdt
- doorgang voor voetgangers/fietsers

- 1 De bebouwing in de noordelijke projectzone dient rekening te houden met de ruimtelijke uitstralingen van de vuurtoren 'Lange Nelle' en de ruimtelijke en historische relatie ervan met de zee.
- 2 De nabijheid van de (lage) duinenrij maakt een aanpassing van het gabariet noodzakelijk langsheen de duinen.
- 3 Het meest oostelijk gelegen bouwblok van de zuidelijke projectzone moet rekening houden met de nabijheid van het Fort Napoleon en de aanwezigheid van het bosje op de hoek van de Vuurtorenweg en de Fortstraat.

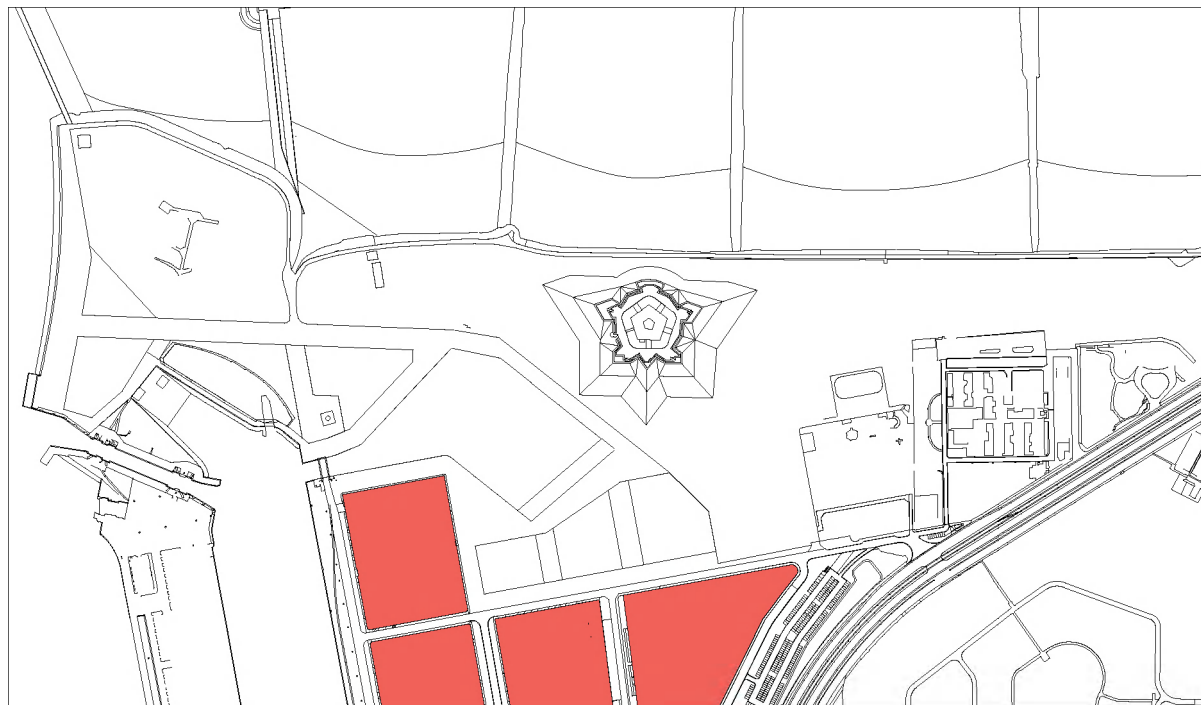


4.2.5 Industrieel grid

De ontwikkeling van Oosteroever zal invloed hebben op de kavels in het industrieel grid. Deze zullen onder druk komen te staan.

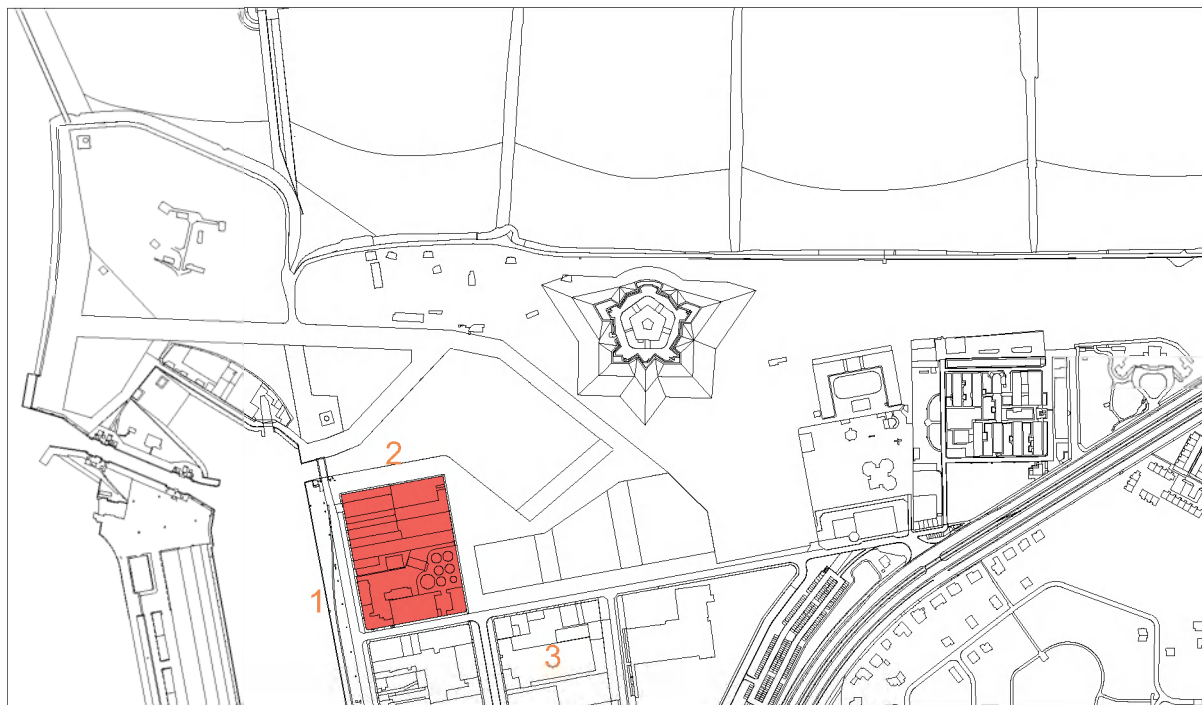
- Daarbij wordt als eerste randvoorwaarde gesteld dat enkel de stukken van het industrieel grid tussen de Victorialaan en de Hendrik Baelskaai onderhevig kunnen zijn aan transformaties. Op de andere delen van het grid dient zoveel mogelijk de bestaanszekerheid van de bedrijven gegarandeerd te worden.
- Er dienen randvoorwaarden vooropgesteld te worden die de ontwikkeling van nieuwe bebouwing in de hand houden. Daarbij moet het onderscheid tussen de bebouwing van het grid en deze van de projectzones centraal staan.
- De grootschalige publieke ruimte van het huidige stratenpatroon dient behouden te worden. De bebouwing moet binnen de bestaande structuur van het grid vallen.
- De nieuwe bebouwing dient uit te gaan van de huidige kavelstructuur. Dit laat toe aan de bestaande bedrijven om hun activiteiten verder uit te oefenen.
- De schaal van de nieuwe bebouwing dient gedifferentieerd te zijn. Op kleine percelen moet de hoogte beperkt blijven (3 à 4 bouwlagen). Op grote percelen kan hoogbouw gerealiseerd worden (8 à 10 bouwlagen). De percelen met hoogbouw en laagbouw moeten zoveel mogelijk gegroepeerd worden.
- De nieuwe bebouwing moet een 'stedelijke dichtheid' nastreven. Daar de hoogte van de bebouwing op kleinere percelen beperkt dient te blijven betekent dit dat er in de diepte zal moeten gebouwd worden.

- Binnen het industrieel grid kan in de toekomst plaats voorzien worden voor zowel wonen, kantoren als industrie. Belastende industriële activiteiten zijn evenwel niet wenselijk.



Randvoorwaarden voor verder ontwerp

- 1 Behoud van de kades
- 2 Behoud van perceelstructuren en benadrukken van het onderscheid tussen grote en kleine percelen.
- 3 Bestaanszekerheid bedrijven

