

Stadsatelier Oostende

Jaarverslag 2023



Contactpersoon:
Ann De Cannière

www.oostende.be/stadsatelier

INHOUD

Inleiding	5
Stadsatelier Oostende	5
Opdracht	5
Samenstelling	5
Activiteiten	6
Stadsatelier als INSPIRATOR	8
Stadsatelier als ADVISEUR	20
Stadsatelier als FACILITATOR	36
Algemene aanbevelingen voor volgend werkjaar	47
Bijlage: Data van samenkomst	48



Inleiding

Stadsatelier Oostende

Oostende is in volle verandering. Door de demografische groei, de schaarsere ruimte, de aangekondigde bouwshift en de stijgende prijzen voor zowel grond, diensten als bouwmaterialen, valt het te voorspellen dat er een toenemende kwaliteitsdruk komt te staan op de gebouwde omgeving en het landschap in het algemeen en op projecten in het bijzonder. Heel wat uitdagingen en belangen moeten verenigd worden in de compacte ruimte van Oostende. Bovendien zullen er steeds meer complexe en gemengde projecten ontstaan. Daardoor kan verwacht worden dat de druk op de lokale administraties daardoor nog zal verhogen. Welbedoordachte stadsontwikkeling en een transparante dialoogcultuur kunnen antwoorden bieden op de complexe uitdagingen. Elk stedenbouwkundig plan en elk bouwproject dat slim in elkaar is gezet, kan helpen dat beetje verschil te maken.

Om haar bij te staan bij complexe afwegingen, heeft de Stad Oostende in het Stadsatelier (SAO) experts samengebracht. Elk vanuit hun specialisatie, buigen ze zich samen over die uitdagingen met de ambitie aantrekkelijke en duurzame woon- en werkomgevingen van de toekomst te creëren en de openbare ruimte in Oostende te transformeren tot veilige en aangename plekken om elkaar te ontmoeten. SAO waakt ook over het evenwicht tussen

Oostende als stad om te wonen, te werken en te ontspannen.

Stadsatelier Oostende is een expertengroep die Stad Oostende en zowel publieke als private bouwheren inspireert en adviseert over de strategische ruimtelijke ontwikkelingen in Oostende. Stadsatelier Oostende maakt een open dialoog mogelijk over de kwaliteit van beeldbepalende ruimtelijke projecten in Oostende.

Opdracht

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

- 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 en advisering over nieuwe inbreidingsprojecten, met bijzondere aandacht voor nieuwe woonvormen.
- De strategische bouwprojecten, voorafgaand aan het indienen van een bouwaanvraag, 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.

In haar zitting van 30/01/2023 keurde de Gemeenteraad van de stad Oostende op basis van het jaarverslag 2022 de verdere werking van SAO goed voor het jaar 2023. Onderstaande samenstelling werd bekrachtigd, alsook de benoeming van mw. Ann De Cannière als voorzitter.

Samenstelling

In 2023 werkte het Stadsatelier in dezelfde samenstelling verder, met 5 externe experts, een vertegenwoordiger van de stadsadministratie, een vertegenwoordiger van het Ag-O en een vertegenwoordiger uit het Oostendse stadsbestuur.

Externe experts: mw. Ann De Cannière (voorzitter), dhr. Jan De Coninck, dhr. Maarten Van Acker, dhr. Tom Van Mieghem en mw. Edith Wouters.

Voor de Stad Oostende: Arno Braet (stadsadministratie, departement Ruimte), Kurt Claeys (schepen bevoegd voor Ruimte), Karel Vanackere (Ag-O, directeur project- en procesregie).

Stadsatelier krijgt redactionele en grafische ondersteuning van architecte Carmen Van Maercke (in opdracht van het Ag-O).

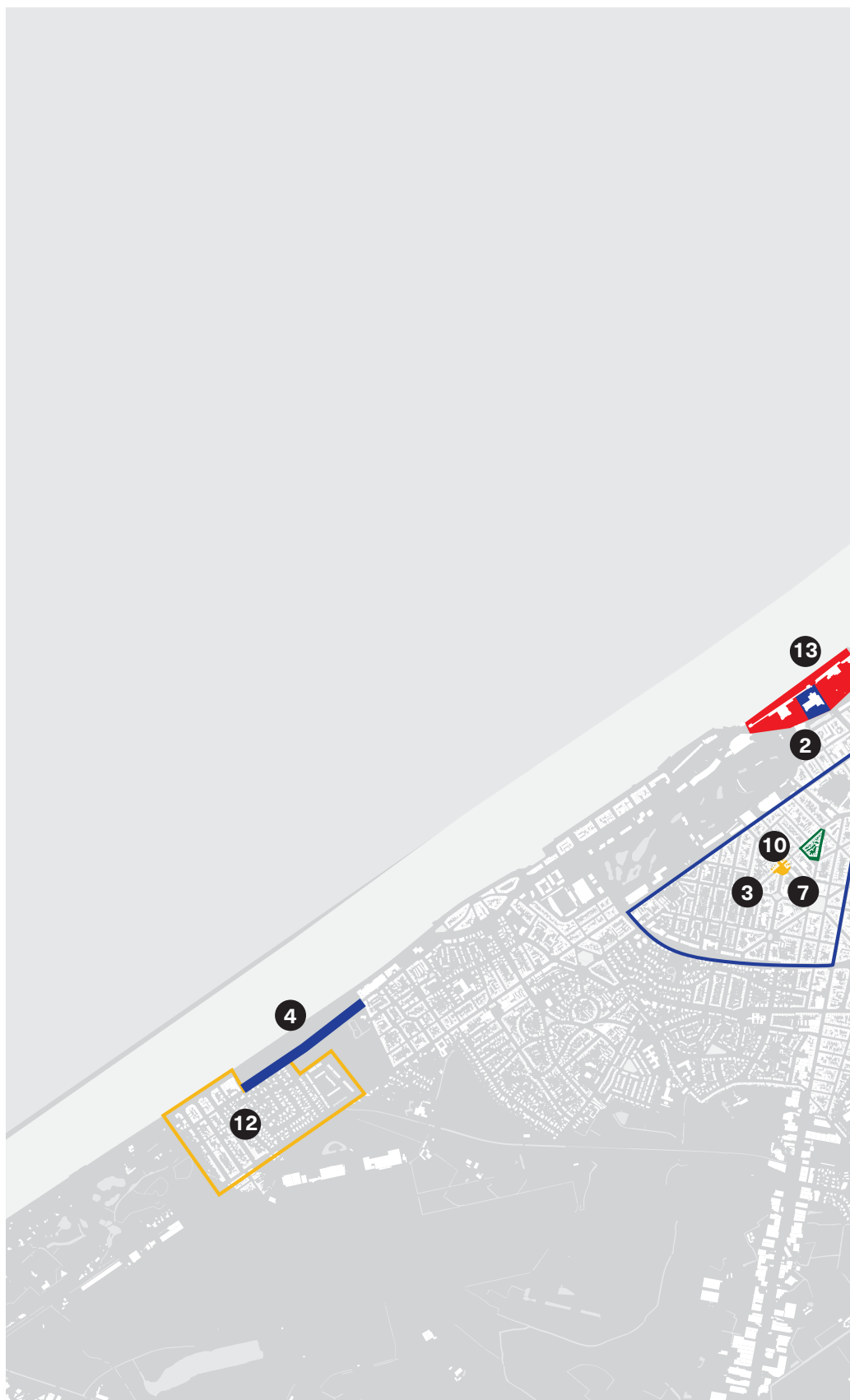
Activiteiten

Het Stadsatelier vervult haar taak op drie manieren:

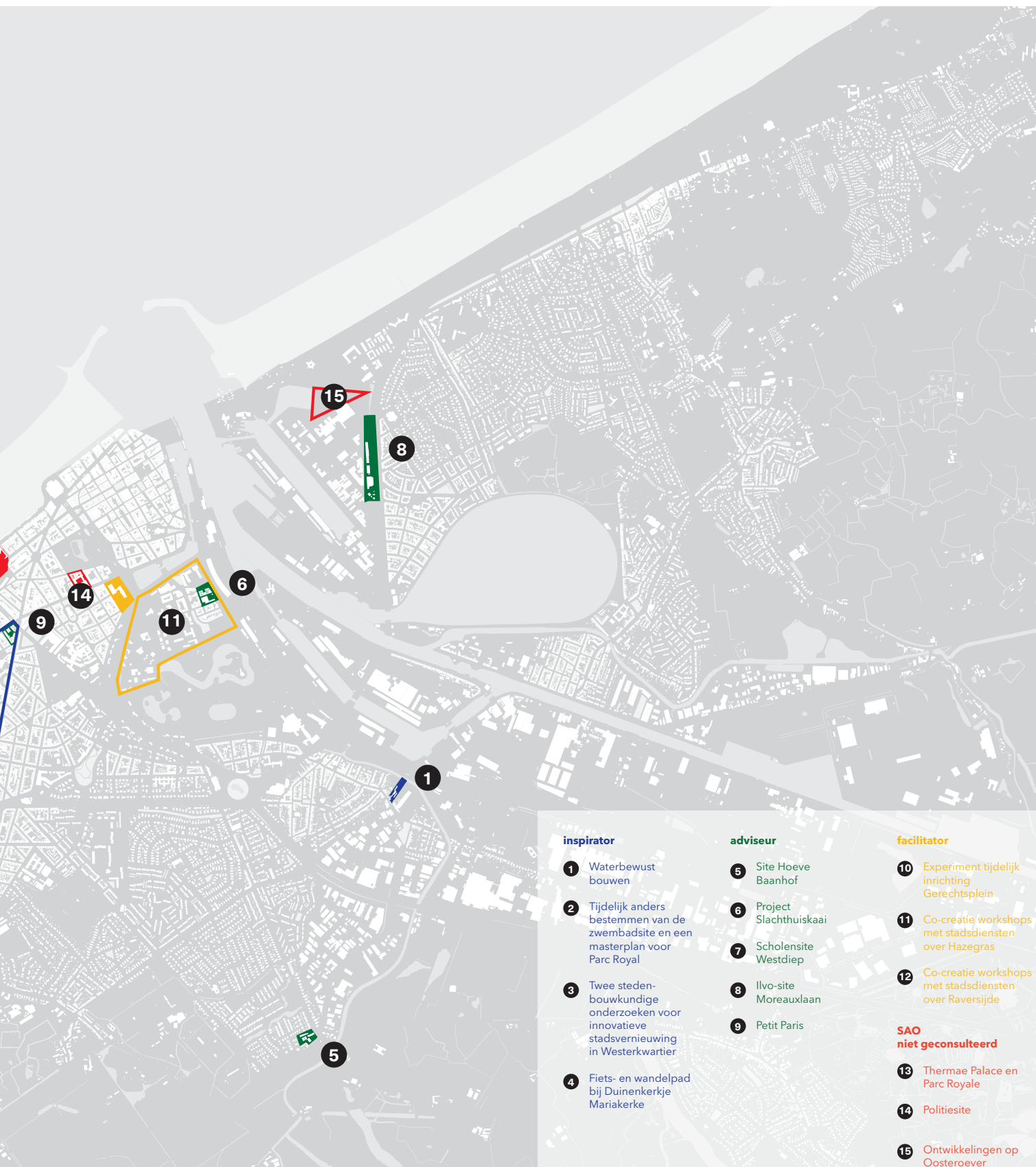
Als inspirator. SAO reikt via onderzoeksopdrachten en workshops ideeën aan voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Oostende.

