

Het Woonplan BIS met inbreidingsprojecten

Het is binnenkort vier jaar geleden dat het ‘Woonplan Oostende 2011-2020’ werd goedgekeurd. In het licht van dit plan werden enkele evoluties onder de loep genomen. Daaruit vloeiden een paar nieuwe projecten, acties en aandachtspunten voort die onder de titel ‘Woonplan BIS’ het bestaande Woonplan versterken. Het College van Burgemeester en Schepenen keurde in haar zitting van maandag 23 maart 2015 het Woonplan BIS goed. De multibelactie, de voorstelling van twaalf mogelijke inbreidingsprojecten en de inrichting van een stedenbouwkundige werkgroep vormen de belangrijkste elementen van dit plan.

Het ‘Woonplan Oostende 2011-2020’ is een ambitieus plan. De doelstelling om 3000 woningen extra te bouwen springt daarbij het meest in het oog. Van die 3000 woningen moeten er volgens het plan 750 ééngezinwoningen zijn. Een bijkomende doelstelling is dat in totaal 20 procent van de nieuwe woningen, sociale woningen moeten zijn. Maar ook de invoering van koop- en huurpremies en de verhoogde ambitie voor het Sociaal Verhuurkantoor - om dit te noemen - zijn een onderdeel van het Woonplan 2011-2020.

Bij het opstellen van het plan werd rekening gehouden met een aantal uitgangspunten inzake de evolutie van het bevolkingsaantal en van het aantal huishoudens. We geven deze uitgangspunten hieronder weer.

1. EVOLUTIE VAN HET AANTAL INWONERS EN VAN HET AANTAL GEZINNEN

Tabel 1: Uitgangspunten bij het opstellen van het Woonplan 2011-2020

<u>Evolutie Bevolkingsaantal</u>			<u>Evolutie Huishoudens</u>		
2005	68.485		2005	34.446	
2010	69.045		2010	35.051	
2020	71.600	<i>prognose</i>	2020	37.787	<i>prognose</i>

Er werd dus uitgegaan van een toename van de bevolking met ongeveer 2.500 eenheden en van de gezinnen met ongeveer 2.700 eenheden.

Wat zijn de cijfers op vandaag (met name op 1 januari 2014) ?

Op 1 januari telde Oostende **70 274 inwoners**. Dit betekent dat het aantal inwoners iets sneller stijgt dan voorzien, met name zo'n vijftig eenheden meer per jaar.

Wat de evolutie van het aantal gezinnen betreft is de vergelijking moeilijker te maken, gezien in de statistische informatie andere uitgangspunten werden gehanteerd. De cijfers van 2005 en 2010 zijn daardoor niet volledig vergelijkbaar met de huidige cijfers. Toch kunnen we stellen dat er **tussen 1 januari 2010 en 1 januari 2014 815 gezinnen zijn bijgekomen**. Dit is minder dan verwacht, met name is de aangroei van het aantal gezinnen 65 eenheden lager dan verwacht.

De bevolking stijgt dus iets sneller, het aantal gezinnen stijgt iets trager, maar we spreken wel over relatief beperkte verschillen. Deze spreken in elk geval de uitgangspunten van het Woonplan niet tegen.

2. EVOLUTIE VAN HET AANDEEL JONGEREN (0 TOT 19 JAAR).

Gemeente	<u>2000</u>	<u>2010</u>	<u>2014</u>
Bredene	24.3	21.8	20.7
De Panne	19.2	18.0	16.9
Oostende	18.7	17.4	17.0
Blankenberge	19.4	16.3	15.4
Middelkerke	20.4	17.0	15.7
De Haan	21.0	17.0	15.5
Koksijde	19.3	14.7	13.3
Knokke-Heist	18.4	15.5	13.9
Nieuwpoort	22.2	16.5	14.7

0.

Tabel 2: Percentage jongeren (0-19 jaar) in Oostende en de andere kustgemeenten in 2000, 2010 en 2014

Uit deze cijfers blijkt dat het aandeel jongeren tussen 2010 en 2014 nog steeds is gedaald, maar minder vlug dan voorheen. Ten opzichte van andere kustgemeenten is de evolutie merkwaardig. In 2000 was het aandeel jongeren in Oostende op één na

(Knokke-Heist) het laagst van alle kustgemeenten. In 2014 is het net omgekeerd en is het aandeel jongeren op één na (Bredene) het hoogst.