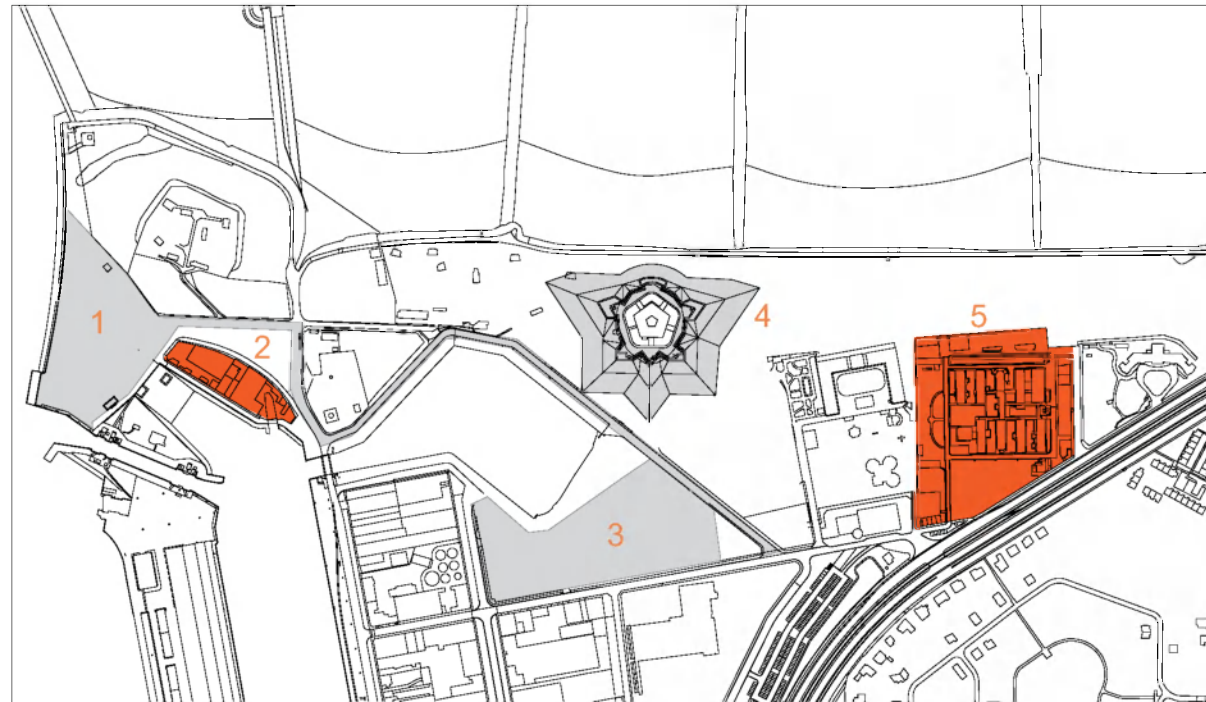


4.3 Fasering

Korte termijn

2005-2007

- 1 Verharding zone C-power
- 2 Reconversie van cultuurwerf en MSO (Maritieme Site Oostende)
- 3 Verharding zone ten zuiden van Vuurtorendok.
Potentiële zone ten behoeve van Cirque du Soleil.
- 4 Aanleg glacis rondom Fort Napoleon
- 5 Realisatie reconversie Militair Hospitaal



Middellange termijn

2007-2012

- 1 Realisatie van het veerpont op de kop van de Oosteroever.
- 2 Vervolg reconversie van cultuurwerf en MSO. Aanleg van bijhorende publieke ruimte.
- 3 Aanvang bouw Oosterstaketsel.
- 4 Projectzone ten zuiden van het Vuurtorendok wordt gerealiseerd.
- 5 Realisatie reconversie eerste bouwblokken industrieel grid



Lange termijn

2012-2025



- 1 Afwerken Oosterstaketsel.
- 2 Realisatie van de projectzone aan de vuurtoren.
- 3 Evaluatie en aanleg m.b.t. de ontwikkelingsperspectieven in termen van behoud of van vernieuwing

5. Thema's voor verder ontwerponderzoek

Het stadsontwerp voor het stedelijk ontwikkelingsgebied op de Oosteroever zoals het in de vorige hoofdstukken is uitgewerkt en toegelicht, vormt het globale stedenbouwkundig kader voor de realisatie van de verschillende projecten. Het geeft de gezamenlijke ambities aan met betrekking tot de programmatie en de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van het betrokken gebied. Het illustreert ook deze ambities in termen van identiteit, samenhang, integratie en kwaliteit.

Hoewel dit stadsontwerp beschouwd kan worden als een momentopname, maakt het deel uit van, en is het een baken voor een (langduriger) ontwikkelingsproces.

In die optiek wordt in dit hoofdstuk aangegeven welke stappen in het verder verloop van dit ontwikkelingsproces voor de onderscheiden ontwerplagen en projectzones moeten genomen worden. Daarbij wordt afgesproken om de stuurgroep voor overleg uit te nodigen telkens er belangrijke stappen in dit ontwikkelingsproces te nemen zijn.

5.1 Duinenlandschap

Inleiding

In het duinenlandschap zoals aangeduid in dit stadsontwerp zijn verschillende partners actief. AWZ beheert de duinen, de SVE wil het glacis rond het Fort Napoleon aanleggen en de stad Oostende wil in navolging op de eerste fase van de herinrichting van het speelterrein tussen Duin en Zee en de Earth Explorer ook het westelijk deel van het speelterrein herinrichten.

Om bij deze (her)inrichtingsinitiatieven tot een samenhangend geheel te komen is het aangewezen om een masterplan op te maken. In het kader van het Intereg III-b project MSO is aan de afdeling landscape architecture van de Kingston University gevraagd een voorzet te geven op deze vraag. Hun ontwerpvoorstellen kunnen aangewend worden als onderlegger voor een masterplan of minstens dienstig zijn voor het omschrijven van de opdracht tot het opmaken van een masterplan.

Op basis van de resultaten die door de afgevaardigden van de Kingston University worden voorgelegd zullen de betrokken partners beslissen welke stap(pen) verder te ondernemen zijn en hoe die kunnen uitgevoerd worden.

Strategie

Voor de duinen is het aangewezen om een landschapsarchitect aan te stellen die het gehele gebied (duinen, speelterreinen, Duin & Zee, Fort Napoleon, de batterijen Hundius en Halve Maan in één ontwerp of visie opneemt. De Kingston University (UK) zal hieromtrent een eerste aanzet geven.



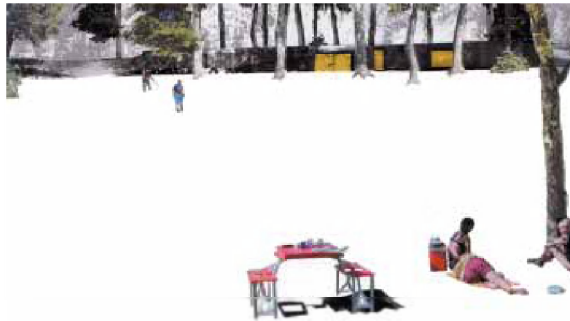
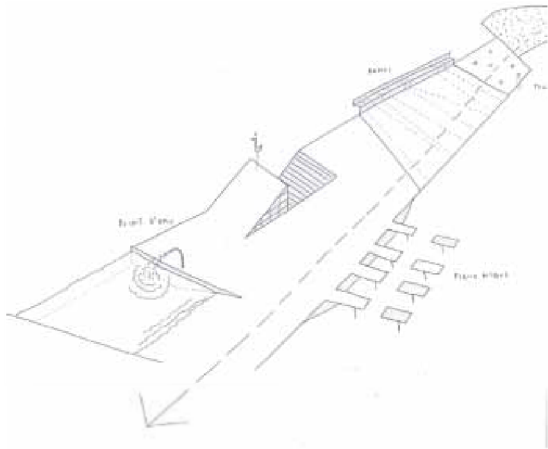
Ontwerpdefinities

- Zoeken naar een manier om de verschillende ingrepen die nu reeds gepland zijn voor de duinen zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen (de plannen van Duin&Zee en AWZ, de ambities van de Afdeling Monumenten & Landschappen).
- Nagaan wat de draagkracht is van de duinen m.b.t. de aanleg van wandelinfrastructuur en speelgebieden
- Onderzoeken hoe de vereisten van toegankelijkheid (bezoekers en leveranciers) van het fort Napoleon kunnen samengaan met het duinenlandschap.
- Onderzoeken hoe de eventuele afbakening van de batterij Hundius en Halve Maan moet gebeuren.
- De integratie van het glacis in het duinenlandschap. De studie van het volume van het glacis. De studie van de aanleg van de vegetatie op het glacis en de studie van de toegankelijkheid van Fort Napoleon over of door het glacis.



Referentieprojecten

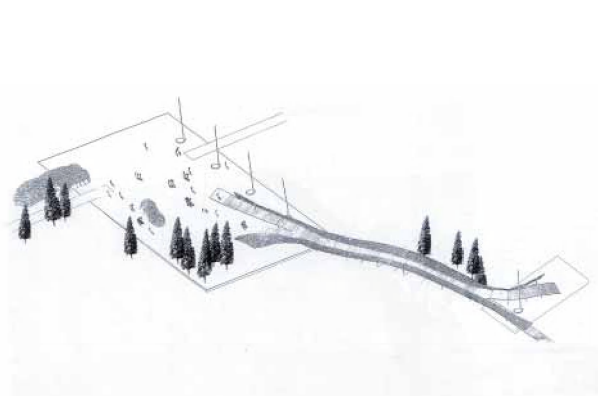
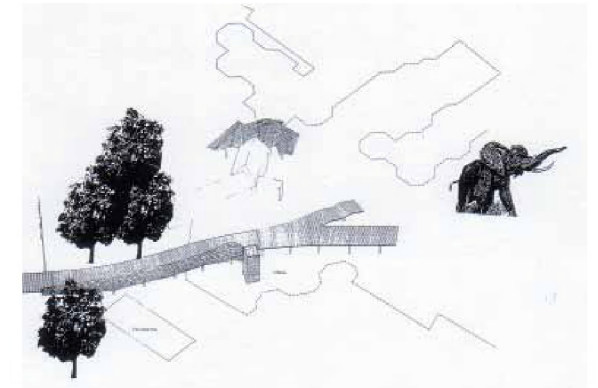
Xaveer de Geyter Architecten, Pont du gard (Fr), 1997



'Groene long', Kuurne



West 8, 'elevated walkway', Emmen (NI), 1997



5.2 Verharde publieke ruimte

Inleiding

Ook in de publieke ruimte zijn verschillende partners actief of verantwoordelijk voor de aanleg en of het beheer. Het gaat hier onder meer om de AGHO, de stad, AWZ en op termijn ook de potentiële investeerders die betrokken worden bij de bouwprojecten.

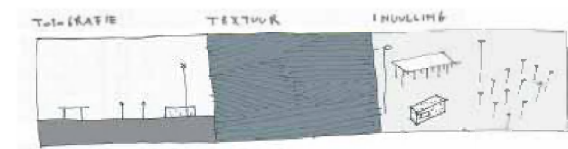
Het opmaken van een masterplan met aanwijzingen over materiaalgebruik, texturen, vormen, formaten, straatmeubilair, lichtsferen e.d. is ook hier aan te bevelen.

