

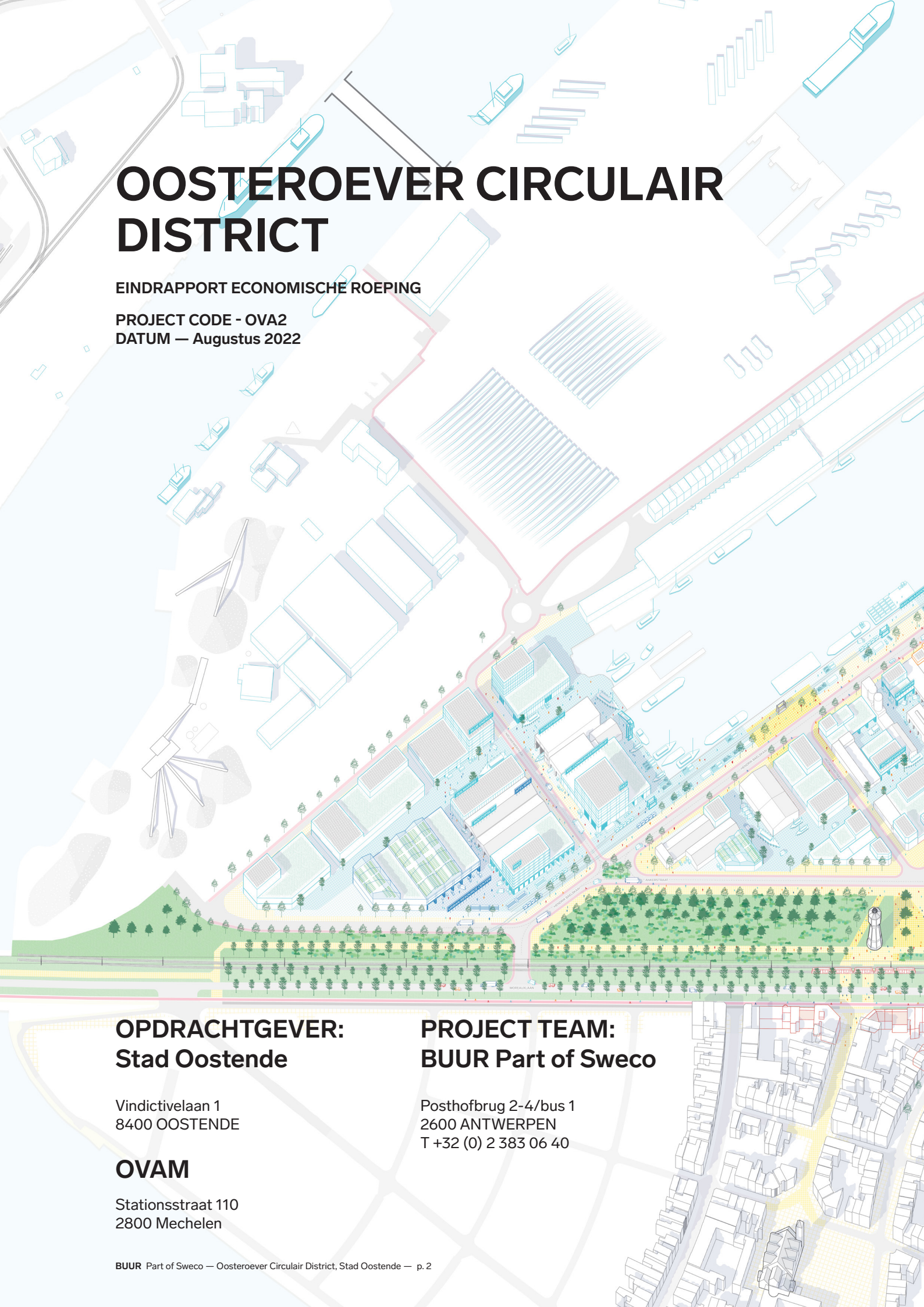


OOSTEROEVER CIRCULAIR DISTRICT

EINDRAPPORT ECONOMISCHE ROEPING



augustus 2022

An architectural rendering of the Oosteroever Circular District in Antwerp. The image shows a waterfront area with various buildings, including residential blocks, commercial structures, and a large industrial or warehouse complex. A canal or river runs along the top and right sides, with several boats. A railway line is visible on the left. The foreground features a green park area with trees and a pedestrian path. The overall style is a clean, illustrative architectural drawing.

OOSTEROEVER CIRCULAIR DISTRICT

EINDRAPPORT ECONOMISCHE ROEPING

PROJECT CODE - OVA2
DATUM — Augustus 2022

OPDRACHTGEVER:
Stad Oostende

Vindictivelaan 1
8400 OOSTENDE

OVAM

Stationsstraat 110
2800 Mechelen

PROJECT TEAM:
BUUR Part of Sweco

Posthofbrug 2-4/bus 1
2600 ANTWERPEN
T +32 (0) 2 383 06 40



INHOUD

0. Inleiding	8
0.1 . Kadering van de opdracht	8
0.2 . Opzet van het rapport	8
1. Context	13
1.1 . Regionale systemen	13
1.1.1 .Kadelint – Bedrijventerrein en havenstructuur	14
1.1.2 .Groenlint - Landschap en landbouw	16
1.1.3 .Koninklijk lint - Structurele stedelijke ruggengraat	18
1.1.4 .Kustlint - Kust, landschappelijke waarde en cultureel erfgoed	20
1.2 . Regionale strategieën	22
1.2.1 .Voorgaande onderzoeken	22
1.3 . Regionale identiteit	24
1.3.1 .Schakel tussen stad en zee - Verhaallijnen over verleden en toekomst	24
1.4 . Plaatselijke context	26
1.4.1 .Situering van het projectgebied	26
1.4.2 .Historische context	26
1.4.3 .Recente en lopende transformaties	29
1.4.4 .Huidige ontwikkelingsgebieden: Kaai en kust	29
1.4.5 .Identiteit en rol van Oosteroever	31
2. Analyse	33
2.1 . Aanpak	33
2.1.1 .Circulariteit	33

2.2 . Ruimtelijke analyse	33
2.2.1 .Lagen onderzoek	33
2.2.2 .Randvoorwaarden	36
2.2.2.1Ondergrond	36
2.2.2.2Mobiliteit	37
2.2.2.3Openbare ruimte	38
2.2.2.4Gebouwschil	39
2.2.2.5Energie	40
2.3 . Economische analyse	41
2.3.1 .Randvoorwaarden	41
2.3.1.1Economische activiteiten	41
2.3.2 .Eigendomsstructuur	44
2.4 . Ambities	45
2.4.1 .Circulair district	45
2.4.2 .Van lokaal naar regionaal	45

3. Kansen 49

3.1 . . Economische thema's	49
3.1.1. .Synergieën en multifunctionaliteit	49
3.1.2 .Potentieel	49
3.2 . Kansenkaarten	52
3.2.1 .Integratie in wijk en stad	54
3.2.2 .Cultuur en recreatie	56
3.2.3 .Voeding en gezondheid	58
3.2.4 .Circulaire en creatieve economie	60
3.3 . Stakeholders	62
3.4 . Werkatelier - dialoog	63

4. Economische roeping 68

4.1 . . . De economische roepingsscenario's	68
4.1.1 .Maritiem district	70
4.1.2 .Economische pool	72
4.1.3 .Cultuur en recreatie	74
4.1.4 .Wonen en dagelijkse activiteiten	76
4.1.5 .Synthese en interessante raakvlakken	78
4.2 . . Ruimtelijk kader	82
4.3 . . Ruimtelijke strategieën	86

5. Gedetailleerde lezing bestaande toestand 93

5.1 . . Transformatie van het bestaande weefsel	94
5.1.1 .Bestaande situatie	94
5.1.2 .Bestaand patrimonium: onroerend erfgoed	96
5.1.3 .Bestaande bebouwing	98
5.1.4 .Bestaande infrastructuur	100
5.2 . . Strategisch kader - een systeembenadering	102
5.2.1 .Ontwerpen met bodem en ondergrond	104
5.2.2 .Duurzame mobiliteit aanmoedigen	106
5.2.3 .Verbeteren kwaliteit en capaciteit open ruimtes	108
5.2.4 .Circulaire bouw bevorderen	110
5.2.5 .Strategische economische verweving	112

6. Verbeelding van de economische ambitie 115

6.1 . . . Systemische integratie van hulpbronnenstromen	118
6.1.1 .Systemische ambities	118
6.1.2 .Systemische onderlinge afhankelijkheden	120
6.2 . . Lokale identiteit van de ambitieniveaus	122
6.2.1 .Identiteit van het maritiem district	124
6.2.2 .Identiteit van de economische pool	128
6.2.3 .Identiteit van de culturele en recreatieve voorzieningen	132
6.2.4 .Identiteit van de woonfuncties en dagelijkse activiteiten	136
6.3 . . Openbare ruimte	140
6.4 . . Pilootprojecten	142
6.5 . . Conclusies van de verbeelding	152

0. INLEIDING

0.1 Kadering van de opdracht

De stad Oostende wenst economie blijvend een plek te geven op Oosteroever. Ook OVAM is bekommerd over het gebied, aangezien zij eigenaar is van een blackfield gelegen op Oosteroever. OVAM wil dit terrein inzetten als katalysator voor de introductie van circulaire economie en als hefboom naar een duurzame stadsontwikkeling.

Beide partijen willen de economische activiteiten behouden en versterken, en op een duurzame manier verweven met andere stedelijke functies. Het tekenen van een mooi plan zal hiervoor echter niet volstaan. Er is bijgevolg een diepgaander ruimtelijk-economisch onderzoek noodzakelijk om de verwevings- en samenwerkingsmogelijkheden te onderzoeken.

De zoektocht van steden naar nieuwe productie- en dienstenvormen en integratie ervan in het stedelijk weefsel is complex en vraagt goede ondersteuning. Het gaat hierbij immers niet puur om oppervlaktes voorzien voor bedrijvigheid, maar over het scheppen van optimale stedelijke condities voor enerzijds efficiënter ruimtegebruik van (een deel van) de huidige bedrijvigheid en anderzijds voor het aantrekken van nieuwe activiteiten die op termijn ook complementair en verweven zijn met de bestaande woonontwikkelingen op Oosteroever. Verweving van economie gebeurt daarom niet per definitie op schaal van het gebouw of perceel, maar ook op schaal van de buurt en een stad(sdeel).

Omdat de werkelijkheid minder statisch is dan de inhoud van de huidige planningsinstrumenten zoals masterplannen of RUP's, is de realisatie van een duurzaam gemengd programma niet evident. De marktlogica stuurt naar een maximalisatie van het meest winstgevende product, waardoor ontwikkelingen vaak naast elkaar gebeuren en moeilijker te ontwikkelen delen onaangeroerd blijven.

0.2 Opzet van het rapport

De Oosteroever speelde in het verleden een erg belangrijke rol in de vorming van de stad. Ook vandaag vormt het een strategisch gelegen economische site, met een aanzienlijk korrel en omvang, langs het water en op een boogschuit van de historische binnenstad. De site staat aan de vooravond van een transformatie. Vandaag lopen er vele initiatieven en studies.

Er is daarbij nood aan een integrale strategie die niet enkel focust op 'ruimte' creëren voor nieuwe vormen van economie (bijvoorbeeld circulaire economie) of een verbreding van de functies (maatschappelijk programma), maar op het creëren van netwerken van actoren en het creëren van ruimtelijke condities die ervoor zorgen dat draagvlak ontstaat voor een duurzame stadsontwikkeling met sterke samenhang en identiteit.

Het rapport omvat de twee fasen van de opdracht. Ten eerste starten we met een grondige analyse waaruit een oefening gemaakt wordt naar mogelijke inhoudelijke roepingen van het gebied. De mogelijke roepingen worden verfijnd met de hulp en input van verschillende actoren. Het is noodzakelijk om dit stapsgewijs en gedragen op te bouwen omdat dit de basis vormt van het ontwerpend onderzoek in de tweede fase. Het doel van dit ontwerpend onderzoek is om op een inspirerend e manier op zoek te gaan naar een flexibele, circulaire en toekomstbestendige invulling voor Linkeroever in Oostende.



FASE 1

Onderzoek naar de economische
roeping van het projectgebied



1. CONTEXT

1.1 Regionale systemen

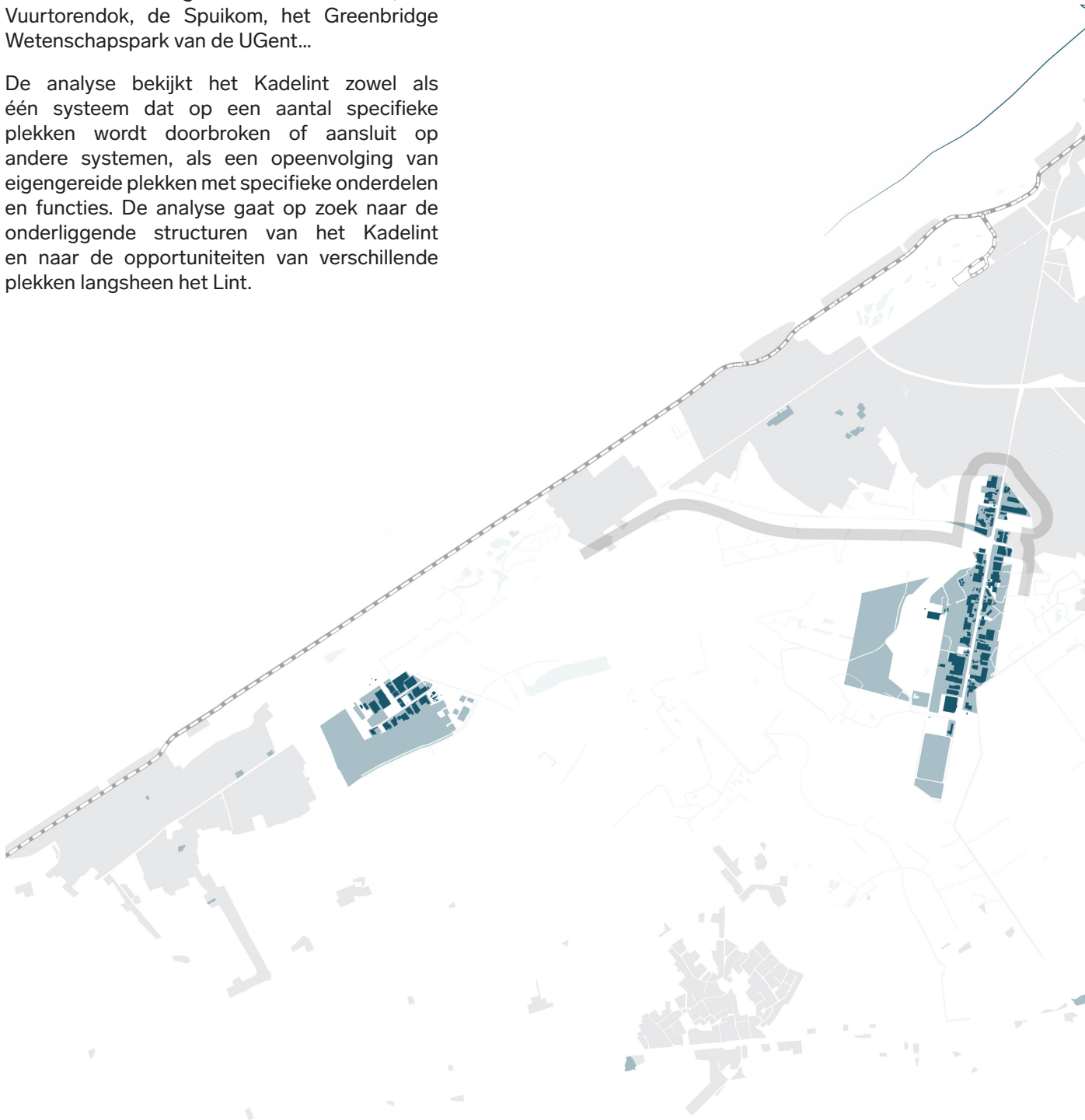
Een gebied is steeds ingebed in zijn context en in ene bredere structuur. Daarom starten we een analyse steeds met de inbedding van het gebied in zijn bredere context.

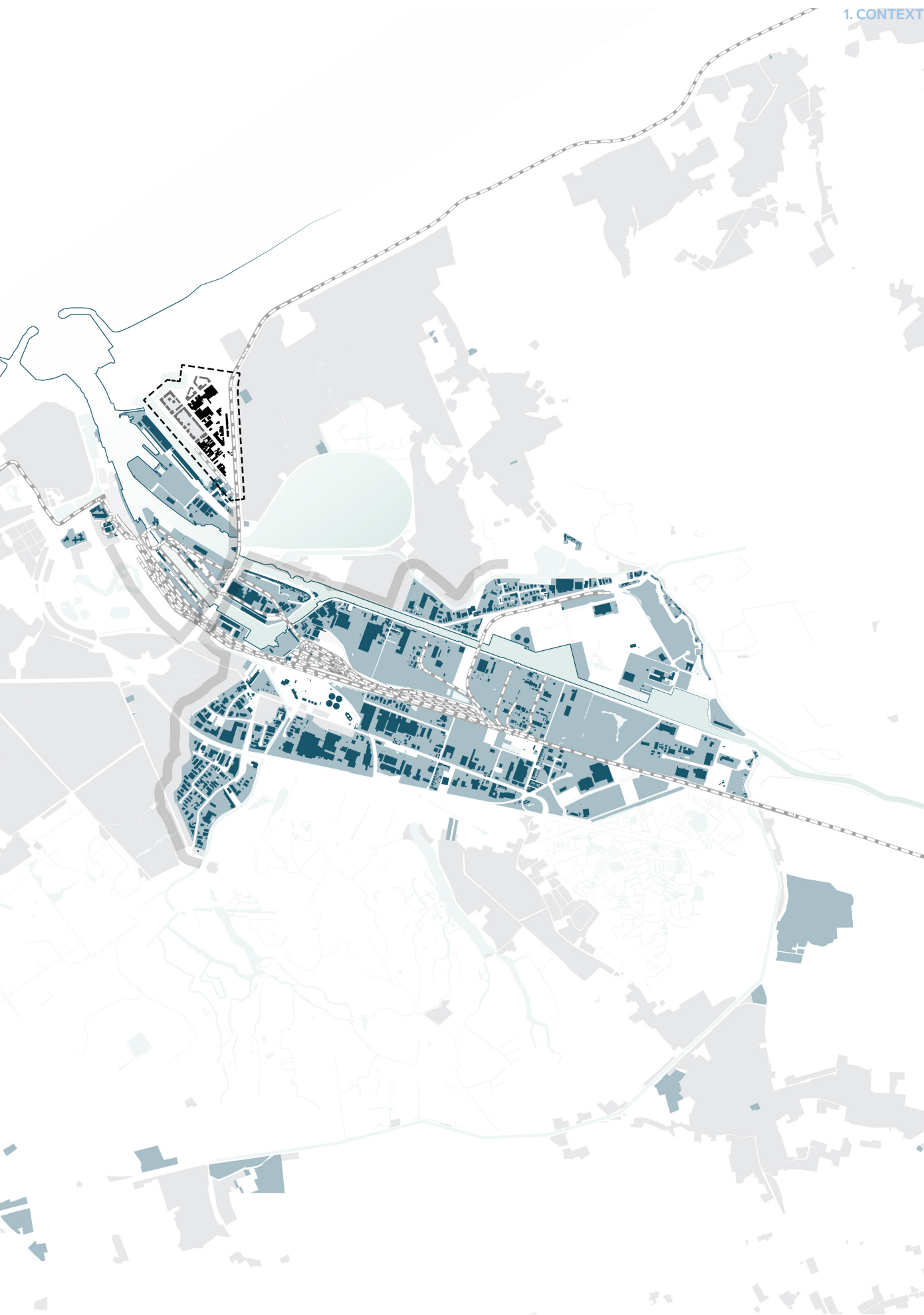
Eerste inzichten krijgen we uit de verschillende linten van de stad Oostende. Het stadsatelier Oostende heeft 4 Linten als frontlijnen identificeert als de frontlijnen voor de Stadsontwikkeling van Oostende. Deze insteken worden niet aanzien als beslist beleid maar bieden uiterst interessante inzichten in de werking en de omgeving van het studiegebied.

1.1.1 KADELINT – BEDRIJVENTERREIN EN HAVENSTRUCTUUR

Het Kadelint beslaat een brede zone rondom de infrastructuurbundel van de haven met bijhorende bedrijventerreinen, de spoorweg met parkeervlaktes en –gebouwen, de stationsomgeving met het nieuwe busstation en de landtong van de Churchillkaai en het Klein Strand, het Mercatordok, Montgomerydok, het Zeewezendok en Visserijdok, Oosteroever met nieuwe ontwikkelingen aan de Baelskaai, het Vuurtorendok, de Spuikom, het Greenbridge Wetenschapspark van de UGent...

De analyse bekijkt het Kadelint zowel als één systeem dat op een aantal specifieke plekken wordt doorbroken of aansluit op andere systemen, als een opeenvolging van eigengereide plekken met specifieke onderdelen en functies. De analyse gaat op zoek naar de onderliggende structuren van het Kadelint en naar de opportuniteiten van verschillende plekken langsheen het Lint.





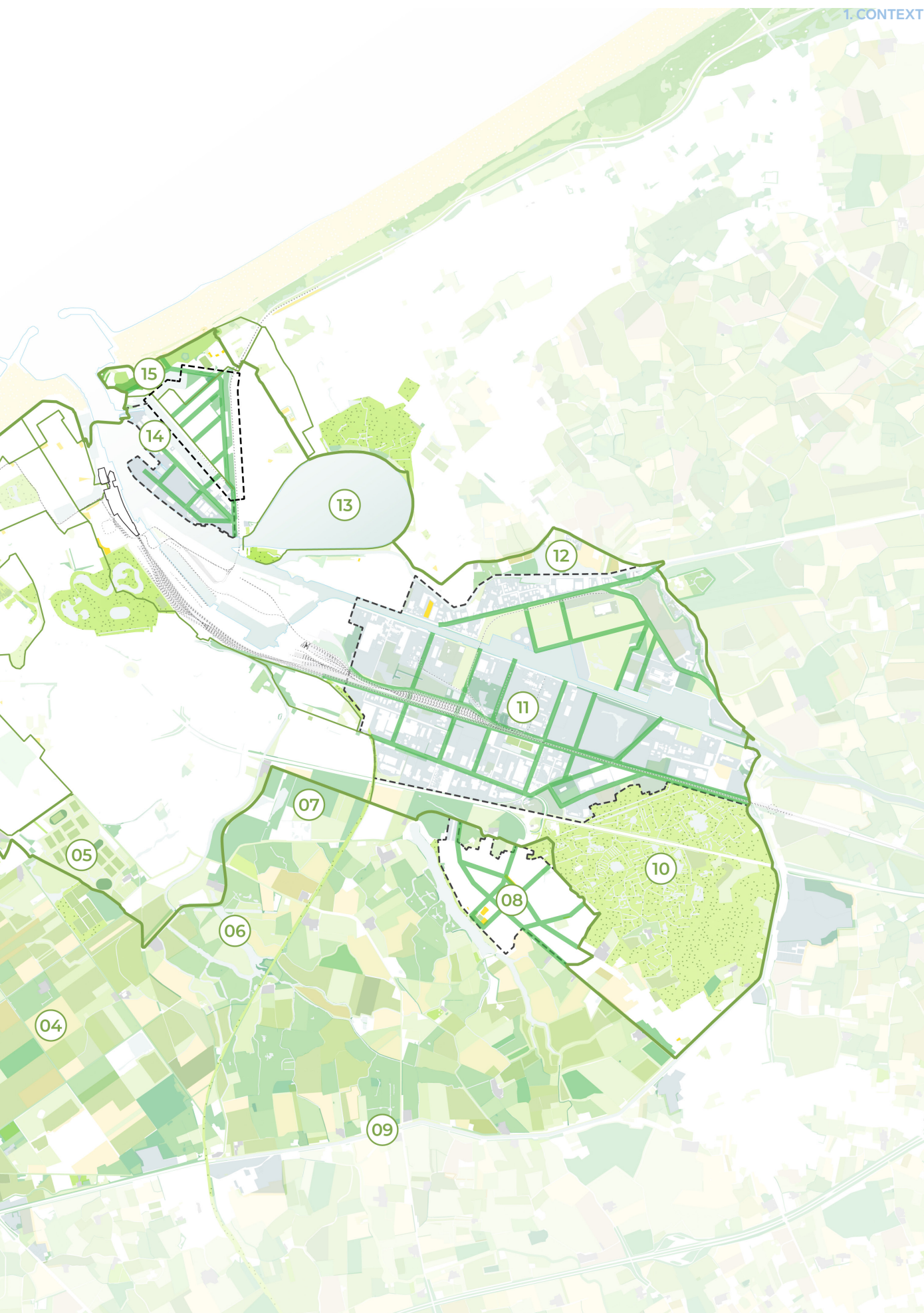
11.2 GROENLINT - LANDSCHAP EN LANDBOUW

Langs het Groen Lint werkt de Stad aan een groene, publieke ruimte voor de Oostendenaars. Deze is constant in ontwikkeling. Belangrijk daarbij is het behoud van de natuur én nieuwe natuurontwikkeling. Er wordt ook aandacht besteed aan energie en nieuwe vormen van energieontwikkeling, de klimaatverandering en het belang van water en het vasthouden van water in en rond de stad. Ook de stedelijke landbouw en gezonde voeding kregen een belangrijke plaats in het Groen Lint, onder andere in de Tuinen van Stene. Het traject laat wandelaars en fietsers bovendien kennis maken met het erfgoed en de kunstwerken langs de route.

Het Groen Lint verbindt de verschillende delen van de stad met de stadsrand en de omliggende gemeenten en zorgt zo voor een betere mobiliteit. En bovenal: het is heerlijk om van onze groene gordel te genieten en er te wandelen, fietsen of joggen.

- 1 *Raversijde*
- 2 *Luchthaven landschap*
- 3 *Retailpark*
- 4 *Les Hortillonages*
- 5 *Sportpark De Schorre*
- 6 *Geuzenbos*
- 7 *Stadsbospark*
- 8 *Zandvoorde woonparkaversijde*
- 9 *Kanaal Plassendale-Nieuwpoort*
- 10 *Zwaanhoekpark*
- 11 *Kanaalpark*
- 12 *Noordede-wetlandpark*
- 13 *Spuikomark*
- 14 *Havenpark*
- 15 *Oosteroeverduinenpark*

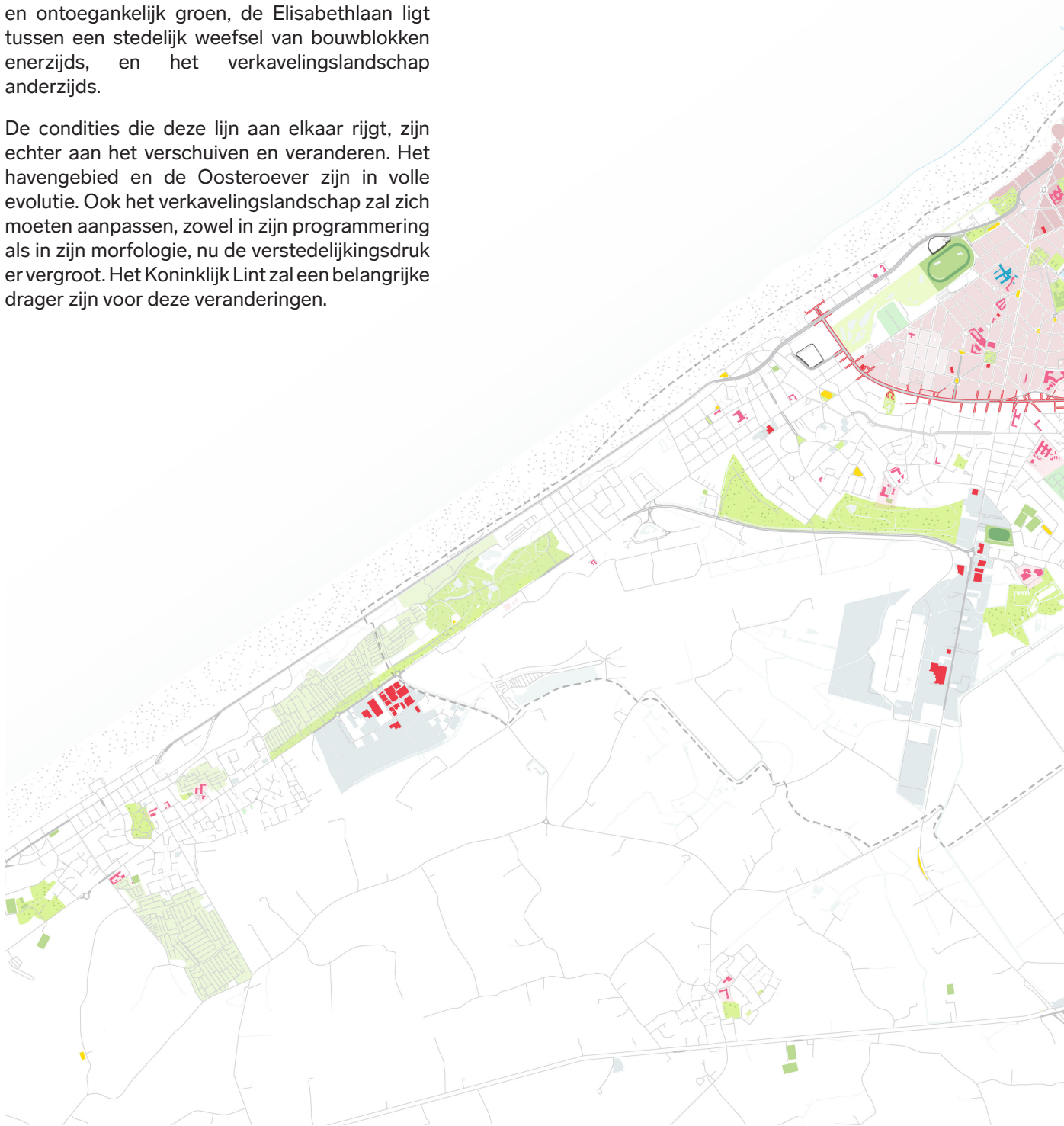


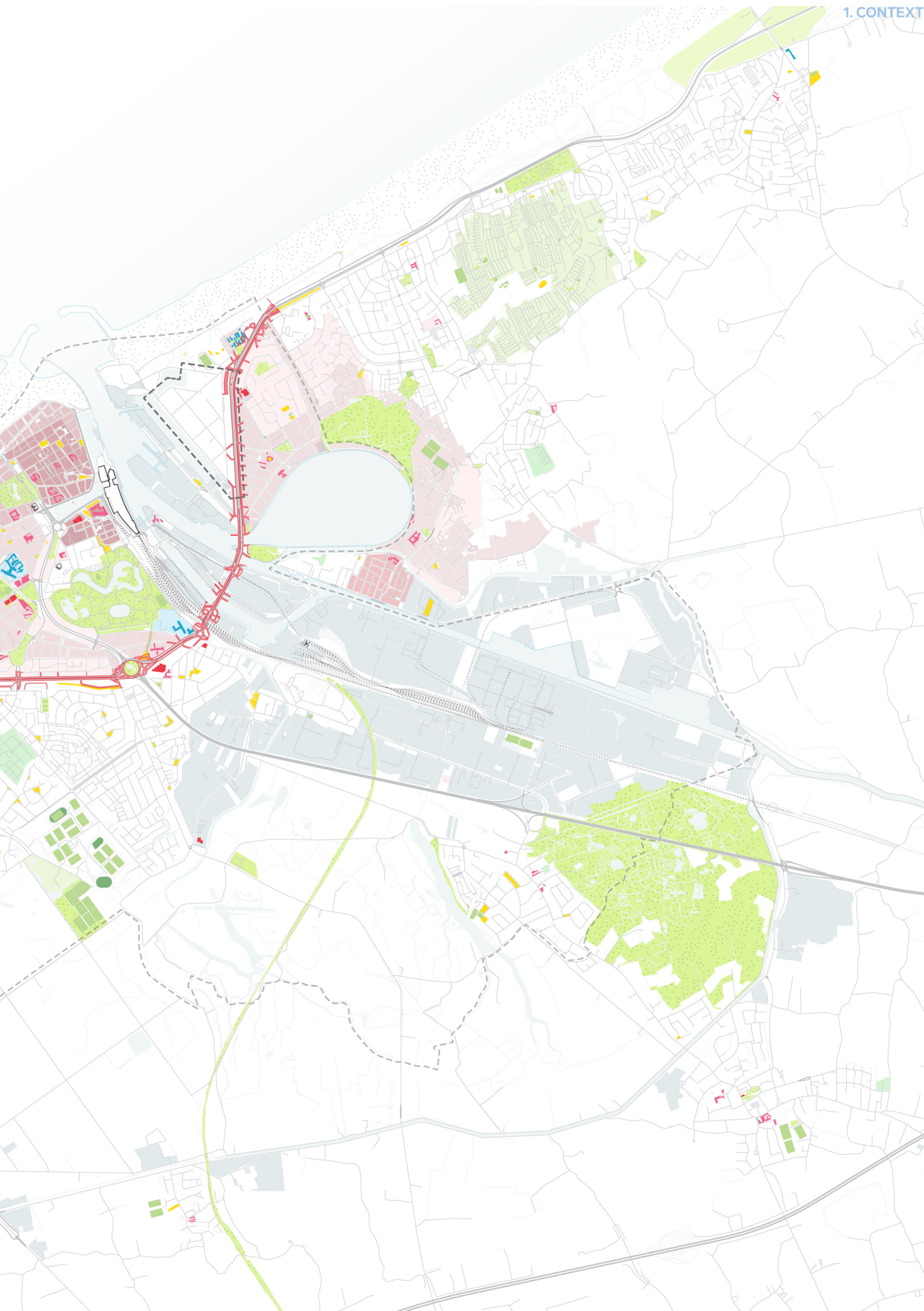


1.1.3 KONINKLIJK LINT - STRUCTURELE STEDELIJKE RUGGENGRAAT

De basis van het Koninklijk Lint wordt gevormd door de Northlaan, Elisabethlaan, Ringlaan en Moreauxlaan, een lijn die momenteel, puur als infrastructuur, twee verschillende condities scheidt. De Moreauxlaan ligt tussen een havenweefsel en een stadswijk; de Ringlaan ligt tussen het Maria-Hendrikapark en Konterdam, de Northlaan tussen grootschalige ontwikkeling en ontoegankelijk groen, de Elisabethlaan ligt tussen een stedelijk weefsel van bouwblokken enerzijds, en het verkavelingslandschap anderzijds.

De condities die deze lijn aan elkaar rijgt, zijn echter aan het verschuiven en veranderen. Het havengebied en de Oosteroever zijn in volle evolutie. Ook het verkavelingslandschap zal zich moeten aanpassen, zowel in zijn programmering als in zijn morfologie, nu de verstedelijkingsdruk er vergroot. Het Koninklijk Lint zal een belangrijke drager zijn voor deze veranderingen.

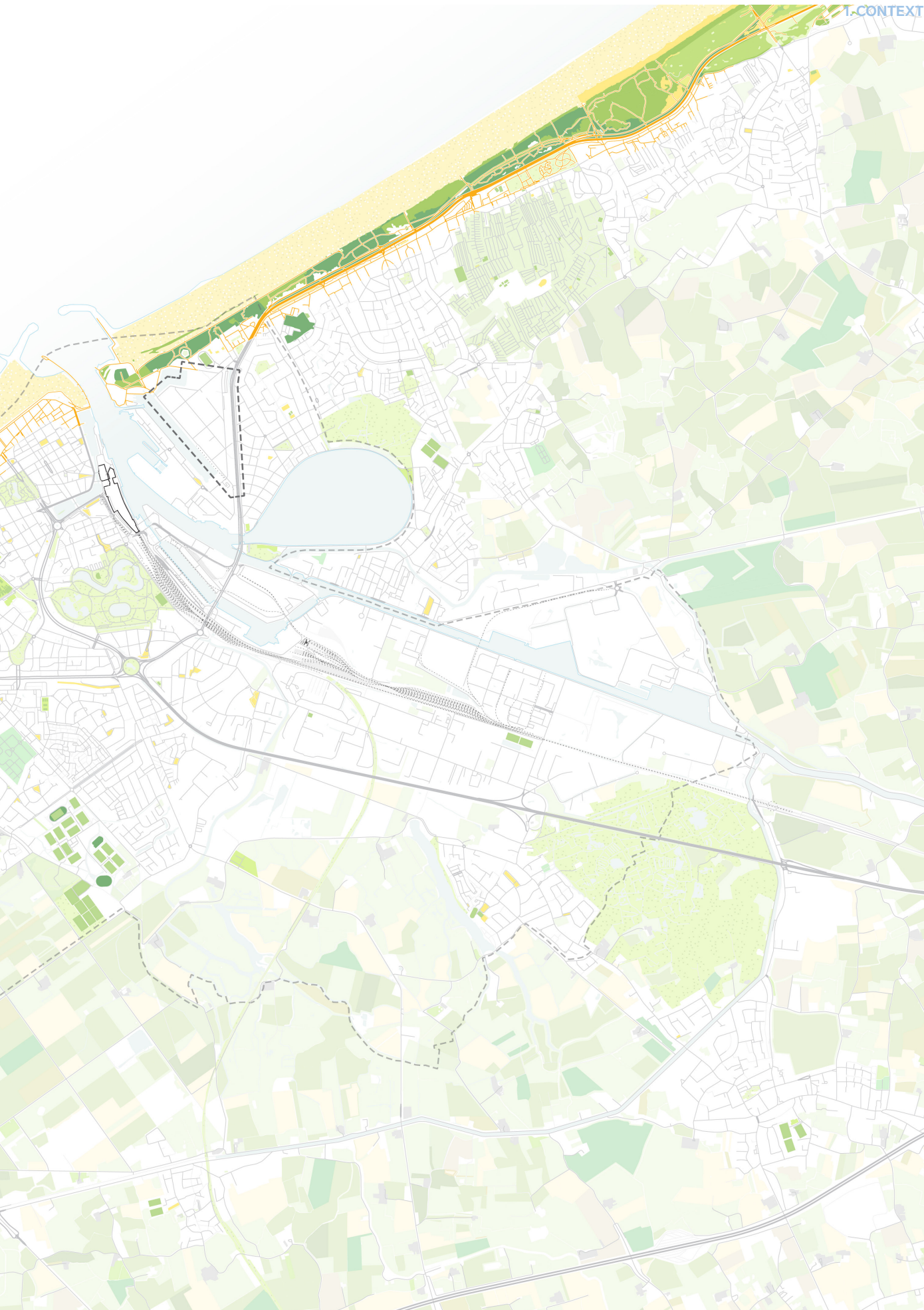




1.1.4 KUSTLINT - KUST, LANDSCHAPPELIJKE WAARDE EN CULTUREEL ERFGOED

Het Kustlint is de zone waar de beweging naar de zee ondergeschikt wordt aan de beweging parallel aan het strand. De maat van deze strook evolueert naargelang de plek. Stadsomwallingen en duinen werden vervangen door stad. De stadszijde van de omwallingen en de eerste polderdijk vormen de lijnen die de maat van deze strook mee gingen bepalen. Ter hoogte van de stedelijke delen (Oostende, Mariakerke, Raversijde) kreeg de zone de korrel van de compacte stad. Tussenin werden de grote programmaonderdelen ingeschoven (Grand-Hotel, zwembad, paardenrenbaan, school, bibliotheek, expo, voetbal - en basketbalstadion,). Tussen Raversijde en Mariakerke vinden we zelfs nog een stukje authentiek landschap





1.2 Regionale strategieën

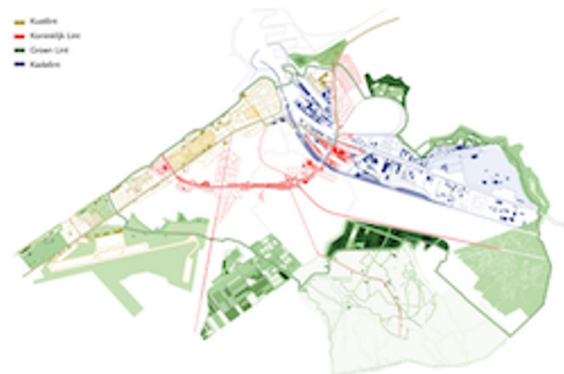
1.2.1 Voorgaande onderzoeken

Er wordt bij de onderzoek maximaal rekening gehouden met verschillende studies en trajecten die in het verleden reeds zijn doorlopen. De informatie die hieruit naar voren is gekomen wordt maximaal geïntegreerd.

- Open oproep Oostende Oosteroever
- Globaal strategisch ontwikkelingsplan, Stadsatelier Oostende
- Kadelint studie, tussen stad en haven
- Groen Lint studie, tussen stad en landschap
- Koninklijk Lint studie, tussen kernstad en randstad
- Kustlint studie, tussen strand en stad



OPEN OPROEP OOSTENDE OOSTEROEVER
AWB
51N4E
Tractebel
Rebel



LINTEN STUDY - Globaal Strategisch Ontwikkelingsplan

Stadsatelier Oostende



KUSTLINT
1010 architecture & urbanism



KADELINT STUDY
Posad



GROEN LINT
ADR Architects / Technum



KONINKLIJK LINT
SWECO

1.3 Regionale identiteit

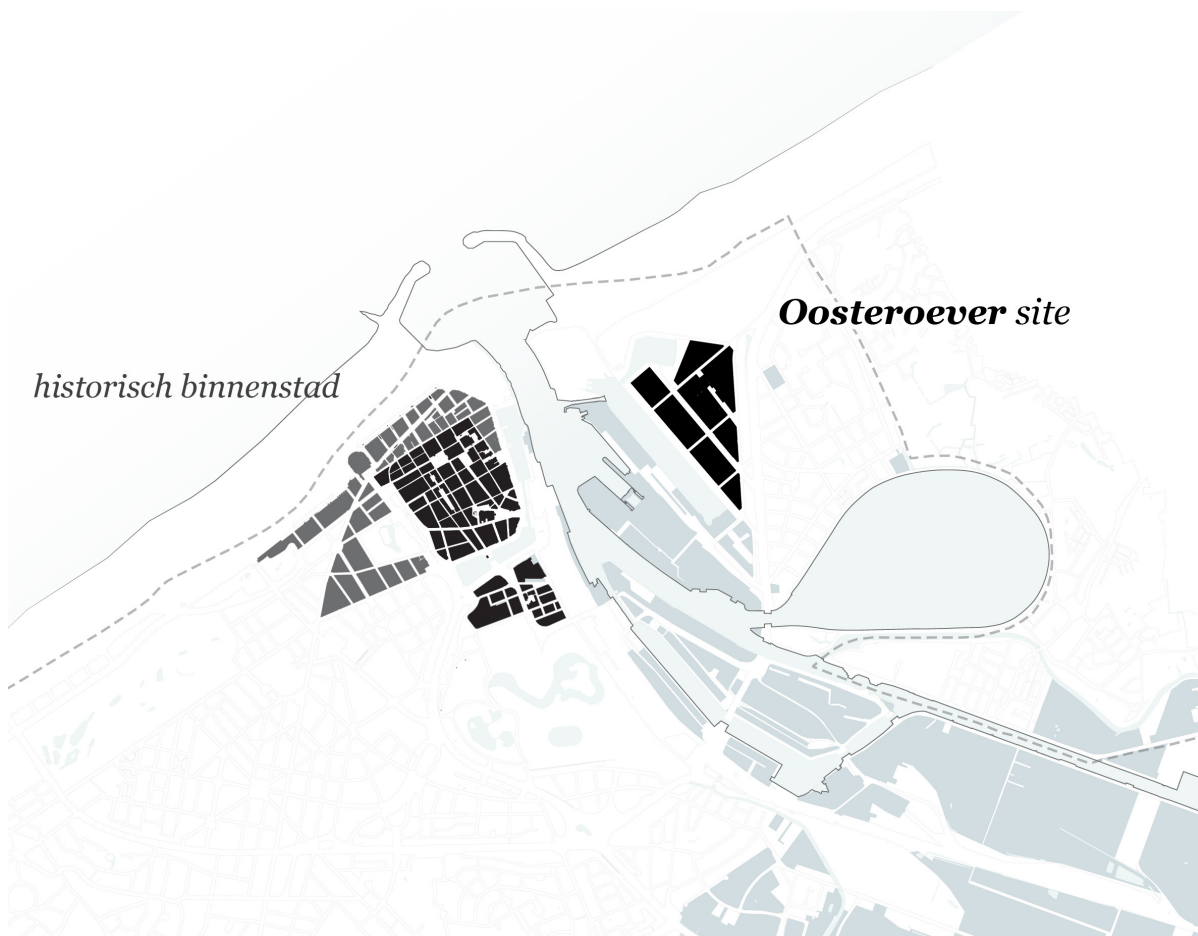
1.3.1 Schakel tussen stad en zee - Verhaallijnen over verleden en toekomst

Om uitspraken te kunnen doen over de roeping en invulling van de Baelskaai is het essentieel om voeling te hebben met verleden van de stad en de omgeving. We zijn er van overtuigd dat er kan verder gebouwd worden op de historische en toekomstige eigenheden van de stad.

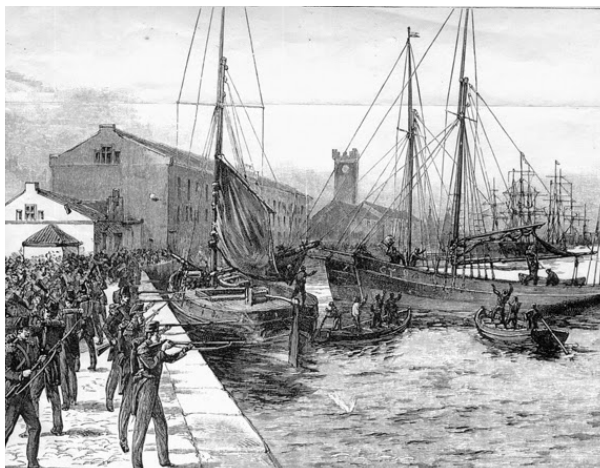
Oostende is historisch nauw verbonden met de zee en de daaraanverbonden activiteiten. De stad heeft een rijk gevuld verleden in visserij, industrie en militaire activiteiten vaak verbonden aan de (strategische) ligging aan de zee.

Maar Oostende is ook steeds gekend toeristische en voorloper in culturele en andere evenementen die een sterke sociale dynamiek teweeg brengen.

Men kijkt ook naar de toekomst en de rol die men hierin kan spelen en dit wordt aangetoond door voorlopersrol die stad heeft genomen in de productie van duurzame energie en het daaraan verbonden logistieke proces. En hiermee worden de circulaire en duurzaamheidsambities versterkt.



Oosteroever footprint



Vissersopstand in Oostende, 1887.



Festivals en evenementen (Winter in het Park).



Circulaire Haven, Offshore Windturbines en Blue Energy.

1.4 Plaatselijke context

1.4.1 Situering van het projectgebied

De locatie, de schaal en de transformeerbaarheid maken van Oosteroever de ontwikkelingslocatie bij uitstek voor de stad Oostende.

De ligging tussen de vuurtorenwijk en de haven en de nabijheid van de stad biedt unieke opportuniteiten om een brug functie tussen verschillende functies en stadsdelen te spelen.

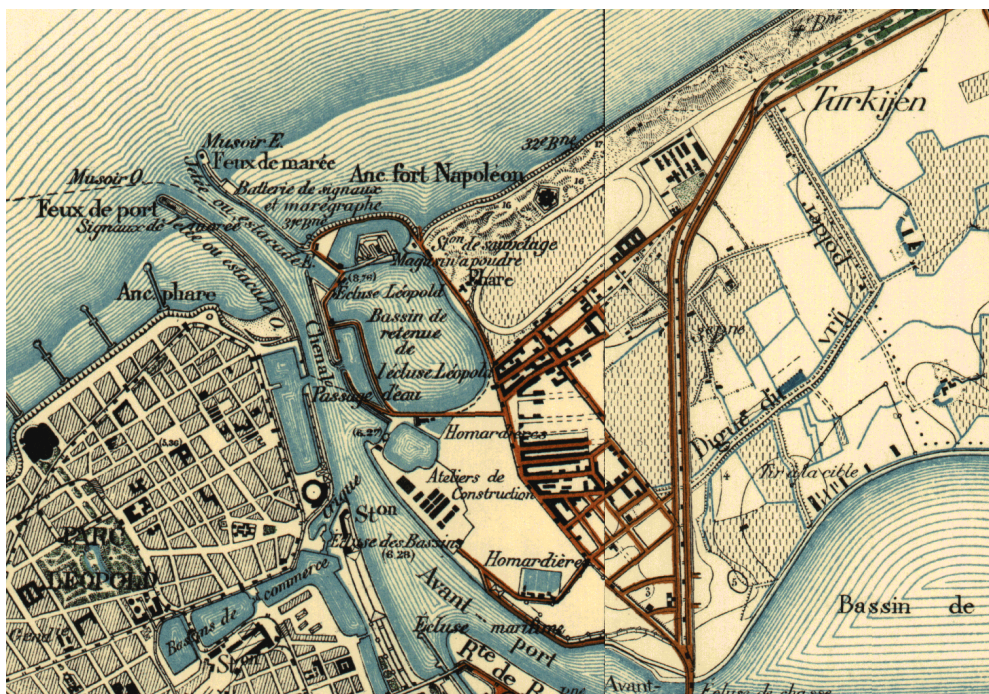
De schaal van het project gebied (oosteroeversite) is daarnaast ook niet te onderschatten. Hieronder is dit in relatie gezet met de historische binnenstad van Oostende en valt op dat het verschil eens tuk beperkter is dan men origineel zou denken.

1.4.2 Historische context

Hiernaast ziet u een overzicht van de historische evolutie van het onderzoeksgebied doorheen de twintigste eeuw.



Oostende satellite picture, 2020.



1911: zelfstandige parochie van vissers



1961: gemoderniseerde haven en industrie



1860: landschap van duinen, schorren en fort



1995: industrie in bloei en verval

1.4.3 Recente en lopende transformaties

Door de strategische ligging en belangrijke schakelfunctie kan het natuurlijk niet verbazen dat er verschillende trajecten lopende zijn in het gebied.

- RUP Oosteroever
- RUP Ondernemen
- Versluys masterplan
- Baelskaai masterplan
- Groen Lint plan
- Militair Hospitaal
- Circulaire Hub O.666

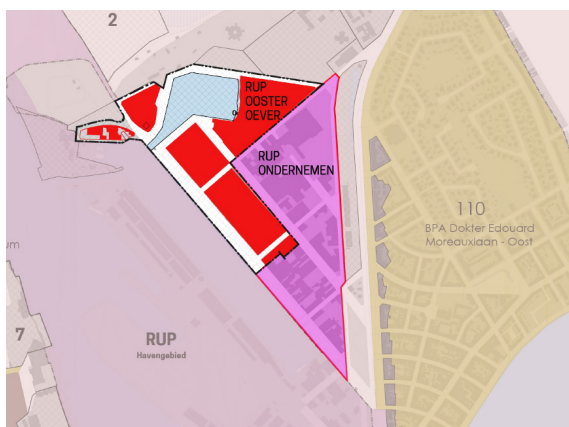
Vandaag worden Baelskaai en de zone langsheen de kustlijn ontwikkeld voor residentiële doeleinden. De overige zone op Oosteroever wordt hoofdzakelijk gezien als een economische ontwikkelingszone.