3. AANTAL TWEEDE VERBLIJVEN

Het is geen eenvoudige opdracht om het aantal tweede verblijven weer te geven. De meest betrouwbare vergelijking is een vergelijking gebaseerd op de belastingskohieren (2013). Op basis van deze kohieren kunnen er van uitgaan dat het aantal tweede verblijven in 2013 7.509 eenheden omvat, zijnde 16.2 procent van het totaal aantal woningen.

Het is interessant dit gegeven te vergelijken met de andere kustgemeenten. Ook hier worden de kohieren als basis genomen.

Gemeente	<u>Aantal</u>	<u>%</u>
Oostende	7.509	16.2
Bredene	1.965	22.3
Blankenberge	6.354	36.1
Knokke	19.378	51.6
De Haan	7.395	55.0
De Panne	7.331	56.3
Koksijde	15.946	61.7
Nieuwpoort	9.485	65.3
Middelkerke	15.667	66.7

Tabel 3: Aandeel tweede verblijven in de kustgemeenten, 2013, op basis van de gemeentelijke kohieren (Westtoer)

Uit deze cijfers blijkt dat het aandeel tweede verblijven in Oostende het laagst is van alle kustgemeenten.

4. EVALUATIE VAN DE EVOLUTIE IN DE TRADITIONELE WOONWIJKEN

Zonder dat hierover diepgaande statistische analyses worden gemaakt, kunnen we niet anders dan vaststellen dat er **in de traditionele woonwijken geen grote bouw- of renovatiedynamiek is**, al zijn er uitzonderingen waar de bestaande eengezinswoningen worden verlaten door de oudere bewoners en door jonge gezinnen worden gerenoveerd. Mogelijkerwijze is de evolutie van het globale woonplan nog niet ver genoeg gevorderd om een groter effect te weeg te brengen.

We zien integendeel **wel een zekere evolutie** – opnieuw niet overal - waarbij bestaande woningen in meerder woonentiteiten worden ingedeeld, **zogenaamd “multi-bel” woningen**. Waar dus in één woonhuis meerdere gezinnen wonen en dit vaak in minderwaardige omstandigheden.

We stellen dus een beperkte dynamiek vast in de traditionele woongebieden en een trend waarbij bestaande woningen in meerdere woonentiteiten worden ingedeeld. Het is belangrijk dat beide vaststellingen mee genomen worden bij het formuleren van conclusies.

5. DE STAND VAN ZAKEN VAN DE UITVOERING VAN HET WOONPLAN

De evolutie van het woonplan wordt om de drie maanden door schepen Nancy Bourgoignie , bevoegd voor Wonen, aan de Gemeenteraad voorgelegd. We gebruiken hier de evaluatie van februari 2015. ‘In totaal zijn er tot februari 2015 824 woningen gebouwd en bewoond. Als we tegen eind 2020 de 3000 wooneenheden willen bereiken moeten er dus van 2015 tot en met 2020 **per jaar 362 nieuwe woningen** worden gebouwd. Dat blijft mogelijk, maar het betekent ook wel dat het ritme toch moet verhoogd worden. Omdat een aantal grote projecten in aanbouw zijn, is die versnelling niet onrealistisch.’, verduidelijkt schepen Nancy Bourgoignie.

Eén van de doelstellingen van het woonplan was het bouwen van 750 eengezinswoningen. ‘Op 1 februari 2015 waren er daarvan 227 gebouwd. Bij nadere analyse zijn de geplande initiatieven goed voor zo’n 1.000 ééngesinswoningen. Derhalve kunnen we het cijfer van 750 optrekken naar 1000. Veel zal afhangen van de realisatie van een drietal projecten: het Baanhof (352 particuliere woningen, 77 sociale koopwoningen), Stene Dorp (nog 110 woningen te bouwen), de verkaveling Bostoën (nog 221 te bouwen) en de verkaveling Coppin (87 woningen – nog geen verkavelingsvergunning).’, aldus de schepen bevoegd voor Wonen.

