

Stadsontwerp stedelijk ontwikkelingsgebied OOSTEROEVER OOSTENDE - 2005

Projectdefinities



Van Geystelen - 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: Van Geystelen - 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

Projectdefinities Stadsprojecten Oosteroever

Inleiding

Stadsontwerp Oosteroever

1. Huidige omgeving / 2. Stadsontwerp / 3. Krachtlijnen /
4. Vijf ontwerplagen / 5. Straatnamen

Projectdefinitie Projectzone Fortstraat

1. Context

2. Programma

- 2.1 Minimum dichtheid / 2.2 Gemengd programma / 2.3 Ondergrondse parking /
2.4 Commerciële sokkel / 2.5 Woongelegenheden / 2.6 Bovengrondse parking /
2.7 Publieke ruimte

3. Organisatie

- 3.1 Kernlocatie 'kant Koninklijke Baan' / 3.2 Kernlocatie 'kade Vuurtorendok' /
3.3 Kernlocatie 'doorsteek' / 3.4 Binnenhoven / 3.5 Wandelroute via 'gaanderij' /
3.6 Woningen

4. Architectuur

- 4.1 Afbakening kavel / 4.2 Verplichte bouwlijnen / 4.3 Afstanden / 4.4 Variabele
hoeken / 4.5 Bouwvolume / 4.6 Bouwhoogte / 4.7 Gevel / 4.8 Uitsprongen /
4.9 Sokkel / 4.10 Dakvorm / 4.11 Binnenhoven / 4.12 Aanleg publieke ruimte

Projectdefinitie Projectzone Industrieel Grid

1. Context

2. Programma

- 2.1 Minimum dichtheid / 2.2 Gemengd programma / 2.3 Private parkeerplaatsen /
2.4 Publieke ruimte / 2.5 Publieke parkeerplaatsen

3. Organisatie

- 3.1 Randen van de bouwblokken / 3.2 Bebouwing in tweede diepte / 3.3 Doorgang
door de bouwblokken / 3.4 Secundaire ontsluiting

4. Architectuur

- 4.1 Verplichte bouwlijnen / 4.2 Zonering / 4.3 Inrichtingsprincipes van zone A / 4.4
Inrichtingsprincipes van zone B

Inleiding

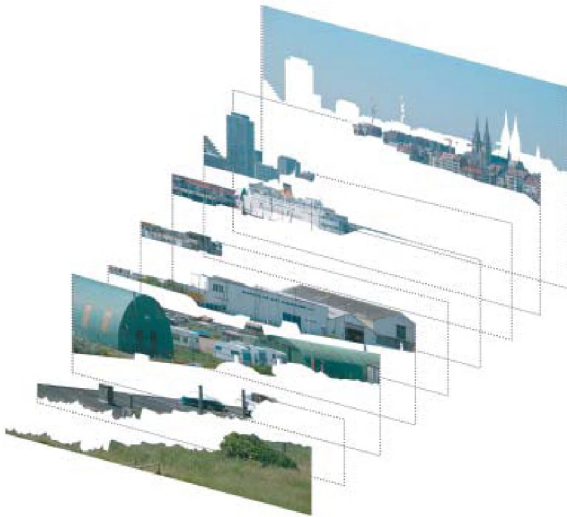
In voorliggende bundel worden een reeks thema's en randvoorwaarden besproken, die van belang zijn bij de architecturale uitwerking van de projectzones gelegen in het stedelijk ontwikkelingsgebied op de Oosteroever van Oostende. Deze bepalingen zijn opgedeeld in vier hoofdstukken die uitspraak doen over de context waarbinnen de projectzones zich bevinden, het te realiseren programma, de organisatie van dat programma en de architectuur van de gebouwen.

Naast een contextuele duiding worden vervolgens per projectzone een aantal randvoorwaarden naar voor geschoven waaraan de architectuur van gebouwen en publieke ruimte dienen te voldoen. Daarnaast worden er ook telkens kwaliteitscriteria bepaald die een meerwaarde kunnen betekenen bij de realisatie van het project. De randvoorwaarden dienen gelezen te worden als bindende bepalingen voor het ontwerp. De kwaliteitscriteria vormen suggesties, die eventueel nog kunnen aangevuld worden met andere kwalitatieve voorstellen van de ontwerpers. Voornoemde randvoorwaarden en kwaliteitscriteria zijn gebaseerd op het eerder opgemaakt en door de bevoegde instanties en administraties geadviseerd en goedgekeurd stadsontwerp.

Stadsontwerp Oosteroever

1. Huidige omgeving

Door de hoogteverschillen en de openheid van het gebied zijn op talrijke 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 deze 'collage' vervat zit is kenmerkend voor de site en dient behouden te worden of zelfs versterkt.



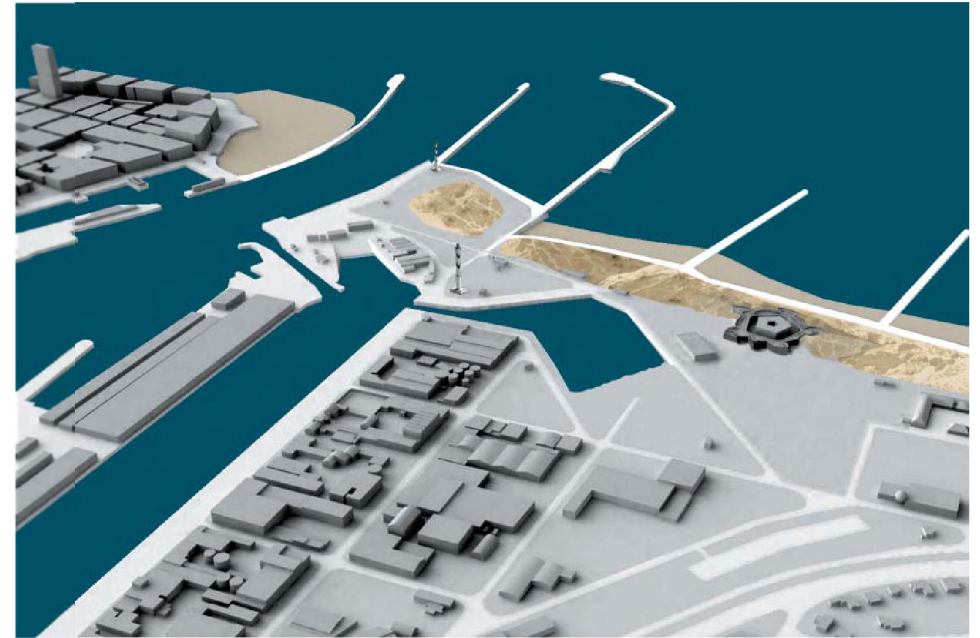
2. Stadsontwerp

Het stadsontwerp voor het stedelijk ontwikkelingsgebied op de Oosteroever streeft ernaar om de unieke sfeer die ontstaat door de nabijheid van haven, zee en stadscentrum te consolideren. Daarbij worden een aantal lagen onderkend, die de basis vormen van het ontwerp: het duinenlandschap, het industrieel grid, het water, de verharde publieke ruimte en de dokblokken. Elk van deze lagen heeft een eigen identiteit, met eigen ontwerperegels, vormgeving, textuur, inrichting, etc. Verschillende gebruiken van de ruimte krijgen daardoor een eigen statuut dat duidelijk herkenbaar en afleesbaar is.

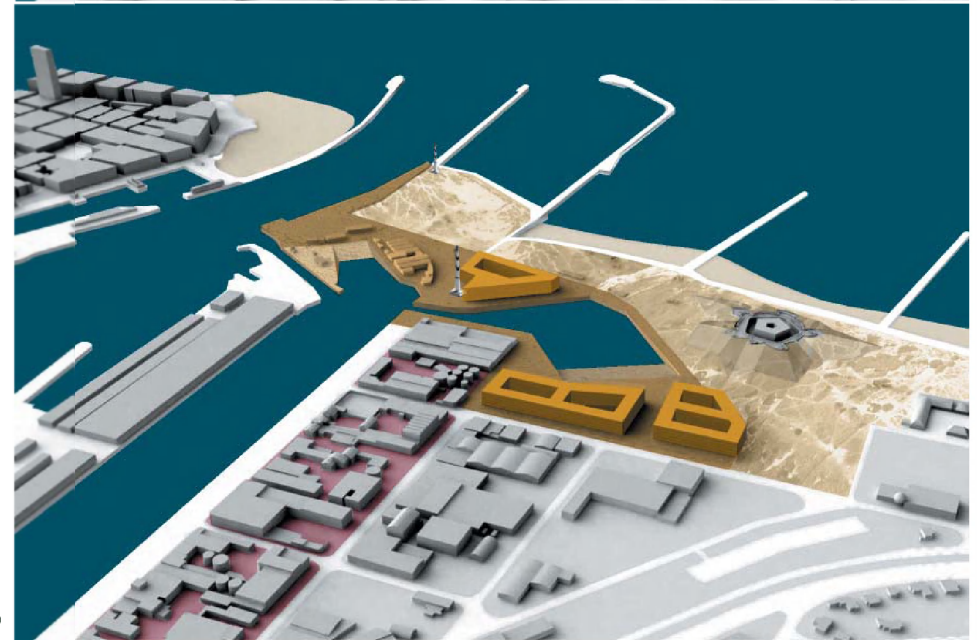
De versnipperde open ruimte wordt opnieuw gedefinieerd. De toevoeging van een nieuwe hoeveelheid bouwmassa (de 'dokblokken'), zorgt voor een hernieuwd evenwicht.

Een genuanceerde compositie van zeer sterke, maar onderling verschillende sferen zorgt voor een boeiende stedelijke ruimte met een eigen identiteit.

Bestaande situatie



Stadsontwerp



3. Krachtlijnen

Zichten

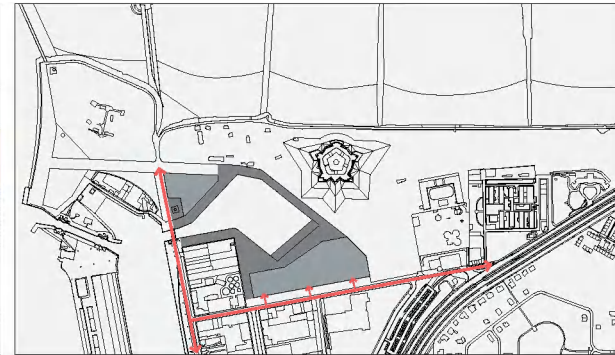
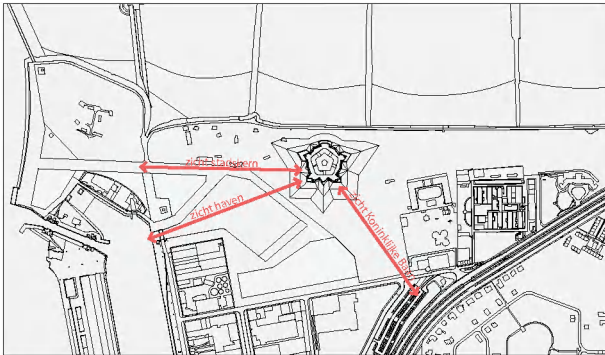
Het stadsontwerp tracht een specifieke relatie met de omgeving te realiseren. De verschillende zichten naar de stadskern, de zee, de haven en de polders karakteriseren de site en worden behouden en versterkt door de keuze van de inplanting van de gebouwen.

Duinenlandschap

De 30km lange duinenrij tussen De Haan en Oostende wordt verder doorgetrokken tot aan de havengeul en tot aan de Fortstraat. De duinenrij is hierdoor visueel waarneembaar vanuit het stadscentrum en vanaf de Koninklijke Baan.

Ontsluiting

De kades rond de dokken blijven verkeersvrij. De hoofd-ontsluiting van het gebied gebeurt via de Fortstraat en de Hendrik Baelskaai. Deze straten sluiten aan op parkings (ondergronds of op straatniveau) waar bewoners en/of bezoekers hun wagen achterlaten vooraleer men het duinenlandschap of de verkeersvrije verharde publieke ruimte rond het dok betreedt.



