

**AGSO**

Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende  
Gistelsesteenweg 1C - B 8400 Oostende

# RUP Hazegras

## toelichtingsnota


Definitieve vaststelling 21 maart 2016



<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 september 2015</p> <p>de secretaris Kristof Beuren</p> <p>de voorzitter Bart Tommelein</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
--	------------------------------

<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ten inzage heeft gelegen van 22 oktober 2015 tot en met 22 december 2015</p> <p>Namens het college van burgemeester en schepenen,</p> <p>de secretaris Kristof Beuren</p> <p>de burgemeester Johan Vande Lanotte</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
---	------------------------------

<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 21 maart 2016</p> <p>de secretaris Kristof Beuren</p> <p>de voorzitter Bart Tommelein</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
---	------------------------------

<p>Verantwoordelijk ruimtelijk planner,</p> <p>Sara De Greve</p>	
--	---

# Inhoud

1. Inleiding.....	7
1.1. Aanleiding.....	7
1.2. Inhoud.....	7
1.3. Situering plangebied.....	8
2. Planningscontext.....	9
2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	9
2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan .....	10
2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.....	11
2.4. Woonplan Oostende.....	24
2.4.1. Woonplan Bis.....	24
3. Juridische context.....	26
3.1. Gewestplan .....	26
3.2. Bijzondere plannen van aanleg .....	27
3.3. Ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	27
3.3.1. Gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Oostende .....	27
3.3.2. Gewestelijk RUP Afbakening zeehavengebied Oostende .....	30
3.3.3. Gemeentelijk RUP Stedelijke Economische Verweving.....	32
3.4. Verkavelingen .....	34
3.5. Natuurbeschermingsgebieden.....	34
3.6. Beschermde monumenten en landschappen, relictzones en lijnrelicten .....	34

3.7.	Inventaris bouwkundig erfgoed.....	36
3.8.	Actieplan Bouwkundig Erfgoed.....	36
4.	Analyse van de bestaande toestand.....	37
4.1.	Inpassing bestaande plannen - stationsproject.....	40
5.	SWOT .....	44
6.	Basisvisie .....	46
6.1.	Concepten.....	46
6.2.	Gewenste ruimtelijke structuur .....	48
6.3.	Brandariskaai   Slachthuiskaai.....	49
6.4.	Densiteiten binnen het plangebied .....	52
6.5.	Groene dooradering .....	55
7.	Planelementen .....	56
7.1.	Hotelschool .....	56
7.2.	De Post en omgeving .....	60
7.3.	GdSdNlaan en -brug .....	64
7.4.	site Administratief Centrum federale en Vlaamse Overheid.....	64
7.5.	site Hotel Melinda.....	65
8.	Verklarende woordenlijst .....	66
8.1.	Betrokken instanties .....	66
9.	Aanpassingen na plenaire vergadering .....	68
9.1.	overlopen van adviezen instanties en toelichting plenaire vergadering.....	68
9.2.	Opmerkingen na toelichting burgemeester en schepenen .....	78

10. Aanpassingen na openbaar onderzoek .....	79
10.1.    overlopen van adviezen instanties, bezwaren en opmerkingen door de gecoro .....	79
11. Integratie planMER.....	89
11.1.    Doorvertaling in het RUP .....	93
12. Bijlagen .....	95
12.1.    Verslag plenaire vergadering .....	95
12.2.    Beslissing goedkeuring planMER .....	96
12.3.    Verslag Gecoro.....	97

## Figurenlijst

Figuur 1: Situering plangebied.....	8
Figuur 2: Bestaande ruimtelijke structuur (bron: GRS Oostende) .....	11
Figuur 3: Gewenste toeristisch-recreatieve en culturele ruimte.....	13
Figuur 4: deelzone 'volledige' kernstad uit GRS.....	14
Figuur 5: Gewestplan .....	26
Figuur 6: Aanduiding geldende BPA's en RUP's.....	26
Figuur 7: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur .....	29
Figuur 8: Bestaande juridische toestand.....	32
Figuur 9: situering RUP Stedelijke Economische Verweving .....	33
Figuur 10: bestaande ruimtelijke structuur.....	38
Figuur 11: Brandariskaai   Slachthuiskaai met achterliggende volumes.....	39
Figuur 12: Brandariskaai   Slachthuiskaai: concept .....	49
Figuur 13: Brandariskaai   Slachthuiskaai: ontwerpend onderzoek.....	50

Figuur 14: ontwerpend onderzoek oostelijk deel wijk Hazegras.....	51
Figuur 15: schaalvergelijking pleinen Oostende .....	52
Figuur 16: densiteiten binnen het plangebied .....	52
Figuur 17: groene dooradering representatieve as .....	55
Figuur 18: gepaste gabarieten.....	60
Figuur 19: ontwerpend onderzoek V/T= 2 voor site Post .....	61
Figuur 20: schaalvergelijking pleinen Oostende .....	62

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding



Het stationsproject zorgt voor een nieuwe impuls voor een ruimere omgeving dan het station op zich. De Slachthuiskaai ondergaat aan oostzijde een hele transformatie, wat ook aan de westzijde een belangrijke impuls kan betekenen.

Met het - op termijn - verdwijnen van de hotelschool doet zich de potentie voor om de nieuwe invulling van de wijk Hazegras te herbekijken. Recent heeft de ontwikkeling tussen Oesterbankstraat en Vrijhavenstraat hier een aanzet toe gegeven.

## 1.2. Inhoud

De opdracht bestaat uit het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Hazegras, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

Art. 2.2.2, §1 van de VCRO bepaalt de inhoud van een RUP, met name:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- De erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en, desgevallend, de normen, vermeld onder artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- In voorkomend geval een overzicht van de conclusie van :
  - Het planmilieueffectenrapport
  - De passende beoordeling
  - Het ruimtelijk veiligheidsrapport
  - De andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten

- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

### 1.3. Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de stad Oostende, meer bepaald tussen de stadskern en het Maria Hendrikapark, in de nabijheid van het station.

De afbakening van het plangebied is gebaseerd op de bestaande en in opmaak zijnde ruimtelijke plannen (BPA 121B Hazegras, GewRUP Afbakening regionaalstedelijkgebied Oostende – deelgebied 6 en 7, GewRUP Afbakening zeehavengebied Oostende), dit wordt verder toegelicht onder hoofdstuk 3 'Juridische context' en is zichtbaar op het 'plan bestaande en juridische toestand'.



Figuur 1: Situering plangebied



## 2. Planningscontext

### 2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Op basis van de stedelijke uitrustingsgraad en het voorzieningenniveau, van het belang voor het stedelijk gebied voor de omgeving en voor Vlaanderen en op basis van hun interne stedelijke structuur, wordt beleidsmatig onderscheid gemaakt in de volgende vier categorieën van stedelijke gebieden:

- grootstedelijke gebieden
- regionaalstedelijke gebieden
- structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden
- kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau.

De verschillen in ontwikkelingsperspectieven tussen de vier categorieën van stedelijke gebieden situeren zich enerzijds op de doelstellingen inzake het ruimtelijk beleid voor de betrokken categorie en anderzijds op het kwantitatieve en het kwalitatieve vlak.

In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt Oostende geselecteerd als **regionaalstedelijk gebied** omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties die zij heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen. Het

regionaalstedelijk gebied Oostende is als stedelijk gebied eveneens geselecteerd als economisch knooppunt. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat delen van de gemeenten Oostende, Bredene en Middelkerke tot het regionaalstedelijk gebied Oostende kunnen behoren. Deze opsomming is indicatief. In de afbakening van stedelijke gebieden wordt concreet aangegeven waar een stedelijkgebiedbeleid zal gevoerd worden. Als gevolg van het afbakingsproces kunnen ook delen van aangrenzende gemeenten bij het regionaalstedelijk gebied worden opgenomen. Concreet houdt dit in dat ook bepaalde delen van Oudenburg binnen het regionaalstedelijk gebied komen te liggen. De regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen in. Net zoals bij de grootstedelijke gebieden is het beleid voor de regionaalstedelijke gebieden – zij het op een lager niveau – gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Door hun ligging, hun uitrusting en hun voorzieningen hebben ze kwalitatief en kwantitatief grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om, behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren, ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren. In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gesteld dat regionaalstedelijke gebieden door het Vlaams Gewest afgebakend worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus.

Strategische stedelijke projecten zijn van cruciaal belang als impuls voor stedelijke vernieuwing en voor het beleid ten aanzien van de stedelijke gebieden. De strategische stedelijke projecten hebben de volgende kenmerken:

- ze stimuleren een vernieuwingsproces in het stedelijk gebied
- ze hebben een performante voorbeeld- en signaalfunctie voor andere delen van het stedelijk gebied
- ze stellen een kwaliteitsnorm voor de aanpak op andere plaatsen in het stedelijk gebied
- ze zijn structurerend voor het geheel of voor delen van het stedelijk gebied
- ze hebben een functionele, ruimtelijke en administratief-institutionele complexiteit die de mogelijkheden van het lokale bestuur voor de realisatie ervan overstijgen
- zij hebben een integraal karakter (economisch, sociaal, ruimtelijk) dat een meerwaarde oplevert voor het stedelijk gebied.

Oostende maakt volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen deel uit van het **stedelijk netwerk Kust**. Omwille van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis, de aanwezigheid van stedelijke gebieden op korte afstand en een natuurlijke structuur van internationale betekenis die zich uitstrekt van het noorden van Frankrijk tot in Nederland, is de Kust op Vlaams niveau structuurbepalend. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Daarnaast is de transportfunctie, in het bijzonder de maritieme transportfunctie rond de poorten belangrijk.

De potenties van het stedelijk netwerk Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.

Bij de uitwerking van het stedelijk netwerk van de Kust moet rekening worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen.

In Oostende wordt de **poort op Vlaams niveau** gevormd door de zeehaven in samenhang met de regionale luchthaven.

De A10 is van de A18 in Jabbeke tot de R31 in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als een primaire weg type I. (Delen van) de R31, de N341, de N33 en de N9 worden geselecteerd als een primaire weg type II. De spoorlijn Brussel-Oostende wordt geselecteerd als hoofdspoorweg voor personenverkeer; het station van Oostende is geselecteerd als hoofdstation.

## 2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

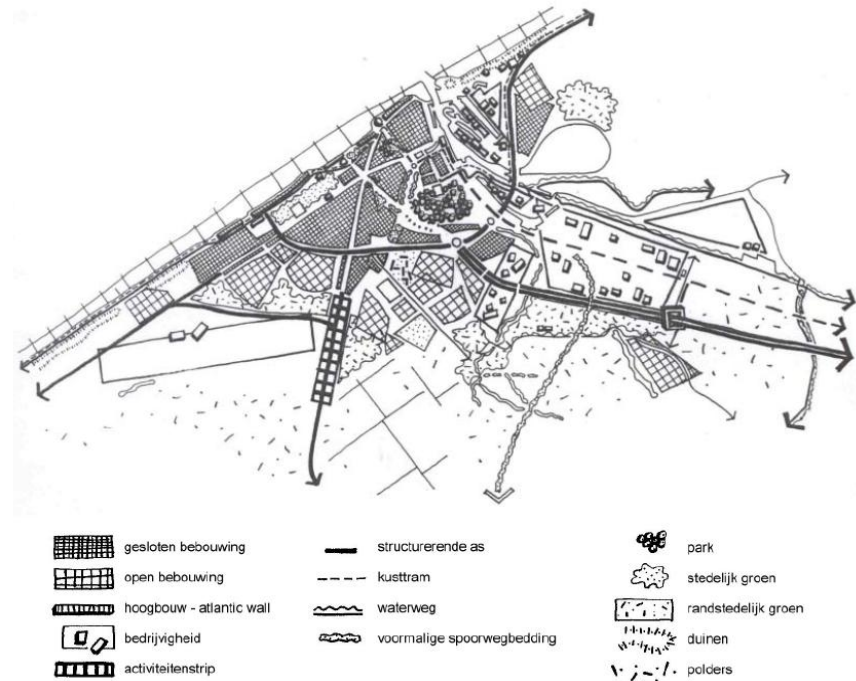
Oostende is gelegen binnen het stedelijk netwerk op Vlaams niveau binnen de kustruimte. Oostende is eveneens geselecteerd als economische poort van Vlaams niveau omwille van de haven.

Volgende elementen zijn bepalend voor de kustruimte en het bijbehorende beleid:

- zee - strand - duinen als drager van natuur en toerisme en recreatie
- 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten
- open-ruimteverbindingen als landschappelijke garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur
- luchthaven en zeehavens als economische poorten op het Vlaamse niveau
- Koninklijke Baan - kusttram als snoer tussen de kralen
- een dubbele kamstructuur als aanzet voor een goede bereikbaarheid.

### 2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Oostende wil de leefbaarheid en de kwaliteit van de woon- en werkomgeving verbeteren en zijn aantrekkingskracht in de regio versterken. De stad wil de woningvoorraad herwaarderen en verruimen, assen en knooppunten herstructureren, de stad verkeersleefbaar maken en sportvoorzieningen bundelen zowel in de open lucht als overdekt. Ook het publieke karakter en de samenhang van de openbare ruimte die de buitenwijken flankiert, moeten worden versterkt. Het zijn doelstellingen die we terugvinden in het GRS.



Figuur 2: Bestaande ruimtelijke structuur (bron: GRS Oostende)

De bestaande ruimtelijke structuur is opgebouwd uit een aantal specifiek ruimtelijke structuren (zie Figuur 2).

Volgende ruimtelijke structuren worden onderscheiden: de nederzettingsstructuur, de natuurlijke en landschappelijke structuur en de verkeers- en vervoersstructuur.

Het plangebied zelf wordt in de ruimtelijke structuur opgetekend als stedelijk gebied met gesloten bebouwing.

### Ruimtelijke krachtlijnen gewenste woonruimte

Binnen de verruimde binnenstad (wijken binnen lus Petit Paris, Van Iseghemlaan, Visserskaai, Vindictivelaan, Alfons Pieterslaan) en langsheen de invalswegen tot de verruimde binnenstad (Nieuwpoortse- en Torhoutsesteenweg) moet de woonfunctie worden beschermd en kan verdere verdichting worden nagestreefd. Tweede verblijven moeten ruimtelijk worden gestuurd. Nieuwe ontwikkelingen kunnen enkel nog in de verruimde binnenstad, binnen het kustfront en op de oosteroever mits een evenwichtige mix van permanente en niet permanente woningen.

Een verdere verdichting van het stedelijk (woon)weefsel kan worden gerealiseerd in de wijken in de verruimde binnenstad, in het kustfront en langsheen de Nieuwpoortse- en Torhoutsesteenweg door horizontale verdichting, inbreiding, en verticale verdichting (een hoger aantal bouwlagen dan in de rest van de stad en de mogelijkheid tot opsplitsing van eengezinswoningen in meerdere wooneenheden).