De doelstelling voor de sociale woningen was 600 bijkomende woongelegenheden. Op 1 februari 2015 zijn er 147 bijkomende sociale woongelegenheden gerealiseerd. Ook voor 2015 zijn er verschillende projecten in aanbouw. Een aantal projecten kennen een moeilijke administratieve afhandeling (Marie Louise school en Verstellestraat bijvoorbeeld) en voor een aantal grote projecten zou er in 2015 belangrijke stappen moeten genomen worden (Vercaemerschou, Karel Goetghebeurstraat, Stene Dorp). Voor de doelstelling van 600 extra sociale woongelegenheden blijven we wel binnen het voorziene tijdsplan.

Van de 3000 woningen zijn er op vandaag 824 gebouwd. Daarvan zijn er 227 eengezinswoningen. Van de 824 gebouwde woningen zijn er 147 sociale woningen.

6. CONCLUSIES

1. HET BESTAANDE WOONPLAN VERSTERKEN.

De bovenstaande gegevens duiden aan dat de doelstelling om tegen 2020 3.000 nieuwe woonegelegenheden te bouwen, zeker geen overdreven doelstelling is. 'We houden deze doelstelling aan. Wel corrigeren we de doelstelling voor de eengezinswoningen van 750 naar 1.000 eenheden. Voor de sociale woningen houden we de doelstelling van 600 extra sociale woonegelegenheden.', bevestigt schepen Nancy Bourgoignie. In het woonplan wordt er vanuit gegaan dat de verhoogde bouwactiviteit van meergezinswoningen, oudere mensen er toe zal aanzetten om hun (ruimere) eengezinswoning te ruilen voor een modern en makkelijk te onderhouden appartement. 'Dit leidt dus indirect ook tot meer ééngesinswoningen voor gezinnen met kinderen. Het is belangrijk te proberen dit gegeven beter te monitoren.', aldus de schepen.

2. TRANSPARANTIE INZAKE DE TWEDE VERBLIJVEN

De algemene opinie dat vooral voor tweede verblijvers wordt gebouwd ÉN dat dit nadelig is voor de huisvesting van de eigen inwoners geeft een negatief beeld van de situatie. Bovendien strookt dit ook niet met de werkelijkheid. 'Er is in Oostende mogelijkheid en zelfs noodzaak om ÉN voor de eigen inwoners ÉN voor tweede verblijvers te bouwen. Meer nog: tweede verblijvers vormen een duurzame factor in de toeristische economie én dus ook de tewerkstelling van Oostende. Ze dragen ook substantieel bij tot de financiering van de Stad. De tegenstelling bewoners versus tweede verblijvers is dus niet aan de orde.', aldus schepen Johan Vande Lanotte, bevoegd voor Toerisme en Lokale Economie.

Om enige foute voorstelling van zaken in de toekomst te vermijden is het wel beter om voor de tweede verblijven een duidelijke monitoring aan te houden. Hierbij moet de evolutie nauwkeurig en transparant worden weergegeven. Bijvoorbeeld door in de evaluaties van het Woonplan jaarlijks het aantal tweede verblijven aan te geven. Met minder dan 1/5e tweede verblijven geven die cijfers op vandaag aan dat er zeker nog geen probleem van een te hoog aandeel tweede verblijven is. 'Het is belangrijk dat het opvolgen van de evolutie van het aandeel tweede verblijven een zaak is van zo-

wel huisvesting, lokale economie als ruimtelijke ordening.', klinkt het bij het Stadsbestuur.

3. EEN LANGE TERMIJNDOELSTELLING: DE BINNENRUIMTE ONTPITTEN

Uit de analyse blijkt duidelijk dat binnen de bestaande woonzones te weinig dynamiek aanwezig is. De doelstelling om appartementsgebouwen uit de wijken te houden, heeft op zich niet tot een grote renovatie-activiteit in de bestaande woonwijken geleid. Integendeel, in een aantal wijken is er sprake van een vermindering van de woonkwaliteit.

'Wie een luchtfoto van de stad bekijkt ziet onder andere dat op sommige plaatsen in de stad de bouwblokken binnenin zeer intensief bebouwd zijn. Ook ééngezinswoningen hebben daardoor soms onvoldoende buitenruimte en zijn daardoor minder attractief voor jonge gezinnen. De vaststelling is er vandaag dat we ons steeds de vraag moeten stellen of een indeling van een ééngezinswoning in verschillende appartementen en/of kamers de juiste weg is. Dit is geen algemene vaststelling, maar wel in een aantal bouwblokken rond het centrum relevant.', verduidelijkt schepen Kurt Claeys.