Als adviseur. SAO geeft het stadsbestuur, publieke en private bouwheren en ontwerpers kwaliteitsadvies over hun beeldbepalende projecten.

Als facilitator. SAO stimuleert samenwerking tussen Stad Oostende, publieke en private bouwheren en maatschappelijke actoren.



overzicht projecten 2023



Stadsatelier als inspirator



foto door Björn Comaire



Stadsatelier als inspirator

SAO reikt via zowel beleidsvoorbereidende als beleidsondersteunende initiatieven ideeën aan voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Oostende. Dit omvat onder meer:

- het uitwerken van een toekomstvisie over de ruimtelijke ontwikkeling van Oostende,**
- visievorming voor masterplannen voor strategische stadsprojecten,**
- het aanreiken en uitwerken van ruimtelijke kaders en tools m.b.t. tot ruimtelijke ontwikkeling en innovatieve woonvormen,**
- het begeleiden en opvolgen van studieopdrachten.**

SAO wil door te inspireren dynamieken en transitie aanwakken. In 2023 nam SAO hiervoor volgende initiatieven. Voor elk van deze initiatieven werd een projectdossier opgemaakt dat op eenvoudige aanvraag consulteerbaar is.



inspirator

- 1 Waterbewust bouwen
- 2 Tijdelijk anders bestemmen van de zwembadsite en een masterplan voor Parc Royal
- 3 Twee stedenbouwkundige onderzoeken voor innovatieve stadsvernieuwing in Westerkwartier
- 4 Fiets- en wandelpad bij Duinenkerkje Mariakerke

WORKSHOP

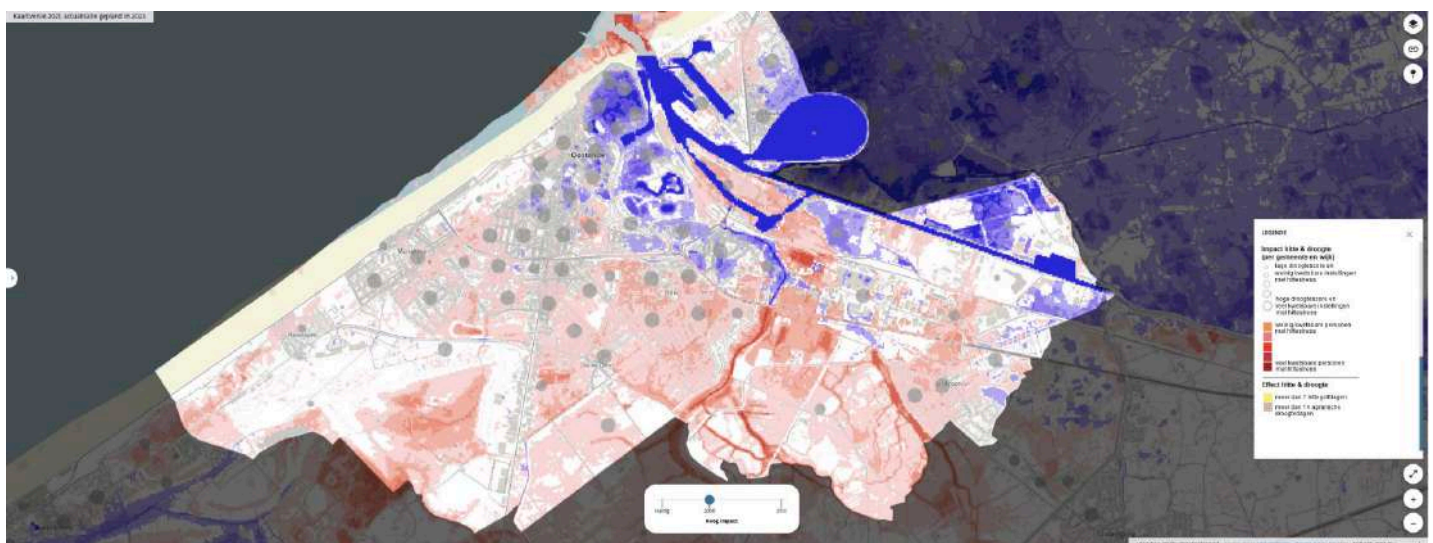
Waterbewust bouwen

Aanleiding van de workshop Waterbewust Bouwen is de vraag voor de ontwikkeling van een terrein gelegen in het overstromingsgebied van de Gouwelozeekreek. We gebruiken deze workshop om inzicht te krijgen in de specifieke kenmerken van de Oostendse wateruitdagingen gelinkt aan de klimaatverandering (overstromingen, droogte,

hitte, verzilting) en om goede voorbeelden van waterrobuuste ruimtelijke strategieën tegen het licht te houden.

SAO kan bijdragen aan een collectieve 'waterattitude' bij de stakeholders van de Oostendse stadsontwikkeling. Verder onderstreept SAO het belang van een ruimtelijke component bij de opmaak van

het verplichte Hemelwater- en Droogteplan zodat de voorgestelde maatregelen afgestemd zijn op de ruimtelijke structuur van Oostende. Volgend op deze workshop heeft het Ag-O de opmaak van een RUP voor deze site opgestart met bijzondere aandacht voor de waterproblematiek.



screenshot Klimaatportaal - Impact hitte en droogte- januari 2023

WORKSHOP

Tijdelijk anders bestemmen van de zwembadsite en een masterplan voor Parc Royal

Naar aanleiding van de sloop van het voormalige zwembad kreeg SAO van het stadsbestuur de opdracht om een voorstel te formuleren voor een tijdelijke andere bestemming van de site. SAO ging aan de slag gaan met deze bijzondere plek en kaderde de bestemming tegelijk in een bredere context

(stadsproject Parc Royal). Volgens SAO heeft dit dossier immers strategische, beeldbepalende, symbolische, emotionele en bovenlokale gelaagdheden en verdient daarom als één van de belangrijkste stadsprojecten van Oostende inzet en capaciteit van de volledige stadsorganisatie.

SAO organiseerde verschillende interne sessies om dit verder te onderzoeken. We nodigden experts uit, met name Marleen Goethals van Universiteit Antwerpen en Bert Gellynck van 1010au, om inspiratie te bieden voor het opzetten van tijdelijk gebruik en we gingen actief in dialoog met de dienst strategische coördinatie.



luchtfoto van de site

Deze overlegmomenten resulteerden in een aantal ideeën, criteria en randvoorwaarden voor een mogelijke toekomst van deze iconische plek.

Organiseren van een respectvol afscheid of herdenkingsmoment

De plek roept bij vele stadsbewoners emoties op. De sloop kan worden aangegrepen om de Oostendenaars door een ceremonieel event afscheid te laten nemen van dit bouwwerk. Ook nu de sloop een feit is, kan een herdenkingsmoment een verbindend event zijn dat de transitie naar een nieuwe toekomst markeert.

Onderzoek van circulair materiaalgebruik

Het gebouw en/of de site kan deel zijn van een verhaal rond circulair materiaalgebruik. Er was het idee dat de sloopwerken aanleiding konden zijn om herbruikbare materialen en onderdelen van de voormalige zwembadsite aan te bieden aan de Oostendenaars.

Vermijden van toeëigening door bevoorrechte groepen

Na de sloop ontstaat de unieke kans om een luwteplek en vrij invulbare ruimte te realiseren op de toeristische frontline van Oostende. Ervaringen met tijdelijke invullingen elders worden des te geslaagder ervaren indien ze erin slagen een culturele ontmoeting tussen niet-evidente doelgroepen tot stand te brengen.

Inzetten op permanente tijdelijkheid

Stadsbewoners koesteren de bijzondere plek. De huidige situatie biedt de unieke gelegenheid om de plek te behouden voor de Oostendenaar en voor maatschappelijk doeleinden door het vermijden van privatisering. Een plek voor 'permanente tijdelijkheid' biedt een vrije ruimte waar initiatieven van binnen en buiten Oostende plaats en ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Het is van belang hiervoor een curatorenteam aan te stellen dat zowel een kader schept en begeleiding biedt aan de opeenvolgende tijdelijke invullingen, als meet en monitort wat de tijdelijke bestemmingen teweeg brengen aan nieuwe condities, ontmoetingen, gebruik, overlast, en dat continuïteit in de opeenvolgende invullingen biedt en de afstamming met het masterplan voor Parc Royal in goede banen leidt.

Zwembadsite als onderdeel van een groter masterplan voor Parc Royal

Parc Royal (van zeedijk tot Wellingtonstraat, van Koningspark tot Wellingtonrenbaan) heeft potentieel om het grootste stadspark aan de Belgische kust te worden waarin iconische publieke gebouwen met elkaar, de bewoners en bezoekers interageren. De bredere omgeving verdient een masterplan waarin dit alles ruimtelijk met elkaar in verband wordt gebracht, potenties vorm krijgen en synergieën ontstaan.

Ondanks de vraag van het stadsbestuur en de uitgewerkte visie door het SAO voor deze beeldbepalende en strategische plek, werd SAO tot op heden niet betrokken bij officieel overleg n.a.v. de herbestemming en renovatie van Thermae Palace. Om zijn rol ten volle te kunnen opnemen, is transparante informatiedoorstroming cruciaal. SAO streeft naar een open samenwerking met heldere afspraken over wie voor welke aspecten het voortouw neemt, wie de opdrachtgever is, welke budgetten beschikbaar zijn, welke mogelijkheden bestaan via bovenlokale kwaliteitsinstanties en welke betrokkenheid van SAO verder wordt verwacht.

INSPIRATIE-SESSIE

Turnhout

Om zelf te kunnen blijven inspireren kijken we regelmatig buiten de stadsgrenzen van Oostende. Een inspiratie-sessie biedt de mogelijkheid om op een andere manier met elkaar en experts buiten de stad in gesprek te gaan. In 2023 trokken we naar Turnhout, Vlaanderens kleinste centrumstad, waar we ontvangen werden door AR-TUR platform voor architectuur en ruimte. Al fietsend werden we door de stad gegidst door stedelijk ruimtelijk planner Hugo Meeus. In de voormiddag kwamen we meer te weten over het historische stadsverhaal, de recente

stadsontwikkelingen op de Turnova-site op de terreinen van de voormalige Brepolsfabriek, de buurtvernieuwing in de omgeving van de Otterstraat waarvoor de stad conceptsubsidies verkreeg van het Stedenbeleid, en de noordelijke stadsontwikkeling met de groene vingers in de omgeving van de stadsboerderij. In de namiddag fietsten we onder meer langs de nieuwe ontwikkelingen in de stationsomgeving, de Nieuwe Erven en de modernistische sociale Parkwijk die momenteel wordt verduurzaamd.

Hoewel Turnhout een kleine centrumstad is, viel op dat de stad erin slaagt om in strategische dossiers zoals de noordelijke ontwikkelingen, de Parkwijk en de Turnova-site sturing te verlenen met aandacht voor zowel de ruimtelijke kwaliteit als het sociale weefsel.



inspiratie sessie - Turnhout, foto door Arno Braet

ONDERZOEKSOPDRACHTEN

Innovatieve wijkverbetering

Westerkwartier

In 2020 ontwikkelde SAO in het Cahier Westerkwartier een ruimtelijk kader voor de transformatie en vernieuwing van de dichtstbevolkte wijk van Oostende tot een krachtige stadswijk, met behoud van het sociaal kapitaal. Daaruit volgden verschillende wijkverbeteringsinitiatieven. In 2023 heeft de Stad Oostende twee onderzoeksopdrachten in de markt gezet en gegund waarvoor SAO de onderzoeksopgave heeft geschreven.