1.4.4 Huidige ontwikkelingsgebieden: Kaai en kust

De recent (her)ontwikkelde en de te (her)ontwikkelen gebieden zetten nu vooral in op:

- residentiële hoogbouw
- vakantieverblijven aan de jachthaven
- relatie met het duinenlandschap





RUP OOSTEROEVER Stedelijke ontwikkeling
RUP ONDERNEMEN Mengvormen bedrijventerreinen in opmaak



Versluys masterplan



Baelskaai masterplan (BUUR)



Groen Lint plan



Militair Hospitaal een grondige transformatie



O.666 circular hub

1.4.5 Identiteit en rol van Oosteroever

Het vormgeven aan economie gaat niet enkel over het creëren van oppervlaktes voor bedrijvigheid. Het gaat ook over het scheppen van de meest optimale condities zodat een duurzaam, divers en veerkrachtig economisch systeem kan groeien en floreren. Hierbij is het van belang om inzichten te verwerven in de wijze waarop bedrijvige omgevingen vandaag werken, of ze in hun huidige voorkomen volstaan om de economische transformaties te herbergen en hoe ze kunnen en moeten omgaan met de nodige economische transformaties.

De vraag rijst nu wat de toekomstige rol van Oosteroever moet zijn.

Hier worden verschillende insteken uitgewerkt op basis van de bovenbeschreven context en elementen, en een meer diepgaande analyse die in het volgende hoofdstuk werd uitgewerkt.

“WAT MOET DE TOEKOMSTIGE ROL VAN OOSTEROEVER ZIJN?”



Zone - Open vraag - Economische rol



2. ANALYSE

2.1 Aanpak

2.1.1 Circulariteit

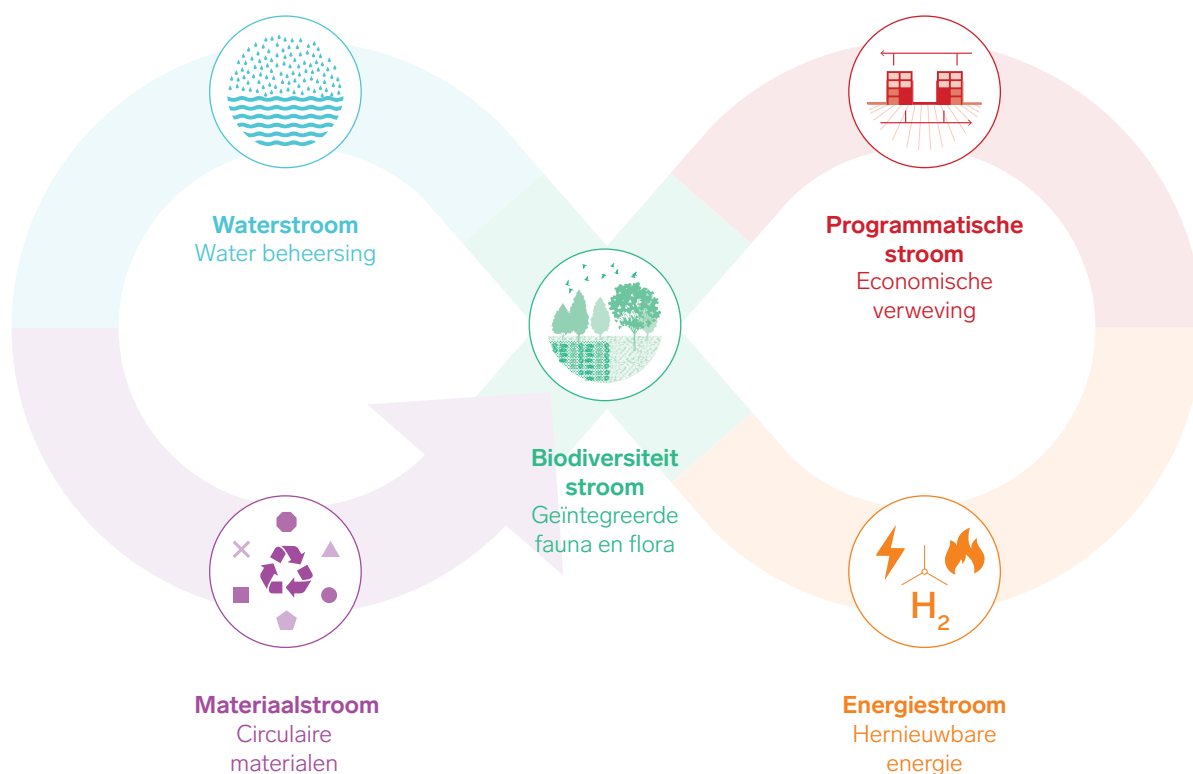
De analyse en het ontwerpend onderzoek starten vanuit een consequente vertaling van circulariteit in vijf dimensies: materialen, water, biodiversiteit, energie en programma's. Hierdoor ligt de focus op systemisch onderzoek en de ontwikkeling van een stedenbouwkundig model voor economische transitie van de hele bedrijvenzone en omgeving. De recente ontwikkelingen zijn immers veelvuldig maar dreigen te leiden tot fragmentatie, zonder op elkaar in te spelen. Bovendien vergen de meeste duurzaamheidsoplossingen een geïntegreerde aanpak op schaal van de wijk

2.2 Ruimtelijke analyse

2.2.1 Lagen onderzoek

Om de verschillende ambities en nuances te kunnen detecteren en bepalen is het belangrijk om de analyse op verschillende niveaus uit te voeren. De site zal ook met de specifieke aandacht voor circulariteit naar volgende lagen onderzocht worden:

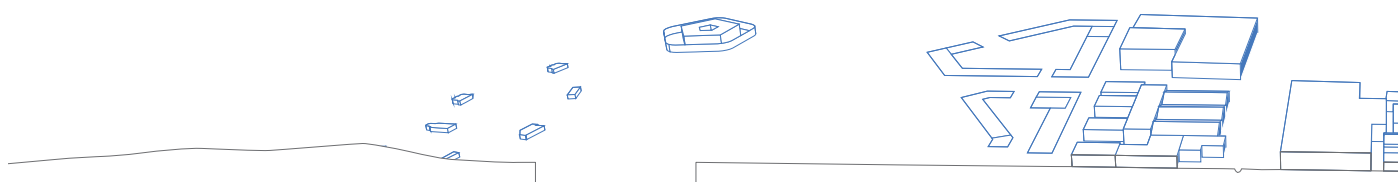
- gebouwen invulling
- gebouwschil
- mobiliteit
- open ruimte
- ondergrond



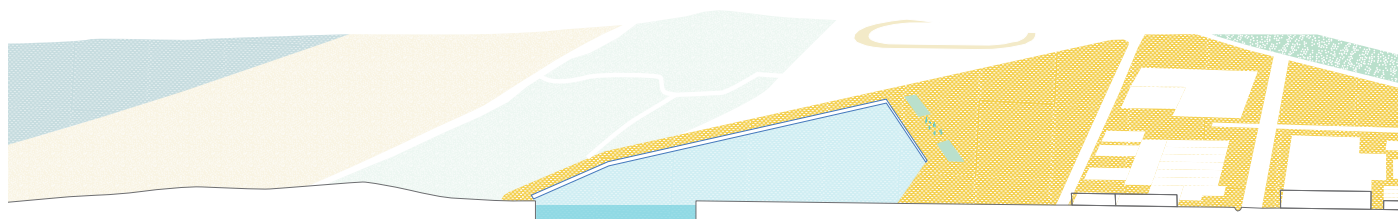
GEBOUW INFILL



GEBOUWSCHIL



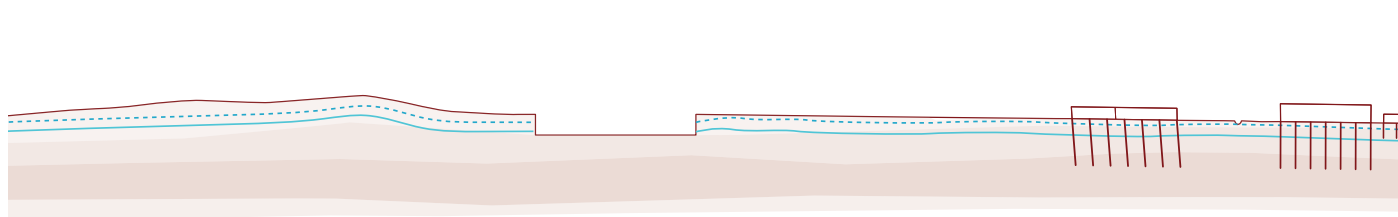
OPEN RUIMTE

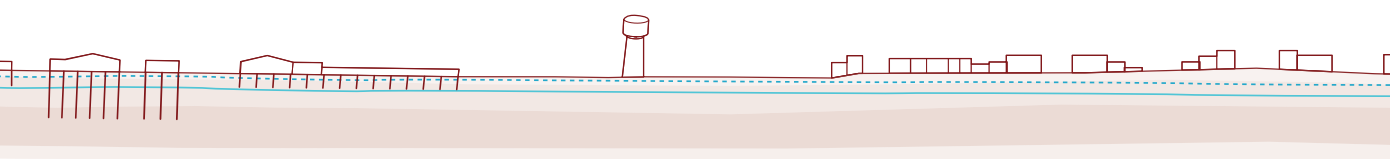
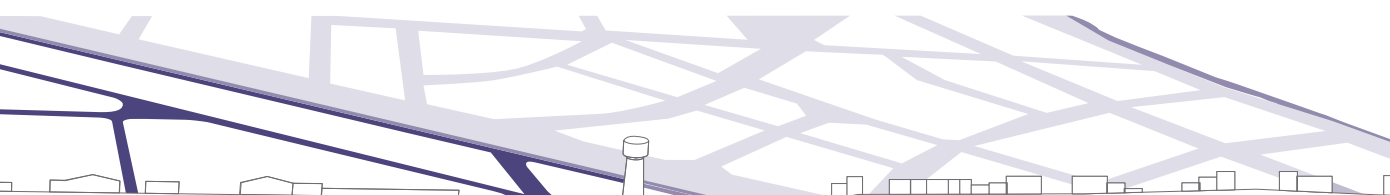
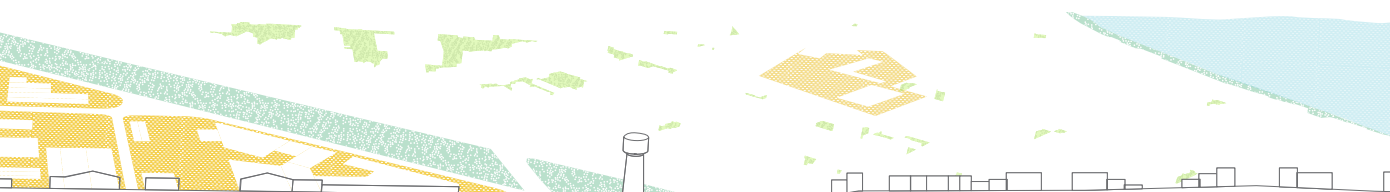
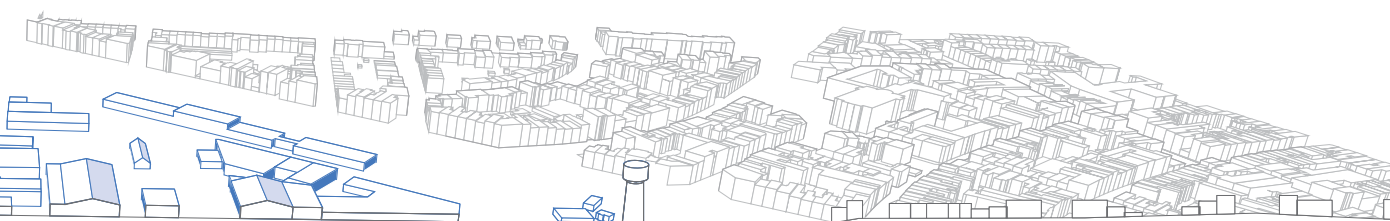


MOBILITEIT



ONDERGROND

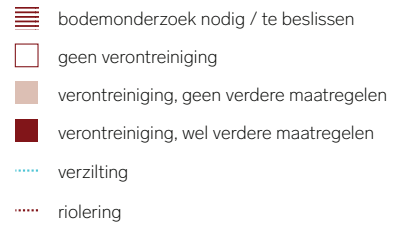
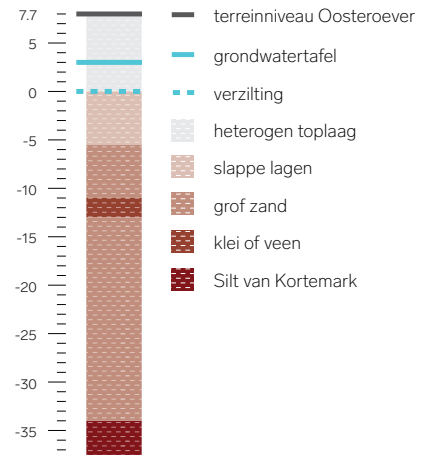




2.2.2 Randvoorwaarden

2.2.2.1 Ondergrond

- zilthoudende klei en zand
- plaatselijke bodemverontreinigingen
- diepte stabiele grond en dus noodzaak diepte paalfunderingen
- hoge grondwaterspiegel en opwaartse druk zout zeewater
- bezorgdheid over waterinfiltratie

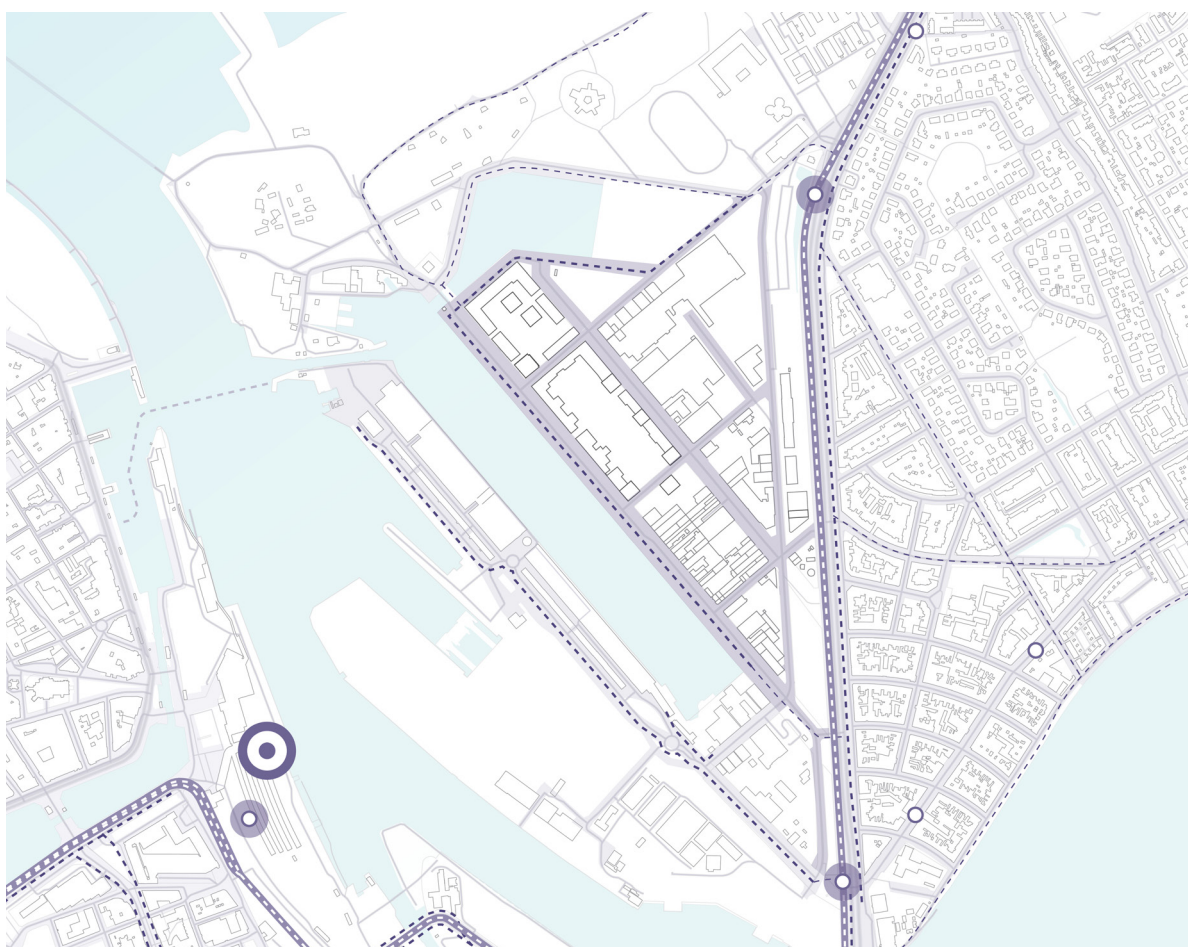


Bodemgesteldheid
 Samenstelling en gevaarlijke omstandigheden
 bron: Geopunt en OVAM

2.2.2.2 Mobiliteit

- Nabijheid tram- and bushaltes
- Toegankelijkheid uit stadscentrum via ferry
- Goede fietsinfrastructuur op hoofdwegen
- Brede straatprofielen met industrieel gebouwen
- Goede verbinding met treinstation, maar mentaal ver verwijderd voor potentiële gebruikers en bezoekers

- ◉ tramstation
- tramlijn
- bushalte
- zachte koppelingen
- ◉ Oostende treinstation

**Mobiliteitssysteem**

Harde en zachte mobiliteitsinfrastructuur, openbaar vervoer
bron: Geopunt

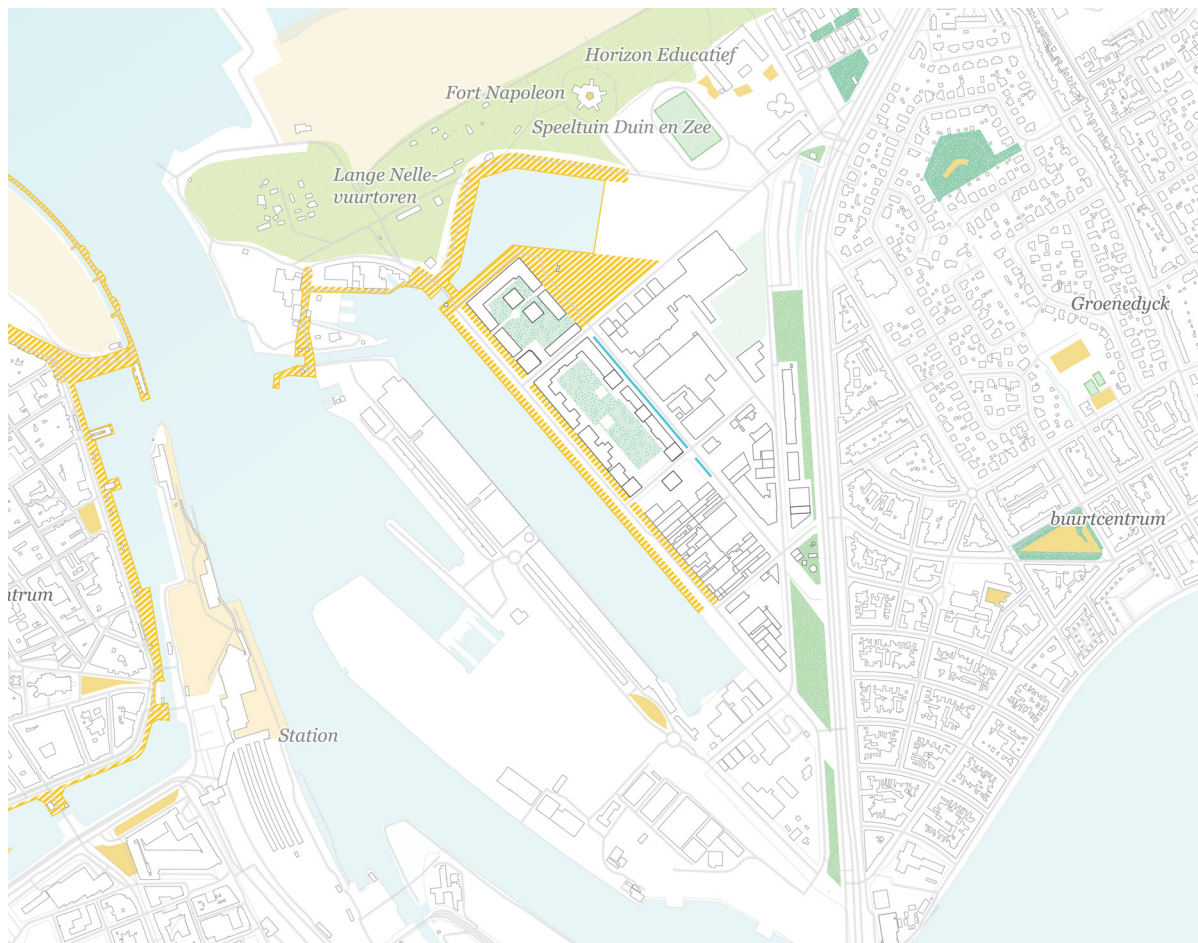
2.2.2.3 Openbare ruimte

- hoge graad van minerale en impermeabele oppervlakke
- typische infiltratie van zout water aan kust, belang van behouden van bestaande zoetwaterlens
- risico van verzilting vers water (buffers regenwater)
- beperkt overstromingsgevaar op site zelf, hoger risico in de Vuurtorenwijk
- risico van tekort aan vers water
- niveau grondwater is ondiep (in detail te bepalen)
- city river project zet redenws in op ontharding en waterhuishouding



Verzegeld oppervlak

- verzegeld oppervlak
- doorlatend oppervlak
- parks
- buffer zone
- courtyard
- sports
- dunes landscape
- beach



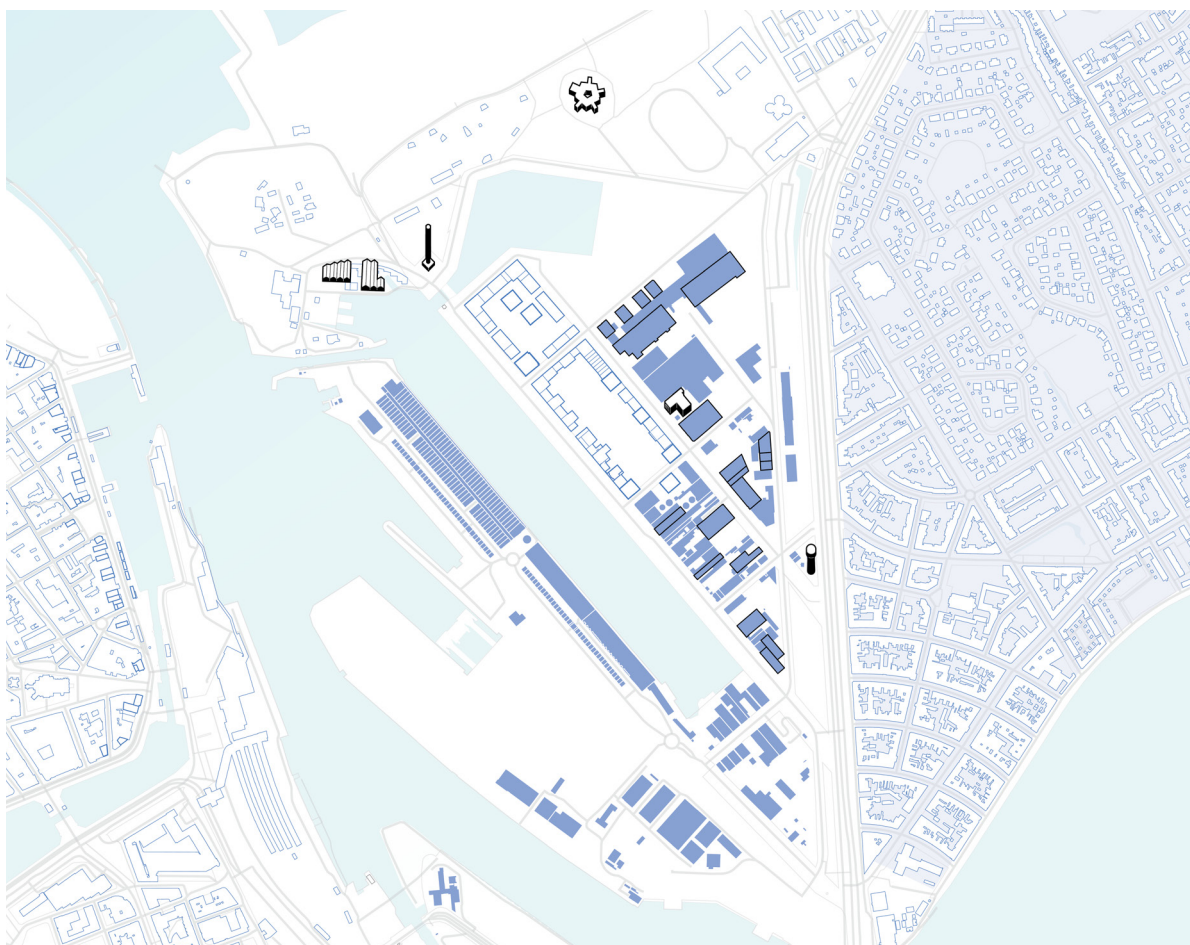
Openbare ruimte

Publieke ruimte, harde en zachte oppervlakken, landschapssysteem
bron: Geopunt en Open Street Maps

2.2.2.4 *Gebouwschil*

- Kwalitatieve industriële gebouwen
- Erfgoedwaarde van bepaalde gebouwen
- Morfologie die flexibiliteit mogelijk maakt

-  erfgoed
-  ruimtelijke kwaliteit
-  industrieel weefsel
-  woonweefsel
-  Vuurtorenwijk

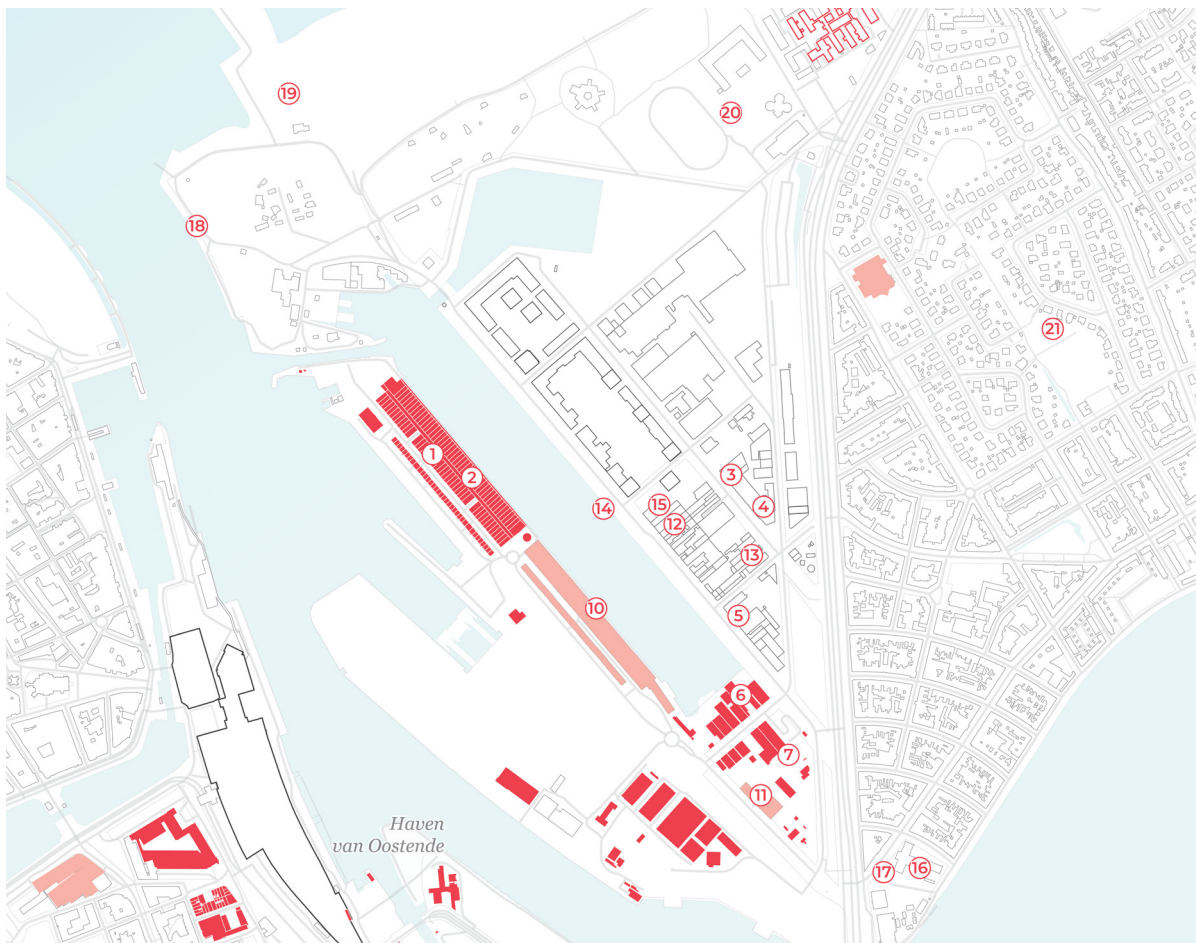


Gebouwschil
Materialiteit, weefsel, bouwkwaliteit

2.2.2.5 Energie

- energietransitie op zee
- dok te onderzoeken als potentiële energiebron + aquathermie
- connectie met stadsverwarming is complex - enkel relevant bij grote energievraag
- Vuurtorenwijk heeft permanente, grote vraag
- PV zonnepanelen
- Nieuwe residentiële ontwikkelingen sluiten aan op lokaal warmtenet met lokale opwekking (BOVAN)

- +
- energy consumption
- points of highest consumption
- industrieel havengebied



Gebouw infill
Energieverbruik en potentieel
bron: Geopunt

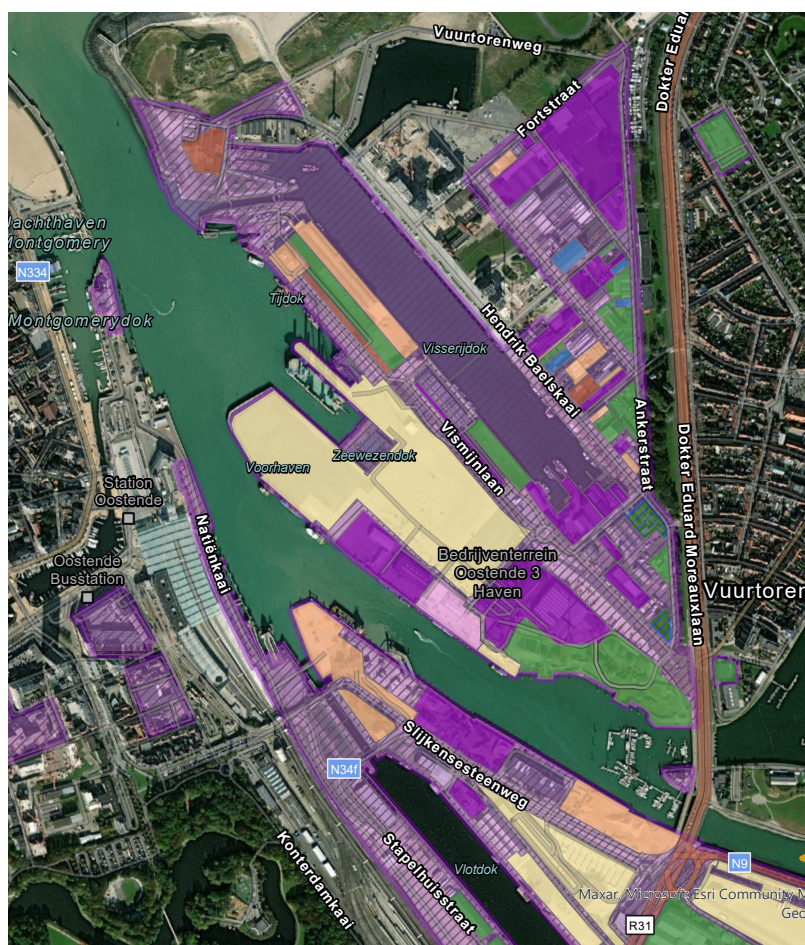
2.3 Economische analyse

2.3.1 Randvoorwaarden

2.3.1.1 Economische activiteiten

- traditionele industriële economie
- grote percelen
- kleiner e korrelbij Baelskaai
- logistiek

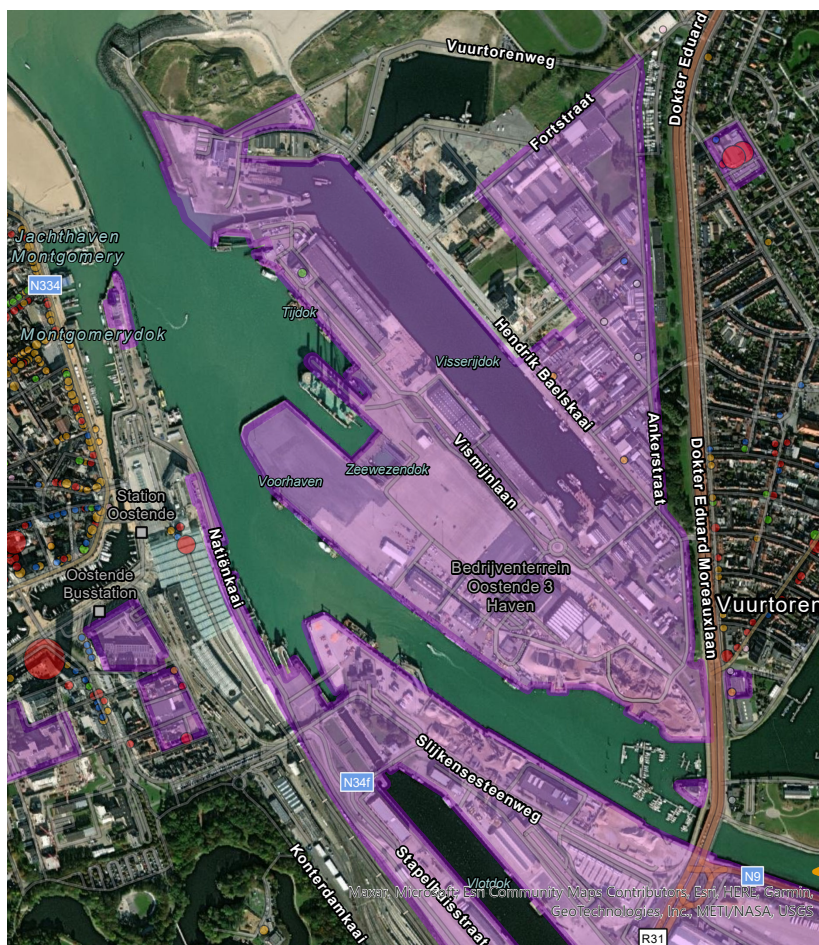
	geen informatie
	Administratieve en ondersteunende diensten
	Bouwnijverheid
	Distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering
	Exploitatie van en handel in onroerend goed
	Financiële activiteiten en verzekeringen
	Groot- en detailhandel; reparatie van auto's en motorfietsen
	Industrie
	Informatie en communicatie
	Kunst, amusement en recreatie
	Landbouw, bosbouw en visserij
	Menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening
	Onderwijs
	Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen
	Overige diensten
	Productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en gekoelde lucht
	Verschaffen van accommodatie en maaltijden
	Vervoer en opslag
	Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten
	Winning van delfstoffen
	<all other values>
	Gemeente



- Ondersteunende economie gecentraliseerd in centrum en langs toegangswegen
- Reeds ondersteunende functies voorzien bij woonontwikkeling
- Niet wenselijk om sterk in te zetten op ondersteunende economische activiteiten in het projectgebied



- Detailhandel
- Diensten
- Horeca
- Socio-Cultureel
- leegstand
- Transport en brandstoffen
- <all other values>
- Bedrijventerreinen
- Gemeente

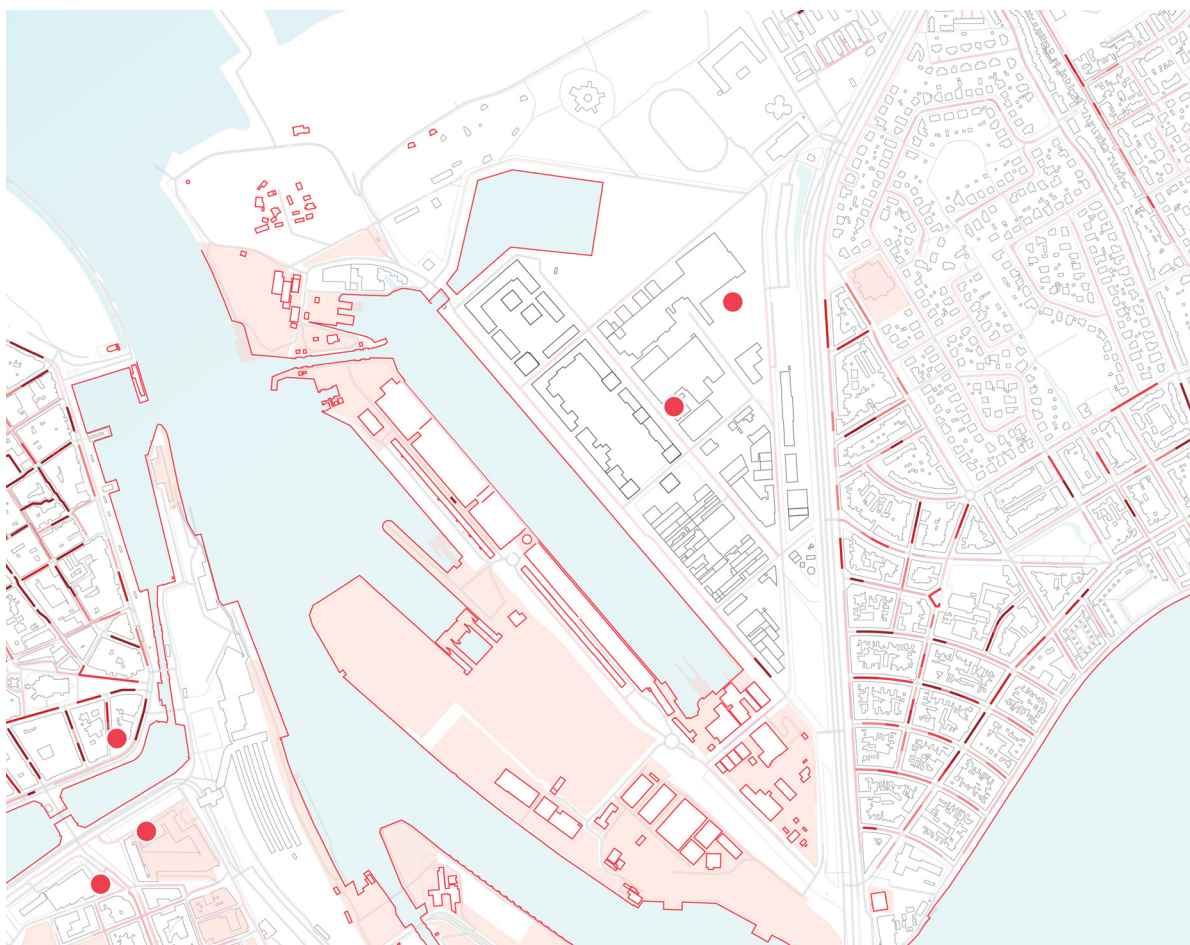


- Een bestaande zone voor bedrijvigheid met

- Volvo
- OVAM
- InnovOcean campus (Instituut Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek (ILVO) - Vlaams Instituut voor de Zee (VLIZ))
- leveranciers voor hernieuwbare energie-industrie (windmolenparken op zee)
- maritieme industrie
- vis industrie
- bedrijvigheid en industrie grenzend aan een woonwijk

- | | |
|--|--|
| 1. <i>European Marine Board</i>
onderzoeksinstituut | 13. <i>Viswinkels</i>
- |
| 2. <i>Vlaams Instituut voor de Zee</i>
onderzoeksinstituut | 14. <i>K.V.Ostend Motor Sport</i>
motorsport |
| 3. <i>Artois Plastics bvba</i>
polymeer leverancier | 15. <i>O.666</i>
recreatie |
| 4. <i>Volvo</i>
concessiehouder | 16. <i>Marina Yachting bvba</i>
recreatie |
| 5. <i>VVC Equipment Oostende</i>
groothandelaar | 17. <i>The Spui,</i>
sportcomplex |
| 6. <i>Lowyck NV</i>
schepswerf | 18. <i>Oosterstaketsel</i>
<i>Haven Oostende</i> |
| 7. <i>Containerpark</i>
afvalbeheerservice | 19. <i>Pointerbeach</i> |
| 10. <i>Vismarkt</i>
- | 20. <i>Speeltuín Duin en Zee</i> |
| 11. <i>Revi Food</i>
voedselverwerkingsbedrijf | 21. <i>Groenedyck</i> |
| 12. <i>The Sailor</i>
bierhal | |

- voeding
- industriële activiteit

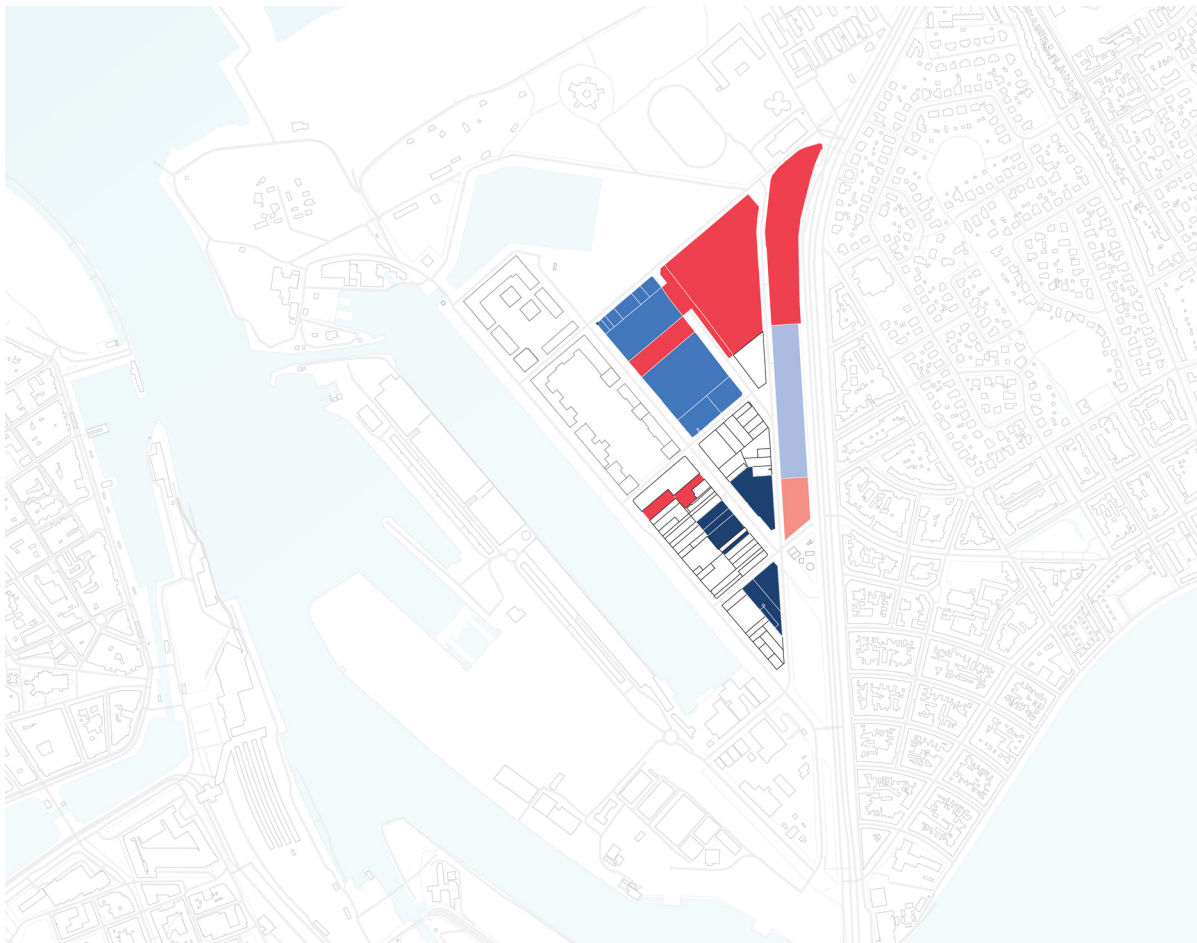
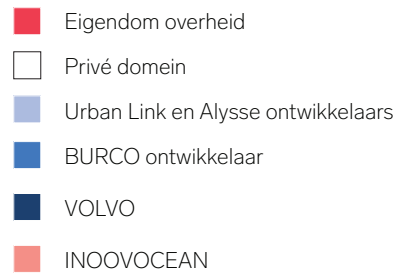


Gebouw infill
Economische activiteiten
bron: Google Maps

2.3.2 Eigendomsstructuur

Veel private eigenaars met plannen en noden. Het is belangrijk hen samen te brengen en te zoeken naar coalities:

- Volvo dealer - nood aan toekomstgericht concept als programma en ruimte, versneld door elektrificatie: batterijopslag, testcentrum, experience, intermodaliteit.
- VLIZ - uitbreiding onderzoeksfaciliteiten, vraag naar betaalbare huisvesting onderzoekers
- woontoren - vraag naar buurtvoorzieningen
- stadsvisie / OVAM - een makers district
- lokale bedrijven - vraag naar ruimte lang strategische logistieke assen



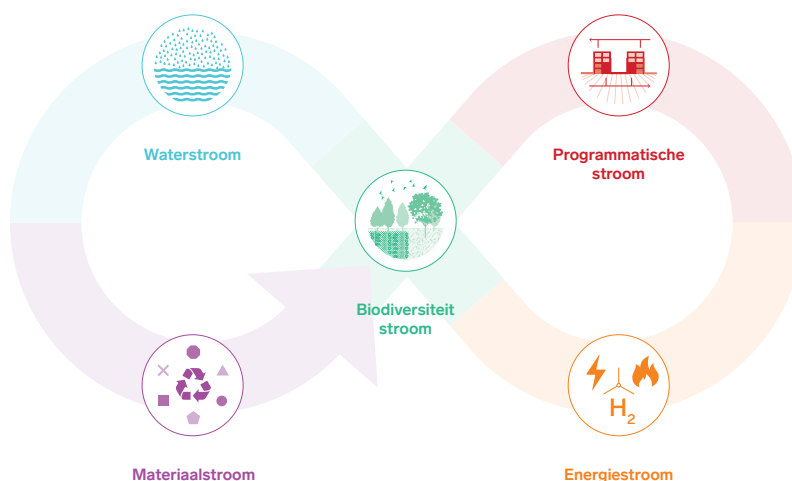
Eigendomsstructuur
Lokale belanghebbenden

2.4 Ambities

2.4.1 Circulair district

Het is de ambitie om van Oosteroever een circulair, klimaatadaptief en innovatief maakdistrict te maken. De focus van Stad X Ruimte op de ondergrond dimensie helpt daarbij om de ambitie van gelaagdheid en doorgedreven circulariteit consequent te vertalen vanuit verschillende thema's die gewoonlijk pas in latere planfasen bekeken worden. De onstabiele ondergrond en de hoge, saline waterspiegel in een kustzone bepalen bijvoorbeeld infrastructuurconcepten voor bebouwing en waterbeheer vanuit technisch en economisch oogpunt.

Maar evengoed creëert de aanwezigheid en nabijheid van energiestromen in en rond het projectgebied de opportuniteit om in de fase van visievorming al te denken aan energiegemeenschappen, warmtenetten en verdeelstructuren binnen de publieke ruimte en bouwblokken. Het is de ambitie om aan te tonen hoe toekomstige ontwikkelingen vorm kunnen geven aan een circulair district en juist als hefboom kunnen ingezet worden om de functionaliteit te maximaliseren en leesbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te verhogen.



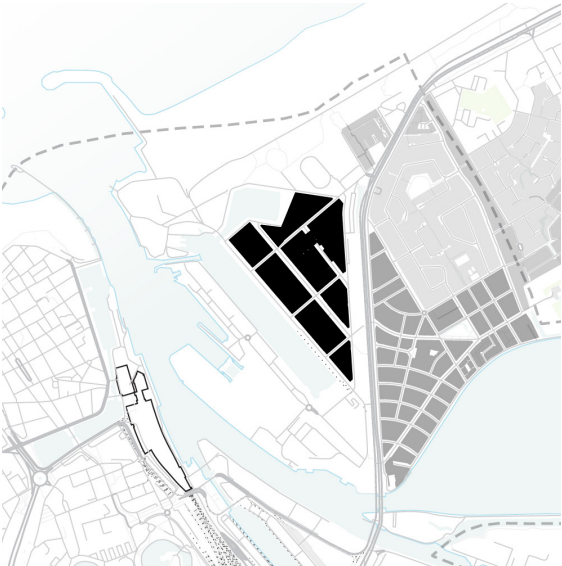
2.4.2 Van lokaal naar regionaal

Binnen de nieuwe ruimtelijke opgaven merken we de nood aan robuuste ruimtelijke structuren en netwerken. Deze ruimtelijke structuren zijn dragers van ecosysteemdiensten en bieden een diversiteit aan ruimtelijke condities voor economie en tewerkstelling, als basis voor een inclusieve samenleving. Ze vertrekken vanuit de vestigingscondities voor de gewenste economische actoren, zorgen voor een kwalitatieve inbedding in de context, draagvlak bij de buurt, en vormen het raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen. Straten en pleinen vormen de dragers van de economische actoren

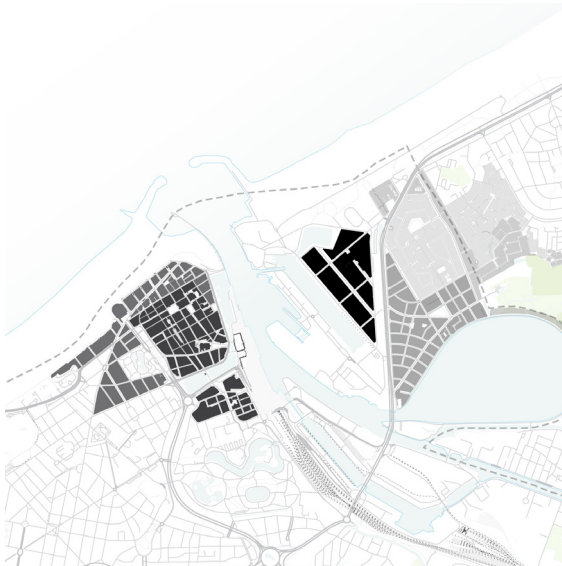
en bepalen in grote mate de diversiteit aan vestigingsfactoren van economie in de stad. Het gaat hierbij echter niet alleen om fysieke netwerken van open ruimte, voor vervoer van personen (openbaar vervoer, fietsnetwerken) en goederen (stedelijke logistieke netwerken), maar ook om stadsbrede netwerken tussen belangrijke stedelijke actoren (beleidsdomein overschrijdend, discipline overschrijdend, bestuur overschrijdend). Ontwerpend onderzoek dat vertrekt vanuit deze specifieke noden vormt daarbij een belangrijke tool van dialoog en het doorhakken van belangrijke richtinggevende keuzes.