### Ruimtelijke krachtlijnen gewenste economische ruimte

De realisatie van de verbinding Kennedy-De Bolle maakt het mogelijk om belangrijke stedelijke routes en promenades een nieuw élan te geven, delen ten westen en ten oosten van de Leopold II-laan te binden en het vroeger verloren gelegen Maria-Hendrikapark uitdrukkelijker binnen het stedelijk weefsel van de historische binnenstad te betrekken.

In die optiek is de voormalige 'kleine stadsring' (Visserskaai, Van Iseghemlaan, Leopold II-laan en Vindictivelaan) als 'draaischijf' voor de toeristisch-recreatieve en commerciële activiteiten in de binnenstad te verlaten ten gunste van een 'verruimde bestemmingsboulevard' (Visserskaai, Van Iseghemlaan, Torhoutsesteenweg, Petit Paris, A. Pieterslaan en Vindictivelaan). Dwars op deze stedelijke activiteitenlus zijn de potentiële relaties tussen de zeedijk en het Maria-Hendrikapark te herwaarderen.

Het gaat om:

- de westelijke link via de Koninginnelaan (de groene route);
- de centraal gelegen linken:
  - deze tussen het Maria-Hendrikapark en de commerciële binnenstad via de Graaf de Smet de Naeyerlaan en de Kapellebrug en Kapellestraat (de commerciële of gele route)
  - deze tussen het Maria-Hendrikapark en het Casino Kursaal via de Leopold IIIaan (de rode route);
- de oostelijke link via de Demeysluizen, het havenfront en de Visserskaai ( de maritieme of blauwe route).

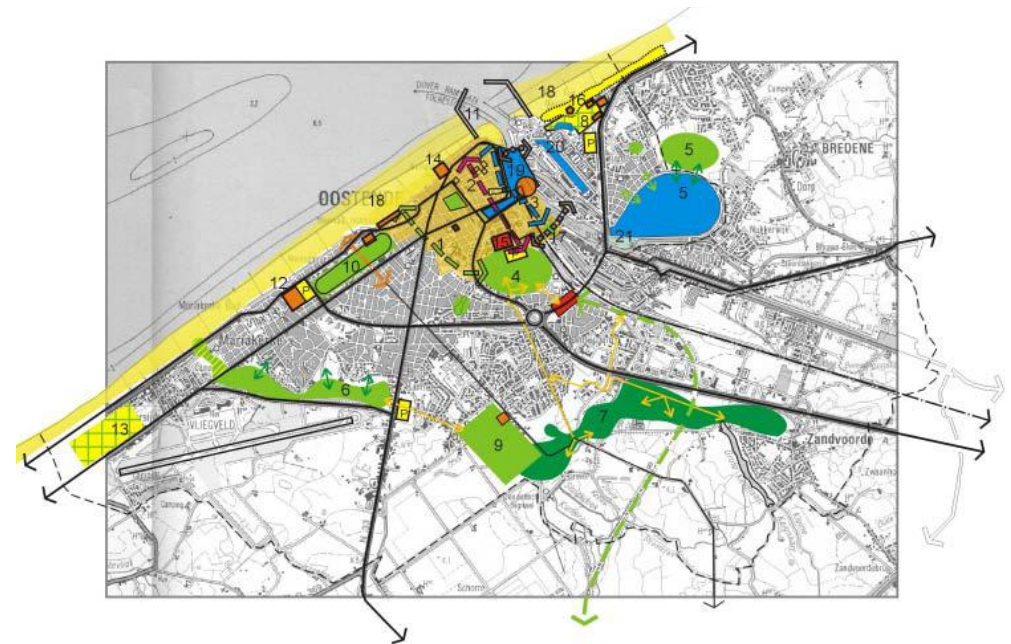
De knooppunten op de kruising van de 'verruimde bestemmingsboulevard' en de linken tussen park en zee worden beschouwd als stadslobby's. Deze stadslobby's zijn te beschouwen als ruimten waar publieke ruimten en voorzieningen worden gebundeld met het oog op het intensiveren van de verwevenheid, het versterken van relaties en onderlinge contacten en het stimuleren van een positieve confrontatie en wisselwerking tussen activiteiten die zonder deze nabijheid niet tot stand zou komen.

Binnen het samenhangend netwerk van routes en knooppunten (stadslobby's), zijn volgende aandachtspunten van belang:

- Voldoende ruimte reserveren voor de verdere uitbouw van commerciële activiteiten, dienstverlenende activiteiten en kantoorfuncties;
- mede te ondersteunen door de renovatie en de reconversie van het cultuurhistorisch erfgoed;
- gecombineerd met een kwalitatief openbaar domein;
- de multimodale bereikbaarheid van de voorzieningen (belang alternatieven!);
- en een sterk parkeerbeleid gericht op de gewenste verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid met nadruk op de verblijfskwaliteit van de binnenstad.

### Ruimtelijke krachtlijnen gewenste toeristisch-recreatieve en culturele ruimte

Het versterken van het toeristisch-recreatieve netwerk omvat het opladen van bestaande toeristisch-recreatieve polen en ontwikkelen van nieuwe toeristisch-recreatieve polen.



Figuur 3: Gewenste toeristisch-recreatieve en culturele ruimte



### Versterken activiteitenassen

1. historische as (M.Hendrikapark-Koninginnelaan-strand)
2. commerciële as (M.Hendrikapark-Kapellestraat-strand)
3. maritieme as (Demeysluizen-station-Visserskaai-strand)

### Ruimtelijke en functionele herdefiniëring groene polen

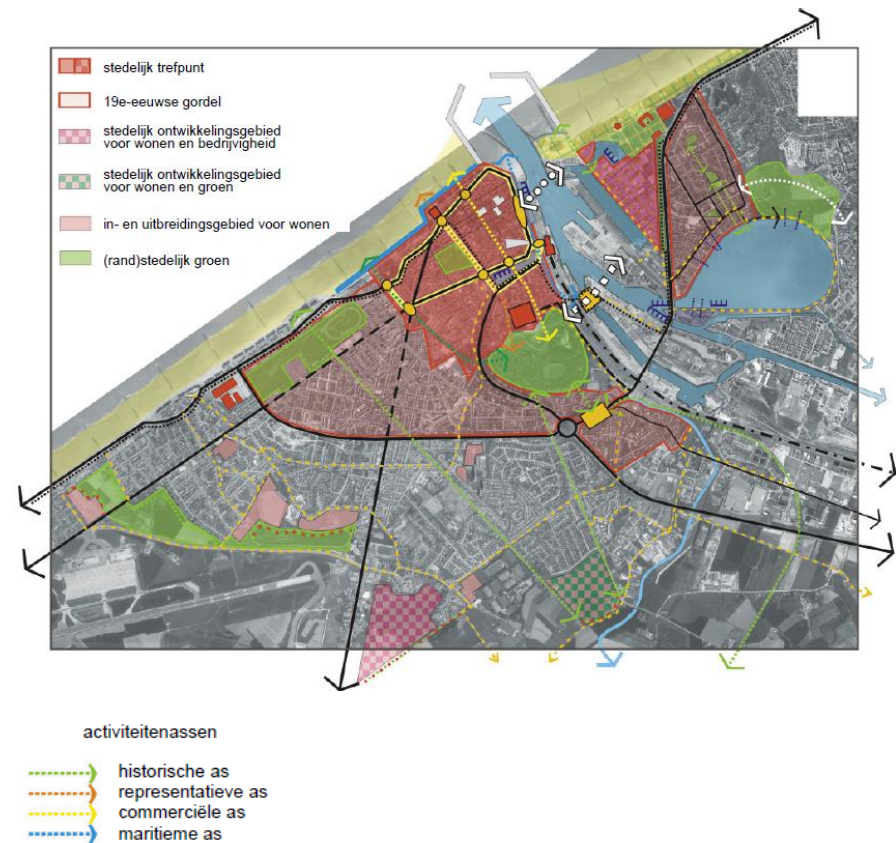
4. Maria-Hendrikapark als onderdeel van de stad

### Heroriënteren historische plekken in de stad

15. reconversie kazerne Bootsman-Jonson

### linken Wester- en Oosteroever

### Het RUP is gelegen binnen de deelzone (volledige) kernstad:



Figuur 4: deelzone 'volledige' kernstad uit GRS

- De bestaande stedelijke ruimte verder herwaarderen en saneren. Een aantal belangrijke aspecten hierbij zijn:
  - de herwaardering van het bestaande woningpatrimonium en de openbare

- ruimte;
- het hergebruik van leegstaande en vervallen terreinen en cultuurhistorisch
- waardevolle gebouwen;
- het verruimen van de binnenstad.
- De periferie in wording omkeren tot een volwaardig stadsdeel of m.a.w. het randgebied van de stad als volwaardige stadsdeel uitbouwen.
- Verbindende en beeldbepalende elementen herwaarderen en op stedelijke schaal heroriënteren (bv. Torhoutsesteenweg, Koninginnelaan, G. De Smet de Naeyerlaan).
- Het alternatief linken van de wester- en oosteroever ten noorden en ten zuiden van de Voorhaven. In een eerste fase, op korte termijn, moeten de potentiële linken worden gevrijwaard.

#### **Bindende bepalingen betreffende het plangebied zijn:**

- **SELECTIE:** De verruimde binnenstad als stedelijk trefpunt en stedelijk netwerk voor handel en Horeca
- In verruimde binnenstad ruimte creëren voor de reconversie van publieke gebouwen, grootschalige kleinhandel, culturele voorzieningen, hoogwaardige hotels en het bundelen van kantoorcomplexen in en om de stadslobby's
- **SELECTIES:** Naast de bestaande toeristisch-recreatieve en culturele ruimte worden volgende assen en polen geselecteerd:
  - Activiteitenassen
    - Historische as of Koninginnelaan
    - Commerciële as of Kapellestraat tussen zeedijk en Maria Hendrikapark
    - Maritieme as van strand, over Visserskaai en stationsplein tot Demeysluizen
  - Schakel tussen wester- en oosteroever
    - Omgeving van de Demeysluizen
- Versterken commerciële as of Kapellestraat tussen Zeedijk en Maria Hendrikapark
- Herinrichten maritieme as tussen station en Demeysluizen
- Herinrichten Maria Hendrikapark
- Renovatie en reconversie van het militair en maritiem erfgoed op de wester- en oosteroever

## Elementen uit GRS die verdichting in Hazegras en meer specifiek de zone van de Hotelschool motiveren

### bestaande ruimtelijke structuur - kernstad



> reeds bij de toelichting van de bestaande ruimtelijke structuur worden een aantal elementen relevant voor het RUP Hazegras naar voor gebracht:

De bebouwde ruimte van de historische stadskern wordt gekenmerkt door een dambordpatroon waarvan de ruimtelijke structuur, de verwevenheid van functies en schalen, dit stadsdeel het karakter geven van 'een compacte stad'. De publieke ruimte

wordt gekenmerkt door een netwerk van overwegend orthogonale straten en door de aanwezigheid van pleinen en parken. Het gebied wordt voornamelijk gekenmerkt door beeldbepalende landmarks (zoals het Casino), rustpunten in de vorm van pleinen en parken (zoals het Leopold II-park) en een sterke aanwezigheid van handel en horecavoorzieningen.

De zone Hazegras wordt hier niet woordelijk toegelicht, we kunnen met de bijhorende figuur uit het GRS wel een aantal zaken projecteren voor het gebied:

- **Beeldbepalende landmarks:** de Mast (huidig) en Hotelschool (toekomstig, eveneens in de bestaande ruimtelijke structuur aangeduid, net zoals Bootsman Jonsen kazerne (*meermaals aangehaald in het richtinggevend gedeelte als potentiële plek, zie verder*).
- **Rustpunten (pleinen en parken):** Maria Hendrikapark, GdSdNlaan, stationsplein
- sterke aanwezigheid **handel en horecavoorzieningen:** Delhaize, kleinhandelsapparaat langs GdSdNlaan, toekomstige voorzieningen in zone Hotelschool

### gewenste ruimtelijke structuur

#### een evenwichtig verdichte en verdunde (binnen)stad

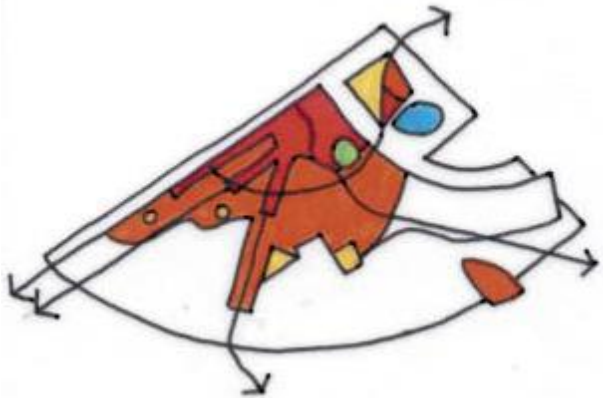
De kernstad Oostende kent een zeer hoge dichtheid en veel kleine gezinnen. Nieuwe woonontwikkelingen zijn hier vooral gericht op het realiseren van woningdifferentiatie en kwaliteitsvolle woonmogelijkheden voor gezinnen.



In de dichtbebouwde wijken zoals het Westerkwartier, de Konterdam en delen van de Vuurtorenwijk, wordt verdere verdichting zoveel als mogelijk vermeden (*Hazegras valt hier niet onder*).

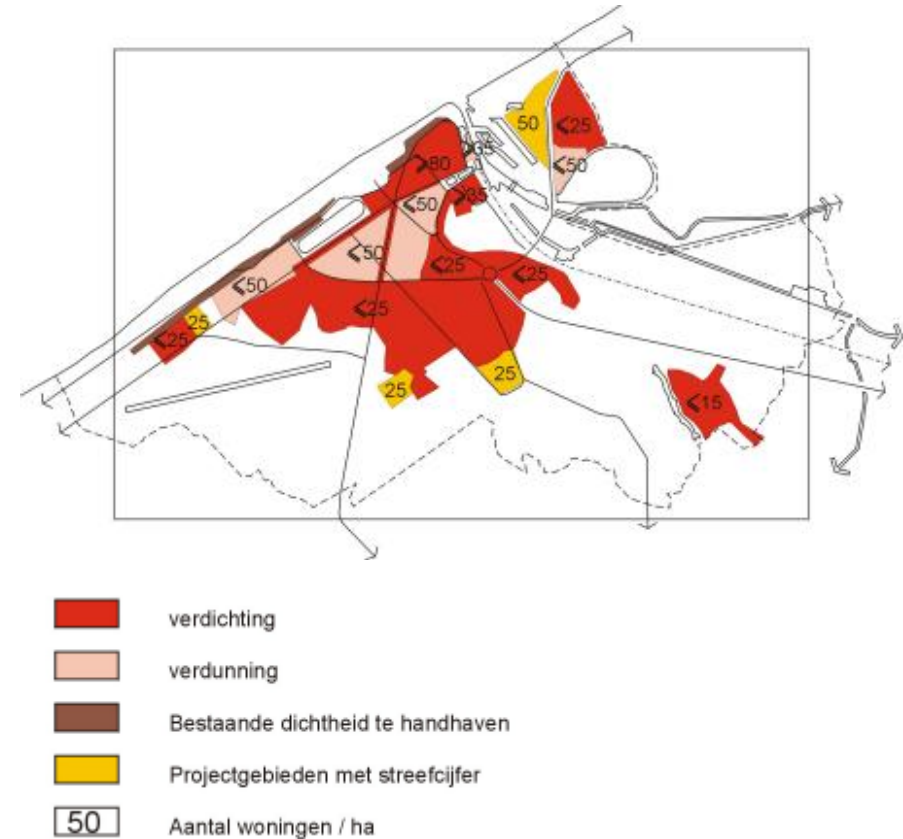
Anderzijds is door de ontwikkeling van specifieke stedelijke projecten zoals de reconversie van een deel van de kazerne aan het Maria-Hedrikapark, ... te voorzien in een tweeduizendtal nieuwe woongelegenheden waarvan maximaal een achthonderdtal tweede verblijven.