Een eerste onderzoek wordt gefinancierd door een conceptsubsidie van 60.000 euro van het Vlaams Stedenbeleid en draagt de titel "Oostende, Westerkwartier als wijk van de toekomst, het belang van de tussenschaal".

Opdrachtgever: Stad Oostende
Ontwerpteam: Planrr - Stek - Leidsman

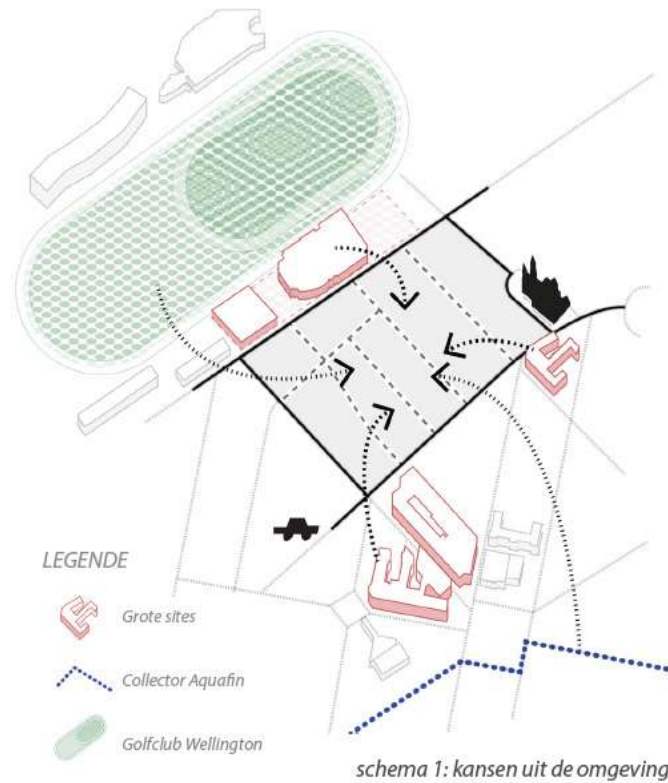
Het ontwerpteam zal de ruimtelijke en operationele aspecten van een collectieve renovatiestrategie voor de tussenschaal van een woonveld onderzoeken. De renovatie-opgave houdt een collectieve aanpak in voor de energetische renovatie van het verouderde woningbestand, gecombineerd met duurzaamheidsingrepen voor het ontharden en vergroenen van het zeer minerale openbaar domein. De schaal van het woonveld biedt de kans om renovatie-aspecten geïntegreerd aan te pakken en tegelijk voldoende betrokkenheid met de bewoners te creëren.

Een tweede onderzoek wordt gefinancierd via het wijkverbeteringscontract van het Vlaams Stedenbeleid (waarvan 90.000 euro bestemd zijn als onderzoeksmiddelen) en heeft tot doel om via ontwerpend onderzoek een ruimtelijk raamwerk en een investeringsprogramma voor de noodzakelijke wijkvernieuwing van het Westerkwartier op te stellen.

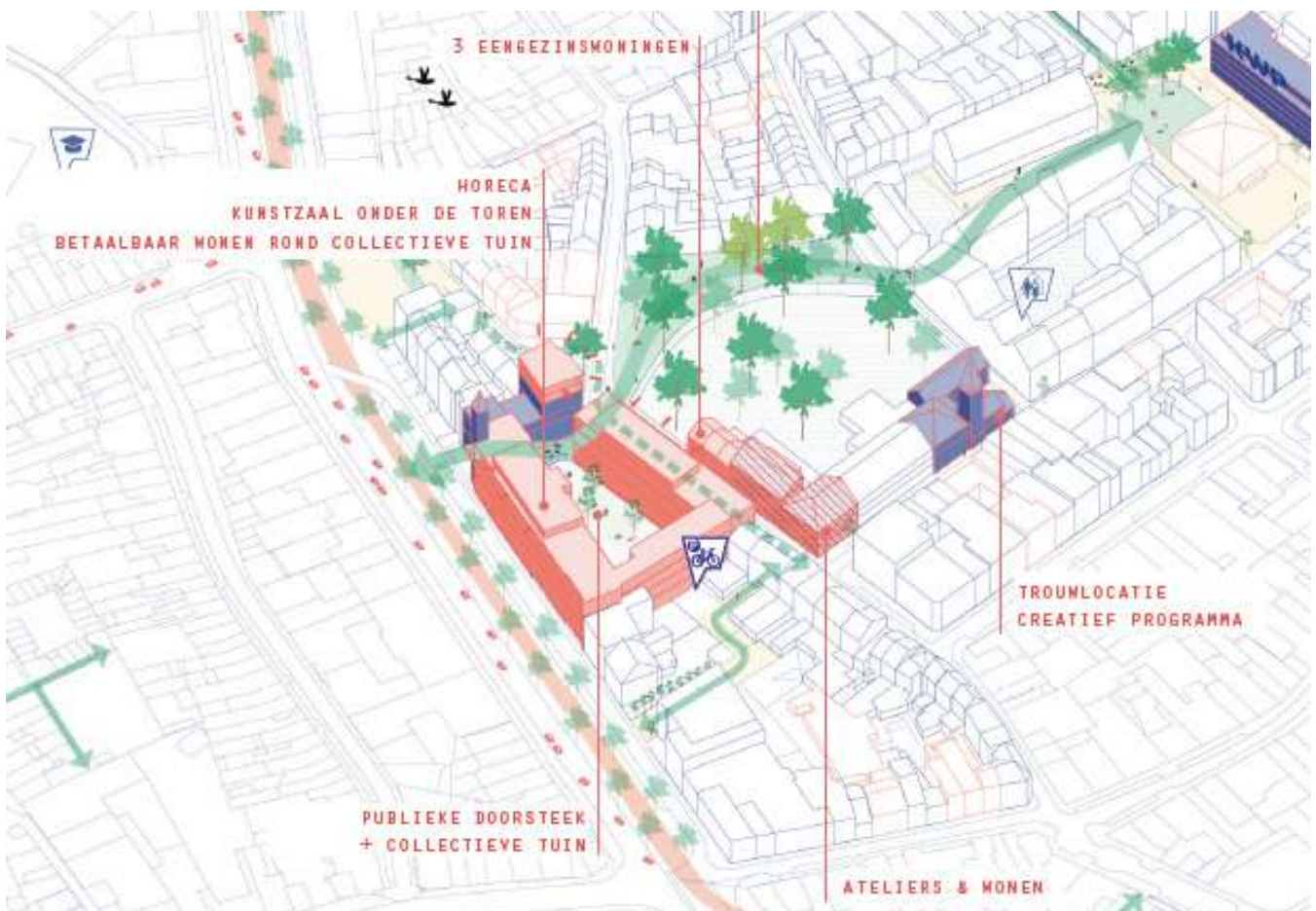
Opdrachtgever: Ag-O
Ontwerpteam: PTArchitecten - Studio Levier

Het ontwerpteam zal het ruimtelijk en programmatisch kader voor de toekomstige wijkvernieuwing beschrijven en concrete randvoorwaarden voor investeringsprojecten opmaken. Het wijkvernieuwingsprogramma zal over bestuursperiodes heen een investeringskader voor ruimtelijke projecten in het Westerkwartier bieden.

De gelijktijdige uitvoering, die eind 2023 is gestart, brengt complementaire expertises bijeen en stimuleert maximale interactie tussen de klemtonen en schalen van de twee onderzoeken.



uit offerte Planrr - Stek - Leidsman voor studie over woonvelden



uit offerte PTArchitecten - Studio Levier voor studie over ruimtelijk raamwerk

WORKSHOP Fiets- en wandelpad Duinenkerkje Mariakerke

De Duinenstraat in Mariakerke is aan vernieuwing toe. De historisch en druk gebruikte wandel- en fietsverbinding heeft nood aan een opwaardering, terwijl de omgeving van het Duinenkerkje kansen biedt om als natuurgebied te worden ingericht. Vlaanderen voorziet hiervoor 800.000€ subsidies. Timing is in dit project cruciaal: indien het project niet uitgevoerd is eind 2024, verliest Stad Oostende deze belangrijke subsidie.

Hoewel het ontwerp eenvoudig kan zijn, vraagt dit subsidie- en vergunningstraject om een snel inzetbare, flexibele en creatieve ontwerpexpertise die soms conflicterende belangen (kwetsbare natuur, beschermd landschap en functionele vereisten voor een intensief gebruikt fiets- en wandelpad) kan overstijgen om tot een kwalitatief ontwerp te komen.

SAO ondersteunt Ag-O, Stad Oostende en studiebureau Plantec met haar ontwerpcapaciteit tijdens enkele gerichte workshops en vergaderingen en verhoogt zo de ruimtelijke kwaliteit van het resultaat.

WORKSHOP More'O

De dienst Omgevingsbeleid en het Ag-O werken samen aan een beleidsvoorbereidend en visievormend traject voor de herinrichting van de Moreauxlaan, inclusief fietssnelweg F34. Gezien de vaak conflicterende ruimtevragen en vastgelopen posities van de betrokken actoren, drong de nood aan nieuwe instrumenten zich op om de dialoog over de toekomst van de Moreauxlaan aan te zwengelen. Hiertoe ontwikkelden ze een rollenspel dat deelnemers verplicht om buiten hun gangbare denkkaders oplossingen te zoeken.

De sessie met de leden van SAO leidde tot een aantal verfrissende en aanvullende insteken voor het verdere traject met een meer holistische benadering, aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en een integratie van inzichten uit lopende projecten.



workshop More'O
foto's door Edith Wouters

AANBEVELINGEN UIT INSPIRATIE-TRAJECTEN

SAO wenst te blijven bijdragen aan een collectieve 'waterattitude' bij de stakeholders van de Oostendse stadsontwikkeling.

SAO beschikt over unieke praktische én academische expertise op het vlak van visievorming, het uitschrijven en begeleiden van complexe publieke en private ontwerp- én ontwikkelingsopdrachten waarop de stad, haar beleid en al haar diensten veel meer beroep kunnen doen.

Strategische stadsprojecten kennen bij uitstek een langlopend planningstraject, een periode waarin onder andere het programma van eisen voor een plek wordt bepaald. Vaak worden nieuwe programma's naar voor geschoven voor belangrijke plaatsen in de stad, zonder duidelijk inzicht in hun functioneren in relatie tot de bestaande context en het potentieel van de plek. SAO beveelt aan om de lange voorbereidingsperiode van een stadsproject actief in te zetten als experimenteertijd. Opeenvolgende projectvoorstellen, programma's en ideeën voor een plek in situ kunnen worden uitgetest met concrete gebruikers. Het helpt de kennis over een plek te verdiepen, verschillende gebruiken te verbeelden en draagt uiteindelijk bij aan stedelijke projecten die flexibel inspelen op evoluerende behoeften van gebruikers. SAO beveelt voor de voormalige zwembadsite en bij uitbreiding voor het stadsproject Parc Royal aan om snel een curatorenteam

aan te stellen dat de eerder genoemde permanente tijdelijkheid in goede banen leidt.

Door de kennis en contacten die de SAO-experten hebben over de subsidieprogramma's van de hogere overheden, draagt SAO bij aan de toevloeiing van stadsvernieuwingsmiddelen naar Oostende. De leden brengen hun kennis over actuele stedelijke thema's in bij de redactie van subsidiedossiers en de begeleiding van stedenbouwkundig onderzoek.

SAO heeft ontwerpcapaciteit in huis voor openbare ruimte-projecten en kan gericht en snel conceptuele ondersteuning bieden in een ontwerp dat uiteenlopende belangen moet verenigen.