Aan de afdeling landscape architecture van de Kingston University is in het zog van voornoemde opdracht ook gevraagd de publieke ruimte op te nemen in het gevraagde masterplan.

Op basis van de resultaten die door de afgevaardigden van de Kingston University worden voorgelegd zullen de betrokken partners beslissen welke stap(pen) verder te ondernemen zijn en hoe die kunnen uitgevoerd worden.

Strategie

Gezien de uitgestrekte spreiding in de tijd van de fasering van het volledige stadsontwerp is het aangewezen om de aanleg van de publieke ruimte af te stellen op deze fasering. Dit betekent dat er niet zozeer dient gezocht te worden naar een ontwerp, maar wel dat er een masterplan of beeldkwaliteitsplan dient opgemaakt te worden die de evoluties de komende jaren begeleid. Dit om te vermijden dat elke fase zou onderworpen worden aan een eigen vormgeving.



Ontwerpdefinities

Het masterplan dient volgende ontwerp-vraagstukken in overweging te nemen:

- De aanleg van een aantal paviljoenen langsheen de duinen en de havengeul. Deze kunnen een aantal voorzieningen bevatten voor het toerisme: infopunt, toiletten & douches, drankgelegenheid, ...
- Het onderscheid tussen de verschillende zones voor verkeer dient duidelijk leesbaar te zijn, maar mag niet nadelig zijn voor de homogeniteit en samenhang van de publieke ruimte.
- Hoewel van de aanleg van de publieke ruimte een sterke consistentie verlangd wordt, betekent dit niet dat er niet kan gezocht worden naar het creëren van verschillende sferen van de publieke ruimte, afhankelijk van de plek in het stadsontwerp.
- Verschillende manieren dienen onderzocht te worden om de samenhang van de verharde publieke ruimte tot uiting te brengen: speciaal type tegel, legpatroon van het vloermateriaal, ...

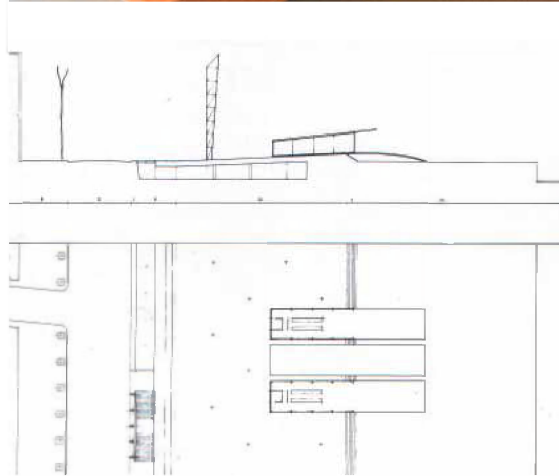
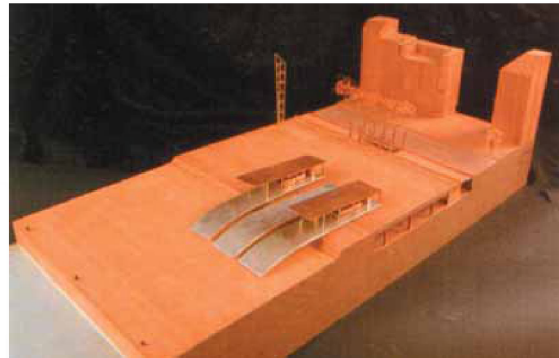


Referentieprojecten

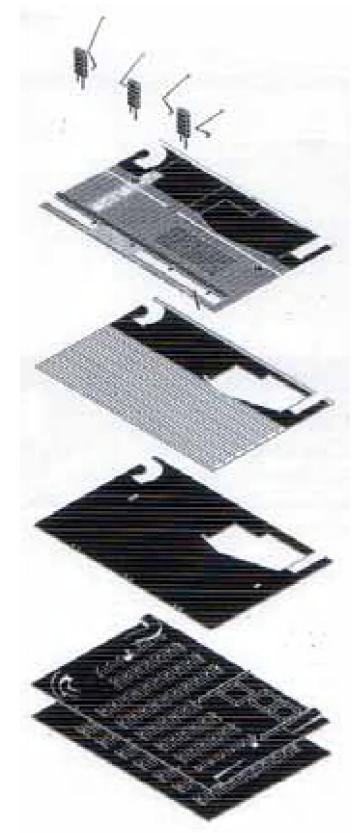
boven: Studio 03 / Buro Kromwijk / Meertens & Steffens
/ Iris Consulting, Spoor-Noord, Antwerpen
onder: Graslei, Gent



Beth Gali, Kaaian, Antwerpen



West 8, Schouwburgplein, Rotterdam



5.3 Water

Inleiding

De laag van het water wordt hier opgenomen omdat haar aanwezigheid van wezenlijk belang is voor de ontwikkeling van de bouwblokken. Tevens is het vanuit de afbakening van het stedelijk gebied aangewezen om het dok tot marina (jachthaven) te gaan ontwikkelen.

Strategie

Het lijkt aangeraden om de aanpak van de infrastructuur voor de jachthaven mee op te nemen in het masterplan of beeldkwaliteitsplan voor de verharde publieke ruimte, die de rand vormt van het wateroppervlak.



Ontwerpdefinities

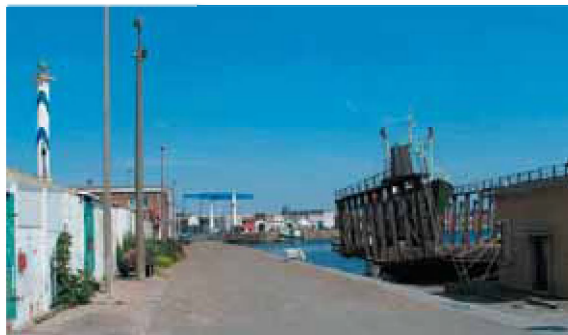
Volgende aandachtspunten dienen aan bod te komen:

- Inzetbaarheid van de verlaagde kade ter hoogte van de zuidelijke projectzone
- Integratie van de infrastructuur die nodig is voor de uitbating van de jachthaven in het Vuurtorendok (scheepsliften, ontvangstruimte en voorzieningen,...)
- Zoeken naar de geschikte manier om de pragmatische eisen voor bereikbaarheid en de gewenste samenhang in de vormgeving te realiseren.



Referentiebeelden

Slibway, Oostende



Watersportinfrastructuur, Oosduinkerke



Jachthavens, Nederland



5.4 Dokblokken

Inleiding

Beoogd wordt de dokblokken ten zuiden van het Vuurtorendok en de reconversie van het eerste bouwblok van het industriële grid te realiseren via publiek-private samenwerking. Ter voorbereiding van deze samenwerking en de daarvoor noodzakelijk uit te schrijven offertevraag, is op basis van het stadsonwterp een projectdefinitie te maken.

Strategie

De afbakening van het gebied voor de dokblokken moet gezien worden als een maximale footprint die bebouwd kan worden. Binnen die footprint zijn een aantal stroken voorzien (lichtgroen) die moeten gevrijwaard worden van bebouwing omdat ze doorgangen voor verkeer (verlengde van de Hendrik Baelskaai) of voetgangers en fietsers moeten garanderen.



Ontwerpdefinities

De ontwerpdefinities dienen een uitspraak te doen over de ambities omtrent densiteit, typologie, ontsluiting, context en architectuur van de projectzones. Deze worden hierna kort behandeld.

Referentieprojecten

Diener & Diener Architecten, Amsterdam
Hans Kollhoff, Amsterdam



de Architecten Cie, Rotterdam



de Architecten Cie, project The Whale, Amsterdam
de Architecten Cie, project Batavia, Amsterdam



Densiteit

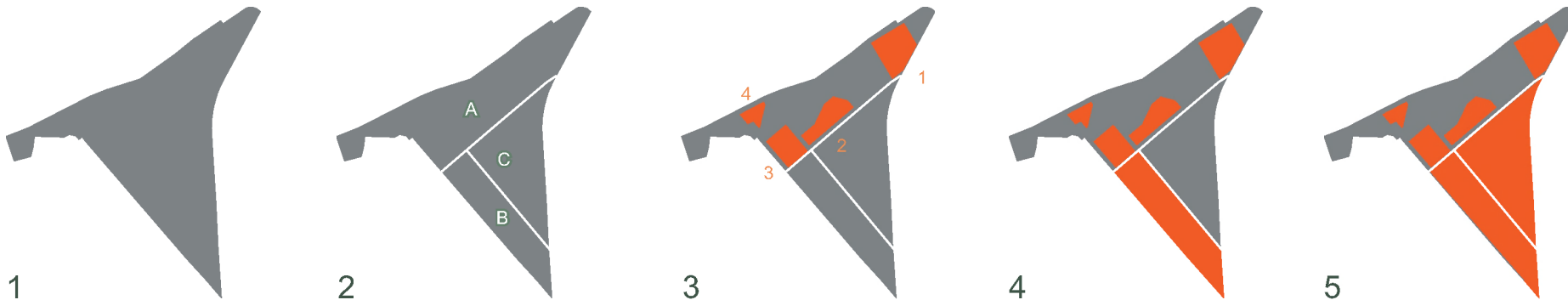
- 1 Oppervlakte van het totale gebied: 55,7 ha.
Te realiseren hoeveelheid woningen volgens de
afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied
Oostende: 1860
Daaruit volgt een vooropgestelde densiteit van
ca. 33 w/ha
- 2 Het gebied kan in 3 delen verdeeld worden:
a. gebied van het voorliggende stadsontwerp, met
een oppervlakte van 26.1 ha
b. strook van het industrieel grid langs de Hendrik
Baels-kaai: 11.1 ha
c. gebied van het industrieel grid waar zich
grootschalige berdjiven bevinden: 15.3 ha
- 3 Het stadsontwerp in gebied A voorziet binnen een
middellange termijn de realisatie van woningen op

4 plekken. De berekeningen hierbij zijn gebaseerd
op het gemiddelde scenario, waarbij de dokblokken
bestaan uit 5 bouwlagen.