> gezien de vermelding van de kazerne als potentie gezien ligging bij Maria Hendrikapark kunnen we dit projecteren op de volledige zone van Hazegras, dus ook voor de Hotelschool.



### Optimaliseren van het bestaande stedelijk weefsel

het bestaande stedelijke (woon)weefsel kan worden geoptimaliseerd door verdichting enerzijds en verdunning anderzijds



De Hazegraswijk staat hierin aangeduid als een te verdichten wijk met meer dan 35WE/ha

Een verdere verdichting van het stedelijk (woon)weefsel kan worden gerealiseerd in de wijken in de verruimde binnenstad door horizontale verdichting, inbreiding en verticale verdichting (een hoger aantal bouwlagen dan in de rest van de stad en de mogelijkheid tot opsplitsing van eengezinswoningen in meerdere wooneenheden).

Bij de bepaling van de richtdichtheden / het aantal woningen wordt vertrokken vanuit:

- het streven naar verdichting van de randstedelijke ontwikkelingsgebieden en lagere dichtheden in de uitgelezen woonwijken
- de plaatselijke omgevingskenmerken
- de juridisch-planologische context

### **verruimen van het woningbestand**

hier is opgenomen voor de korte termijn

- delen van de kazerne Bootsman Jonsen (80 woningen)
- de Churchillkaai (110 woningen)

*Dit zijn beide delen die rondom de zone van de Hotelschool zijn gesitueerd. Van een nieuwe bestemming voor de Hotelschool was toen geen sprake, deze zone is dus ook niet specifiek opgenomen als te ontwikkelen voor woongebied. Er zijn echter ook geen redenen te bedenken waarom de Hotelschool niet over dezelfde kwaliteiten zou beschikken.*

### **Het herstructureren en herwaarderen van assen en knooppunten (stadslobby's) in de Oostendse binnenstad**

De realisatie van de verbinding Kennedy-De Bolle maakt het mogelijk om belangrijke stedelijke routes en promenades een nieuw élan te geven, delen ten westen en ten oosten van de Leopold II-laan te binden en het vroeger verloren gelegen Maria-Hendrikapark uitdrukkelijker binnen het stedelijk weefsel van de historische binnenstad te betrekken.

In die optiek is de voormalige 'kleine stadsring' als 'draaischijf' voor de toeristisch-recreatieve en commerciële activiteiten in de binnenstad te verlaten ten gunste van een 'verruimde bestemmingsboulevard'. Dwars op deze stedelijke activiteitenlus zijn de potentiële relaties tussen de zeedijk en het Maria-Hendrikapark te herwaarderen.

Het gaat om:

- de oostelijke link via de Koninginnelaan (de groene route);
- de centraal gelegen linken:
  - deze tussen het Maria-Hendrikapark en de commerciële binnenstad via de Graaf de Smet de Naeyerlaan en de Kapellebrug en Kapellestraat (de commerciële of gele route)
  - deze tussen het Maria-Hendrikapark en het Casino Kursaal via de Leopold IIIaan (de rode route);
- de westelijke link via de Demeysluizen, het havenfront en de Visserskaai ( de maritieme of blauwe route).

De knooppunten op de kruising van de 'verruimde bestemmingsboulevard' en de linken tussen park en zee worden beschouwd als stadslobby's. Deze stadslobby's zijn te beschouwen als ruimten waar publieke ruimten en voorzieningen worden gebundeld met het oog op het intensiveren van de verwevenheid, het versterken van relaties en onderlinge contacten en het stimuleren van een positieve confrontatie en wisselwerking tussen activiteiten die zonder deze nabijheid niet tot stand zou komen.

Binnen het samenhangend netwerk van routes en knooppunten (stadslobby's), zijn volgende aandachtspunten van belang:

- Voldoende ruimte reserveren voor de verdere uitbouw van commerciële activiteiten, dienstverlenende activiteiten en kantoorfuncties;
- mede te ondersteunen door de renovatie en de reconversie van het cultuurhistorisch erfgoed;
- gecombineerd met een kwalitatief openbaar domein;
- de multimodale bereikbaarheid van de voorzieningen (belang alternatieven!);
- en een sterk parkeerbeleid gericht op de gewenste verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid met nadruk op de verblijfskwaliteit van de binnenstad.

## Maatregelen en acties

Versterken van de samenhang, diversiteit en densiteit van de handel en horeca

- Versterken van de samenhang van het stedelijke netwerk voor handel en horeca mede op basis van een globaal herinrichtingsconcept voor de verruimde binnenstad.
- In de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de verruimde binnenstad ruimte creëren voor de reconversie van publieke gebouwen, grootschaliger kleinhandel, culturele voorzieningen, hoogwaardige hotels en het bundelen van kantoorcomplexen in en om de stadslobby's.  
> *Hotelschool is een dergelijk voormalig publiek gebouw, staat ook op de kaart 'bestaande ruimtelijke structuur' aangeduid*
- Parkeerbeleid afstemmen op het bereikbaarheidsprofiel van de stedelijke functies en de verblijfskwaliteit van de publieke stadsdelen.

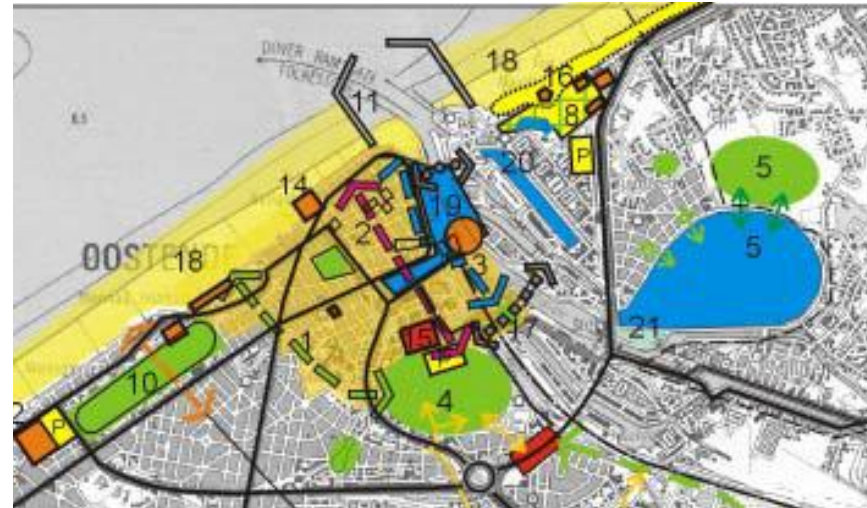
## Gewenste toeristisch-recreatieve en culturele ruimte

### versterken van activiteitenassen

Binnen de verruimde binnenstad komen een aantal specifieke (ruimtelijk en/of functioneel) assen voor. Deze specificiteit wordt als een kwaliteit beschouwd en naar de toekomst toe verder versterkt en uitgewerkt.

- De **'historische as'** verbindt het Maria Hendrikapark over de Koninginnelaan met het strand. Het vormt een activiteitenas en 'promenade' in aanzet. Op de Koninginnelaan zijn een aantal markante gebouwen, activiteiten en pleinen geënt die deze as vormgeven  
Deze as van activiteiten en promenade wordt versterkt enerzijds door met de inrichting van de openbare ruimte 'de promenade' sfeer te benadrukken en anderzijds door de as verder uit te werken in het Maria Hendrikapark en de diverse parkactiviteiten eraan te koppelen.  
Op die manier wordt het Maria Hendrikapark sterker bij de stad betrokken.
- De **'commerciële as'** verbindt het Maria Hendrikapark over de Kapellestraat met het strand. De Kapellestraat vormt de winkelstraat bij uitstek in de binnenstad. Deze as wordt versterkt door de handelsactiviteiten in het verlengde van de Kapellestraat verder te zetten. Op die manier wordt de binnenstad verruimd.
- De **'maritieme as'** verbindt de Demeysluizen (potentiële stapsteen naar de oosteroever) over het stationsplein met de Visserskaai en het strand. De Visserskaai vormt een concentratie van horecazaken en 'promenade' langs het water.

Deze as wordt versterkt door de promenade langs het water verder door te trekken tot aan de Demeysluizen (en in een latere fase de link met de overkant te maken). De herinrichting van de openbare ruimte van het strand over de Visserskaai tot het stationsplein is een feit. De rest van de promenade, tussen het station en de Demeysluizen, moet in eenzelfde sfeer worden aangepakt.



### Ruimtelijke en functionele herdefiniëring van de groene polen

Het aanbod, de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van groene stedelijke en randstedelijke polen wordt verhoogd. Ze vormen belangrijke elementen voor de aantrekkelijkheid van de stad en het stedelijk leven.

Het **Maria Hendrikapark** moet als potentieel voor de stad worden aangepakt. Het vormt in haar huidige hoedanigheid te weinig



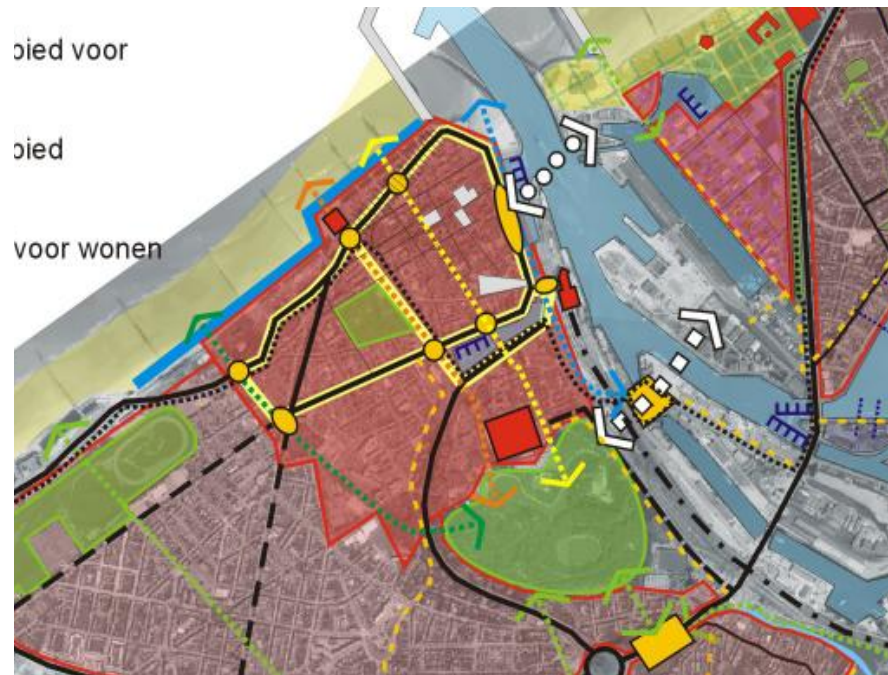
onderdeel en veeleer rand van de stad. Om deze situatie om te keren moet worden gezocht naar een grotere structurele samenhang van het park en de stad. Het park moet worden verankerd in de bestaande stedelijke structuren.

Het herstructureren en herorganiseren van de parkruimte (het interne gebeuren) in relatie met de stedelijke omgeving (het externe gebeuren) is van groot belang. De toegankelijkheid en doorsteekbaarheid van het park en haar betrokkenheid met de rest van de stad vormen hierbij belangrijke aspecten. **De randen van het park met ontwikkelingspotentieel kunnen worden ingezet om dit mede te realiseren (kazerne Bootsman Jonsen, ...).**



- Cultuurhistorische en hedendaagse ankerpunten
- Ruimtelijk structureren van de tweede verblijven
- Uitbouwen faciliteiten congresterisme
- In- en uitbreidingsgebieden voor wonen
- Linken kustfront met hinterland voor langzaam verkeer

*> Hazegras is volledig gelegen binnen het in-en uitbreidingsgebied voor wonen (gewenste ruimtelijke structuur Kustfront)*



> Hazegras is volledig gelegen binnen het stedelijk trefpunt  
(gewenste ruimtelijke structuur Kernstad)

### Algemene krachtlijnen

- De uitbouw van complementaire centra op wester- en oosteroever.
- De bestaande stedelijke ruimte verder herwaarderen en saneren. Een aantal belangrijke aspecten hierbij zijn:
  - de herwaardering van het bestaande woningpatrimonium en de openbare ruimte;
  - het hergebruik van leegstaande en vervallen terreinen en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
  - het verruimen van de binnenstad.
- De periferie in wording omkeren tot een volwaardig stadsdeel of m.a.w. het randgebied van de stad als volwaardige stadsdeel uitbouwen.
- Verbindende en beeldbepalende elementen herwaarderen en op stedelijke schaal heroriënteren (bv. Koninginnelaan, G. De Smet de Naeyerlaan).

### Werken aan de verruimde binnenstad op de westeroever

- Verder uitbouwen van het 'blauwe front' of de 'maritieme promenade' bestaande uit het kustfront, het havenfront (met een relatie naar het sluisencomplex) en de oude dokken (Mercatordok). De 'promenade' veronderstelt:
  - hoogwaardig uitgeruste publieke ruimte en verblijfsruimte;
  - vrije doorgang voor wandelaars en fietsers;
  - aanwenden potentiële plekken als site Hoverspeed, sluisencomplex, ...

*>Hotelschool doet zich momenteel voor als nieuwe potentiële plek*

○ ...

- Verder uitbouwen van de ‘stadslobby’ of de ‘verruimde bestemmingsboulevard’: de draagstructuur, ruggengraat van de verruimde binnenstad bestaande uit stedelijke boulevards en stedelijke knopen. Dit nieuw gedefinieerde stedelijke netwerk van assen en knopen moet:
  - het centrumverkeer opvangen en verwerken (organisatie en doorstroming);
  - de stedelijke functies concentreren.
  