Er bestaat bij verschillende actoren wat moeite over de traditionele planmatige tools van stedenbouw en de bijhorende vergadercultuur. SAO experimenteert met meer speelse laagdrempelige tools (bijv. More'O rollenspel) en genereert zo ruimtelijk verbredende insteken voor de visiebepaling over projecten.

Stadsatelier als adviseur



foto door Björn Comaire



Stadsatelier als adviseur

Stadsatelier Oostende verleent kwaliteitsadvies over beeldbepalende en strategische projecten, gedefinieerd door:

- een afwijkende schaal ten opzichte van de omgeving,
- gelegen in een waardevol stads- en dorpsgezicht,
- gelegen in een prioritair stadsproject,
- atypisch in hun omgeving omwille van een bijzonder programma,
- de stedenbouwkundige figuur van de omgeving ingrijpend wijzigen.

SAO voert deze rol uit in volledige onafhankelijkheid en hanteert daarbij de SAO-routeplanner als leidraad voor een kwaliteitsvol procesverloop. Die SAO-routeplanner staat opgenomen onder de aanbevelingen. SAO betreft de omgevingsambtenaren bij de besprekingen over conceptvoorstel en voorontwerp.

In 2023 bood het Stadsatelier begeleiding bij en bracht een schriftelijk advies uit over onderstaande projecten.

Om de vertrouwelijkheid van de adviesgesprekken te respecteren, kiezen we ervoor om de projectbeschrijving kort te houden en de projectgebonden advieselementen op te nemen onder de vorm van generiek geformuleerde aanbevelingen. De vermelde advieselementen hebben betrekking op begeleidingstrajecten die nog lopende zijn en vormen dus een momentopname van het jaar 2023. De betreffende SAO-adviezen zijn op eenvoudige aanvraag consulteerbaar.



adviseur

- 5 Site Hoeve Baanhof
- 6 Project Slachthuiskaai
- 7 Scholensite Westdiep
- 8 Ilvo-site Moreauxlaan
- 9 Petit Paris

Site Hoeve Baanhof

Locatie: Klemskerkestraat-Gistelsesteenweg

Status: voorlopig geen verdere opvolging door SAO

SAO formuleerde in een workshop met behulp van de Dialoogtool Dorpse Architectuur de kwaliteiten van de plek en helpende ruimtelijke strategieën. Dit resulteerde in een structuurschets die aan de opdrachtgever en ontwerper werd bezorgd. De projectsite met de historische configuratie met hoeve rond een centraal erf biedt opportuniteiten voor een toekomstbestendige en klimaatrobuuste inrichting met een aaneengesloten open

ruimte en een centraal erf met innovatieve woonvormen als verbindend element voor ontmoetingen.

Tijdens de adviesgesprekken die in 2023 over dit project plaatsvonden, bleek dat met het SAO-advies geen rekening werd gehouden. SAO formuleerde een tussentijds ongunstig advies, er werd in 2023 geen vergunningsaanvraag ingediend.

Scholensite Westdiep

Locatie: Schildersstraat-Steenbakkersstraat

Status: voorlopig geen verdere opvolging door SAO

Loopt sinds 2022. In 2023 volgde een nieuw traject met SAO, waarbij duidelijk werd dat input uit eerdere adviezen niet werd gevolgd door het bouwteam. SAO verleende een ongunstig tussentijds advies op basis van van de ontbrekende ruimtelijke kwaliteiten en meerwaarde voor de buurt. Navraag bij de dienst Vergunningen leert dat het bouwteam een nieuw vooroverleg heeft aangevraagd.

Project Slachthuiskaai

Status: Voorontwerpfase

Loopt sinds 2022, in 2023 hebben 5 SAO-besprekingen plaats gevonden.

Al van bij de eerste besprekingen werd de complexiteit van de ruimtelijke opgave duidelijk voor de projectsite - gelegen tussen het klassieke rasterpatroon van Hazegras en de hoge torenvolumes van het project Sky aan het Mercatordok - waarvoor het geldende RUP een hoge bouwdichtheid toelaat. De discussie over het stedenbouwkundig raamwerk vond consensus in een robuuste plint met gemengd stedelijk programma en hogere opgaande volumes naast een groen buurtplein. Er bleven echter verschillende te onderzoeken aandachtspunten zoals de bouwdichtheid, het programma van de plint, de diversiteit in woningtypologie, de maatvoering van het openbaar domein, de onderlinge verhouding tussen de bestaande en nieuwe volumes en de mobiliteitsafwikkeling. SAO nam daarom het initiatief voor een coördinatie-overleg met de stadsdiensten. Tijdens een

daaropvolgende bespreking presenteerden ontwikkelaar en ontwerper een meer gedetailleerde architecturale uitwerking voor een eerste bouwfase.

SAO stelt vast dat tijdens de opeenvolgende besprekingen telkens nieuwe elementen en volumestudies worden aangebracht, zonder dat de stedenbouwkundige en programmatische klijtlijnen van het globale masterplan voor de projectsite worden gestabiliseerd. SAO vraagt om eerst tot een akkoord te komen over een samenvattend masterplan vooraleer de architecturale en landschappelijke invulling te verfijnen.

SAO verleende een ongunstig tussentijds advies omwille van de te hoge bouwdichtheid en de grote ruimtelijke impact op de wijk Hazegras. Er werd in 2023 geen aanvraag voor verkavelingsvergunning ingediend.

ILVO-site Moreauxlaan

Locatie: Moreauxlaan

Status: Voorontwerpfase

Loopt sinds 2021 en kende tot 2022 een moeizame start, waarbij SAO louter generieke architecturale voorstellen gepresenteerd kreeg, die weinig affiniteit toonden voor de unieke stedelijke context en onvoldoende stedenbouwkundige kwaliteit. In 2023 nam het consortium van ontwikkelaars, op aangeven van SAO, een stedenbouwkundig ontwerper onder de arm, waarmee een succesvol traject werd gelopen tot het opstellen van een raamwerk van ontwikkelingsprincipes. Vervolgens organiseerde de bouwheer, op advies van SAO een internationale ontwerpwedstrijd, voor de

verdere architecturale uitwerking van het masterplan. Een afgevaardigde van SAO zetelde in de jury waardoor de kwaliteitsbewaking gewaarborgd werd. Vervolgens ontving SAO de bouwheer samen met het consortium van geselecteerde architecten om de krijtlijnen van het masterplan en de eerste adviezen op het wedstrijdontwerp te bespreken. Op dit moment werken zij de architectuur van de drie bouwvelden en de publieke ruimte verder uit.

Momenteel is een verkavelingsaanvraag in voorbereiding conform het advies van SAO.

Petit Paris

Locatie: hoek
Torhoutsesteenweg-
Nieuwpoortsesteenweg

Status: ontwerpend
onderzoek

In het voorjaar van 2023 organiseerde SAO op eigen initiatief een interne bespreking over de kwaliteiten en het potentieel van de projectsite Petit Paris. Op basis van hun analyse formuleerden de experts enkele ambities voor een project op deze plek. Projectontwikkelaar Volus heeft contact gezocht met SAO bij de opstart van aankoopgesprekken met de eigenaar van de projectsite. In een eerste gesprek werd een volumestudie door de ontwikkelaar getoetst aan de inzichten van het SAO. Er werd beslist tot een open selectieprocedure voor de aanstelling van een

ontwerpteam. De kwaliteit van de ingediende visiebundels werd overlegd tussen bouwheer en SAO. De aangestelde ontwerper, de ontwikkelaar en SAO bespraken de analyse van de projectsite en haar stedelijke omgeving, de ambities en ontwerpend onderzoek van meerdere scenario's.

SAO formuleerde concrete aanbevelingen voor het vervolgtraject.



AANBEVELINGEN UIT ADVIESGESPREKKEN

Deze aanbevelingen zijn opgedeeld in

- 1) projectgebonden ruimtelijke advieselementen en
- 2) procesmatige aanbevelingen.

Ruimtelijke advieselementen

Eerst afspraken over programma, de rest volgt later

Het is van belang om zo vroeg mogelijk duidelijkheid te scheppen over het aanvaardbaar en vergunbaar programma voor een site. Zoniet bestaat het risico om afwijkende verwachtingen te lang mee te slepen, tot frustratie bij alle betrokken partijen.

Schaalvergroting koppelen aan kwaliteitswinst

Het herbouwen van de stad is een feit. Op zoek naar rendement gaat deze oefening steeds gepaard met een duidelijke schaalvergroting. Oud patrimonium wordt vervangen waardoor ook de totale morfologie van de stad wordt uitgedaagd. Deze mutatie vereist een duidelijk kader met heldere afspraken. Elk transformatieproject is een uniek moment dat zich niet gauw opnieuw zal voordoen en biedt kansen op kwaliteit die maximaal moeten worden benut: onder meer door de ontwikkeling van meer diverse woontypes, de bouw van publieke voorzieningen en de aanleg van nieuw publiek domein.

Die kwaliteitswinst is een voorwaarde voor transformatieprojecten maar wordt door ontwikkelaars te vaak aangegrepen om zich te beperken tot het proberen realiseren van hogere bouwdichtheden.

Collectiviteit als kwaliteit

De beschikbare ruimte in een compacte stad als Oostende is schaars. Dus dringt collectief ruimtegebruik zich op, waarbij bewoners en gebruikers met elkaar in plaats van naast elkaar ruimte gebruiken. Projecten waarbij de adviesverlening moeizaam verliep, blijven vaak in klassieke stedenbouwkundige modellen hangen, zoals een traditionele opsplitsing in individuele kavels waarop grondgebonden woningen met een eigen parkeerplaats worden gebouwd. Dit model leidt tot ruimtelijke versnippering die in de stad ecologisch en economisch niet meer te verantwoorden is. Buitenruimte bundelen leidt tot meer toekomstbestendige, klimaatrobuuste en biodiverse omgevingen, waarin collectieve parkeeroplossingen en waterhuishouding kan worden verwezenlijkt met aandacht voor landschappelijke kwaliteiten en ruimte om toekomstbomen te planten. Deze oplossingen dragen bij tot de betaalbaarheid van woningen.

Andere projecten worstelen met de manier waarop collectiviteit kwaliteitsvol kan worden ingezet in een project.

Publiek programma als ankerpunt voor stedelijke transformatie

Bij de mutatie van het stedelijk weefsel maakt het publieke programma een essentieel onderdeel uit van het raamwerk. (Basis-)scholen vormen voor woonwijken een enorme meerwaarde en

zijn plekken die de cohesie in een wijk enorm versterken. Bij nieuwe projecten vindt SAO het van belang om flexibele structuren te ontwerpen die de kans bieden om naast de gevraagde woonverdichting ook het stedelijk voorzieningenapparaat aan te vullen.

Woonkwaliteit primeert altijd op kwantiteit

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 die SAO adviseert. We zien te vaak gangbare twee-slaapkamerappartementen en grondgebonden gezinswoningen terugkeren. SAO heeft in verschillende projecten de behoefte benadrukt aan grotere gezinsgerichte woonunits en innovatieve woonvormen, met aandacht voor gedeelde private binnen- en buitenruimtes en een gradiënt van private, semipublieke en publieke ruimtes. Woonkwaliteit wordt verder bepaald door een private buitenruimte voor elke woonunit, voldoende grote oppervlaktes open ruimte per project, aandacht voor energiezuinigheid, waterhuishouding, promoten van actieve verplaatsingsmodi, verkoeling, circulair materiaalgebruik, ontharding, etc.