Ambitie niveau

-



Wijk



Binnenstad



+



Port



Regio



3. KANSEN

3.1 Economische thema's

3.1.1 Synergieën en multifunctionaliteit

De analytische oefening werd uitgevoerd met als doel om de randvoorwaarden beter te begrijpen van de afzonderlijke ruimtelijke lagen waaruit het bebouwde weefsel gevormd is. Aanvullend was dit ook noodzakelijk om het potentieel van het projectgebied te begrijpen en zo een geïntegreerde visie te ontwikkelen.

Het begrijpen van de relatie tussen de ruimtelijke lagen (i.e. ondergrond, infrastructuur, open ruimte, gebouwen en inbreidingsactiviteiten) en grondstofstromen (i.e. energie, water, biodiversiteit, materialen en programma), die aanwezig zijn op verschillende schalen, is van cruciaal belang om de mogelijkheden voor een geïntegreerde en duurzame ontwikkeling te ontfouwen.

3.1.2 Potentieel

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zou de onderlinge afhankelijkheid tussen alle ruimtelijke lagen en grondstofstromen op verschillende schalen moeten erkennen. De ontwikkeling zou ook in staat moeten zijn om synergieën tot stand te brengen die de lokale condities ten volle kunnen benutten.

Het volgende hoofdstuk richt zich op het begrijpen van de onderlinge relaties en afhankelijkheden, bekeken vanuit een economisch standpunt.

De methodologie omvat een vergelijking van de analytische bevindingen met een waaier van economische programma's. Op basis van de lokale en regionale omstandigheden van

het projectgebied was het mogelijk een reeks programma's te selecteren die veel potentieel kunnen hebben binnen het gebied. Vervolgens werd een reeks kansenkaarten getekend om inzicht te krijgen in de strategische locaties voor het geselecteerde programma, de interessante verbindingen binnen het gebied en het potentieel voor bijkomende functies. De kansenkaarten formuleren uiteindelijk de noodzakelijke voorwaarden voor elk specifiek economisch thema.

Door de verkenning van verschillende opportuniteitsscenario's was het mogelijk om de potentiële economische identiteiten voor de site te definiëren. Dit vormde een uiterst waardevolle oefening in de opmaak van het ontwerp onderzoek en de concrete dialoogmodellen, die een discussie met de lokale stakeholders kunnen bevorderen in een latere fase. De finale uitkomst waarnaar gestreefd wordt in de gesprekken is een gemeenschappelijke visie voor de economische roeping van Oosteroever Oostende.



Voedsel



Sain Ouen Park, Paris (FR)



Cultuur / Recreatie



C-Mine, Genk (BE)



Toerisme



Urban development pavilion, Antwerp (BE)



Educatie



Kalkbreite, Zurich (CH)



Gezondheidszorg



Youth competence center, Antwerp (BE)



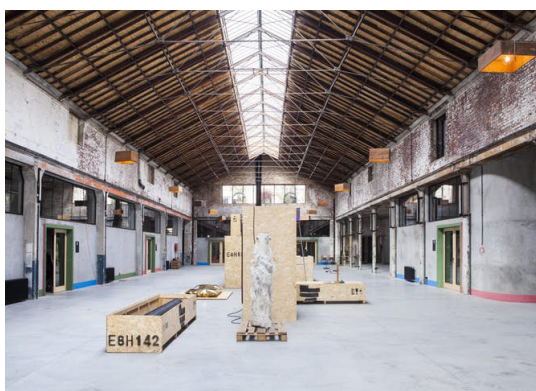
Productie



Wagenoord, Mechelen (BE)



Creatief district



Atelier Zaventem, Zaventem



Handel en diensten



Shopping 1, Genk (BE)



Huisvesting



Fontainas Park, Brussels (BE)



Sport



TRAX, Roeselare (BE)



Energie



Ecohuis, Antwerp (BE)



Kantoren

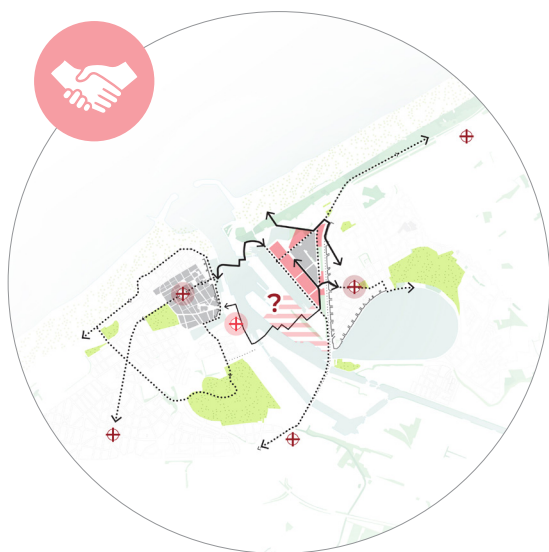


De Hoorn, Leuven (BE)

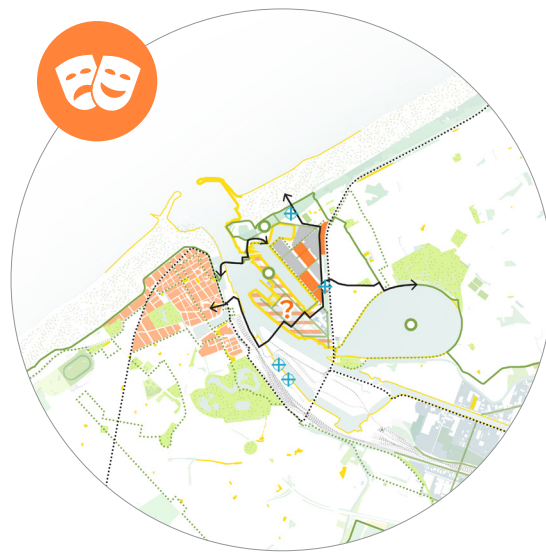
3.2 Kansenkaarten

Vanuit het perspectief van verschillende economische sectoren of thema's wordt binnen deze opgave gezocht naar wat de site en haar omgeving hiervoor kan betekenen, hoe ze kan transformeren, waar het potentieel zit, en waar de synergieën met de directe omgeving, andere sites in de stad/regio of actoren zich bevinden. Door als stad, gemeente of regio aan een site een duidelijke roeping en identiteit toe te kennen, kunnen toekomstige ontwikkelingen vanuit een helder kader worden (bij)gestuurd. Een heldere economische roeping definiëren vertrekt echter niet vanuit een wit blad, maar komt tot stand in een co-creatieve context. Vanuit dialoog met een breed actorenveld wordt aan de hand van een ruimtelijke-economische lezing een heldere roeping, identiteit en ambitie naar voor geschoven die aansluiting vindt op wat reeds leeft. Opportuniteiten voor de site worden in beeld gebracht. Deze spelen in op de gewenste context en dienen als bouwstenen voor een geïntegreerde ontwikkelingsvisie.

Op basis van de analyse hebben we vier opportuniteiten of sporen uitgewerkt:



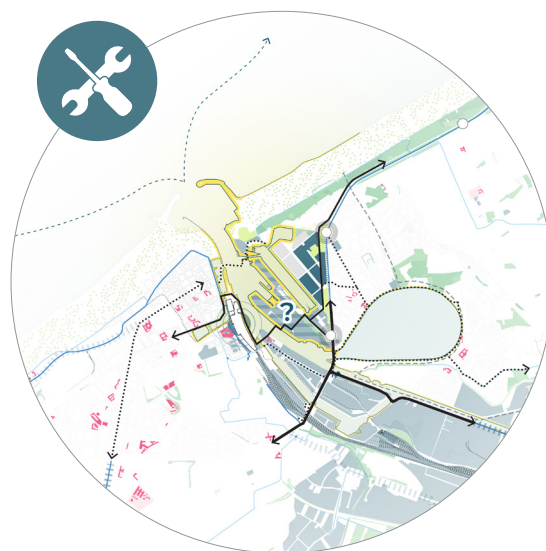
A
Integratie in Wijk en Stad



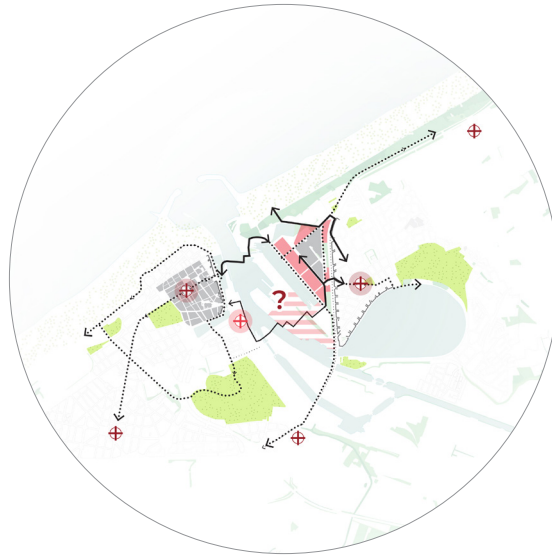
B
Cultuur
en Recreatie



C
Voeding
en Gezondheid



D
Circulaire en Creatieve
economie



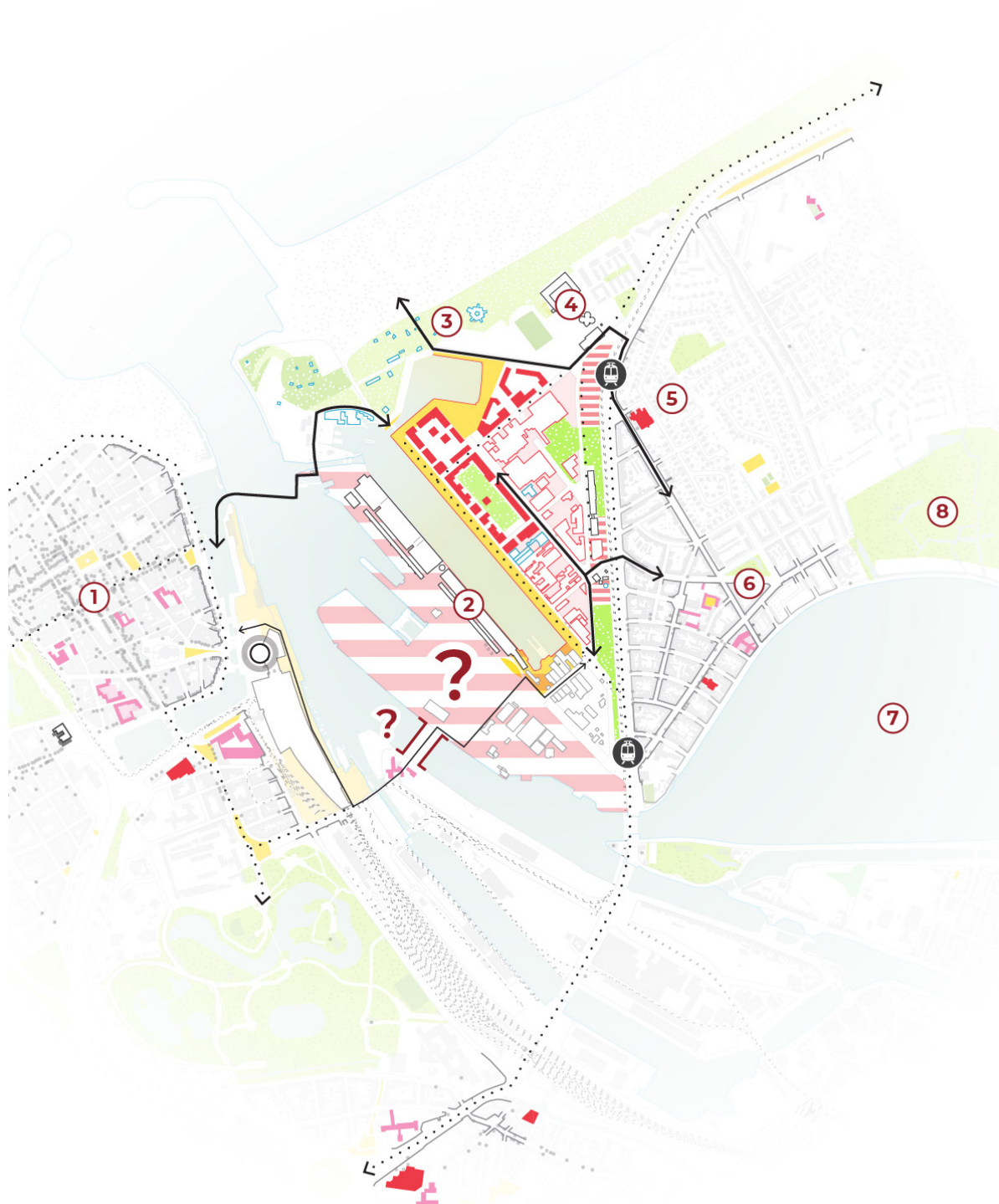
3.2.1 Integratie in wijk en stad

In eerste instantie worden de kansen en aangrijpingspunten onderzocht voor de uitbouw van Oosteroeversite als pool voor wonen en stedelijke functies. Hier kan plaats geboden worden aan verschillende functies die een verbinding kunnen maken tussen het Historische stadscentrum, de nieuwe woonontwikkelingen aan de Baelskaai en de vuurtorenwijk. Zo kan er een meerwaarde geboden worden aan de verbindingen en ondersteunden functies voor deze verschillende woonkernen.

In het bijgevoegd schema wordt ingegaan op de ruimtelijke aangrijpingspunten. De belangrijkste zijn volgens ons:

- Historisch Centrum
- Vismarkt
- Fort Napoleon
- Speeltuin Duin en Zee
- BRICO + Carrefour
- Wijkcentrum
- Spuikom
- Vicgene bos





- 1. Historische centrum
- 2. Vismarkt
- 3. Fort Napoleon
- 4. Speeltuin Duin en Zee
- 5. BRICO + Carrefour

- 6. Wijkcentrum
- 7. Spuikom
- 8. Vicgenebos



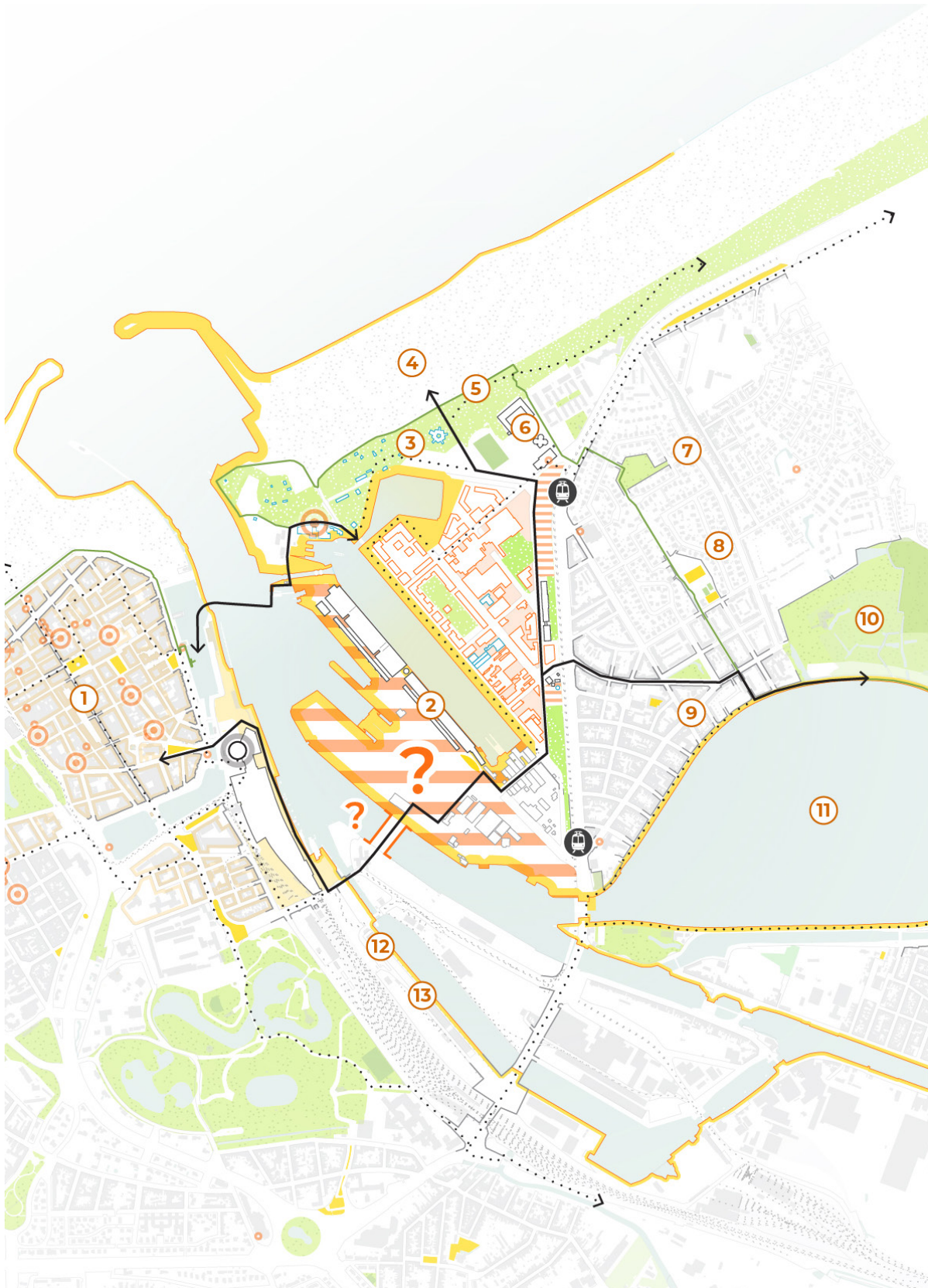
3.2.2 Cultuur en recreatie

In tweede instantie worden de kansen en aangrijpingspunten onderzocht voor de uitbouw van De Oosteroeversite als een plek voor Cultuur en Receptie. Een plek waar ingespeeld kan worden op de recreatieve sterkten van de site en zijn omgeving. Waar de plek vandaag eerder toevallig of sporadisch wordt ontdekt als recreatieve of culture plaats, is er zeker het potentieel om hier sterker op in te zetten en deze verder uit te bouwen.

In het bijgevoegd schema wordt ingegaan op de ruimtelijke aangrijpingspunten. De belangrijkste zijn volgens ons:

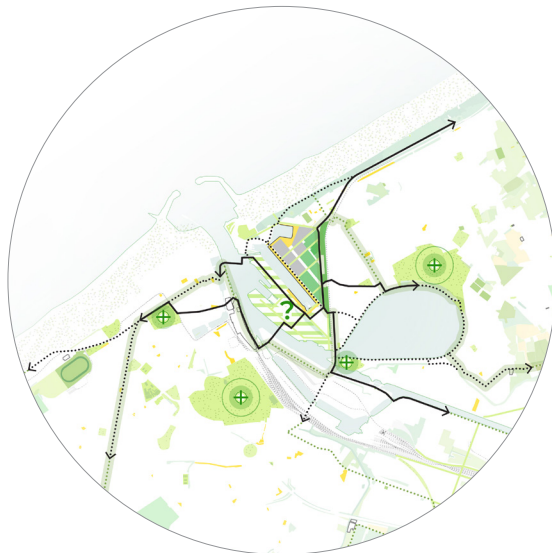
- Historisch Centrum
- Vismarkt
- Fort Napoleon
- Strand
- Duinenlandschap
- Speeltuin Duin en Zee
- Wijk tuin
- Groendyck
- Wijkcentrum
- Vicgenebos
- Spuikom
- Het bubbelkot
- Werf Reddingsboot 3





1. Historische centrum
2. Vismarkt
3. Fort Napoleon
4. Strand
5. Duinlandschap
6. Speeltuin Duin en Zee

7. Wijktn
8. Groenedyck
9. Wijkcentrum
10. Vicgenebos
11. Spuikom
12. Het Bubbelskot sports
13. Werf Reddingboot 3 ergfoed



3.2.3 Voeding en gezondheid

Gelet op de sterke connecties met de wijk en het omliggende woonweefsel en een sterke buurtwerking met onder andere 0.666 kan de site ook een rol spelen rond (binnenstedelijk) voedselproductie. Dit heeft een belangrijke sociale component en maakt een relatie met de omliggende groenstructuren en open ruimte. De visserij die traditioneel een sterk aanwezig activiteit is in het havengebied, sluit sterk bij deze roeping.

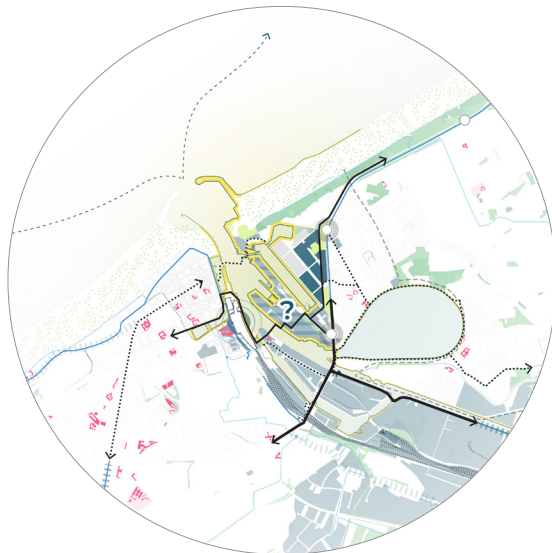
Gezondheid is vandaag sterk verbonden met kwalitatieve groene en open ruimte en voeding wat ook opportuniteiten biedt voor verdere ontwikkelingen met aandacht voor gezondheid in het onderzoeksgebied.





1. Historische centrum
2. Vismarkt
3. Viseconomie
4. Speeltuin Duin en Zee
5. Wijk tuin

6. Groenedyck
7. Spuikom
8. Vicgenebos



3.2.4 Circulaire en creatieve economie

Door de diversiteit en sterke aanwezigheid van economische actoren en bedrijven biedt de Oosteroeversite de grote potentie om deze site verder economisch uit te bouwen. Gelet op de stedelijke context en de aanwezigheid van verschillende types van bedrijven is er een groot potentieel om in te zetten op nieuwe tendensen binnen de economie zoals circulaire en creatieve economie. De relatie met het maritieme karakter van de economische activiteiten en zeer specifiek met het havengebied dat aansluit aan de site is een belangrijk element dat maximaal behouden en versterkt dient te worden.





1. European Marine Board en VLIZ - Vlaams Instituut Voor de Zee
2. Vismarkt
3. Scheepswerf economie
4. BRICO

5. De Osterput
6. DBM Oostende N.V. *bouwmaterialen*
7. Lemahieu VDAB *opleidingscentrum*
8. Creosoteerwerf *ergfoed*

3.3 Stakeholders

Een stakeholder is een instantie of een persoon die interesse heeft in een bepaald proces of traject. Primaire actoren zijn dus automatisch ook stakeholder. Onderstaande lijst geeft eerder de belanghebbenden weer die geen actieve (of een minder actieve) rol spelen in het totstandkomingsproces. Het is steeds mogelijk dat dergelijke stakeholder gaandeweg een actievere rol gaan waarnemen en dus actor worden. Het is de stakeholders in onderstaande lijst ook steeds toegelaten een meer actieve rol waar te nemen.

Volgende stakeholders kunnen worden aangeduid:

- Inwoners van de stad en van het zuidwestelijk dorpengeheel in het bijzonder.
- Eigenaars / investeerders
- Eigenaars / gebruikers
- Bedrijven (gebruikers/eigenaars)
- Private ontwikkelaars.
- OVAM
- Havenbedrijf
-



3.4 Werkatelier - dialoog



3. KANSEN

Het verslag wordt op de volgende pagina's weergegeven.

Datum
16 maart 2022

Verslag meeting stad x ruimte: toekomstige economische roeping op de Oosteroever

Aanwezigen

Inge De Vrieze (OVAM), Tina Mertens (Vliz), Marc Nuytemans (blauwe cluster), Stefaan Baeteman (VLAIO), Mario Calbert (Port of Ostend), Annelore Van Den Bleeken (Port of Ostend), Arno Braet (stad Oostende), Valerie Descamps (stad Oostende), Felipe Chaves Gonzalez (BUUR/Sweco), Els Demeestere (provincie West-Vlaanderen), Kristof Billiet (stad Oostende), Ellen De Witte (POM West-Vlaanderen), Schepen Kurt Claeys (stad Oostende), Tom Philips (BUUR/Sweco), Elmar Willems (Vlaanderen Circulair), Filip Roelandt (Economisch Huis), Kathleen Van de Werf (BUUR/Sweco), Philippe Martens (O.666), Karel Vanackere (AGSO), Amber Daems (AGSO), Sam De Beuckelaere (AGSO)

Verontschuldigd

Carl Devos (Ugent), Shana Debrock (Departement Omgeving), Delphine Vanroose (stad Oostende), Tom Decock (POM West-Vlaanderen), Sophie Tobback (POM West-Vlaanderen), Gaetan Schooneknaep (POM West-Vlaanderen)

1 Context

Het beschouwd gebied is volgens het gewestplan bestemd als milieubelastende industrie. De afgelopen jaren is er een trend van wegtrekkende industrie uit het gebied en ontstaan er vormen van leegstand en/of onderbenutting. Door de ontwikkelingen in het aanpalend gebied dat bestemd is als stedelijk ontwikkelingsgebied ontstaat er een zekere immobiliële druk. Het is vanuit stad Oostende niet gewenst om dit gebied prijs te geven voor ontwikkelingen die geen bijkomende werkgelegenheid creëren. In kader van deze ontwikkelingen wordt het RUP Oosteroever Ondernemen opgemaakt om de gebiedsbestemming te nuanceren in functie van een eigentijds makersdistrict, waarbij het maritieme karakter een leidraad blijft. Om onder andere de ontwikkelingsmogelijkheden van ondergronds ruimtegebruik te onderzoeken, werd de studie 'Stad X Ruimte' uitgevoerd. Deze studie krijgt nu een vervolg. De oefening wordt gemaakt om te kijken hoe een aantrekkelijk werkweefsel kan gecreëerd worden in de huidige ontwikkelingscontext van Oosteroever.

2 Belangrijkste aandachtspunten tijdens het debat

2.1 Het maritieme verhaal voor Oosteroever moet centraal staan

Er werd voorgesteld om de economische roeping van het gebied te achterhalen aan de hand van de specifieke context van het plangebied. Dit leidde tot een selectie van vier roepingen: 1. Integratie in de wijk en stad, 2. Cultuur en recreatie, 3. Voeding en gezondheid en 4. Circulaire en creatieve economie. Aan de hand van deze vier kan nagedacht worden over de roeping van Oosteroever. In welke mate is verwevenheid van deze functies mogelijk of moet een onderscheid in belang hiervan gemaakt worden?

Er werd een opmerking gegeven dat de roeping van het gebied in thema's kan opgedeeld worden, maar dat het overkoepelende plaatje, **het maritieme**, niet mag overschaduwd worden. Het maritieme karakter van het gebied moet een prominentere rol blijven spelen. Ondernemingen die in de 1^{ste}, 2^{de} of 3^{de} lijn verbonden zijn met de haven moeten ondersteund blijven. **De connectie met het maritieme mag niet verloren gaan.**

2.2 De link met de Opexwijk

Volgens enkele aanwezigen is de Moreauxlaan een belangrijke schakel in het gegeven. Momenteel is de Moreauxlaan een fysieke barrière waardoor de Oosteroever precies een eiland is. Ook al kan deze barrière

AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF STADVERNIEUWING OOSTENDE

Gistelsesteenweg 1c, 8400 Oostende | T 059 51 71 73 |
IBAN BE39 0910 1262 8419 | BIC GKCC BE BB | BTW BE 0267 389 606

gezien worden als **een harde grens**, toch moet gezocht worden naar **hoe de connectie tussen beide stadsdelen kan versterkt worden**.

In het verleden werd in een studie voorgesteld om de omgeving rond de Watertoren van de Moreauxlaan te ontwikkelen als een stedelijk plein. Dit kan een interessante piste zijn om de Oosteroever te verbinden met de rest van de Vuurtorenwijk. Door het ontwikkelen van een stedelijk plein met activiteiten zoals lunchmogelijkheden, kan de fysieke barrière afnemen.

2.3 De link met het centrum

Een goede ontsluiting van het gebied, zowel voor de werknemers/bewoners als de bedrijven, is essentieel voor de aantrekkelijkheid van Oosteroever voor bedrijven om zich hier te vestigen. Een goede connectie met het centrum kan hiertoe bijdragen. Momenteel (laagseizoen) vaart de overzetboot permanent tussen 07:45 en 18:00 (met een pauze tussen 13:00 en 13:30). De capaciteit van de overzetboot is volgens velen te beperkt. Oostendenaars komen bij goed weer wandelen op de Oosteroever, maar nemen vaak de auto door de beperkte capaciteit. De stad Oostende investeert in de veerboot en aanziet deze als openbaar vervoer dat ook kan dienen als woon-werkverkeer. De basisbereikbaarheid van Oosteroever is momenteel nog onvoldoende. Het is nog niet gegarandeerd dat je in de avond de overzetboot kan gebruiken. Er worden gesprekken opgestart om de overzetboot efficiënter in te zetten.

Het station en de havendokken worden ook als een fysieke barrière ervaren waardoor de mentale afstand langer lijkt dan de feitelijke.

2.4 Oosteroever als paarse sproet

De mogelijkheden van het gebied, nu bestemd als een paarse vlek, moeten onderzocht worden. Uit studie is gebleken **dat randvoorwaarden van buiten het gebied een impact hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van Oosteroever**. Er moet onderzocht worden of synergiën kunnen gecreëerd worden tussen deze randvoorwaarden en de wijk.

2.5 Circulaire economie

Circulaire economie is een overkoepelende roeping in het gebied. **Een duidelijk kader scheppen rond wat wordt verstaan onder circulaire economie in het gebied is noodzakelijk.** Dit omdat het begrip op verschillende manieren kan geïnterpreteerd worden. Het begrip 'circulaire economie' is niet hetzelfde als maakindustrie met een circulaire toets.

De bedrijven te specifieke randvoorwaarden opleggen i.v.m. circulariteit kan er tot leiden dat het gebied niet aantrekkelijk is om zich hier te vestigen. De voorwaarden mogen niet te specifiek zijn, zodanig dat het gebied concurrentieel blijft als vestigingsplaats.

2.6 Combinatie industrie en recreatie

De site kan ontwikkeld worden met als hoofdfunctie bedrijvigheid en met nevenactiviteit recreatie. Kleinschalige economische activiteiten met **een toegevoegde waarde** voor Oosteroever, zoals recreatie en sport, kunnen het gebied **meer aantrekkelijk maken voor zowel de werknemers als omwonenden**.

2.7 Grote vs kleine percelen

De korrelgrote van de percelen dient best **flexibel ingeschreven** te worden vermits de ambitie bestaat om **zowel op grootschalige bedrijven als op kleinschalige economische activiteiten** in te zetten.

2.8 Blue energy: rol van Oostende in de toekomst hierin?

Er dient nagedacht te worden omtrent welke industrie gewenst is in het gebied. **Welke industrie** wil de stad Oostende aantrekken? Hierbij kan nagedacht worden over hoe Oostende **beter op de kaart van de maritieme economie** kan gezet worden en wat **de rol van Oosteroever** hierbij kan zijn.

2.9 3D-planning

Een te onderzoeken randvoorwaarde is in hoeverre verblijven een plaats kunnen krijgen in het gebied. Dit kan ook gaan over een hotel met congresmodaliteiten of studio's voor werknemers die door de week aan het werk zijn op de site. Deze elementen kunnen een dynamiek creëren indien ze niet overheersen en in conflict komen te staan met de aanwezige industrie.

Naar doorvertaling in een juridische context kan onderzocht worden in hoeverre een 3D-planning mogelijk is en hoe deze in voorschriften kan gegoten worden. Is het mogelijk om niet enkel horizontaal, maar ook verticaal de bestemmingen te bepalen? Zo kunnen uitspraken gedaan worden over de mogelijke stapeling van functies (bv. industrie onderste sokkel, kantoorfunctie middelste sokkel, woonfunctie bovenste sokkel). Het huidige instrumentarium is vandaag hier niet op aangepast. Over dit voorstel treedt wel een bepaalde bezorgdheid op: doordat residenties meer renderen, treedt de vrees op dat ontwikkelaars gebouwen zullen realiseren met leegstaande bedrijvigheid op het maaiveld tot gevolg. Een tweede bezorgdheid is het mogelijke conflict tussen bedrijvigheid en bovenliggende kantoor- en/of woonfuncties. Vroeg of laat resulteert dit in klachten langs beide kanten.

2.10 Breed genoeg framework

Het is belangrijk dat er **geen te specifieke randvoorwaarden** worden vooropgesteld waardoor vermeden wordt dat de planningscontext voor de bedrijven te veel een keurslijf wordt. Het mag niet de ambitie zijn dat we in de plaats treden van wat een businessplan voor bedrijven moet inhouden. **Een brede interpretatie van de vestigingsfactoren** voor Oosteroever is hier aangewezen. Dit ruime kader laat **diverse ontwikkelingsmogelijkheden** toe, wat aantrekkelijker is voor (nieuwe) bedrijven om zich op Oosteroever te vestigen en ontwikkelen.

2.11 Gemeenschapsverbindende functies ter bevordering van de sociale cohesie

In de omgeving van de Vuurtorenwijk zijn **niet veel gemeenschapsverbindende functies aanwezig**. Zo is er geen winkel op loopafstand in de wijk gelegen. **Het aantrekken van gemeenschapsfuncties** in de Oosteroever of Opexwijk kan de **sociale cohesie verbeteren**. Dit kan onder de vorm van bijvoorbeeld lokale buurtwinkels.

3 Conclusie

Het debat leverde zeker en vast nieuwe/waardevolle inzichten op. Zo zal met de volgende aspecten rekening gehouden worden:

- 1) Oosteroever heeft nood aan een heropleving van de aanwezige industrie, waarbij de maritieme focus moet behouden blijven.
- 2) De mogelijkheid om de scheiding tussen de Oosteroever en de Opex “minder hard” te maken moet verder onderzocht worden.

- 3) Een goede ontsluiting van Oosteroever, zowel over land als over water, is een essentiële vestigingsfactor voor (nieuwe) ondernemingen.
- 4) De randvoorwaarden van de omgeving hebben een impact op de ontwikkelingsmogelijkheden van Oosteroever.
- 5) Een duidelijk kader scheppen rond wat wordt verstaan onder circulaire economie in het gebied is noodzakelijk.
- 6) De nevenfunctie 'recreatie' kan een toegevoegde waarde zijn voor Oosteroever, zowel voor de werknemers als voor de omwonenden.
- 7) De korrelgrootte van percelen dient best flexibel ingeschreven te worden.
- 8) Er moet nagedacht worden over de rol die Oosteroever kan spelen binnen het blauwe clusterverhaal van Oostende.
- 9) Naar doorvertaling in een juridische context kan onderzocht worden in hoeverre een 3D-planning mogelijk is.
- 10) Een brede interpretatie van de vestigingsfactoren is wenselijk om voldoende bedrijven aan te trekken.
- 11) Het aantrekken van gemeenschapsverbindende functies kan de sociale cohesie binnen Oosteroever verbeteren.

4 Timing

In de komende maanden gaan de ontwerpers van BUUR/Sweco aan de slag met de info die tijdens deze bespreking is verzameld. Dit zal resulteren in een ambitienota. Aansluitend wordt een ruimtelijk raamwerk opgesteld dat via dialoogmodellen wordt verfijnd en aansluitend voorwerk uitmaakt van een volgende werkatelier.



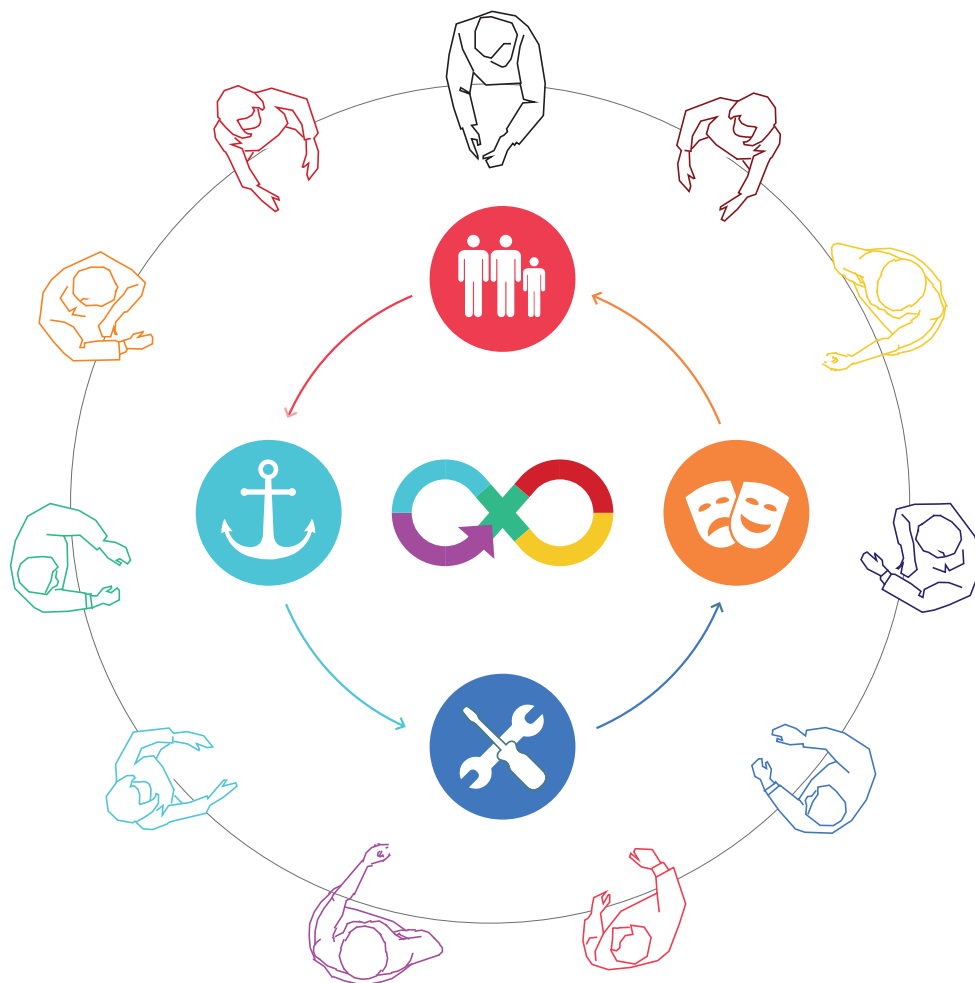
4. ECONOMISCHE ROEPING

4.1 De economische roepingsscenario's

De economische roepingsscenario's worden geanalyseerd aan de hand van vier ambitieniveaus:

- 4.1.1 Maritieme roeping
- 4.1.2 Economische pool
- 4.1.3 Cultuur en recreatie
- 4.1.4 Wonen en dagelijkse activiteiten

Vervolgens worden de vier niveaus samengebracht in één syntheseskaart, waarbij verschillende interessante raakvlakken te onderscheiden zijn.

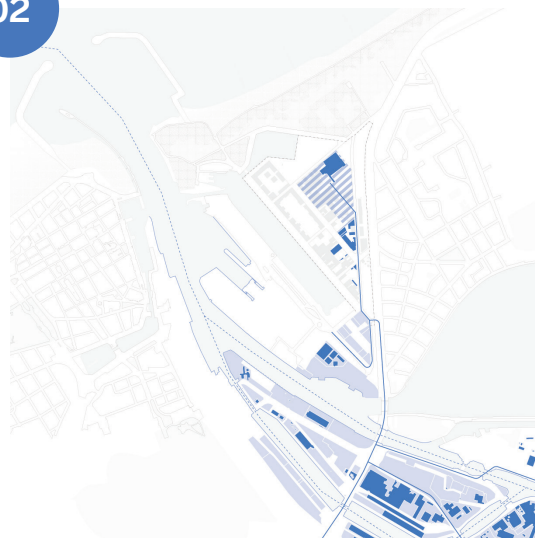


01



Maritiem district

02



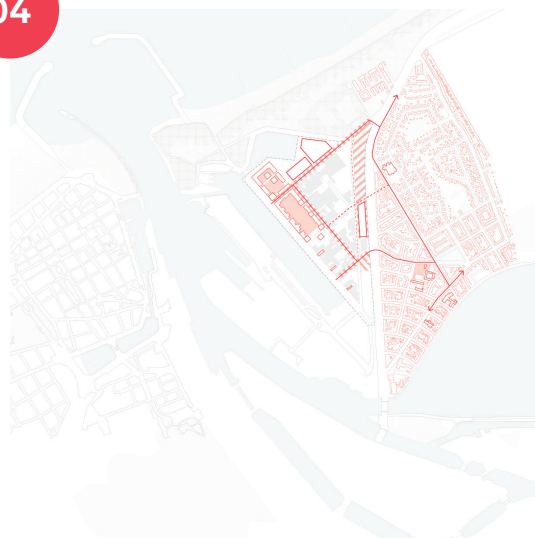
Economische pool

03



Cultuur en recreatie

04



Wonen en dagelijkse activiteiten

4.1.1 Maritiem district

Het maritieme karakter van de site vormt de leidraad tot het realiseren van de algemene ambitie voor het projectgebied, namelijk het creëren van een eigentijds makersdistrict. Daarom is de maritieme roeping ook de belangrijkste van de vier economische roepingen.

Met maritiem karakter wordt niet per se de harde karakteristieken bedoeld die geassocieerd worden met de haven van Oostende, maar eerder de zachte maritieme karakteristieken die goed verweefbaar zijn met andere functies, zoals recreatie, cultuur en woonfuncties. Voorbeelden van invullingen die binnen dit zachte maritieme karakter passen zijn: een onderzoeksgebouw voor VLIZ (Vlaams Instituut voor de Zee) en ILVO (Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek), meer bepaald de InnovOcean Campus, een maritiem museum, zeilmakers, bootopslag, (kleinschaligere) visserij, etc.

Het pilootproject O.666 vormt het scharnier tussen het maritieme district en de nieuwe woonontwikkelingen.



‘Blue energy’



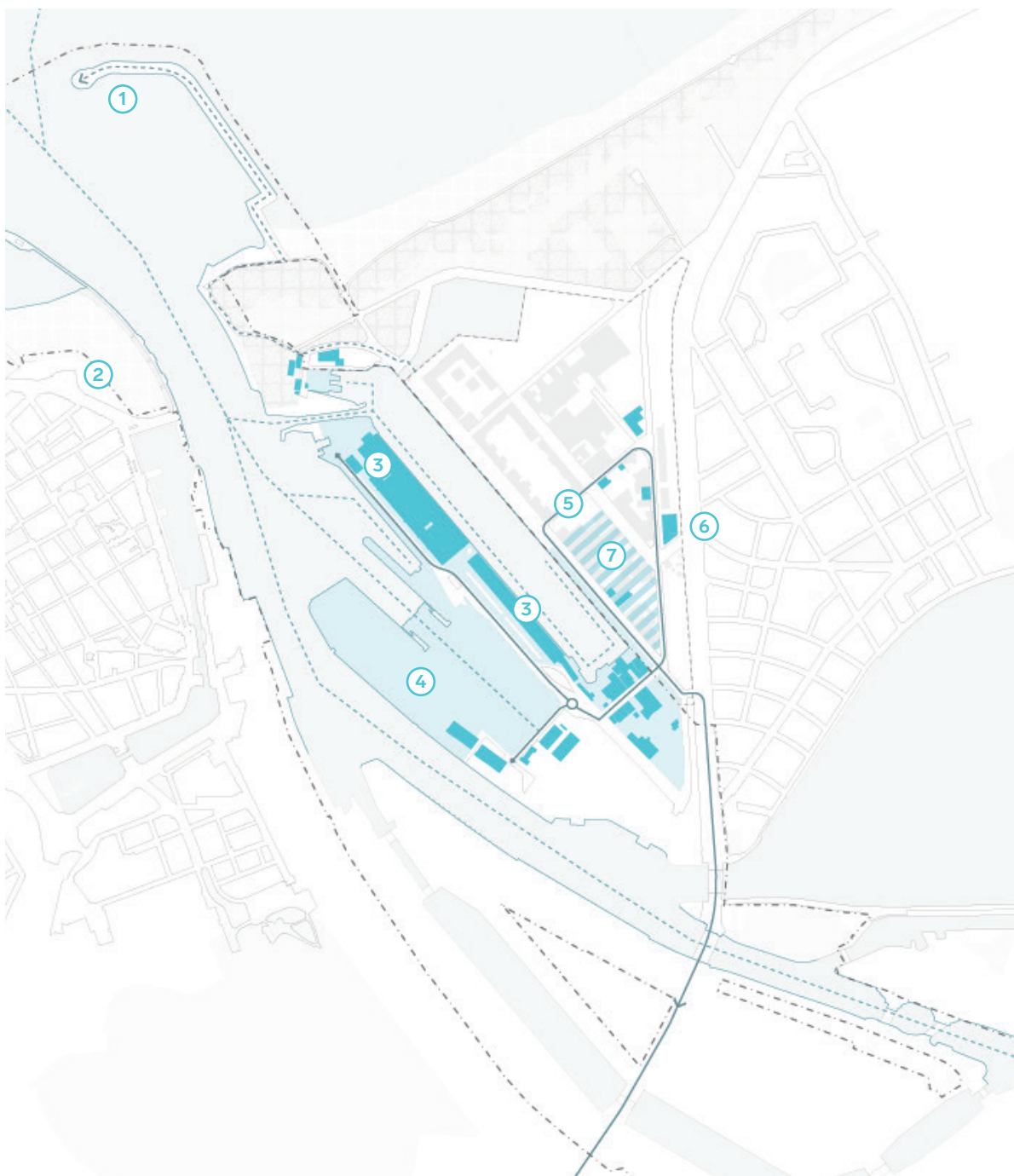
Vis Industrie



Innovocean gebouw, Oostende - België
evr architecten



Maritieme economie



01

Maritiem District

- 1. Oostelijke strekdam als kade voor laden van logistieke stromen uit het maritieme district
- 2. Afbakening havengebied Oostende
- 3. Gebouwen voor maritieme bedrijvigheid
- 4. Onbebouwde ruimte voor maritieme bedrijvigheid

- 5. Maritieme, logistieke lus
- 6. InnovOcean gebouw
- 7. Maritieme bedrijfszone

4.1.2 Economische pool

Naast de (zachte) maritieme activiteiten, kunnen er ook andere economische activiteiten plaatsvinden op Oosteroever. Deze activiteiten worden bij voorkeur geclusterd in één economische pool, die haar eigen specifieke karakteristieken en ontsluiting. Deze economische roeping vormt de tweede belangrijkste roeping van het projectgebied.

Zo wordt sterk ingezet op het collectief gebruik van buitenruimten, dit bijvoorbeeld door middel van gedeelde multifunctionele koeren waarrond de bedrijfsgebouwen in kleinere clusters binnen de grotere economische pool geschikt worden. Verder zorgt een heldere, afzonderlijke logistieke lus voor (zwaarder) gemotoriseerd verkeer voor een vlotte en veilige bereikbaarheid van de economische pool.

Hoewel in het centrum van de economische pool voornamelijk economische activiteiten aanwezig zullen zijn, heeft de pool zachte randen waar andere functies verweven kunnen worden

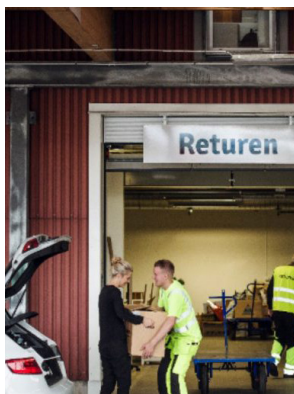
met de economische functies. Zo kan het dak van een logistieke loods als vijfde gevel benut worden, bijvoorbeeld voor stadslandbouw, als intensief en publiek toegankelijk groendak of voor sportinfrastructuur. Ook kan langs de randen een meer publieke functie op de verdieping van een bedrijfsgebouw voorzien worden, zoals een workshopruimte.



Greenbizz, Brussel -België
Architecte Assoc+



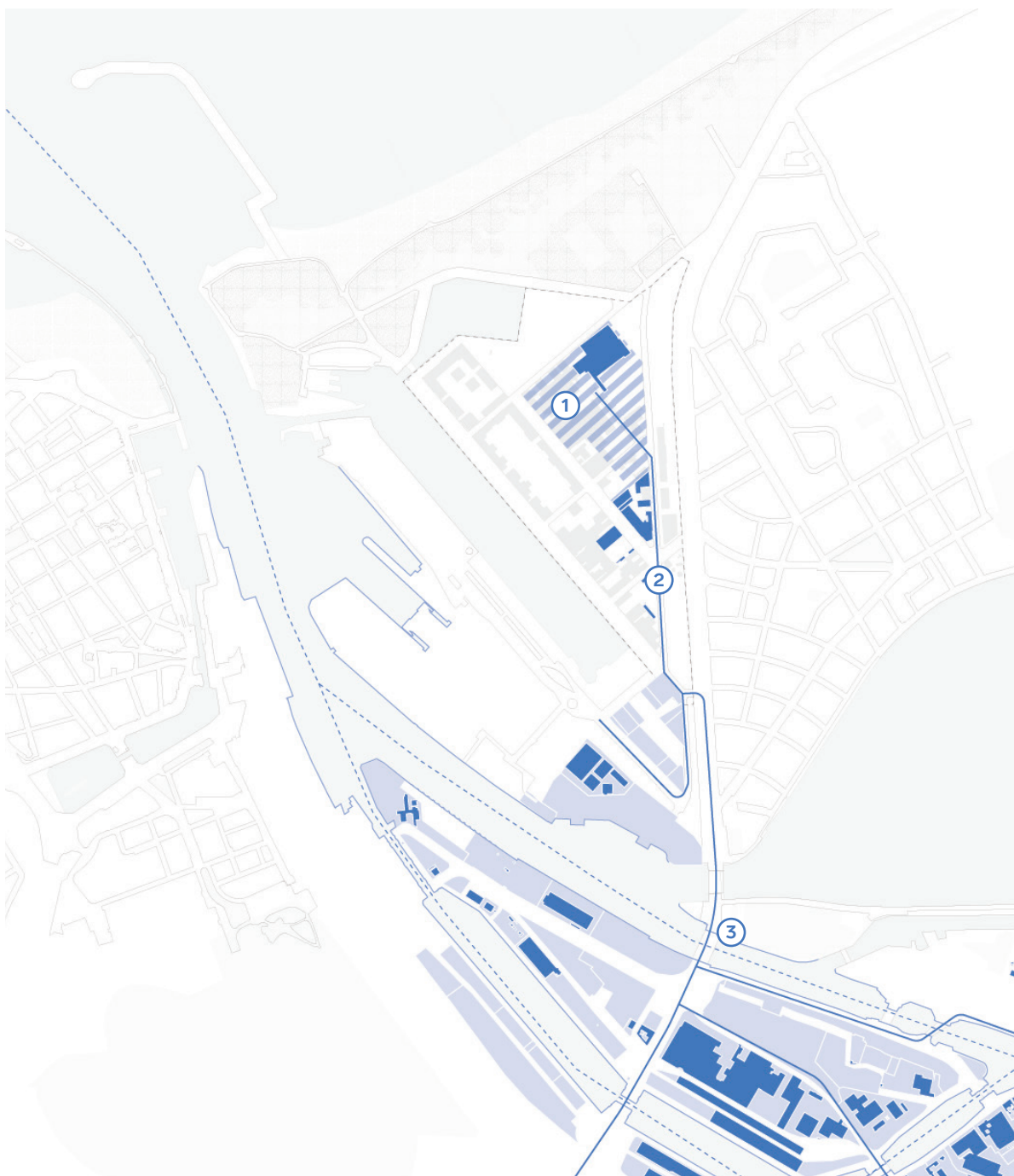
Retuna Urban Resource Center, - Zweden-



Retuna Urban Resource Center, - Zweden-



Blikfabriek, Antwerpen - België



02

Economische Pool

1. economische zone
2. logistieke lus voor de bediening van de economische zone
3. bestaande bedrijventerrein

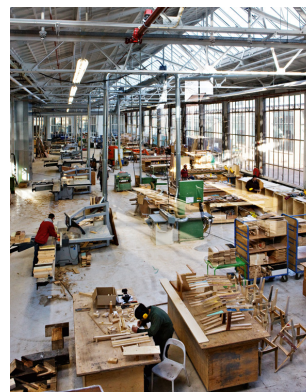
4.1.3 Cultuur en recreatie

Door haar ligging dichtbij het strand, Fort Napoleon en andere culturele en/of recreatieve voorzieningen, kent Oosteroever ook een derde roeping 'cultuur en recreatie'.

