

SAO

Stadsatelier Oostende



**Richtlijnen adviesbesprekingen
Beeldbepalende projecten**



AANVRAAG KWALITEITSADVIES

Adviesbespreking nr. 1:
PROGRAMMA EN AMBITIES



Adviesbespreking nr. 2:
SCENARIO VOORSTELLEN

Adviesbespreking nr. 3:
CONCEPTVOORSTEL



Adviesbespreking nr. 4:
VOORONTWERP

VERGUNNINGSPROCEDURE



Adviesbespreking nr. 1: Programma en ambities

Tijdens een eerste adviesbespreking maken we ruimte voor een contextanalyse van de stedelijke omgeving en analyse van de site (potentieel en beperkingen). Daarnaast gaan we met de bouwheer en de vertegenwoordigers van de Stad Oostende in gesprek over de ambities en het programma van eisen (programmatisch, ruimtelijk, duurzaamheid, architecturaal,...). Ook bespreken we welke expertises er nodig zal zijn om die ambities, rekening houdende met de analyse van de site, waar te maken.

Om op zoek te gaan naar de meest geschikte ontwerper en het meest gepaste ontwerp op maat van de site, adviseert Stadsatelier sterk dat de bouwheer een open wedstrijd tussen ontwerpers organiseert. Een ontwerpwedstrijd stimuleert ontwerpers om vernieuwende en unieke oplossingen voor te stellen. Stadsatelier Oostende heeft de voorbije jaren ervaring opgebouwd met de organisatie van wedstrijdprocedures in samenwerking met bouwheren en staat de bouwheer hier graag in bij. Voor het Stadsatelier gebeurt een kwaliteitsvolle wedstrijdprocedure in twee stappen:

1. In een eerste fase gaat het bij voorkeur om een open kandidaatstelling gebaseerd op competenties, ervaring en motivatie. De teams worden geselecteerd op basis van duidelijke selectiecriteria en krijgen geen vergoeding voor hun kandidatuur.
2. De tweede stap gebeurt met 3 tot 5 kandidaten uit de eerste stap en omvat een offertevoorstel. De offerte bestaat meestal uit een intentienota met een ontwerpschets maar kan ook andere vormen aannemen zoals een visie, een methodologie, een gedetailleerde prijsofferte. Omdat een offerte opmaken geen bandwerk is maar reflectie en creativiteit op maat van de opdracht, de site en het programma vraagt, worden ontwerpers hiervoor vergoed in lijn met de gevraagde werkzaamheden.

Voorbereiding adviesbespreking Stadsatelier Oostende

Stadsatelier Oostende verwacht dat de presentatie voor de adviesbespreking voldoende duidelijk is en voldoende gegevens bevat om een kwalitatieve bespreking mogelijk te maken. Als leidraad geven we een indicatieve lijst weer van gegevens die de presentatie moet bevatten. Bezorg je presentatie uiterlijk tegen het weekend voorafgaand aan het geplande overleg via stadsatelier@ag-oostende.be. Zo kunnen ook collega's van betrokken stadsdiensten zich voorbereiden.

- Info project:
 - naam project,
 - bouwheer,
 - ontwerper(s),
 - adres locatie,
 - datum bespreking SAO, vermelding 'fase: programma en ambities'.
- Contextanalyse:
 - situering van de projectsite in de ruime omgeving (straal 400m) op het kadaster en op een luchtfoto,
 - volumestudie van de gebouwen in de directe omgeving (minimaal links en recht van het project).
- Bestaande toestand:
 - foto's van de projectzone en de bestaande gebouwen in de directe omgeving
 - (minimaal links en recht van het project),
 - plan bestaande toestand,
 - reglementair ruimtelijk kader,
 - bestemming (gewestplan, BPA of RUP),
 - oplijsting van ruimtelijke randvoorwaarden zoals vastgelegd in structuur
 - schetsen, ontwikkelingsvisies,....
- Onderzoek naar:
 - de eigenheid van de omgeving (historiek en krachtlijnen van de site),
 - het gewenste programma van eisen (functies, dichtheid, parkeren,...),
 - de ambities voor het project.