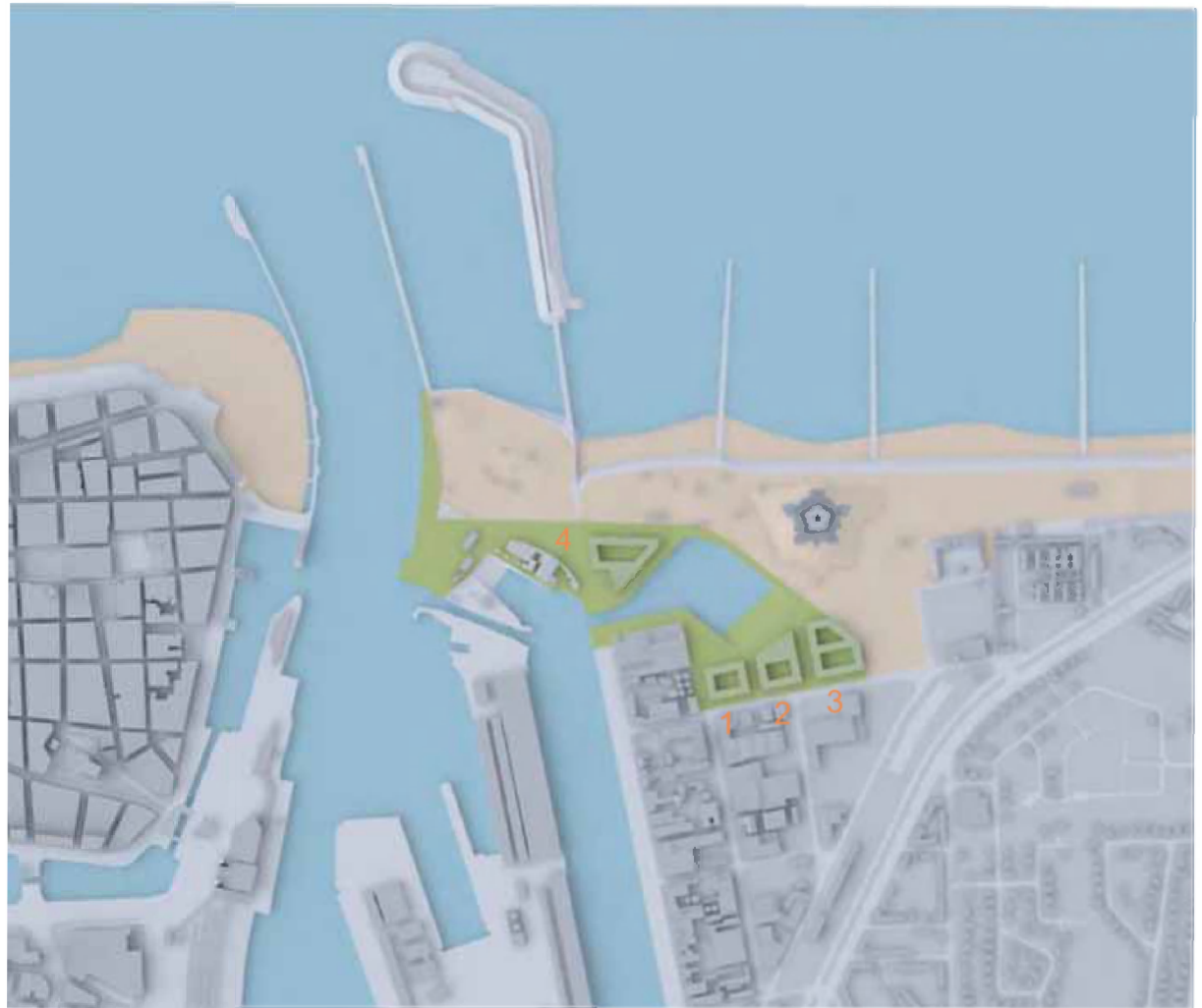
1. Militair Hospitaal: 220 woningen
 2. Projectzone zuid: 375 woningen
 3. Kop van het industrieel grid: 200 woningen
 4. Vuurtorenblok: 180 woningen
- Dit betekent een totaal van 975 woningen op 26.1
ha of een densiteit van 37.4 woningen/ha.

- 4 De overige woningen kunnen eventueel
gerealiseerd worden in zone B. Dit zou een den-
siteit van 80 woningen/ha vereisen. Hierbij wordt
nog geen rekening gehouden met de aanwezigheid
van bestaande kantoren of kleinschalige commer-
ciële activiteiten.

- 5 Om zone B niet onder te zware druk te zetten, kan
men er eveneens vanuit gaan om de overige te
realiseren woningen te spreiden over de zones B
en C. Dit zou een densiteit van 32 woningen/ha
vereisen.



- 1 Projectzone 2A
 - sokkel: 2012 m²
 - 2 verdiepingen: 6050 m²
 - 4 verdiepingen: 12100 m²
 - 6 verdiepingen: 18150 m²
- 2 Projectzone 2B
 - sokkel: 3997 m²
 - 2 verdiepingen: 7490 m²
 - 4 verdiepingen: 14980 m²
 - 6 verdiepingen: 18150 m²
- 3 Projectzone 2C
 - sokkel: 4339 m²
 - 2 verdiepingen: 10772 m²
 - 4 verdiepingen: 21544 m²
 - 6 verdiepingen: 32316 m²
- 4 Projectzone 4
 - sokkel: 4491 m²
 - 2 verdiepingen: 11690 m²
 - 4 verdiepingen: 23380 m²
 - 6 verdiepingen: 35070 m²



Hieronder worden de berekeningen weergegeven van het aantal wooneenheden in de projectzones 2 A-B-C (ten zuiden van het Vuurtorendok) en de projectzone 4 (rond de vuurtoren).

PROJECTZONE		3 bouwlagen	opp	woningen gem. 130 m²	keiderverdieping	aantal parkeerplaatsen	aantal plaatsen rotatiep.
projectzone 2A	gelijkvloers	1	1364,00	1364,00			
	1		648,00	648,00	2012,00 m²		
	niveau	2	3025,00	6050,00	6050,00 m²	47	4321 m²
	totaal			8062,00 m²		173	84
projectzone 2B	gelijkvloers	1	557,00	557,00			
	1		3440,00	3440,00	3997,00 m²		
	niveau	2	3745,00	7490,00	7490,00 m²	58	6144 m²
	totaal			11487,00 m²		246	188
projectzone 2C	gelijkvloers	1	1637,00	1637,00			
	1		2702,00	2702,00	4339,00 m²		
	niveau	2	5386,00	10772,00	10772,00 m²	83	8533 m²
	totaal			15111,00 m²		341	258
projectzone 4	gelijkvloers	1	4491,00	4491,00	4491,00 m²		
	1		5845,00	11690,00	11690,00 m²	90	7082 m²
	niveau	2				283	193
	totaal			16181,00 m²			
TOTAAL				50841 m²			
TOTAAL gelijkvloers				14839 m²			
TOTAAL excl. gelijkvloers				36002 m²	277	1043	723
		5 bouwlagen	opp	woningen gem. 130 m²			
	gelijkvloers	1	1364,00	1364,00			
	1		648,00	648,00	2012,00 m²		
	niveau	4	3025,00	12100,00	12100,00 m²	93	
	totaal			14112,00 m²			
	gelijkvloers	1	557,00	557,00			
	1		3440,00	3440,00	3997,00 m²		
	niveau	4	3745,00	14980,00	14980,00 m²	115	
	totaal			18977,00 m²			
	gelijkvloers	1	1637,00	1637,00			
	1		2702,00	2702,00	4339,00 m²		
	niveau	4	5386,00	21544,00	21544,00 m²	166	
	totaal			25883,00 m²			
	gelijkvloers	1	4491,00	4491,00	4491,00 m²		
	1		5845,00	23380,00	23380,00 m²	180	
	niveau	4					
	totaal			27871,00 m²			
TOTAAL				86843 m²			
TOTAAL gelijkvloers				14839 m²			
TOTAAL excl. gelijkvloers				72004 m²	554		
		7 bouwlagen	opp	woningen gem. 130 m²			
	gelijkvloers	1	1364,00	1364,00			
	1		648,00	648,00	2012,00 m²		
	niveau	8	3025,00	18150,00	18150,00 m²	140	
	totaal			20162,00 m²			
	gelijkvloers	1	557,00	557,00			
	1		3440,00	3440,00	3997,00 m²		
	niveau	8	3745,00	22470,00	22470,00 m²	173	
	totaal			26467,00 m²			
	gelijkvloers	1	1637,00	1637,00			
	1		2702,00	2702,00	4339,00 m²		
	niveau	6	5386,00	32316,00	32316,00 m²	249	
	totaal			36655,00 m²			
	gelijkvloers	1	4491,00	4491,00	4491,00 m²		
	1		5845,00	35070,00	35070,00 m²	270	
	niveau	6					
	totaal			39561,00 m²			
TOTAAL				122845 m²			
TOTAAL gelijkvloers				14839 m²			
TOTAAL excl. gelijkvloers				108006 m²	831		