Het is heel moeilijk om aan deze vaststelling iets te veranderen. Het dicht slibben is een historisch gegeven en kan niet zomaar ongedaan gemaakt worden. In concreto zien wij enkele (cumuleerbare) oplossingen: bij bouwvergunningen er langzaamaan voor zorgen dat de binnenruimte minder wordt ingenomen, de opsplitsingen via de stedelijke verordening ontmoedigen en via een aantal ingrepen (aankopen) een aantal bouwblokken ontpitten. Daarbij wordt mede ingezet op het creëren van een collectieve binnenruimte die de omliggende woningen én wijk versterkt en opwaardeert. 'Op die manier wordt het renoveren van woningen interessanter voor gezinnen. Het is duidelijk dat dit een lange termijnoptie is, die maar zeer geleidelijk zal kunnen uitgevoerd worden.', vult schepen Kurt Claeys, bevoegd voor Stedenbouw, aan.

4. HET KAMERWONEN EN HET OPSPLITSEN VAN WONINGEN TERUG DRINGEN

Zoals reeds aangegeven is het niet eenvoudig om grote ééngezinswoningen als dusdanig te behouden. Steeds vaker zien we dat iets grotere woningen omgevormd worden tot meergezinswoningen met een wooneenheid per bouwlaag of zelfs meerdere wooneenheden per bouwlaag. Ook het kamerwonen vloeit een deel uit deze vaststelling voort.

'Idealiter zouden we ervoor moeten zorgen dat beide fenomenen - zijnde het horizontaal verdelen van woningen en het kamerwonen - zoveel als mogelijk wordt ingeperkt. Voor het kamerwonen zouden we steeds naar een professionele begeleiding moeten streven.', aldus de schepenen.

Toch moeten we alle middelen inzetten om deze situatie te keren. Kamers installeren en verhuren en het splitsen van woningen in meerdere entiteiten vereisen een stedenbouwkundige vergunning. Zijn die altijd aangevraagd? Woningen moeten aan de kwaliteitsvereisten voldoen die in de Vlaamse en stedelijke regelgeving voorzien zijn. Voldoen ze daar altijd aan? Er moeten brandweernormen gerespecteerd worden. Worden die gerespecteerd? De strafwet voorziet dat eigenaars die de zwakke positie van de huurders misbruiken strafbaar zijn. Is dat in een aantal gevallen zo?

We hebben redenen om ervan uit te gaan dat bij een aantal woningen met een hoog aantal “bellen” niet alles in orde is. Op vandaag wordt vooral opgetreden na melding (bv van de wijkagent) of op klacht (bv van de huurder). Het moet de bedoeling zijn om de komende jaren, systematisch, alle “multi-bel”-woningen te inspecteren en zo nodig pv’s op te stellen, de woning te sluiten of een strafrechtelijke vervolging op te starten.

Die inspecties moeten gebeuren in een gemeenschappelijke actie van Stadsambtenaren Huisvesting en Stedenbouw, Brandweer, Politie en Parket. Ook de diensten Burgerlijke Stand en het Sociaal Huis zullen bij de stuurgroep die deze actie begeleidt betrokken worden.

‘Deze “multi-bel”-actie start begin april 2015. Bedoeling is om iedere week één dag gebouwen te bezoeken, in totaal een vijftal per dag. Op die manier moeten 250 gebouwen per jaar proactief bezocht worden. Op vier jaar tijd zouden we heel Oostende moeten afgewerkt hebben, althans de problematische zones van de stad’, verduidelijken de schepenen.

‘Deze actie kan de druk op de huisvestingsmaatschappijen verhogen. Daarom is het ook van belang om de toewijzingsregels voor de sociale huisvesting en voor het SVK meer op de bestaande bevolking af te stemmen.’, voegt schepen Nancy Bourgoignie hieraan toe (*cf. persbericht lokaal toewijzingsreglement*).

Eveneens moeten we trachten om alternatieven aan te bieden in gediversifieerde nieuwe woonontwikkelingen. Zo wordt een geïntegreerd, divers en actief woonweefsel gestimuleerd in de Stad.