Procesmatige aanbevelingen

Stapsgewijze opbouw

In 2023 zetten we belangrijke stappen richting een betere procesaanpak op het vlak van advisering. Gaandeweg begint de in de SAO-routeplanner gevraagde stapsgewijze dossieropbouw en fasering in het overlegproces met het Stadsatelier vruchten af te werpen.

Bij meer grootschalige gemengde projecten stellen we vast dat de architecturale en programmatische discussies nog te vaak door elkaar lopen. Vlotte trajecten streven eerst naar een akkoord op masterplan-niveau over het programmatisch en ruimtelijk raamwerk, de stedenbouwkundige inpassing en de organisatie van publieke ruimtes. De architecturale uitwerking volgt in een latere fase.

De juiste timing is cruciaal

Al te vaak heerst frustratie bij de experts dat ze projecten te laat onder ogen krijgen, niet zelden wanneer een dossier al volledig vergunningsklaar is. Een te ver uitgewerkt project behandelen blijkt nooit productief. Elke kritiek komt dan in de ogen van de betrokken bouwheer en architect begrijpelijkerwijs te laat en impliceert tijdsrovend meerwerk en een vertraging voor het vergunningstraject. SAO heeft de ervaring dat dossiers die de hoogste kwaliteit halen en qua vergunningverlening de snelste

doorlooptijd kennen, projecten zijn die vanaf de analysefase en het bepalen van programma en ambities al werden voorgelegd. Positief om op te merken is dat steeds meer ontwikkelaars, die eerder een traject bij SAO liepen, zelf proactief vragen naar een adviesgesprek.

Degelijk voorbereide dossiers

Willen aanvragers een optimale constructieve feedback ontvangen, dan moet het voorgelegde project voldoende gestoffeerd worden. Al te vaak ontvangt SAO dossiers waarbij de tekeningen zich beperken tot de eigen perceelscontouren, zonder inbedding in de stedenbouwkundige of beleidscontext, noch wordt er inzicht gegund in het conceptuele kader of het ontwerpend onderzoek. De leden van SAO dringen daarom aan op het gebruik van de checklist van elementen die een dossier in elke fase van het overleg moet bevatten, zoals in de SAO-routeplanner opgenomen. Belangrijke kanttekening: het spreekt voor zich dat het louter aanleveren van de elementen uit de checklist niet volstaat, en dat een oprechte stedenbouwkundige analyse en ontwerpattitude gewenst zijn.

Snelle en uniforme toeleiding naar SAO, ook van stadseigen projecten

In 2023 zijn in Oostende over verschillende beeldbepalende en strategische projecten met een belangrijke ruimtelijke impact op de stad overeenkomsten gesloten. Ondanks de

collegebeslissing over de toeleiding van projecten naar SAO en ondanks onze inspanningen om meer bekendheid te geven aan de SAO-werking, gebeurt de toeleiding naar onze gesprekstafel niet uniform. Iedereen heeft er baat bij om strategische projecten in een vroeg stadium voor te leggen aan de expertencommissie. We denken aan de vele ontwikkelingen op Oosteroever, de studies omtrent Thermae Palace, de herontwikkeling van de voormalige politie-site in de Alfons Pieterslaan.

SAO vraagt dat de Stad Oostende alle beeldbepalende projecten met een belangrijke ruimtelijke impact, en dus ook de stadseigen projecten, aan SAO voorlegt vooraleer er overeenkomsten over worden afgesloten. Dit voorkomt misverstanden, frustraties en bovenal nutteloze studiekosten in een verder traject. Integendeel, een gedragen ruimtelijk concept en programma, dat opgenomen wordt in een overeenkomst, is de beste garantie op een vlot vergunningentraject.

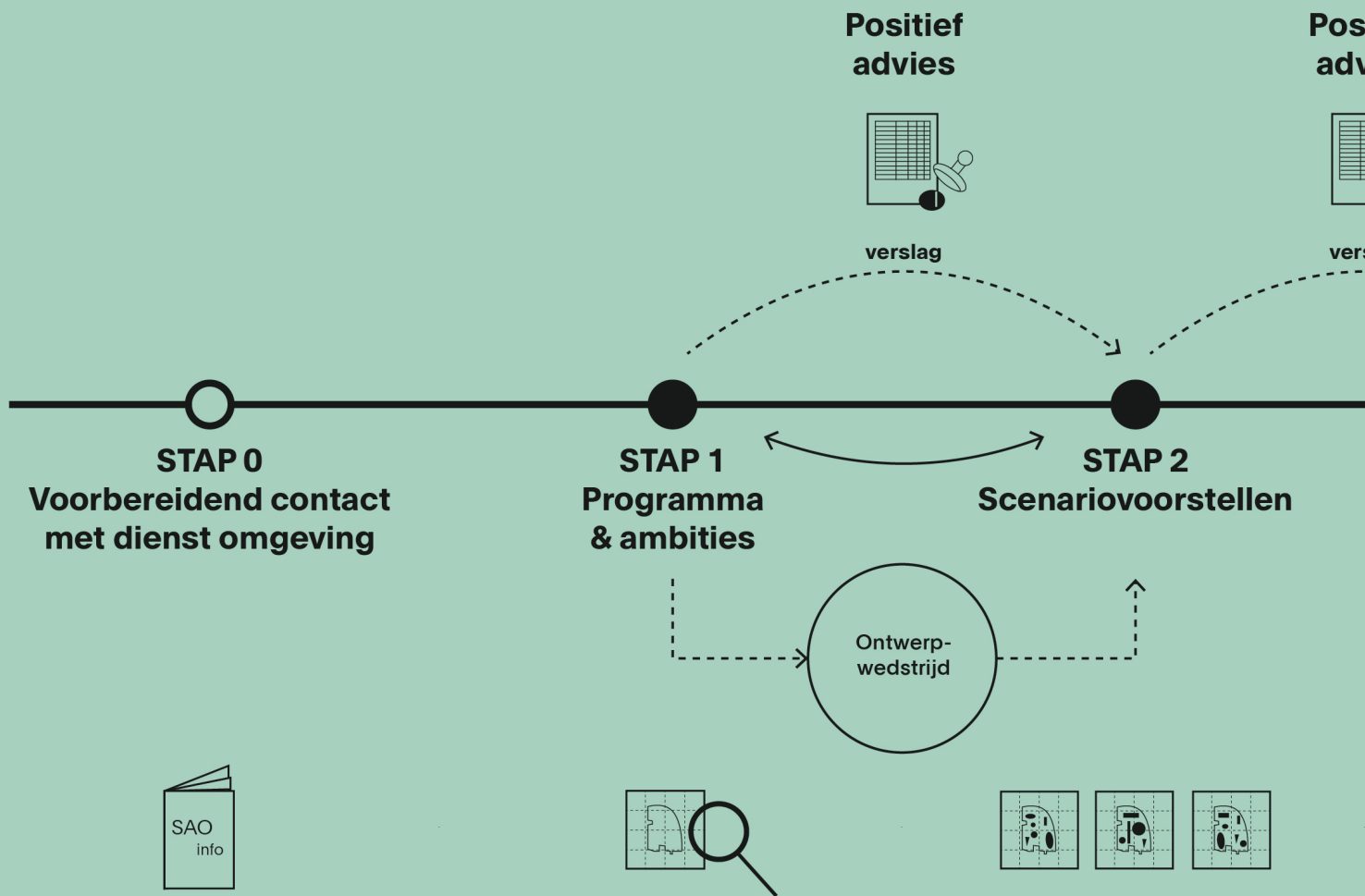
Bouwheer en ontwerper aanwezig bij het gesprek

Een bijkomende vereiste tot een goed gesprek is dat bouwheer en ontwerper fysiek present tekenen. Wanneer één van beide partijen ontbreekt, stukt vaak de doorstroming van informatie of missen de sessies hun efficiëntie.

Analyse en ambities in samenspraak

Indien SAO voorafgaand aan een adviesvraag nadenkt over de ruimtelijke krijtlijnen met betrekking tot stedenbouw, landschap, architectuur en erfgoed, en over het programma voor de toekomstige ontwikkeling van een site, is het van belang hierover snel en open met de huidige en toekomstige eigenaar en ontwikkelaar te communiceren. Dit draagt bij tot wederzijds begrip en vertrouwen, met respect voor de professionaliteit van alle betrokkenen. Het gezamenlijk doorlopen van de analysefase kan zorgen voor meer toenadering en een beter begrip. In het geval een ontwerpteam wordt aangesteld na een open selectieprocedure, is het van belang dat het SAO-advies over de randvoorwaarden wordt meegegeven aan de deelnemende ontwerpteam. Omgekeerd, wanneer visies te sterk van elkaar (blijven) afwijken, blijkt het zoeken van toenadering zinloos.

SAO routeplanner



Dienst omgeving brieft bouwheer over de relevante beleids- en juridische documenten en stelt die ter beschikking. Vlotte toeleiding vanuit stadsdiensten naar SAO.

Welke zijn de beleidsdoelstellingen van Stad Oostende en de juridische bepalingen die van toepassing zijn voor de site?

Grondige (1) contextanalyse van de stedelijke omgeving en (2) analyse van de site (potentieel en beperkingen):

- Welk programma wordt voorzien? (wonen, toerisme, winkels, publieke diensten, ...)
- Wat is de toegevoegde waarde daarvan voor de bewoners, de buurt, de stad, ...?
- Hoe past de ontwikkeling binnen de bestaande context?
- Hoe past de ontwikkeling binnen de beleidsvisies van Stad Oostende?
- Hoe past de ontwikkeling binnen het juridische kader?
- Hoe draagt het programma bij tot meer duurzaamheid?
- Adviesgesprek over ambities van de bouwheer en van de stad (programmatisch, ruimtelijk, duurzaamheid, architecturaal, ...)
- Bespreking van welke expertises daarvoor nodig zijn

Scenario's uitgewerkt op basis van ontwerpend onderzoek met een analyse van de voor- en nadelen van elk scenario.

- Hoe draagt dit scenario (onvoldoende) bij tot het gewenste programma?
- Hoe past dit scenario zich in binnen de omgeving? Wat is de meerwaarde tussen het scenario en de omgeving, wat dragen ze bij voor elkaar?
- Hoe draagt elk scenario bij tot de duurzaamheidsambities (waterbeheer, CO₂-neutraal, energiezuinigheid en -productie, ...)?
- etc.

Komt er een voorkeursscenario naar voor? Welke elementen van de verschillende scenario's kunnen verwerkt worden in het Conceptvoorstel voor Stap 3?

Initieel advies



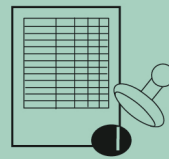
slag

Positief advies



verslag

Finale goedkeuring



STAP 3
Conceptvoorstel

STAP 4
Voorontwerp

STAP X
Vergunnings-procedure



Uitgewerkt concept op stedenbouwkundige- of masterplanschaal:

- Hoe zorgt het project voor meer duurzaamheid op vlak van (gedeelde) ruimte, mobiliteit, energie, water, groen, toegankelijkheid, ...?
- Hoe organiseert het project de onderlinge relatie tussen verschillende functies? Bijvoorbeeld wonen en werken?
- Welke sociale interactie brengt teweeg?
- Welke soorten woonomgeving en woontypologieën biedt het project aan? Draagt het daarmee bij aan de grote nood aan meer verscheidenheid in woningtypes?
- Hoe organiseert het project de verhouding tussen publieke, collectieve en private ruimtes? Hoe organiseert het project de verhouding tussen publieke, semi-publieke, collectieve en private ruimtes? Hoe organiseert het project de relatie tussen gebouwde en open ruimtes?