4. Vijf ontwerplagen

Het stadsontwerp onderkent vijf lagen die elk hun eigen richtlijnen en randvoorwaarden krijgen. Deze randvoorwaarden zijn essentieel voor het functioneren van het ontwerp.

-  duinenlandschap
-  verharde publieke ruimte
-  water
-  industrieel grid
-  dokblokken



1. Duinenlandschap



Rond het Fort Napoleon wordt een duinenlandschap aangelegd, met o.a. de herstelling van het glacis rond het fort en het doortrekken van het duinenlandschap tot aan de Fortstraat. Zo komt het meest oostelijke bouwblok van de projectzone Fortstraat tot aan de rand van het duinenlandschap.

2. Verharde publieke ruimte



De verharde publieke ruimte in het stadsontwerp moet zich onderscheiden van de publieke ruimte die je elders in de stad vindt. De huidige publieke ruimte op de Oosteroever wordt gekenmerkt door de grote industriële schaal en het ontbreken van overbodige inrichting. Het ontwerp van de publieke ruimte moet refereren aan de maritieme sfeer.

3. Dokblokken



De dokblokken zijn geconcepieerd als een nieuw type bebouwing binnen de stad Oostende. Ze onderscheiden zich van de bestaande bebouwing door hun schaal en typologie en moeten een kritische massa vormen die toelaat om voor het stedelijk ontwikkelingsgebied op de Oosteroever de gewenste stedelijkheid te creëren. Om dit effect te optimaliseren mogen de gebouwen niet zomaar naast elkaar geplaatst worden, maar moeten ze één stedelijk geheel of een ensemble vormen. De verschillende bouwblokken moeten duidelijk in relatie staan tot elkaar.

4. Industrieel grid



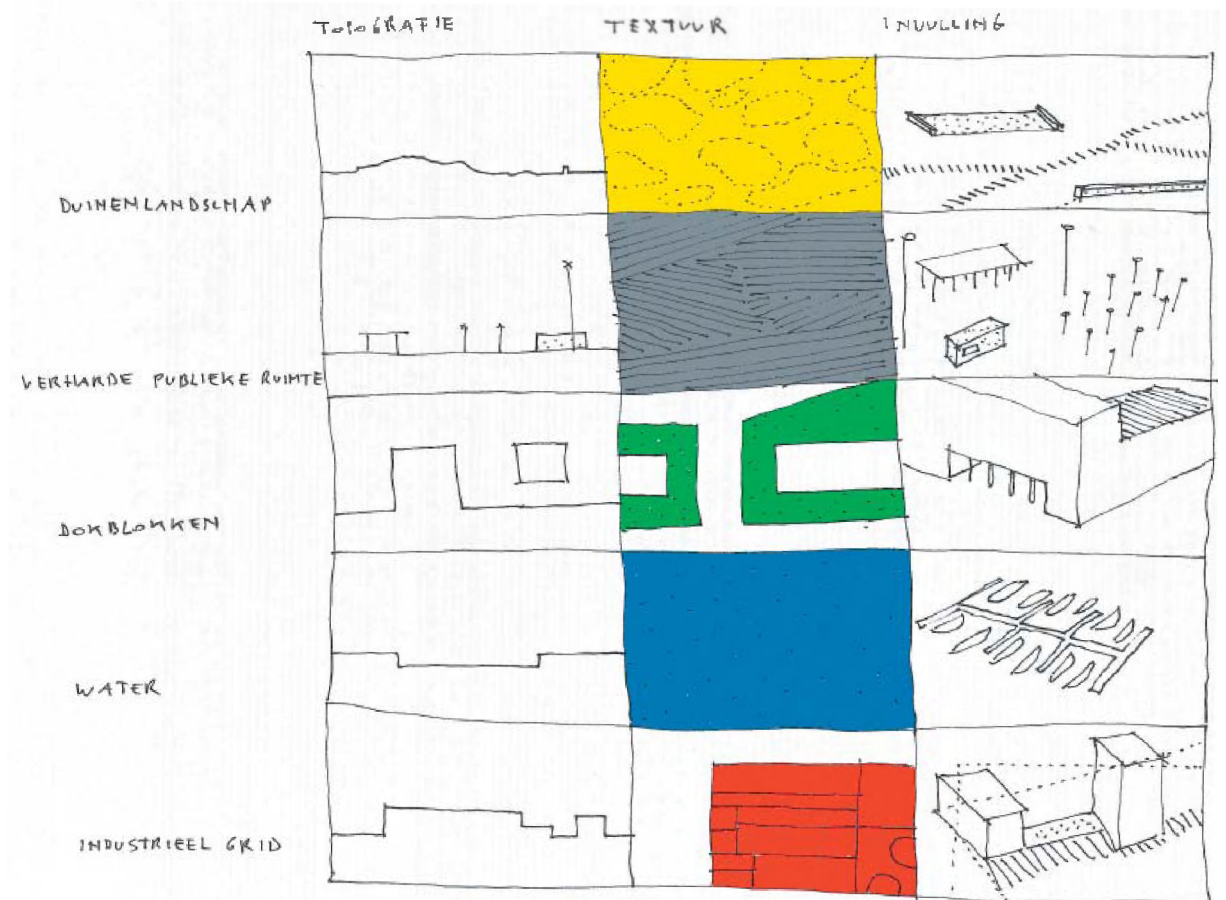
De ontwikkeling van het industrieel grid wordt, in tegenstelling tot de dokblokken, gezien als een proces dat veeleer perceelsgewijs verloopt. De komende jaren worden er stapsgewijs op verschillende percelen industriële gebouwen verwijderd en vervangen door nieuwbouwprojecten. Dit gebeurt binnen een aantal algemene randvoorwaarden voor het gebied - ontsluiting, hoogte,

etc. - die vastgelegd worden in een afzonderlijke projectdefinitie. Dit moet resulteren in een gediversifieerd beeld (materiaal, vorm, skyline, etc.) van de bebouwing, dat zich duidelijk onderscheidt van de vormtaal van de dokblokken.

5. Water

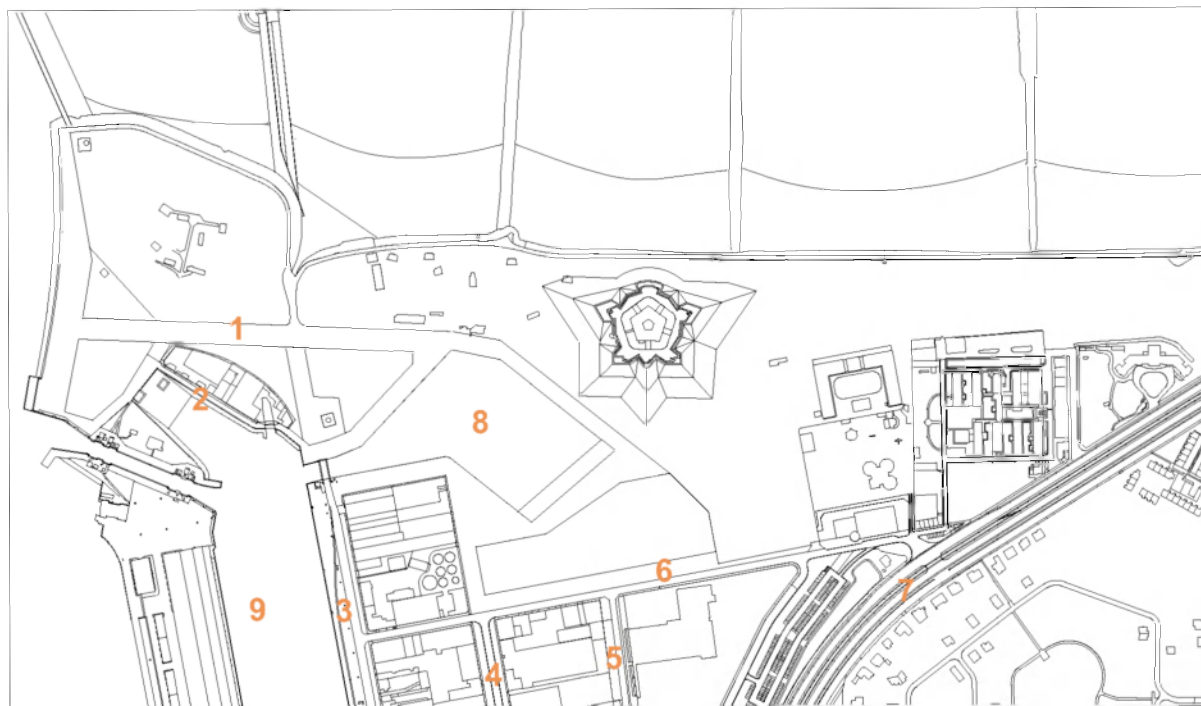


Het Vuurtorendok dat binnen het stadsontwerp valt zal in de toekomst gebruikt worden als jachthaven. Dit zal activiteiten genereren (herstelplaatsen, jachtclub, winkels, etc.) die in de dokblokken of in het industrieel grid moeten gehuisvest worden.



5. Straatnamen

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



Projectdefinitie Projectzone Fortstraat

1. Context

De projectzone langsheen de Fortstraat en de projectzone langsheen de Vuurtorenweg vormen samen de laag 'bouwblokken', één van de 5 structurerende lagen van het stadsontwerp. Dit hoofdstuk behandelt de projectdefinitie van de projectzone Fortstraat. Het stadsontwerp gaat er evenwel van uit dat er voor de projectzone Vuurtorenweg een gelijkaardig project in een latere fase gerealiseerd wordt.

Deze projectzone raakt rondom aan zones met een verschillend karakter. Het uitgangspunt van deze projectdefinitie legt de nadruk op de specifieke eigenheid van de globale omgeving en zijn afzonderlijke delen.

De uitdaging van de projectzone Fortstraat ligt in het creëren van een duidelijke eigen identiteit, krachtig genoeg om orde te scheppen in de nu zeer verwarde omgeving, maar ook ruimtelijk voldoende genuanceerd om zijn plaats te vinden in de globale compositie van onderling zeer verscheiden landschappen.

A

De dokblokken bakenen een ruimte af ten zuiden van het Vuurtorendok en bepalen met hun architectuur in hoeverre de sfeer van de voormalige havenactiviteit aanwezig blijft.

B

De dokblokken vormen een harde grens van de publieke ruimte. Langsheen het Vuurtorendok moeten de gebouwen gemakkelijk toegankelijk zijn voor de vestiging van commerciële functies.
(B1) De kade ten zuidwesten van het havendok zal gebruikt worden om de boten in en uit het water te laten.
(B2) De zuidoostelijke oever van het dok is op dit moment nog niet voorzien van een kademuur. Op deze plaats bestaat er een opportuniteit om het contact tussen de verharde publieke ruimte en het water te optimaliseren door de aanleg van een verlaagde kade.

C

Het Fort Napoleon is een beeldbepalend element in de omgeving. De nabijheid van het Fort Napoleon legt een beperking op aan de hoogte van de bebouwing aan de oostelijke zijde van de projectzone en aan de meer noordelijke kant van die zijde in het bijzonder. De bebouwing mag er maximaal 4 bouwlagen bedragen.