5. TWAALF NIEUWE INBREIDINGSPROJECTEN

Het is belangrijk dat we, waar nodig en mogelijk, de woondynamiek via inbreidingsprojecten versterken. Die inbreidingsprojecten moeten binnen de bestaande woonwijken:

- **Vernieuwing brengen:** zowel naar woontypologie als in het inzetten van collectieve ruimte en beheer.
- **Voldoende open ruimte voorzien binnen de projecten:** zowel publiek als semi-publiek en met bijzondere aandacht voor de aansluiting en interactie met het openbaar domein.

- **Duurzaamheid promoten:** zowel op energetisch vlak, materiaalgebruik, gedeelde systemen (zoals bv. warmtenetten), als vernieuwende stedenbouwkundige modellen.
- **Gezinsgericht zijn:** in al zijn verschijningsvormen en varianten
- **Inspraak van de omwonenden en van de toekomstige bewoners inbouwen:** om een woonomgeving te creëren met een breed maatschappelijk draagvlak, ingebed in het bestaande stedelijke weefsel.

‘**Vernieuwing**’ en ‘**gezinsgerichtheid**’ betekent dat gekozen wordt om de bestaande tegenstelling ‘eengezinswoning versus appartement’, waaraan dan gekoppeld wordt ‘gezinnen met kinderen versus andere gezinsvormen’ te verlaten.

In de wijken is het zelden mogelijk alleen met ééngezinswoningen te werken en toch is het de bedoeling de woningen te bouwen of verbouwen voor gezinnen met kinderen. Ook meergezinswoningen kunnen gezinnen met kinderen aantrekken als ze anders worden geconcipieerd. Compact-housing en cohousing zijn twee voorbeelden van nieuwe woonvormen die nu soms als oplossing worden voorop gesteld. Bij deze vernieuwende projecten kan de ‘**gemeenschappelijke private ruimte**’ in mede-eigendom blijven. Dat moet ook een bron zijn van gemeenschapsleven voor de bewoners.

Deze projecten moeten sterk op **duurzaamheid** mikken. Het is duidelijk dat het gaat om pioniersprojecten en dan moet ook duurzaamheid een prominente plaats krijgen.

Ten slotte is het belangrijk dat deze projecten goed doorgepraat worden met de omwonenden. Het gaat om ingrepen in dicht bewoonde buurten en dus is het belangrijk dat de mensen die in de omgeving wonen goed bij de projecten betrokken worden. Ook de toekomstige bewoners kunnen mee vorm geven aan het project. In sommige gevallen zijn zij de eigenlijke initiatiefnemers.

Wat de locaties betreft, zijn een aantal mogelijke locaties geselecteerd. Deze selectie is niet-limitatief. Sommige locaties zijn eigendom van de stedelijke overheid, sommige zijn privaat eigendom. ‘De werkwijze zal in het ene geval natuurlijk wel sterk verschillen ten opzichte van de andere. De projecten van de stedelijke overheid kunnen via een traditionele wedstrijd worden georganiseerd, waarbij dan wel veel ruimte voor de inhoudelijke beoordeling wordt voorzien (en dus het financiële aspect niet dominant is, dit wil zeggen dat vaak zal gewerkt worden met een formule waarbij de prijs vooraf wordt vastgelegd en dus geen deel van de competitie meer is). Wanneer het een private eigendom betreft, is de stad vooral een begeleider van een proces en beslist finaal de eigenaar.’, verduidelijkt schepen van Stadsgebouwen Johan Vande Lanotte.

DEZE LOCATIES ZIJN :

(1) De hoek Thomas Vanloostraat – Jacob Besagestraat en de hoek Loodsenstraat - Westhinderstraat

Op deze locaties is er nu respectievelijk een buurthuis, dat vervangen wordt door het nieuwe project in de Mansveldstraat en een braakliggend terrein. Het is een zeer kleinschalig project voor een beperkt aantal gezinnen. Het is eigendom van het stadsbestuur.

(2) Een deel van de bouwblok gelegen tussen de Voorhavenlaan, de Vingerlingstraat, de Dr. E.Moureauxlaan en de Noord Edestraat

Binnen die bouwblok is er een braakliggend terrein (privé eigendom) en een aantal garages. In deze zone zijn er mogelijkheden om een vernieuwend project met voldoende ruimte voor gezinnen met kinderen op te starten.

(3) De zone tussen de IJskelderstraat en de Slachthuiskaai

Hier is op vandaag een niet of nauwelijks gebruikt speelpleintje en een aantal opslagplaatsen. Dit project kan gerealiseerd worden, al dan niet samen met eigendommen van privé eigenaars die er aan palen. Het terrein is eigendom van het stadsbestuur.

