

S T A D S A T E L I E R

SAO

O O S T E N D E

J A A R V E R S L A G
2 0 2 2

1. Inleiding

- Rol

Het Stadsatelier Oostende is een expertengroep die in de kern van zijn werking inzet op twee complementaire pijlers en zorgt voor een voortdurende terugkoppeling tussen beide pijlers:

- enerzijds inspireert het Stadsatelier het ruimtelijk beleid van de Stad Oostende via strategische visievorming op lange termijn en via een kritisch-constructieve reflectie over de ontwikkeling van de stad. Hiervoor organiseert het SAO ontwerpworkshops, voert het eigen ontwerpend onderzoek uit of stuurt het externe onderzoeksopdrachten aan.
- anderzijds neemt het Stadsatelier een kwaliteitsbewakende rol op bij de omkadering en begeleiding van innoverende woonprojecten en strategische stadsprojecten. Hiervoor biedt het SAO kwaliteitsadvies over bouw- en ontwikkelingsprojecten op aanvraag van bouwheren en/of architecten.

- Samenstelling

De samenstelling van het Stadsatelier is in de loop van 2022 licht gewijzigd. Architect Bert Gellynck nam ontslag als externe expert en werd vervangen door Ann De Cannière, ingenieur-stedenbouwkundige en werkzaam in het team van de Brusselse bouwmeester.

De samenstelling van het SAO eind 2022 is de volgende:

Voor de Stad Oostende:

- Kurt Claeys, schepen bevoegd voor Ruimte
- Arno Braet, ruimtelijk planner en hoofd beleidscel omgevingsplanning

Voor het AGSO:

- Karel Vanackere, directeur
- Kevan Aspeslagh, jurist

Als externe experten:

- Maarten Van Acker
- Tom Van Mieghem
- Edith Wouters
- Jan De Coninck
- Ann De Cannière

Het Stadsatelier krijgt redactionele en grafische ondersteuning van architecte Carmen Van Maercke van het architectenbureau Fallow in opdracht van het AGSO.

- Opdracht

In haar zitting van 31/05/2021 heeft de gemeenteraad volgende opdracht gegeven aan het Stadsatelier:

Advisering van de volgende zaken op gemeentelijk vlak:

- Aan projectgebonden ruimtelijke uitvoeringsplannen kwaliteitsadvies en begeleiding geven. Dit projectgebonden advies moet een dialoog zijn tussen ontwikkeling van de algemene nieuwe ruimtelijke visie en de real-time vraag naar mogelijkheden voor nieuwe projecten.

- Begeleiding van nieuwe inbreidingsprojecten en er een finaal advies over te geven, met bijzondere aandacht voor nieuwe woonvormen.
- De strategische bouwprojecten, voorafgaand aan het indienen van een bouwaanvraag, te begeleiden, adviseren en sturen als waakfunctie over de stedenbouwkundige kwaliteiten en de architecturale meerwaarde die de grote projecten moeten hebben.
- Ondersteuning en begeleiding geven naar het autonoom gemeentebedrijf i.k.v. ruimtelijke ontwikkeling, de stedenbouwkundige kwaliteiten en architecturale meerwaarde.

Verder verleent het Stadsatelier advies over beeldbepalende bouw- en verkavelingsprojecten, voor zowel private als publieke projecten of de ontwikkeling van strategische gebieden die door de stad zelf geïnitieerd worden.

Niet elke individuele woning komt dus aan bod op het Stadsatelier, maar projecten die beeldbepalend zijn omwille van hun grotere schaal – ingeschaald in de omgeving – of omwille van hun ligging en context, in een waardevol stads- en dorpsgezicht, in een prioritair stadsproject volgens de definitie opgenomen in het collegebesluit van 06/09/2019, of projecten die atypisch zijn in hun omgeving omwille van een bijzonder programma, of projecten die de stedenbouwkundige figuur ingrijpend wijzigen. Het Stadsatelier adviseert de stad ook in de opmaak van beleidsdocumenten of -visies en bij de visieontwikkeling op strategische gebieden die een impact hebben op de ruimtelijke en architecturale kwaliteit.

- [Data van samenkomst](#)

Voorjaar 2022

Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni
14/1	11/2	11/3	8/4	6/5	3/6
28/1	25/2	25/3	22/4	20/5	17/6

Het Stadsatelier vergadert niet tijdens de zomermaanden.