De culturele en recreatieve voorzieningen worden bij voorkeur langs de randen van de twee economisch actieve gebieden ingeplant, meer bepaald langsheen het maritieme district en de economische pool. Ook kan langsheen de nieuwe woonontwikkelingen op de Hendrik Baelskaai een intensieve stedelijke kade gestimuleerd worden.

Indien mogelijk worden de activiteiten ook met het maritiem district en de economische pool verweven. De maritieme kade (zuidelijk deel van de Hendrik Baelskaai) kan bijvoorbeeld met culturele en recreatieve functies opgeladen worden, zoals een maritiem museum met recazaak. Ook kunnen grote (logistieke) loodsen of buitenruimtes in het weekend voor publieke evenementen gebruikt worden.

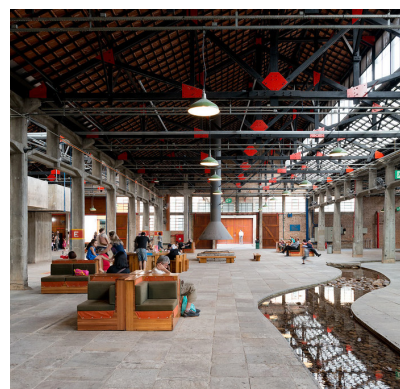
De culturele en recreatieve activiteiten verbeteren de aantrekkelijkheid en ontvankelijkheid van het gebied, niet alleen voor de bewoners en werknemers van Oosteroever, maar ook voor de omliggende woonwijken zoals de Vuurtorenwijk. Een bijkomende recreatieve as vanuit de Vuurtorenwijk, over de Moreauxlaan heen, tot aan de Victorialaan helpt de band tussen de twee stadsdelen te versterken en de barrièrewerking van de Moreauxlaan te verminderen.



Strijp-S, Eindhoven - Nederland
West 8



GAME Streetmekka, Viborg - Denemarken
EFFEKT



SESC Pompeia, Sao Paulo - Brazilië
Lina Bo Bardi



03

Cultuur en Recreatie

1. Vrije ruimte voor recreatie/cultuur
2. Externe lus: recreatieve as, stedelijke kade
3. link met Vuurtorenwijk versterken door recreatieve as over de Moreauxlaan heen aan te leggen

4.1.4 Wonen en dagelijkse activiteiten

Om de band tussen Oosteroever en haar omliggende wijken verder te versterken, worden ook verschillende dagelijkse activiteiten en functies gerelateerd aan wonen binnen het projectgebied ingeplant.

Deze activiteiten en functies worden bij voorkeur langsheen de nieuwe recreatieve as gepositioneerd, die vanuit de Vuurtorenwijk naar de Victorialaan loopt. Verder vormt ook de Fortstraat, in het noorden van het projectgebied, een ideale publieke as voor deze activiteiten. Tot slot vormen de nieuwe ontwikkelingen aan de westelijke zijde van de Moreauxlaan de ultieme uitvalsbasis voor woonfuncties en dagelijkse activiteiten. Voorbeelden zijn: handel, horeca en een publiek park.



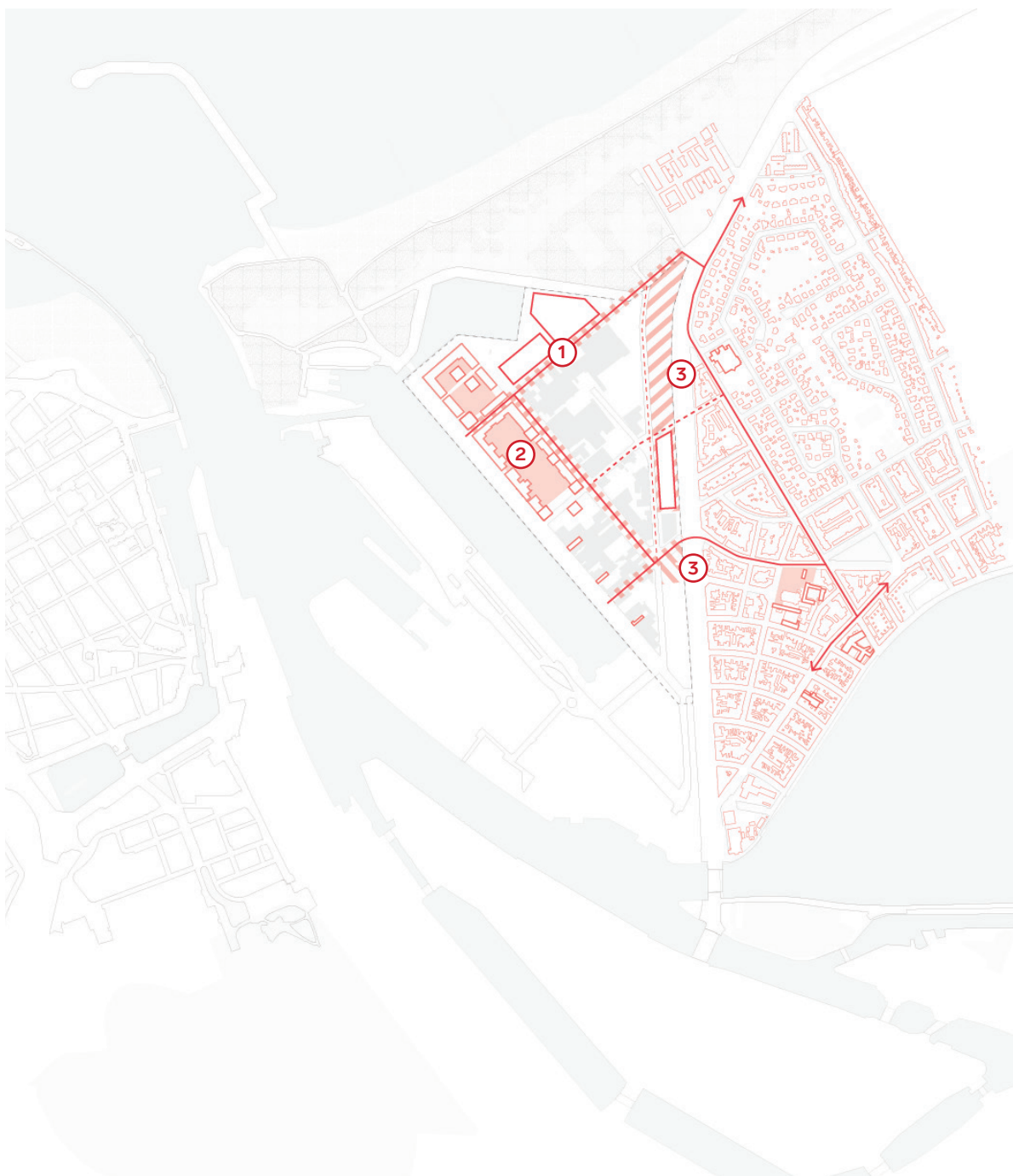
Brentford Lock - België
Morris+Company



't Wisselspoor, Leuven - Belgium
URA



Cadixwijk, Antwerpen - Belgium
v.b.n.o. De Vylder Vinck Tailleur; Happel Cornelisse Verhoeven Architecten



04

Wonen en dagelijkse activiteiten

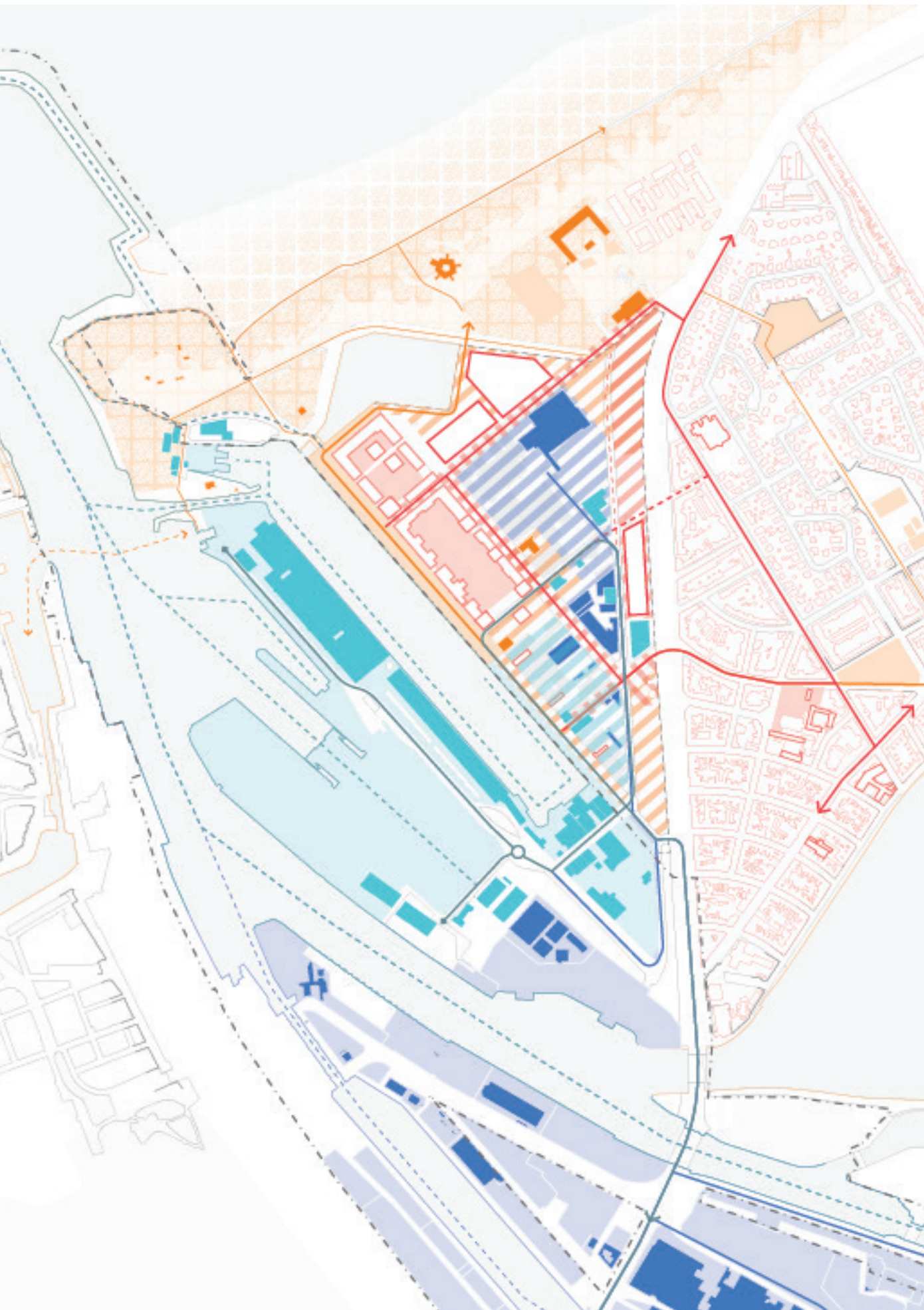
1. Interne lus: wonen en dagelijkse activiteiten
2. Bestaande en toekomstige woonontwikkelingen
3. Link tussen Oosteroever en Vuurtorenwijk versterken, over de Moreauxlaan heen

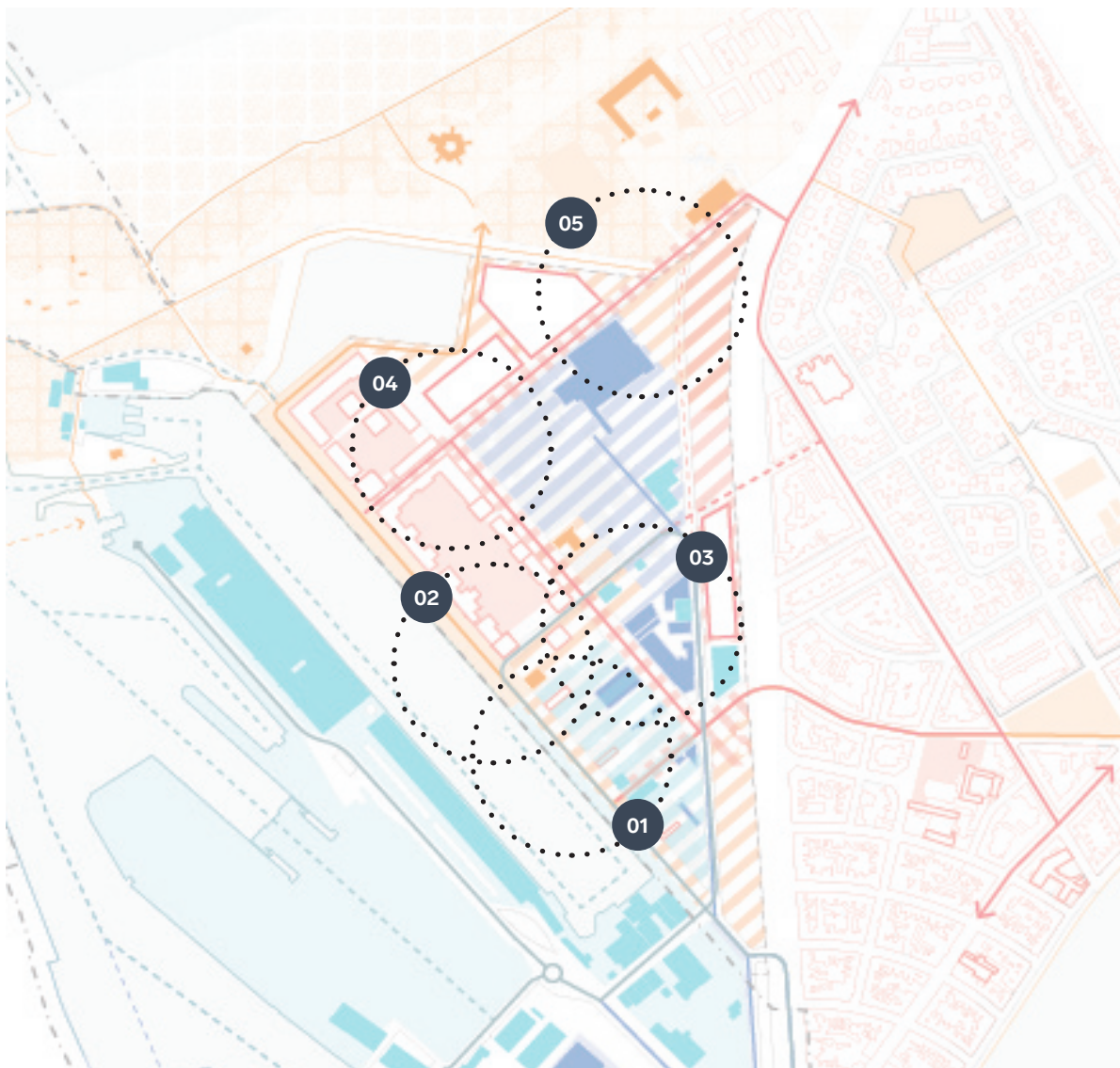
4.1.5 Synthese en interessante raakvlakken

Na het afzonderlijk bestuderen van de verschillende ambitie niveaus, worden de vier kaarten over elkaar gelegd. Het resultaat is een syntheseskaart waaruit meerdere interessante raakvlakken onttrokken kunnen worden. Vijf van deze raakvlakken worden in deze paragraaf toegelicht a.d.h.v. referenties. De raakvlakken vormen een goede basis om het ontwerpend onderzoek in volgende fase op te starten, en de invulling en economische roeping van de site verder te gaan specificeren.

- 01 Maritiem district
- 02 Economische pool
- 03 Cultuur en recreatie
- 04 Wonen en dagelijkse activiteiten







1. Cultuur en recreatie - maritiem district

- Multifunctionele hallen, die door verschillende gebruikers en voor verschillende activiteiten gebruikt kunnen worden.
- Gedeeld gebruik van buiten infrastructuur, zoals industriële luifels. Deze kunnen door de week ingezet worden voor maritieme bedrijvigheid, en in het weekend voor markten, sport of evenementen in open lucht.
- De maritieme infrastructuur kan ingezet worden als beeldbepalend element (eye-catcher) voor de wijk. Dit helpt om de wijk haar eigen karakter te behouden en te versterken.



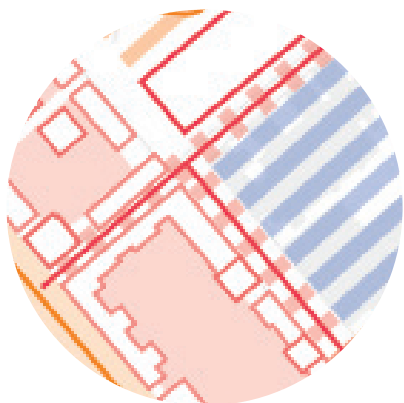
**2. Wonen en dagelijkse activiteiten -
maritiem district - cultuur en recreatie**

- Wonen langs actieve kades, met respect voor de rijke geschiedenis en het karakter van het maritieme district
- Dit in combinatie met nieuwe recreatieve assen (zoals fietsvoorzieningen), kantoren, ...



**3. Maritiem district - economische pool -
cultuur en recreatie - wonen en dagelijkse
activiteiten**

- Verweving van activiteiten binnen dezelfde straat, of zelfs binnen hetzelfde gebouw



**4. Wonen en dagelijkse activiteiten -
economische pool**

- Stapelen van functies voor een efficiënter ruimtegebruik. Zo kan er bijvoorbeeld gewoon worden boven bedrijven en/of logistieke hallen.
- Bestaande en nieuwe bedrijfshallen met hoge esthetische waarde helpen mee de unieke beeldkwaliteit van Oosteroever te versterken.



**5. Cultuur en recreatie - wonen en dagelijkse
activiteiten - economische pool**

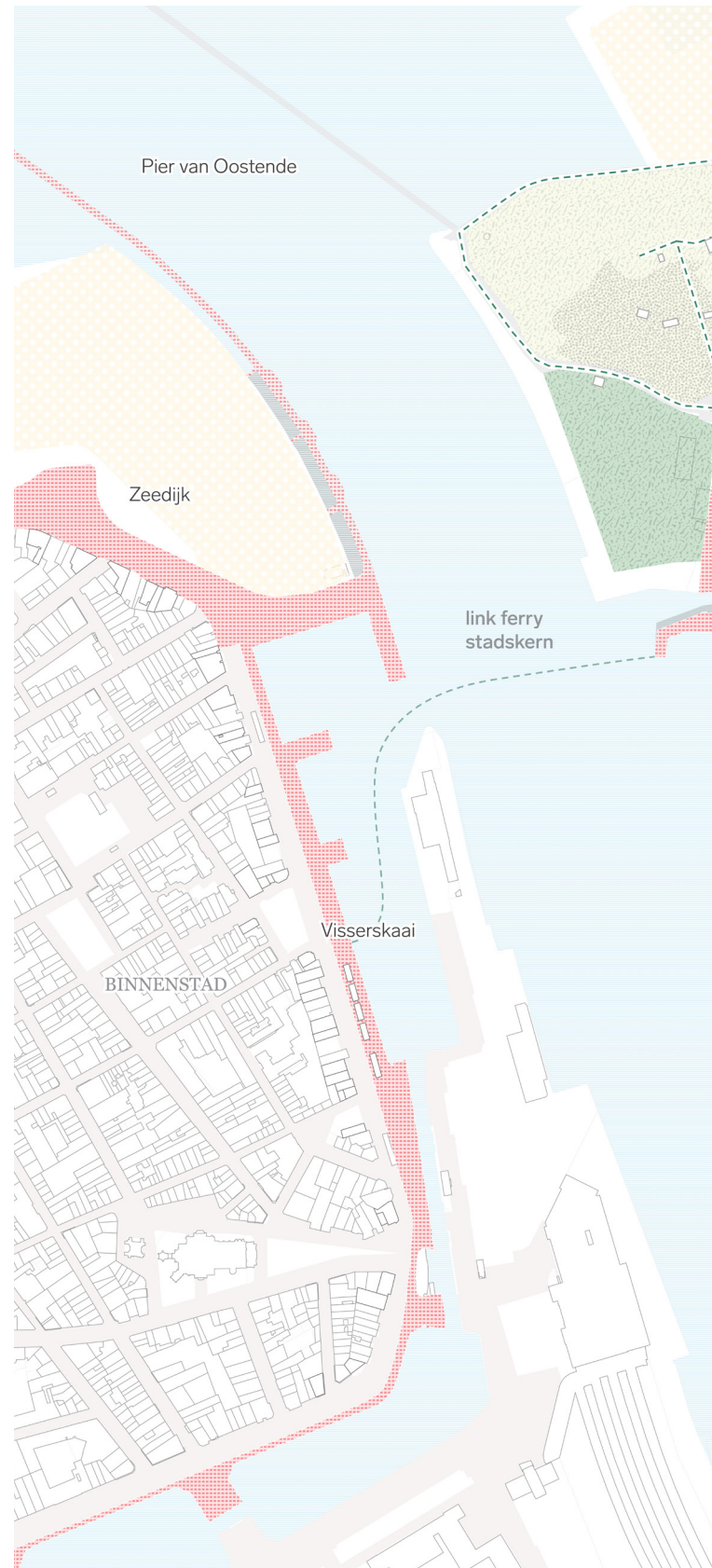
- Benutten van de 5de gevel voor een efficiënt ruimtegebruik
- voor sportinfrastructuur
- voor stadslandbouw
- als intensief groendak, benut publiek park

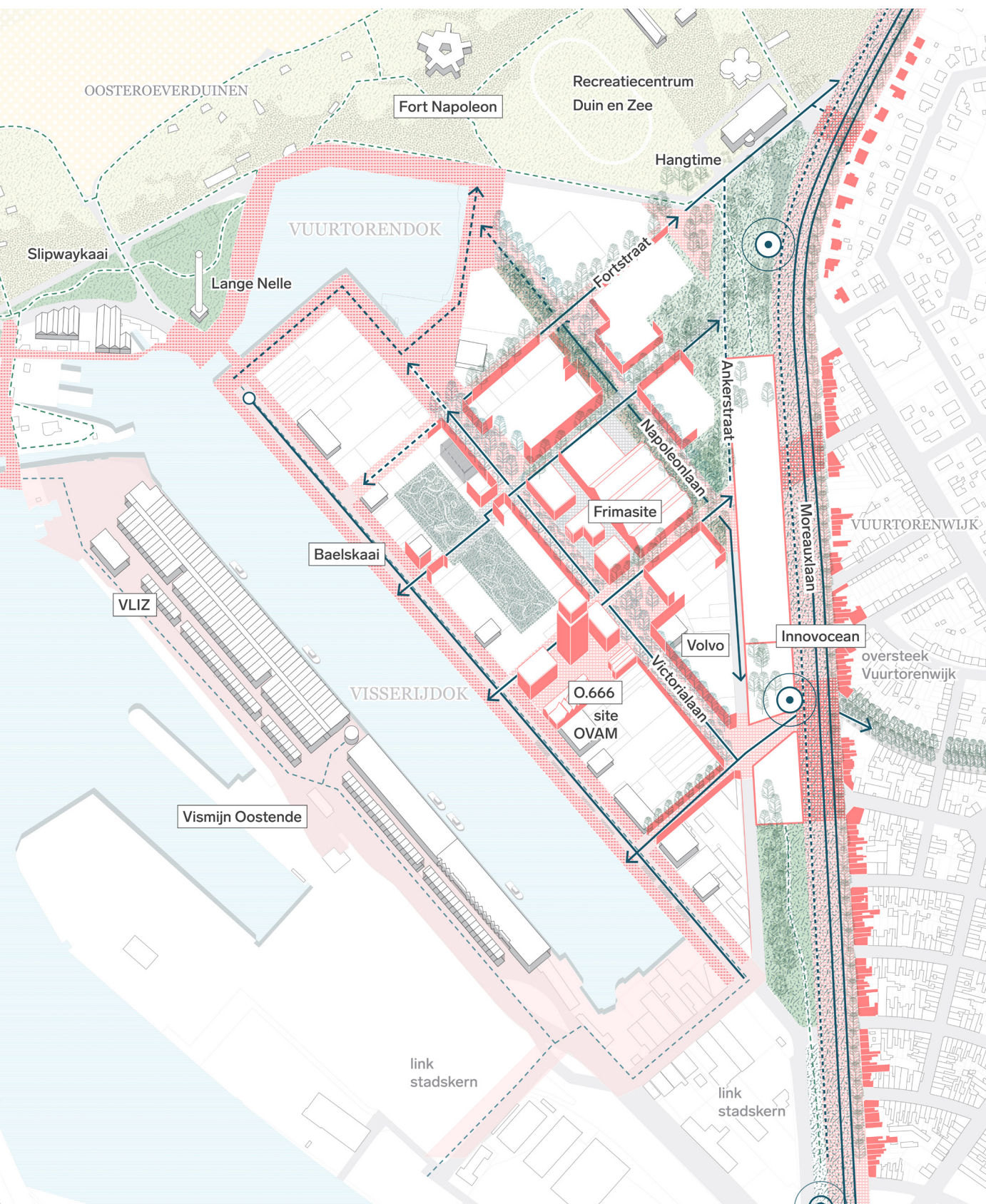
4.2 Ruimtelijk kader

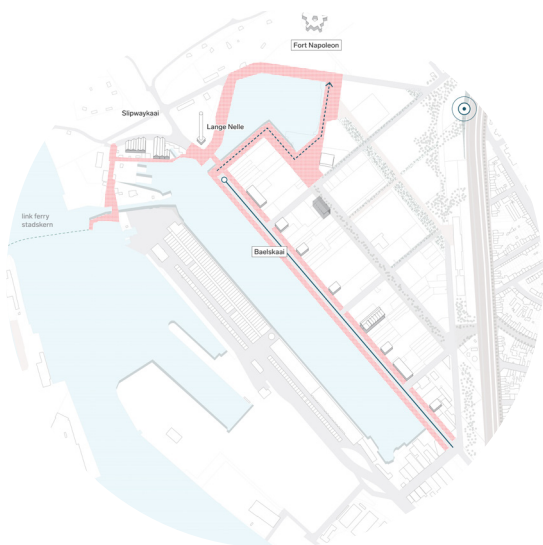
Struicturelementen voor een robuuste en flexibele structuur.

De structuurschets verheldert hoe toekomstige ontwikkelingen vorm kunnen geven aan een circulair district en juist als hefboom kunnen ingezet worden om de functionaliteit te maximaliseren en leesbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te verhogen. De structuurschets is geen eindbeeld, maar een wervend kader voor toekomstige ontwikkelingen die cruciale ruimtelijke identiteiten en relaties benoemt. De ontwikkeling van de Frima-site en de percelencluster rond 0.666 zijn bijvoorbeeld cruciaal om de gewenste open ruimte structuur vanaf de E. Moreauxlaan en de duinengordel door te trekken tot aan de Baelskaai. Deze open ruimte structuur is belangrijk vanuit het oogpunt van functionele en verkeerskundige organisatie, maar evenzeer vanuit een opportuniteit om de biodiversiteit en de ecologische waarde uit de duinengordel over de site heen te trekken. Open ruimte zal ook een structurerende rol spelen om water zoveel mogelijk te hergebruiken, op te vangen en zichtbaar te maken in het openbaar domein.

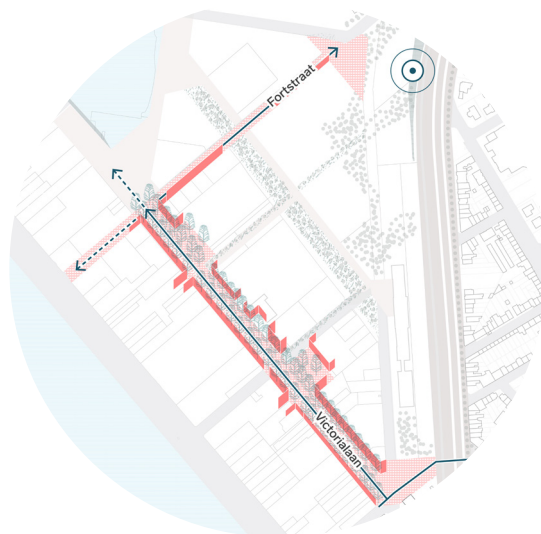
De structuurschets is ook een kader om bewuste keuzes te maken inzake programma-ontwikkeling op schaal van de wijk, bouwblok en straat. Op schaal van de wijk wordt er gezocht naar strategische locaties en verbindingen met de andere wijken waar culturele en sociale uitwisseling mogelijk is.



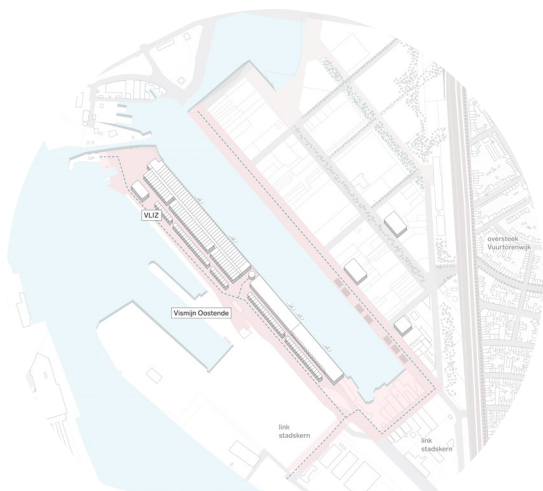




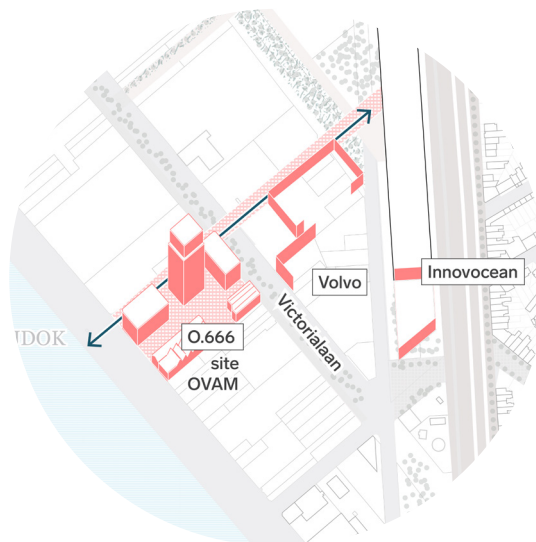
kusttoerisme
kades + oevers



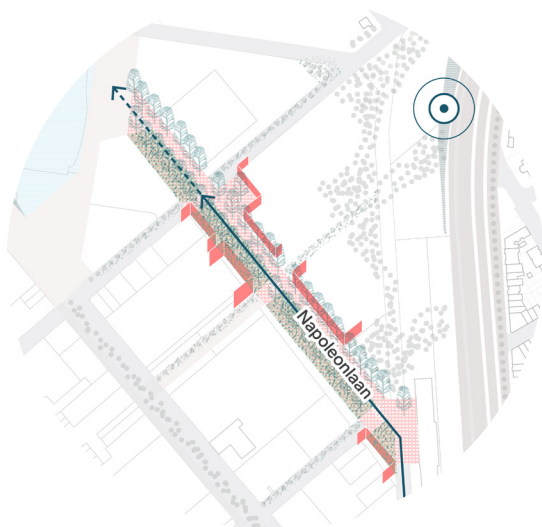
residentieel-economisch raakvlak
Victorialaan + Fortstraat



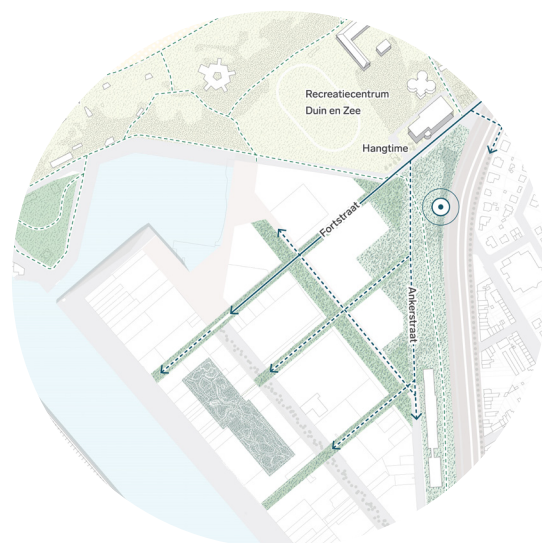
visserij
kades dok



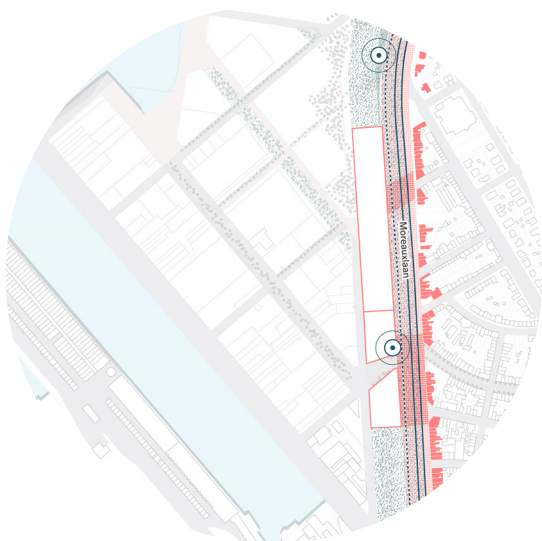
**katalysator kop Liefkemoresstraat
+ O.666 OVAM**



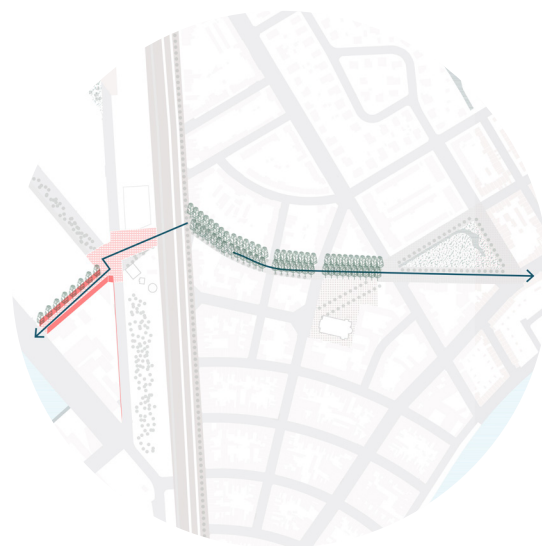
Napoleonlaan



recreatie en ontspanning
Groen Lint



Moreauxlaan
Ecologisch en Wijk integratie



wijklink Vuurtorenvlak
Jacobsenstraat

4.3 Ruimtelijke strategieën

Het strategisch kader werd verder uitgewerkt binnen de structuren die eerder binnen het ruimtelijk kader werden vastgesteld. Het strategisch kader wordt opgebouwd rondom vijf kernstrategieën die betrekking hebben op de verschillende, maar complementaire ruimtelijke lagen: (1) ontwerpen met bodem en ondergrond, (2) duurzame mobiliteit aanmoedigen, (3) verbeteren van de kwaliteit en capaciteit van de open ruimtes, (4) circulaire bouw bevorderen, en (5) inzetten op strategisch economische verweving. Door elk van de lagen die de bebouwde omgeving vormen aan te pakken, wordt duidelijk hoe de afzonderlijke lagen moeten worden benaderd zonder de potentiële synergiën tussen verschillende ruimtelijke kenmerken en materiaalstromen uit

het oog te verliezen. Op deze manier worden de complexiteit en het potentieel van de stedelijke ontwikkeling in aanmerking genomen.

Specifiek wordt elk van de strategieën verder uitgewerkt tot een reeks concrete acties die moeten worden ondernomen en een visie die moet worden geïmplementeerd. Op deze manier wordt een matrix van acties gedefinieerd om de ruimtelijke en functionele mogelijkheden voor een geïntegreerde ontwikkeling duidelijk af te bakenen, waarbij ook rekening wordt gehouden met de individuele en systemische gevolgen van elke actie voor de verschillende hulpbronnenstromen (energie, water, biodiversiteit, materiaal en programma).

E



D



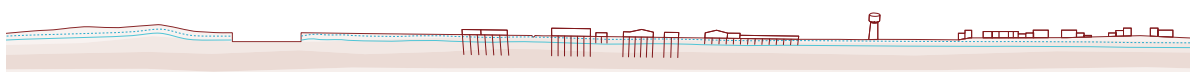
C



B



A



A

Ontwerpen met bodem en ondergrond

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de noodzaak om vervuilde bodems te saneren. Een centraal netwerk voor nutsvoorzieningen in de straten, met vertakkingen per bouwblok, voorziet in aan- en afvoer van stromen per bouwblok. Vanuit de problematiek van de bodemvervuiling en de gewenste optimalisatie van uitwisseling van stromen is een aanpak op niveau van het bouwblok in plaats van het perceel gewenst.

B

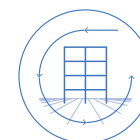
Duurzame mobiliteit aanmoedigen

Een logistieke lus maakt elk bouwblok bereikbaar voor goederen en personen, maar vrijwaart tegelijkertijd bepaalde straten van permanent verkeer en parkeren. Met een mobiliteitshub aan de Victorialaan wordt de intermodaliteit verbeterd. Van hieruit is het hele projectgebied goed bereikbaar door actieve verplaatsingen (e-bikes, fiets, cargofietsen, steps, te voet, ...).

C

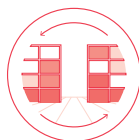
Verbeteren kwaliteit en capaciteit open ruimtes

De open ruimte behoudt de basisfunctionaliteit om parkeren, laden, lossen en stockage optimaal in te richten, maar is tevens een publiek domein dat andere doelpublieken en ondersteunende functies aantrekt en een plaats geeft. Een groenblauwe structuur geeft identiteit aan het stratenpatroon en biedt plaats aan een buffering van regenwater, zoals al gedeeltelijk is gerealiseerd in de Victorialaan.

D

Circulaire bouw bevorderen

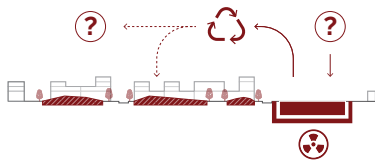
Industrieel waardevol erfgoed wordt adaptief hergebruikt. Nieuwe gebouwen worden schematisch voorgesteld als slimme, modulaire casco's die inspelen op de vraag naar flexibiliteit en aanpasbaarheid op langere termijn.

E

Strategisch economische verweving

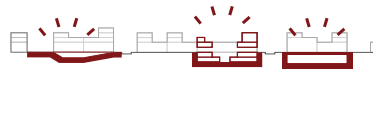
Verweving betekent niet een generiek menging van allerlei functies. In deze conceptfase worden suggesties gedaan inzake percentages menging per bouwblok, in functie van de identiteit van assen, kwaliteiten van patrimonium en behoeftes van de wijk en omliggende buurten.

A. Ontwerpen met bodem en ondergrond



A.1

Bodemsanering bevorderen
+ Hergebruik van niet-
verontreinigde, afgegraven grond



A.2

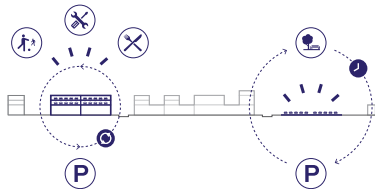
Ondergrond betrekken
in stedelijk ontwerp



A.3

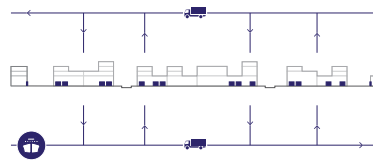
Ontwerpen van funderingen
in overeenstemming met
de bodemstabiliteit

B. Duurzame mobiliteit aanmoedigen



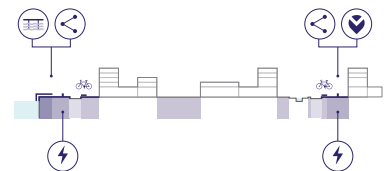
B.1

Adaptieve parkeeroplossingen



B.2

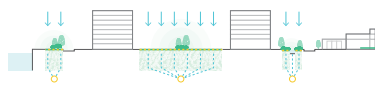
Slimme logistieke lus



B.3

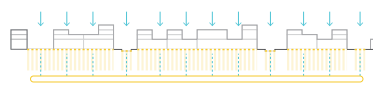
Ondersteunen van infrastructuur
voor alternatieve vervoersmiddelen

C. Verbeteren kwaliteit en capaciteit open ruimtes



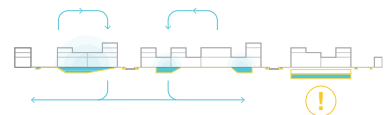
C.1

Meer zachte / groene oppervlakken



C.2

Vergroot de doorlaatbaarheid
van verharde oppervlaktes



C.3

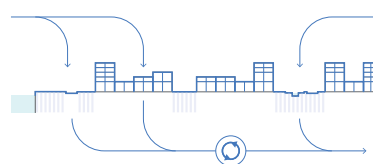
Voorzien van ruimte voor
waterbuffering

D. Circulaire bouw bevorderen



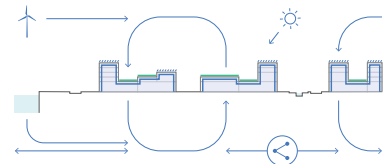
D.1

Bouwen met modulaire en
flexibele structuren



D.2

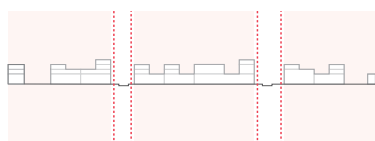
Circulair bouwen en het
hergebruiken van materialen



D.3

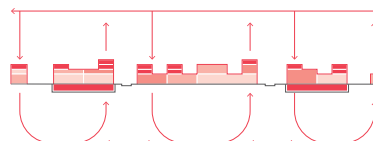
Energieneutrale gebouwen

E. Strategisch economische verweving



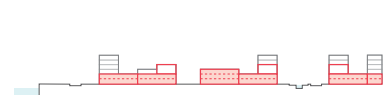
E.1

Ontwerpen op maat van de
wijk, het stedelijk weefsel



E.2

Verweven van verscheidene functies

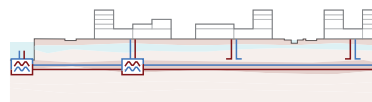


E.3

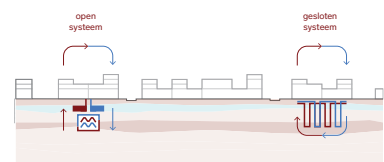
Plinten - verweven van private
en publieke functies binnenin
éénzelfde gebouw



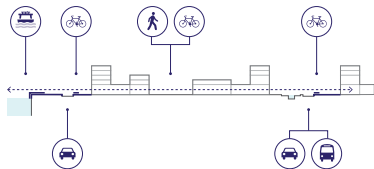
A.4
Multifunctionele nutsnetwerken
aanmoedigen



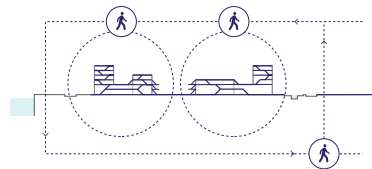
A.5
Geothermie + Aquathermie



A.6
WKO Warmte Koude Opslag



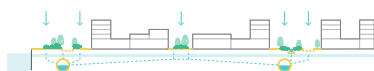
B.4
Intermodaliteit



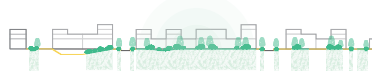
B.5
Bouw omgevingen en gebouwen
die actieve routes bevorderen



B.6
Voetgangersgericht langzaam
verkeer omgeving



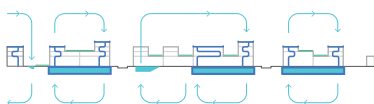
C.4
Ontwerpen van open waterafvoer-
en infiltratiesystemen



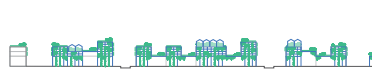
C.5
Ontwerpen van kwalitatief
groene, open ruimtes



C.6
Multifunctionele, flexibele en
collectieve open ruimtes



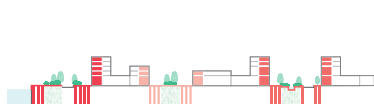
D.4
Opslag en hergebruik
van hemelwater



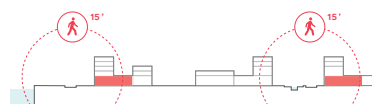
D.5
Voorzien van groene daken en gevels



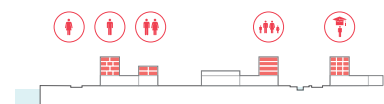
D.6
Adaptief hergebruik van
bestaande structuren



E.4
Synergie tussen open ruimtes
en de urbane context



E.5
Promotie van dagelijkse diensten
binnen een straal van 15 minuten



E.6
Betaalbare en gemengde
woningtypologieën

FASE 2

Ontwerpend onderzoek:
Zoektocht naar een ontwikkelingsvisie
voor Linkeroever



5. GEDETAILEERDE LEZING BESTAANDE TOESTAND

De visie voor Oosteroever is zorgvuldig opgebouwd uit de lokale omstandigheden en kansen die in het analytische proces werden onderzocht. Dit benadrukt het belang van de koppeling van analytische en conceptuele processen, met als doel om een geïntegreerde en een contextuele visie voor de locatie op te maken.

Het conceptuele kader voor de ontwikkeling van Oosteroever is ontstaan uit de analyse van de lokale en regionale omstandigheden, en de hoge ambitie om een circulaire wijk te ontwikkelen. Het kader is opgebouwd uit een drieledige methodologie:

1. Een economische roeping: definitie van de economische identiteit van de site via dialoogmodellen met belanghebbenden
2. Een ruimtelijk kader: elementen die een flexibele structuur definiëren om de ontwikkeling zo goed mogelijk te integreren met zijn context
3. Een strategisch kader: systemische strategieën die specifieke acties omkaderen die gerealiseerd moeten worden in de richting van een circulaire ontwikkeling.

Deze drieledige methodologie werd in nauwe samenwerking met de betrokken stakeholders gevolgd en uitgevoerd en leidde tot een gemeenschappelijke ambitie voor de toekomst van de locatie.

De conclusies van de samenwerking met de lokale actoren werden vertaald in een gemeenschappelijke visie voor de site en steunde op de volgende vier ambitieniveaus:

1. Maritiem District
2. Economische pool
3. Cultuur en Recreatie
4. Wonen en Dagelijkse activiteiten

In andere woorden kan de visie voor de site samengevat worden als: Ontwikkelen van de maritieme identiteit van de site, verkennen van economische mogelijkheden voor circulaire activiteiten, en ook culturele en recreatieve functies.

De werking van de site als een economische zone is erg belangrijk, en wordt benadrukt in de visie als een hoofdkenmerk dat moet worden versterkt. Bijkomend is ook de verweving van functies binnen de site zeer belangrijk, aangezien deze verweven functies de integratie van de economische site met het omliggende woonweefsel (zoals de Baelskaai ontwikkelingen, Vuurtorenwijk etc.) en de natuurlijke landschappen kunnen bevorderen.

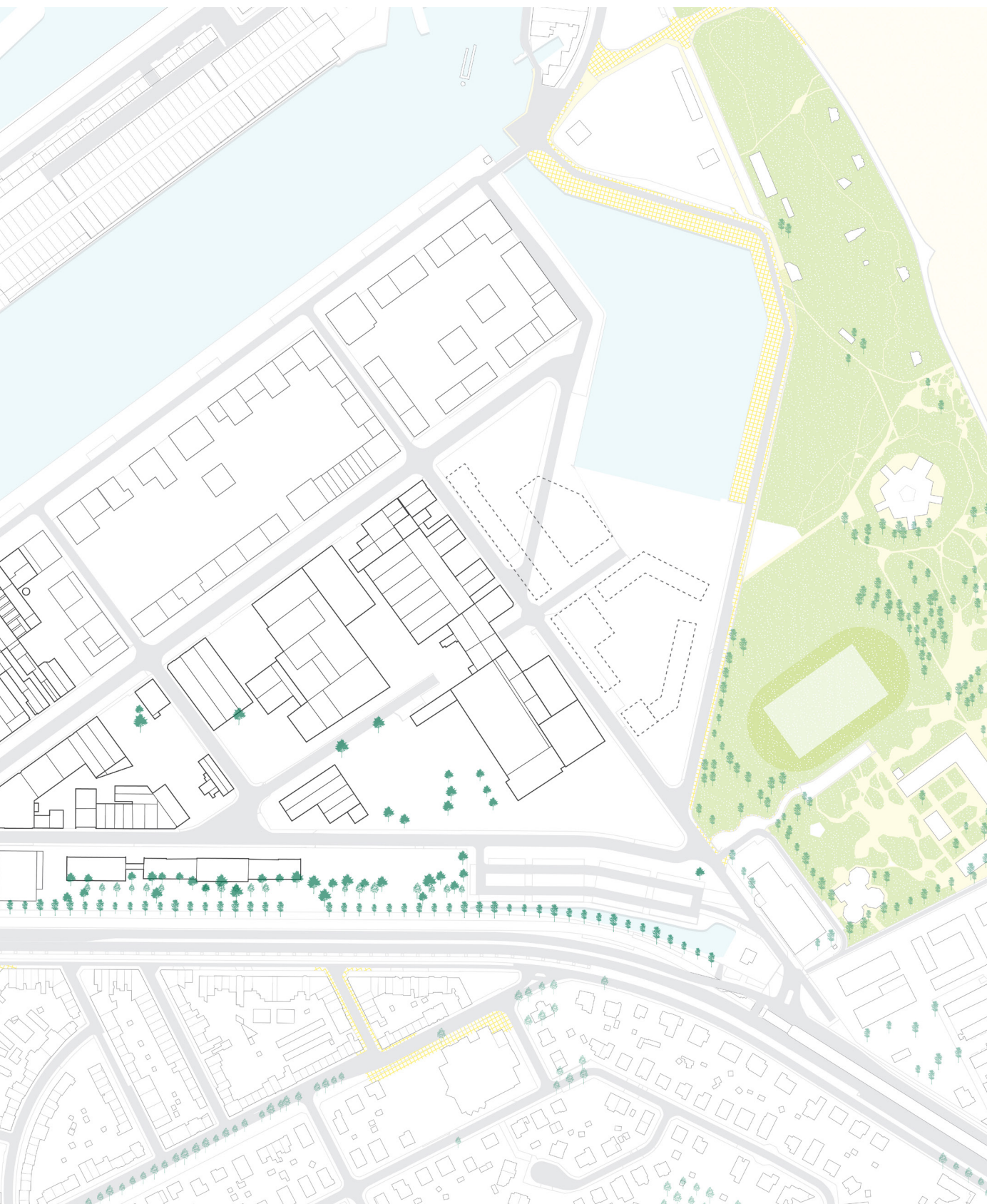
5.1 Transformatie van het bestaande weefsel

5.1.1 Bestaande situatie

De huidige morfologie van het gebied wordt gevormd door verschillende typologieën van gebouwen, door kleine en grote economische activiteiten, en door de nieuwbouw woontorens.