Advieskaders

Stadsatelier Oostende baseert haar advies in deze fase onder andere op volgende aspecten, of houdt hier minstens rekening mee bij de begeleiding en advisering van dossiers.

- Programma (wonen, toerisme, winkels, publieke diensten, ...)
- Toegevoegde waarde van de ontwikkeling voor de bewoners, de buurt, de stad, ...
- Inpasbaarheid van de ontwikkeling binnen de bestaande context
- Inpasbaarheid van de ontwikkeling binnen de beleidsvisies van Stad Oostende
- ...

Adviesbespreking nr. 2: Scenariovoorstellen

Tijdens het tweede adviesgesprek vragen we aan de bouwheer en de ontwerper om scenario's die qua programma, morfologie, ruimtelijke opbouw,... voldoende uiteenlopend zijn, te presenteren op de adviesbespreking. We gaan na in welke mate de scenario's tegemoet komen aan de overeengekomen ambities en wat de voor- en nadelen zijn van elk scenario.

Voorbereiding adviesbespreking Stadsatelier Oostende

Stadsatelier Oostende verwacht dat de presentatie voor de adviesbespreking voldoende duidelijk is en voldoende gegevens bevat om een kwalitatieve bespreking mogelijk te maken. Als leidraad geven we een indicatieve lijst weer van gegevens die de presentatie moet bevatten. Bezorg je presentatie uiterlijk tegen het weekend voorafgaand aan het geplande overleg via stadsatelier@ag-oostende.be. Zo kunnen ook collega's van betrokken stadsdiensten zich voorbereiden.

- Info project:
 - Naam project
 - Bouwheer
 - Ontwerper(s)
 - Adres locatie, perceelnr.
 - Datum bespreking SAO, vermelding 'fase: scenariovoorstellen'
- Ontwerpend onderzoek:
 - Scenario's voor het realiseren van de overeengekomen ambities voor de site.
 - Afweging van positieve en negatieve effecten van de diverse scenario's rekening houdende met;
 - de draagkracht van het perceel,
 - de integratie in en meerwaarde voor de omgeving,
 - de ambities zoals overeengekomen tijdens het eerste adviesgesprek.



Advieskader

Stadsatelier Oostende baseert haar advies in deze fase onder andere op volgende aspecten, of houdt hier minstens rekening mee bij de begeleiding en advisering van dossiers.

- Bijdrage van de diverse scenario's tot het gewenste programma
- Inpassing van de diverse scenario's in de omgeving
- Meerwaarde van de diverse scenario's voor de omgeving
- Bijdrage van de diverse scenario's tot de duurzaamheidsambities (waterbeheer, CO2 neutraal, energiezuinigheid en-productie,...)?
- ...

Adviesbespreking nr. 3: Conceptvoorstel

Tijdens het derde adviesgesprek vragen we aan de bouwheer en de ontwerper om een uitgewerkt concept op stedenbouwkundige- of masterplanschaal te presenteren. We geven onder meer advies over het definitieve programma, de stedenbouwkundige inplanting en de berekening van de volumes

Vorbereiding adviesbespreking Stadsatelier Oostende

Stadsatelier Oostende verwacht dat de presentatie voor de adviesbespreking voldoende duidelijk is en voldoende gegevens bevat om een kwalitatieve bespreking mogelijk te maken. Als leidraad geven we een indicatieve lijst weer van gegevens die de presentatie moet bevatten. Bezorg je presentatie uiterlijk tegen het weekend voorafgaand aan het geplande overleg via stadsatelier@ag-oostende.be. Zo kunnen ook collega's van betrokken stadsdiensten zich voorbereiden.