Najaar 2022

September	Oktober	November	December
2/9	14/10	11/11	2/12
16/9	28/10	18/11	16/12
30/9			

2. Activiteiten

- [Werking SAO 3.0](#)

Na de zomer werd het voorzitterschap van het Stadsatelier gedelegeerd van Kurt Claeys naar Ann De Cannière, die de operationele werking van het atelier op zich neemt. Dit gebeurde naar aanleiding van de oefening die het atelier maakte om de eigen werking beter te structureren. De krijtlijnen van de werking zijn gebundeld in het document 'Werking SAO 3.0' en werden vertaald in een herwerkt huishoudelijk reglement dat in zitting van 24/10/2022 werd goedgekeurd door de Gemeenteraad. Dit reglement biedt een kapstok voor de dagelijkse werking, de rol van de voorzitter, die van de leden en die van het secretariaat en de grafische ondersteuning, het verloop van de zittingen, de doorstroming van informatie van en naar de stedelijke administraties, etc.

Er werden 3 types agendapunten afgesproken:

- Visievorming en workshops over ruimtelijk beleid en strategische stadsprojecten, aangestuurd door de bevoegde werkgroep binnen het SAO
- Bespreking en advisering van private projecten, op vraag van ontwikkelaars
- Besprekingspunten m.b.t. communicatie, stedelijk beleid, etc.

Er wordt afgesproken om voortaan 1 zitting per maand te wijden aan visievorming en workshops over ruimtelijk beleid en strategische stadsprojecten en 1 zitting per maand aan de bespreking en advisering van private projecten.

Voor dagordes en vergaderverslagen van de SAO-zittingen en voor de redactie van SAO-adviezen werd een workflow opgesteld die het samenwerkingsproces helder beschrijft; vaste templates creëren continuïteit in de output van het SAO.

De Sharepoint van het Stadsatelier kreeg een heldere structuur en de documenten een uniforme naamgeving waardoor projecten transparant worden gedocumenteerd en gedeeld tussen alle leden.

- [Visie en strategische stadsprojecten](#)

Er werden in 2022 drie van de zes prioritaire stadsprojecten opgestart.

Westerkwartier

In het kader van het prioritair stadsproject 'Sint-Catharinacluster' werden door de stad twee subsidies van de Vlaamse Overheid verworven. Deze subsidies worden ingezet door het Stadsatelier om de concepten uit het stadsproject verder uit te werken.

Stadsvestibule en Parc Royal

Voor beide stadsprojecten werden binnen het Stadsatelier een afzonderlijk team aangeduid die een plan van aanpak/projectvoorstel voorbereiden. Vanuit deze voorbereiding kan vervolgens overgegaan worden naar een aanbeveling voor het stadsbestuur.

SAO organiseerde op 11 november een daguitstap naar Rotterdam. Verschillende leden van het stadsbestuur werden ook uitgenodigd. Aanleiding was een bezoek te brengen aan de Internationale Architectuur Biënnale, een kritische tentoonstelling die een overzicht geeft

van alle actuele thema's die aan bod komen in het huidige debat rond architectuur en stedenbouw. In het kader van de ambitie voor de renovatie en uitbreiding van het Oostendse stadhuis, kregen we in de voormiddag een rondleiding in het vernieuwde stadhuis van Rotterdam, het Timmershuis.

SAO als multidisciplinair team wil zijn eigen kennis blijven vernieuwen en kritisch tegen het licht houden. Deze uitstap was ook als teambuilding activiteit zeer geslaagd en is zeker voor herhaling vatbaar.

- Advisering van projecten

- Routeplanner

Het Stadsatelier stelde een duidelijke Routeplanner op die het werkingskader afbakt voor iedereen die betrokken is bij de kwaliteitsdialoog over ruimtelijke projecten in Oostende. Het nodigt bouwheren, ontwerpers, stadsambtenaren en het middenveld uit om een zinvol gesprek aan te gaan met het SAO over de kwaliteit van hun project. Hoe vroeger de dialoog over de kwaliteit van een project op gang komt, hoe meer vruchten ze zal afwerpen. De bedoeling van het overleg is om de kwaliteit van projecten te stimuleren, zoveel mogelijk communicatie transparant en doeltreffend te bundelen en een professionele dialoog te organiseren met bouwheren/architecten en betrokken ambtenaren en instanties.

De Routeplanner formuleert de minimale samenstelling van een dossier om een professioneel gesprek over de kwaliteit van een project te kunnen voeren en geeft de gelaagde en gefaseerde opbouw van dat gesprek aan:

- eerste contact voordat de conceptbepaling van een project vastligt,
- grondige analyse van de ruimtelijke en programmatische kwaliteiten en van het potentieel van de site,
- contextanalyse en specifieke roeping van de site in haar stedelijke omgeving,
- formuleren van ruimtelijke, programmatische, duurzame en architecturale ambities voor het project die worden onderbouwd vanuit bovenstaande analyses,
- ontwerpend onderzoek en uitwerking van meerdere ruimtelijke en programmatische scenariovoorstellen met een analyse van de voor- en nadelen van elk scenario,
- conceptvoorstel over stedenbouwkundige inpassing en programma;
- verder uitgewerkt voorontwerp met meer uitgewerkte architecturale aspecten.