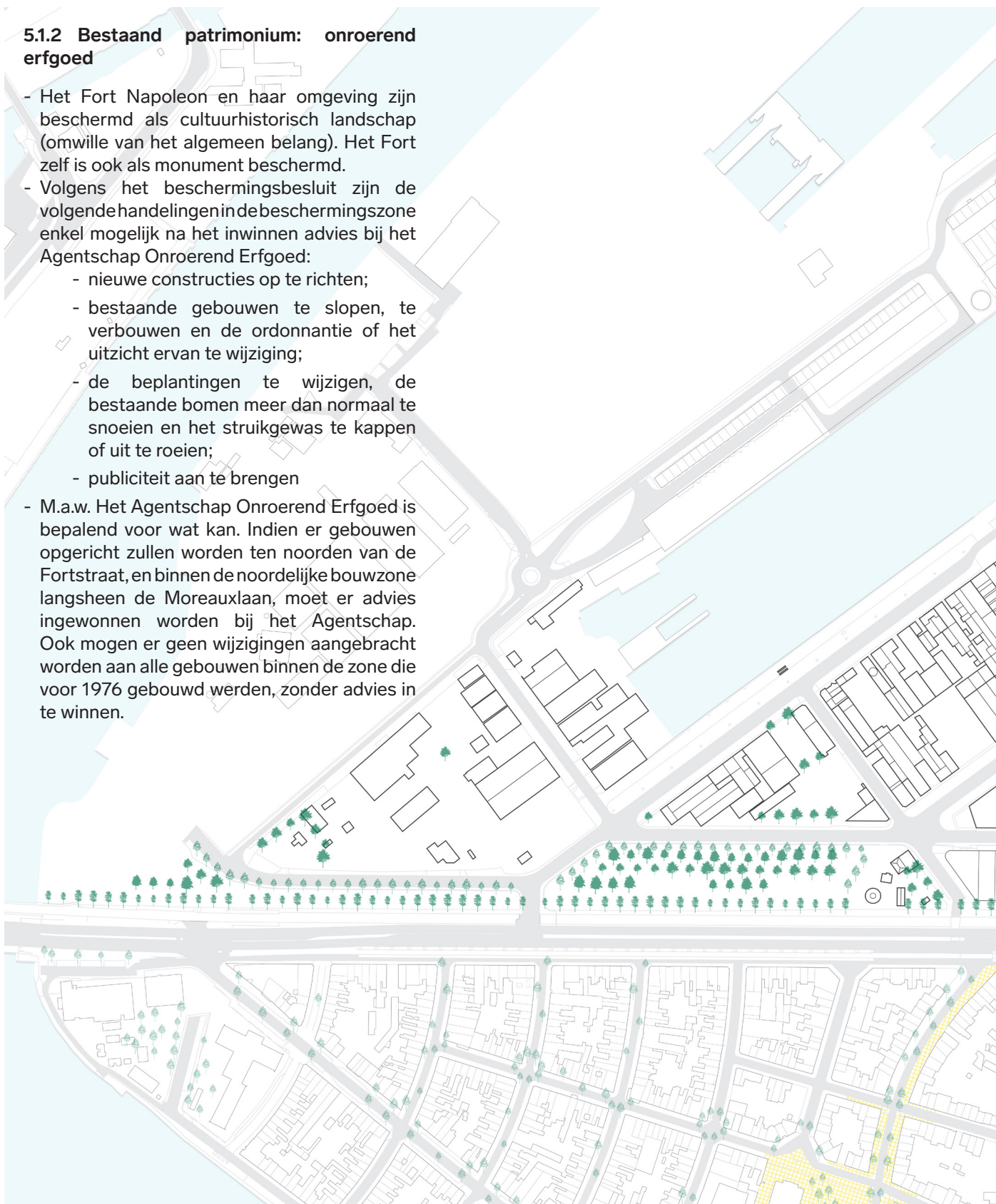
Wat de wegeninfrastructuur betreft, bieden de grote straten een opportuniteit voor de inrichting van grotere voetgangerszones, en groenblauwe ruimten. Hierbij is vooral de integratie van de omliggende landschapsstructuren een belangrijke opportuniteit. Zo kan de site ontwikkeld worden tot een performant baken in het groot ecosysteem van Oostende.

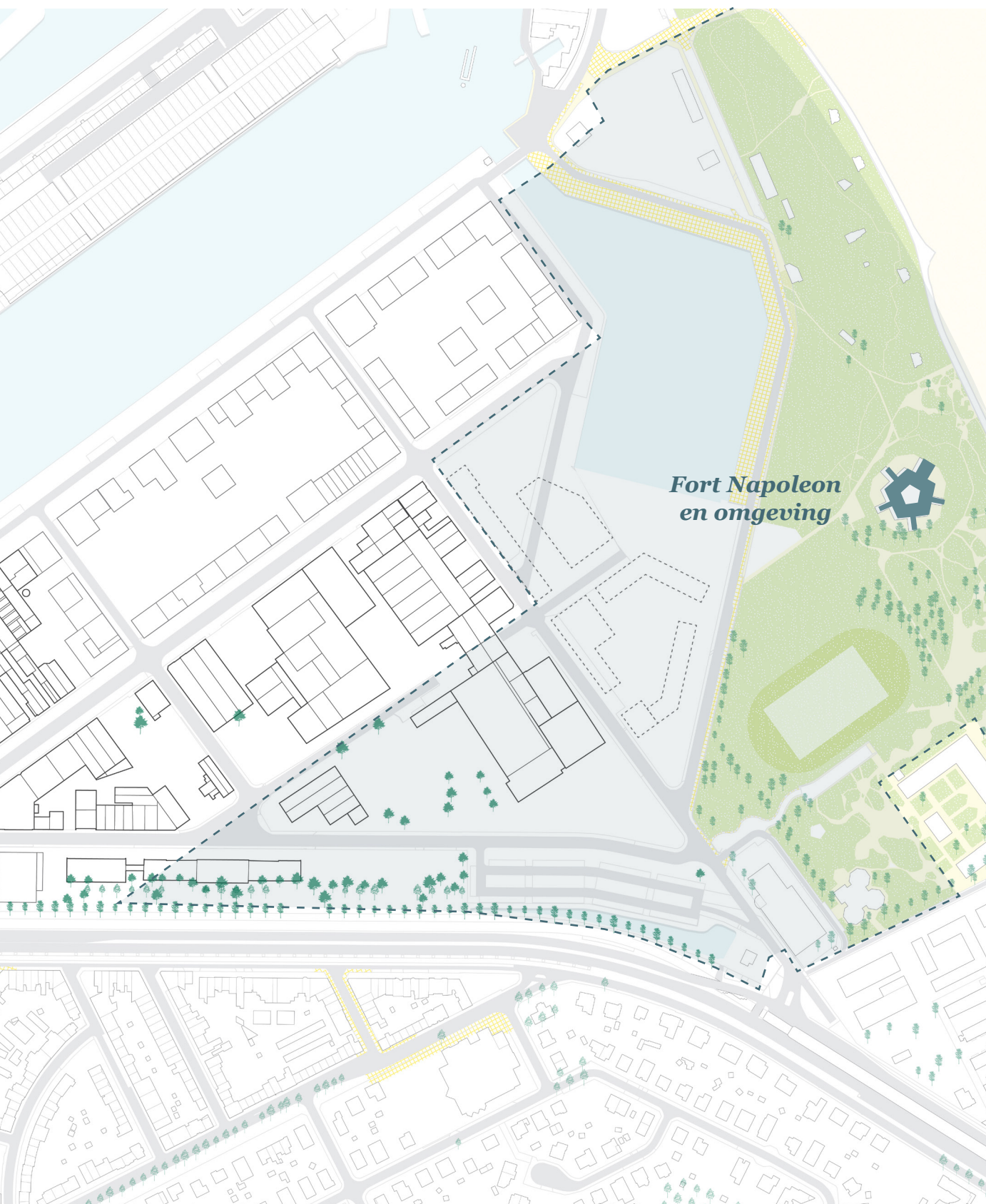




5.1.2 Bestaand patrimonium: onroerend erfgoed

- Het Fort Napoleon en haar omgeving zijn beschermd als cultuurhistorisch landschap (omwille van het algemeen belang). Het Fort zelf is ook als monument beschermd.
- Volgens het beschermingsbesluit zijn de volgende handelingen in de beschermingszone enkel mogelijk na het inwinnen advies bij het Agentschap Onroerend Erfgoed:
 - nieuwe constructies op te richten;
 - bestaande gebouwen te slopen, te verbouwen en de ordonnantie of het uitzicht ervan te wijzigen;
 - de beplantingen te wijzigen, de bestaande bomen meer dan normaal te snoeien en het struikgewas te kappen of uit te roeien;
 - publiciteit aan te brengen
- M.a.w. Het Agentschap Onroerend Erfgoed is bepalend voor wat kan. Indien er gebouwen opgericht zullen worden ten noorden van de Fortstraat, en binnen de noordelijke bouwzone langs de Moreauxlaan, moet er advies ingewonnen worden bij het Agentschap. Ook mogen er geen wijzigingen aangebracht worden aan alle gebouwen binnen de zone die voor 1976 gebouwd werden, zonder advies in te winnen.





5.1.3 Bestaande bebouwing

- Welke gebouwen strategisch zijn om te herbestemmen werd bepaald a.d.h.v. een *desk study*. De volgende kwaliteiten werden afgetoetst:

- architecturale beeldkwaliteit
- circulaire potenties - de mogelijkheid voor hergebruik van de gebouwstructuur
- mogelijkheid tot 'optopping'
- de huidige staat van de gebouwstructuur
- densiteit en compactheid

De diversiteit van de bouwtypologieën op de site werd geëvalueerd met als doel om een strategie uit te stippelen voor de verdichting van het economisch weefsel van de site. De transformatie van het bestaande bebouwde weefsel wordt gestuurd door middel van drie acties;

1. Bepaling van de te verwijderen gebouwen: het sloopproces moet zorgvuldig worden aangepakt om het hergebruik of de recycling van de bouwmaterialen ter plaatse of binnen de regio te optimaliseren;

2. Optopping van gebouwen: Lage gebouwen met grote daken en robuuste structuren worden geselecteerd om te worden opgetopt met nieuwe bouwvolumes, glastuinbouw voor stadslandbouw of sportinfrastructuur;
3. Adaptief hergebruik of renovatie van verouderde gebouwstructuren of waardevolle erfgoedelementen.

De morfologie van de nieuwe economische gebouwen (die binnen de verdichtingsstrategie passen) werd zo gekozen om een soepele gradiënt te bevorderen tussen de nieuwe hogere woonontwikkelingen en het bestaande economische weefsel. Daarboven geeft dit ook meer opportuniteiten om de site te gaan ontwikkelen als hoogwaardige circulaire wijk met innovatief gebruik van het bestaande en nieuwe bebouwde weefsel.

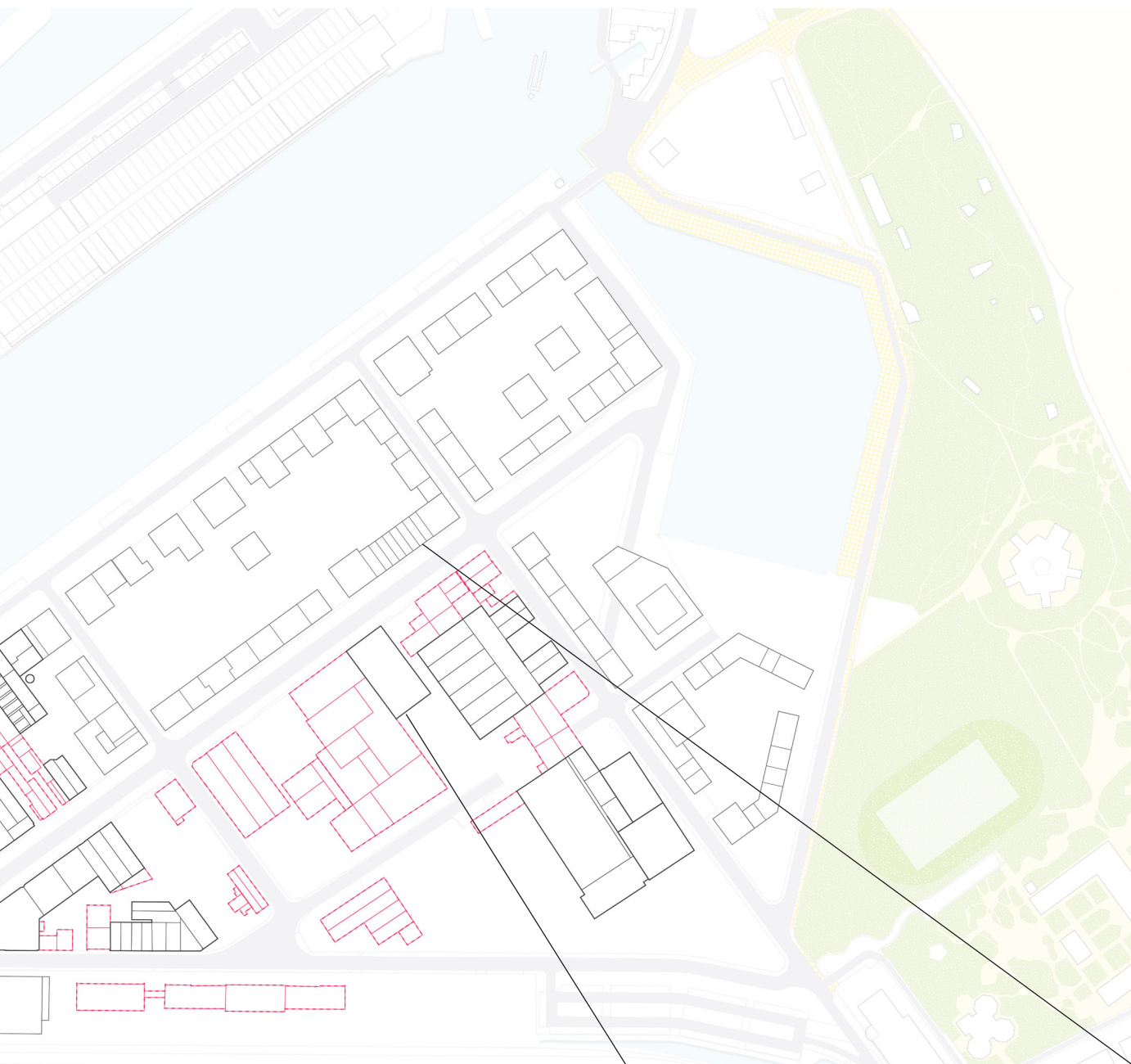
- 
-  Strategische gebouwen met circulaire potenties, als hefboom
 -  Overige gebouwen



beeldbepalend gebouw



circulaire potentie en mogelijkheid tot 'optopping'



beeldbepalend gebouw en
circulaire potenties



beeldbepalend gebouw en
circulaire potenties

5.1.4 Bestaande infrastructuur

De transformatie van de bestaande straten heeft tot doel een geïntegreerde en duurzame vervoersinfrastructuur te bevorderen die beantwoordt aan de behoeften van de nieuwe gebruikers van de site. De straten kunnen transformeren door middel van strategieën zoals de introductie van slimme logistieke lussen, voetgangersgeoriënteerde straten, gedeelde mobiliteit, groene infrastructuur, enz.

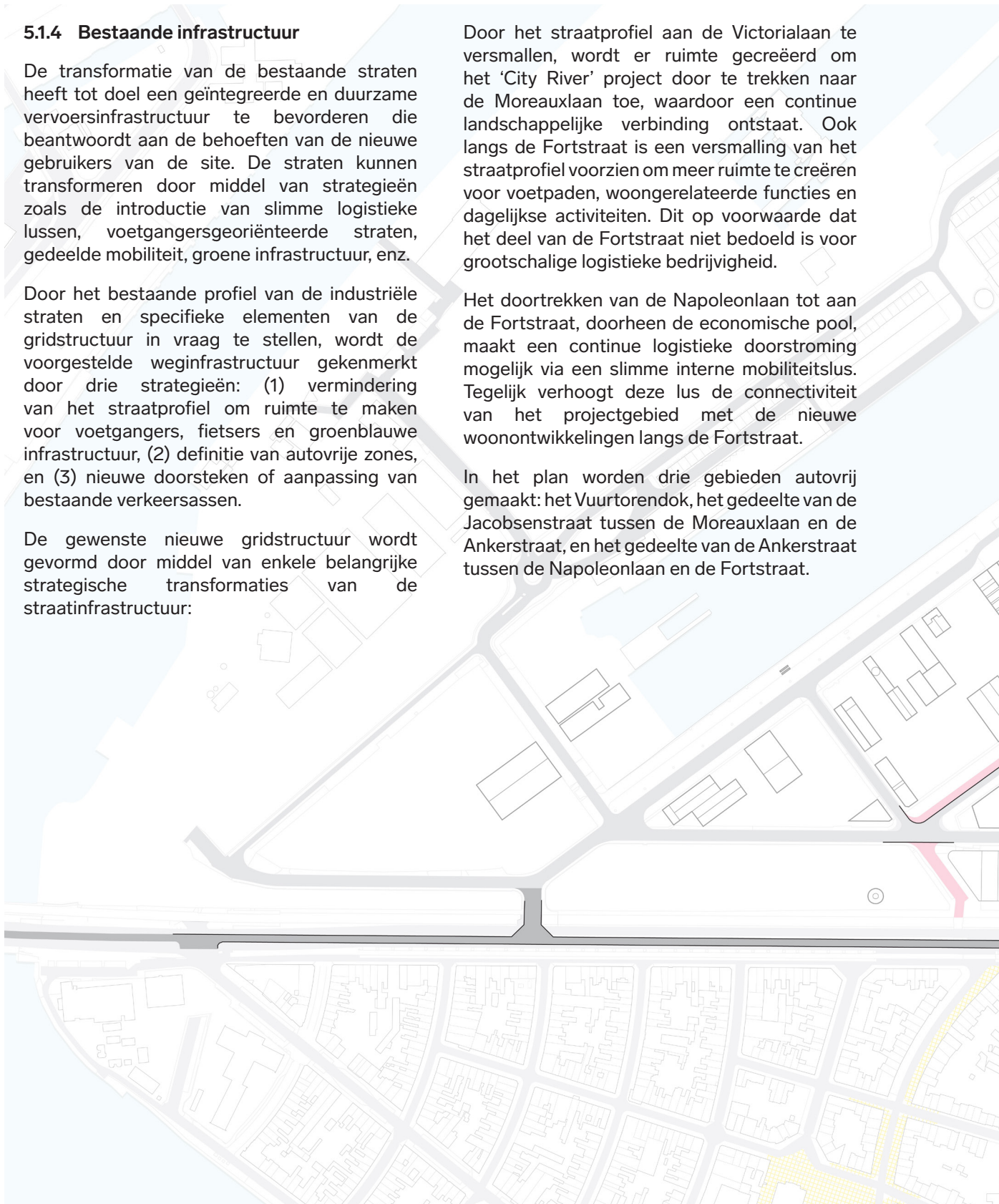
Door het bestaande profiel van de industriële straten en specifieke elementen van de gridstructuur in vraag te stellen, wordt de voorgestelde weginfrastructuur gekenmerkt door drie strategieën: (1) vermindering van het straatprofiel om ruimte te maken voor voetgangers, fietsers en groenblauwe infrastructuur, (2) definitie van autovrije zones, en (3) nieuwe doorsteken of aanpassing van bestaande verkeersassen.

De gewenste nieuwe gridstructuur wordt gevormd door middel van enkele belangrijke strategische transformaties van de straatinfrastructuur:

Door het straatprofiel aan de Victorialaan te versmallen, wordt er ruimte gecreëerd om het 'City River' project door te trekken naar de Moreauxlaan toe, waardoor een continue landschappelijke verbinding ontstaat. Ook langs de Fortstraat is een versmalling van het straatprofiel voorzien om meer ruimte te creëren voor voetpaden, woongerelateerde functies en dagelijkse activiteiten. Dit op voorwaarde dat het deel van de Fortstraat niet bedoeld is voor grootschalige logistieke bedrijvigheid.

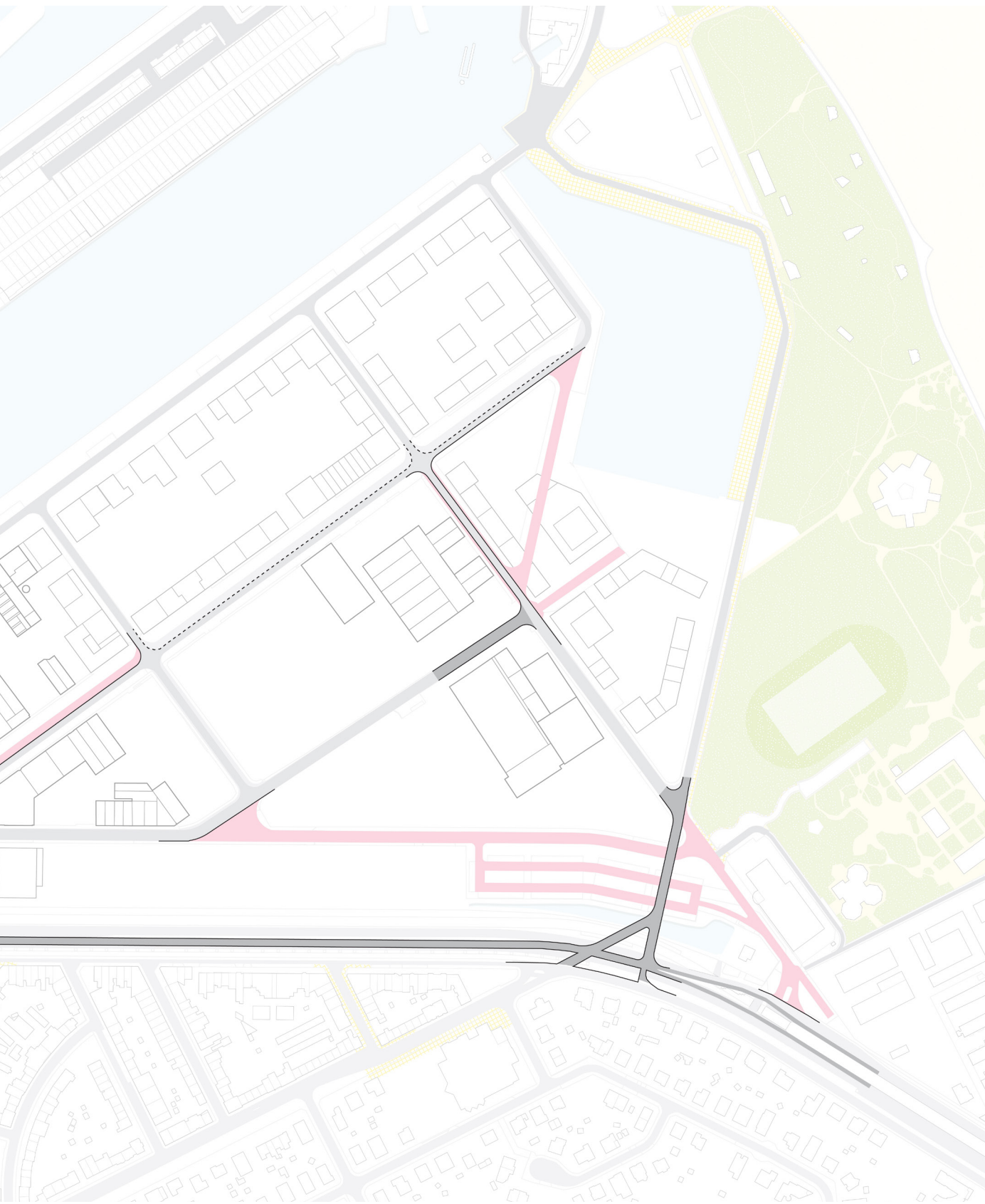
Het doortrekken van de Napoleonlaan tot aan de Fortstraat, doorheen de economische pool, maakt een continue logistieke doorstroming mogelijk via een slimme interne mobiliteitslus. Tegelijk verhoogt deze lus de connectiviteit van het projectgebied met de nieuwe woonontwikkelingen langs de Fortstraat.

In het plan worden drie gebieden autovrij gemaakt: het Vuurtorendok, het gedeelte van de Jacobsenstraat tussen de Moreauxlaan en de Ankerstraat, en het gedeelte van de Ankerstraat tussen de Napoleonlaan en de Fortstraat.



Verhoging autovrije zone

Nieuwe of aangepaste straatas



5.2 Strategisch kader - een systeembenadering

In een volgende stap om een geïntegreerde, circulaire stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, wordt het strategisch kader verder uitgewerkt op basis van de ruimtelijke voorwaarden die in de conceptuele fase zijn ontwikkeld. Dit gebeurt natuurlijk rekening houdend met (de transformatie van) het bestaande bebouwde weefsel en stratennetwerk.

Het strategisch kader wordt uitgewerkt door vijf strategieën, die elk een afzonderlijke laag van de gebouwde omgeving behandelen en tegelijkertijd ook zoeken naar complementaire kansen in andere dimensies:

- (A) Ontwerpen met bodem en ondergrond
- (B) Duurzame mobiliteit
- (C) Verbeteren kwaliteit en capaciteit open ruimtes
- (D) Circulaire bouw bevorderen
- (E) Strategisch economische verweving

Op de volgende bladzijden illustreren we hoe elk van deze strategieën wordt vertaald in een specifieke laag van het plan. Gezamenlijk ontwikkelen de strategieën een meerlaagse visie voor de gewenste geïntegreerde en circulaire stedelijke ontwikkeling.





A

Ontwerpen met bodem en ondergrond



Bodemsanering



Multi-utility netwerk

Elektriciteit, warmte, water, data



Open lucht

Gesloten



Ondergronds

waterbeheersysteem

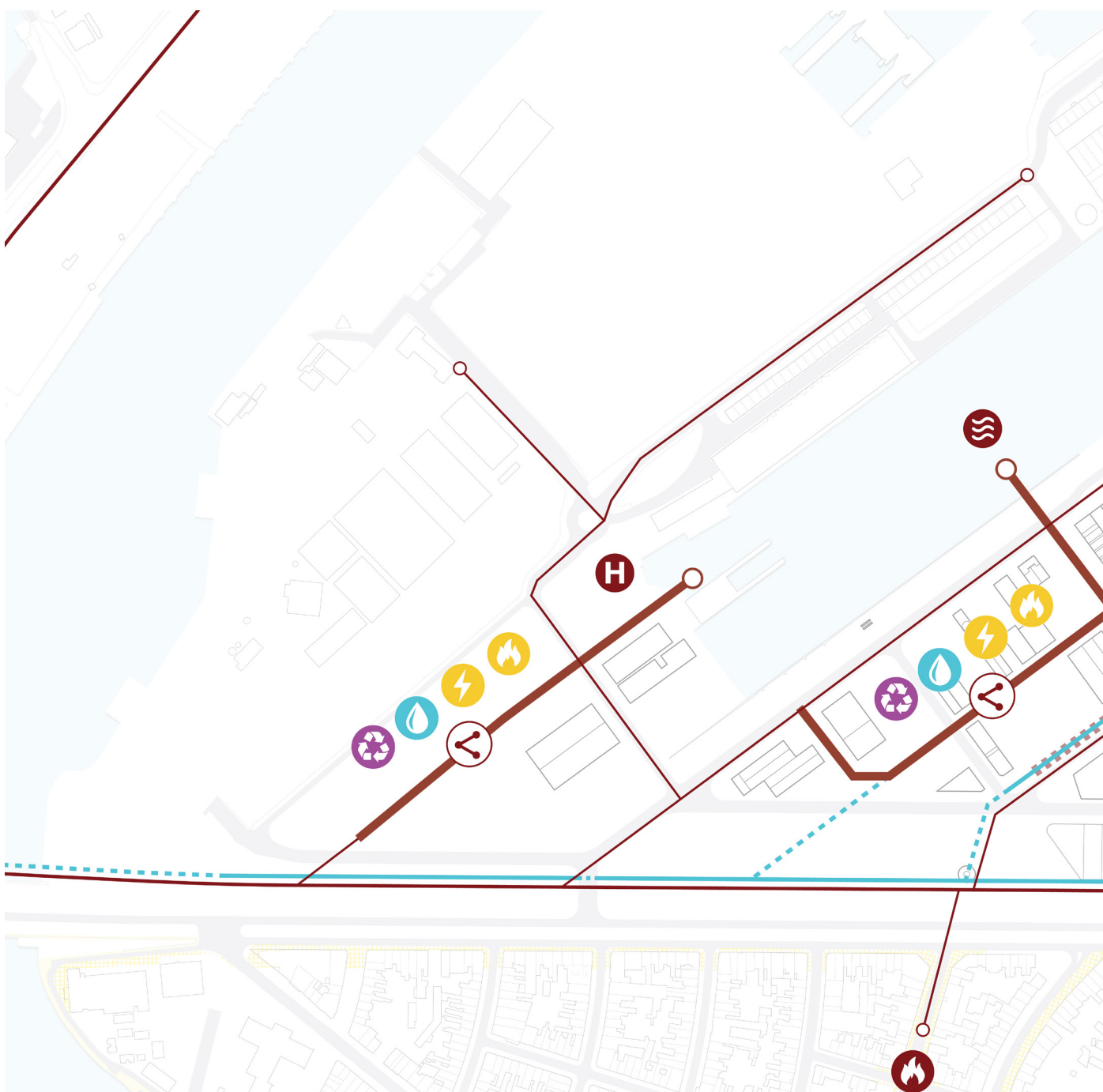


Gedeelde infrastructuur

5.2.1 Ontwerpen met bodem en ondergrond

Technische infrastructuur - Op het niveau van de locatie voorziet het plan een multi-utility nutsnetwerk, ontworpen via een slim en efficiënt (energie)systeem, dat diensten levert zoals water, warmte, elektriciteit en data. Een dergelijk systeem is ook verantwoordelijk voor de uitwisseling van energiebronnen tussen het projectgebied en het omliggend stedelijk weefsel. Zo kan bijvoorbeeld de (rest)warmteproductie van de economische activiteiten in de haven gekoppeld worden aan de warmtevraag van de Vuurtorenwijk, d.m.v. een warmtenet.

Op niveau van de bouwblokken worden gedeelde nutsnetwerken voorzien om de lokale



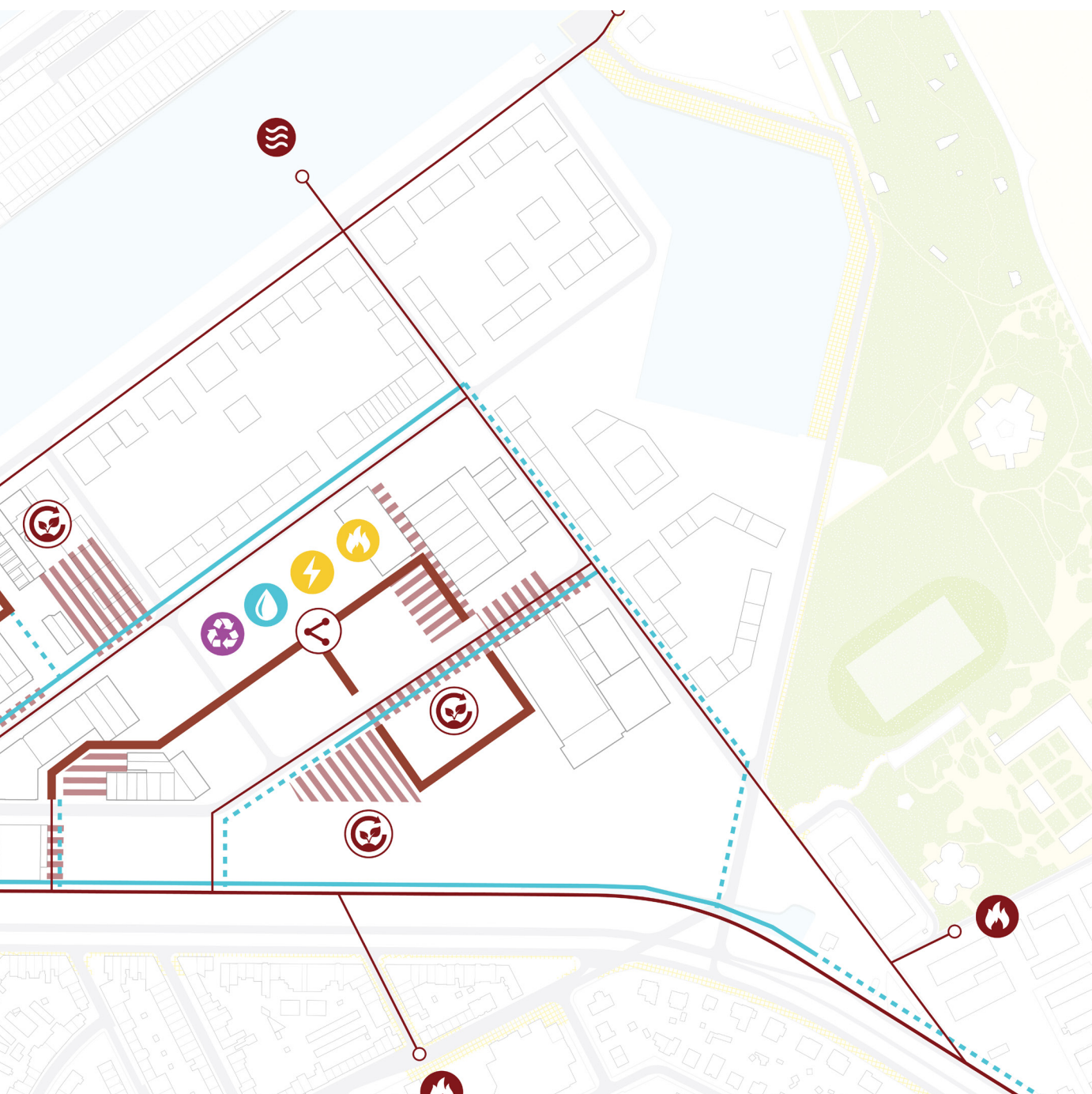
uitwisseling van warmte en andere bronnen mogelijk te maken. Deze bronnen worden binnen het projectgebied zelf geproduceerd en gaan vaak anders verloren of worden 'verspild'. Het aanbieden van een dergelijk korte-ketennetwerk bevordert de mogelijkheden voor aanvullende circulaire activiteiten die ook op de locatie kunnen thuishoren.

Bodem - Ten gevolge van verontreinigende stoffen worden specifieke locaties aangewezen voor bodemsaneringsstrategieën om de kwaliteit van het ondergrondse ecosysteem te verbeteren.

Energie - Het opzetten van een multi-utility nutsnetwerk, evenals de gedeelde nutsnetwerken op bouwblokniveau,

vergemakkelijken de verkenning en het gebruik van de aanwezige lokale energiebronnen zoals aquathermie, geothermie, alsook warmte- en energieopslag. De totstandbrenging van deze gedeelde netwerken en systemen verhoogt de kritische massa van dergelijke circulaire oplossingen en verhoogt ook de haalbaarheid ervan.

Water - Er worden twee gesloten systemen gedefinieerd om de waterstromen ter plaatse te beheren. Enerzijds is er de stroom voor het zoete water, en anderzijds de stroom voor het zoute water. Beide stromen dienen gescheiden te worden om verzilting tegen te gaan.





B

Duurzame mobiliteit aanmoedigen

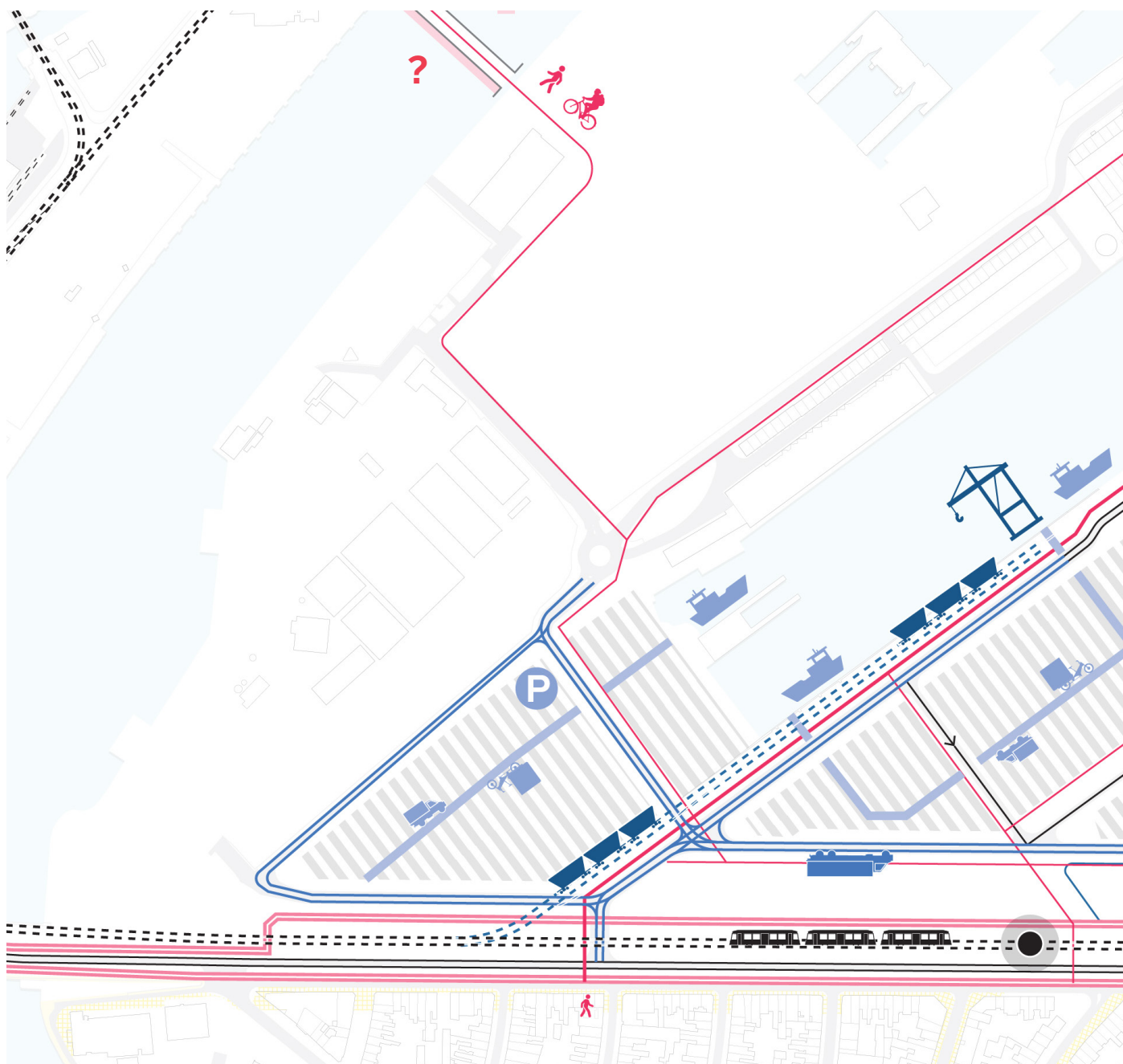
- Auto netwerk
 - Zacht netwerk
Fiets en Voetganger
 - Grote voertuigen
 - Kleine voertuigen
 - Fietssnelweg
- Logistiek*

5.2.2 Duurzame mobiliteit aanmoedigen

Zware mobiliteit - De nieuwe wegenstructuur is ontworpen om de prestaties van de nieuwe functies te optimaliseren. In die zin wordt de toegankelijkheid voor gemotoriseerd vervoer beperkt tot twee punten langs de Moreauxlaan en één punt aan de Baelskaai, waardoor de logistieke ontsluiting op deze plaatsen geconcentreerd wordt. De langzamere vervoersstromen (zoals voetgangers en fietsers) krijgen zo voorrang in de rest van het projectgebied.

Logistiek - Het logistieke systeem wordt bepaald door verschillende hiërarchieën. Ten eerste is er een duidelijke verkeerslus voor zwaar verkeer (zoals vrachtwagens), die de logistieke ruggengraat vormt van het projectgebied.

Ten tweede zijn er op bouwblokniveau kleinere, interne gedeelde verkeersnetwerken voorzien, die gekoppeld worden aan het bovenliggende mobiliteitssysteem. Dit kleinschaligere verkeersnetwerk bevordert de distributie van producten en middelen op lokaal niveau, bijvoorbeeld door middel van bestelwagens en cargo-bikes.



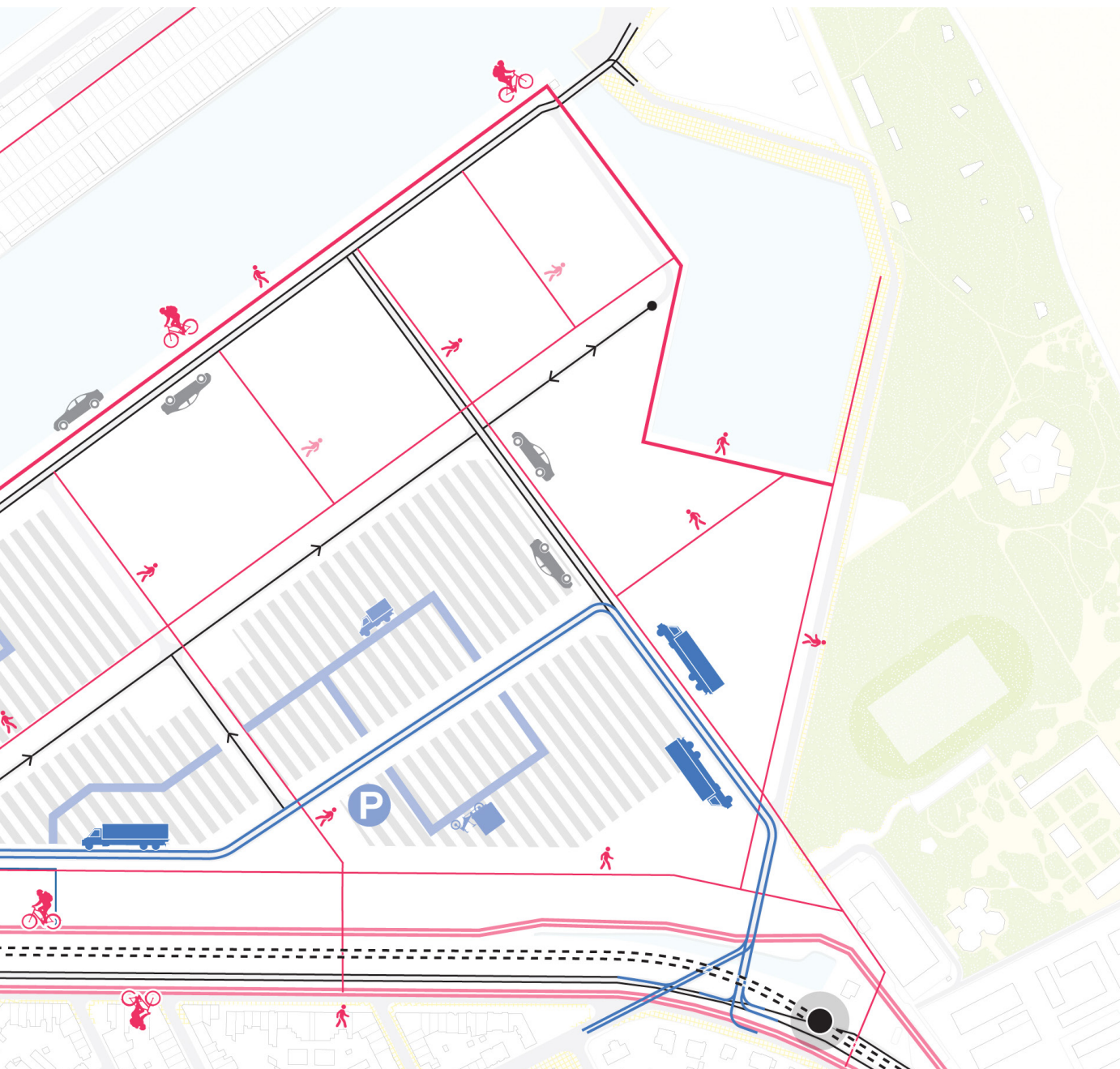
Aanvullend hierop is het Visserijdok gedefinieerd als dé strategische zone voor een duurzamer logistiek alternatief, namelijk transport over water via het Visserijdok. Ook kan een duurzamer logistiek alternatief over land benut en geoptimaliseerd worden, zoals de bestaande spoorlijnen. Deze vormen van transport kunnen helpen om de materiaalstromen niet alleen lokaal, maar ook regionaal te distribueren.

Zachte mobiliteit - Duidelijke paden en doorsteken voor voetgangers en fietsers worden gecreëerd om de verbinding tussen het projectgebied en de omliggende buurten en landschappen te verhogen. Bijkomend zal ook de strategische herinrichting van de Moreauxlaan de fysieke barrière tussen Oosteroever en Vuurtorenwijk trachten te verkleinen. Aan de andere kant van het gebied, ter hoogte van de haven, werd een vraagteken op de kaart gezet op de locatie waar een nieuwe en meer

kwalitatieve verbinding met het stadscentrum mogelijk is. Deze verbinding kan de route naar het projectgebied inkorten en de sociale uitwisseling verbeteren.

Openbaar vervoer - De zachte mobiliteitsstrategie is ook op een bepaalde manier ontworpen zodat ze de connectiviteit met het intermodale systeem kan verbeteren, en dan vooral met het bestaande openbaar vervoer (bus en kusttram).

Parkeren - De noodzakelijke parkeerplaatsen worden geclusterd op strategische locaties, bij voorkeur in flexibele, aanpasbare parkeergebouwen die in de loop der tijd kunnen worden getransformeerd naar een andere invulling. Op deze manier zijn auto's ook veel minder zichtbaar in het straatbeeld en kan dit de kwaliteit en functionele capaciteit van de openbare ruimte ten goede komen.





C

Verbeteren kwaliteit en capaciteit open ruimtes



Harde openbare ruimte



Zachte openbare ruimte

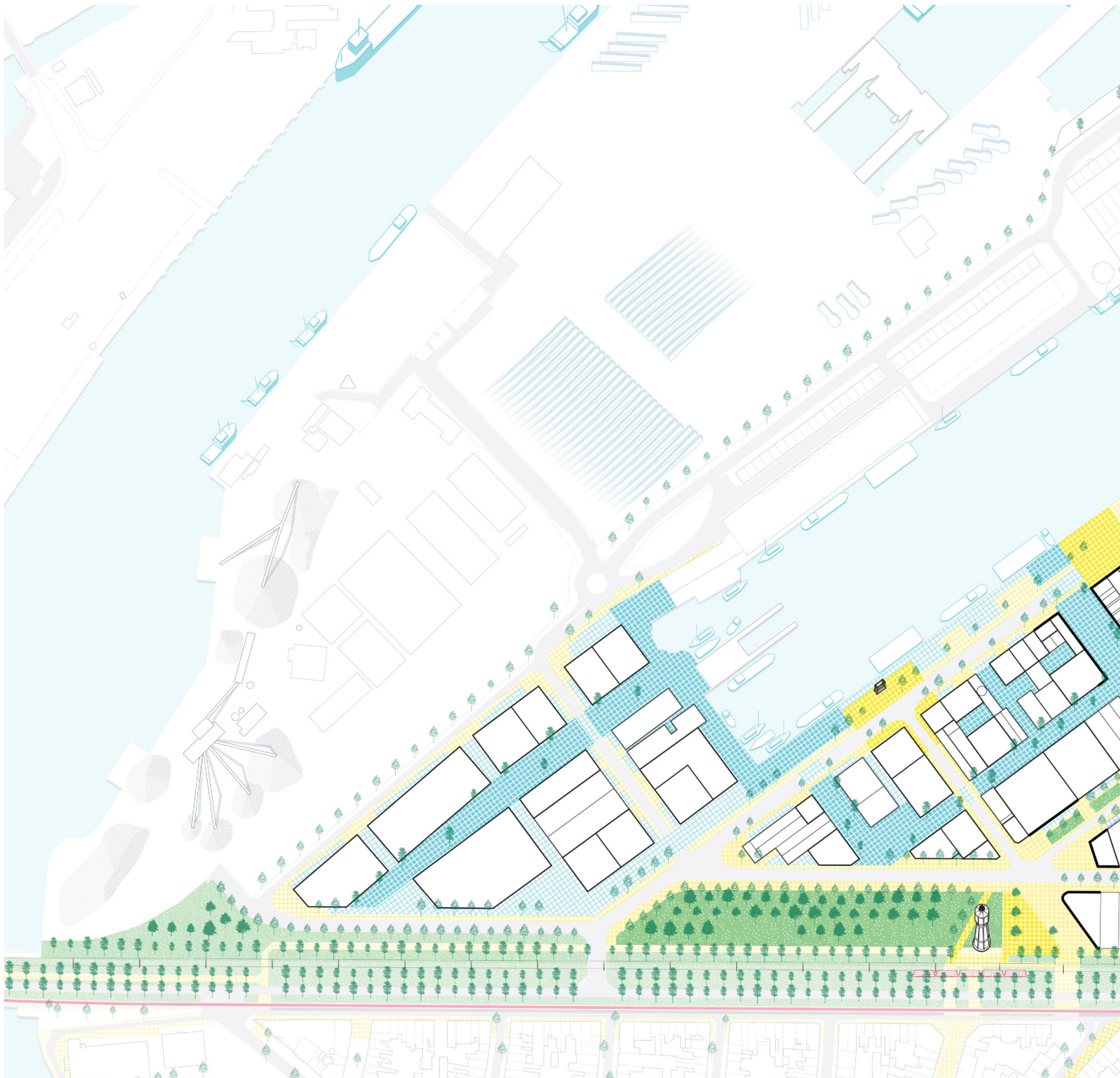


Gedeelde multifunctionele ruimte
Economische open ruimte

5.2.3 Verbeteren kwaliteit en capaciteit open ruimtes

Kwaliteit en capaciteit - Het plan is ontworpen met de volgende doelstellingen op vlak van kwaliteit en capaciteit: het plan wenst (1) de kwaliteit van de verbindingen met haar omgeving verhogen, (2) de prestaties van de open ruimte te verbeteren op vlak van klimaatrobuustheid, (3) de circulaire stromen te vergemakkelijken, en (4) een adaptieve structuur te creëren die inspeelt op de functionele diversiteit van het projectgebied en haar programma.