3 bouwlagen



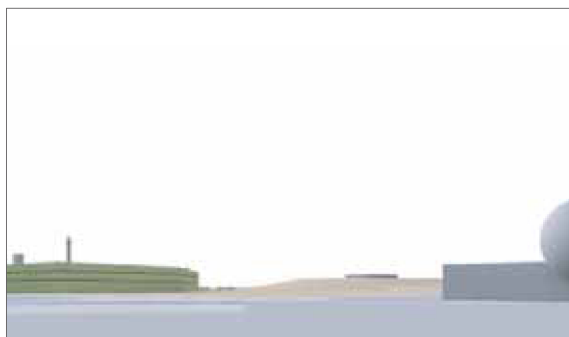
5 bouwlagen



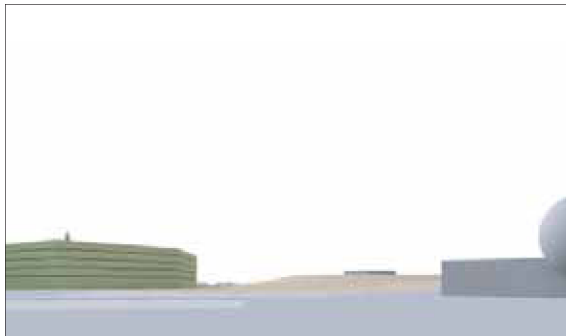
7 bouwlagen



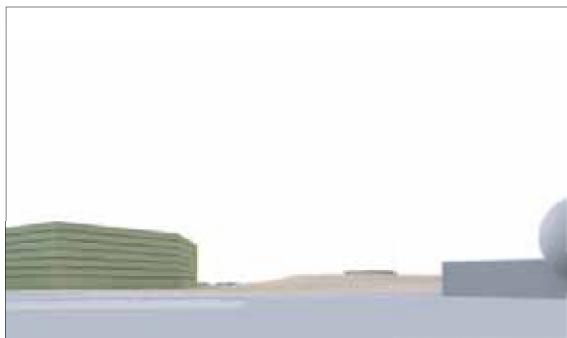
3 bouwlagen



5 bouwlagen



7 bouwlagen



Typologie

De bouwblokken moeten gerealiseerd worden als monoliete constructies. Hiermee wordt bedoeld dat de oppervlaktes van de bouwblokken niet mogen verkaveld worden, waardoor de bouwblokken een aaneenschakeling van afzonderlijke gebouwen zouden lijken.

De bouwblokken dienen onderdak te verschaffen aan verschillende programma's (commercieel en wonen) en types van verblijven (vaste verblijven en -maximaal 40%- tweede verblijven). Er moet daarom nagedacht worden over de manier waarop deze verschillende typologiën geschakeld worden binnen de bouwblokken.

Ontsluiting

De ontsluiting voor wagens wordt reeds voor een deel weergegeven in de voorgaande berekening van de densiteit. Daaruit blijkt dat het mogelijk is om alle woningen te voorzien van een ondergrondse parking. Zo wordt vermeden dat er plaatsen voor lang parkeren moeten aangelegd worden in de verharde publieke ruimte. Ook een hoeveelheid rotatieparkings kunnen ondergronds worden voorzien om op die manier de publieke ruimte te ontlasten.

Wat de ontsluiting van de woningen betreft, moet er nagegaan worden wat de mogelijke opties zijn, rekening houdende met de eventuele aanwezigheid van commerciële activiteiten op de gelijkvloerse verdieping.

Architectuur

De architectuur van de bouwblokken mag geen vertaling zijn van de complexiteit van verschillende programma's en types van verblijven. De bouwblokken dienen zich te manifesteren als monoliete constructies.

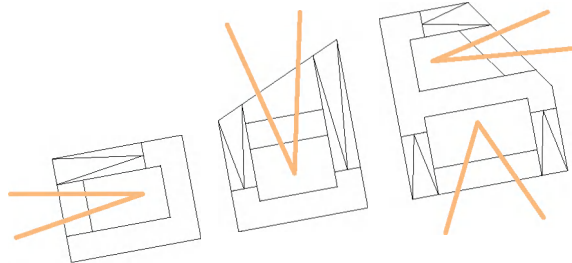
Context

De dokblokken dienen zich zo genuanceerd mogelijk in te passen in het landschap en terzelfdertijd toch een maximale capaciteit bouwvolume op te nemen. Een mogelijkheid om andere tegenstrijdige eisen tegemoet te komen is het moduleren van de volumes door het laten variëren van de kroonlijsthoogtes. De bouwvolumes tonen zich aan verschillende zijdes met een aangepaste schaal. Gevoelige raakvlakken tussen bouwvolume en omgeving zijn o.a. voor projectzone 4 de gevelhoogte aan de duinen en de gevelhoogte rond de vuurtoren, en voor projectzone 2A de gevel aan de duinenzijde in de nabijheid van het Fort Napoleon.



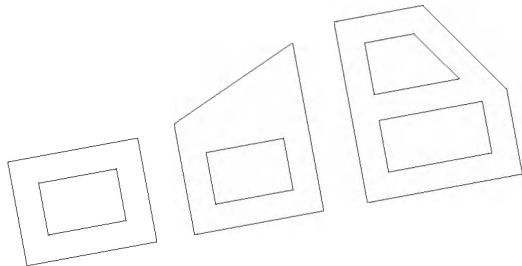
Dakverdiepingen:

Woongelegenheden kijken uit over de omgeving.



Verdiepingen

middendeel: Woongelegenheden rond een binnehof



Sokkel:

De sokkel bevat publieke en semi-publieke functies:

handelspanden, horeca, kantoren, ...



5.5 Industrieel grid

Inleiding

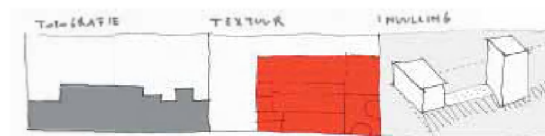
De schaal en de condities binnen het industrieel grid verschillen volledig van deze binnen de project-zones rond het Vuurtorendok. Dit zal zich vertalen in de manier waarop de transformatie van het industrieel grid aangepakt zal worden. Het is daarbij de bedoeling dat de verschillende actoren (haven, AWZ, bedrijven) hun activiteiten in de toekomst kunnen verderzetten.

Wanneer hier verder over het industrieel grid gesproken wordt, dan wordt daarmee het gedeelte dat tussen de Hendrik Baelskaai en de Victoriaaan gelegen is bedoeld. Dit gebied wordt in zijn geheel bestudeerd omwille van zijn sterke samenhang, om dan in eerste instantie de re-conversie van de kop van het gebied - t.h.v. het Vuurtorendok - te gaan realiseren.

Strategie

Voor het industrieel grid wordt een andere aanpak gevolgd dan voor de andere lagen van het stadsontwerp. Deze aanpak komt voort uit de bestaande toestand, waarbij nog steeds actieve bedrijven in het industrieel grid gevestigd zijn. Deze kleinschalige bedrijven moeten, indien gewenst, hun activiteit kunnen verderzetten in de toekomst. Er kan evenwel verwacht worden dat de ontwikkeling van nieuwe bedrijven afgeremd wordt wanneer de dokblokken binnen het stedelijk ontwikkelingsgebied gerealiseerd worden en het gebied Oosteroever daardoor als woonlocatie aantrekkelijker wordt.

Daarom zal voor het industrieel grid geen plan uitgewerkt worden, maar wel een strategie die de perceelsgewijze transformatie van het grid in goede banen moet leiden. Daarbij zal ernaar gestreefd worden om een gedeelde meerwaarde te realiseren, die gecreëerd en gedeeld wordt door de verschillende partners.



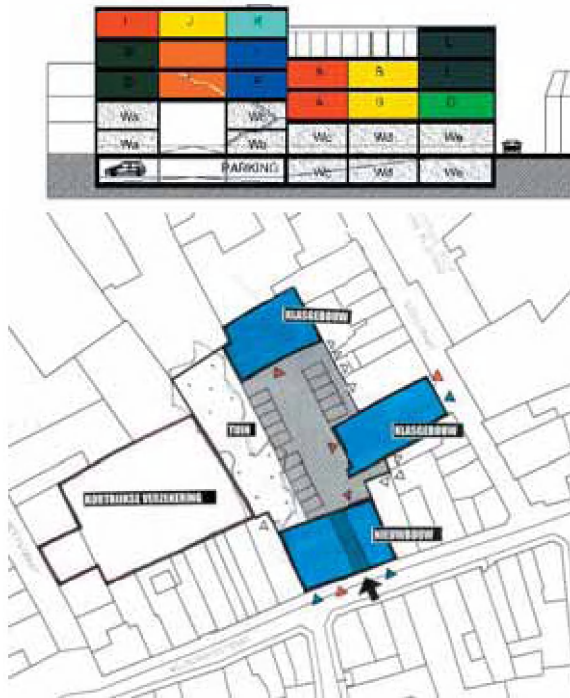
Ontwerpdefinities

De ontwerpdefinities dienen een uitspraak te doen over de ambities omtrent densiteit, typologie, ontsluiting en programma. Deze worden hierna kort behandeld.



Referentieprojecten

Nero, Project stadsverdichting, centrum Kortrijk



WIT architectenvennootschap, La Vignette, Leuven



Herzog & De Meuron, Rue des Suisses, Paris



Herzog & De Meuron, Rue des Suisses, Paris



Demuyne, Van Meerbeek & Vandenhende, stadsverdichtingsproject Gentbrugge



Densiteit

De densiteit die moet behaald worden voor de nieuwe woningen in het industrieel grid is afhankelijk van de hoeveelheid woningen die gerealiseerd worden in de afgebakende projectzones rond het Vuurtorendok. (zie berekening onder 5.4 Dokblokken) De woningen die niet kunnen gerealiseerd worden in de projectzones moeten een plaats vinden in het industrieel grid, om alsnog aan de doelstellingen te kunnen voldoen die geformuleerd werden in de Afbakening van het Regionaalstedelijk gebied Oostende. Desalniettemin kan vooropgesteld worden dat er een 'stedelijke dichtheid' moet nagestreefd worden. Deze stedelijke dichtheid moet zoveel mogelijk gerealiseerd worden d.m.v. laagbouw in de diepte van de percelen. Middelhoogbouw en hoogbouw kan enkel op grotere percelen. De percelen met hoogbouw en laagbouw moeten zoveel mogelijk gegroepeerd worden zodat een skyline ontstaat met duidelijke accenten (zie onderstaand beeld).