- Lijst SAO-adviezen

Een bespreking op het Stadsatelier verloopt in 3 tijden: 1) voorbespreking tussen de leden waarin vragen en advieselementen worden verzameld, 2) presentatie en bespreking met bouwheer en ontwerper, 3) nabespreking tussen de leden waarin de advieselementen uit het schriftelijk advies worden afgesproken. Het advies van het Stadsatelier wordt binnen de 15 werkdagen na de bespreking schriftelijk bezorgd aan de bouwheer en de ontwerper.

Het Stadsatelier bood begeleiding en bracht een schriftelijk advies uit over volgende projecten:

- Kinderdagverblijf De speelboom, Mispelplein
 - Ilvo-site Moreauxlaan
 - Ruimtelijk-economisch onderzoek naar de renovatie van het stadhuis en nieuwbouw van woningen, hotel, kantoren
 - Project Lindenlaan-Torhoutsesteenweg
 - Project Vooruitgangstraat-Slachthuiskaaï
 - Site Hoeve Baanhof, Klemkerkestraat-Gistelsesteenweg
 - Scholensite Westdiep, Schildersstraat-Steenbakkersstraat
- Leerpunten advisering

De bouwdynamiek en ruimtelijke uitdagingen in de stad Oostende zijn groot en dat vertaalt zich in de diversiteit in programma en schaal van de projecten die tijdens de zittingen van het Stadsatelier aan bod kwamen: een gemengde ontwikkeling langs het Koninklijk Lint die die juiste schaal zoekt tussen de Watertorenwijk en de Oosteroever, een inbreidingsproject tussen steenweg en woonstraat, een gemengde dense stationsontwikkeling, een oude hoevesite die de stadsrand afbouwt met zicht op het open landschap, etc.

Enkele leerpunten die we onthouden uit de vele boeiende besprekingen:

- We stellen vast dat een project dat het voorwerp is geweest van een ontwerpwedstrijd, in de volgende fases veel minder bijsturing vergt. Het bestek voor de ontwerpwedstrijd bevat een grondige analyse van de ruimtelijke en programmatische kwaliteiten en van het potentieel van de site en haar omgeving alsook een doordachte formulering van de ruimtelijke, programmatische, duurzame en architecturale ambities voor de ontwerpogave. Tijdens de wedstrijdprocedure zelf voeren de verschillende deelnemende ontwerpteams ontwerpend onderzoek en elke wedstrijdofferte werkt een eigen ruimtelijk scenario uit. Om deze redenen is het Stadsatelier voorstander van de organisatie van een ontwerpwedstrijd voor beeldbepalende projecten. De mededinging creëert vernieuwing bij de ontwerpteams die in Oostende aan de slag gaan en in de ontwerpkeuzes die worden voorgesteld.
- Dat Oostende in volle ontwikkeling is, zien we omdat de meeste projecten wonen als belangrijkste focus hebben. Echter, de sterkte van Oostende ligt in de diversiteit in woonomgevingen en woontypologieën die de stad te bieden heeft. Dat vertaalt zich echter onvoldoende in de projecten waarover aan het Stadsatelier advies wordt gevraagd.
 - Gangbare twee-slaapkamerappartementen en grondgebonden gezinswoningen zien we te vaak terugkeren op sites die omwille van hun ligging of historiek baat zouden hebben bij een meer specifiek woonaanbod. Het Stadsatelier heeft in verschillende adviezen de behoefte benadrukt aan grotere gezinsgerichte woonunits en meer diverse woontypologieën. Er moet meer vernieuwing komen in het type woningen, met aandacht voor gedeelde private binnen- en buitenruimtes en een gradiënt van private, semipublieke en publieke ruimtes in de onbebouwde delen (meer collectieve woonvormen, atelierwoningen, co-housing, etc.). De voorgestelde beheersvormen dienen hieraan aangepast worden.