Structuur van de publieke ruimte - De structuur van de publieke ruimte is opgebouwd rond de bestaande gridstructuur van het masterplan. Hierbij concentreren de belangrijkste publieke ruimten, met de meest dynamische activiteiten, zich rond de weginfrastructuur. Elke publieke ruimte heeft zijn eigen identiteit en manier om de verschillende verkeersstromen te organiseren. Op

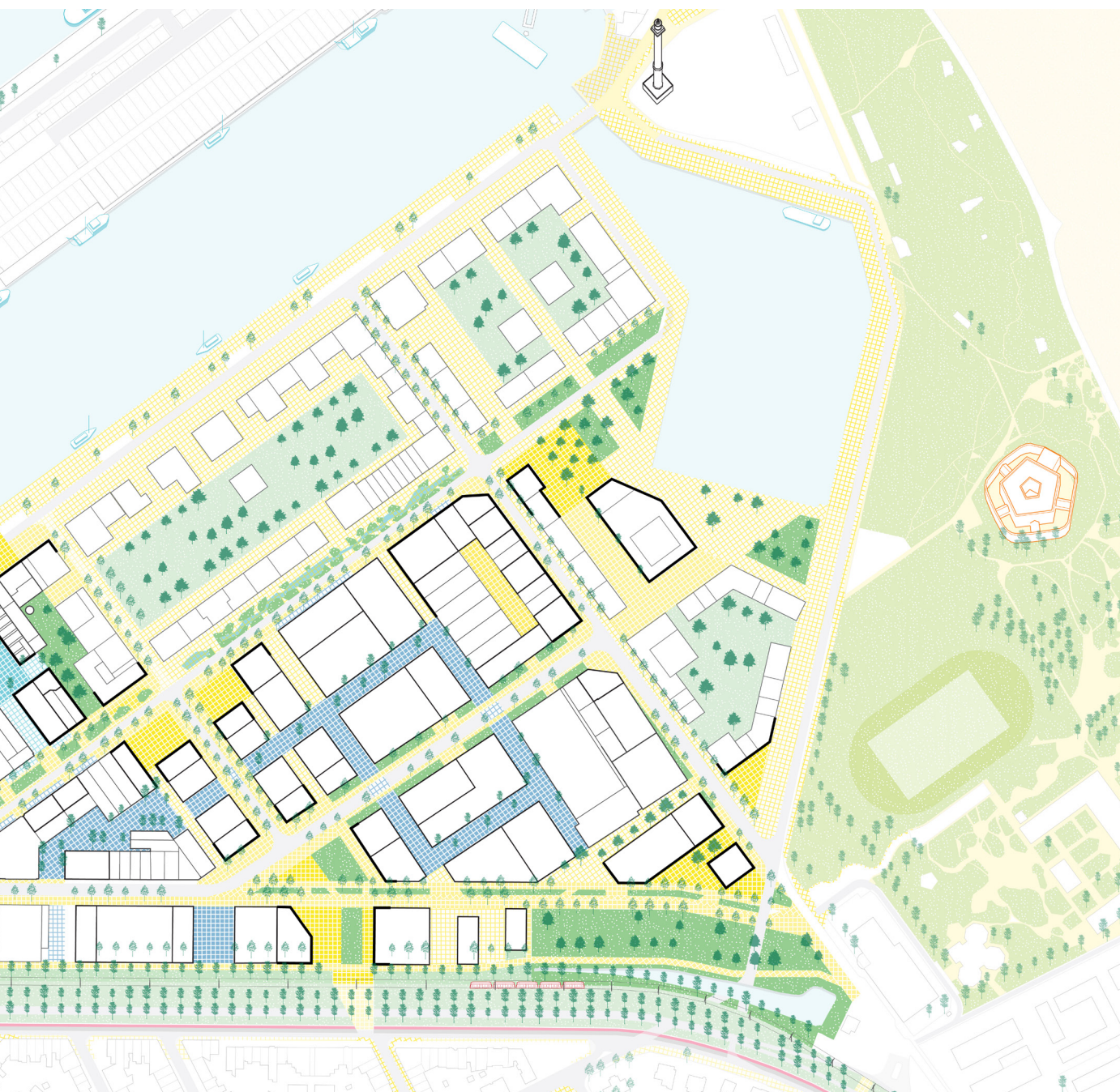


straatniveau ligt de nadruk vooral op het ontwerp van brede voetpaden, die voldoende plaats bieden aan alle gebruikers, op de integratie van groenblauwe structuren (zoals het 'City River' project) en op functionele logistieke zones voor laden en lossen.

Gedeelde ruimten - De in het masterplan ontworpen gedeelde (economische en maritieme) ruimten zijn ook ontworpen om ruimte te bieden aan een collectief systeem van groenstructuren binnen het stedelijk bouwblok. Deze groenstructuren kunnen bestaan uit bomen, wadi's of open groene ruimten die zowel kwaliteit als capaciteit aan de open ruimte geven (d.w.z. verbeteren van de beeldkwaliteit, regenwaterbuffering, verminderen hitte-stress, enz.). De gedeelde ruimten bieden voldoende kansen aan zowel de bedrijvigheid in de

maritieme wijk als die in de economische pool om te profiteren van de kwaliteit van hun ligging. Denk maar aan de aanwezigheid van de kades langs het water, de logistieke ruggengraat, de aangrenzende economische zones etc.

Groenblauwe structuren - Drie hoofdelementen werden in het masterplan ontworpen om het landschap van de site te structureren: (1) het 'City River'-project langs de Victoriallaan en de Napoleonlaan (i.e. een systeem voor de opvang van regenwater o.b.v. groene waterbuffers); (2) de transformatie van de Moreauxlaan in een groene boulevard, in combinatie met de activering van de aangrenzende open ruimten; (3) groene stepping stones, vertegenwoordigd door collectieve ruimten, daktuinen en een robuust boomnetwerkraaster, langsheen de grote verkeersassen.





D

Circulaire bouw bevorderen



Economische plint

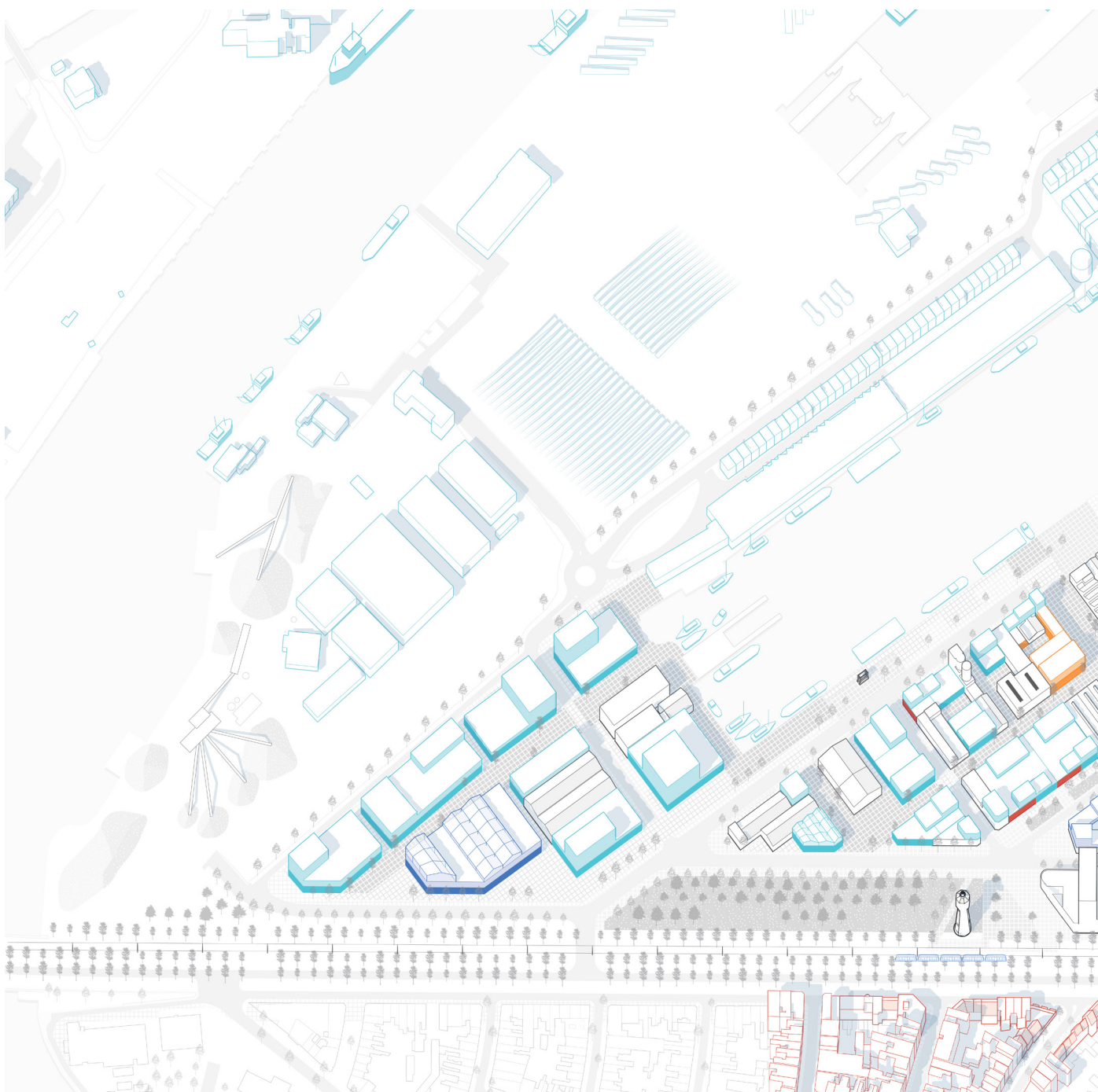


Multifunctionele activiteiten
(volgens de ambitiezone)

5.2.4 Circulaire bouw bevorderen

Hergebruik - Het plan is ontworpen op basis van het concept van 'circulaire bouw'. Dit betekent dat de bouwmaterialen van de gebouwen die gesloopt zullen worden, opnieuw gebruikt worden voor andere doeleinden. Door een zorgvuldig en intelligent sloopp proces kan een grotere hoeveelheid materialen worden hergebruikt voor nieuwe gebouwen, de openbare ruimte of voor gebruik door de plaatselijke industrie.

Bouwtypologie - De gebouwtypologieën werden zo ontworpen om te werken als een morfologische gradiënt tussen de bestaande en nieuwe ontwikkelingen. De gekozen typologieën (flexibele grotere gebouwen) bevordert ook de diversiteit van architectuur en maakt een grotere verweving van programma's en doelgroepen (kleine tot grote gebruikers) mogelijk. Elk gebouw is



steeds ontworpen met een dubbelhoge plint om de flexibiliteit voor economische activiteiten te vergroten. Op de verdiepingen voorziet het ontwerp wel standaard bouwlaaghoogtes en inrichtingsprincipes om zo verschillende gebruikers of programma's te kunnen huisvesten.

Aanpassingsvermogen - Elk gebouw is ontworpen met vergelijkbare metrages en volgens modulaire raster om de flexibiliteit van het gebruik te garanderen en het aanpassingsvermogen van de structuren voor de toekomst te vergroten.

Craddle to Craddle - In dezelfde lijn moet ook elk onderdeel van het gebouw, zowel op schaal van bouwstructuren tot raamkozijnen, demonteerbaar zijn om het onderhoud en

het hergebruik van de bouwmaterialen te vergemakkelijken.

Gevel- en dakelementen - Met het oog op een kwalitatieve en performante site en een efficiënt ruimtegebruik is het belangrijk het volledige potentieel van de gebouwschil te benutten. Zo kan de vijfde gevel van het gebouw, m.a.w. het dakoppervlak, benut worden voor sportinfrastructuur, stadstuinbouw in serres of voor de productie van zonne-energie. De effectieve invulling van het dak is natuurlijk afhankelijk van de locatie, typologie en invulling van het gebouw. Verder kunnen de gevels bijkomend ook bekleed worden met groenstructuren, indien de economische activiteiten dit toelaten.





E Strategische economische verweving

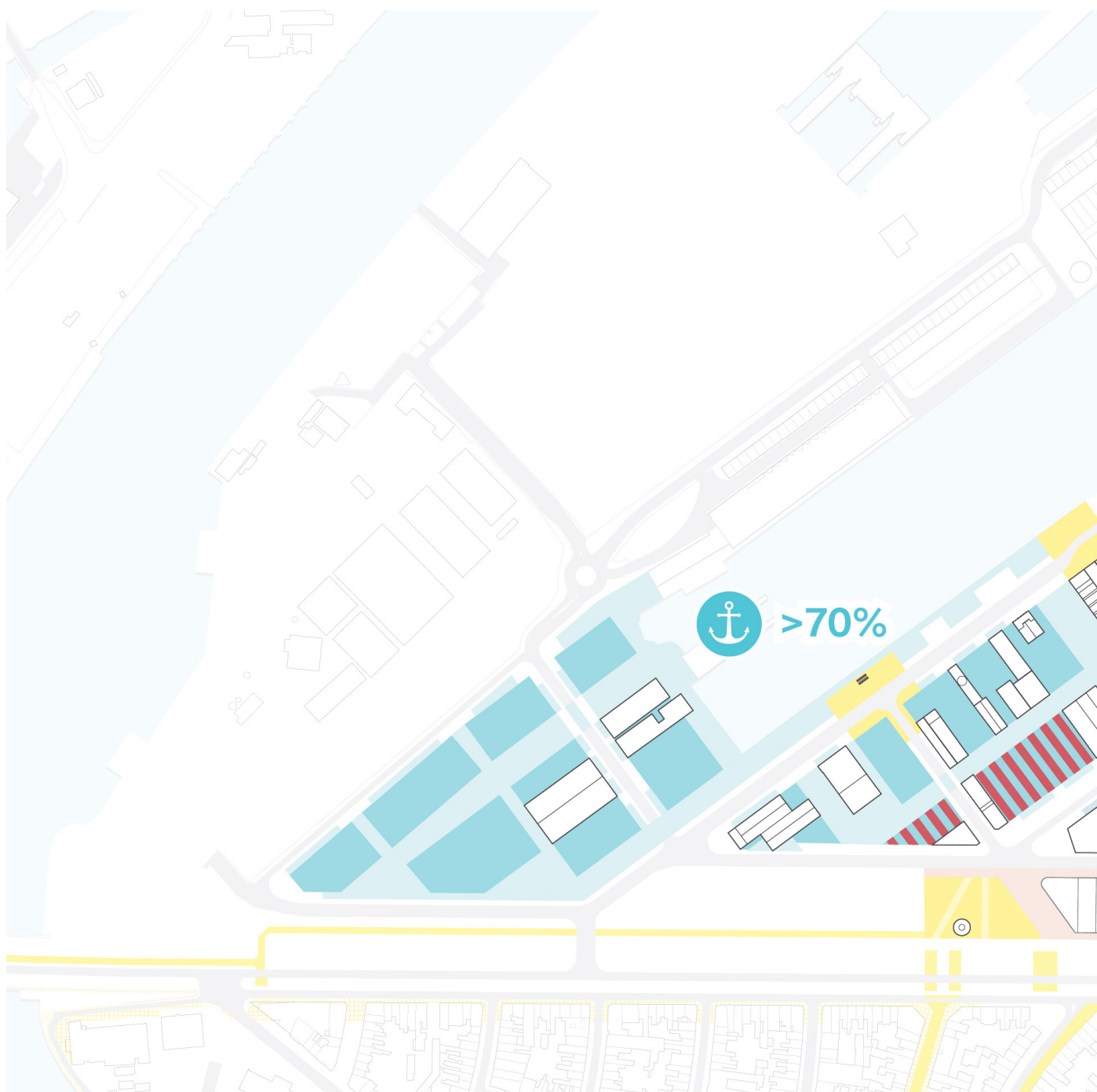
- Maritime District
- Economische pool
- Cultuur en Recreatie
- Wonen en Dagelike activiteiten
- Verwevenheid van cultuur en recreatie

5.2.5 Strategische economische verweving

Contextintegratie en economische ambities

- De onderscheiden onderdelen van de visie bieden de noodzakelijke voorwaarden voor het realiseren van de vier economische ambities van het projectgebied die in de vorige hoofdstukken werden gedefinieerd (i.e. maritiem district, economische pool, cultuur en recreatie, en wonen en dagelijkse activiteiten). Ze formuleren een raamwerk dat een functionele en ruimtelijke integratie met de omgeving bevordert en de synergieën met de context versterkt.

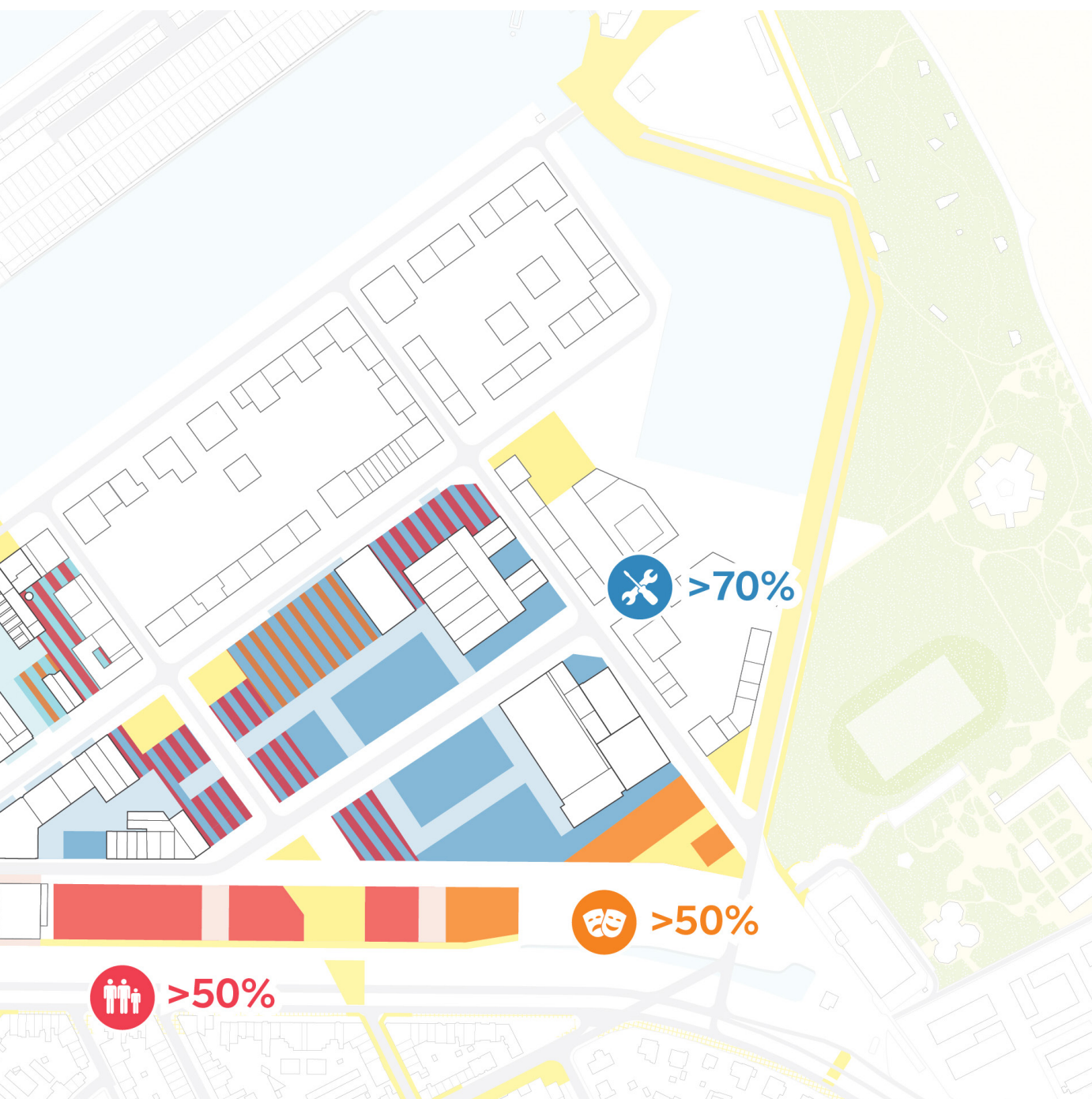
Programma in percentages - Elke economische zone van het plan wordt aangeduid met



een percentage dat overeenkomt met een inschatting van het programma voor de zone. Deze aanpak laat toe om de flexibiliteit en diversiteit van functies in het gebied te vergroten en tegelijkertijd de programmatische identiteit van elke zone te garanderen. Zo kan elke zone blijven profiteren van haar strategische ligging en specifieke kenmerken.

Verwevingsas - Naast de procentuele parameters die het programma van het gebied deels vastleggen, omvat het plan ook twee assen waarlangs een diversere mix van functies geconcentreerd kunnen worden. Deze assen vormen een verbinding met de omliggende woonweefsels en helpen de integratie tussen

de wijken en het economisch projectgebied te verbeteren. Als eerste vormt de Victorialaan één van de twee verwevingsassen. De Victorialaan verbindt de Vuurtorenwijk met de nieuwe economische ontwikkelingen via verschillende culturele programma's, horecafuncties en andere dagelijkse activiteiten. Ten tweede vormt ook de Liefkemoresstraat en haar verlengde een verwevingsas. Deze as omvat een mix van economische activiteiten en (ondersteunende) dagelijkse functies. De functies in combinatie met het nieuwe oversteekpunt aan de Moreauxlaan zorgen voor een dynamische stroom tussen de Vuurtorenwijk en de Baelskaai.





6. VERBEELDING VAN DE ECONOMISCHE AMBITIE

Een transitiestrategie voor het plan

De visie illustreert een flexibel kader voor een integrale stadsontwikkeling in Oosteroever. Het plan is gestructureerd rond complementaire systemen en tracht de synergieën tussen de ruimtelijke lagen en energiestromen te versterken. Dit alles om maximaal de omstandigheden te creëren voor een circulair economisch district.

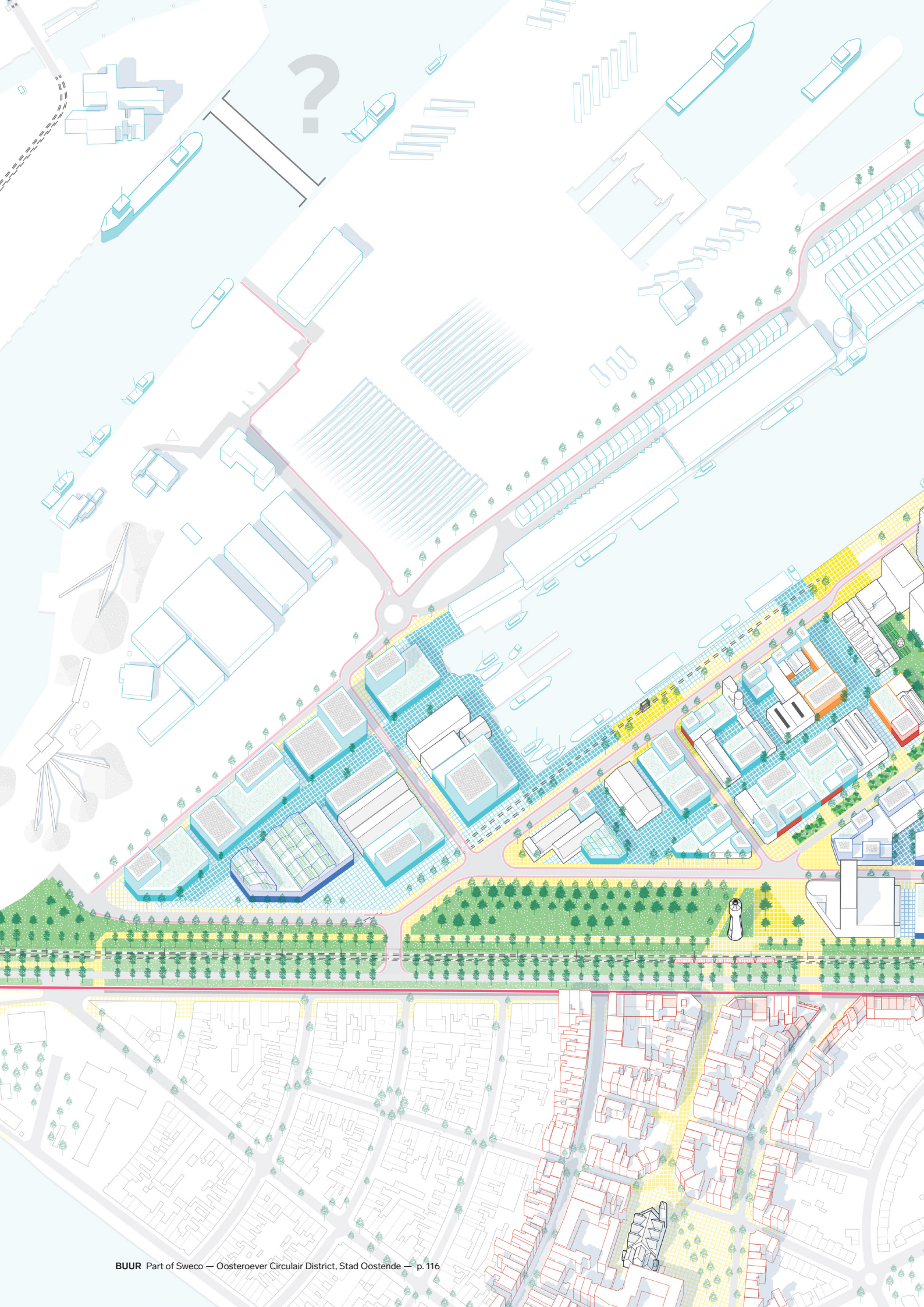
Vanuit een dergelijk kader is het mogelijk om ons voor te stellen hoe ruimtes kunnen worden ontworpen op het niveau van de ontwikkelingszones of bouwblokken (i.e. openbare ruimte, de gebouwtypologie, enz.). Een dergelijke oefening is belangrijk om vertrouwd te raken met de schaal van het bouwblok, en de ruimtelijke en functionele strategieën van de visie. Zo kunnen we gedetailleerd testen hoe grotere systemen met elkaar kunnen interageren. Hierbij is het noodzakelijk om te benadrukken dat de ontwerpen en illustraties een potentieel scenario vertegenwoordigen, en geen blauwdruk vormen. Het is een aanpasbare interpretatie van de visie, en betekent geen vast masterplan.

Deze benadering ondersteunt een ontwikkelingsproces dat meer openstaat voor input van alle belanghebbenden en past zich gemakkelijk aan veranderingen en toekomstige onzekerheden aan. De verdere uitwerken van de visie en het masterplan creëren een nieuw dialoogmodel die kan worden gebruikt als coproductietool voor de ontwikkeling per bouwblok. Het vormt een goede basis om in gesprek te gaan met alle betrokken actoren en stakeholders.

Nu rijzen nog de volgende vragen: Hoe moet de openbare ruimte eruit zien? Wat zijn de typologieën die het beste in het blok passen? Welke interacties moeten worden versterkt?

Vragen als zodanig kunnen mogelijk beantwoord worden op basis van de gedetailleerde openbare ruimtes en pilootprojecten die in dit hoofdstuk worden toegelicht. Deze verbeeldingen dragen ook verder bij aan de creatie van een continu raamwerk, waarmee de gesprekken met alle belanghebbenden gevoerd kunnen worden.

In deze context wordt de rol van de stedenbouwkundige of ontwerper om het ontwikkelingsproces met alle belanghebbenden te faciliteren en te begeleiden, bijvoorbeeld als transitimanager of verwevingscoach. De stedenbouwkundige of ontwerper neemt dus in dit scenario niet meer de rol op als ontwerper van een rigide masterplan, waar weinig tot geen aanpassingen in mogelijk zijn.





6.1 Systemische integratie van hulpbronnenstromen

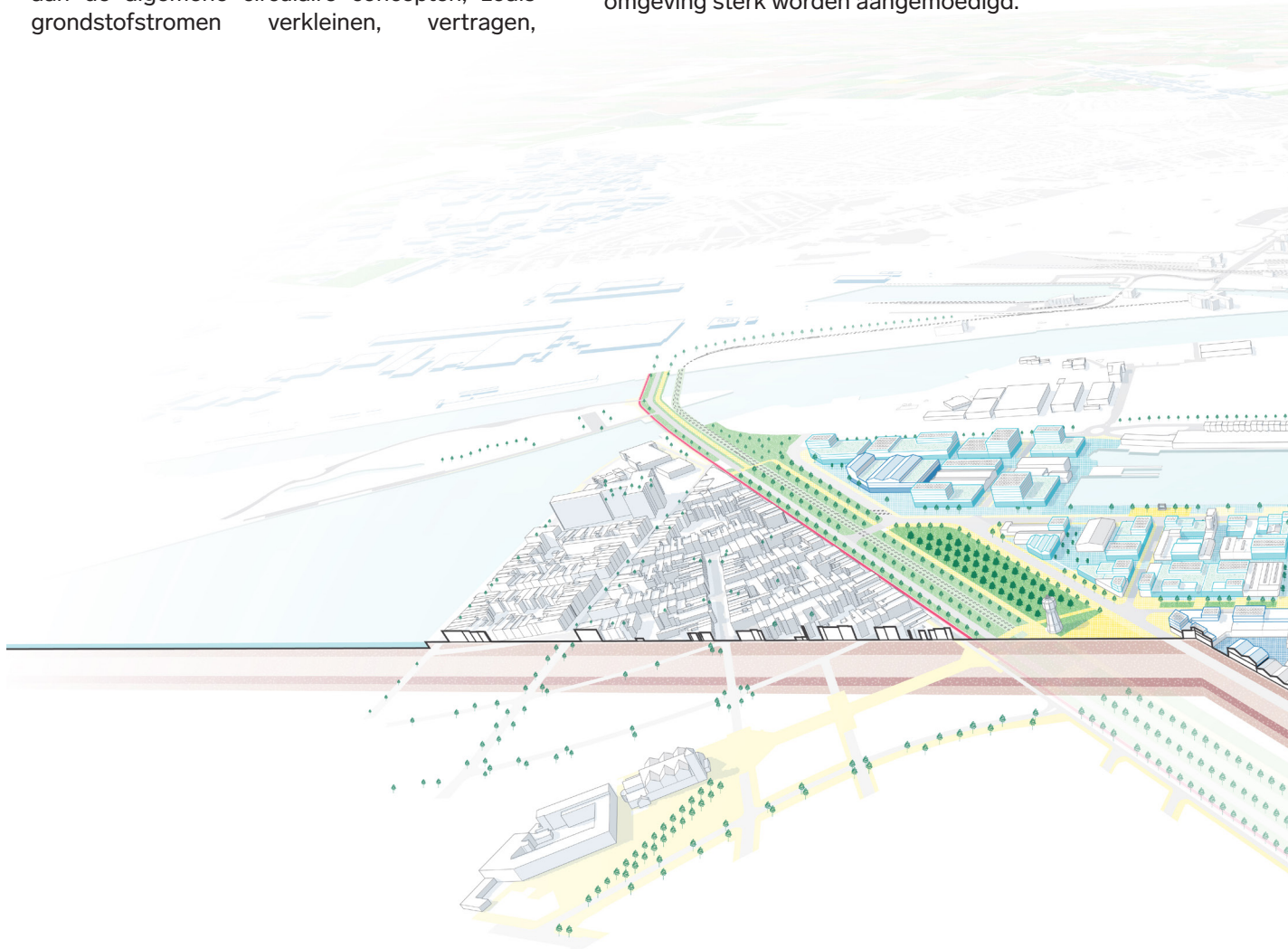
6.1.1 Systemische ambities

Via een systemische aanpak, van analyse tot conceptueel kader, kan de visie voor het circulaire district van Oosteroever de nodige omstandigheden aanmoedigen om de uitwisseling van materialen en energiebronnen zowel lokaal als regionaal te vergemakkelijken. Hierdoor wordt het projectgebied dé circulaire plek bij uitstek van de stad Oostende.

De doelstellingen van de aanpak zijn gelijkaardig aan de algemene circulaire concepten, zoals grondstofstromen verkleinen, vertragen,

regenereren en recyclen. Om de doelstellingen concreet te vertalen in het masterplan, structureerde het plan deze doelen rond vijf 'circulaire systemen': een systeem rond programma, materialen, biodiversiteit, water en energie. Elk systeem heeft zijn eigen individuele ambitie:

Programmatorische synergie – Bevorderen van inclusieve, productieve en regeneratieve programma's die elkaar aanvullen, waarbij functionele synergieën op de locatie en met de omgeving sterk worden aangemoedigd.

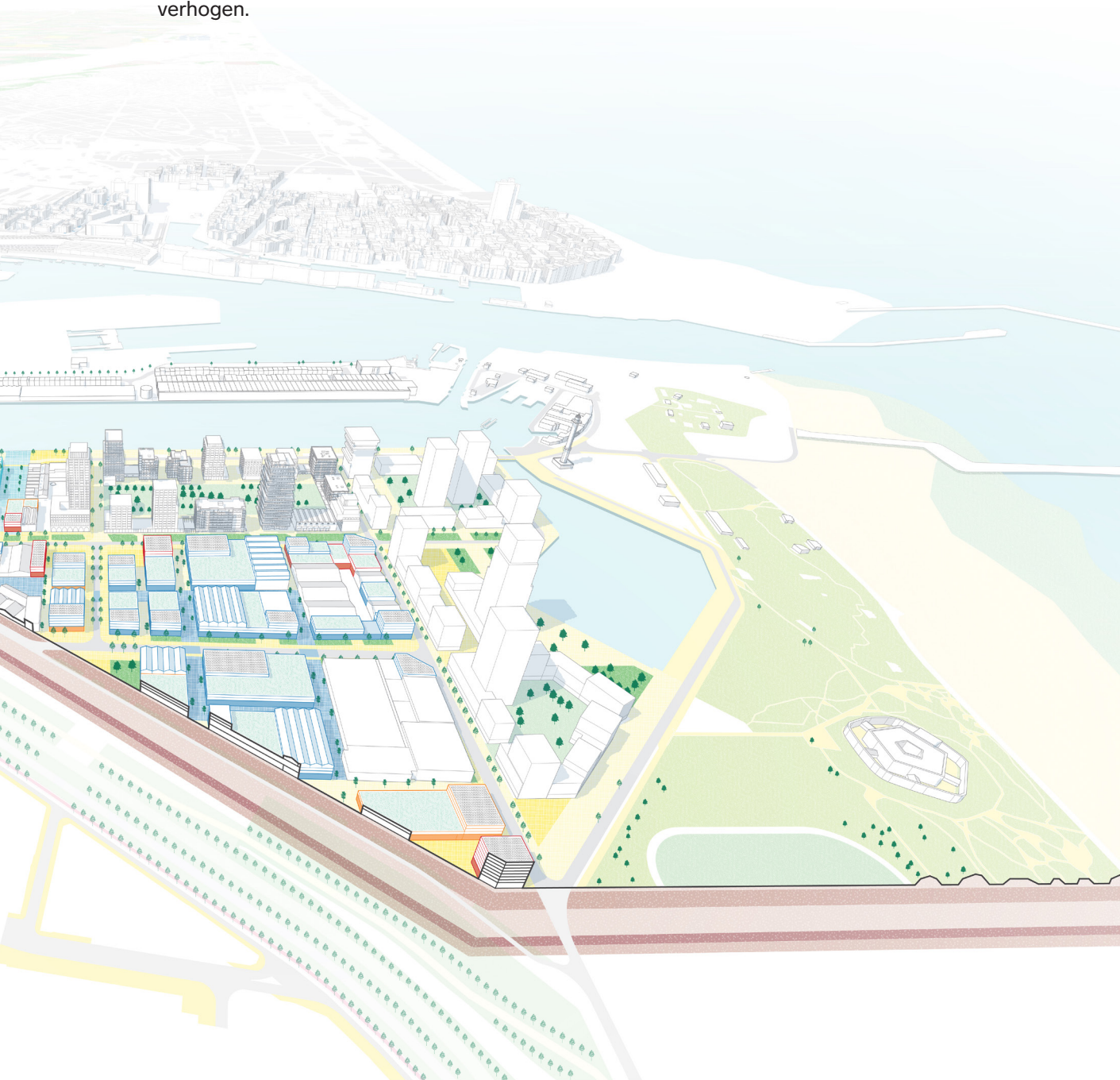


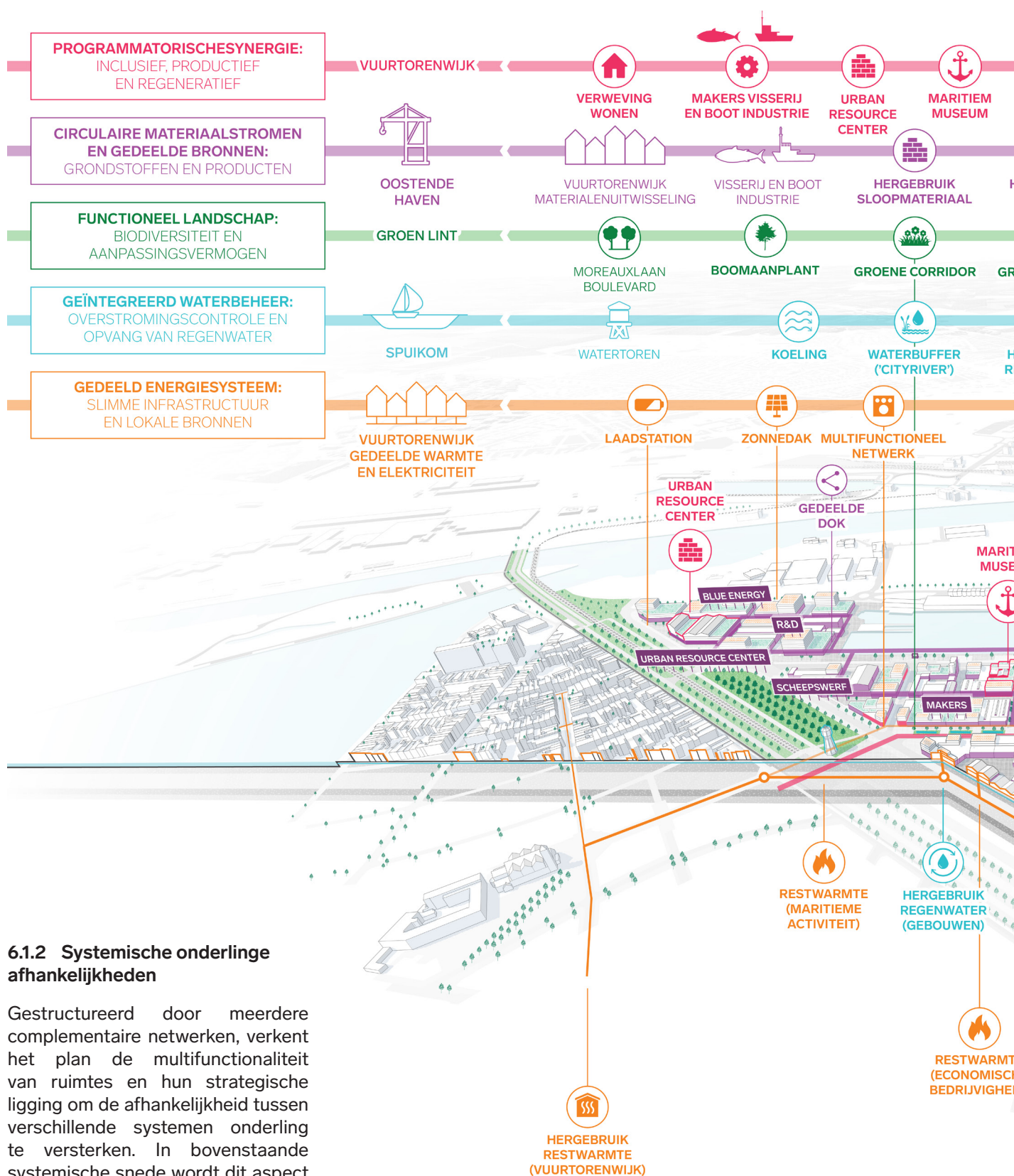
Circulaire Materiaalstromen - Creatie van een lokaal gedeeld netwerk van materiaaluitwisseling - van grondstoffen tot producten. Dit stimuleert het hergebruik, de reparatie en de recyclage van materialen zowel binnen het projectgebied als in de regio.

Functioneel Landschap - Ruimte maken voor een functioneel landschap dat klimaatrobuust is en de klimaatrisico's kan mitigeren. Bijkomend kan het landschap ook helpen om de biodiversiteit te regenereren en de kwaliteit van de omgeving te verhogen.

Geïntegreerd Waterbeheer - Definiëren van een geïntegreerd waterbeheersysteem dat de opvang, distributie en het hergebruik van regenwater op het terrein bevordert. Een goed waterbeheersysteem kan ook worden ingezet om verzilting te voorkomen.

Gedeeld Energiesysteem - Organisatie van een gedeeld energiesysteem, zoals een warmte- en elektriciteitsnet, dat ter plaatse energiestromen uitwisselt en produceert.

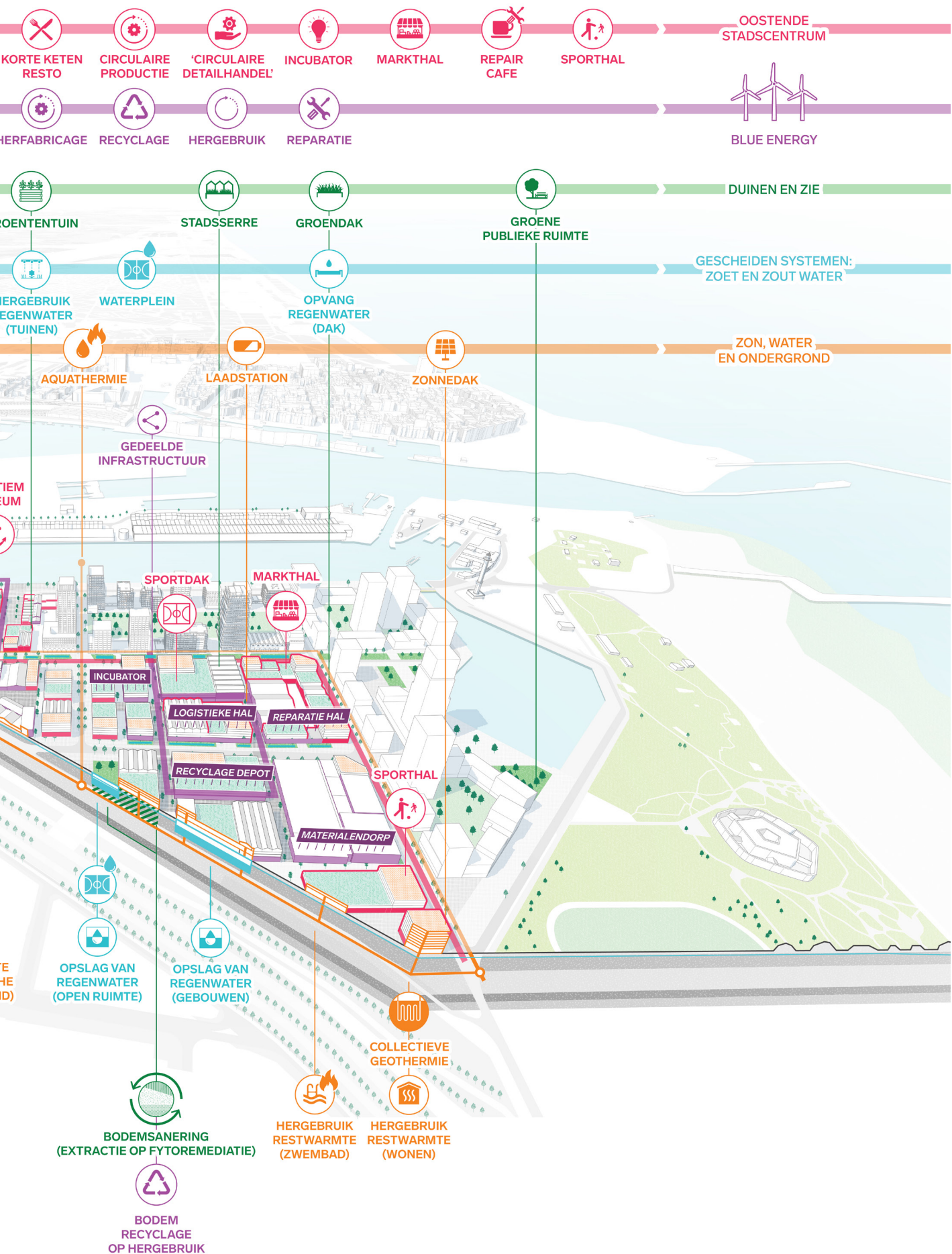




6.1.2 Systemische onderlinge afhankelijkheden

Gestructureerd door meerdere complementaire netwerken, verkent het plan de multifunctionaliteit van ruimtes en hun strategische ligging om de afhankelijkheid tussen verschillende systemen onderling te versterken. In bovenstaande systemische snede wordt dit aspect gevisualiseerd. De snede toont hoe de verschillende strategieën en (materiaal)stromen, die zich elk afzonderlijk in een systeem bevinden, toch complementair kunnen zijn en elkaar kunnen ondersteunen.

6. VERBEELDING VAN DE ECONOMISCHE AMBITIE

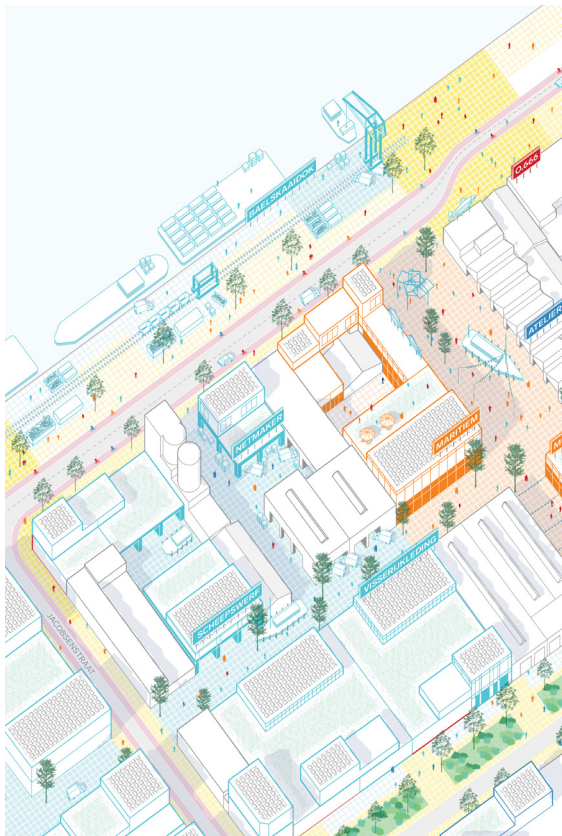


6.2 Lokale identiteit van de ambitieniveaus

Het visiekader, dat gestuurd wordt door de systemische benadering, definieert de ruimtelijke en functionele voorwaarden voor de creatie van een performant circulair economisch district.

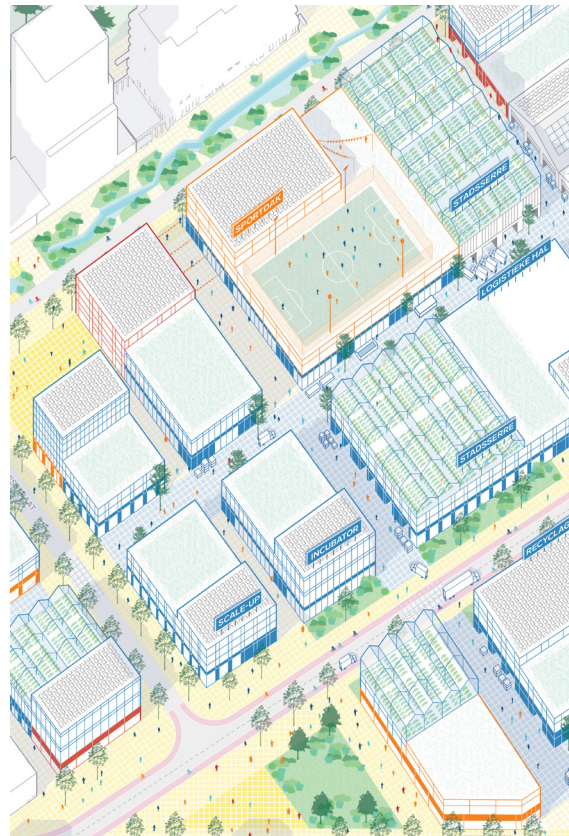
In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de kwaliteit en identiteit van de ruimten, voor elk van de vier economische ambities. Op deze manier is het mogelijk om het complementaire karakter van het projectgebied te begrijpen, evenals hoe elke zone afzonderlijk zou kunnen functioneren.

Het is belangrijk nogmaals te benadrukken dat het plan is gestructureerd op basis van vier grote programma's, maar dat elke economische zone moet worden ontwikkeld met gemengde functies en complementaire activiteiten.



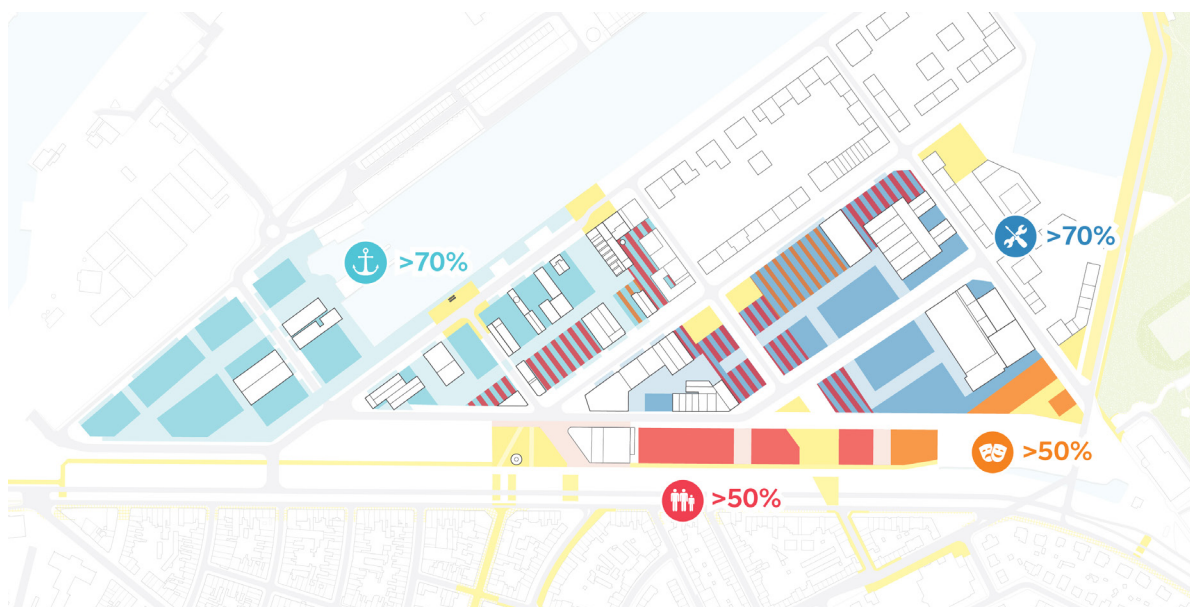
01

Maritiem district



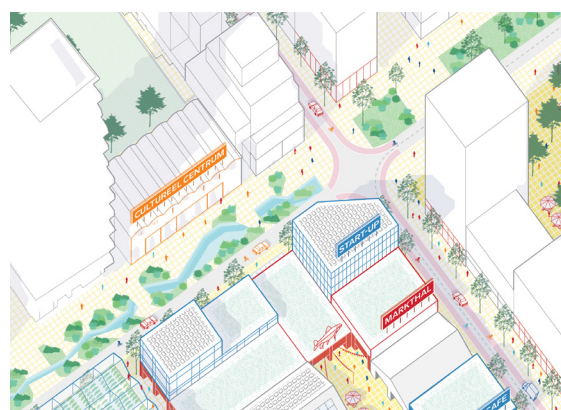
02

Economische pool



03

Cultuur en recreatie



04

Wonen en dagelijkse activiteiten

6.2.1 Identiteit van het maritiem district

Het karakter van het maritiem district wordt gevormd door drie belangrijke, zachte maritieme activiteiten en sectoren die op het terrein en in haar directe omgeving aanwezig zijn: de visserijindustrie, de botenindustrie en de 'blauwe energie'-sector (offshore windturbines en waterstofenergie). Hun identiteit en operationalisering is sterk gebonden aan de omliggende waterstructuren, zoals het Visserijdok. Deze waterstructuren verbinden de maritieme economische activiteiten met het (inter)nationaal waterwegennetwerk.