- Verder uitbouwen van het ‘winkelnet’:
  - versterken van het winkelgebied;
  - **garanderen van een goede mix in het gebied:**
    - mix van functies (winkels, wonen, ...);
    - mix van winkels;
    - ondersteund door een kwalitatieve publieke ruimte.
  
- Uitbouwen van een ‘parkhart’:
  - verbinden van het Maria Hendrika-park met zijn omgeving;
  - opladen van de groene kern met recreatieve en educatieve elementen.

## 2.4. Woonplan Oostende

De taakstellingen die worden geformuleerd in het woonplan zijn voor de periode 2011-2020. Het woonplan beoogt een ambitieus bouwprogramma van 3000 woningen, dat qua prijs en grootte divers moet zijn. Binnen het aantal van 3000 woningen moet 20 procent sociaal wonen zijn. Bij de private woningen is een mix van appartementen en eengezinswoningen nodig, bij de sociale en particuliere appartementen moeten wooneenheden voor alleenstaanden een grotere aandacht krijgen. Op de 3000 woningen moet ongeveer 25% (750) van de woningen eengezinswoningen zijn. De 3000 woningen zullen door verschillende actoren gerealiseerd worden. De taak van het stadsbestuur is de evolutie goed op te volgen en bij te sturen waar nodig is. In moderne bestuurskundige termen: de stad zal de regie voeren.

Het bouwprogramma voor de komende jaren wordt in dit woonplan toegelicht. Bij de realisatie van dit bouwprogramma zullen de bestaande ruimtelijke principes bij keuze van type bebouwing behouden blijven. Hierbij behouden de woonwijken hun bestaande woonkarakter en blijven de hoog- en middenhoogbouw langs de invalswegen dicht bij het kustfront geconcentreerd.

Het geplande bouwprogramma zoals omschreven in het woonplan is het bouwprogramma waarvan toen al sprake was.

Zo staan residentie icon (74 woonegelegenheden) en Project Bootsman Jonson (max 130 woonegelegenheden) vermeld in het woonplan. Dit wil echter niet zeggen dat daarnaast geen nieuwe woonprojecten kunnen gerealiseerd worden, alleen dat deze nog niet gepland waren bij de opmaak van het woonplan.

### 2.4.1. Woonplan Bis

*Verder gaan op ingeslagen weg en inbreiding toevoegen*

Binnenkort vier jaar geleden werd het woonplan goedgekeurd. Het 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 eengezinswoningen 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 maar deze te noemen, zijn een onderdeel van dit woonplan.

Bij het opstellen van het plan werd rekening gehouden met een aantal uitgangspunten inzake de evolutie van het bevolkingsaantal en van het aantal huishoudens.

**Van de 3000 woningen die in het woonplan werden vooropgesteld zijn er op vandaag 824 gebouwd. Daarvan zijn er 227 eengezinswoningen.**

**Van de 824 gebouwde woningen zijn er 147 sociale woningen.**

Het is belangrijk dat we, waar nodig en mogelijk, de woondynamiek via inbreidingsprojecten wordt versterkt. 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 eengezinswoningen 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.

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.

>> in het woonplan bis is de zone tussen de IJskelderstraat en de Slachthuiskaai als locatie opgenomen. Het Woonplan voorziet geen ruimtelijke criteria, maar voorziet wel in een kwaliteitskamer die zal oordelen over de ruimtelijke kwaliteiten van een ontwerp dat in de omgeving past binnen nieuwe ideeën van woonvormen. De voorschriften van het RUP zullen hier in eerste plaats richtinggevend zijn.

## 3. Juridische context

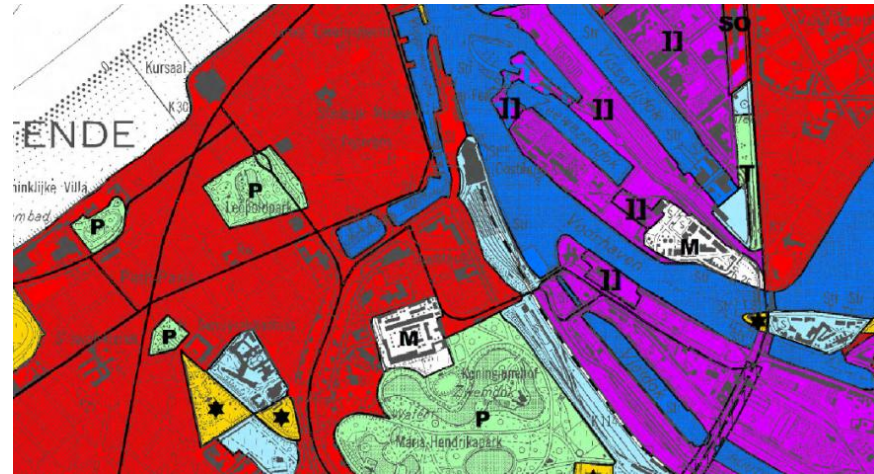
### 3.1. Gewestplan

Het plangebied situeert zich binnen het gewestplan 'Oostende-Middenkust' dat bij KB van 26 januari 1977 werd vastgesteld en bij BVR van 13 juli 2001 gedeeltelijk werd herzien.

Het plangebied omvat volgende bestemmingen :

- Woongebied
- Parkgebied
- Waterwegen

De Graaf de Smet de Naeyerlaan is aangeduid als hoofdverkeersweg.



Figuur 5: Gewestplan



Figuur 6: Aanduiding geldende BPA's en RUP's

## 3.2. Bijzondere plannen van aanleg

Het plangebied is volledig gelegen binnen het BPA nr. 121B Hazegras

Het plangebied grenst aan diverse andere BPA's.

## 3.3. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

### 3.3.1. Gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Oostende

*RUP Hazegras is gelegen binnen de afbakening van het Regionaalstedelijk gebied Oostende, maar niet binnen een deelgebied. RUP Hazegras zal dus geen bestemmingen aanpassen van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Oostende.*

De Vlaamse Regering heeft op 15 mei 2009 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende definitief vastgesteld. Dit plan stelt een aantal aanpassingen voor aan de bestemmingen en de geldende stedenbouwkundige voorschriften in delen van de gemeenten Bredene, Middelkerke, Oostende en Oudenburg.

Met dit plan stelt de Vlaamse Regering twee zaken voor:

een afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Oostendse in de toekomst kan gebeuren

aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur, stadsbossen en stedelijk groen.

Het plangebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Oostende.

De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het regionaalstedelijk gebied is opgebouwd op basis van volgende principes:

- een compact, samenhangend en kwalitatief stedelijk gebied  
Hierbij wordt een zo compact mogelijk stedelijk gebied bestaande uit het aaneengesloten weefsel van de kernstad Oostende (waarin het plangebied gelegen is) en van de Bredense verstedelijkte ruimte vooropgesteld.
- een economisch divers stedelijk gebied met poorten
- een intern en extern bereikbaar stedelijk gebied
- vrijwaren van de open ruimte in en om het stedelijk gebied  
Ondermeer de Wellingtonrenbaan wordt vermeld als open ruimte die dient te worden gevrijwaard en waar recreatief medegebruik dient te worden geoptimaliseerd, rekening houdend met de draagkracht.

Figuur 7 geeft de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur weer. Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk (woon)weefsel, meer bepaald de lob ten westen van de haven (Kernstad). Westelijk ligt de stedelijke satelliet Raversijde. Binnen het stedelijk (woon)weefsel wordt het volgende vooropgesteld.

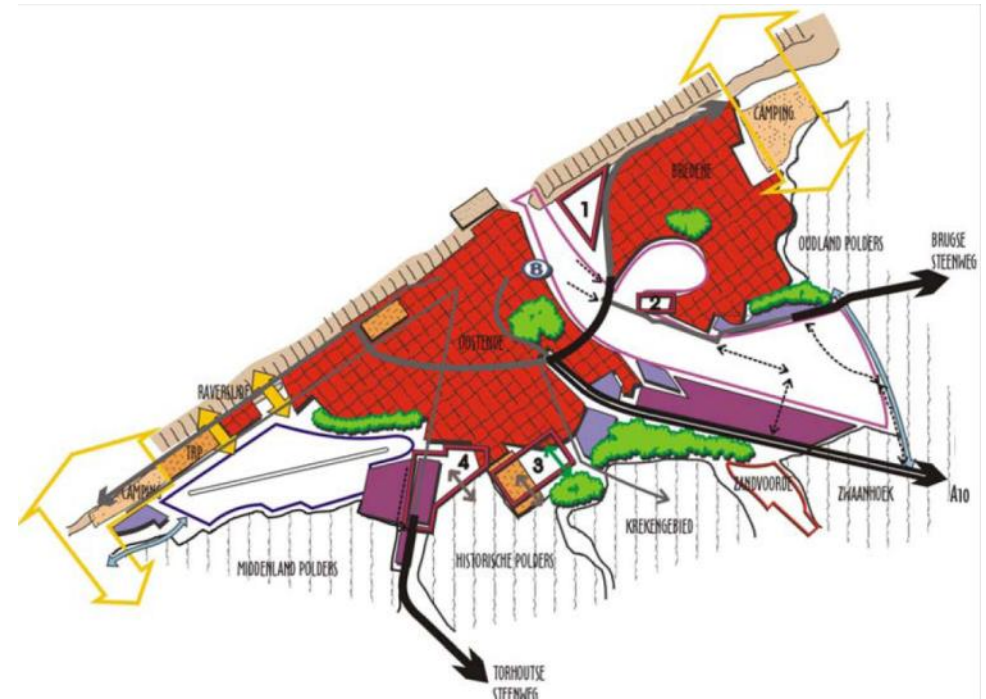
- In dit stedelijk weefsel wordt de stedelijke taakstelling inzake bijkomende woongelegenheden opgevangen, worden stedelijke functies maximaal verweven en kunnen nieuwe (hoogdynamische) toeristisch recreatieve infrastructures worden opgenomen.
- Hierbij wordt gestreefd naar een meer evenwichtige ontwikkeling tussen het westelijke deel (Kernstad Oostende) enerzijds en het oostelijke deel (Bredense verstedelijkte ruimte) anderzijds. De kernstad Oostende kent een zeer hoge dichtheid en veel kleine gezinnen. Nieuwe woonontwikkelingen zijn vooral gericht op het realiseren van woningdifferentiatie en kwaliteitsvolle woonmogelijkheden voor gezinnen.
  - In de dichtbebouwde wijken wordt verdere verdichting zo veel mogelijk vermeden en geleidelijk gestreefd naar lagere woondichtheden en een kwaliteitsvollere woonomgeving.
  - Nieuwe woonprojecten zijn vooral van lagere dichtheid.
  - Aan de kernstad wordt de mogelijkheid tot beperkte randstedelijke ontwikkelingen open gehouden teneinde te kunnen voorzien in voldoende woonmogelijkheden en recreatieve voorzieningen voor de stedelijke inwoners. Het Krekengebied en de Historische Polders vormen evenwel de uiterste grens. Deze Randstedelijke ontwikkelingen moeten een kwalitatieve overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied bewerkstelligen.
- Tussen de oostelijke en westelijke lob is het wenselijk te streven naar een betere functionele en ruimtelijke binding, teneinde de barrièrewerking van de haven te milderen. Om de relatie tussen

stad en haven te versterken en de haven terug als onderdeel van de stedelijke identiteit te ervaren wordt voorzien in:

- Stedelijke ontwikkelingen op Oosteroever meet diverse stedelijke functies (wonen, recreatie, werken, andere stedelijke functies,...). Dit is trouwens zowat dé belangrijkste nog resterende stedelijke ontwikkelingsmogelijkheid op het grondgebied van Oostende.
- Verder onderzoek naar een aangename en vlotte verbinding tussen het westelijk en oostelijk deel van het stedelijk gebied voor fietsers/voetgangers en eventueel openbaar vervoer, die echter het functioneren van de haven niet in gevaar mag brengen.
- Ruimtelijk en / of functioneel versterken van de poortfunctie en de relatie haven-kernstad (vnl. toeristisch - recreatief, ook wonen) aan de cruiseterminal, het station en de ferryterminal (toeristische toegangen tot de stad), en het Montgomerydok. In deze zone is een ontwikkeling van wonen, tweede verblijven en eventueel andere stedelijke activiteiten perfect verzoenbaar met de uitbouw van een gecombineerde ferry, cruiseterminal, treinstation, en knooppunt bus- en tramlijnen.
- Strand en duinen, en het Maria Hendrikapark zijn reeds bestaande belangrijke elementen voor laagdynamische recreatie. Ook het groeistrand, dat vanuit het oogpunt van veiligheidsredenen ('kustverdedigingswerken') wordt voorzien, vormt hierop een aanvulling.
- De Ring vormt de centrale drager voor het functioneren van dit stedelijke weefsel en moet een belangrijke doorstromingsfunctie vervullen (als stedelijke verbindings- en verdeelweg, maar ook als drager van toeristisch-recreatief verkeer in het netwerk Kust). Om deze doorstromingsfunctie te vrijwaren worden bijkomende kruispunten en rechtstreekse ontsluiting van nieuwe stedelijke functies op deze as zo veel mogelijk vermeden.



- De steenwegen en de Koninklijke Baan, die op de Ring aansluiten, vervullen elk een eigen rol in het stedelijk functioneren.
  - De Verenigde Natieslaan verzorgt de verbinding van de binnenstad met het primaire wegennet (A10) voor bestemmingsverkeer naar het stadscentrum vanuit de ruime regio (dagtoeristen, dagrecreanten,...) en is ook een belangrijke toegang tot het stadscentrum voor wegverkeer van op de Ring (grotere capaciteit dan de steenwegen).
- Het station, de ferry- en cruiseterminal liggen in elkaars nabijheid en zijn belangrijke internationale poorten voor personenvervoer. Bovendien ligt hier ook het knooppunt van het regionaal vervoer. Een kwalitatieve ruimtelijke verknoping van deze afzonderlijke poorten moet van de stationsomgeving een belangrijk transferium en dé (inter)nationale poort naar de stad maken.



Figuur 7: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur

Het gewestelijk RUP omvat geen bestemmingswijzigingen binnen het plangebied. De bestemmingswijzigingen in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn de deelgebieden 6 (Kazerne Bootsman - Jonsen) en 7 (Stationsomgeving).

De deelplannen realiseren een nieuw woongebied, enerzijds door het opdoeken van een deel van de militaire activiteiten, anderzijds gekoppeld aan de ontwikkelingen rond het stationsproject.