- Ook de leefkwaliteit en de duurzaamheid van de woonprojecten zal het Stadsatelier verder promoten: een private buitenruimte voor elke woonunit, voldoende grote oppervlakte open ruimte per project, aandacht voor energiezuinigheid, waterhuishouding, promoten van actieve verplaatsingsmodi, verkoeling, circulair materiaalgebruik, ontharding, etc.
- Waar meerdere private partijen ontwikkelingen opnemen met een gedeeltelijke heraanleg van het openbaar domein, is het belangrijk dat de stad Oostende de regie houdt over de onderlinge afstemming en coördinatie inzake inrichting, timing, aansprakelijkheid van het openbaar domein.
- In dicht bebouwde wijken zal het Stadsatelier de interactie tussen de aanwezige publieke voorzieningen en haar omliggende buurt benadrukken, zodat sportinfrastructuur, speelplaatsen van scholen, seniorenlokalen, etc. multi-inzetbaar worden voor de eigen gebruikers en voor de buurt.

- Communicatie

- Website

De website van het Stadsatelier <https://www.oostende.be/stadsatelier> werd in een nieuw kleedje gestoken en geeft beter inzicht in de rol en de samenstelling van het Stadsatelier. We willen vooral inzetten op het ruimtelijk kwaliteitskader van waaruit de leden projecten evalueren en op de werkwijze hoe een kwaliteitsgesprek tot stand komt. Daarbij draagt de nieuwe info op de website bij tot beter voorbereiden van een samenkomst.

- Mailadres

Elke adviesaanvraag over een te adviseren privaat- of stadsproject dient via elektronische weg te worden aangevraagd. De aanvraag en de inlichtingen die noodzakelijk zijn om passend inzicht te krijgen in het project worden verstuurd naar het mailadres stadsatelier@oostende.be.

- Communicatieve ondersteuning

Het AGSO heeft als opdrachtgever een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking uitgeschreven voor een raamovereenkomst die het Stadsatelier ondersteuning moet bieden m.b.t. communicatie, werksessies, debatten en rondetafelgesprekken. De bedoeling van de opdracht is om het vele onderzoek dat door SAO is gedaan en de visies die werden uitgewerkt op een behapbare manier naar buiten te brengen en bespreekbaar te maken met de participatie van stakeholders en burgers.

Vijf ondernemingen werden uitgenodigd om een offerte in te dienen. De overheidsopdracht werd gegund aan Urban Connector.

In een startsessie werd de focus van de ondersteuningsopdracht scherp gesteld. Er werd eveneens een vervolgtraject met een concrete tijdslijn vastgelegd.

3. Aanbevelingen volgend werkjaar

- Het Stadsatelier zal de leerpunten uit de eerdere advisering proactief communiceren.
- De Routeplanner over de advisering van projecten zal breder worden bekend gemaakt door de website verder op punt te zetten, een nieuwsbrief rond te sturen en een communicatietraject op te zetten met stakeholders. Deze kwaliteitsvolle dialoog zal de werkwijze voor de interactie rond projecten optimaliseren en uiteindelijk bijdragen tot de kwaliteit van de gebouwde ruimte in Oostende.
- In kader van haar verbindingsrol zal het Stadsatelier meer inzetten op de samenwerking met de verschillende stadsdiensten en andere adviesinstanties om de impact van de SAO-adviezen te vergroten en de inhoudelijke coördinatie te verbeteren. De opmaak van een heldere workflow zal bijdragen tot transparante afspraken over deze afstemming.
- In 2023 duidt het Stadsatelier een voorzitter aan onder haar leden. Het voorstel vanuit de leden is dat Ann De Cannière, die nu reeds de operationele werking onder haar hoede neemt, aangeduid wordt.
- Via de communicatieve ondersteuningsopdracht zullen er overlegmomenten worden opgezet tussen de leden van het SAO en met de participatie van stakeholders en burgers om het onderzoek, de visies en de adviezen die door het Stadsatelier zijn gevoerd, naar buiten te brengen en bespreekbaar te maken. Dit kan vorm krijgen door middel van (een of meerdere) workshops, co-creatiesessies, stadsdebatten of rondetafelgesprekken.
- Om de werking van het Stadsatelier beter in de kijker te zetten, gebruiken we verschillende kanalen, waarbij regelmatig een flashbericht verstuurd zal worden. Daarnaast kan ook een periodieke nieuwsbrief op poten gezet worden. Om dit flashbericht en deze nieuwsbrief te communiceren, wordt in samenwerking met de communicatiediensten van de stad een methodiek uitgewerkt.
- Naar aanleiding van de verworven subsidies in het kader van het prioritair stadsproject 'Sint-Catharinacluster' (Westerkwartier), zal het Stadsatelier hiervoor voldoende werktijd moeten inzetten. Om deze werktijd zo structureel mogelijk te maken, neemt het Stadsatelier zich voor om alternerend na te denken over visievorming en projectbegeleiding. Hiervoor werd een document 'Werking SAO 3.0' opgesteld. Daarnaast structureert het Stadsatelier haar werking verder aan de hand van een jaarkalender.