Voorontwerp met daarin meer gedetailleerde architectuuruitwerking, bouwtechnische aspecten, ...:

- Wat is de functionaliteit en de gebruiksvriendelijkheid van het gebouw of de plek? Welke woon- en gebruikskwaliteit en welke belevingswaarde biedt het aan zijn gebruikers en de omgeving?
- Wat zijn de beeldbepalende kwaliteiten van het project, bijv. de schaalverhouding van het project in zijn omgeving? Welke aandacht geeft het project aan erfgoedkundige kwaliteiten
- Wat is de architecturale kwaliteit van het project? bijv. de verhoudingen tussen volumes, de uitwerking van details, de materiaalkeuze, ...

Dossier wordt verder behandeld door de omgevingsambtenaar

Expertise op maat van de complexiteit van een project

De regelgeving wordt complexer en de kwaliteitseisen hoger, waardoor er ook hogere eisen gesteld worden op vlak van het expertiseniveau. Alle deelnemers dragen bij tot een vlotter overleg door het juiste expertiseniveau aan tafel te brengen. We stellen vast dat bouwheren zich vaak niet met de vereiste expertise omringen om de complexiteit van een bepaalde ontwerpopgave aan te vatten. We stellen vast dat vooral de ontwerpcapaciteit m.b.t. stedenbouwkundig en ontwerpend onderzoek vaak tekort schiet. Het doel van het ontwerpend onderzoek is om met een open perspectief uiteenlopende ruimtelijke alternatieven voor een afgesproken programma te verkennen.

Ook een intensieve begeleiding door SAO kan dit niet rechtekken. Wanneer we via de stapsgewijze aanpak van de SAO-routeplanner snel de uitdagingen en ambities voor een project bepalen, komt de nodige expertise snel in beeld en kan er gericht naar worden gezocht, bij voorkeur via een open selectieprocedure.

Open selectieprocedure verhoogt kwaliteit

SAO is voorstander van de organisatie van een open selectieprocedure voor de aanstelling van een ontwerpteam bij beeldbepalende projecten. De mededinging creëert vernieuwing bij de ontwerpers die in Oostende aan de slag gaan. Het stimuleert creativiteit in de programma's en ruimtelijke oplossingen die worden aangereikt en uiteindelijk meer diversiteit in de architecturale taal van de bebouwde ruimte. SAO kan bouwheren bijstaan bij de organisatie van dergelijke selectieprocedures via de opmaak van projectdefinities, bestekken, deelname aan de jury en motivering van de keuze.

Constructieve attitude

Een terugkerend vooroordeel is dat kwaliteitskamers een soort jury zijn, waarbij de leden met een autoritair vingertje wijzen op de gebreken van een project. De SAO-leden wensen geen beoordelingscommissie te zijn die het duimpje omhoog of omlaag steekt. Integendeel, SAO probeert als een dienstverlening aan bouwheer en ontwerper in een constructieve sfeer hulpmiddelen aan te reiken om een project beter te maken door te stimuleren en inspireren met innovatieve en haalbare referenties. Daarnaast formuleert SAO ook advieselementen aan het lokale bestuur en de stedelijke administratie.

Afspraken formaliseren in een schriftelijk advies

Een sluitstuk in de efficiënte werking van een kwaliteitskamer vormt het verslag van de zitting die gecommuniceerd wordt aan de opdrachtgever, de administratie en aan het beleid. SAO maakte daarom in 2023 prioriteit van een efficiënt en tijdig uitgewerkte verslaggeving die twee delen onderscheidt. Het eerste luik omvat een synthese van de belangrijkste argumenten van het gesprek, gevolgd door concrete aanbevelingen over het project en afspraken over het verdere proces. SAO werkt met een beurtrol, waarbij telkens één van de experts als eindverantwoordelijke toegewezen wordt aan een project om vervolgens ook de bijhorende verslagen grondig op te volgen.

Stadsatelier als facilitator



foto door In De Hand Schutter

19.30 - 19.50 uur

19.50 - 20.20 uur: Keynote door

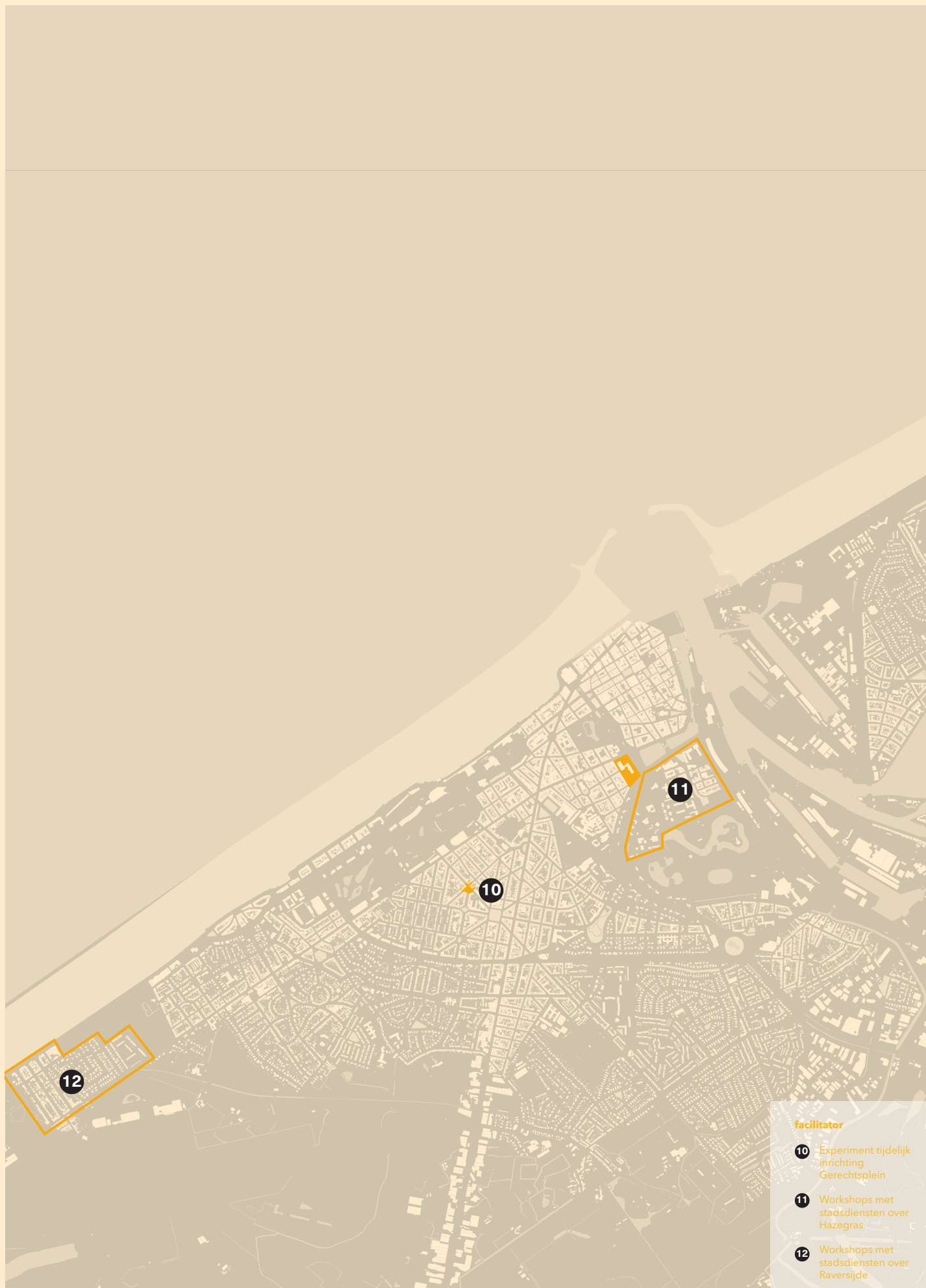
20.25 - 21.15 uur

Posters: diverse



Stadsatelier als facilitator

Kwaliteitsvolle ruimtelijke projecten kan een initiatiefnemer niet alleen maken. In 2023 nam het Stadsatelier Oostende heel wat initiatieven om het gesprek over ruimtelijke kwaliteit aan te zwengelen en om dialoog en samenwerking te stimuleren tussen de Oostendse stakeholders die een bepalende positie opnemen in de stadsontwikkeling. Hieronder volgt een kort overzicht en de belangrijkste aanbevelingen uit de vele communicatie-initiatieven.



facilitator

- 10 Experiment tijdelijk inrichting Gerechtsplein
- 11 Workshops met stadsdiensten over Hazegras
- 12 Workshops met stadsdiensten over Raversijde

GECOÖRDINEERDE SAMENWERKING met stadsdiensten

Gesprek met dienst
Gebouwen (24/03/2023)

Gesprek met aankoopdienst
en departementshoofd ruimte
over 10 gouden regels voor
kwaliteitsvolle aanbestedingen
(05/05/2023)

Met de uitnodiging tot
gesprek heeft SAO de ambitie
om de samenwerking met de
Dienst Gebouwen en de
Aankoopdienst te stimuleren.
Het belang van goed
bouwheerschap wordt soms
onderschat. Het opstellen van
een correcte projectdefinitie
en de begeleiding van een
studieopdracht zijn cruciaal
voor de realisatie van een
geslaagd en gedragen
project.

Ter ondersteuning van de stad
stelden we '10 gouden regels
voor kwaliteitsvolle
aanbestedingsprocedures
voor ontwerpteams' op die we
met hen hebben besproken.
We gaan er van uit dat deze
aanbevelingen in de toekomst
gehanteerd zullen worden in
het aanbesteden van
ontwerpopdrachten van de
Stad.

WEBSITE EN MAILADRES

De vernieuwde website
verduidelijkt de rol van het
Stadsatelier. Een heldere
formulering van de condities
en procedures voor een
adviesgesprek vergemakkelijkt
de toeleiding voor ontwerpers
en ontwikkelaars naar een
kwaliteitsgesprek met SAO
door een heldere formulering
van de condities en procedure

voor een adviesgesprek. De
SAO-routeplanner bevat
concrete richtlijnen voor de
opbouw van een dossier bij
projecten die baat hebben bij
een begeleidingstraject.

[https://www.oostende.be/
stadsatelier](https://www.oostende.be/stadsatelier) - [stadsatelier@
oostende.be](mailto:stadsatelier@oostende.be)

ONDERSTEUNINGSOPDRACHT COMMUNICATIE

Eind 2022 stelde Ag-O Urban Connector aan als facilitator om SAO te ondersteunen met communicatie-initiatieven om de vele ruimtelijke onderzoeken en visies van SAO op een behapbare manier naar buiten te brengen en bespreekbaar te maken met diverse stakeholders. Onderstaande trajecten zijn daarvan het resultaat.



co-creatieworkshops tussen SAO en diverse stakeholders in Oostende over de ruimtelijke uitdagingen en gepaste strategieën door Urban Connector foto door Björn Comaire

CO-CREATIETRAJECT EN STADSDIALOOG

Oostende, diverse en leefbare woonstad aan zee

De voorbije jaren heeft het Stadsatelier veel werk verzet. We initieerden ontwerpend onderzoek en gaven projectadviezen. De inzet van SAO bleef daarbij te vaak onder de radar.