In een tweede fase kan dit project uitgebreid worden met de zone tussen de Vrijhavenstraat en de Lijndraaierstraat, die weliswaar geen eigendom van het stadsbestuur is, maar waar ook een nieuwe dynamiek nodig is.

(4) De zone tussen Schilderstraat, Steenbakkerstraat en Nijverheidstraat

Door de bouw van de bouwafdeling in de Torhoutsesteenweg, zal er een hergroepering van scholen mogelijk zijn. Daardoor kan een deel van de zone waar Sint Lutgardis nu gelokaliseerd is (bij de Heilig Hartkerk) vrij gemaakt worden en gebruikt voor woningbouw. Dit perceel is particulier eigendom.

(5) Christinastraat 113

In dit gebouw zijn nu het OHK en het centrum voor basiseducatie gehuisvest. Het gebouw is niet meer aangepast aan beide functies die op een andere plaats zullen gelokaliseerd worden. Op de plaats daarvan kan een nieuwbouwproject komen. Het gebouw is eigendom van het stadsbestuur.

(6) De hoek Nieuwpoortsesteenweg/ Toekomststraat

Deze hoek staat al lange tijd leeg, evenals de aanpalende woningen. Een nieuwe invulling is dringend nodig. Het pand is privé eigendom.

(7) Het vroegere Sint Jozefziekenhuis

Door de verhuis naar Damiaan is de ziekenhuisfunctie niet meer actueel. Op deze site worden een aantal nieuwe functies verwacht in de sociale sector. Het is wel een grote site, zodat ook een aantal woningen mogelijk zijn. Met de privé eigenaar moet aan een masterplan gewerkt worden, waarbij mogelijks een kleine uitbreiding van de zone moet onderzocht worden.

(8) Den Anklap

Deze zone huisvest de culturele raad, ook een aantal organisaties vergaderen er. De gebouwen zijn absoluut niet meer van deze tijd. Er is ook zaal voor petanque, waar twee verenigingen actief zijn. Op de hoek is er een woning die door Jeugd en Muziek gebruikt wordt.

Gezien de komst van het cultureel centrum De Grote Post is het logisch dat de meeste verenigingen naar daar verhuizen en er in het cultureel centrum ook een lokaal voor de Cultuurraad voorzien wordt. Voor de petanque clubs moet het mogelijk zijn ter plaatse in het nieuwe project oplossingen te voorzien. Deze zone is eigendom van het Stadsbestuur.

(9) Het politiekantoor Alfons Pieterslaan

De komende jaren zal een nieuw politiekantoor gebouwd worden. Het bestaande politiekantoor is eigendom van de regie (federale overheid). Met de regie kan gewerkt worden aan een gemengd project wonen en winkelen in de Alfons Pieterslaan. Dit is weliswaar een project op vrij lange termijn.

(10) Hoek Honoré Borgerstraat en Gelijkheidstraat

In deze zone zijn er zowel enkele woningen, een verwaarloosde opslagplaats en open ruimte. Een goeie invulling van deze zone kan de mogelijkheid openen voor een huisvestingsproject voor gezinnen met kinderen in een traditionele woonbuurt. Het project is privé eigendom.

(11) Leffingstraat 297 - 303

Het betreft een leegstaande winkel die net verhuisd is. Het perceel is groot genoeg om er een middelgroot project van te maken. Het is privé eigendom.

(12) Opslagplaats Druivenlaan Het was een stedelijke opslagplaats die niet meer gebruikt werd en die afgebroken is. Het is stadseigendom.

6. EEN NIEUW BOUWREGLEMENT EN VERSTERKTE KWALITEITSCONTROLE

Het is belangrijk dat de uitvoering van het Woonplan BIS (en van het oorspronkelijk Woonplan) gekoppeld is aan de ontwikkeling van een globale visie over het wonen in de stad, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan het stedenbouwkundig aspect.

‘Momenteel wordt de bouwverordening grondig herwerkt. De mogelijkheden om bestaande ééngezinswoningen op te delen in verschillende woonegelegenheden zullen worden gekoppeld aan kwaliteitscriteria die de opsplitsingsmogelijkheden sterk beperken. Daarnaast wordt een kader ontworpen die het bouwen in tweede lijn op percelen met een grote bouwdiepte mogelijk kan maken. Dit maakt kwalitatieve inbreiding in bepaalde binnen-gebieden mogelijk.’, aldus schepen Kurt Claeys.