D

Het meest oostelijke gebouw vormt de grens met de duinenzone. Aan deze zijde lijkt het alsof het gebouw in een duinenlandschap staat. Om de duinen letterlijk tot aan het gebouw door te trekken, moeten mogelijke

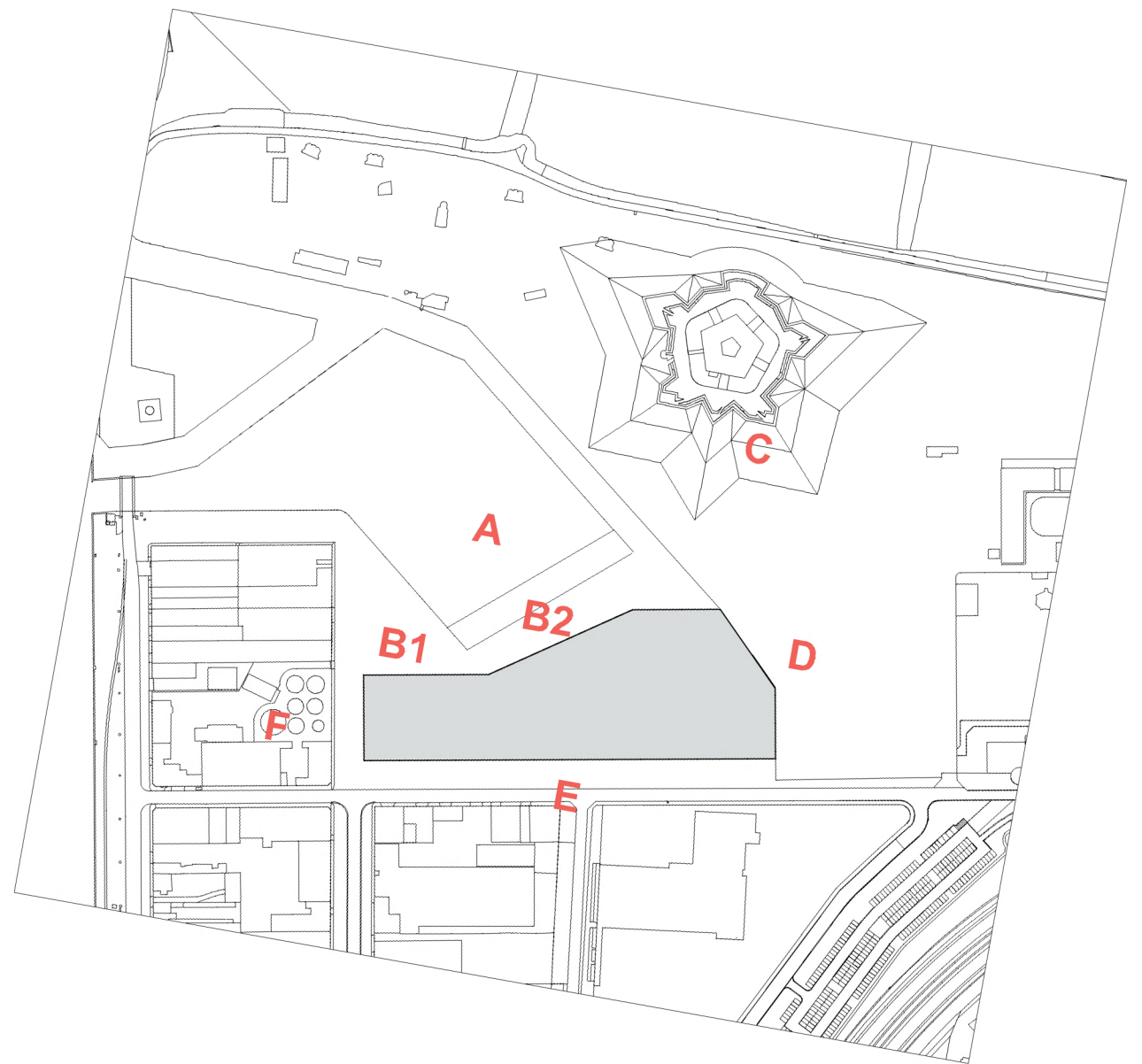
doorgangen voor voetgangers van de Fortstraat naar het Vuurtorendok onder het bouwblok door lopen.

E

De zuidelijke rand van de dokblokken vormt een grens met het verbrede profiel van de Fortstraat. Door de bouwlijn van de dokblokken achteruit te trekken t.o.v. de bebouwing in het industrieel grid ontstaat een langgerekte open ruimte over de ganse lengte van de projectzone Fortstraat. De breedte van de ruimte is aangepast aan de schaal van de gebouwen van de projectzone Fortstraat en laat tevens toe de verkeersafwikkeling vlot te organiseren.

F

De dokblokken onderscheiden zich duidelijk van de (toekomstige) bebouwing in het industrieel grid. Dit niet alleen door hun grotere schaal en massiviteit, maar ook door hun skyline. Terwijl de bebouwing in het grid sterk differentieert in hoogte, worden de dokblokken gekenmerkt door een meer homogene skyline.



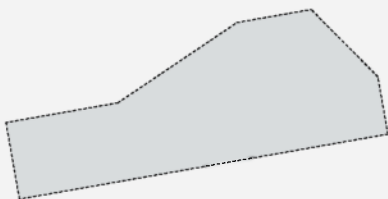
2. Programma

Randvoorwaarden

2.1 Minimum dichtheid

Minimum $V/T = 2$

Maximum $V/T = 3$



$T = 21.930 \text{ m}^2$

Gezien de ambitie gesteld in de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende om 1860 woningen te realiseren op 'Oostende Oosteroever', waarvan ca. 375 binnen de voorliggende projectzone, wordt er gestreefd naar een hoge dichtheid. Hierbij dient men rekening te houden met de ruimtelijke randvoorwaarden toegelicht in hoofdstuk 4. Bij het ontwerp van de gebouwen wordt een uitspraak verwacht over de aanleg van de publieke ruimte grenzend aan de bebouwing.

Kwaliteiten

1/ De vooropgestelde V/T realiseren door over de hele projectzone Fortstraat de V/T-verhouding niet extreem te laten variëren.

De hoogteverschillen van de gebouwen blijven eerder beperkt.

2/ De V/T verhouding wordt gezien als een indicatief cijfer dat een garantie moet bieden voor het realiseren van een voldoende dichtheid, en dit binnen de gestelde randvoorwaarden betreffende het creëren van een ruimte met interessante kwaliteiten.

2.2 Gemengd programma

Het bouwproject bevat een ondergrondse parking, een voornamelijk commerciële sokkel en een bovenbouw hoofdzakelijk voorzien voor woonegelegenheden.

Gezien de ambitie om het stedelijk ontwikkelingsgebied Oosteroever een duidelijk stedelijk karakter te verlenen, dient het project de verscheidenheid van functies van de stad op te nemen: wonen, werken, horeca, parkeren, etc.

1/ Onderzoeken hoe het samengaan van verschillende programma's meerwaarde kan geven aan de gebouwen.

2/ De vormtaal van de gebouwen dient geenszins bepaald te worden door de gewenste diversiteit van de programma's.

(zie ook 4.Architectuur)

Randvoorwaarden

2.3 Ondergrondse parking

Per woongegelegenheid wordt er 1 parkeerplaats voorzien.

Per 50 m² bruto-commerciële oppervlakte wordt er 1 parkeerplaats voorzien.

De minimum capaciteit van de parkeer-garage wordt berekend aan de hand van het volume van het bovengrondse gebouw.

Een grotere parkeercapaciteit onderbrengen in het gebouw verhoogt de kwaliteit van het project, omdat hierdoor de parkeerdruk op de omgeving afneemt. De parking kan dan commercieel geëxploiteerd worden voor bezoekers.

Kwaliteiten

1/ In- en uitgangen voor voetgangers van de ondergrondse parkings kunnen het gebruik van de publieke ruimte opladen en de circulatie van de voetgangers sturen.

2/ In- en uitritten van de ondergrondse parkings moeten voldoende zichtbaar zijn, maar mogen niet storend zijn in het gebruik en de ervaring van de publieke ruimte.

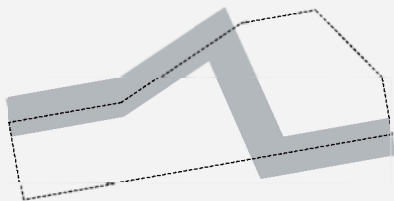
3/ Pluspunt indien er voor woningen ook extra bergruimte in kelder worden voorzien.

4/ Minimaliseren van aantal bovengrondse parkeerplaatsen in de Fortstraat.

Randvoorwaarden

2.4 Commerciële sokkel

Ter plaatse van de kernlocaties (gedefinieerd in hoofdstuk 3) wordt de sokkel ingevuld met publieke of commerciële activiteiten.



Om het stedelijk karakter binnen de projectzone Fortstraat te waarborgen, dient minimum ter plaatse van de kernlocaties de aanwezigheid van publieke of commerciële activiteiten gewaarborgd te worden. De resterende zones van de sokkel kunnen naargelang de behoeften ingevuld worden met functies variërend van eveneens zeer publiek, tot iets minder publiek zoals kantoren, tot eventueel woningen, mits er voldoende aandacht wordt besteed aan de overgang met de publieke ruimte. De modulering van de publieke/commerciële functie is aangepast aan de schaal van het project, eerder horeca, een atelier, een kantoor, een kleinschalige voedingswinkel, dan een grote supermarkt. De commerciële of publieke functies worden ontsloten via de buitenzijde van de bouwblokken, en niet via de binnenhoven.

Kwaliteiten

1/ Voorzien van een aangepaste hoogte van de sokkel omwille van de commerciële activiteiten.

2/ Flexibiliteit naar indeling en ruimtegebruik van de sokkel.

Deze moet winkels, kantoren en eventueel ook woningen kunnen bevatten.

3/ Zichtbaarheid van commercieel programma verenigen met architecturale ambities (zie 5, gebouw als stedelijk lichaam).

Randvoorwaarden

2.5 Woongelegenheden op de verdiepingen

Minimum 60% van de woningen op de verdiepingen wordt ontworpen als 'eerste verblijven'. Het overige percentage kan als 2de verblijven gebruikt worden.

Om het stedelijk karakter binnen de projectzone Fortstraat te waarborgen, dienen er voldoende mensen permanent in het gebouw te wonen. De rest van de oppervlakte op de verdiepingen kan ingevuld worden met tweede verblijven, en eventueel een kleine publieke functie zoals kantoor, dakrestaurant,... Eerste verblijven zijn eerder grotere appartementen met meerdere slaapkamers, bruikbaar terras, goede voorzieningen en aangepaste toegankelijkheid. Tweede verblijven kunnen kleinere eenheden zijn met slechts één of zonder aparte slaapkamer. Deze verdeling van verschillende types woningen heeft zijn invloed heeft op de ontsluiting en toegankelijkheid van de gebouwen. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

Kwaliteiten

- 1/ Voorzien van kwalitatieve toegangen.
- 2/ Voorzien van bergingen in ondergrondse parkings.
- 3/ Zorgen dat de woonkwaliteit niet gehinderd wordt door de aanwezigheid van commerciële of publieke functies.
- 4/ Minstens 60% van de woongelegenheden wordt voorzien van 3 slaapkamers. Het aantal woongelegenheden met 1 slaapkamer en studio's tot een minimum beperken.
- 5/ Netto nuttige vloeroppervlakte: minstens 100m² voor een 3-slaapkamerappartement en minstens 85m² voor een 2-slaapkamerappartement.
- 6/ Differentiatie in woningtypes.

Randvoorwaarden

2.6 Bovengrondse parking

Er kan slechts een beperkt aantal bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd worden. Al deze bovengrondse parkeerplaatsen binnen de projectzone Fortstraat bevinden zich tussen de bouwblokken en het industriële grid. Indien de capaciteit van de bovengrondse parkeerplaatsen te klein blijkt te zijn, kan onderzocht worden of de ondergrondse parkings kunnen uitgebreid worden of kunnen parkings voorzien worden in de directe omgeving van de projectzone Fortstraat.