Om daadwerkelijk impact uit te oefenen op de kwaliteit van de gebouwde omgeving is het noodzakelijk om zoveel mogelijk mensen bewust te maken van ruimtelijke visies, van noodzakelijk voortschrijdende inzichten in deze instabiele tijden en van eigen handelingsmogelijkheden. Daarom wilde SAO met stakeholders in gesprek gaan. Alleen zo ontstaat een vruchtbare voedingsbodem voor dialoog, expertise-opbouw en draagvlak en wordt ruimtelijke kwaliteit een gedeelde waarde. Ook het kritisch beschouwen van onze eigen rol daarin maakt daar deel van uit.

Om ons daarin bij te staan kreeg Urban Connector de opdracht tot een co-creatie- en communicatietraject. De begeleiding omvatte:

- evaluatie en begeleiding m.b.t. de interne werking van SAO

- workshops met stedelijke actoren, zowel administraties als middenveld

Workshop 1: Troeven en uitdagingen voor Oostende als woonstad

Workshop 2: Oostende als woonstad door de ogen van diverse bewoners

Workshop 3: Raversijde onder de loep: uitdagingen en gewenste toekomstbeelden

Workshop 4: Hazegras onder de loep: uitdagingen en gewenste toekomstbeelden

- stadsdialoog 'Oostende, diverse en leefbare woonstad aan zee'

De workshops van het voorjaar brachten diverse experts en professionele actoren uit Oostende bij elkaar. Stadsmedewerkers, ontwerpers, architecten, non-profit-organisaties, wijkwerkers, sociale huisvestingsmaatschappijen, ... werkten samen ideeën en concrete oplossingen uit voor de vele grootstedelijke uitdagingen die in Oostende samenkomen. Deelnemers aan het traject verzamelden nieuwe inzichten, wat meer samenwerking tussen disciplines en actoren bevorderde.

Als afsluitend moment van het co-creatietraject ging SAO op 5 oktober tijdens een Stadsdialoog in de Diaz Arena met een breed publiek gesprekken aan rond de centrale vragen "Hoe maken we van Oostende een fijne stad om in te wonen, zowel vandaag als (over)morgen?" en "Hoe kunnen we daar samen aan werken?" Tijdens groeps gesprekken en een debat wisselden medewerkers van Stad Oostende en andere overheden, experts, ontwerpers, onderzoekers, projectontwikkelaars, Oostendenaars, tweedeverblijvers en mensen uit het middenveld van gedachten over de Oostendse stadsontwikkeling en de rol van het Stadsatelier daarin.



debat tijdens Stadsdialoog foto door In De Hand Schutter



debat tijdens Stadsdialoog foto door In De Hand Schutter

EXPERIMENT TIJDELIJKE INRICHTING Gerechtsplein

Wijkbewoners van het dichtbevolkte westerkwartier gaven aan dat ze meer groen wilden in de wijk met ruimte voor ontmoeting, rust en ontspanning. Na een inspraaktraject, ondersteund door Urban Connector, werd het centraal gelegen en erg verharde gerechtsplein met de hulp van buurtbewoners in juni 2023 tijdelijk heringericht. Na de zomer volgden een evaluatie en enkele bijsturingen.

Door in te zetten op gerichte participatie over de inrichting van een duidelijk afgebakende ruimte heeft de tijdelijke inrichting van het Gerechtsplein een sterker draagvlak gekregen. Het betrekken van de stadsmariniers en de participatiediensten van de stad – en hun bestaande netwerk zoals De Antenne – heeft zeker bijgedragen tot dit succes.

TRAJECT met ontwikkelaars

Om haar adviserings- en begeleidingsrol optimaal te kunnen uitvoeren, vindt SAO het essentieel dat het gesprek over de kwaliteit van projecten plaatsvindt op een behoorlijke manier. Een degelijk adviesgesprek vraagt om structurering, motivering, engagement en transparante organisatie. Urban Connector heeft enkele adviesgesprekken met bouwheren geobserveerd en op basis daarvan de samenwerking met en dienstverlening door SAO geanalyseerd. Van daaruit is bijkomende communicatie opgezet.

In 2023 heeft SAO ingezet op een bredere bekendmaking over de adviesprocedure voor de advisering van beeldbepalende projecten, via de vernieuwde website, de online publicatie van de SAO-routeplanner, een toelichting aan de vastgoedsector West-Vlaanderen tijdens de SPRY-vastgoeddag en een gerichte workshop met ontwikkelaars om inzicht te geven in de adviesprocedure en een open dialoog op te zetten over verbeterpunten.

SPEL Publiek Plan

Campusatelier vzw ontwikkelde in 2023 een vragenspeldoos die op speelse wijze peilt naar de diverse betekenissen en belevingen van het publieke domein in de stad. Campusatelier vroeg bij de lancering van het spel of er mogelijk linken te leggen zijn met de SAO-werking. In het spel Publiek Plan wordt een stadsplan gemaakt door wie het spel speelt en met elkaar in gesprek gaat. Enkele leden van SAO speelden het spel mee met stadsbewoners.

De speldoos vormt een laagdrempelige manier om ervaringen in en inzichten over de publieke ruimte in de stad op te halen en reflecties te stimuleren bij de gebruikers van de stad. Het is een unieke participatietool die ook op langere termijn zou kunnen worden ingezet door de stadsdiensten.



experiment tijdelijke inrichting Gerechtsplein
foto door Björn Comaire



spel Publiek Plan
foto's door Edith Wouters

AANBEVELINGEN UIT COMMUNICATIE-TRAJECTEN

In 2023 hebben de leden van het Stadsatelier een brede en diverse groep stakeholders die betrokken zijn bij de Oostendse stadsontwikkeling bijeen gebracht. We voelden telkens grote dankbaarheid over de open dialoog, de kwaliteit van het gesprek en de kans op een uitwisseling over de ruimtelijke veranderingen in de stad. We stellen daarbij vast dat in Oostende een grote betrokkenheid leeft bij de vele evoluties in de stad en dat die botst op onvoldoende mogelijkheid om hierover een volwassen, duurzame dialoog aan te gaan.

We ondervinden dat een transparante en open dialoogcultuur zijn vruchten afwerpt. Die biedt niet enkel mogelijkheden om voortschrijdend inzicht te incorporeren met betrekking tot snel veranderende condities - onder meer op het vlak van klimaatverandering, water, bodem, biodiversiteit en demografische evoluties - maar ook om draagvlak te creëren bij bewoners en opdrachtgevers. Een respectvolle dialoog met transparante criteria loont. Het is van belang om verder te werken op dit elan.

SAO vindt het van belang om verder te bouwen op het partnerschap met de stadsdiensten. We stellen voor hen op regelmatige basis uit te nodigen, onder meer voor de toeleiding van projecten naar SAO en voor ruimtelijke visievorming. In het bijzonder willen we het gesprek

verder zetten, enerzijds met de dienst Gebouwen voor de opmaak van kwaliteitsvolle projectdefinities en voor de kwaliteitsbewaking van projecten met betrekking tot publieke gebouwen, en anderzijds met de aankoopdienst om de kwaliteitsstandaarden voor goed opdrachtgeverschap te integreren in de standaardbestekken van de stad Oostende en van het Ag-O.

In kwetsbare wijken als het Westerkwartier is het belangrijk om draagvlak voor de nodige veranderingen te creëren via laagdrempelige methodes als wijkbabbels, babbelbanken, tijdelijke inrichtingen, samen met de stadsmariniers. Experiment en tijdelijke proeftuinen kunnen bewoners en gebruikers sensibiliseren door op het terrein te testen dat een verbeelde oplossing effectief werkt.

Vanuit onze verbindende en faciliterende rol ligt er een grote kans bij het Stadsatelier om de ruimtelijke dialoog duurzamer en met een breder netwerk van Oostendse actoren te structureren en hiervoor te experimenteren met aangepaste dialoogtools. De speldoos van Publiek Plan vormt een laagdrempelig voorbeeld om ervaringen in en inzichten over de publieke ruimte in de stad op te halen en reflecties te stimuleren bij de gebruikers van de stad.

Algemene aanbevelingen voor volgend werkjaar

De diversiteit en het aantal activiteiten van het Stadsatelier Oostende is in 2023 serieus toegenomen. Hierdoor vinden de stakeholders van de Oostendse stadsontwikkeling beter hun weg naar de expertise van SAO. Daar zijn we dankbaar om want SAO wil dynamieken en transitie aanwakken.

De tijdsinzet van de leden van SAO is beperkt waardoor vandaag veel nuttig beleidsvoorbereidend werk zijn doorwerking in stadsprojecten mist. Daarom vergt de voortzetting van de ingeslagen weg een meer structurele project- en communicatie-ondersteuning voor SAO met een projectbureau dat in Oostende aanwezig is en uitwerking kan geven aan de adviezen en voorstellen die SAO formuleert. Het onderbrengen van dit projectbureau bij het Ag-O, kan de synergie tussen de expertises die beschikbaar zijn bij SAO en Ag-O bevorderen. Bovendien verhoogt de kans op een sterkere bestuurlijke connectie wanneer feedback over de SAO-activiteiten structureel geagendeerd wordt op het directiecomité van het Ag-O waarin meerdere collegeleden zetelen.

Strategische stadsprojecten en beeldbepalende projecten van private bouwheren zijn bij uitstek langlopende trajecten. Doordat heel wat uitdagingen en belangen moeten verenigd worden in de schaarse ruimte die beschikbaar is, wordt elk project complexer en zullen er bovendien meer complexe en gemengde projecten ontstaan. SAO is

vanuit haar onafhankelijke positie en gebundelde expertise de ideale partner om de continuïteit te verzekeren van ruimtelijke trajecten over meerdere beleidsperiodes heen. SAO vraagt voor haar werking een mandaat in periodes van 3 jaar om die continue kwaliteitsbewaking te kunnen bieden.

Inhoudelijk wil SAO in 2024 inzetten op volgende werkpunten:

- meer inzetten op geïntegreerde visievorming op stadsniveau en met de SAO-expertise sterker bijdragen aan toekomstige uitdagingen zoals de ruimtelijke beleidsplanning,
- bekendheid, draagvlak en connectie bij stadsdiensten verhogen, o.m. opvolgen 10 gouden regels, toeleiding beeldbepalende (ook stadseigen) projecten,
- de cultuur van open selectieprocedures sterker promoten en hiervoor een ontwerperspool aanleggen voor terugkerende ruimtelijke opgaves,
- de open gesprekcultuur onderhouden via een communicatieplan dat de gecreëerde dynamiek continueert.