De toelichtingsnota bij het RUP geeft taakstellingen weer inzake wonen en bedrijvigheid, maar niet voor wat betreft handel of andere functies. Voor voorliggend plan is de **taakstelling wonen** relevant. De vooropgestelde taakstelling voor het stedelijk gebied Oostende werd bepaald op 7.331 à 7.780 bijkomende woningen voor de periode 1992-2007. Er wordt gekozen voor maximaal behoud van de open ruimte en een kwalitatieve woonontwikkeling die primeert op het kwantitatieve.

Om deze behoefte aan bijkomende woonegelegenheden op te vangen, kan gebruik gemaakt worden van:

- hergebruik van (langdurig) leegstaande/verkrotte woningen
- onbebouwde percelen met een woonbestemming langs uitgeruste wegen en percelen in goedgekeurde verkavelingen
- geplande projecten inzake bijkomende woonegelegenheden in het Woonplan Oostende<sup>1</sup>
- in- en uitbreidingsgebieden met een woonbestemming
- andere voorgestelde gebieden voor woonprojecten.

De taakstelling met betrekking tot wonen houdt geen rekening met tweede verblijven. Dit impliceert dat een deel van de ruimte voor woonegelegenheden kan ingenomen worden door tweede verblijven. Het sturen van tweede verblijven is met het instrument ruimtelijk uitvoeringsplan moeilijk.

<sup>1</sup> Voor de periode 2011 – 2020 is een Woonplan opgemaakt. Het Woonplan bevat de intenties van het Stadsbestuur op het vlak van huisvesting, waarbij de aandacht wordt geschonken aan de verbetering van het bestaande woningenbestand en aan de vergroting van het huidige woonaanbod.

### 3.3.2. Gewestelijk RUP Afbakening zeehavengebied Oostende

*De Vlaamse regering heeft op 22 maart 2013 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Zeehavengebied Oostende" definitief vastgesteld.*

*Dit RUP grenst aan het plangebied.*

De haven van Oostende wil zich ontwikkelen tot een snelle haven gericht op overzet- en shortseashippingtrafieken met groeimogelijkheden op nichemarkten als bulk- en general cargotrafieken, visserij, maritieme en/of zeegebonden diensten, cruises,... In de achterhaven zijn enkele industriële en dienstverlenende bedrijven gevestigd die belangrijk zijn voor de regio.

Het streefbeeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de haven houdt zoveel mogelijk rekening met de omgeving (polders en stad) en is gebaseerd op volgende principes:

- de ruimte wordt optimaal gebruikt door per deelruimte de economische activiteiten af te stemmen op de beschikbare ruimte en de ontsluiting;
- de gewenste economische ontwikkelingen worden ondersteund door ontsluiting door de verschillende modi, waarbij de hinder voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- alternatieven voor het wegverkeer zorgen dat zowel de bereikbaarheid van de havenontwikkelingen als het stedelijk functioneren gegarandeerd blijven;
- havenontwikkelingen worden optimaal ingepast ten opzichte van de andere functies in en rond het havengebied.

Voor het bereiken van de economische doelstellingen is het belangrijk dat de haveningang wordt aangepast zodat de voorhaven bereikbaar wordt voor grotere schepen dan nu het geval is. Verder zal ook gewerkt worden aan een multimodale ontsluiting van de haven. Voor de weg moet hierbij ook rekening gehouden worden met de afwikkeling van het stedelijk verkeer. De haven zal ook beter ontsloten worden door een betere bereikbaarheid met het openbaar vervoer en door het aandeel fietsers in het woonwerkverkeer te verhogen door middel van betere fietsinfrastructuur.

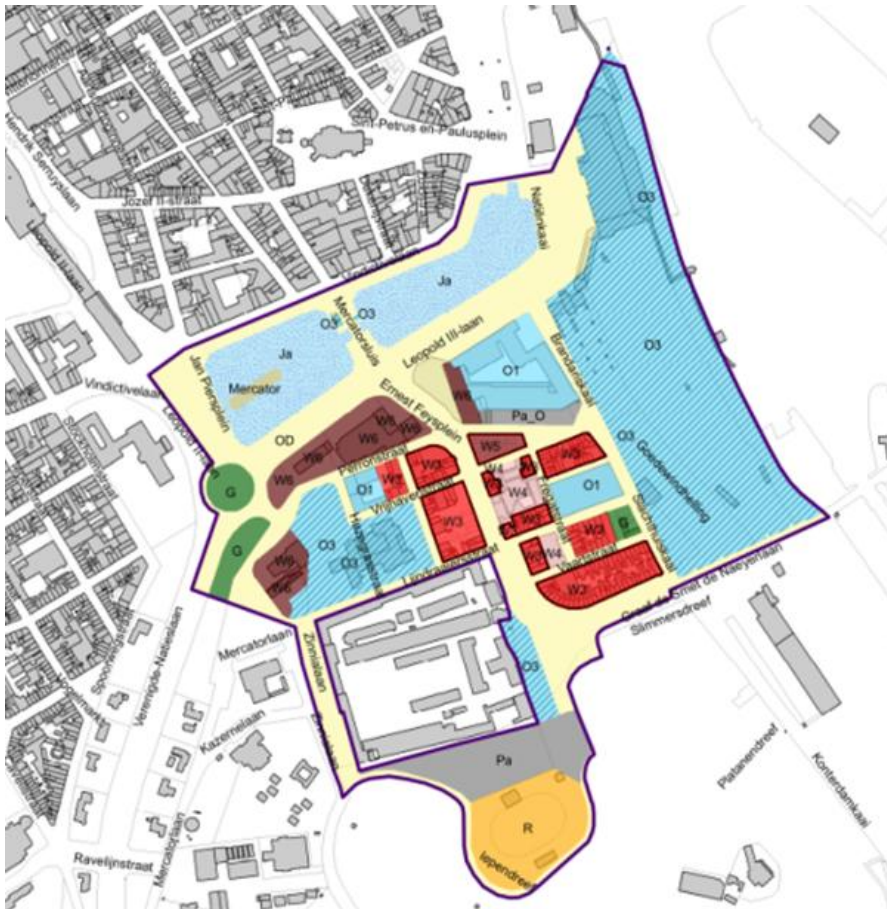
Het is de bedoeling dat bij de verdere ontwikkeling van de haven de natuurwaarden in en rond de haven behouden blijven en zelfs versterkt worden.

Bij de ontwikkeling van de haven tenslotte wordt ook rekening gehouden met de omgeving. De haven zal op een kwalitatieve manier landschappelijk ingepast worden in de omgevende stad en polders.

Woonclusters waarvan de leefbaarheid niet kan gegarandeerd worden, doven uit. Recreatie in en rond de haven zal mogelijk blijven in zoverre dit de economische activiteiten van de haven niet belemmert.

De krachtlijnen achter de gewenste ruimtelijke structuur voor de zeehaven en omgeving zijn gebaseerd op de ontwikkelingsconcepten uit het strategisch plan. Niet alle ontwikkelingsconcepten krijgen een rechtstreekse vertaling in het RUP.

### 3.3.3. Gemeentelijk RUP Stedelijke Economische Verweving



**Figuur 8: Bestaande juridische toestand**

Binnen de uitvoering van het ruimtelijke beleid in de stad bestaat er een ongelijke behandeling van de tertiaire sector. Terwijl de ene zijde van belangrijke toegangs- en invalswegen (bijvoorbeeld

langsheen de Torhoutse- en Nieuwpoortsesteenweg) in een BPA ligt die beperkingen opleggen qua bestemming, worden de stedenbouwkundige richtlijnen voor de overzijde bepaald door het gewestplan met de bestemming 'woongebied', waardoor de bestemmingsbeperkingen uit de BPA's niet gelden. De stad wil deze ongelijkheid alsook de verscheidenheid aan bestemmings- en inrichtingsvoorschriften tussen de betreffende vigerende BPA's en gewestplan ongedaan maken.

De stad wil de ruimte voor tertiaire activiteiten ook versterken en dit binnen het samenhangende stedelijk netwerk van routes en knooppunten.

Het netwerk van routes bestaat uit de belangrijkste toegangs- en invalswegen waar de bereikbaarheid met het openbaar vervoer (tram en bus) minstens zo goed is als voor het autoverkeer. Het gaat in het bijzonder om de Nieuwpoortse- en Torhoutsesteenweg vanaf 'Petit Paris' tot aan de Duinkerkesweg en om die delen van voornoemde steenwegen die de ring (R34) kruisen en daar waar langs de ring gesloten bebouwing voorkomt.

De stadslobby's zijn te beschouwen als stedelijke knooppunten voor het bundelen van publieke en publiekstreckende functies.

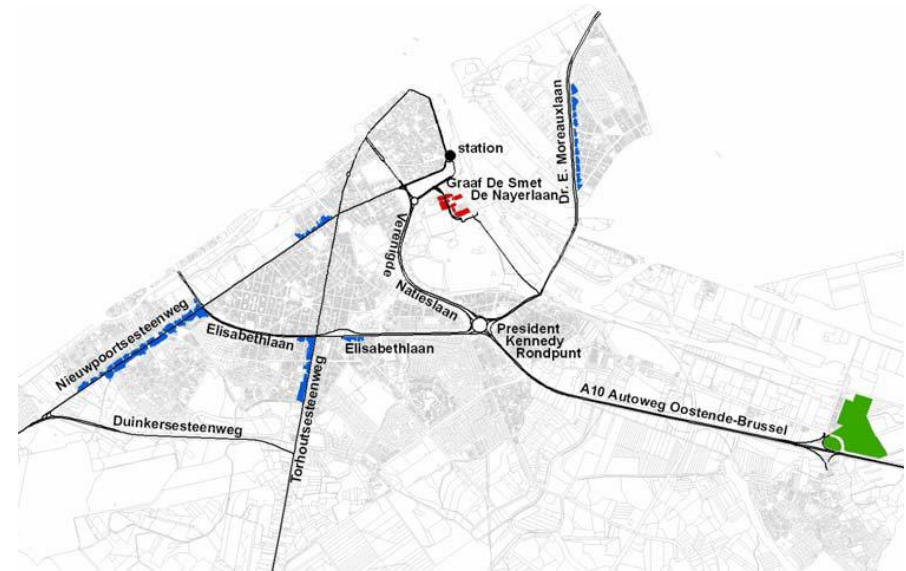
Naast publieke diensten en infrastructuren voor handel, horeca en culturele activiteiten en evenementen is het ook een uitgelezen locatie voor kantoren.



Met het RUP Stedelijke Economische Verweving wilde de stad de BPA's ter hoogte van de zones aangeduid op bijgevoegde kaart, in afwachting van de opmaak van gebiedsdekkende RUP's voor de afzonderlijke stadsdelen zoals gedefinieerd in het GRS Oostende, wijzigen. Dit "RUP Stedelijke Economische Verweving" is dus te beschouwen als een tijdelijk RUP dat met de latere opmaak van de gebiedsdekkende RUP's voor de verschillende Oostendse stadsdelen zal worden opgeheven.

Voor de A- en B- locatie behelst de wijziging het wegwerken van het onderscheid tussen hoofd- en nevenbestemming en het aanpassen van de bouwvoorschriften m.b.t. de bouwdiepte in die zin dat de toegelaten bouwdiepte overal gelijk wordt. Het is niet omdat voor een aantal zaken niet langer een specifiek inrichtingsvoorschrift bestaat dat alles zomaar toegelaten is.

Een aanvraag is slechts aanvaardbaar indien het verenigbaar is met de omgeving. Dit wordt beoordeeld in het kader van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De V/T, zoals bepaald in het BPA, blijft behouden zodat er geen bijkomende vloeroppervlakte kan gerealiseerd worden.

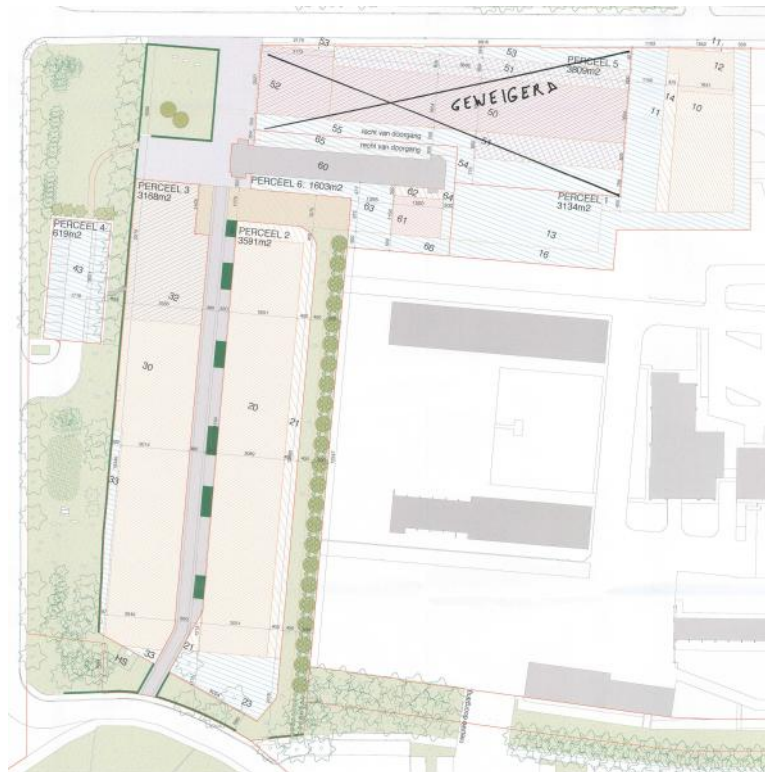


Figuur 9: situering RUP Stedelijke Economische Verweving

### 3.4. Verkavelingen

Het woonproject Bootsman Jonsen (grotendeels buiten het plangebied, met uitzondering van lot 4 'parking' en groenzone, binnen het openbaar domein in het RUP) zit vervat in een verkaveling, deze verkaveling zal na de ingang van het RUP blijven bestaan:

verkavelingsnr : 35013/21407/V/2013/4/ deelgebied 6-1 – 16/09/2013




### 3.5. Natuurbeschermingsgebieden

In of nabij het plangebied zijn geen zones beschermd als VEN-gebied, habitatrictlijngebied, vogelrichtlijngebied of gebied aangeduid volgens de Conventie van Ramsar.