Om de economische prestaties van deze strategische ruimte en de continue, publiek toegankelijke kade (Baelskaai) niet te hypothekeren, werd de ruimte langs het dok zo ontworpen dat ze beide functies tegelijk kan huisvesten, maar soms wel in verschillende verhoudingen. Enerzijds kan de kade lokaal voornamelijk ingericht zijn als een grotere logistieke buitenruimte en actieve kade. Er is in dit geval maar een smalle publieke kade aanwezig. Dit is bijvoorbeeld het geval ter hoogte van de maritieme economische activiteiten. Anderzijds kan de kade ook voornamelijk als publieke ruimte ingericht worden, en worden de watergebonden activiteiten minder toegelaten. Dit is bijvoorbeeld

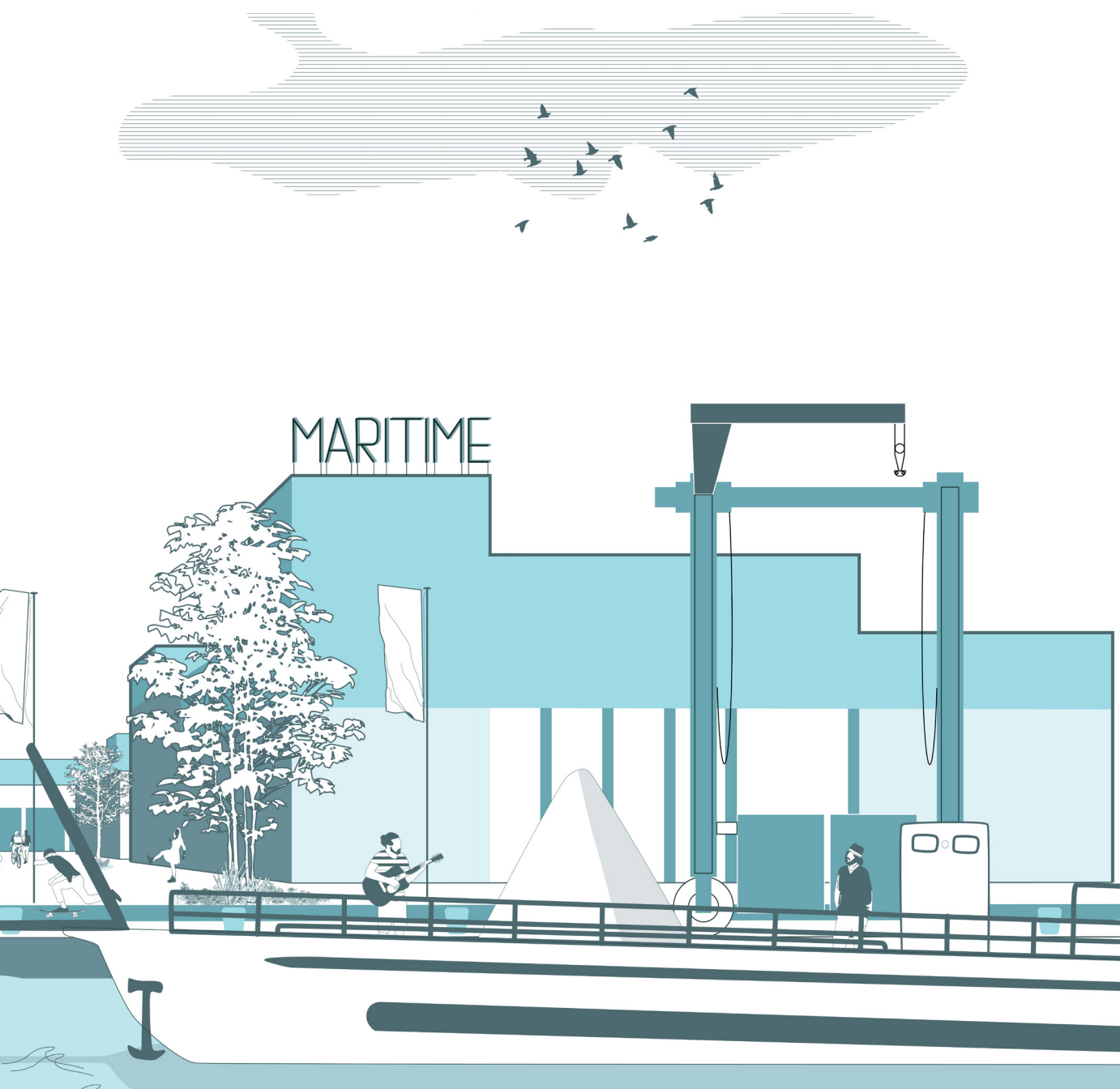


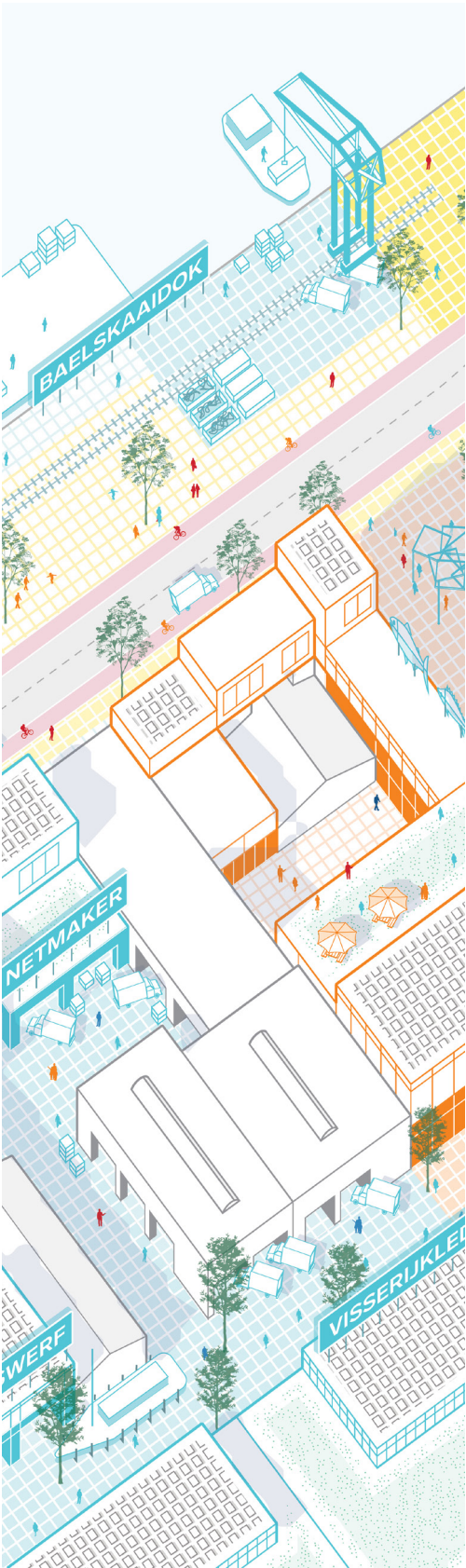
het geval ter hoogte van het maritiem museum en andere dagelijkse activiteiten. Een dergelijke strategie is belangrijk om de ruimtelijke indeling van de bestaande kade beter te regelen, waar visnetten en ander materieel vandaag eerder ongeorganiseerd in het gebied liggen. Deze afwisseling van actieve en publieke kade zal de toegankelijkheid bevorderen.

Wat de functies betreft, zijn er voor de economische sector, en voor alle groottes van bedrijven, complementaire activiteiten gepland (zoals een zeilmakerij, scheepswerven, bootreparatie, visnetfabrikanten, vismarkt, centrum voor stedelijke grondstoffen, ...). Tegelijkertijd worden belangrijke voorzieningen

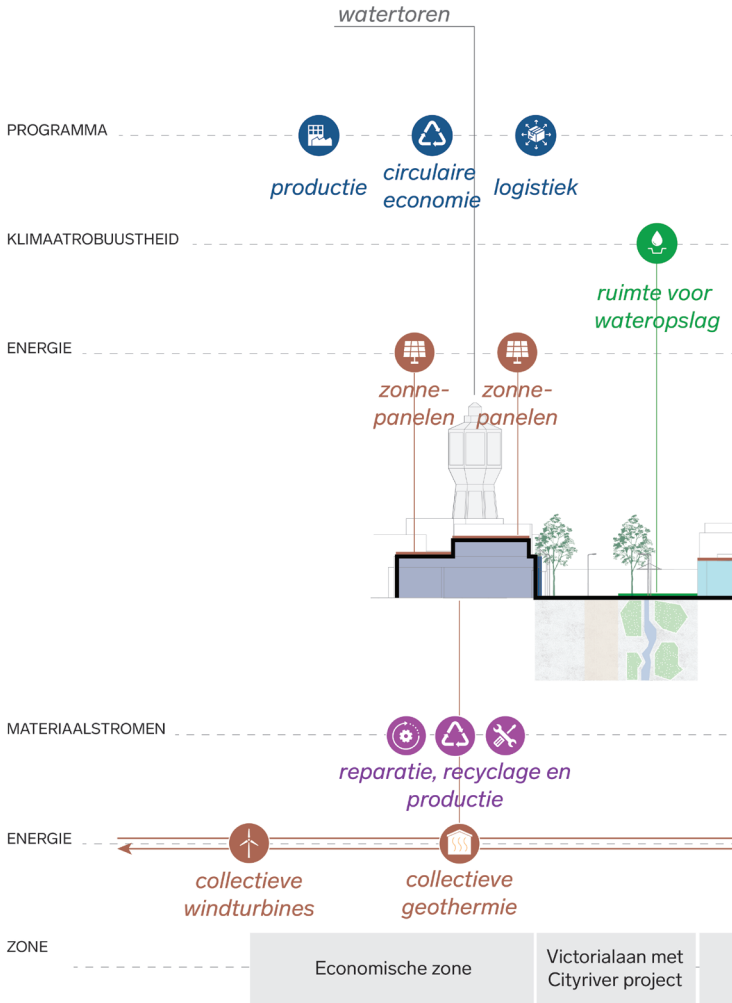
en culturele programma's strategisch gepositioneerd om de openbare ruimte te activeren en de dynamiek van het gebruik te vergroten.

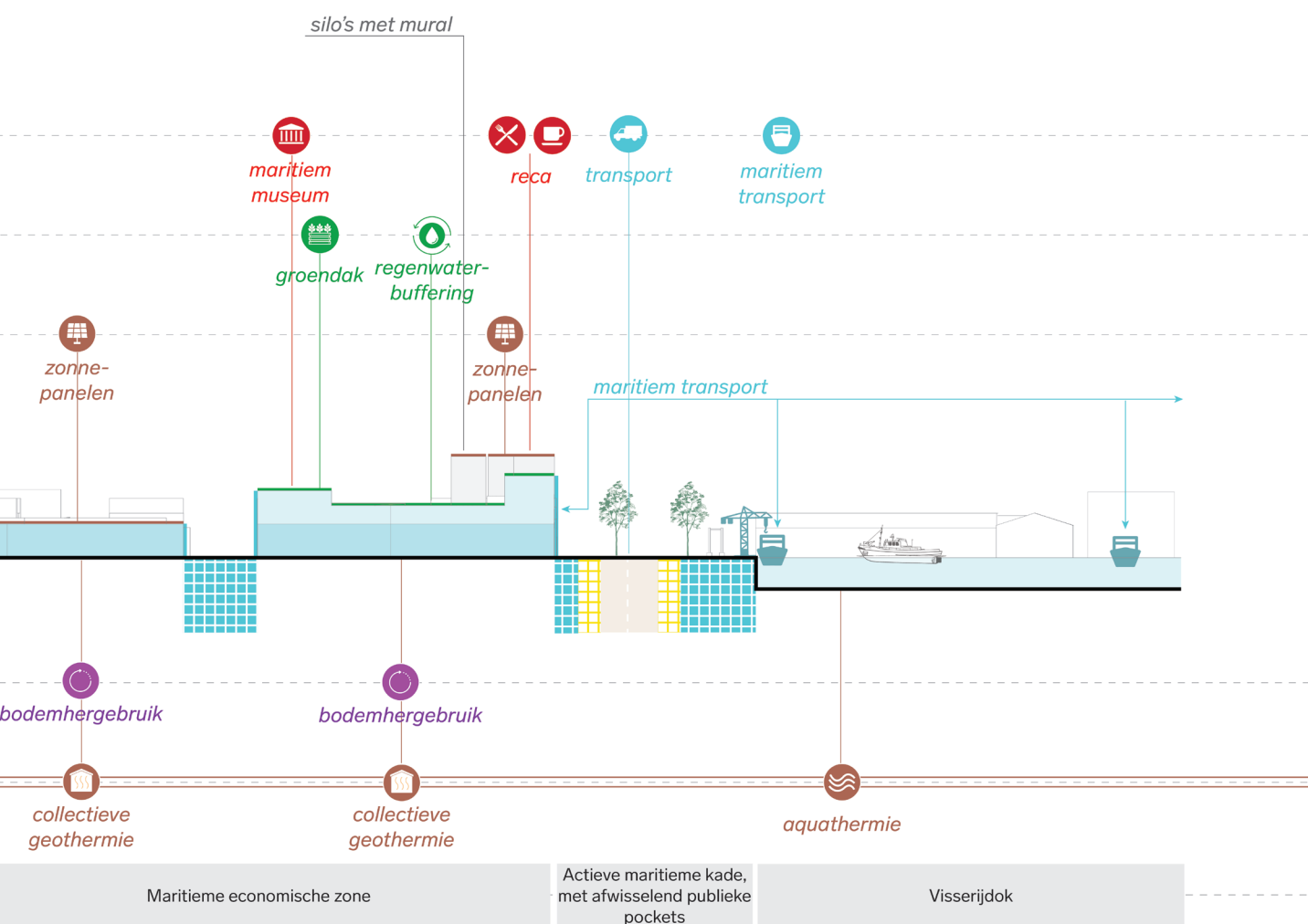
De identiteit van het maritiem district wordt ook vertaald in de architectuur en inrichting van de publieke ruimte. Voor de gebouwen worden bij voorkeur materialen en volumetrie gekozen die het maritieme karakter weerspiegelen. De publieke ruimte en gedeelde zones kunnen ingericht worden door boten en productieve activiteiten tentoon te stellen. Hierdoor ontstaat ook meer interactie tussen de omwonenden en het (zachte) maritieme district.





Sytemische snede





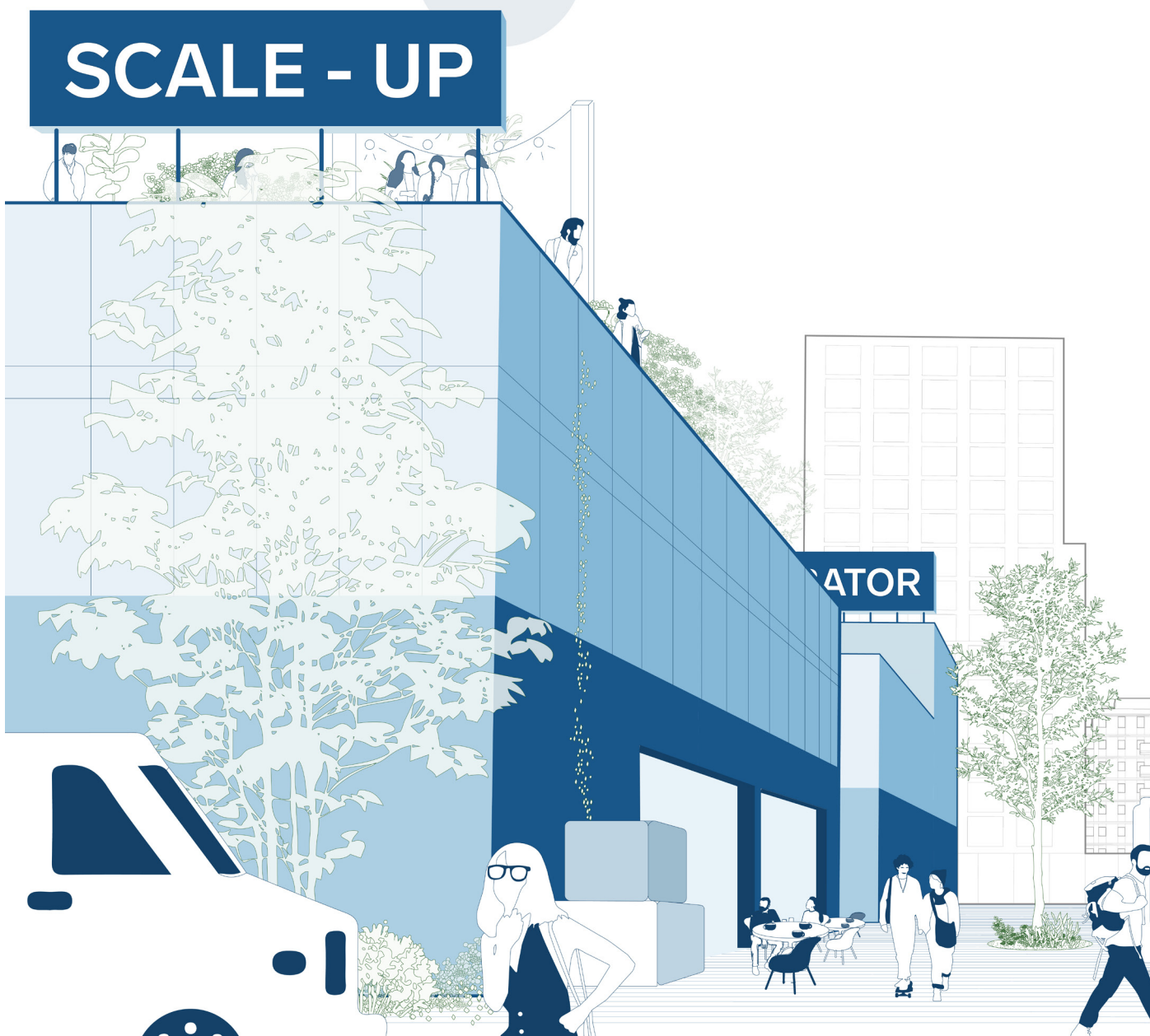
6.2.2 Identiteit van de economische pool

Centraal in het projectgebied, langsheen de logistieke ruggengraat, bevindt zich de economische pool. Deze zone bestaat uit een dicht weefsel van economische activiteiten die rond circulariteit werken. De economische pool verwelkomt functies van productie tot onderzoek, van kleine tot grote gebruikers.

De zone wordt omgeven door groene corridors. Deze groenstructuren verhogen niet alleen de kwaliteit van de nieuwe economische ontwikkeling, maar verbinden eveneens het gebied met de omliggende groenstructuren.

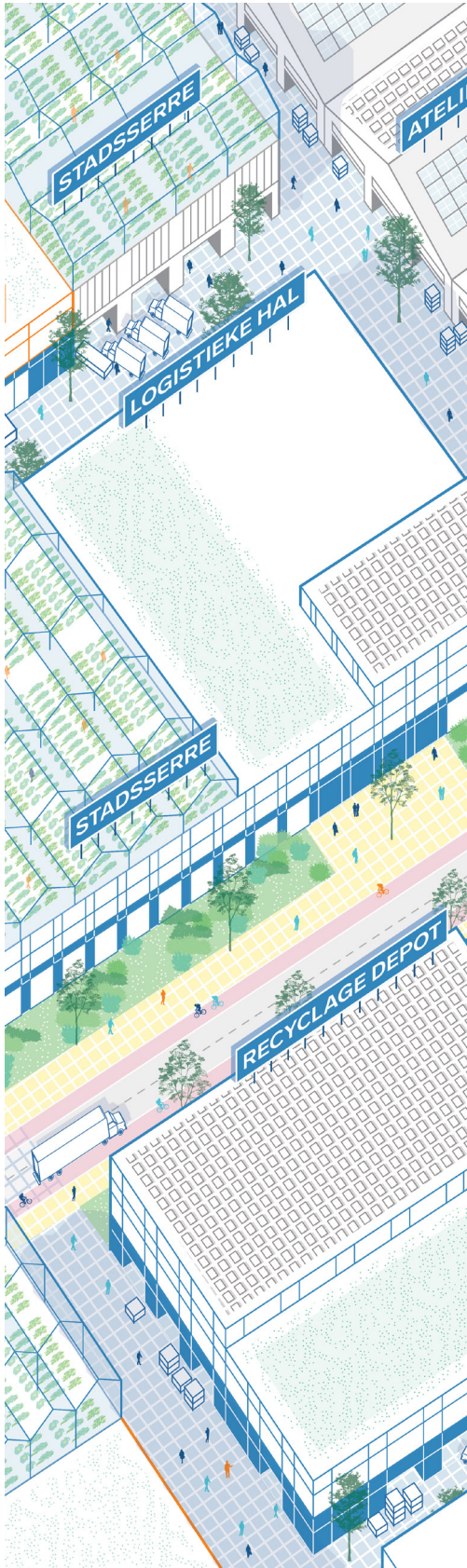
Op schaal van het bouwblok wordt de logistiek intern georganiseerd in gedeelde (buiten) ruimten. Gedeeld ruimtegebruik bevordert een compact logistiek systeem en vrijwaart meer ruimte voor andere kwalitatieve invullingen en groenstructuren. Daarboven creëren deze gedeelde ruimten kansen voor bedrijven om in elkaars nabijheid te werken en zelfs samen circulaire economische activiteiten uit te voeren. Het transport van de logistieke stromen vanuit de bouwblokken wordt buiten de ruggengraat beperkt tot kleine voertuigen en cargo bikes.

Op niveau van het individuele gebouwen worden de daken opgeladen door middel van serres, (intensieve) groendaken, sport- en collectieve

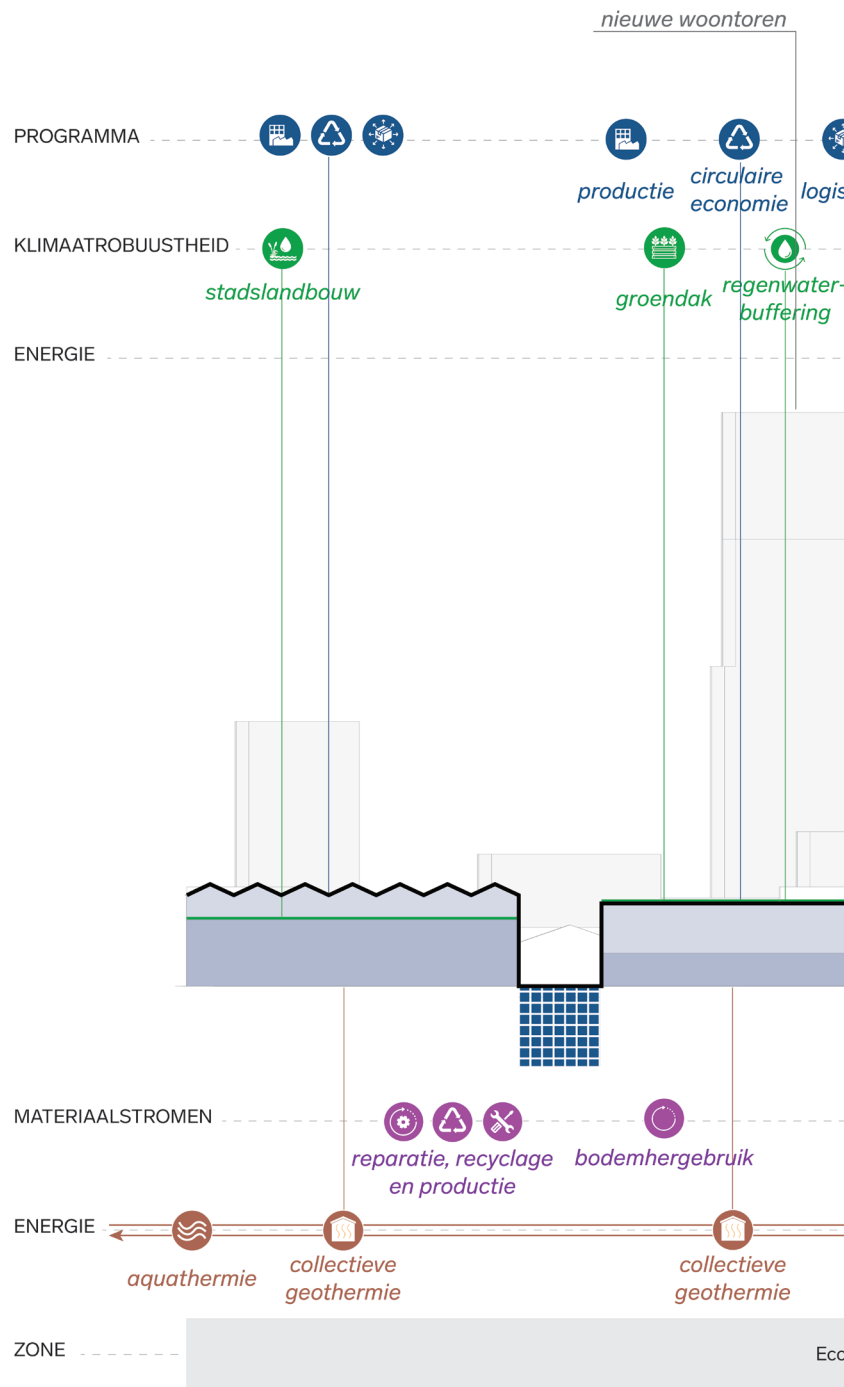


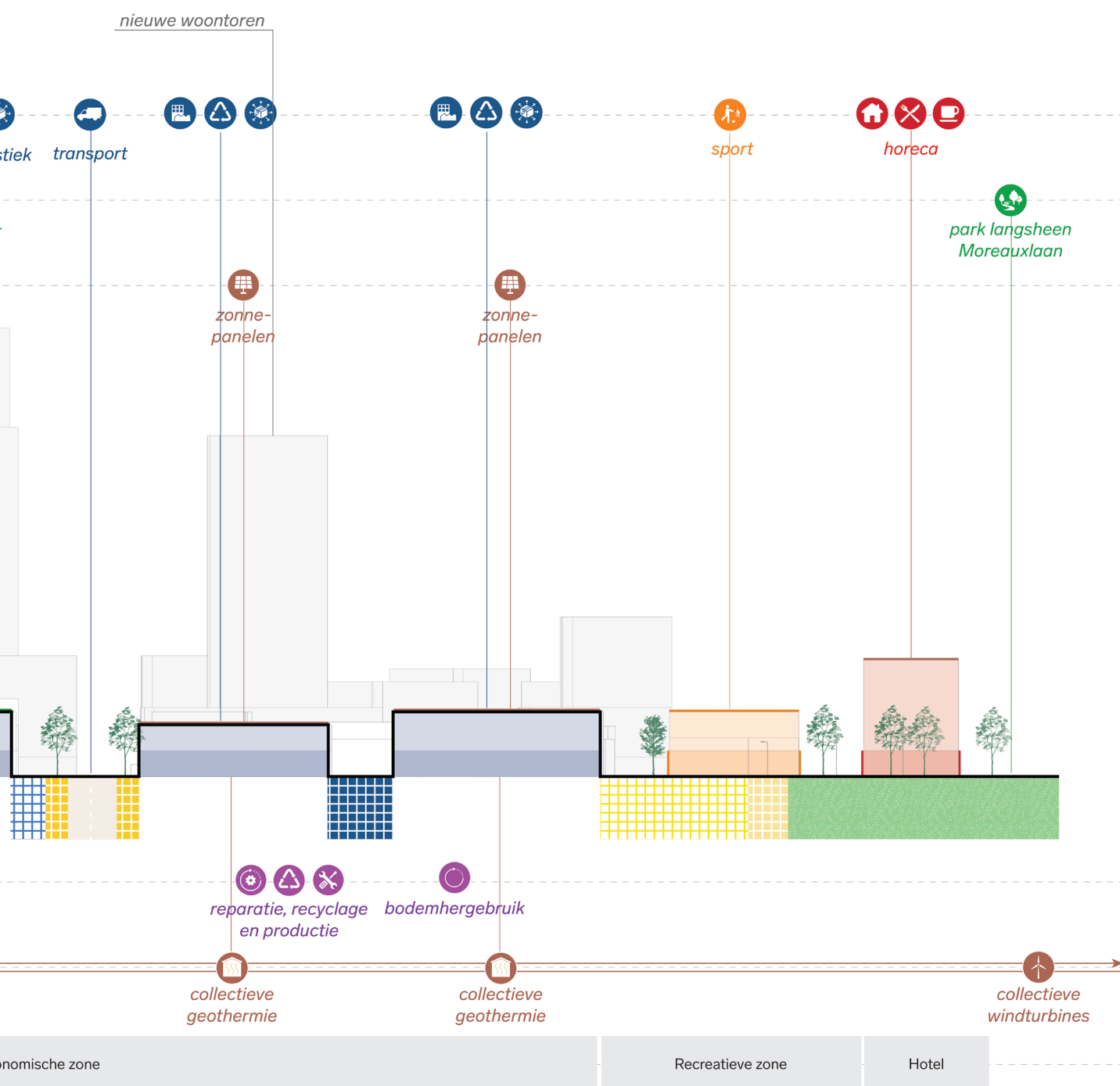
voorzieningen, etc. Door gebruik te maken van de vijfde gevels kunnen de prestaties van het gebouw geoptimaliseerd worden, en verbeterd ook de kwaliteit van de omgeving waarin het gebouw zich bevindt. Dit niet alleen op straat niveau, maar ook vanuit het bovengronds perspectief. Zo kijken de woontorens uit op interessante en/of groene dakvlakken.





Sytemische snede



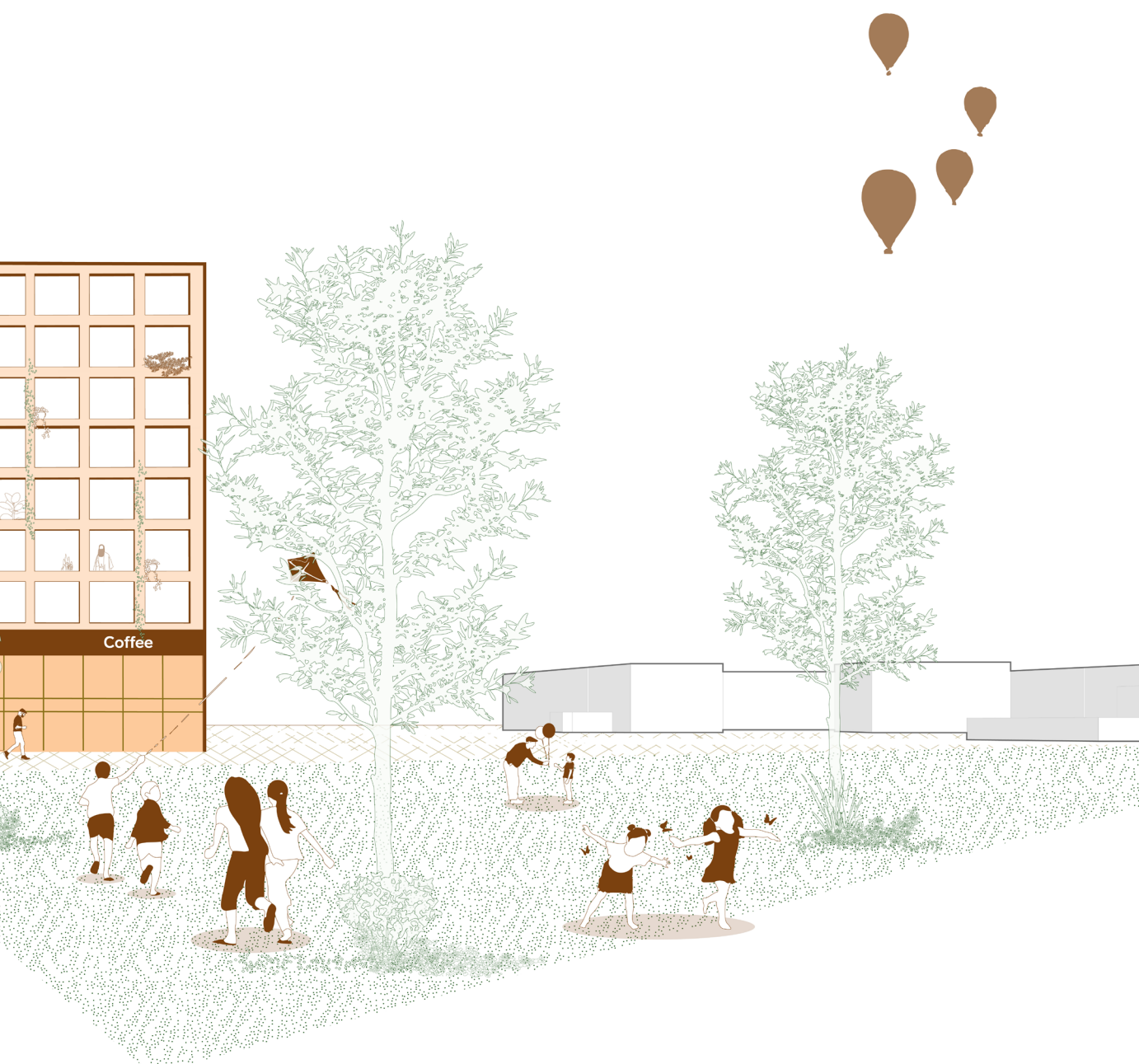


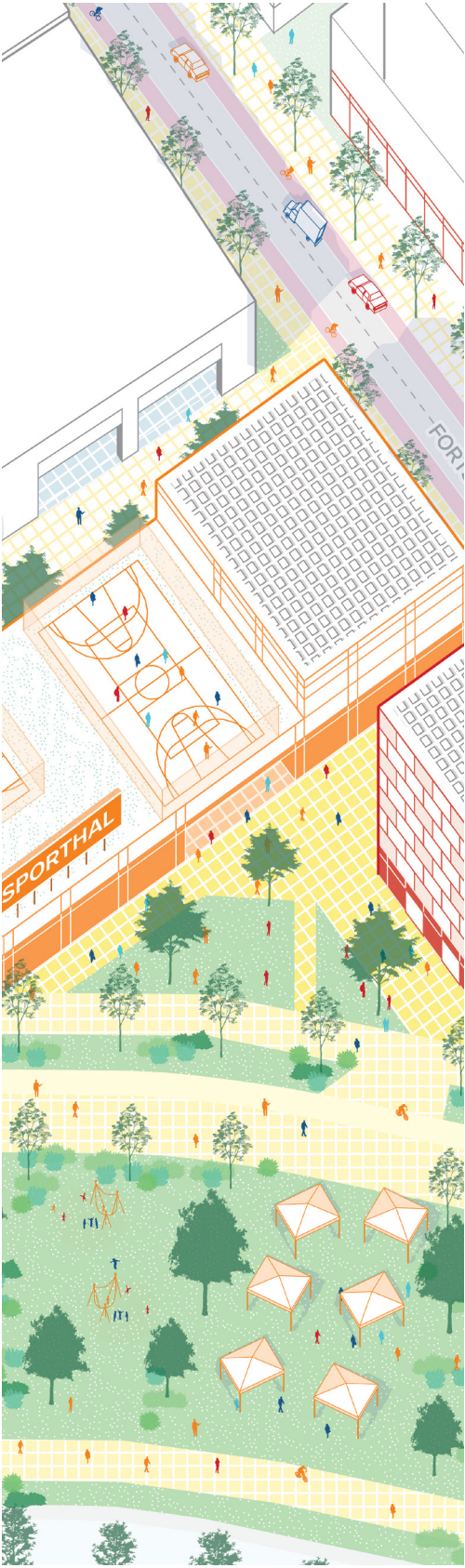
6.2.3 Identiteit van de culturele en recreatieve voorzieningen



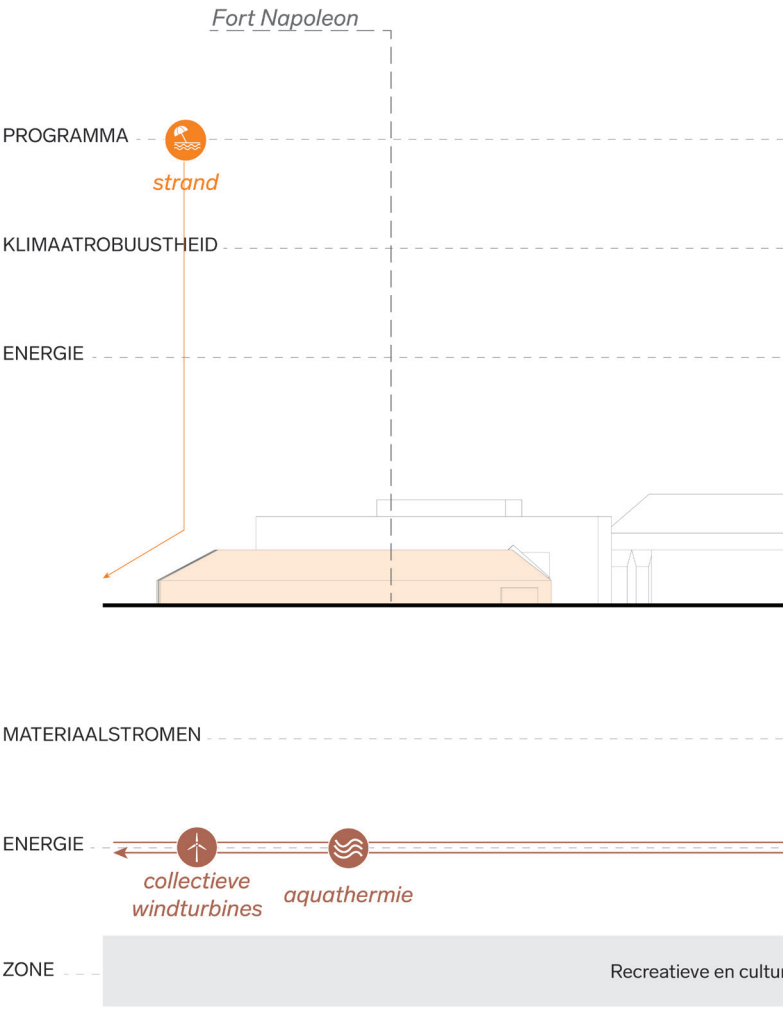
dynamische stapstenen, zowel op het gelijkvloers als op het dak van de grotere gebouwen. Ze passen zich in tussen de aanwezige economische activiteiten en dagelijkse voorzieningen. Daarnaast wordt ook een specifiek deel van het projectgebied specifiek ontwikkeld als een sport- en hotelcomplex, aansluitend op het duinenlandschap en de bestaande woon-, sport- en toeristische activiteiten in het noorden en zuiden van het gebied.

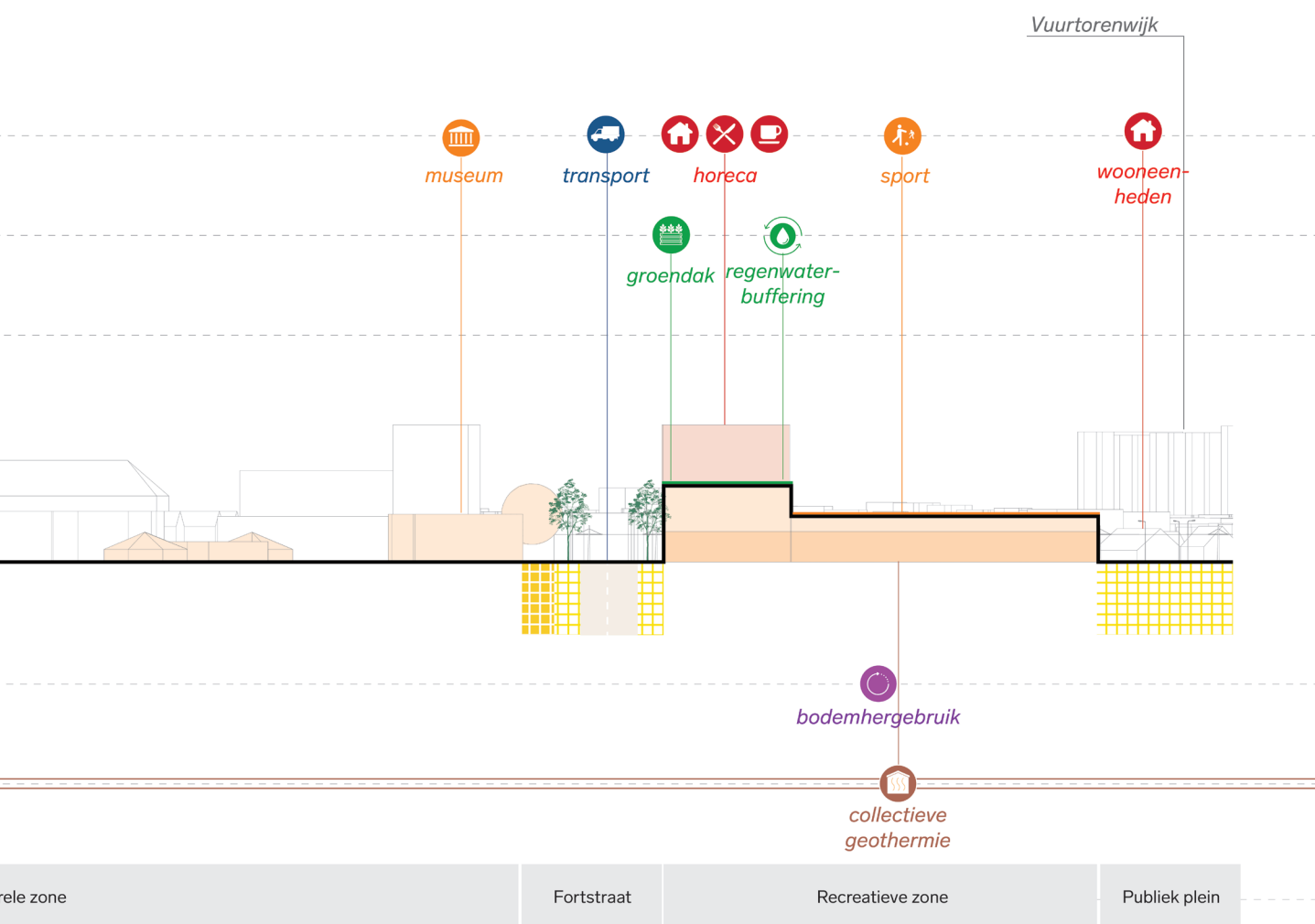
De grote dimensies van de gebouwen kunnen verschillende culturele en recreatieve activiteiten een plaats geven. Deze activiteiten kunnen zowel een lokaal als regionaal bereik hebben, en kunnen zo complementair zijn aan de functies in het stadscentrum van Oostende.





Sytemische snede





6.2.4 Identiteit van de woonfuncties en dagelijkse activiteiten

Deze economische ambitie wordt grotendeels vertaald in een ontwikkeling langsheen de Moreauxlaan. De nieuwe bebouwing combineert wonen, dagelijkse functies en voorzieningen, en kleinschaligere economische activiteiten. Het vormt zo een aangename woon-werkomgeving, gelegen op het scharnierpunt tussen de historische Vuurtorenwijk en de nieuwe circulaire wijk op Oosteroever.

De Moreauxlaan vormt vandaag een harde barrière tussen de historische wijken en het nieuwe circulair district. De herinrichting van de laan tot een groene boulevard is essentieel om deze barrièrewerking (drastisch) te verzachten. De herinrichting voorziet aangename, verkeersveilige fiets- en voetpaden, brede groenstroken en een betere inpassing van de traminfrastructuur. Dit vormt één van de belangrijke strategieën om Oosteroever beter te integreren met haar omliggende wijken.

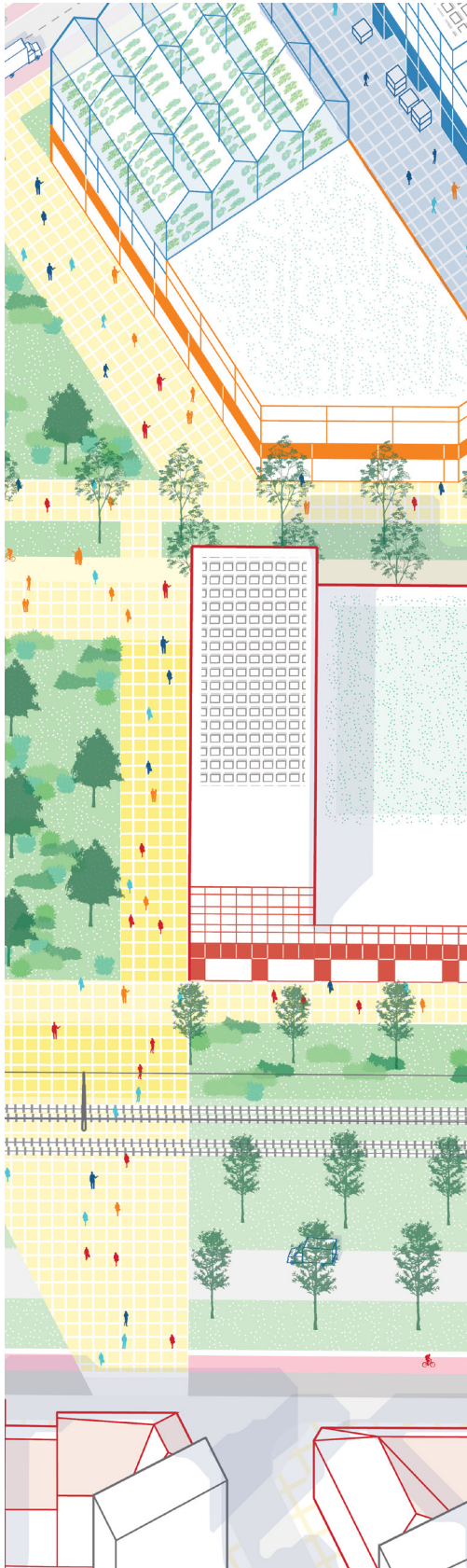


Een andere belangrijke strategie is het voorzien van een continue plint van publieke functies, die de omliggende publieke ruimte activeert en haar kwaliteiten geeft. Deze plint helpt ook de dagelijkse noden van de omwonenden en werknemers van het gebied te ondersteunen.

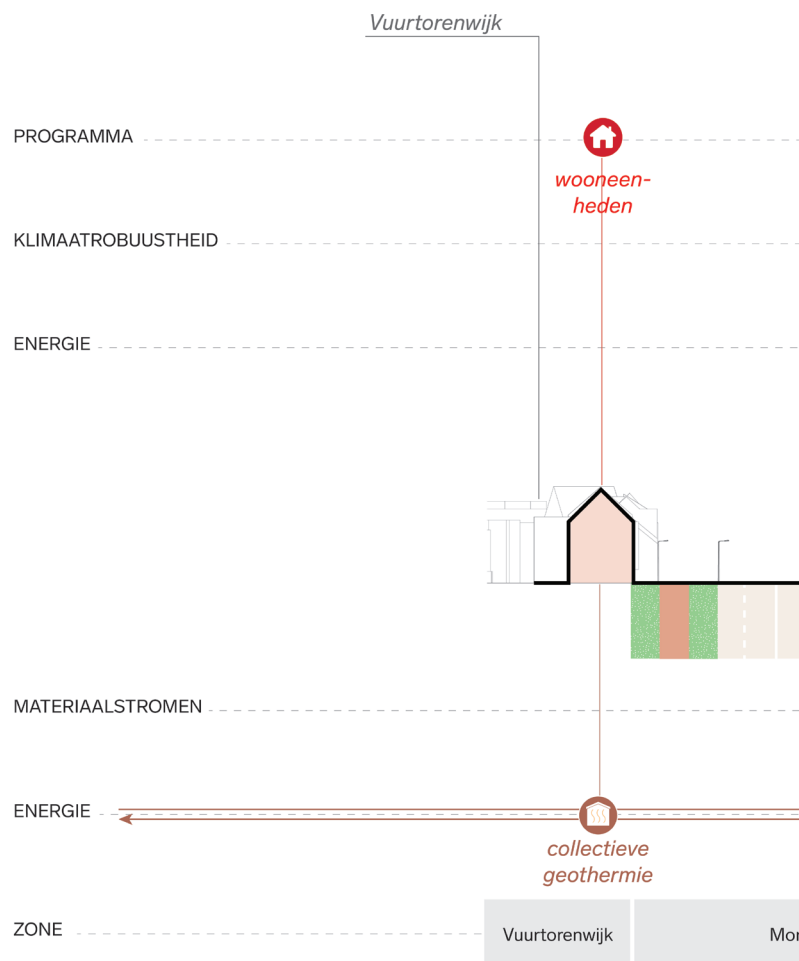
Ook de plinten van de Victorialaan en Liefkemoresstraat spelen een essentiële in het activeren van de publieke ruimte, en in het voorzien van alle nodige functies en voorzieningen voor de buurt.