De capaciteit van het totaal aantal parkeerplaatsen, zowel boven- als ondergronds (naast de parkeerplaatsen voorzien voor de bewoners), dient afgestemd te worden op het aantal gebruikers van de commerciële en publieke functies in het gebouw. De positionering van de bovengrondse parkeerplaatsen past in het algemeen plan waarbij er een grote toegankelijkheid van het verkeer is aan de zijde van de Fortstraat, en de andere zijde - de zone tussen bouwproject en Vuurtorendok - verkeersvrij wordt ingericht. Hierbij dient men er voor te zorgen dat de zones voor leveringen zo ingeplant zijn, dat ze een flexibel gebruik van de verkeersvrije zone niet in de weg staan. Er moet gezocht worden naar een inrichting van de publieke parkings zodat de nabijheid van deze parkings geen belemmering vormt voor de activiteiten op het gelijkvloers van de gebouwen. De bovengrondse parking maakt deel uit van de verharde publieke ruimte en de vormgeving ervan moet dus voldoende aandacht krijgen.

Kwaliteiten

- 1/ De bovengrondse parkings voor de gebouwen zijn bestemd voor parkeren korte duur, en kunnen dus ook op de daarvoor gepaste manier ontworpen worden (gemakkelijke en snelle doorstroming van verkeer). Bovengrondse parkings voor parkeren lange duur zijn er in de directe omgeving van de site terug te vinden (Earth Explorer Center,...)*
- 2/ Het aantal bovengrondse parkeerplaatsen in de Fortstraat wordt bij voorkeur niet aaneengesloten (één lange rij) ontworpen, maar in kleinere groepen voorzien.*

Randvoorwaarden

2.7 Publieke ruimte

De aanleg van de publieke ruimte in de directe omgeving van de bouwblokken maakt inherent deel uit van de opgave.

Binnen de zone die vooropgesteld is voor bebouwing kunnen verschillende bouwblokken gerealiseerd worden. Deze worden van elkaar gescheiden door publieke ruimte. Daar het de intentie is om de verschillende bouwblokken als één geheel te realiseren (zie 4. Architectuur), maakt de publieke ruimte tussen de bouwblokken onderdeel uit van het bouwprogramma.

De gebouwen vormen een harde begrenzing van de publieke ruimte.

Eventuele conflicten publiek-privaat moeten d.m.v. de architectuur van de gebouwen opgelost worden.

Kwaliteiten

1/ Inrichting van de publieke ruimte die de sfeer van de maritieme omgeving bevestigt.

2/ Duidelijk onderscheid met de inrichting van de publieke ruimte in de historische stadskern.

3/ De inrichting moet flexibel zijn en eventueel grootschalige evenementen toelaten.

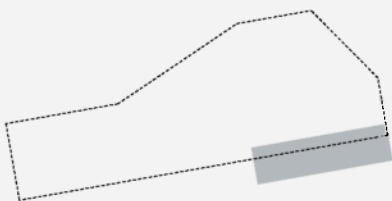
4/ Aanwezigheid van groen in de publieke ruimte vermijden om het contrast met de aangrenzende duinen te versterken.

3. Organisatie

Randvoorwaarden

3.1 Kernlocatie 'kant Fortstraat'

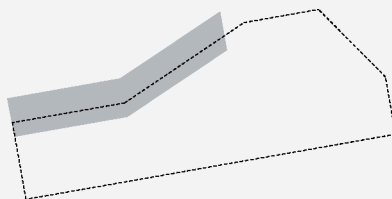
Ter plaatse van de kernlocatie 'kant Fortstraat' wordt de sokkel enkel met publieke/commerciële activiteiten ingevuld.



In de projectzone Fortstraat worden verschillende kernlocaties aangeduid. Dat zijn de plaatsen waar zeker commerciële functies dienen gevestigd te worden omdat ze een cruciale positie innemen in de oplading en beleving van de projectzone Fortstraat. De kant van de Fortstraat is daarbij een belangrijke plek omdat ze de zichtbaarheid van de projectzone naar de passanten langs deze baan vergroot.

3.2 Kernlocatie 'kade Vuurtorendok'

Ter plaatse van de kernlocatie 'Vuurtorendok' wordt de sokkel enkel met publieke/commerciële activiteiten ingevuld.



Om de leefbaarheid van het plein tussen het Vuurtorendok en de projectzone Fortstraat te verzekeren, wordt de kernlocatie Vuurtorendok aangeduid.

Kwaliteiten

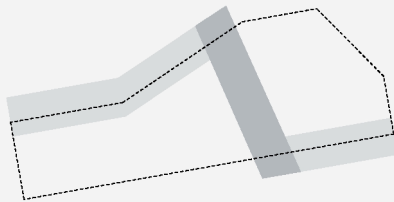
- 1/ Ideale locatie voor commerciële activiteiten die korte parkeertijd en nabijheid parking vragen.
- 2/ De toegang tot de binnenhoven neemt geen prominente plaats in binnen de kernlocaties. (Geen ontsluiting van publieke functies via de binnenhoven).
- 3/ Impact van de kernlocaties wordt geoptimaliseerd indien er een variatie aan kleinschalige commerciële functies gevestigd wordt.

- 1/ Ideale locatie voor commerciële activiteiten die te maken hebben met de jachthaven.
- 2/ De toegang tot de binnenhoven neemt geen prominente plaats in binnen de kernlocaties. (Geen ontsluiting van publieke functies via de binnenhoven).
- 3/ Impact van de kernlocaties wordt geoptimaliseerd indien er een variatie aan kleinschalige commerciële functies gevestigd wordt.

Randvoorwaarden

3.3 Kernlocatie 'doorsteek'

Ter plaatse van de kernlocatie 'doorsteek' wordt de sokkel enkel met publieke of commerciële activiteiten ingevuld.



Om de tweezijdige oriëntatie van het project voor de bezoeker te verduidelijken, en de continuïteit van het gemengde of publieke karakter van het project te waarborgen is het noodzakelijk dat de twee kernlocaties aan weerszijden van het project met elkaar verbonden worden. Deze doorgang moet qua uitwerking gelijkaardig zijn aan de twee andere kernlocaties.

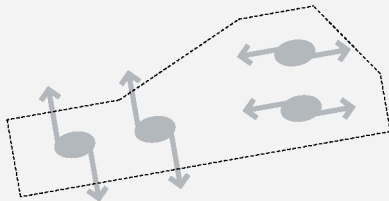
Kwaliteiten

- 1/ Doorsteek legt visuele relatie tussen de Fortstraat en het havendok.*
- 2/ De toegang tot de binnenhoven neemt geen prominente plaats in binnen de kernlocaties.*
- 3/ Impact van de kernlocaties wordt geoptimaliseerd indien er een variatie aan kleinschalige commerciële functies gevestigd wordt.*

Randvoorwaarden

3.4 Binnenhoven

Semi-publieke binnenhoven vormen de tussenschakel tussen de publieke buitenruimte en de verticale ontsluiting van de appartementen. Een binnenhof heeft daarbij minimum één semi-publieke toegang. Het aantal binnenhoven is vrij te bepalen door de ontwerper.



Als overgang tussen de hardere, weidse en stedelijke publieke buitenruimte van de kades en de Fortstraat, en de individuele woonunit wordt de idee van een meer intieme en wat inrichting betreft gevarieerde binnenhof geïntroduceerd. Dit binnenhof reflecteert de idee van de collectieve woonvorm van het grotere bouwblok. Er dienen duidelijke keuzes gemaakt te worden in verband met de toegankelijkheid, de toezichts-controle en de mogelijkheden van beheer van de binnenhoven. De maat van de doorgangen moet corresponderen met de keuzes die in dit verband gemaakt zijn.

Niet alle binnenhoven mogen ontoegankelijk zijn voor bezoekers, om een minimale doorwaadbaarheid van het gebied te waarborgen. Binnen de bouwblokken functioneren de binnenhoven als gemeenschappelijke voortuinen voor de bewoners.

Ze moeten daarbij een aangepast ontwerp krijgen dat verschilt van de verharde publieke ruimte en de kernlocaties.

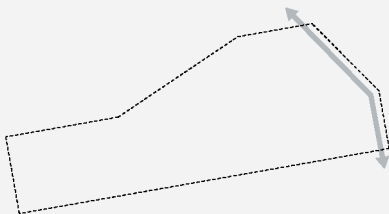
Kwaliteiten

- 1/ Inzetten binnenhoven voor opwaarderen ondergrondse parkings (bvb. lichttoetreding).
- 2/ Aandacht voor de manier waarop de functies in de sokkel van het gebouw inspelen op de aanwezigheid van de binnenhoven.
- 3/ De binnenhoven spelen een belangrijke rol in het organiseren van de toegang tot het gebouw en de overgang publiek - semi-publiek - privaat.
- 4/ Differentiëren van de inrichting van de verschillende binnenhoven.
- 5/ Meerdere toegangen tot een binnenhof kunnen een pluspunt zijn voor de doorwaadbaarheid van het gebied.

Randvoorwaarden

3.5 Wandelroute via 'gaanderij'

De wandelroute langsheen het duinengebied verbindt de Fortstraat met de Vuurtorenweg. De 'gaanderij' zorgt voor de continuïteit van deze wandelroute



In het opgestelde masterplan worden er duidelijke grenzen vooropgesteld voor de afbakening van het duinenlandschap, de verharde publieke ruimte en de dokblokken. Belangrijk daarbij is dat de dokblokken raken aan het duinenlandschap, zodat de blokken als het ware in het zand gebouwd zijn. Om de doorgang doorheen de duinen van de Fortstraat naar zee te vermijden wordt er een doorgang voorzien in de projectzone Fortstraat. Deze doorgang moet binnen de vooropgestelde bouwlijn komen te liggen.

De uitwerking van de gaanderij moet duidelijk verschillen van de 'kernlocatie doorsteek' en maakt deel uit van de ontwerplaag van de dokblokken.

Kwaliteiten

- 1/ De wandeling via de gaanderij opladen en diversifiëren van de 'kernlocatie doorsteek'
- 2/ Zorgen voor voldoende sociale controle in de gaanderij, bijvoorbeeld door aanwezigheid van kantoren of winkels langsheen de gaanderij, door het visueel contact met de binnenhoven, etc.
- 3/ Doorzichten van en naar binnenhoven zouden voor een relatie tussen het duinenlandschap en de binnenhoven kunnen zorgen.

Randvoorwaarden

3.6 Woongelegenheden

Het schakelen en stapelen van de woongelegenheden moet een meerwaarde vormen voor het gebouw als geheel en voor de beleving en het gebruik van de afzonderlijke woongelegenheden zelf.

De ontsluiting en stapeling van de woongelegenheden moet een meerwaarde vormen voor deze nieuwe typologie van grootschalige gebouwen. De woongelegenheden moeten maximaal profiteren van de kwaliteiten van de binnenhoven en de zichten op de omgeving. De ontsluiting van de woningen moet een dynamische wandeling vormen doorheen het gebouw.

Er moet een gediversifieerd woningaanbod worden voorzien. Eerste en tweede verblijven moeten verspreid worden over de verschillende bouwblokken, en mogen niet geclusterd worden per bouwblok. Dit ondersteunt de visie om van het stedelijk ontwikkelingsgebied op de Oosteroever een boeiend en levendig stadsdeel te maken.

Kwaliteiten

- 1/ Circulatieruimtes tussen de woningen kunnen ook functie hebben van informele ontmoetingsruimte, semi-publiek terras, etc...*
- 2/ Voorzien dat ook mensen die thuis werken een plaats kunnen vinden in het gebouw (dokter, architect, ...)*
- 3/ Woningtypes die zowel zicht bieden op de omgeving als op de binnenhoven van de gebouwen.*
- 4/ Bouwfysische kwaliteit van de woningen (vb. akoestiek, ventilatie,...)*
- 5/ Aandacht voor privacy-problematiek (akoestiek, inkijk, ...)*
- 6/ Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteiten van de woningen (hoogte, beleving,...)*

4. Architectuur

Randvoorwaarden

4.1 Afbakening kavel

Maximaal te bebouwen kavel



In het stadsontwerp werd de maximaal te bebouwen footprint van de dokblokken onderzocht en vastgelegd. Deze is bindend omdat hij een aantal belangrijke visuele relaties vrijwaart binnen het beschermde landschap rondom Fort Napoleon: zicht vanaf de Koninklijke Baan op het Fort Napoleon, zicht vanaf het Fort Napoleon naar de stadskern, doorzichten vanaf de Fortstraat naar de duinen en vuurtoren, etc. De exacte ligging van de kavel is terug te vinden in bijgevoegd plan.