### 3.6. Beschermd monumenten en landschappen, relictzones en lijnrelicten

In het plangebied zijn geen beschermd landschappen, relictzones en lijnrelicten gelegen. Er zijn wel beschermd monumenten :

G.DE SMET DE NAEYERLAAN, Ensemble van 21 woningen	
ZEILSCHIP MERCATOR	
Gedenkteken 3de en 23ste linieregiment	

Het volledige grondgebied is opgenomen in een archeologische zone waarvoor door Onroerend Erfgoed momenteel een openbaar onderzoek loopt van 17/8 t/m 15/10/2015

Volgende beschermde monumenten zijn gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied:

<p>STATION 'OOSTENDE-KAAI', Voorgevel en volumes gevormd door de twee torens en de middenhal van het station 'Oostende-kaai' <i>(buiten plangebied)</i></p>	
<p>MARINEKAZERNE BOOTSMAAN JONSON, De officiersmess in de zuidoostelijke hoek van het kazernecomplex is beschermd als monument. <i>(buiten plangebied)</i></p>	

<p>DUITSE LUFTSCHUTZBUNKER (WOII) KAZERNE BOOTSMAAN JONSEN, ondergrondse bunker uit de tweede wereldoorlog met een zadeldak. <i>(buiten plangebied)</i></p>	
<p>DE SMET DE NAEYERBRUGGEN, De 'de Smet de Naeyerbruggen met inbegrip van de aansluitende draaibrug aan de sluis Demey. <i>(buiten plangebied)</i></p>	
<p>MARIA HENDRIKAPARK, Maria Hendrikapark met inbegrip van waterpartijen, brugjes, wegenis, reliëf-structuren en beplantingen <i>(buiten plangebied)</i></p>	

### 3.7. Inventaris bouwkundig erfgoed

In het plangebied zijn een aantal gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Deze zijn samen met de geklasseerde monumenten, aangeduid op het plan bestaande en juridische toestand.

### 3.8. Actieplan Bouwkundig Erfgoed

Voor de stad Oostende is een 'Actieplan bouwkundig erfgoed' opgemaakt dat de stadsvernieuwing ontplooit vanuit het geïntegreerd verkennen van de toekomst van de stad op verschillende schaalniveaus, dat de sporen van het verleden herkent en dat de feiten, de waarden en de betekenis voor de verdere ontwikkeling van de stedelijke omgeving erkent.

Het actieplan is vertrokken vanuit de bestaande stedelijke context en de inventaris onroerend erfgoed. In het onderzoek is een methodiek ontwikkeld die de erfgoedwaarde evalueert in termen van 'behoud door ontwikkeling'. Voor alle panden uit de inventaris bouwkundig erfgoed kan men op deze manier een toekomstwaarde vastleggen.

De werkwijze die Oostende hanteert met het actieplan bouwkundig erfgoed heeft ondertussen zijn vruchten afgeworpen. 774 panden werden hierbij onderzocht en door de Gentse Universiteit en een

onafhankelijk architectenbureau beoordeeld op veertien criteria. Naast 337 monumenten resulteerde dat in 1.226 panden met een locuswaarde. De locuswaarde drukt de mate uit waarin een gebouw de lokale stedenbouwkundige structuur ondersteunt.

Deze locuswaarde bepaalt op welke manier de beoordeling gebeurt op het moment van de bouwaanvraag. De criteria die hierbij gehanteerd worden, worden niet verordenend in dit RUP vastgelegd, om de autonomie van het actieplan Bouwkundig Erfgoed als element te behouden, en dit voor de stad Oostende in zijn geheel.

## 4. Analyse van de bestaande toestand

Het stationsproject van Oostende is in volle ontwikkeling. We gaan daarom bij de analyse van de bestaande toestand uit van de elementen die binnen de ontwikkeling van het stationsproject gepland zijn. Dit zal immers de toekomst van het projectgebied bepalen, en niet de stationsomgeving hoe ze er vandaag uitziet.

Bepalend hierbij zijn:



Naast de aanwezigheid van de (in de toekomst) vernieuwde stationsomgeving en daarmee gepaard gaande elementen worden de randen van Hazegras bepaald door de Verenigde Natieslaan - Leopold III-laan (respectievelijk secundaire weg en 'verruimde bestemmingsboulevard' volgens het mobiliteitsplan), de nabijheid van het Maria Hendrikapark, en de aanwezigheid van de Mercatordokken.

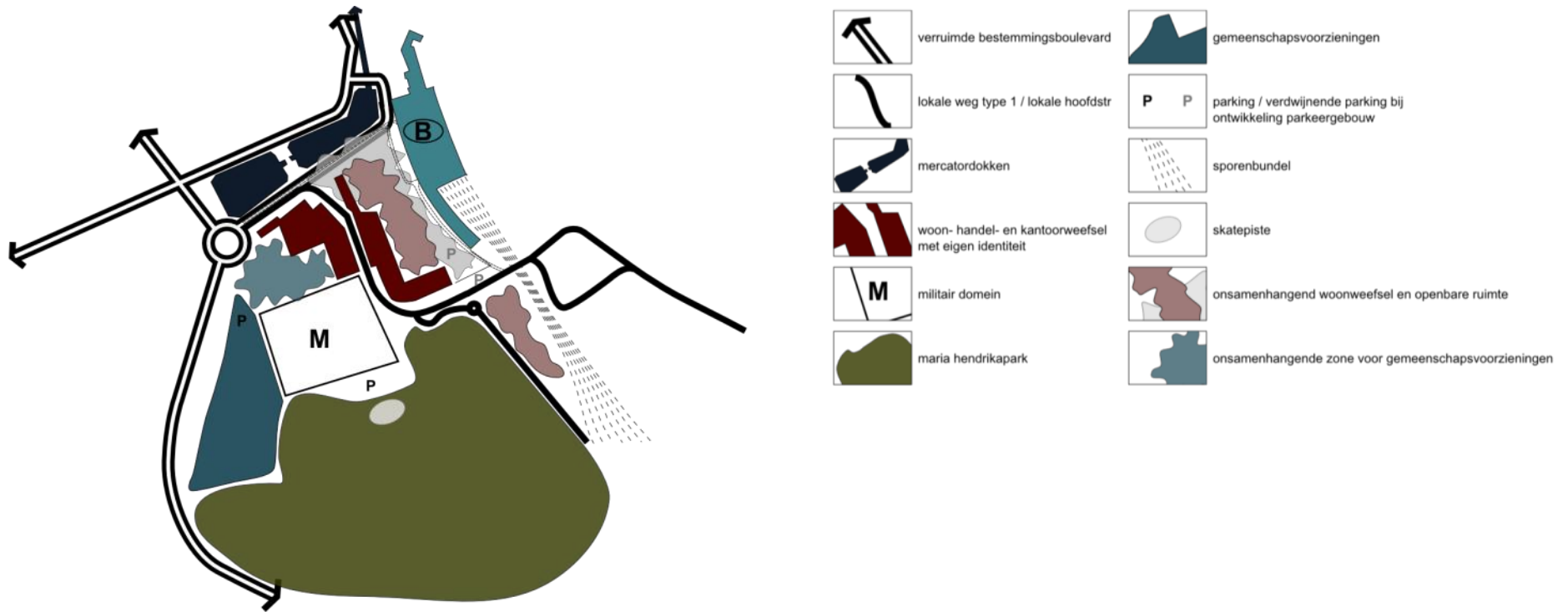
Centraal in het plangebied is de militaire site 'Bootsman Jonsen' gelegen (wordt niet mee opgenomen in het RUP).

Daarnaast wordt het plangebied bepaald door een kenmerkend woon-, handel-, en kantoorweefsel langsheen de groene Graaf de Smet de Neyerlaan.

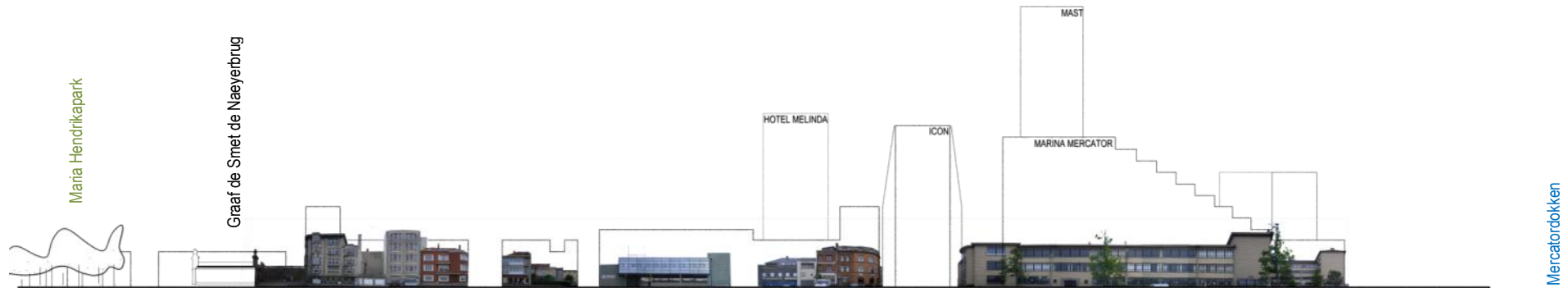
Ten westen daarvan is op de figuur hieronder een gebied met gemeenschapsvoorzieningen aangeduid met Ministerie van Financiën als belangrijke gebruiker. Binnen deze 'vlek' is ook hotel Melinda gelegen.

Ten oosten daarvan ligt een meer onsamenhangend woonweefsel, met een onduidelijk publiek domein.





Figuur 10: bestaande ruimtelijke structuur



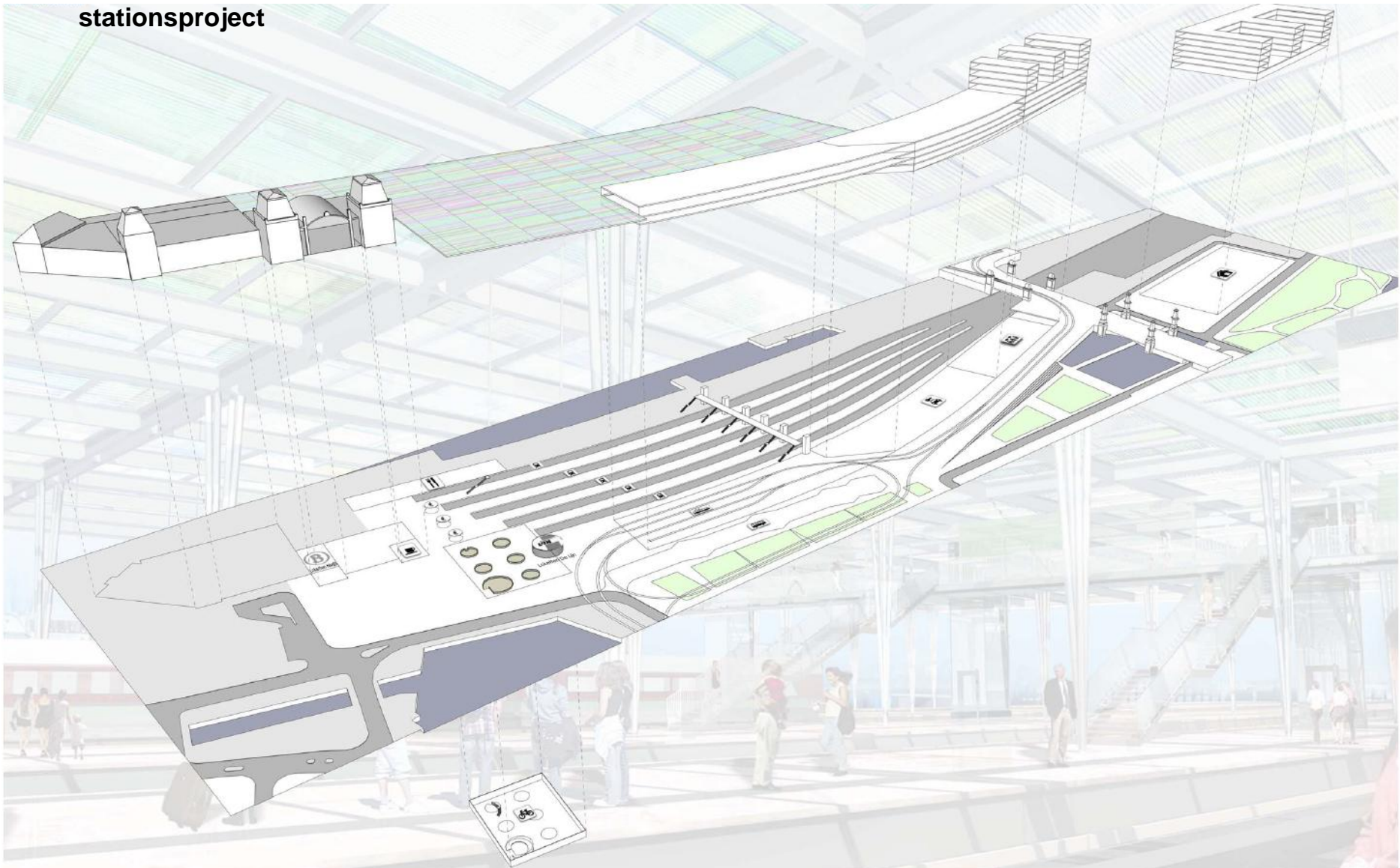
**Figuur 11: Brandariskaai | Slachthuiskaai met achterliggende volumes**

De Brandariskaai | Slachthuiskaai heeft zich nooit ten volle ontwikkeld. Momenteel geven deze gevels uit op een onsamenvangende openbare ruimte, gekoppeld aan de infrastructuur van De Lijn en NMBS. Deze weg is gelegen tussen het Maria Hendrikapark en de Mercatordokken, beide waardevolle elementen op niveau van de stad Oostende, met daaraan gekoppeld de kern van Oostende zelf. Van een relatie met het Maria Hendrikapark en de Mercatordokken en het centrum is echter weinig te merken op de as Brandariskaai | Slachthuiskaai.

Op de figuur zijn ook de achterliggende bouwhoogtes schematisch aangeduid. Hier is een duidelijke schaalbreuk te zien met het achterliggende weefsel: Tussen Fregatstraat en Graaf de Smet de Naeyerlaan: 3 à 5 bouwlagen, tot accenten van 7 bouwlagen, en het ICON gebouw van 7 à 12 bouwlagen en de Marina Mercator die oploopt tot 13 bouwlagen. Daarachter zijn ook nog de Mast (24 bouwlagen) Hotel Melinda (15 bouwlagen) en een bouwblok van 10 bouwlagen gelegen.

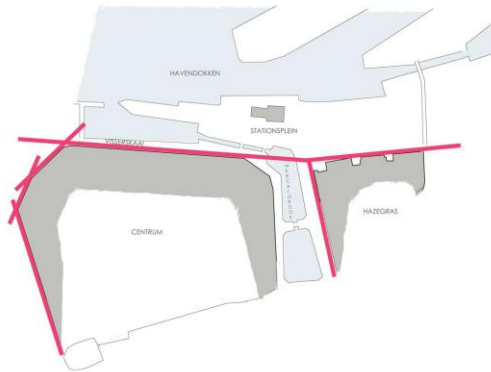
Grenzend aan de Graaf de Smet de Naeyerbrug is de schaalbreuk binnen het bebouwde weefsel minder aanwezig dan tegenaan de Mercatordokken.