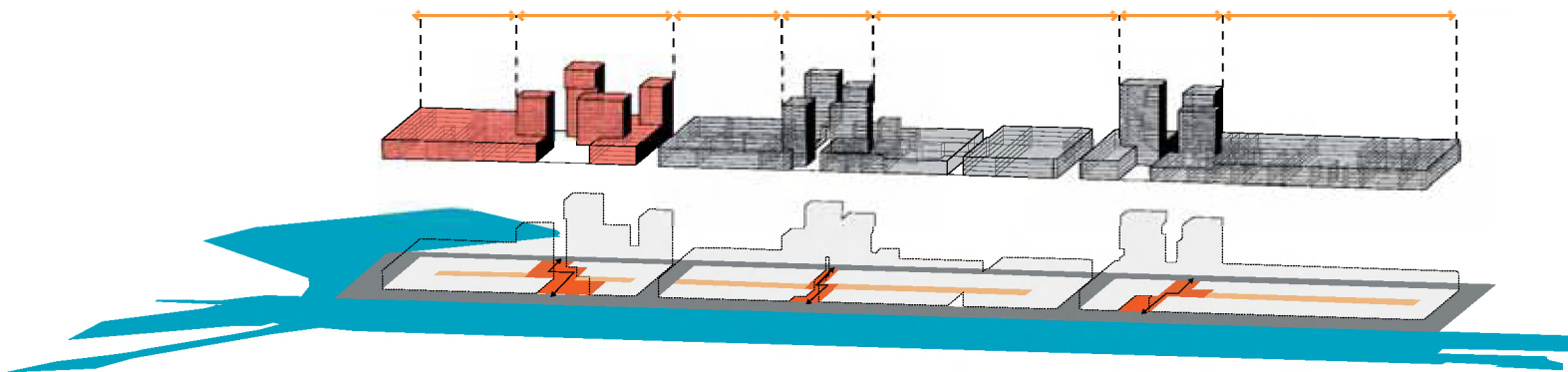
Typologie

Door het beeldbepalend karakter van de percelen van het grid enerzijds, en door de wens om de bebouwing in het grid te diversifiëren van deze in de projectzones rond de dokken anderzijds, wordt er hier voor gekozen om de huidige perceelstructuur zoveel mogelijk te behouden.

Het kiezen voor grondgebonden woningen kan daarbij een manier zijn om het grote oppervlak van het industrieel grid te gaan bezetten. Er moet eveneens een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende schalen van de percelen. Groot-schalige percelen worden bij voorkeur ingezet voor de bouw van grotere solitaire gebouwen (middelhoogbouw tot hoogbouw). Deze moeten ook de doorsteek garanderen van de Hendrik Baelskaai naar de Victorialaan. Op de kleine smalle percelen moet bebouwing gerealiseerd worden met beperkte hoogte. Opdat deze toch nog de vooropgestelde stedelijke dichtheid zou ha-

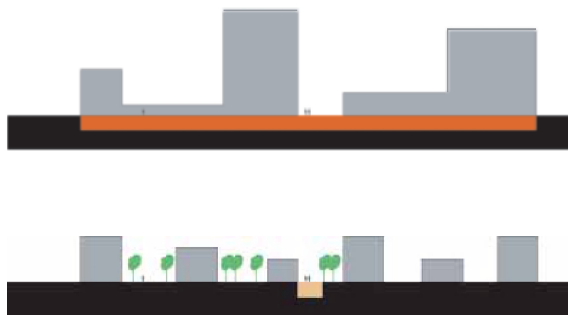
len zal er moeten gebouwd worden in 2e of 3e diepte, hetgeen door de grote diepte van de percelen geen probleem kan zijn. Om de ontsluiting van deze diepe bebouwing te optimaliseren, moet er onderzocht worden hoe er een secundaire straat kan aangelegd worden die de achterkanten van alle percelen ontsluit en verbindt met de grotere doorsteek doorheen het industrieel grid.

Bij het opmaken van de ontwerpdefinities dienen een aantal mogelijke typologieën voor bebouwing verder onderzocht te worden. Ook dient er nagegaan te worden welke percelen eventueel in aanmerking komen voor hoogbouw en het realiseren van de doorgangen tussen de Baelskaai en de Victorialaan.



Ontsluiting

Door de keuze om de bestaande perceelsstructuur zoveel mogelijk te behouden en door de nood om een relatief hoge densiteit aan bebouwing te realiseren, moet er nagedacht worden of er geen bijkomende ontsluiting van de percelen dient voorzien te worden. Door de diepte van de percelen kan hetaangewezen zijn om deze ook langs de achterkant te ontsluiten en zodoende de afstand van het publiek domein tot de woning te beperken. Deze bijkomende 'ontsluitingsweg' krijgt bij voorkeur een ander karakter dan het bestaande stratenpatroon van het industrieel grid. Zo wordt vermeden dat de huidige ruimtelijke structuur al te veel versnipperd wordt. De ontwerpdefinitie moet de inzet van het nieuwe circuit van kleinschalige doorgangen door het grid verder vastleggen (breedte, aanleg, toegankelijkheid, ...) Tevens dient onderzocht te worden hoe ontsluiting met de wagen en het parkeren op het gebied dient te gebeuren.

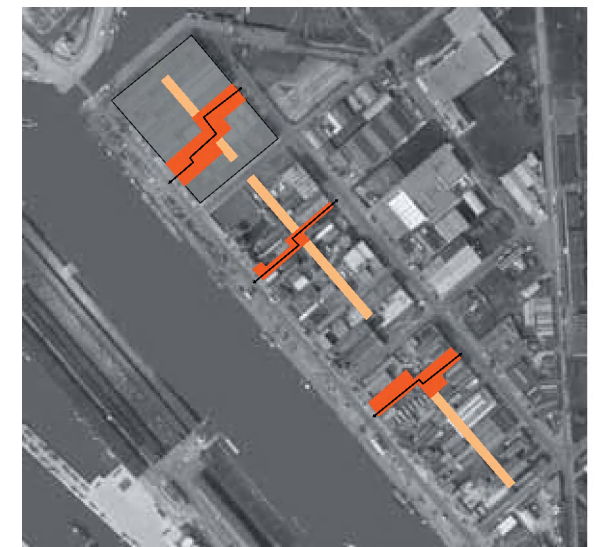


Programma

Gezien de wens van het havenbedrijf om het Visserijdok verder te gebruiken, en gezien de huidige aanwezigheid van industrie binnen het gebied, moet het ook in de toekomst mogelijk zijn dat de percelen ingenomen worden door verschillende programma's (wonen, kleinschalige industrie, kantoren, retail, etc...)

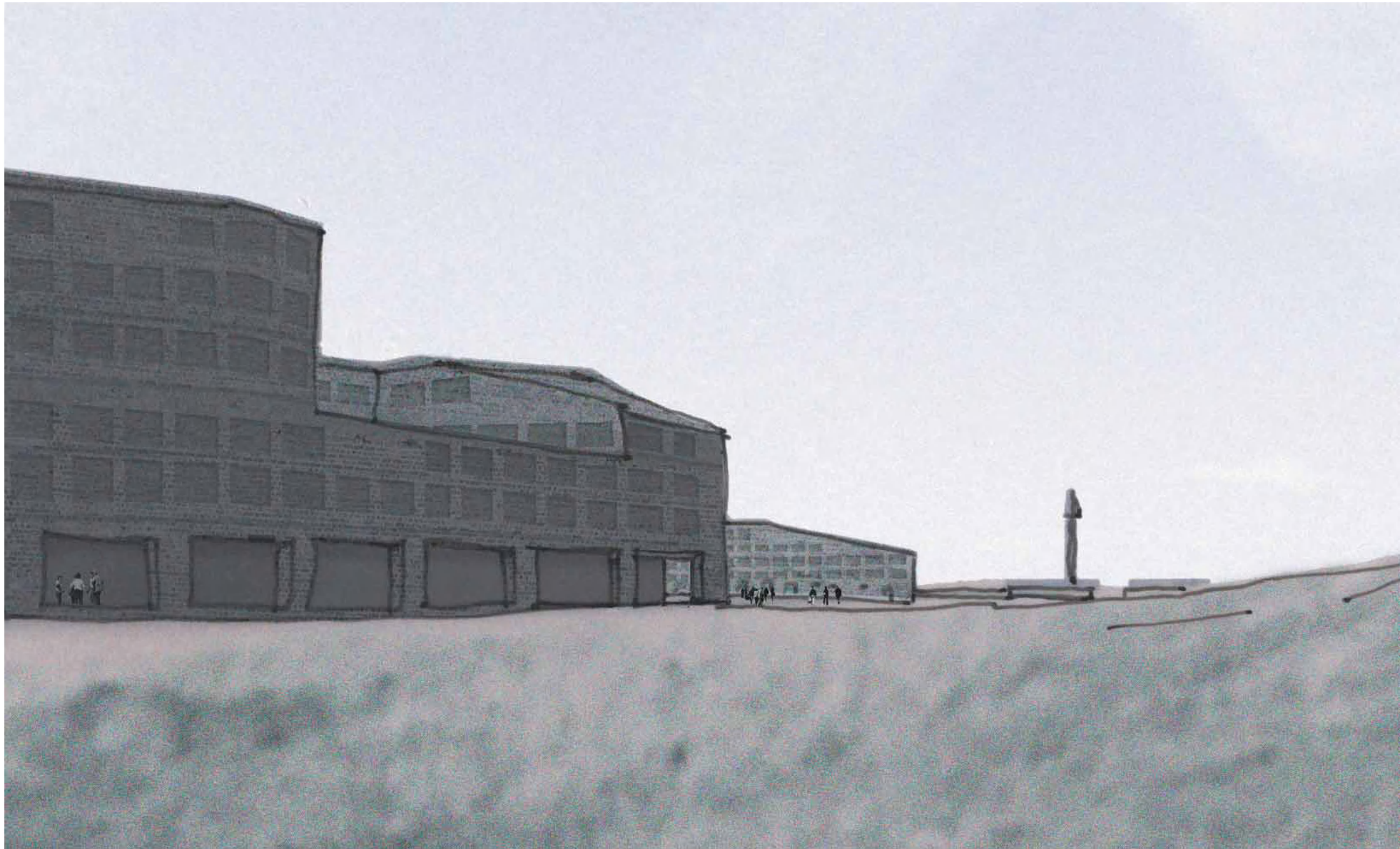
De ontwerpdefinitie voor het industrieel grid dient een uitspraak te doen over welke verhoudingen van wonen-industrie-kantoren wenselijk zijn en kunnen vooropgesteld worden bij de transformatie van het grid.