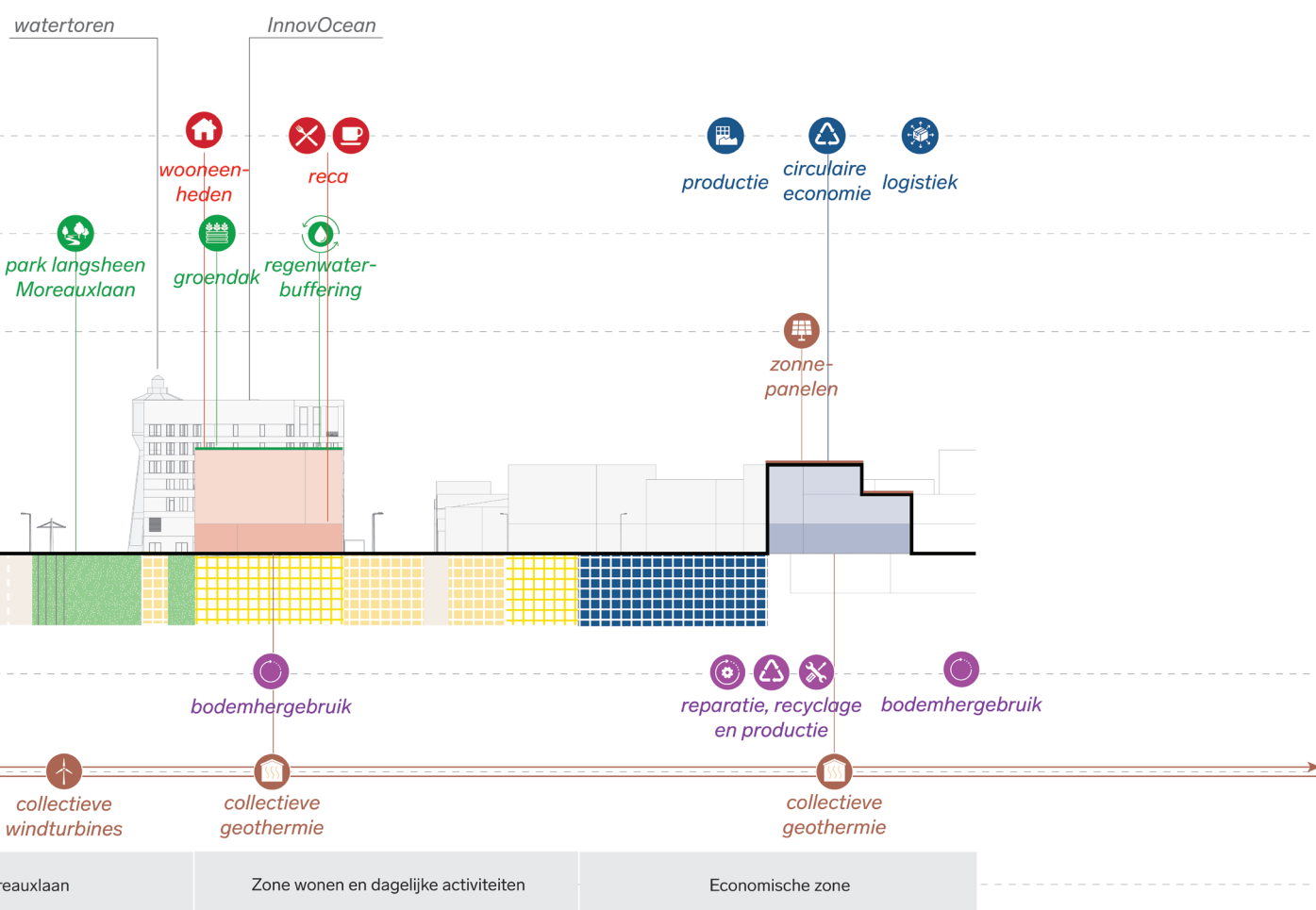
Wat het woonprogramma betreft, is een ontwikkeling langsheen de Moreauxlaan wenselijk die verschillende woontypologieën voorziet voor een divers publiek (zoals zorgwonen, betaalbaar wonen, meergezinswoningen voor grotere gezinnen, etc.). De morfologie van de gebouwen is bij voorkeur divers, maar stemt haar bouwhoogtes respectvol af op die van haar onmiddellijke omgeving. Ook schikken de wooneenheden zich steeds boven een levendige plint.



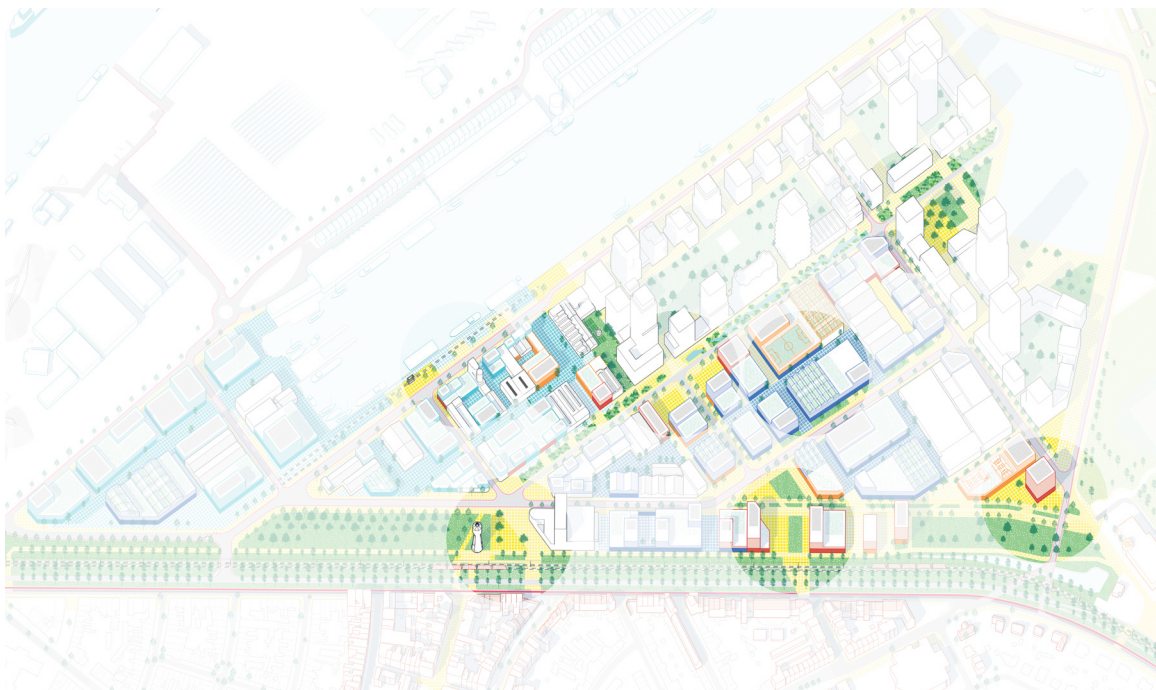


Sytemische snede



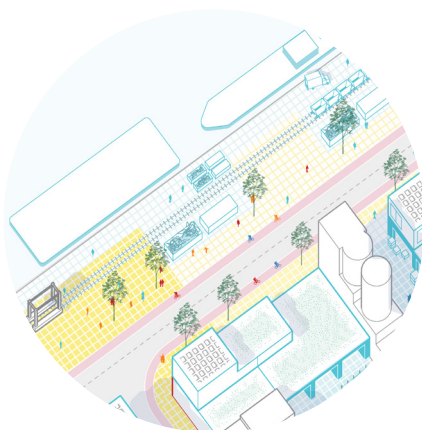


6.3 Openbare ruimte



Het robuuste netwerk van openbare ruimten wordt verspreid ingeplant rond de belangrijke openbare gebouwen en functies. Dit is van essentieel belang voor de kwaliteit en dynamiek van de omgeving, alsook voor de werking van de economische activiteiten. De gebieden worden afzonderlijk ontwerpen o.b.v. hun specifieke

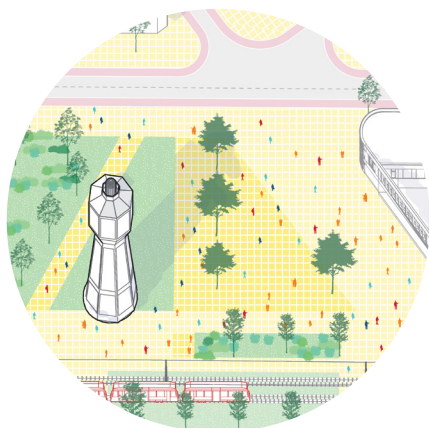
context (ruimtelijke kenmerken, aanwezige functies, etc.). Ze beschikken bij voorkeur ook steeds over voldoende flexibiliteit om een verscheidenheid van functies en evenementen toe te staan en te ondersteunen doorheen het volledige jaar.



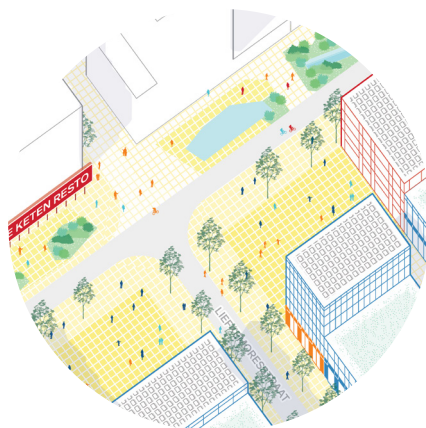
Mix van maritieme en stedelijke kade



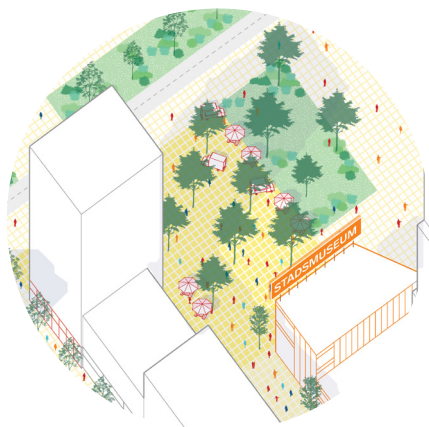
Maritieme multifunctionele koer



Nieuw publiek plein t.h.v. de Watertoren en InnovOcean gebouw, ter verbinding van de Vuurtorenwijk en het projectgebied



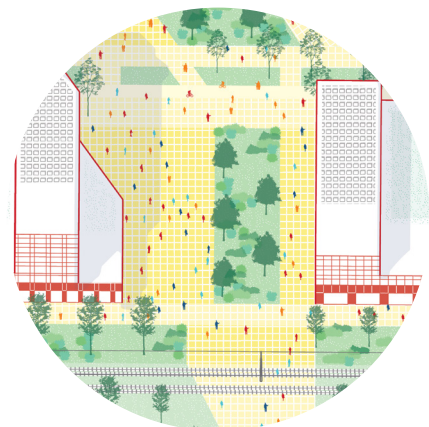
Centraal publiek plein binnen het projectgebied, langs de dynamische Victoriaalaan



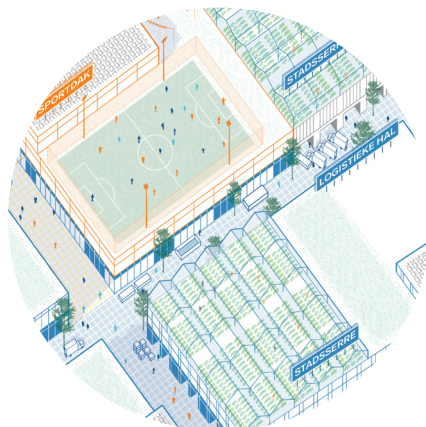
Stadsmuseum Plein



Landschappelijke en cultuur-recreatieve hoek van het projectgebied

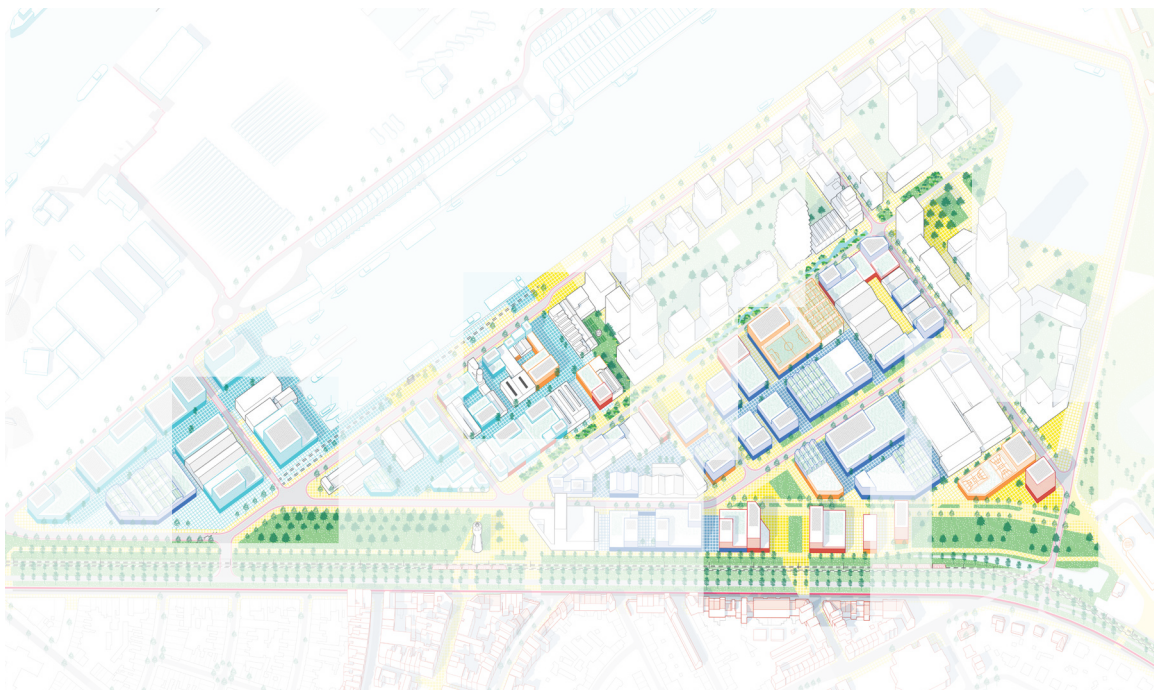


Nieuw publiek plein, opgeladen met functies en dagelijkse activiteiten, ter verbinding van de Vuurtorenwijk en het projectgebied



Economische multifunctionele koer

6.4 Pilootprojecten



Om het ontwikkelingspotentieel van de locatie te demonstreren en het samenwerkingsproces met belanghebbenden te inspireren, werd een reeks proefprojecten binnen het masterplan uitgewerkt. Elk project werd ontworpen om te illustreren hoe de vier economische ambities op bouwblokniveau vertaald kunnen worden, en hoe ze onderling met elkaar verweven kunnen zijn.

Op niveau van het volledige projectgebied vormen deze cases ook potentiële katalysatoren van het ontwikkelingsproces. Ze zijn namelijk strategische gebieden waar in eerste fase aan gestart kan worden, aangezien ze vaak belangrijke functies en inspirerende (economische en ruimtelijke) typologieën omvatten:

Urban Resource Center - Een plek voor opslag, verzameling en verdeling van circulaire (bouw) materialen en andere objecten.

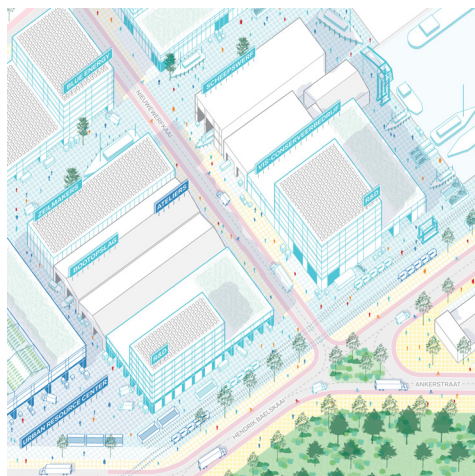
Maritiem museum - Een museum die de geschiedenis van de havenactiviteiten van Oostende vertelt.

Circulaire Hub - Een bedrijfsverzamelgebouw dat onderdak biedt aan bedrijven die rond de verschillende fasen van 'circulaire productie' werken.

Markthal - Een grote, flexibele ruimte voor de verkoop van lokaal geproduceerde producten (uit de visindustrie, de omliggende landbouwvelden, lokale stadslandbouw op de daken, het lokale economisch weefsel); alsook een plaats voor kennisdeling en sociale interactie.

Verweving van wooneenheden, bovenop economische activiteiten - Een hybride ontwikkeling om de sociale integratie en de connectiviteit tussen de verschillende economische ambities binnen het projectgebied te vergroten; Een zoektocht naar de mogelijkheden voor co-existentie tussen werk- en woonmilieus.

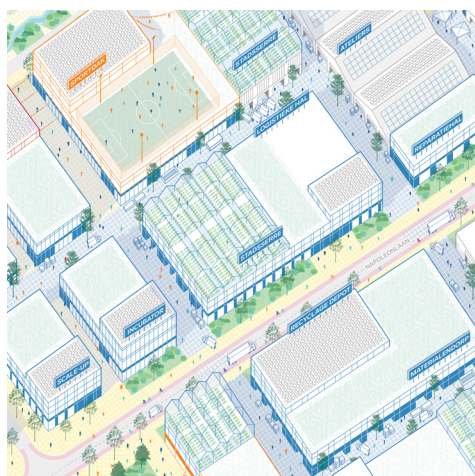
Sporthal - Een flexibele, grote open ruimte voor sport- en recreatievoorzieningen; de zaal is aanpasbaar voor evenementen en culturele activiteiten.



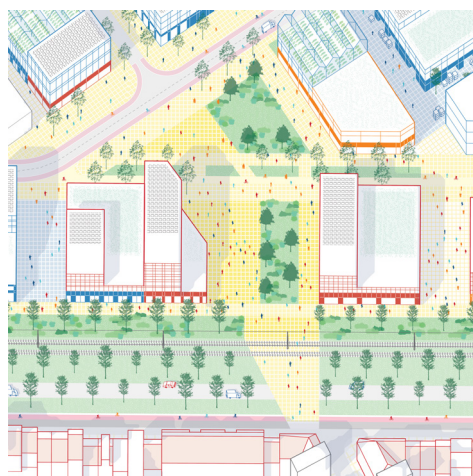
Urban Resource Center



Maritiem Museum



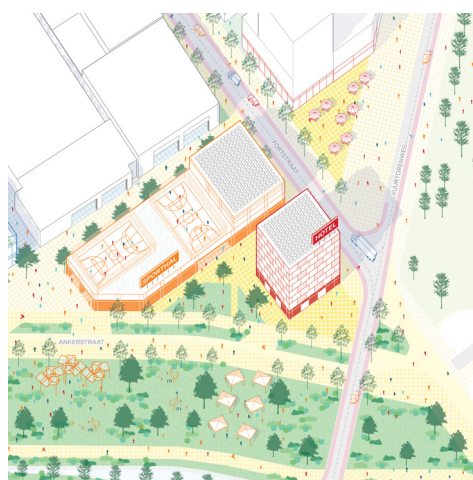
Circulaire Hub



Verwey Wonen

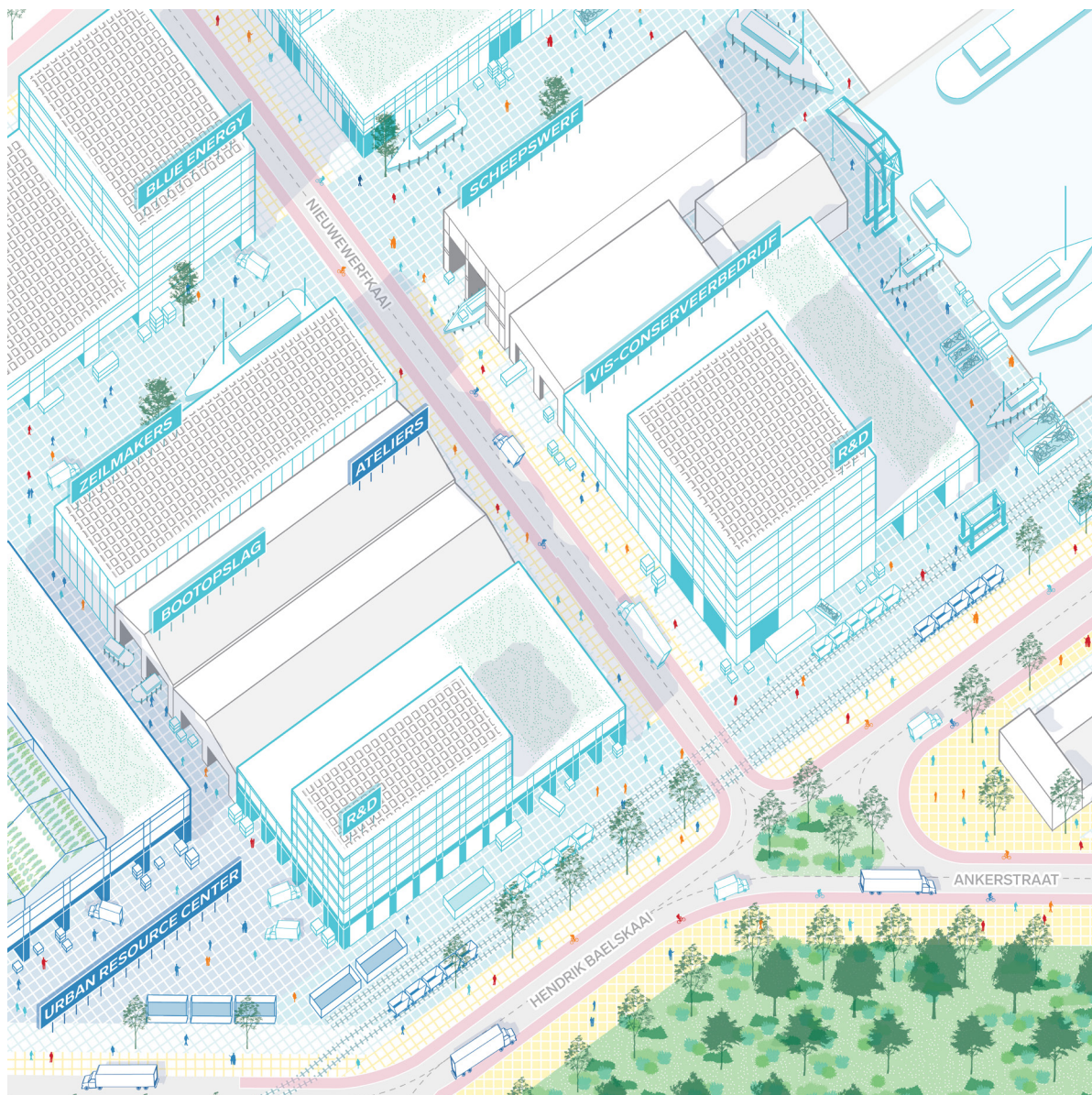


Makrthal



Sporthal

PILOOTPROJECT:
URBAN RESOURCE CENTER

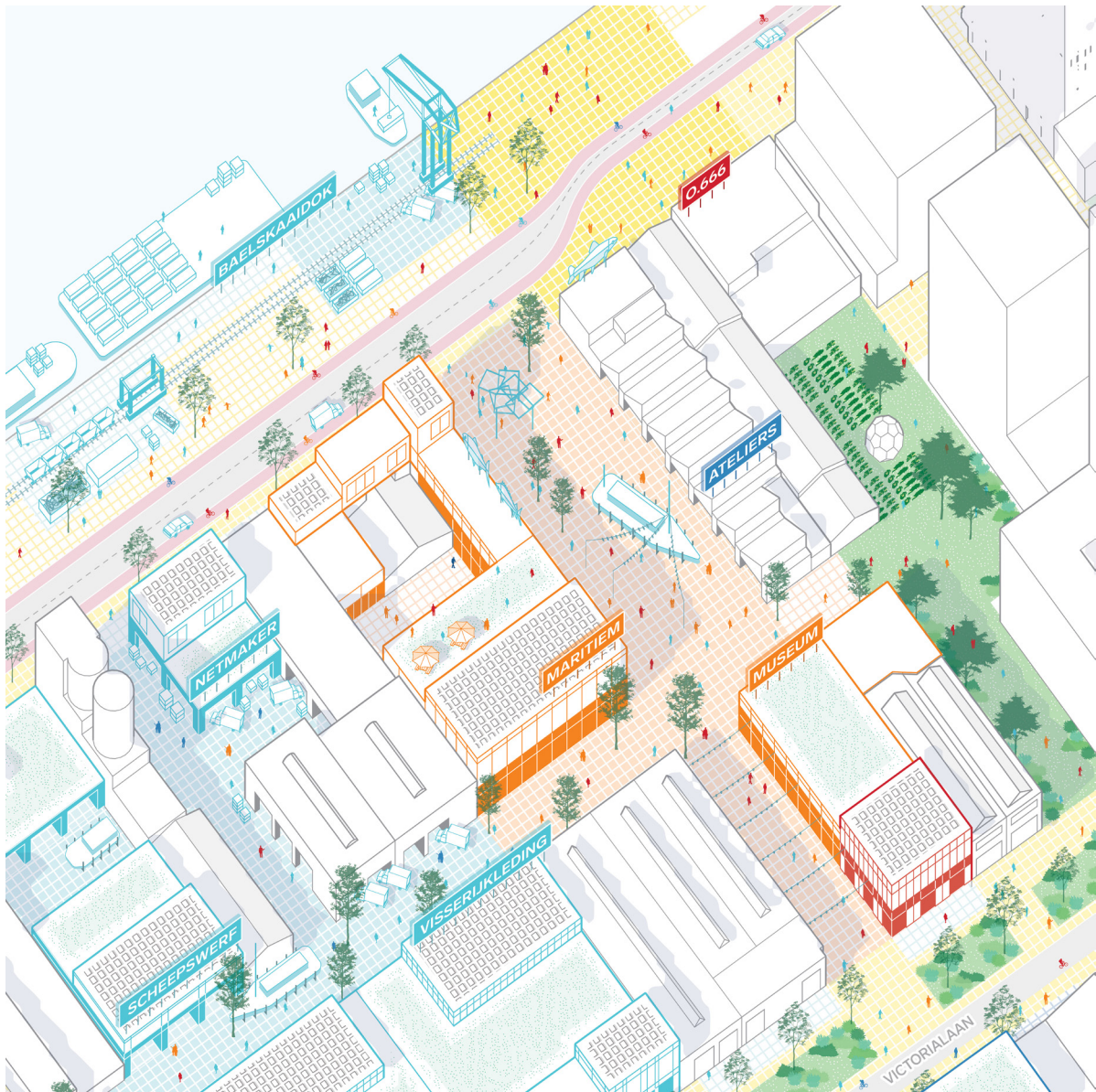


Retuna Urban Resource Center - Eskilstuna, Zweden



Hackney Wick-Fish Island, East London - VK
Tower Hamlets Council, Hackney

PILOOTPROJECT:
MARITIEM MUSEUM

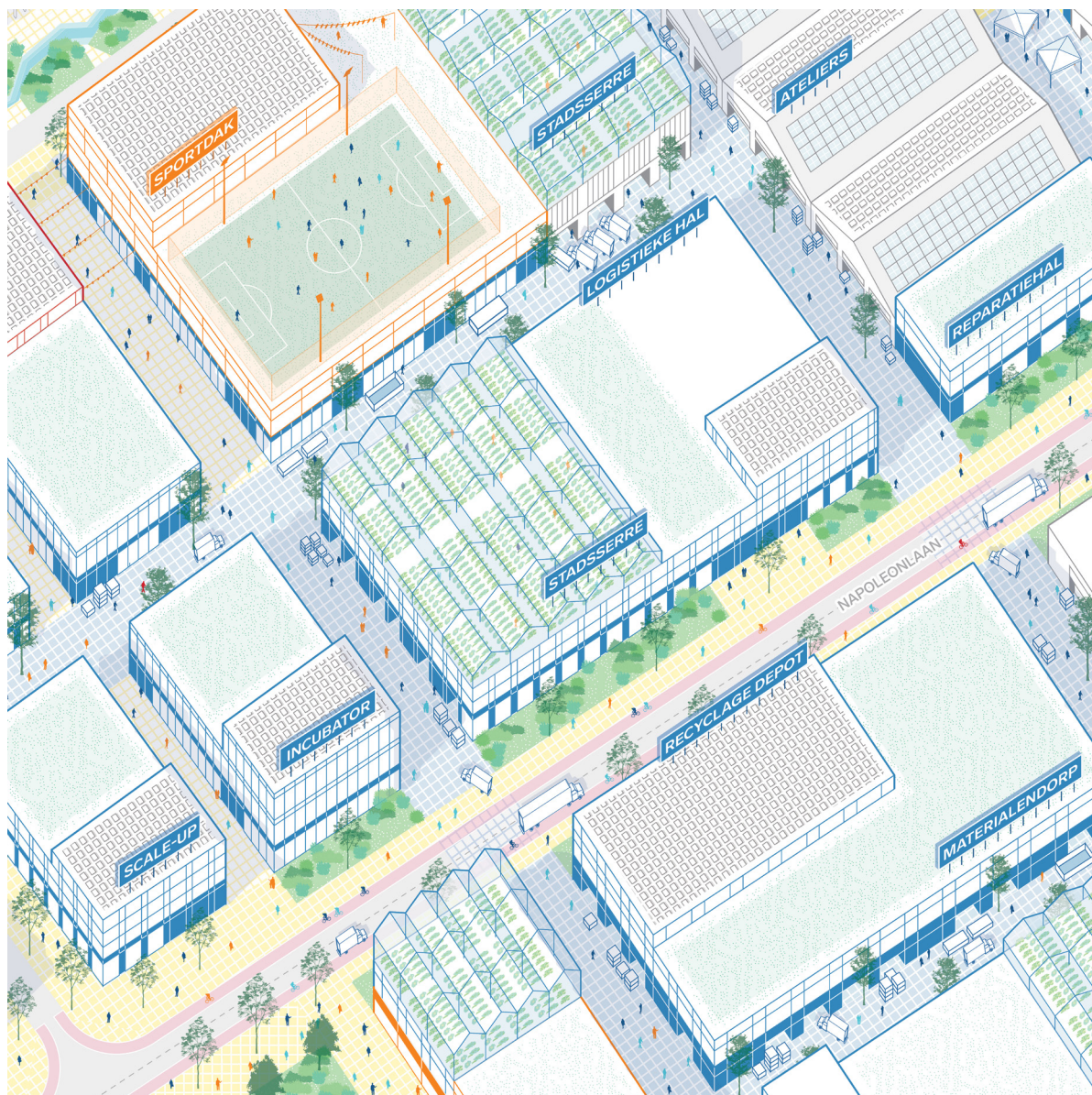


Eilandje, Antwerpen - België
AG Vespa

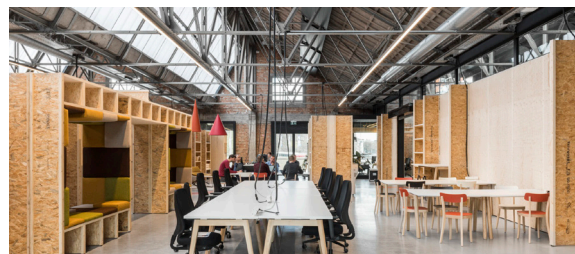


Oude/Nieuwe dokken, Gent - België
Stad Gent; masterplan door OMA

PILOOTPROJECT:
CIRCULAIRE HUB

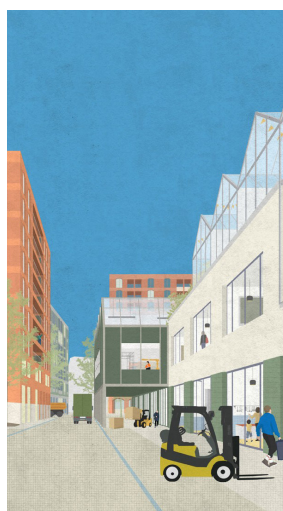
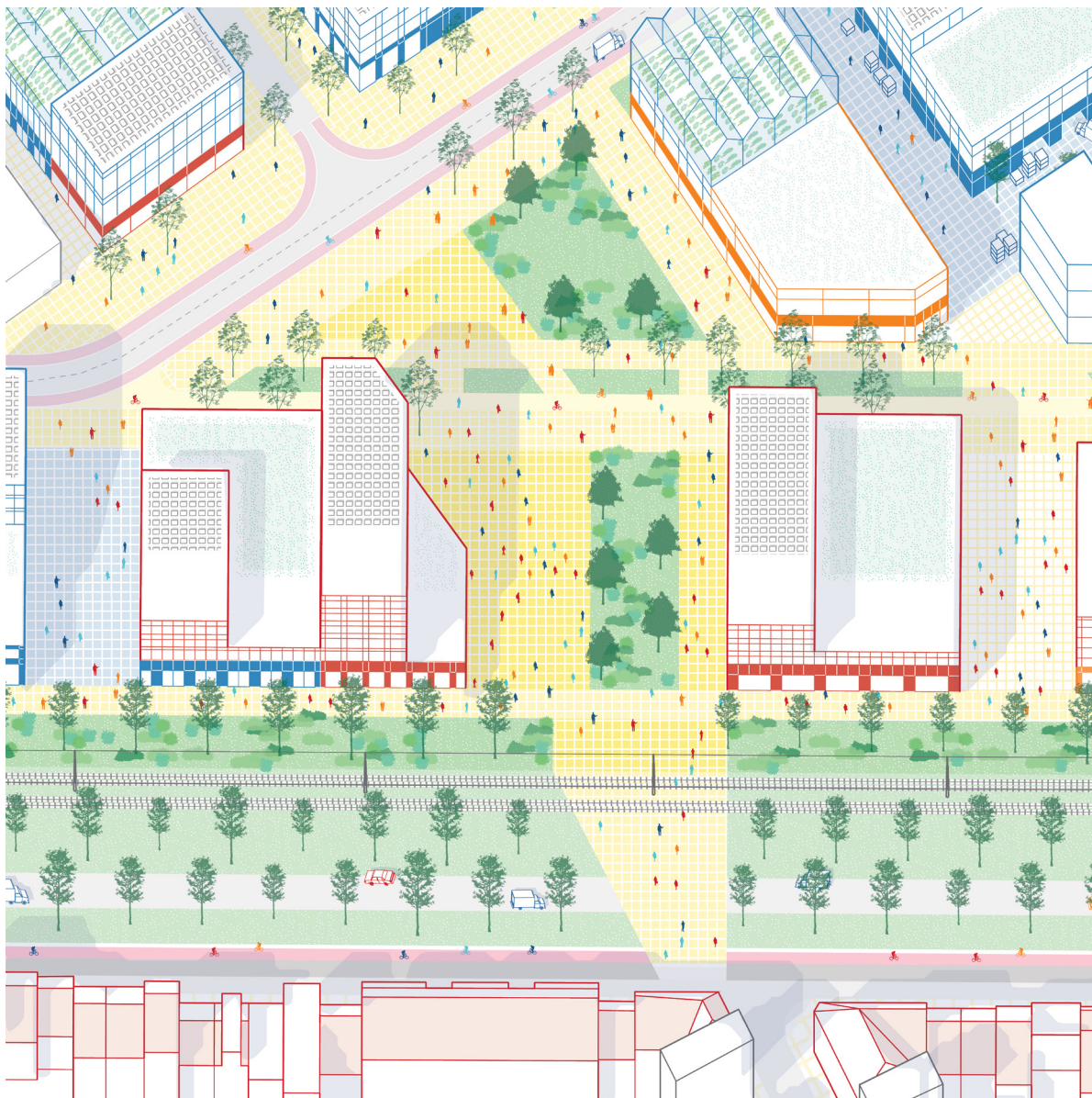


Greenbizz, Brussel - België
Architecte Assoc+



Hangar K, Kortrijk - België

PILOOTPROJECT:
VERWEIVING WONEN MOREAUXLAAN



City Gate II, Biestebroek - België
Sergison Bates, noArchitecten, Kortecknie Stuhlmacher
Architecten, AHA and Boom Landscape



Nova City II, Anderlecht - België
Bogdan & Van Broeck

PILOOTPROJECT:
MARKTHAL

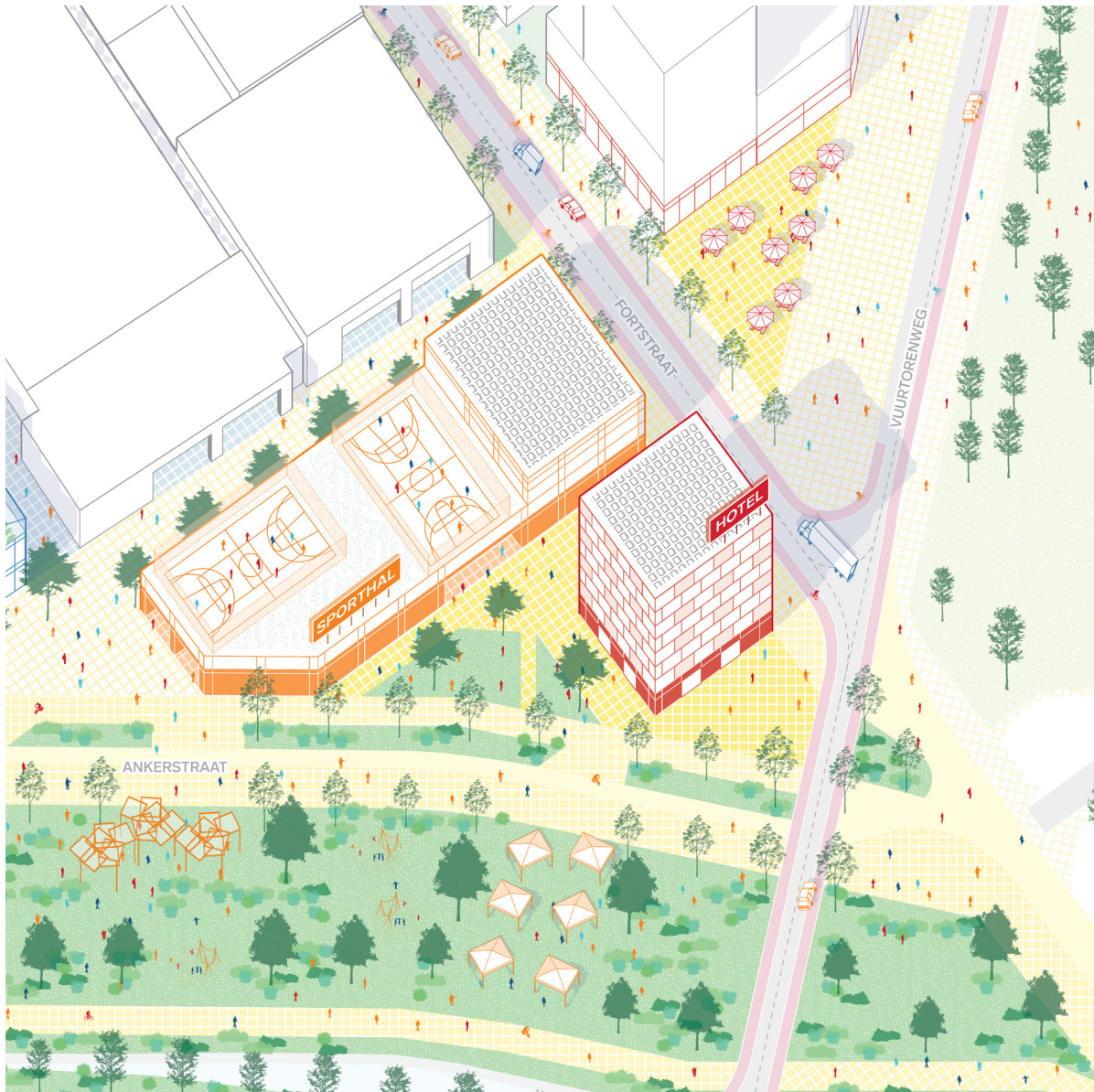


Blikfabriek, Antwerpen - België



Foodmet, Anderlecht - België
ORG

PILOOTPROJECT:
SPORTHAL

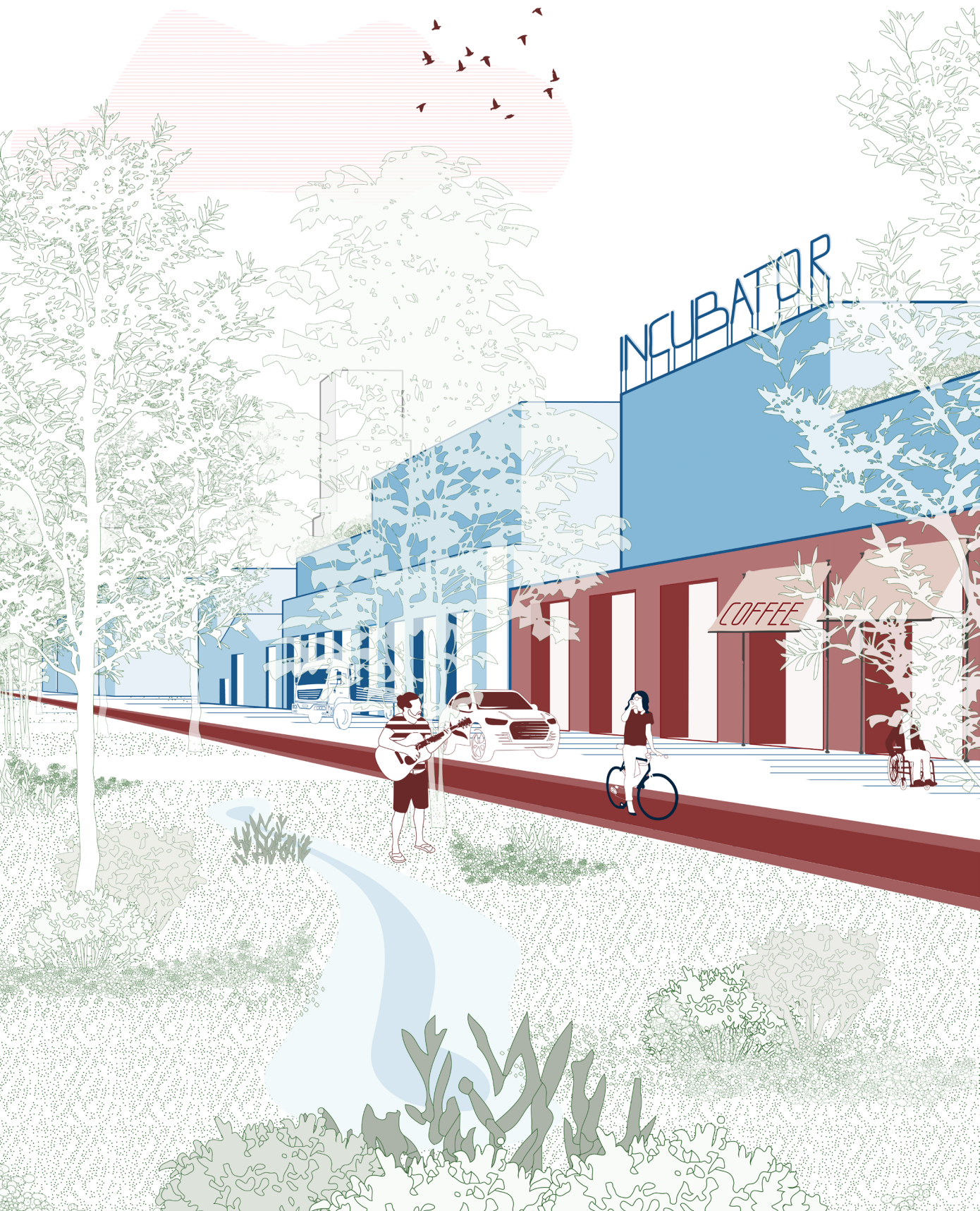


GAME Streetmekka, Viborg - Denemarken
EFFEKT

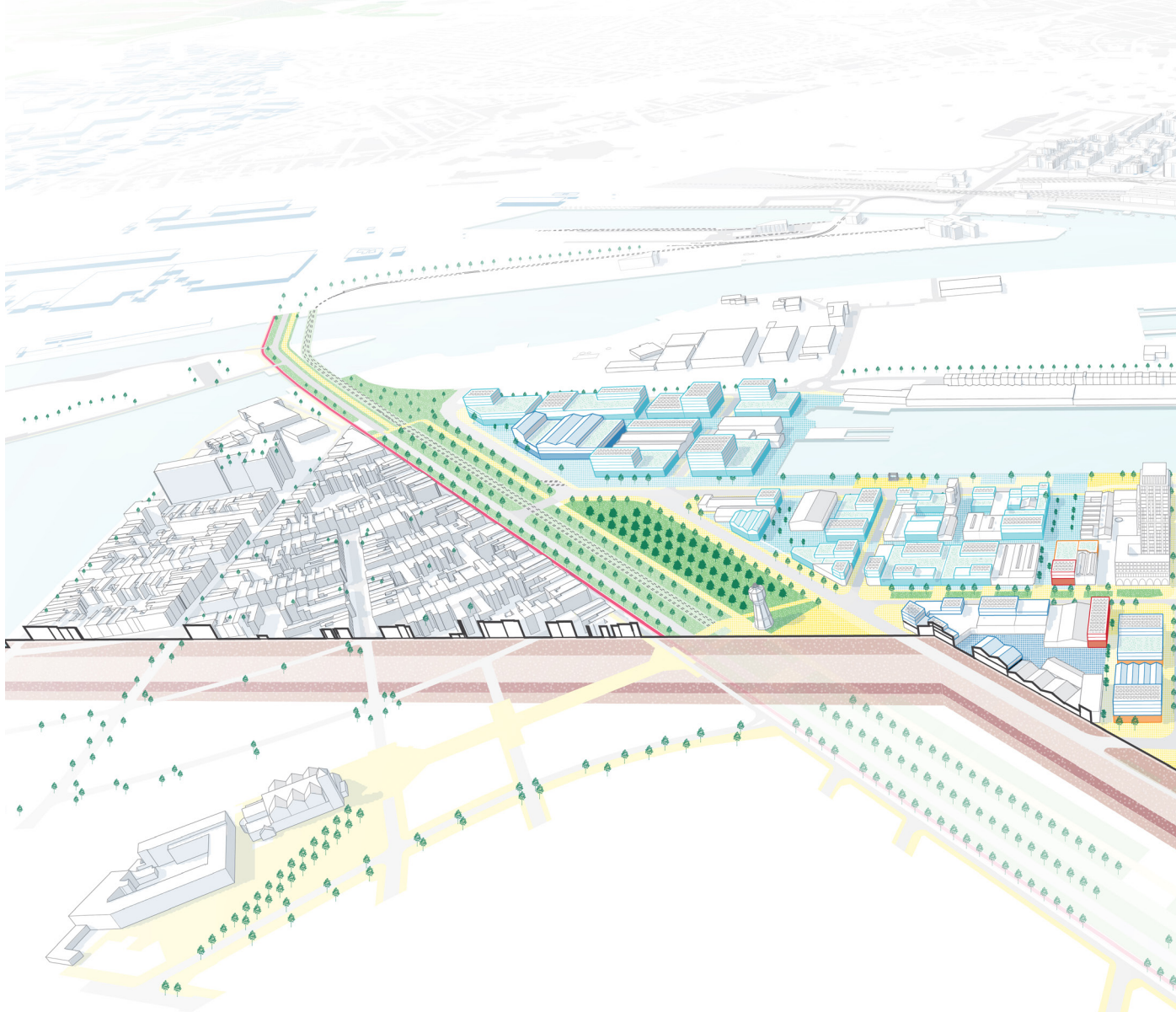


IKEA, Utrecht - Nederland
wrk architecten





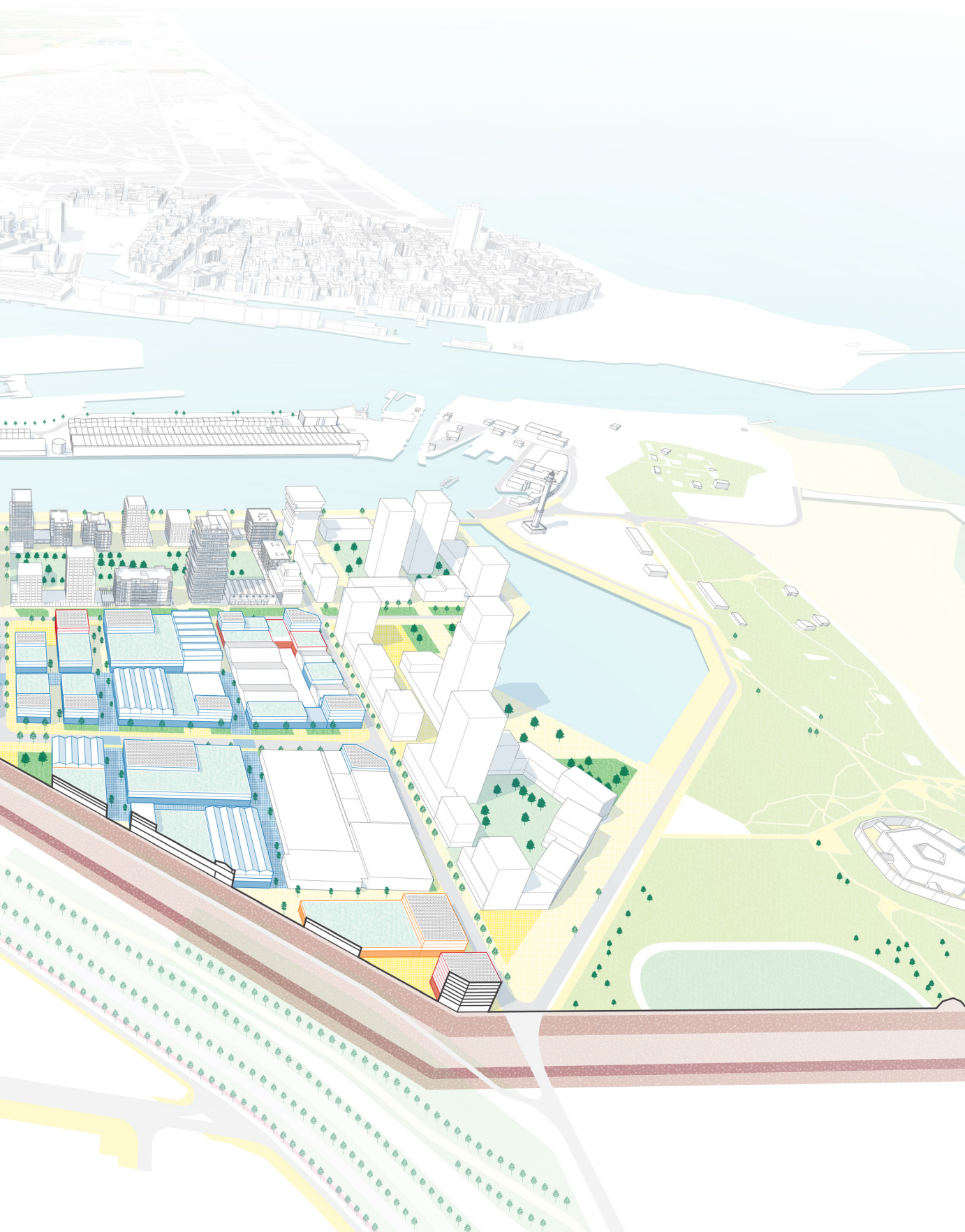
6.5 Conclusies van de verbeelding



In deze fase van het project Oosteroever Circulair District wordt de visie verbeeld in een flexibel masterplan. Het voorgestelde masterplan is in deze fase dus geen blauwdruk, noch een definitief ontwerp voor de toekomstige ontwikkeling. Het biedt een inspirerend beeld voor de mogelijke geïntegreerde stedelijke ontwikkeling en functioneert als een grafisch instrument om een dialoog op te starten tussen de relevante stakeholders, lokale actoren en deskundigen. Deze dialoog is essentieel om de huidige visie te vertalen naar een collectieve visie voor het gebied, die noodzakelijk is voor de opmaak van het RUP Oosteroever - ondernemen in de nabije toekomst.

Daarnaast toont het masterplan ook de synergieën die mogelijk zijn binnen het circulair district, zowel op ruimtelijk, functioneel als systemisch vlak. Deze synergieën zijn niet enkel mogelijk op lokaal niveau, maar ook op regionaal niveau.

Voor de verdere uitwerking van het project zal de stedenbouwkundige een nieuwe rol aannemen, namelijk de rol van een transitie-manager. De transitie-manager is een actieve partner in het proces, die verantwoordelijk is voor het begeleiden van het besluitvormingsproces en voor het betrekken van alle belanghebbenden.



OOSTEROEVER CIRCULAIR DISTRICT
EINDRAPPORT ECONOMISCHE ROEPING

augustus 2022



SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER
OVAM

**BU
UR**
Part of Sweco