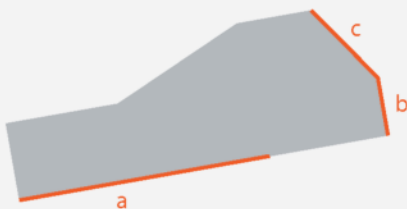
Kwaliteiten

1/ Opdat de bebouwing voldoende het gewenste stedelijk karakter zou uitdrukken moet er een kritische massa aan bebouwing gerealiseerd worden. Het wordt daarom als een kwaliteit ervaren dat de bebouwing zoveel mogelijk deze contouren volgt om uitdrukking te geven aan deze massiviteit.

Randvoorwaarden

4.2 Verplichte bouwlijnen

Verplicht te bouwen op de uiterste grenzen van de te bebouwen kavel.



De verplichte bouwlijnen proberen een aantal zichtlijnen te definiëren en afstanden vast te leggen t.o.v. aangrenzende bebouwing. Dit is van belang voor het ervaren van de schaal van de tussenruimte (t.a.v. het Fort Napoleon en het industrieel grid) en om relaties aan te gaan met de omgeving. In het oosten wordt de bouwlijn t.o.v. het Fort Napoleon vastgelegd. Deze bouwlijn dient enerzijds voldoende openheid te garanderen voor het Fort Napoleon in zijn beschermde open landschap.

Anderzijds zorgt deze bouwlijn ervoor dat het gebouw, dat een trekker is voor de ontwikkeling van dit stadsdeel, voldoende manifest aanwezig is in het zicht vanaf de Koninklijke Baan.

De bouwlijn t.h.v. de Fortstraat is achteruit getrokken t.o.v. de overige bebouwing van het industrieel grid. Dit om het onderscheid tussen de dokblokken en de bebouwing in het industrieel grid te versterken en om te vermijden dat de Fortstraat een smalle doorgang wordt wanneer de relatief hoge dokblokken gerealiseerd worden.

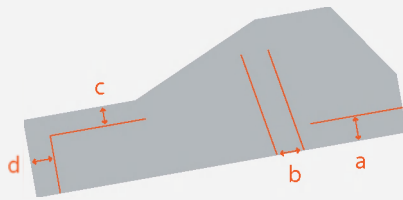
Kwaliteiten

1/ De beoogde doelstellingen van het vastleggen van de bouwlijnen worden pas ten volle gerealiseerd indien de bebouwing ook een gepaste hoogte heeft op deze bouwlijnen. Voor de bouwlijn a is dit minimaal een viertal bouwlagen. Voor bouwlijn b mag het gebouw relatief hoog zijn om voldoende impact te hebben in de richting van de Koninklijke Baan. Voor bouwlijn c moet de hoogte beperkt blijven en moet de bebouwing een discrete houding aannemen t.a.v. het Fort Napoleon (zie 5.6).

Randvoorwaarden

4.3 Afstanden

Afstanden, in te zetten in functie van het te bereiken effect.



Een aantal bouwlijnen werden niet vastgelegd opdat de architect deze zelf zou kunnen bepalen in functie van de kwaliteiten van het globale concept. Het variëren van deze lijnen mag niet vrijblijvend gebeuren, maar moet een duidelijke doelstelling voor ogen hebben binnen de expressie van de architectuur (herkenbaarheid toegang, doorbreken schaal, dimensioneren publieke ruimte, ...).

Kwaliteiten

1/ afstand a: Het verleggen van de bouwlijn verandert het perspectief vanaf de Koninklijke Baan en vermijdt een lange monotone gevel langs-heen de Fortstraat.

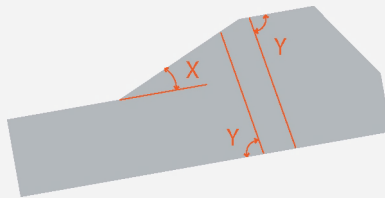
2/ afstand b: De breedte van de doorsteek bepaalt de transparantie tussen de Fortstraat en het Vuurtorendok.

3/ afstand c: Een kleinere diepte van het bouwblok zorgt voor een brede kade en meer publieke ruimte langsheen het water, maar versmalt het binnenhof.

4/ afstand d: Een aanpassing van de bouwlijn verandert het perspectief vanaf de Victorialaan.

4.4 Variabele hoeken

Hoeken in te zetten in functie van het te bereiken effect.



Een aantal hoeken werden niet vastgelegd opdat de architect deze zelf zou kunnen bepalen in functie van de kwaliteiten van het globale concept. Het vastleggen van deze hoeken is cruciaal bij de vormgeving van de bebouwing en de beleving van het project.

1/ Afhankelijk van het programma in de bouwblokken kan het wenselijk zijn om de hoek X te verkleinen en een groter publiek plein te realiseren tussen de bouwblokken en het Vuurtorendok.

2/ hoek X: Een kleinere hoek vergroot de breedte van de kade en betreft het oostelijk deel van de te bebouwen kavel meer bij het gebeuren rond het Vuurtorendok.

3/ hoek Y: Een hoek kleiner dan 90° zorgt voor een interessantere Z-W oriëntatie van de gevel, en verscherpt het perspectief op het Vuurtorendok.

Randvoorwaarden

4.5 Bouwvolume

Bouwvolume als stedelijk lichaam

Om dit stadsdeel een uniek karakter te bezorgen moet er vermeden worden dat er een architectuur gebouwd wordt zoals die op vele plaatsen in de stad terug te vinden is. Er moet daarentegen een architectuur gerealiseerd worden die haar plaats binnen het stedelijk ontwikkelingsgebied op de Oosteroever opeist, zonder daarom al te opzichtig te zijn. Een architectuur met een duidelijke eigen identiteit. Zoals de 18e en 19e-eeuwse loodsen een présence hadden in de stad, zo moeten ook de beoogde dokblokken zich manifesteren. De omliggende stad (in casu het industrieel grid) kan groeien en veranderen, maar deze massieve structuren moeten een standvastig karakter uitstralen, als een dijk op de grens van land en zee. Om deze ambities te realiseren moeten de gebouwen een heldere structuur en een sterke onderlinge samenhang krijgen. Er moet gestreefd worden naar een bouwvolume als stedelijk lichaam, met een grote sculpturale werking. Indien de gebouwen binnen de projectzone Fortstraat door verschillende architecten ontworpen worden, dan moeten deze gebouwen een ensemble vormen. De architectuur van de verschillende gebouwen dient duidelijk aan elkaar verwant te zijn.

Kwaliteiten

1/ Van de vijf ontwerplagen zijn de dokblokken het meest beeldbepalend voor de projectzone Fortstraat. Het ambitieniveau voor de architecturale vormgeving van de bebouwing ligt dan ook hoog.

Randvoorwaarden

4.6 Bouwhoogte

Van minimum 4 tot maximum 7 bouwlagen.

Om de gewenste stedelijke dichtheid te realiseren moeten de gebouwen voldoende hoogte hebben, gaande van minimum 4 tot maximum 7 bouwlagen. Deze bouwhoogte moet tevens het beeldbepalende massieve karakter van de bouwblokken binnen de projectzone Fortstraat mee ondersteunen. Ter hoogte van het Fort Napoleon moet echter de ruimtelijke impact van het fort en zijn glacis gerespecteerd worden en blijft de bouwhoogte beperkt.

De manier waarop de bouwhoogte differentieert over de bouwblokken heen moet duidelijk verschillen van de 'gekartelde' skyline die tot stand komt binnen het industrieel grid door de perceelsgewijze invulling van de gebouwen.

Kwaliteiten

1/ De hoogteverschillen van het dak realiseren d.m.v. een schuine daklijn.

2/ Telkens één vleugel van het gebouw lager maken zodat het binnenhof zich iedere keer richt naar een ander deel van de omgeving.

3/ De verschillen in bouwhoogte worden ingegeven door de context.

Randvoorwaarden

4.7 Gevel

De gevel benadrukt het idee van een bouwvolume als een stedelijk lichaam.

Zoals de 18e- en 19e-eeuwse loodsen een présence hadden in de stad, zo moeten ook de dokblokken zich manifesteren. Het is daarbij nodig dat de gevels samenhang vertonen door voldoende repetitie en ritme. De architectuur van de gevel dient ingezet te worden om het gebouw een eigen expressie te geven, en kan niet louter de veruitwendiging zijn van de achterliggende functies.

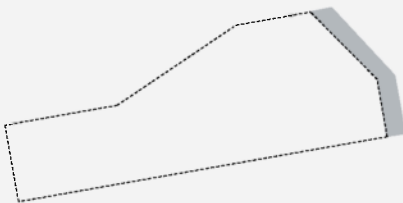
Kwaliteiten

1/ De vraag naar voldoende repetitie en ritme staat niet in de weg dat er op schaal van de gevelopening diversiteit wordt geïntroduceerd. Typologisch verschillende oplossingen kunnen afhankelijk van de randvoorwaarden worden ingezet (types raamopeningen, in- en uitwendige terrassen, de gaanderij, etc.)

4.8 Uitsprongen

Het bouwvolume mag niet uitgebreid worden buiten de bouwlijn, tenzij met uitpandige terrassen.

In de zone grenzend aan de duinen mogen geen uitpandige terrassen voorzien worden. Het zicht op Fort Napoleon dient gevrijwaard te worden.



1/ De bruikbaarheid van de terrassen als volwaardige buitenruimte.
2/ Het gebruik van verschillende terrastypes (uitpandig, inpandig, geen, gesloten,...) afhankelijk van oriëntatie, bezonning, gewenste privacy, uitzicht,...
3/ De aanwezigheid van de terrassen mag de sculpturaliteit van het volume niet aantasten.

Randvoorwaarden

4.9 Sokkel

De sokkel van de gebouwen moet een flexibele inrichting toelaten en interactie met de gebruikers van de verharde publieke ruimte nastreven.

De sokkel onderscheidt zich van de rest van het gebouw door de aanwezigheid van commerciële functies.

De sokkel van de gebouwen mag zich slechts in beperkte mate onderscheiden van de rest van de gevels (vnl. zelfde textuur, kleur, materiaal, etc.), maar moet wel voldoende zichtbaarheid garanderen voor de commerciële functies die er gevestigd zijn.

In functie van de commerciële activiteiten moet de sokkel ook voldoende flexibiliteit kunnen garanderen (planvorming, gevel, bouwhoogte,...). Er wordt een minimale vrije hoogte van 4m gegarandeerd.

Kwaliteiten

1/ In de gevel van het gebouw moet het verschil tussen de sokkel en bovenliggende verdiepingen beperkt blijven.

2/ Aanduiding van zones voor de uitbreiding van commerciële activiteiten op het publieke domein in open lucht (bvb. locatie van terrassen).

4.10 Dakvorm

In het gevelbeeld worden geen dakverdiepingen gearticuleerd.

Omdat het dakvolume te zien zal zijn vanop bepaalde plaatsen (duinen, Fort Napoleon, hogere volumes in de omgeving) dient het dak ontworpen te worden als 5de gevel.

De kroonlijst bevindt zich boven de bovenste bouwlaag. De technische voorzieningen worden opgenomen in het bouwvolume.

1/ De manier waarop de dakvorm de sculpturaliteit van het bouwvolume ondersteunt.

Randvoorwaarden

4.11 Binnenhoven

De inrichting van de binnenhoven moet zich duidelijk onderscheiden van de verharde publieke ruimte.