Er gaat bijzondere aandacht uit naar de differentiatie van het woningaanbod door het vastleggen van minimale oppervlaktes per woonelegenheden en het opleggen van een mengvorm van woninggroottes en woningtypes. De aanpassingen aan de stedenbouwkundige verordening geven de stad een instrument om de doelstellingen van het woonbeleid op een adequate manier te vertalen op het terrein.

‘De uitvoering van het Woonplan (BIS) kan niet losgekoppeld worden van de doelstelling om een algemeen kwaliteitsbeleid te voeren dat de ruimtelijke ontwikkeling vanuit verschillende thematische of sectorale insteken en op verschillende schaalniveau's op elkaar afstemt.’, zegt schepen Kurt Claeys, ‘Enkel van uit zo'n algemene visie, zullen de alleenstaande projecten, binnen dat grote kader een duidelijke en zekere meerwaarde kunnen betekenen.’.

Het antwoord op de stelling of idee naar de vraag of dynamiek in bouwen/ verbouwen in wijken nodig is, het idee om te ontpitten, de vraag naar inbreiding, moeten binnen deze algemene visie met de nodige zin voor nuance en specificiteit een degelijk antwoord krijgen.

STEDENBOUWKUNDIGE WERKGROEP

‘In concreto betekent dit dat de oprichting van een stedenbouwkundige werkgroep absoluut wenselijk is. In tegenstelling tot sommige andere steden zal de deze werkgroep niet enkel advies geven over concrete dossiers, maar ook het algemeen kader helpen bepalen. Voor de stedenbouwkundige werkgroep zal het College van Burgemeester en Schepenen een concreet procedurereglement moeten bepalen.’, verduidelijkt schepen Kurt Claeys.

De stedenbouwkundige werkgroep moet bestaan uit een aantal leden die de kerngroep vormen. Daarbij wordt ondermeer gedacht aan:

- Stefan Devoldere, nu adjunct-Vlaams Bouwmeester, die voorzitter zou zijn;

- Youri Vandenberghe ir. architect, urban designer
- Jan Hamerlinck, architect Stedenbouwkundige
- Tom Van Mieghem, architect, urban designer, docent
- Maarten Van Acker, ir. architect, stedenbouwkundige, urban designer
- Peter van den Abeele, ir. architect, ruimtelijk planner
- Michiel Dehaene, hoofddocent Stedenbouw aan de vakgroep Architectuur en Stedenbouw Ugent
- Marianne Lefever, Project Manager Sustainable Masterplanning bij 3E (bedrijf geeft advies over hernieuwbare energieproductie en/of energie-efficiëntie).

Deze kerngroep kan dan stelselmatig bij het opmaak van een advies of andere documenten specifiekere actoren uit woon-, economische, toeristische, mobiliteits-, sociale en andere sectoren uitnodigen om hun aanvullingen aan de visie vorm te geven.

De stedenbouwkundige werkgroep heeft als opdracht:

1. Een visie te ontwikkelen voor stadsvernieuwing in al zijn aspecten voor de hele stad Oostende.

Deze visie zal niet specifiek projectgebonden zijn, maar een analyse, bundeling zijn van de vaststelling uit alle lagen van de stedelijkheid. (micro macro meso niveau).

Deze wordt vastgelegd in een masterplan voor de stad Oostende waarin een macro-visie voor stad beschreven staat.

Dit visie-document zal dan als onderligger, referentiedocument gebruikt kunnen worden voor de uitwerking en opmaak van nieuwe RUP's, verkavelingen, bouwvoorschriften.

2. Vanuit het visiedocument, aan projectgebonden ruimtelijke uitvoeringsplannen kwaliteitsadvies en begeleiding te geven.

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

3. Parallel hiermee de nieuwe projecten uit het Woonplan BIS op te starten, te begeleiden en er een finaal advies over te geven met bijzondere aandacht voor nieuwe woonvormen.

4. De grotere bouwprojecten, voorafgaand aan het indienen van een bouw-aanvraag, te begeleiden als waakfunctie over de urbanistische kwaliteiten en architecturale meerwaarde die de grote projecten moeten hebben.