Bijlage: Data van samenkomst

Vergaderkalender 2023

Voorjaar

Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni
13/1	10/2	10/3	7/4	5/5	2/6
27/1	24/2	24/3			16/6
					30/6

Najaar

September	Oktober	November	December
1/9	13/10	10/11	8/12
15/9	27/10		22/12
29/9			

1 x / maand: bespreking en advisering projecten van ontwikkelaars : 10 x in 2023

1 x / maand: visievorming en workshop stadsprojecten: 9x in 2023

Communicatie-activiteiten 2023

11/5, 30/5, 8/6, 15/6

co-creatieworkshops tussen SAO en diverse stakeholders in Oostende over de ruimtelijke uitdagingen en gepaste strategieën, algemeen en toegepast op de wijken Hazegras en Raversijde

18/9

toelichting en wandeling Cahier Westerkwartier voor Stadsbestuur Middelburg (door Arno Braet)

5/10

Stadsdialoog 'Oostende, diverse en leefbare woonstad aan zee'

18/10

toelichting over de kwaliteitsaanpak van SAO op het Spryg-leermoment voor vastgoedontwikkelaars in West-Vlaanderen (door Ann De Cannière)

14/11

toelichting Cahier Westerkwartier voor BlikVeld - vakorganisatie landschapsarchitecten (door Arno Braet)

16/11

toelichting over de kwaliteitsaanpak en participatie op het Congres Netwerk Duurzame mobiliteit (door Arno Braet)

14/12

workshop tussen SAO en ontwikkelaars om het adviestraject over beeldbepalende projecten kenbaar te maken en te verbeteren





Contactpersoon:
Ann De Canière

www.oostende.be/stadsatelier

ALGEMENE AANBEVELINGEN VOOR VOLGEND WERKJAAR

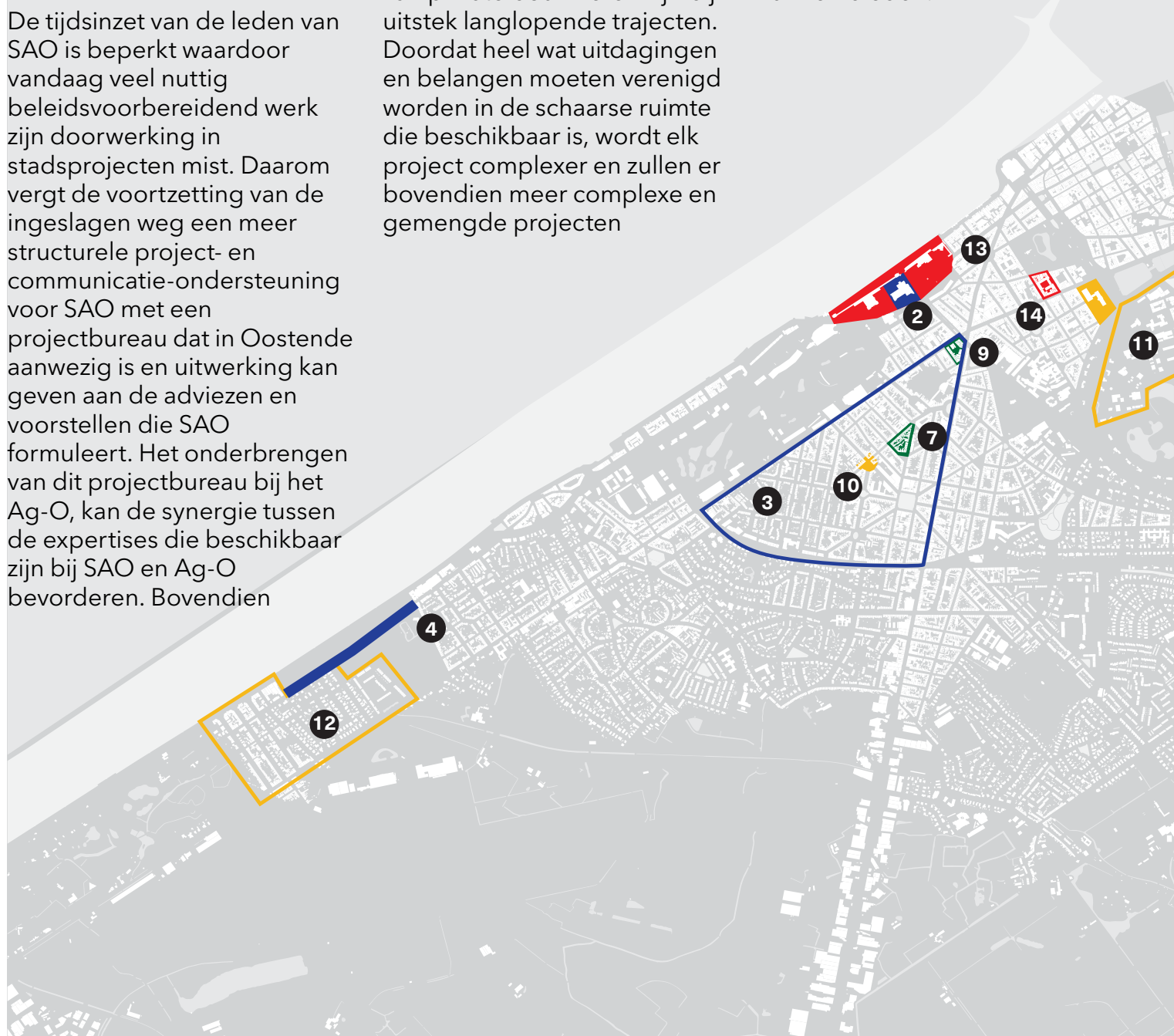
De diversiteit en het aantal activiteiten van het Stadsatelier Oostende is in 2023 serieus toegenomen. Hierdoor vinden de stakeholders van de Oostendse stadsontwikkeling beter hun weg naar de expertise van SAO. Daar zijn we dankbaar om want SAO wil dynamieken en transities aanwakkeren.

De tijdsinzet van de leden van SAO is beperkt waardoor vandaag veel nuttig beleidsvoorbereidend werk zijn doorwerking in stadsprojecten mist. Daarom vergt de voortzetting van de ingeslagen weg een meer structurele project- en communicatie-ondersteuning voor SAO met een projectbureau dat in Oostende aanwezig is en uitwerking kan geven aan de adviezen en voorstellen die SAO formuleert. Het onderbrengen van dit projectbureau bij het Ag-O, kan de synergie tussen de expertises die beschikbaar zijn bij SAO en Ag-O bevorderen. Bovendien

verhoogt de kans op een sterkere bestuurlijke connectie wanneer feedback over de SAO-activiteiten structureel geagendeerd wordt op het directiecomité van het Ag-O waarin meerdere collegeleden zetelen.

Strategische stadsprojecten en beeldbepalende projecten van private bouwheren zijn bij uitstek langlopende trajecten. Doordat heel wat uitdagingen en belangen moeten verenigd worden in de schaarse ruimte die beschikbaar is, wordt elk project complexer en zullen er bovendien meer complexe en gemengde projecten

ontstaan. SAO is vanuit haar onafhankelijke positie en gebundelde expertise de ideale partner om de continuïteit te verzekeren van ruimtelijke trajecten over meerdere beleidsperiodes heen. SAO vraagt voor haar werking een mandaat in periodes van 3 jaar om die continue kwaliteitsbewaking te kunnen bieden.



Inhoudelijk wil SAO in 2024 inzetten op volgende werkpunten:

- meer inzetten op geïntegreerde visievorming op stadsniveau en met de SAO-expertise sterker bijdragen aan toekomstige uitdagingen zoals de ruimtelijke beleidsplanning,
- bekendheid, draagvlak en connectie bij stadsdiensten verhogen, o.m. opvolgen 10 gouden regels, toeleiding

beeldbepalende (ook stadseigen) projecten,

- de cultuur van open selectieprocedures sterker promoten en hiervoor een ontwerperspool aanleggen voor terugkerende ruimtelijke opgaves,
- de open gesprekcultuur onderhouden via een communicatieplan dat de gecreëerde dynamiek continueert



ALGEMENE AANBEVELINGEN VOOR VOLGEND WERKJAAR

De diversiteit en het aantal activiteiten van het Stadsatelier Oostende is in 2023 serieus toegenomen. Hierdoor vinden de stakeholders van de Oostendse stadsontwikkeling beter hun weg naar de expertise van SAO. Daar zijn we dankbaar om want SAO wil dynamieken en transitie aanwakken.

De tijdsinzet van de leden van SAO is beperkt waardoor vandaag veel nuttig beleidsvoorbereidend werk zijn doorwerking in stadsprojecten mist. Daarom vergt de voortzetting van de ingeslagen weg een meer structurele project- en communicatie-ondersteuning voor SAO met een projectbureau dat in Oostende aanwezig is en uitwerking kan geven aan de adviezen en voorstellen die SAO formuleert. Het onderbrengen van dit projectbureau bij het Ag-O, kan de synergie tussen de expertises die beschikbaar zijn bij SAO en Ag-O bevorderen. Bovendien verhoogt de kans op een sterkere bestuurlijke connectie wanneer feedback over de SAO-activiteiten structureel geagendeerd wordt op het directiecomité van het Ag-O waarin meerdere collegeleden zetelen.

Strategische stadsprojecten en beeldbepalende projecten van private bouwheren zijn bij uitstek langlopende trajecten. Doordat heel wat uitdagingen en belangen moeten verenigd worden in de schaarse ruimte die beschikbaar is, wordt elk project complexer en zullen er bovendien meer complexe en gemengde projecten ontstaan. SAO is

vanuit haar onafhankelijke positie en gebundelde expertise de ideale partner om de continuïteit te verzekeren van ruimtelijke trajecten over meerdere beleidsperiodes heen. SAO vraagt voor haar werking een mandaat in periodes van 3 jaar om die continue kwaliteitsbewaking te kunnen bieden.

Inhoudelijk wil SAO in 2024 inzetten op volgende werkpunten:

- meer inzetten op geïntegreerde visievorming op stadsniveau en met de SAO-expertise sterker bijdragen aan toekomstige uitdagingen zoals de ruimtelijke beleidsplanning,
- bekendheid, draagvlak en connectie bij stadsdiensten verhogen, o.m. opvolgen 10 gouden regels, toeleiding beeldbepalende (ook stadseigen) projecten,
- de cultuur van open selectieprocedures sterker promoten en hiervoor een ontwerperspool aanleggen voor terugkerende ruimtelijke opgaves,
- de open gesprekcultuur onderhouden via een communicatieplan dat de gecreëerde dynamiek continueert



Overzicht projecten SAO 2023

inspirator

- 1 Waterbewust bouwen
- 2 Tijdelijk anders bestemmen van de zwembadsite en een masterplan voor Parc Royal
- 3 Twee stedenbouwkundige onderzoeken voor innovatieve stadsvernieuwing in Westerkwartier
- 4 Fiets- en wandelpad bij Duinenkerkje Mariakerke

adviseur

- 5 Site Hoeve Baanhof
- 6 Project Slachthuiskaai
- 7 Scholensite Westdiep
- 8 Ilvo-site Moreauxlaan
- 9 Petit Paris

facilitator

- 10 EXPERIMENT TIJDELIJKE INRICHTING Gerechtsplein
- 11 TRAJECT met ontwikkelaars
- 12 workshops met stadsdiensten oa. over Raversijde

SAO niet geconsulteerd

- 13 Thermae Palace
- 14 Politiekantoor
- ??





Stadsatelier als inspirator

SAO reikt via zowel beleidsvoorbereidende als beleidsondersteunende initiatieven ideeën aan voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Oostende. Dit omvat onder meer:

- het uitwerken van een toekomstvisie over de ruimtelijke ontwikkeling van Oostende,**
- visievorming voor masterplannen voor strategische stadsprojecten,**
- het aanreiken en uitwerken van ruimtelijke kaders en tools m.b.t. tot ruimtelijke ontwikkeling en innovatieve woonvormen,**
- het begeleiden en opvolgen van studieopdrachten.**

SAO wil door te inspireren dynamieken en transitie aanwakken. In 2023 nam SAO hiervoor volgende initiatieven. Voor elk van deze initiatieven werd een projectdossier opgemaakt dat op eenvoudige aanvraag consulteerbaar is.



inspirator

- 1 Waterbewust bouwen
- 2 Tijdelijk anders bestemmen van de zwembadsite en een masterplan voor Parc Royal
- 3 Twee stedenbouwkundige onderzoeken voor innovatieve stadsvernieuwing in Westerkwartier
- 4 Fiets- en wandelpad bij Duinenkerkje Mariakerke

Stadsatelier Oostende

jaarverslag 2023



Stadsatelier

Oostende

Jaarverslag 2023