De binnenhoven maken deel uit van de ontwerplaag 'dokblokken' en krijgen een ander inrichting dan de verharde publieke ruimte. Terwijl de publieke ruimte heel open is, moet de inrichting van de binnenhoven meer intimiteit nastreven. De binnenhoven moeten voor voldoende licht en lucht zorgen in de woningen.

Kwaliteiten

1/ In de binnenhoven dient een voldoende gevoel van veiligheid en sociale controle gegarandeerd te worden. Desgevallend zijn de binnenhoven 's avonds afsluitbaar.

4.12 Aanleg publieke ruimte

De aanleg van de verharde publieke ruimte moet zich inpassen in de havensfeer.

De huidige sfeer op de site wordt in belangrijke mate bepaald door het uitzicht van de kades en het maritieme karakter van de plek. In het ontwerp moeten de schaal en materialisatie van de publieke ruimte zodanig gekozen worden dat deze zich inpassen in de sfeer van de haven. Dit betekent enerzijds dat de publieke ruimte flexibel moet ingericht worden. Dit houdt in dat ze een heel eenvoudige inrichting krijgt die voor weinig obstakels zorgt (meubilair, hoogteverschillen, etc.) bij veelzijdig gebruik. Anderzijds betekent dit ook dat verschillende gebruikers (bvb. terrassen voor horeca t.h.v. de dokblokken, tijdelijke plaatsing zeilboten, etc.) zich deze ruimte kunnen toeëigenen (vb. seizoensgebonden invulling).

1/ Inrichting van publieke ruimte kan de idee van massieve grootschalige dokblokken ondersteunen.

2/ Een specifieke invulling van de publieke ruimte (vb. materiaalkeuze) kan een sterke bijdrage leveren aan de identiteit van de projectzones uit het stadsontwerp.

Projectdefinitie Projectzone Industrieel Grid

1. Context

Zich baserend op de ontwerpintenties uit het stadsontwerp, zal deze projectdefinitie sterk vertrekken vanuit de eigenheid van het industrieel grid, in het opstellen van randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone. De tekeningen tonen daarom de volledige strook van het industriële grid langsheen de Hendrik Baelskaai. De 'projectzone industrieel grid', zoals in deze projectdefinitie beschreven, handelt enkel over het meest noordelijke 'kopblok' van deze reeks.

De projectzone langsheen de Fortstraat is de trekker van het gebied en de bebouwing binnen de projectzone industrieel grid speelt een complementaire rol.

De projectzone industrieel grid raakt rondom aan zones met een verschillend karakter, zoals beschreven in de volgende punten.

A

Ten zuiden en ten westen van de kop van het industrieel grid lopen de twee belangrijkste ontsluitingswegen van het gebied.

(A1) De Hendrik Baelskaai vormt een belangrijke ontsluitingsweg en locatie voor commerciële activiteiten. Langs de kade zullen havenactiviteiten mogelijk blijven in de toekomst.

(A2) De Fortstraat is een tweede belangrijke

ontsluitingsweg voor het gebied. Binnen de projectzone Fortstraat bevinden zich reeds een aantal commerciële ontwikkelingen die eventueel kunnen verder uitgebouwd worden in het industrieel grid langsheen de Fortstraat.

B

De noordelijke en oostelijke zijde van de kop van het industrieel grid grenzen aan de verkeersvrije publieke ruimte van de projectzone Fortstraat.

(B1) De zone ten noorden, tussen het industrieel grid en het dok, behoort tot de verkeersvrije verharde publieke ruimte. Ze vormt een belangrijke doorgang voor voetgangers tussen de projectzone Fortstraat en de Hendrik Baelskaai.

(B2) De bebouwing van het industrieel grid en de dokblokken vormen een harde grens van de verharde publieke ruimte. Het plein op deze plek zal gebruikt worden om boten in- en uit het water te laten en als locatie voor evenementen.

C

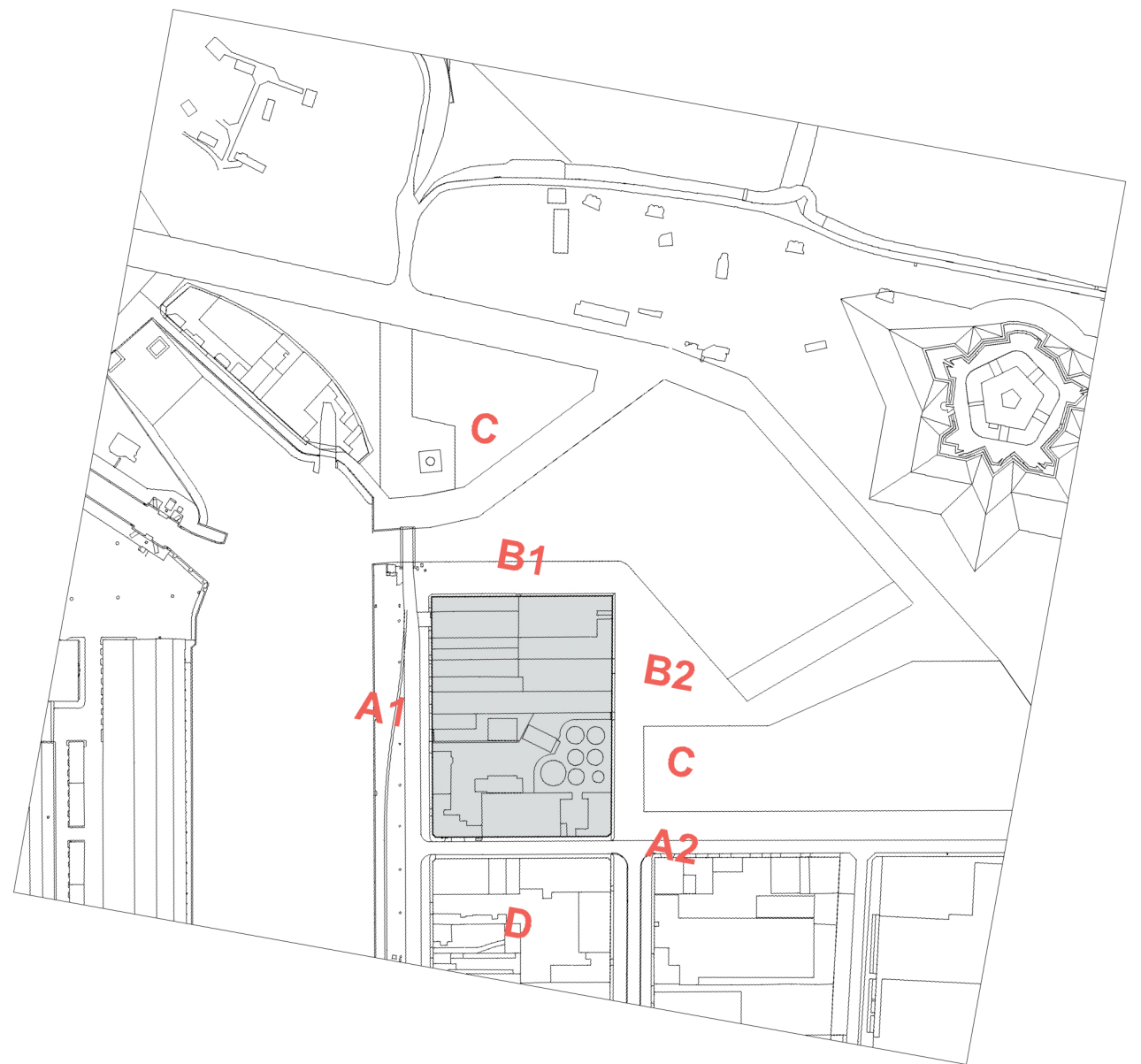
De projectzone Fortstraat moet de trekker worden van de Oosteroever worden. De architectuur van de gebouwen in de projectzone industrieel grid moet zich duidelijk onderscheiden van deze langsheen

de Fortstraat. De gebouwen in het industrieel grid zijn hoofdzakelijk lager dan deze in de projectzone **Fortstraat**, maar kunnen wel een aantal 'hogere accenten' bevatten.

D

De strategie die toegepast wordt voor de kop van het industrieel grid moet inzetbaar zijn voor alle bouwblokken van dit grid. In die optiek worden de 3 bouwblokken liggende langs de Hendrik Baelskaai opgenomen in de schematekeningen.

Indien voor de kop van het industrieel grid de situatie ontstaat waarbij het hele bouwblok in één fase zal ontwikkeld worden, dan zal dit voorwerp vormen van verdere studie. Het ontwikkelen in één fase zal enkele extra mogelijkheden bieden tegenover een perceelsgewijze aanpak. Men dient er wel bijzondere aandacht aan te verlenen dat de geest van de globale aanpak voor het industriële grid behouden blijft; het contrast in skyline en in korrel met het ontwerp van de dokblokken.



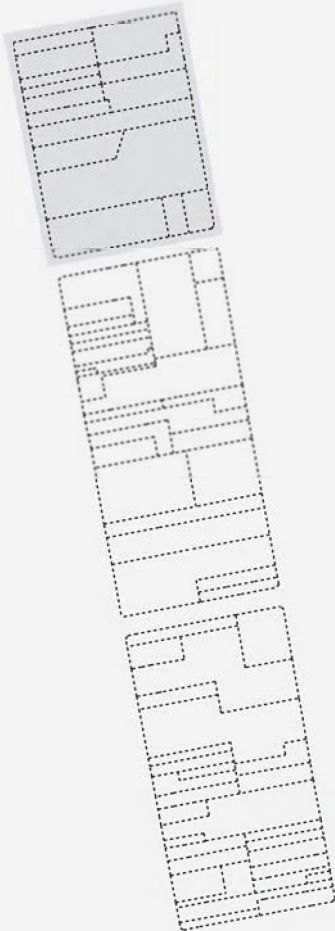
2. Programma

Randvoorwaarden

2.1 Minimum dichtheid

Minimum V/T= 2

Maximum V/T= 3



Gezien de ambitie gesteld in de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende om 1860 woningen te realiseren op 'Oostende Oosteroever' wordt er gestreefd naar een hoge dichtheid. Deze hoge dichtheid moet gerealiseerd worden d.m.v. een dens stedelijk weefsel van beperkte hoogte met enkele hoge accenten.

Kwaliteiten

- 1/ De V/T-verhouding kan sterk variëren tussen de verschillende kavels. De vooropgestelde waarde is een gemiddelde voor de gehele bouwblokken.
- 2/ De diepe percelen laten toe om verschillende gebouwen op een zelfde kavel te bouwen en zo de densiteit te verhogen.
- 3/ De V/T verhouding wordt gezien als een indicatief cijfer dat een garantie moet bieden voor het realiseren van een voldoende dichtheid, en dit binnen de gestelde randvoorwaarden betreffende het creëren van een ruimte met interessante kwaliteiten.

Randvoorwaarden

2.2 Gemengd programma

Binnen de bouwblokken van het industrieel grid moet er telkens een gemengd programma gerealiseerd worden van wonen, werken, horeca, etc.

De grote percelen van het industrieel grid laten toe om in de diepte te gaan bouwen en zo verschillende gebouwen en programma's naast elkaar te vestigen. Grootschalige monofunctionele gebouwen voor commerciële functies moeten zoveel mogelijk vermeden worden. De aanwezigheid van commerciële functies mag geen belemmering vormen voor het wonen.

Kwaliteiten

1/ De Hendrik Baelskaai en de Fortstraat zijn door hun goede ontsluiting de beste plaatsen voor de vestiging van andere programma's dan het wonen.

2/ Toegangen tot commerciële functies moeten zich daarbij steeds op de rand van de bouwblokken bevinden.

Randvoorwaarden

2.3 Private parkeerplaatsen

Elke woongegelegenheid moet voorzien worden van minstens 1 parkeerplaats binnen het zelfde bouwblok.

Elke woongegelegenheid moet voorzien worden van minstens 1 parkeerplaats. Deze moet zich niet noodzakelijk op het perceel van de woning bevinden, maar wel binnen het zelfde bouwblok.