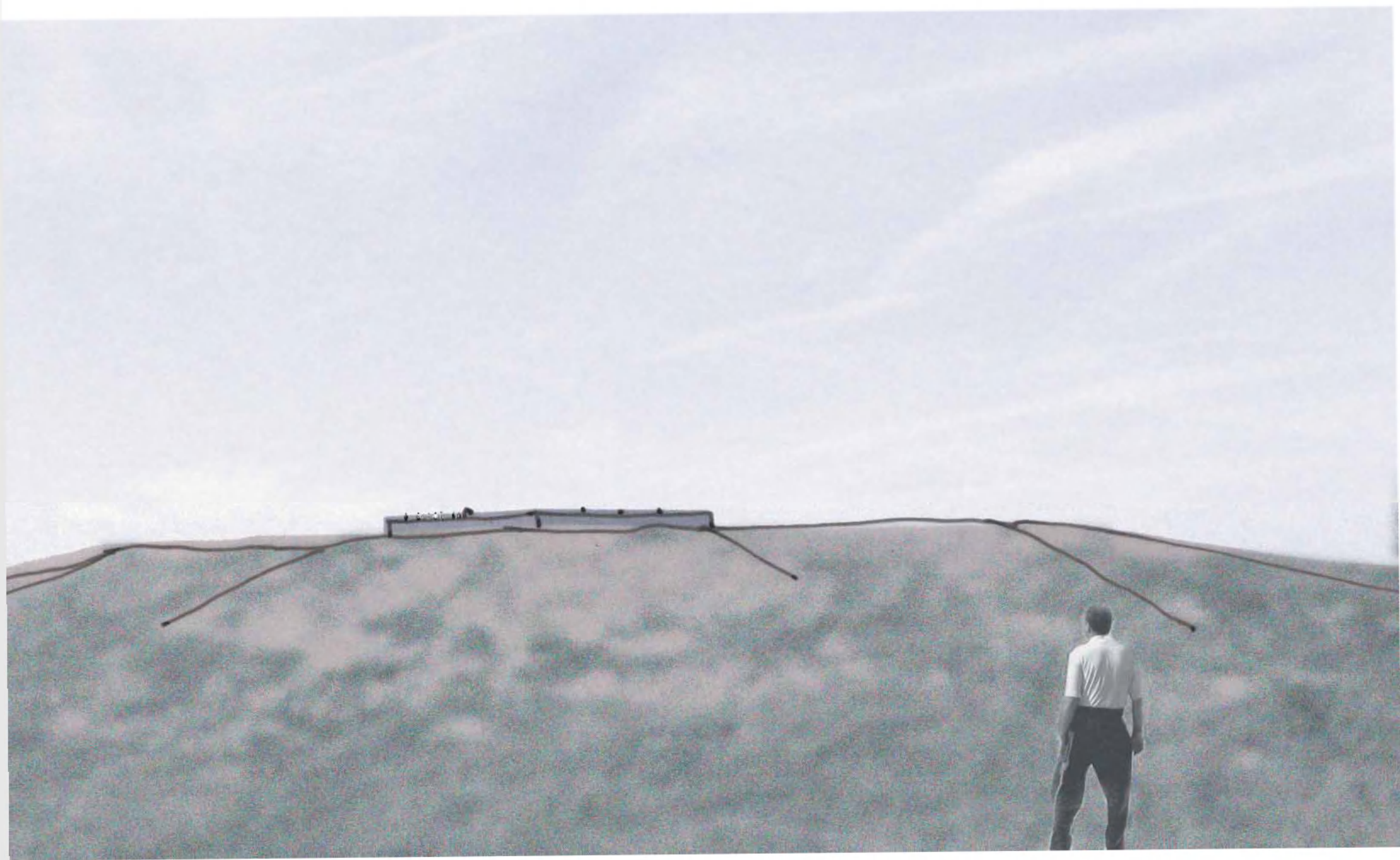
links: dwarsdoorsneden over industrieel grid
rechts boven: kavelbreedtes industrieel grid
rechts onder: voorstel van doorgangen over het industrieel grid