#### 4.1. Inpassing bestaande plannen - stationsproject



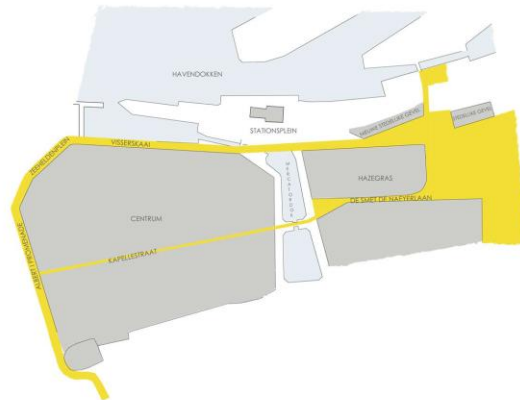


## PERSPECTIEF



Er wordt een nieuw gevelfront gecreëerd voor de Slachthuiskaai en de Brandariskaai. Door het weghalen van de stelplaats en het Lijngebouw ontstaat nieuwe openbare ruimte.

## PROMENADE



Het opentrekken van de Slachthuiskaai en de Brandariskaai opent een wandelboulevard die loopt van het Kursaal over de Albert I promenade, langsheen het station tot in het park.

## OPENBARE RUIMTE

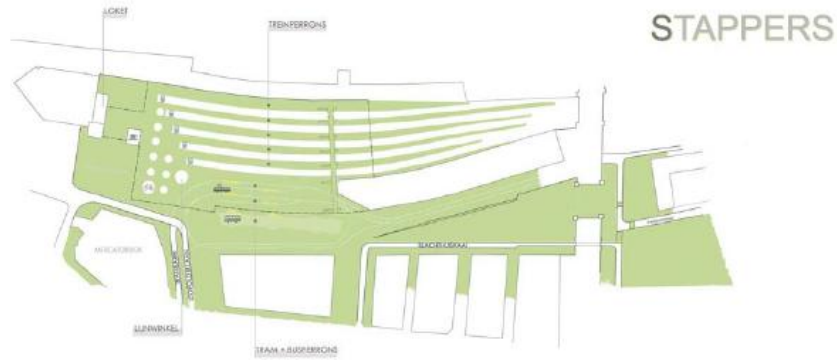


Het Maria Hendrikapark komt dichterbij de stad en via een grote stedelijke tuin wordt ze gerelateerd aan het stationsplein en het Sint-Petrus- en Paulusplein.

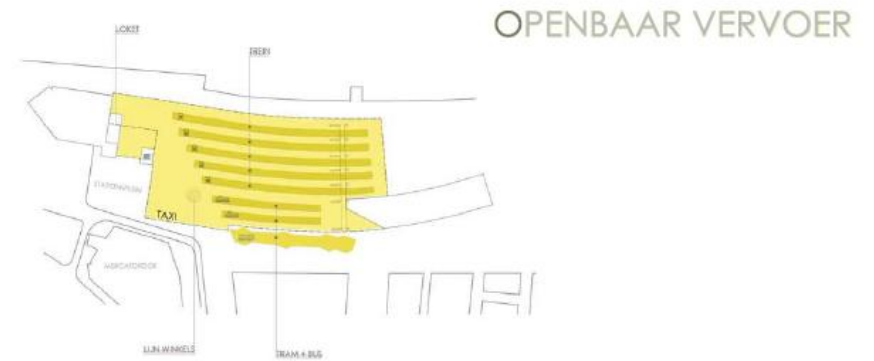
Er ontstaat een aaneenschakeling van pleinen en tuinen, waar de de Smet de Naeyerbrug opnieuw een belangrijke rol in speelt, niet als parking, maar als groentribune naar de stad en het park.



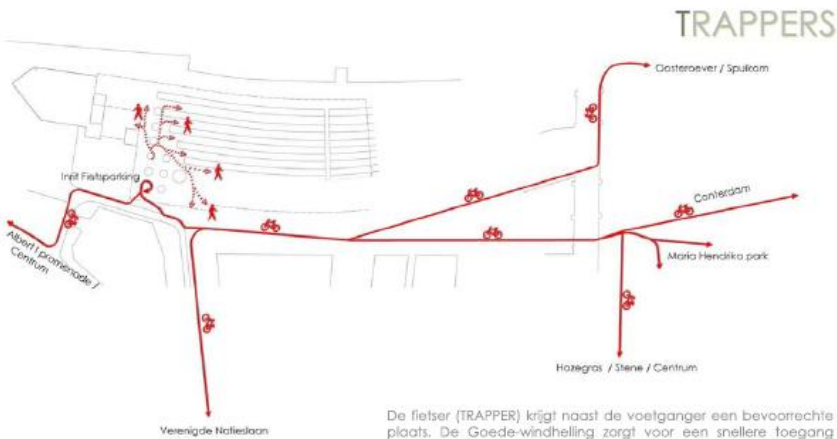




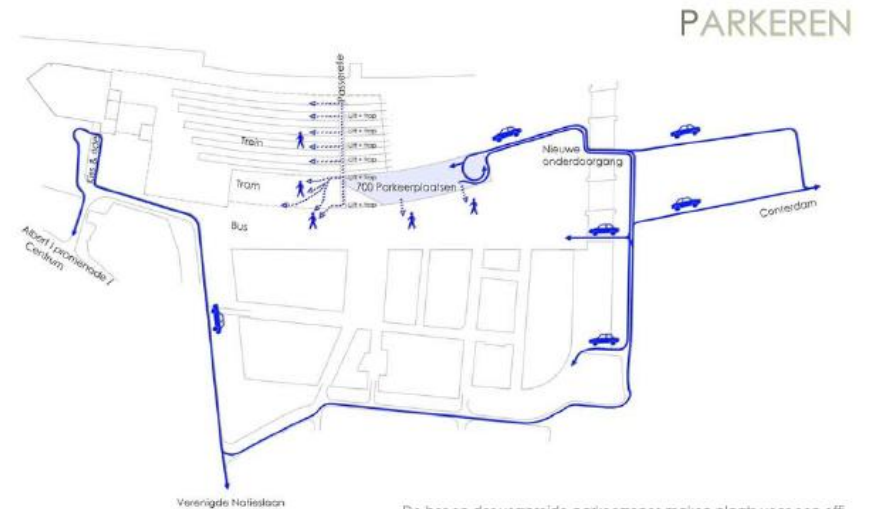
Het stationsplein wordt uitgebreid met een grote stedelijke tuin die reikt tot aan het Maria-Hendrikapark. De voetganger (STAPPER) staat in het stationsproject op de 1e plaats. Via een passerelle wordt een 2e toegang gecreëerd naar de perrons.



Een drempelloos en intermodaal knooppunt waar trein, tram, bus en taxi visueel als 1 openbaar vervoersysteem zijn ondergebracht. De reïnsoren worden in een diagonaal opengelrokken zodat de reizigers een goed overzicht krijgt over de perrons.



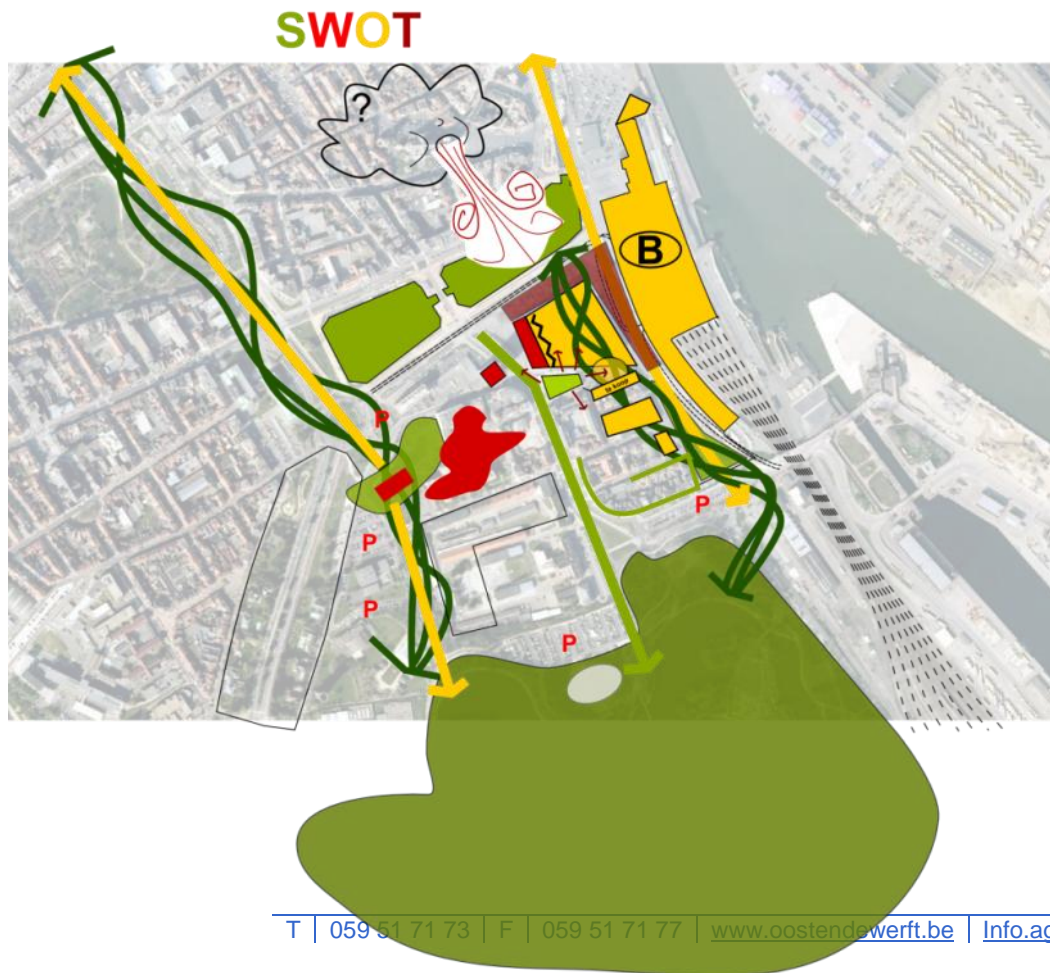
De fietser (TRAPPER) krijgt naast de voetganger een bevoorrechte plaats. De Goede-windhelling zorgt voor een snellere toegang vanuit de Oosteroever en Spulkom. Via de openbare ruimte komt hij op het stationsplein. De fietsparking met een capaciteit voor 1000 fietsen en 100 bromfietsen bevindt zich onder de luifel op niveau -1. De verlichting gebeurt via enorme lichtgaten waardoor een directe visuele relatie bestaat met het stationsplein.



De her en der verspreide parkeerzones maken plaats voor een efficiënt parkeergebouw met capaciteit voor 700 wagens. Van hieruit geraak je via de passerelle naar de perrons van trein, tram en bus.

## 5. SWOT

Na een analyse van de bestaande toestand sommen we hierbij even kort de sterktes (s: strenghts), zwaktes (w: weaknesses), kansen (o: opportunities) en bedreidingen (t: threats) op:



### S

- zicht op mercatordokken
- ICON als voorbeeldstellende architectuur
- GDSDN-laan: kwalitatieve publieke ruimte
- monumenten langs GDSDNbrug en laan
- nabijheid Maria Hendrikapark
- groene ruimten in verlengde van Leopold II laan

### W

- Hazegras als parkeerruimte voor het centrum
- onduidelijke bebouwing in zones achter GDSDNlaan
- de Mast: grote breuk met bebouwing in de omgeving
- Marinabebouwing: onafgewerkte achterzijde
- Hotel Melinda centraal in historische as

### O

- ontwikkeling stationsomgeving
- opwaardering historische as (Leopold II-laan - Zinnialaan)
- opwaardering maritieme as (Visserskaai - Slachthuiskaai)
- reconversie Hotelschool
- reconversie Post
- reconversie speelpleintje
- opwaardering zone tussen reconversie

### T

- afwerking Marina
- zicht vanuit appartementen ICON
- omgeving Hotelschool, station als verkeersruimte
- tramkeerlus als grote hindernis voor fietsers en voetgangers tussen de wijk en het station

De sterkte van het gebied wordt ook in het GRS bij de bestaande ruimtelijke structuur geduid: De bebouwde ruimte van de historische stadskern wordt gekenmerkt door een dambordpatroon waarvan de ruimtelijke structuur, de verwevenheid van functies en schalen het stadsdeel het karakter geven van een compacte stad.

Het gebied wordt gekenmerkt door beeldbepalende landmarks (de Mast, de Hotelschool-toekomstig-, de Bootsman Jonsen kazerne), rustpunten (Maria Hendrikapark, GdSdNlaan, stationsplein) en de sterke aanwezigheid van handel en horecavoorzieningen (Delhaize, kleinhandelsapparaat, toekomstige zone Hotelschool)

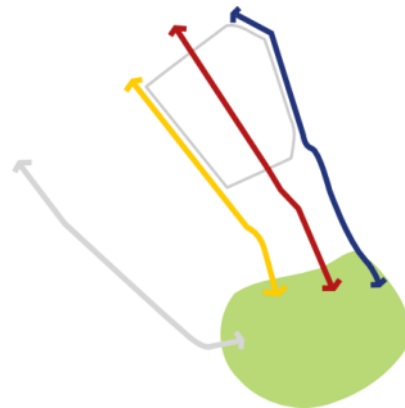


## 6. Basisvisie

### 6.1. Concepten

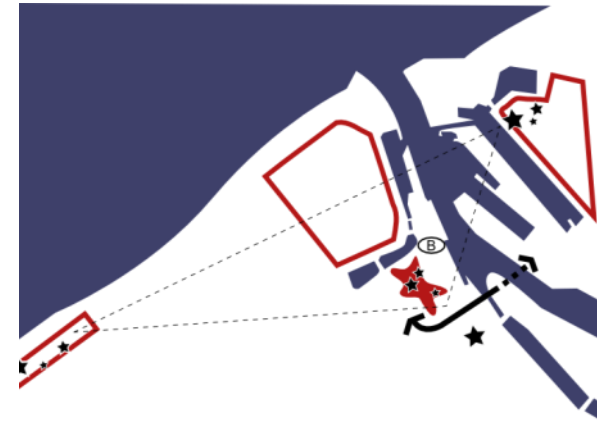


**sluitstuk voor de stad**



**3 belangrijke routes**

Het projectgebied speelt een belangrijke rol in het realiseren van de doelstelling uit het GRS: 'Maria Hendrikapark als onderdeel van de stad'. Ook bestaat de kans om 3 van de 4 belangrijke routes tussen het Maria Hendrikapark en de zee (verder) te realiseren: de commerciële as (reeds voor een groot deel ontwikkeld), de maritieme as en de representatieve as.



**verbinden onderdelen van de stad met markante bebouwing**

Door middel van markante bebouwing kan een sterkere visuele relatie tussen de verschillende onderdelen van de stad worden gerealiseerd. De kernstad kan zo een duidelijkere eenheid vormen met het plangebied, maar ook met de nieuwe ontwikkelingen aan de Oosteroever en Mariakerke.