Ongeacht waar de parkeerplaatsen voor de woongegelegenheden zich bevinden, moeten ook de woningen die zich in tweede diepte van het perceel bevinden, gemakkelijk met de auto bereikbaar zijn voor leveringen.

In de secundaire ontsluitingen en doorgangen doorheen de bouwblokken bevinden zich geen bovengrondse parkeerplaatsen.

Een grotere parkeercapaciteit onderbrengen in de bouwblokken verhoogt de kwaliteit van het project, omdat hierdoor de parkeerdruk op de omgeving afneemt.

Ondergrondse parkeergelegenheid zou ook een deel van het publiek parkeren kunnen opvangen (cfr. Fortstraat).

Kwaliteiten

1/ Private parkeerplaatsen kunnen zowel op het gelijkvloers als ondergronds georganiseerd worden. In beide gevallen moet ervoor gezorgd worden dat de parkeerplaatsen op een kwalitatieve manier aansluiten op de verharde publieke ruimte (aandacht voor architectuur van parkeertoegang, etc.)

2/ In- en uitgangen voor voetgangers van de ondergrondse parkings kunnen het gebruik van de publieke ruimte opladen en de circulatie van de voetgangers sturen.

3/ In- en uitritten van de ondergrondse parkings moeten voldoende zichtbaar zijn, maar mogen niet storend zijn in het gebruik en de ervaring van de publieke ruimte.

4/ Pluspunt indien er voor woningen ook extra bergruimte in kelder wordt voorzien.

5/ Minimaliseren van aantal bovengrondse parkeerplaatsen.

Randvoorwaarden

2.4 Publieke ruimte

De uitspraak over de aanleg van de publieke ruimte rond de bouwblokken maakt inherent deel uit van de opgave.

De gebouwen vormen een harde begrenzing van de publieke ruimte. Eventuele conflicten publiek-privaat moeten d.m.v. de architectuur van de gebouwen opgelost worden.

2.5 Publieke parkeerplaatsen

Alle bovengrondse publieke parkings bevinden zich binnen de ontwerplaag verharde publieke ruimte.

De schaal van de straten in het industrieel grid laat toe dat het grid als parking ingezet wordt bij piekmomenten zodat geen publieke parkings moeten voorzien worden op de kavels. De Hendrik Baelskaai moet zo ingericht worden dat hier bij piekmomenten een grote hoeveelheid wagens kunnen geparkeerd worden. De inrichting van de Hendrik Baelskaai mag daarbij de activiteiten van de haven langs de kade niet in het gedrang brengen.

Kwaliteiten

1/ Inrichting van de publieke ruimte die de sfeer van de maritieme omgeving bevestigt.

2/ Duidelijk onderscheid met de inrichting van de publieke ruimte in de historische stadskern.

3/ De inrichting moet flexibel zijn en grootschalige evenementen toelaten.

1/ De inrichting van de publieke ruimte moet aansluiten bij de publieke ruimte in de projectzone Fortstraat.

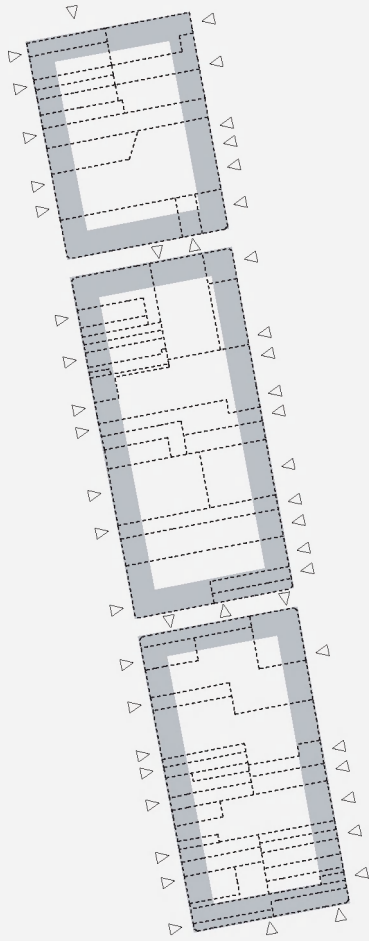
2/ Er moet vermeden worden dat het stratenpatroon van het industrieel grid er als een parkeerterrein gaat uitzien.

3. Organisatie

Randvoorwaarden

3.1 Randen van de bouwblokken

Diverse functies bevinden zich in de randen van de bouwblokken.



Om een gradatie te verkrijgen in het gebruik van de publieke ruimte worden alle commerciële functies aan de randen van de bouwblokken ondergebracht. Deze worden tevens allemaal ontsloten vanaf de randen van de bouwblokken. Zo krijgen de gebieden binnen de bouwblokken een minder publiek karakter. De bebouwing op de rand van het bouwblok moet wel de mogelijkheid laten om de gebouwen centraal in het bouwblok te bereiken.

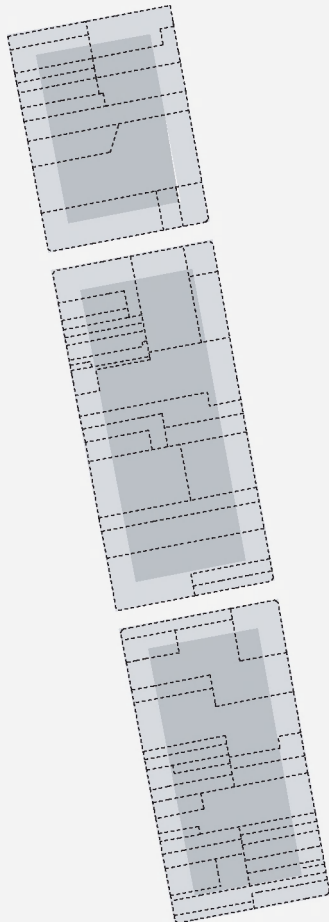
Kwaliteiten

1/ Het gediversifieerde front langsheen de huidige Hendrik Baelskaai wordt als een kwaliteit gezien. Het ontwerp voor de nieuwe bebouwing moet een gelijkaardige diversiteit aan functies en typologiën mogelijk maken.

Randvoorwaarden

3.2 Bebouwing in tweede diepte

Om voldoende densiteit te realiseren moet nieuwe bebouwing binnenin de bouwblokken (bebouwing 'in tweede diepte') gerealiseerd worden.



Om een voldoende densiteit te kunnen ontwikkelen op het terrein is het nodig om bebouwing in eerste en tweede diepte te realiseren. Dit kan door bijkomende volumes dieper op het perceel te plaatsen, of door bebouwing over de volledige diepte van het perceel door te trekken.

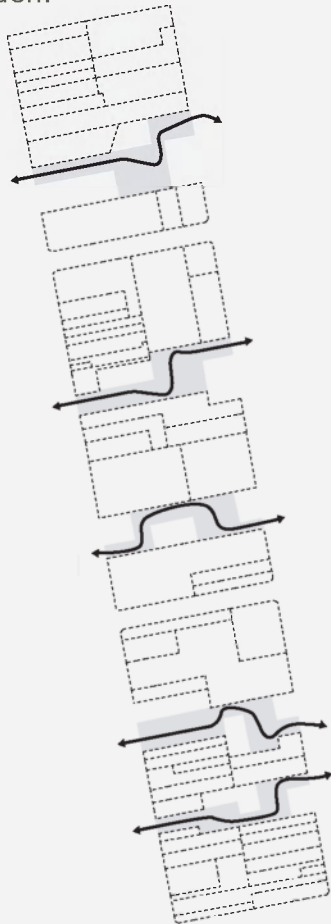
Kwaliteiten

1/ Schikking van de gebouwen moet voor voldoende kwaliteiten zorgen voor de woningen (bezonning, zichten, etc.).

Randvoorwaarden

3.3 Doorgang door de bouwblokken

Om de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten moeten bijkomende doorgangen doorheen het industrieel grid gerealiseerd worden.



Het is de ambitie om de grootschalige bouwblokken van het industrieel grid beter toegankelijk te maken. Daarvoor kunnen er t.p.v. de bredere percelen doorgangen gemaakt worden. Elk bouwblok moet voorzien worden van minstens één doorgang.

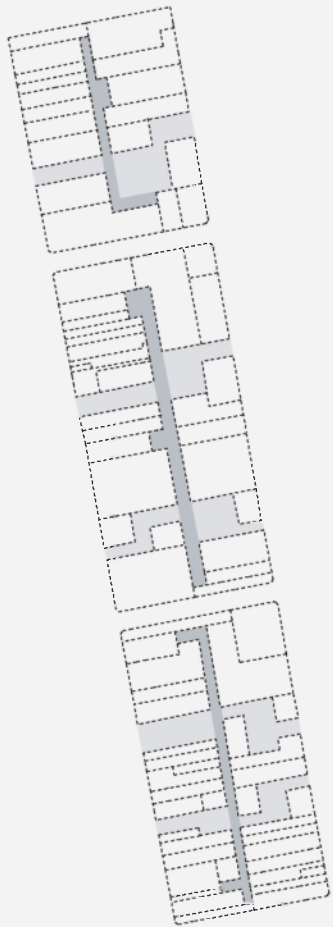
Kwaliteiten

- 1/ De doorgangen moeten op maat van de voetganger georganiseerd en ingericht worden
- 2/ De doorgangen zijn 'ondergeschikt' aan de straten die het industrieel grid doorsnijden.

Randvoorwaarden

3.4 Secundaire ontsluiting

De bouwblokken worden voorzien van een secundaire ontsluiting.



De bebouwing op de rand van de bouwblokken wordt ontsloten via de bestaande wegen. De bebouwing in tweede diepte kan ontsloten worden over het perceel naar de straat toe of via het kleinschalig netwerk van secundaire ontsluitingen dat het industrieel grid doorsnijdt.

Kwaliteiten

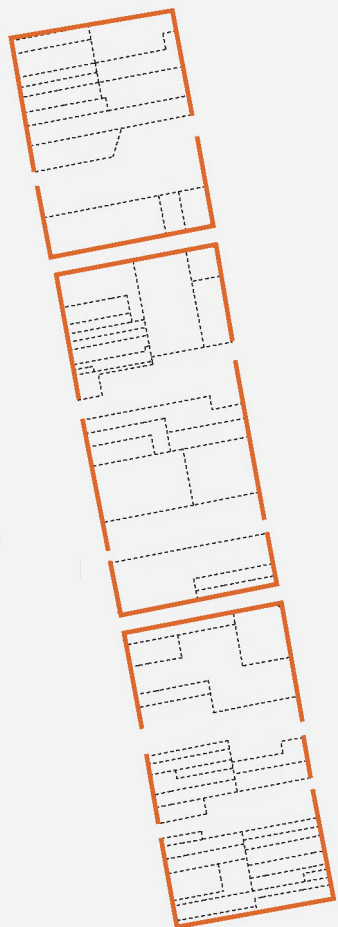
- 1/ Deze secundaire ontsluiting heeft een informeel karakter en is vooral voor bewoners bestemd.
- 2/ Secundaire doorgangen doorheen de verschillende bouwblokken mogen geen parallel circuit vormen aan de Hendrik Baelskaai. Ze moeten werken op schaal van het bouwblok. Ter hoogte van de dwarse straten moet de secundaire ontsluiting niet altijd doodlopen, maar kan er eventueel een verbinding mee vormen.
- 3/ Zoveel mogelijk functies krijgen een secundaire ontsluiting.
- 4/ Aandacht voor de sociale controle en leefbaarheid van de secundaire ontsluiting.
- 5/ Aandacht voor de bereikbaarheid van de brandweer. De minimum breedte in een doodlopende secundaire ontsluiting bedraagt 8m.

4. Architectuur

Randvoorwaarden

4.1 Verplichte bouwlijnen

Verplicht te bouwen op de uiterste grens van de bouwblokken.