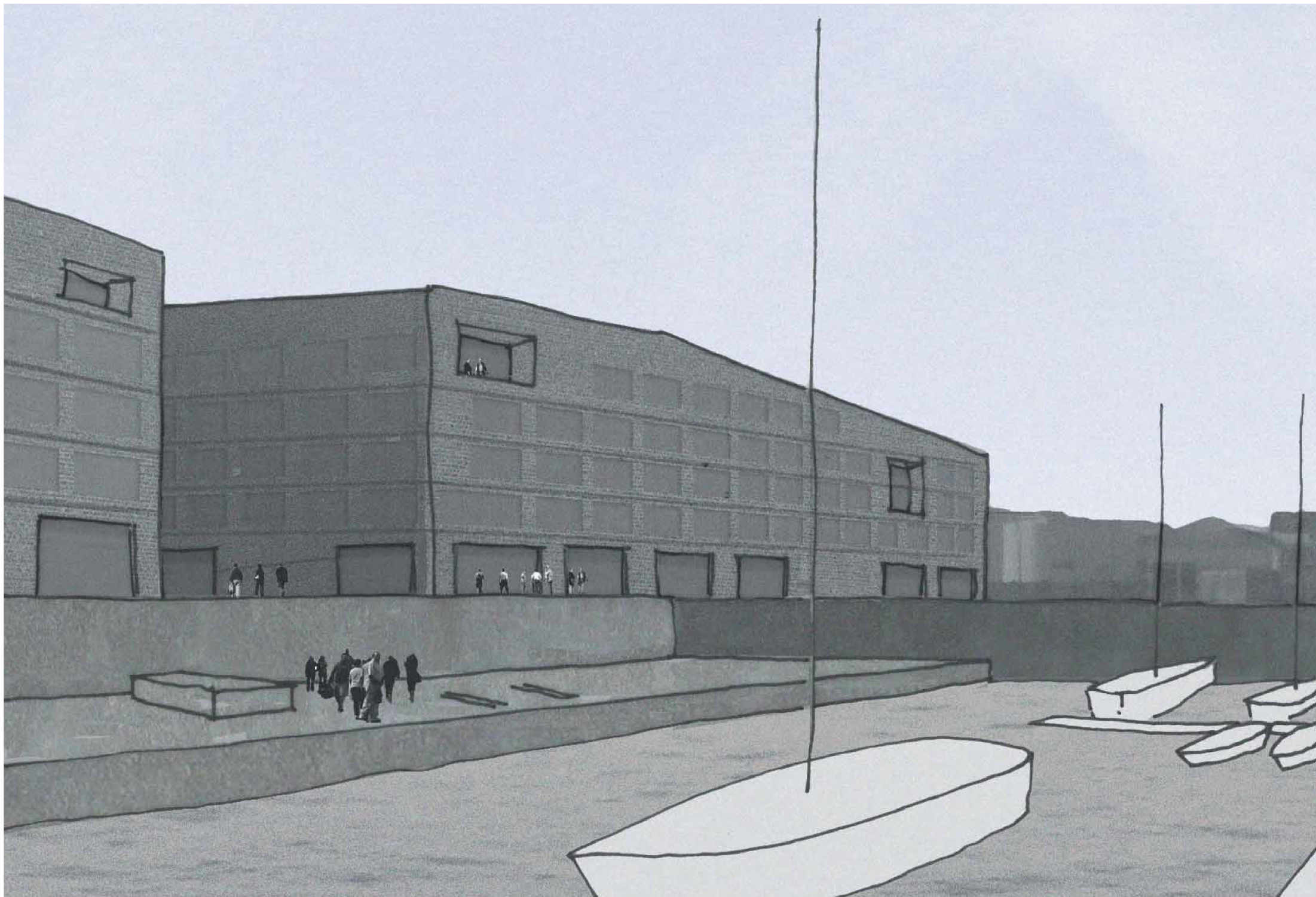


5.6 Beelden

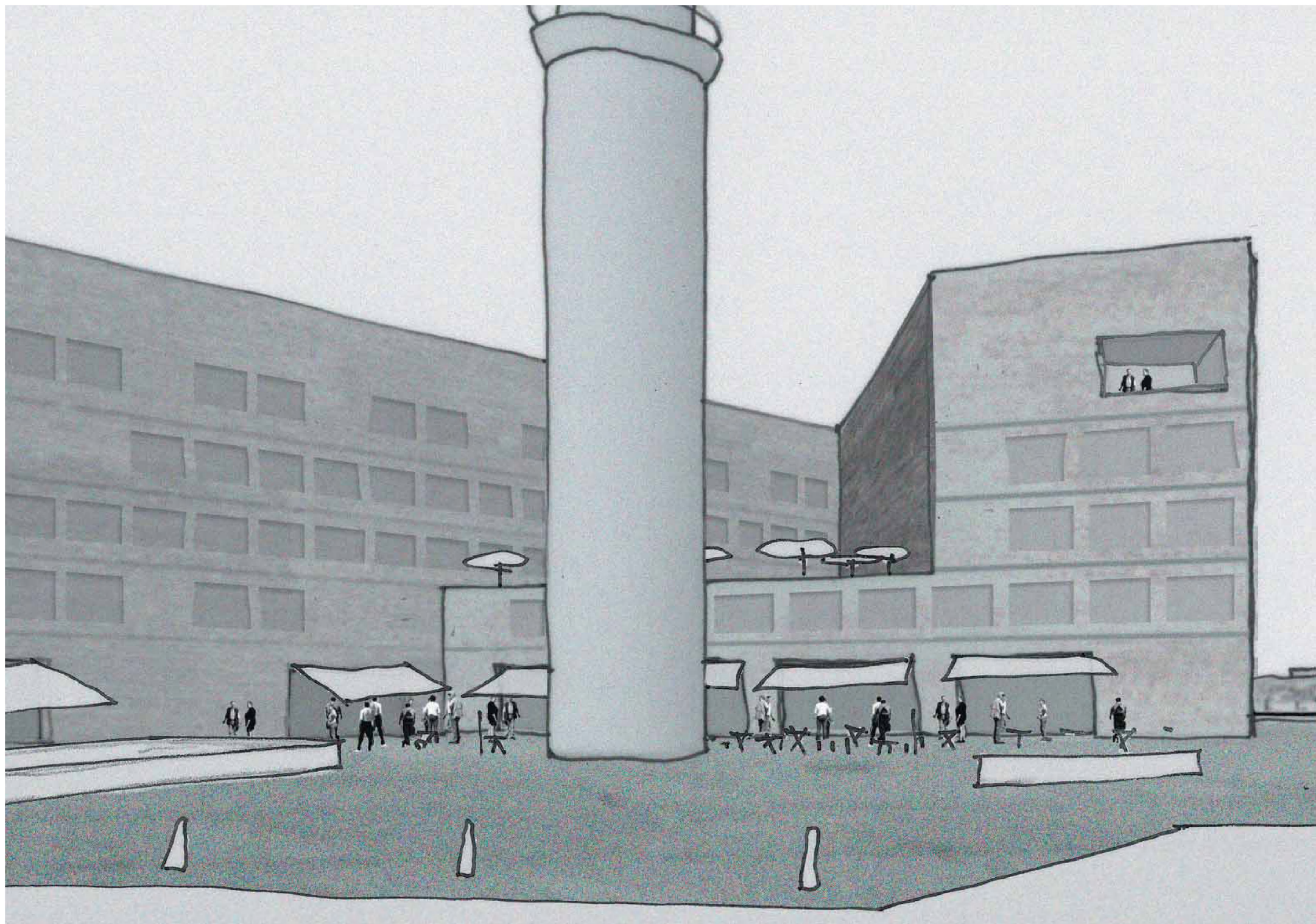


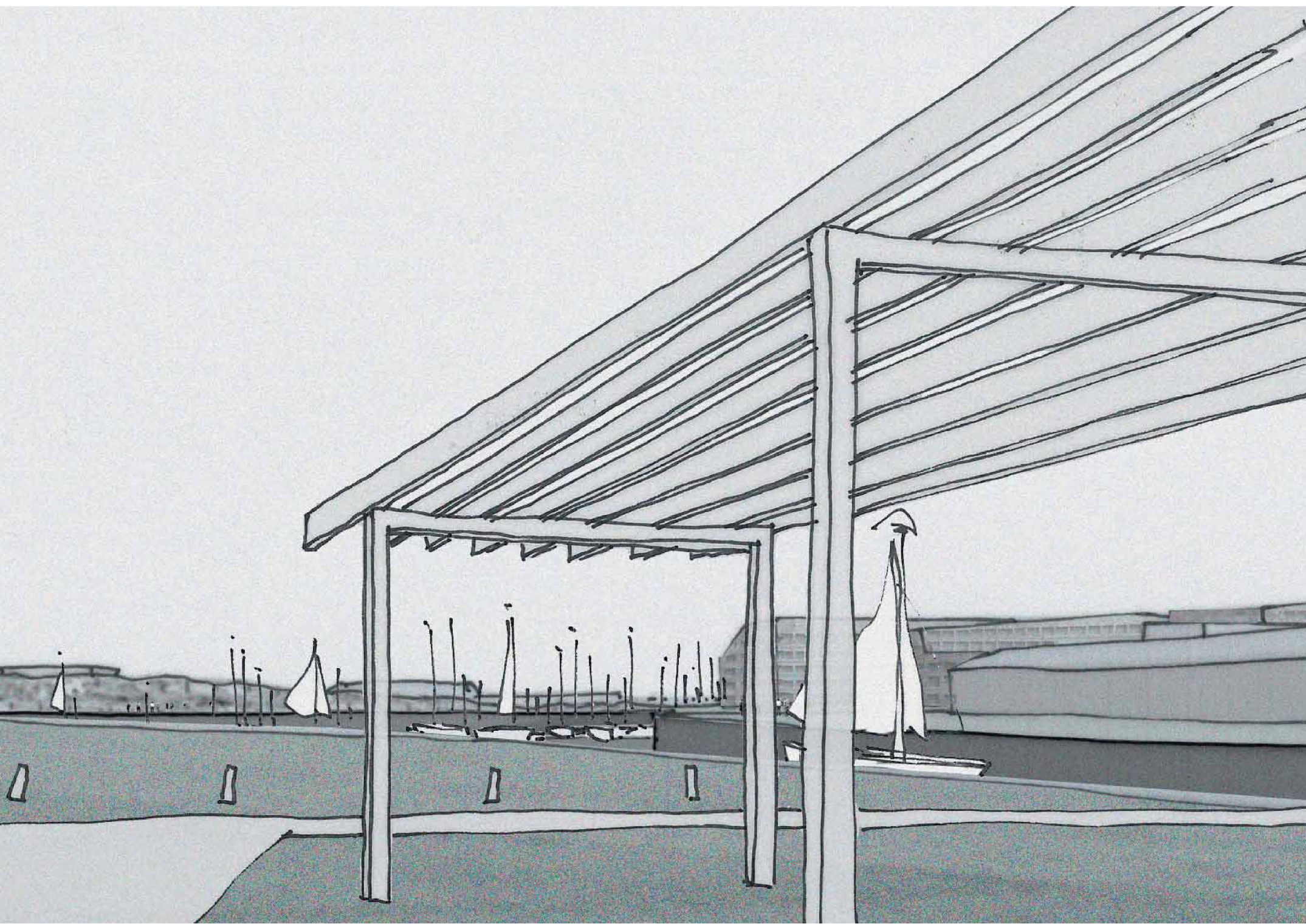












6. Colofon

Overzicht overlegmomenten

Het stadsontwerp is ontwikkeld in nauw overleg met de plan- en stuurgroep. Het ontwerpproces was uitvoerig en telde de volgende overlegmomenten.

- 10.05.2004 Overleg plangroep
startvergadering
sitebezoek
- 19.05.2004 Overleg plan- en stuurgroep
doelstellingen en aard van de opdracht
rol van de stuurgroep
plannen en verantwoordelijkheden
- 13.07.2004 Overleg plan- en stuurgroep
toelichting afbakening projectzones
toelichting opdracht AWZ
overleg
- 29.09.2004 Overleg plan- en stuurgroep
verdere uitwerking stadsontwerp
overleg
- 24.11.2004 Overleg plan- en stuurgroep
verdere uitwerking stadsontwerp
overleg
- 09.12.2004 Sitebezoek met M&L
sitebezoek
- 23.12.2004 Overleg plan- en stuurgroep
verdere uitwerking stadsontwerp
overleg

Overzicht procespartners

Plangroep:

Bart Bronders, Schepen R.O., Middenstand en Stads-
vernieuwing
Kristof Billiet, diensthoofd bedrijf voor Grond- en Bouw-
beleid stad Oostende
Frans Decroos, diensthoofd Stedenbouw, Opmetingen
en GIS stad Oostende
Yves Verhoest, sectorcoördinator ruimtelijke ordening
stad Oostende
Filip Vanhaverbeke, dir. proces- en projectregie AGSO
Adinda Van Geystelen en Tom Thys Architecten

Stuurgroep:

de leden van plangroep
Damien Degeldere, sted. ambt. ROHM afd. West-Vlaan-
deren
Griet De Mulder, Afdeling Ruimtelijke Planning (ARP)
Ines Deschepper, M&L Afdeling West-Vlaanderen
Wouter Deventer, M&L Afdeling West-Vlaanderen
Peter De Wolf, AWZ, Afdeling Waterwegen Kust (AWK)
Paul Gerard, Autonoom Gemeentebedrijf Haven Oost-
ende (AGHO)
Jan Goemaere, AWZ, Afdeling Maritieme Toegang
(AMT)

Koen Joye, plan. ambt. ROHM afd. West-Vlaanderen
Jean-Louis Herrier, AMINAL afdeling Natuur
Andre Nolf, verantwoordelijke MSO
Freddy Pollet, Autonoom Gemeentebedrijf Vismijn Oos-
tende (AGVO)
Steve Timmermans, AWZ, Afdeling Waterwegen Kust
(AWK)
Luc Vandamme, AWZ, Afdeling Martieme Toegang
(AMT)
Herman Van den Bossche, AML - AROHM
Luc Van Geluwe, voor het Autonoom Gemeentebedrijf
Haven Oostende (AGHO)
Wiet Vandaele, Afdeling Ruimtelijke Planning (ARP)

Andere genodigden op de stuurgroepvergadering(en):
Eli Devriendt, Groendienst stad Oostende
Michel Seeger, beheerder Fort Napoleon
Vicky Pettens, Jeugddienst stad Oostende