- Info project:
 - Naam project
 - Bouwheer
 - Ontwerper(s)
 - Adres locatie, perceelnr.
 - Datum bespreking SAO, vermelding 'fase: conceptvoorstel'
- Concept:
 - Inplantingsplan op perceelniveau met aanpalende percelen en bebouwing
 - Duidelijke weergave van de kavelorganisatie. De inrichting van het perceel wordt in grote lijnen weergegeven waarbij alle relevante maten zijn aangeduid.
 - Een volumestudie van het project met weergave van het aantal bouwlagen en dakvorm
 - 3D- visualisatie met weergave in de omgeving (incl. bestaande gebouwen in de ruimere omgeving)
- Motivatie waaruit blijkt dat het project al dan niet voldoet aan de bestaande visies (beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de juridisch-planologische context). Indien het project afwijkt moet dit gemotiveerd worden.



Advieskader

Stadsatelier Oostende baseert haar advies in deze fase onder andere op volgende aspecten, of houdt hier minstens rekening mee bij de begeleiding en advisering van dossiers:

- Duurzaamheid op vlak van (gedeelde) ruimte, mobiliteit, energie, water, groen, toegankelijkheid, ...
- Onderlinge relatie tussen verschillende functies (bijv. wonen en werken)
- Verscheidenheid aan woontypologieën
- Verhoudingen tussen publieke, semi- publieke, collectieve en private ruimtes
- Relatie tussen gebouwde en open ruimte
- ...

Adviesbespreking nr. 4: Voorontwerp

Tijdens het derde adviesgesprek vragen we aan de bouwheer en de ontwerper om een uitgewerkt concept op stedenbouwkundige- of masterplanschaal te presenteren. We geven onder meer advies over het definitieve programma, de stedenbouwkundige inplanting en de berekening van de volumes

Voorbereiding adviesbespreking Stadsatelier Oostende

Stadsatelier Oostende verwacht dat de presentatie voor de adviesbespreking voldoende duidelijk is en voldoende gegevens bevat om een kwalitatieve bespreking mogelijk te maken. Als leidraad geven we een indicatieve lijst weer van gegevens die de presentatie moet bevatten. Bezorg je presentatie uiterlijk tegen het weekend voorafgaand aan het geplande overleg via stadsatelier@ag-oostende.be. Zo kunnen ook collega's van betrokken stadsdiensten zich voorbereiden.

- Info project:
 - Naam project
 - Bouwheer
 - Ontwerper(s)
 - Adres locatie, perceelnr.
 - Datum bespreking SAO, vermelding 'fase: conceptvoorstel'
- Voorontwerp:
 - Conceptvoorstel met doorgesproken en geadviseerde aanpassingen
 - Inplantingsplan op perceelniveau met aanpalende percelen en bebouwing
 - Duidelijke weergave van de kavelorganisatie – de inrichting van het perceel wordt in grote lijnen weergegeven waarbij alle relevante maten zijn aangeduid
 - Voorontwerp met alle noodzakelijke maten minstens bestaande uit:
 - een duidelijke indeling per niveau (grondplan en verdieplingsplannen),
 - de gevelopbouw (aanzichten van voorgevel, achtergevel en zijgevels),
 - alle relevante doorsnedes.
 - Volumestudie van het project met:
 - alle relevante aanzichten,
 - een weergave in het straatbeeld waarbij bestaande gebouwen in de directe omgeving onderdeel uitmaken van de 3D-visualisatie.
 - Materialisatie:
 - Een duidelijk omschrijving van de materialen en kleurgebruik
 - 3D-render met materialisatie



Advieskader

Stadsatelier Oostende baseert haar advies in deze fase onder andere op volgende aspecten, of houdt hier minstens rekening mee bij de begeleiding en advisering van dossiers:

- Functionaliteit en de gebruiksvriendelijkheid van het gebouw of de plek
- Woon- en gebruikskwaliteit
- Belevingswaarde voor gebruikers en de omgeving
- Beeldbepalende kwaliteiten van het project (bijv. de schaalverhouding van het project in zijn omgeving)
- Aandacht erfgoedkundige kwaliteiten
- Architecturale kwaliteit van het project (bijv. de verhoudingen tussen volumes, de uitwerking van details, de materiaalkeuze)
- ...