Om het rigide karakter van het industrieel grid te behouden, als een contrast met de bebouwing in de projectzone Fortstraat, is het verplicht te bouwen op de uiterste grens van de bouwblokken. Zo ontstaan duidelijk afgelijnde bouwblokken, omringd door de publieke kades.

Kwaliteiten

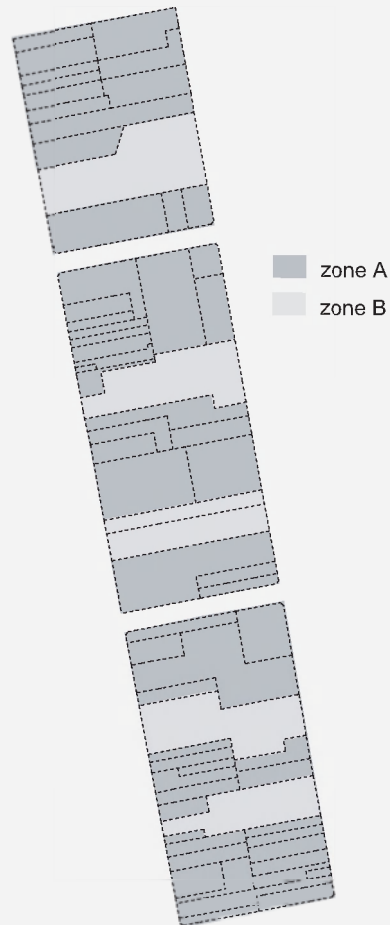
1/ Bij voorkeur behoud de bebouwing aan de straatkant over de volledige breedte van het perceel een constante hoogte.

2/ De bebouwing in de doorgangszones moet zich ook tot op de randen van de bouwblokken bevinden.

Randvoorwaarden

4.2 Zonering

Zone A en Zone B hebben verschillende inrichtingsprincipes.



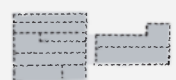
In de ontwikkeling van het industriële grid worden zones aangeduid die op verschillende manieren worden ingericht. Zone A bevat bebouwing met een secundaire achterontsluiting. Zone B bevat bebouwing die een doorgang doorheen de bouwblokken begeleidt. Elk bouwblok van het industriële grid dient voorzien te worden van minimum één doorgangszone, om de doorwaadbaarheid van het industriële grid met zijn bovenmaatse bouwblokken te vergroten. Het zijn enkel de bredere kavels die in aanmerking komen om de doorgangen in zich op te nemen.

Kwaliteiten

1/ De aanduiding van de verschillende zones biedt de mogelijkheid om het monotone beeld van het industriële grid te doorbreken, en moet ook op die manier ingezet worden.

Randvoorwaarden

Zone A



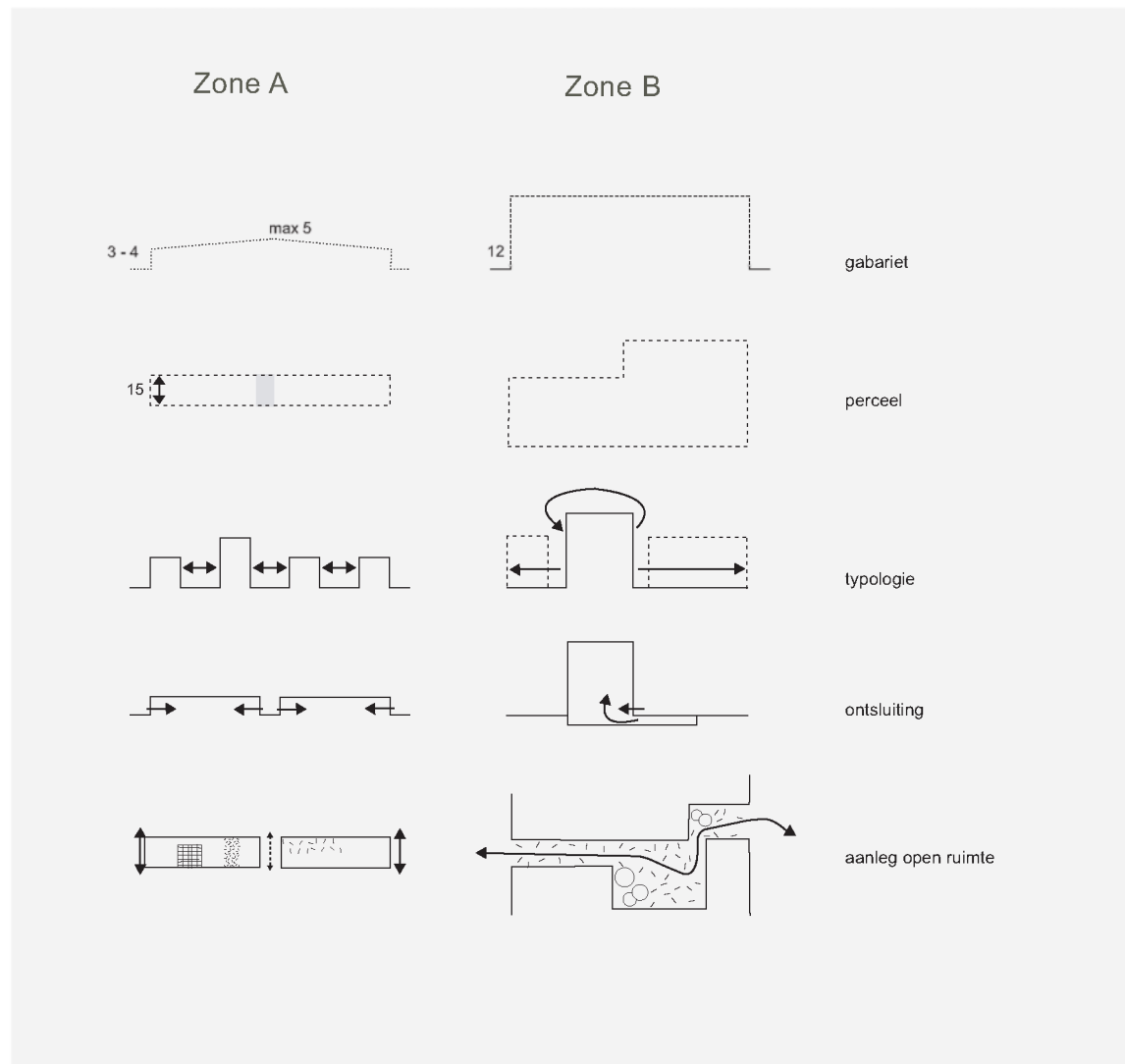
Zone B



Kwaliteiten

Randvoorwaarden

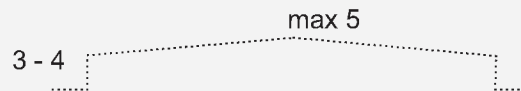
Kwaliteiten



Randvoorwaarden

4.3 Inrichtingsprincipes van zone A

Gabariet



De bebouwing aan de rand van het bouwblok heeft een beperkte hoogte van maximaal 4 bouwlagen. Om ook de bebouwing die zich dieper op de kavel bevindt voldoende lichten en zichten te geven, kan deze tot 5 bouwlagen hoog gaan.

Perceel



Bij het ontwerp moet er worden uitgegaan van de bestaande kavelstructuur, die gekenmerkt wordt door relatief smalle en diepe percelen.

Woningtypologie



Behalve de hoogte en de bouwlijnen worden er geen richtlijnen vastgelegd voor de architectuur van de bebouwing. Er kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen gerealiseerd worden. Dit moet resulteren in een gedifferentieerd beeld van het havenfront. Als randvoorwaarde geldt dat er voldoende licht en lucht dient voorzien te worden voor de woningen.

Kwaliteiten

1/ Het is de bedoeling dat de bebouwing in tweede diepte een gedifferentieerde skyline heeft, en geen gesloten wand vormt van 9 bouwlagen hoog.

1/ De aard van de woningtypologie speelt in op de maat en inrichting van de aangrenzende buitenruimte .

2/ Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de privacy van de woonegelegenheden (inkijkproblematiek).

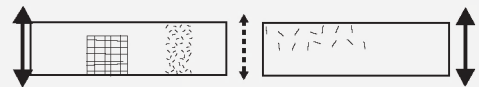
Randvoorwaarden

Ontsluiting



Alle percelen kennen een dubbele ontsluiting: vooraan langs de rand van het bouwblok en achteraan via een secundaire uitgang die verbonden is met de doorgangen doorheen het bouwblok. Parkeerplaatsen hoeven zich niet noodzakelijk in de onmiddellijke nabijheid van de woongelegenheid te situeren. Wel dient elke woongelegenheid vlot te bevoorraden zijn met de wagen.

Inplanting en aanleg open ruimte



De secundaire ontsluiting en de buitenruimtes van de bebouwing in zone A, hebben een inrichting die onderling kan variëren en die zich onderscheidt van de inrichting van de publieke ruimte buiten het bouwblok.

Kwaliteiten

1/ De inrichting dient in te spelen op de variatie in maat en gebruik van de buitenruimtes.

Randvoorwaarden

4.4 Inrichtingsprincipes zone B

Gabariet



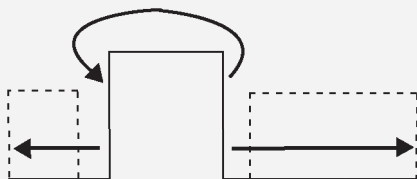
In de doorgangszones moet er een ensemble van losstaande gebouwen gerealiseerd worden. Het gabariet van deze gebouwen is zodanig bepaald dat er een kwalitatieve open ruimte tussen de gebouwen behouden blijft die de doorgang toelaat. De maximale hoogte van de bebouwing bedraagt 12 bouwlagen over de volledige sectie van het bouwblok.

Perceel



Enkel een breed perceel kan in aanmerking komen om onder de regel van zone B te vallen.

Woningtypologie



Om de doorgangszone maximaal toegankelijk te maken voor publiek worden hier niet-grondgebonden woningen voorzien.

De bebouwing moet zodanig ingeplant worden dat de woningen optimaal kunnen genieten van de doorzichten.

Kwaliteiten

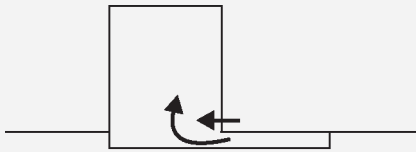
1/ De hoogte van 12 bouwlagen kan enkel gerealiseerd worden indien er voldoende licht en zicht kan voorzien worden voor de woningen.

1/ De breedte van het perceel biedt de mogelijkheid om door middel van een compositie van volumes interessante tussenruimtes te creëren.

1/ De woongelegenheden kunnen profiteren van een dubbel uitzicht: enerzijds op de ernaast gelegen parkachtige ruimte (zie 'aanleg open ruimte'), en anderzijds verder over het havenlandschap en Oostende.

Randvoorwaarden

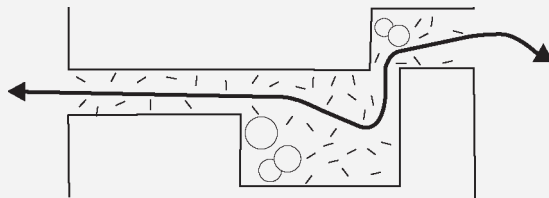
Ontsluiting



De ontsluiting van de gebouwen gebeurt vanuit de doorgangszone.

De auto wordt geparkeerd in een ondergrondse parkeergarage, die rechtstreeks toegang verschaft tot het woongebouw.

Inplanting en aanleg open ruimte



Om een duidelijk onderscheid te maken met het stratenpatroon van het industrieel grid worden de gebouwen zo ingeplant dat er geen directe doorzichten mogelijk zijn doorheen het bouwblok. De ruimte tussen de bouwblokken behoort volledig tot het (autovrij) publiek domein.

Kwaliteiten

1/ Bij voorkeur kennen de doorgangen een groene parkachtige aanleg.

2/ Een wandeling tussen de bouwblokken van de doorgangszone zorgt voor steeds wisselende perspectieven op de omgeving.