In het GRS wordt de Hazegraswijk aangeduid als te verdichten wijk tot meer dan 35 WE/ha, dit door horizontale verdichting, inbreiding en verticale verdichting.

Dit vormt één verhaal met de ontwikkelingen ter hoogte van het station en een verbeterde fysieke verbinding met de Oosteroever (met bijvoorbeeld een veer en nieuwe brug voor zwakke weggebruikers).

De voormalige kleine stadsring is te beschouwen als een 'verruimde bestemmingsboulevard'. Dwars op de stedelijke activiteitenlus kunnen potentiële relaties tussen zeedijk en Maria Hendrikapark geherwaardeerd worden als stadslobby. Dit op de knooppunten van de verruimde bestemmingsboulevard en de linken tussen park en zee. Hotelschool is hier onmiskenbaar een dergelijk knooppunt.

De stadslobby's zijn te beschouwen als ruimten waar publieke ruimten en voorzieningen worden gebundeld met het oog op intensiveren van verwevenheid, versterken van relaties en onderlinge contacten en stimuleren van een positieve confrontatie en wisselwerking tussen activiteiten.

## 6.2. Gewenste ruimtelijke structuur



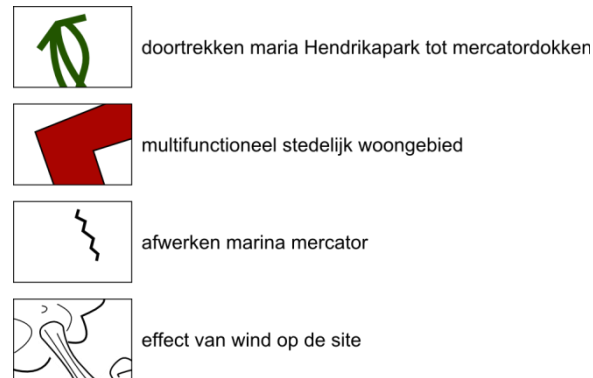
De kwaliteiten van de bouwblokken langs de Graaf de Smet de Naeyerlaan blijven met dit RUP behouden en kunnen verder worden versterkt. Dit is in het verleden voor een groot deel vastgelegd in het RUP Stedelijke Economische Verweving als multifunctioneel stedelijk woongebied waarbij de functie ruimer

gezien is dan wonen alleen. Hierdoor hebben zich **kantoor- en handelsfuncties** langs deze as gevestigd. In het achterliggende weefsel kan dit **multifunctioneel stedelijk woongebied** verder ontwikkeld worden gericht op de eigenheid van die plek (het oosten zal zich vooral richten op de nieuwe stationsontwikkelingen).

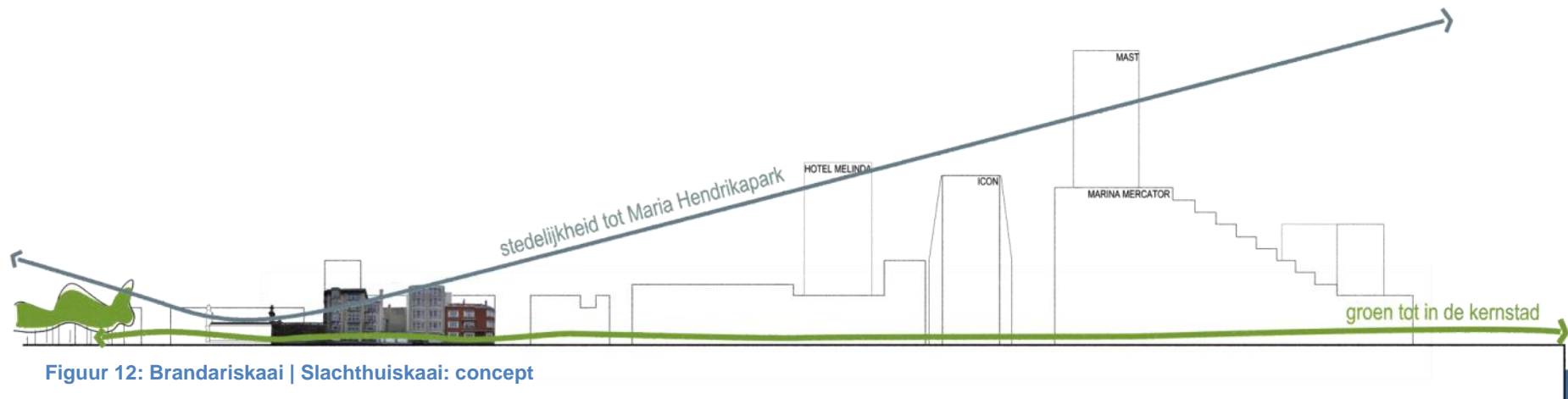
Op deze manier kan Hazegras een homogene en gestructureerde woonwijk worden.

De visie van de stad bestaat onder meer uit het **doortrekken van het Maria Hendrikapark tot aan de Mercatordokken**. Door de grote ruimte-inname van de keerlus die bij het station wordt ontwikkeld zal deze groene verbinding voor een deel binnen de bebouwbare zones moeten gerealiseerd worden.

Het noorden van deze zone moet onder meer rekening houden met het **afwerken van Marina Mercator**, en een eventuele windhinder door de ligging langs de dokken.



### 6.3. Brandariskaai | Slachthuiskaai



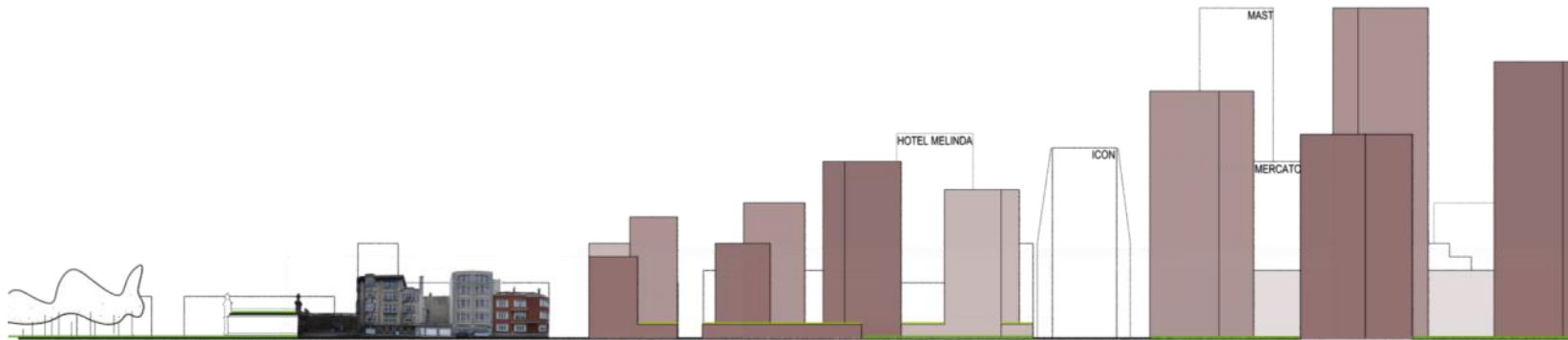
Figuur 12: Brandariskaai | Slachthuiskaai: concept

We besteden in dit RUP bijzondere aandacht aan de Brandariskaai | Slachthuiskaai aangezien deze een belangrijke rol zal spelen in de realisatie van de 3 concepten. Deze as en de bebouwing die er rond zal komen zorgt voor een **versmelting van het station met de wijk Hazegras** en zorgt daarbij ook voor een realisatie van **de 'maritieme as'** van het Maria Hendrikapark langs het station langs de Visserskaai naar het strand.

Het publiek domein kan zorgen voor een verbinding van het park naar de kernstad, de bebouwing voor een stedelijkheid tot aan het Maria Hendrikapark.

De Graaf de Smet de Naeyerbrug en de eerste huizenrij richting Vaartstraat zijn beschermd als monument, net als het Maria Hendrikapark. Het eerste huizenblok heeft volledig een hoge

locuswaarde gekregen door stad Oostende. Het is van groot belang op een goede manier aan te sluiten op deze elementen, en deze verder te versterken. Deze erfgoedelementen vormen een mooie aansluiting van de stad op het Maria Hendrikapark (zelf ook een monument). Om de stad ook werkelijk tot aan het Maria Hendrikapark te laten doorlopen is het daarnaast zeker nodig om bij het denken aan een langetermijnvisie voor dit gebied een ander (hoger) gabariet te voorzien langs de Brandariskaai | Slachthuiskaai, met eventueel een accent voorbij de Graaf de Smet de Naeyerbrug (net buiten het plangebied, maar van belang in het verhaal van het doortrekken van de stedelijkheid tot aan het Maria Hendrikapark).



**Figuur 13: Brandariskaai | Slachthuiskaai: ontwerpend onderzoek**

Aansluitend op de concepten kan zo binnen een deel van de wijk Hazegras een nieuwe stedelijke wijk gecreëerd worden aan het station van Oostende. Rekening houdend met de bestaande aanwezige hogere volumes (Hotel Melinda, ICON, Mast, Marina Mercator) en de aanwezige monumenten is hierboven een mogelijk toekomstbeeld geschetst van wat Hazegras zou kunnen bieden in haar rol als sluitstuk voor de stad en het Maria Hendrikapark.

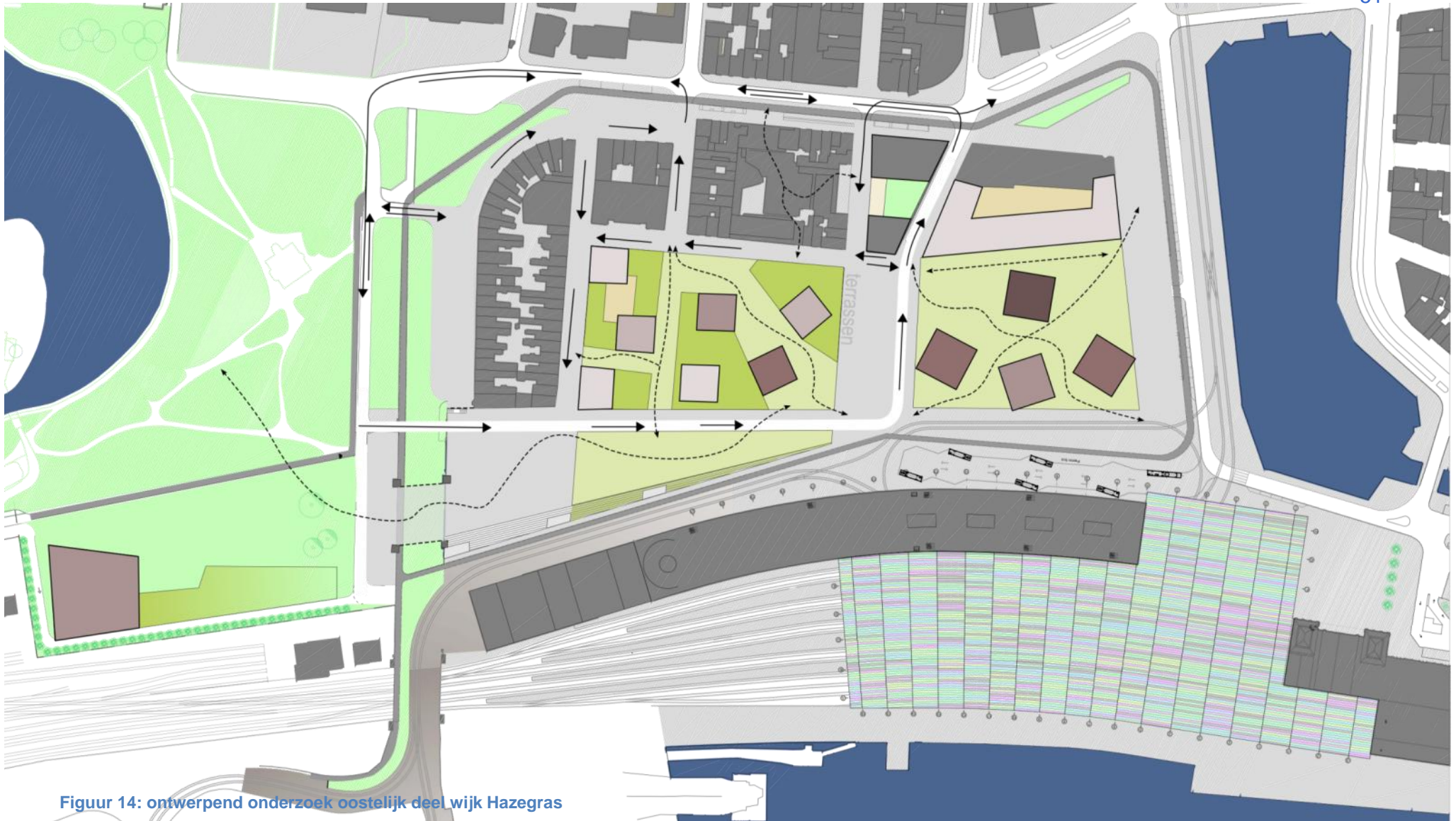
Naast het bepalen van de bouwvolumes wordt in dit voorstel ook een aanzet gegeven naar hoe **het gradiënt van (semi) publiek domein** hier een rol in kan spelen: Door te werken met hogere volumes kan bij het vastleggen van bijvoorbeeld een maximale V/T aangestuurd worden op het realiseren van openbare (groene) ruimte tussen de volumes.

Daarnaast kan ook een tweede maaiveld gecreëerd worden op het dak van een eerste bouwlaag (groene vlakken bij figuur op volgende pagina), dat dan kan gebruikt worden voor terrassen van een functie op het tweede niveau, of als daktuin voor woon- of woonondersteunende functies.

De **hoofdcirculatie kan enigszins ingeperkt worden tot de essentie** (witte lijnen op figuur), waar bij de overige ruimtes meer op verblijven kan worden ingezet, zonder daarbij de **bereikbaarheid** van de individuele panden uit het oog te verliezen. We zien hier wel het **belang van een doorwaadbaarheid door trage weggebruikers** tussen de Slachthuiskaai en de Fregatstraat.

De ruimtes tussen de gebouwen vormen dan een eenheid met de ruimtes die vrijkomen door het verwijderen van de parking tussen de Goede windhelling en Slachthuiskaai. De inrichting van het (semi?)openbaar domein kan hier voor een ruimtelijke overgang zorgen tussen het 'plein' en de Goede windhelling. deze ruimtes kunnen deels stenig en deels groen worden aangelegd om het doortrekken van het park naar de stad mee vorm te geven. Ter hoogte van de Graaf de Smet de Naeyerbrug spelen vormgeving en materiaalkeuze een belangrijke rol voor een aantrekkelijke doorgang voor zwakke weggebruikers.





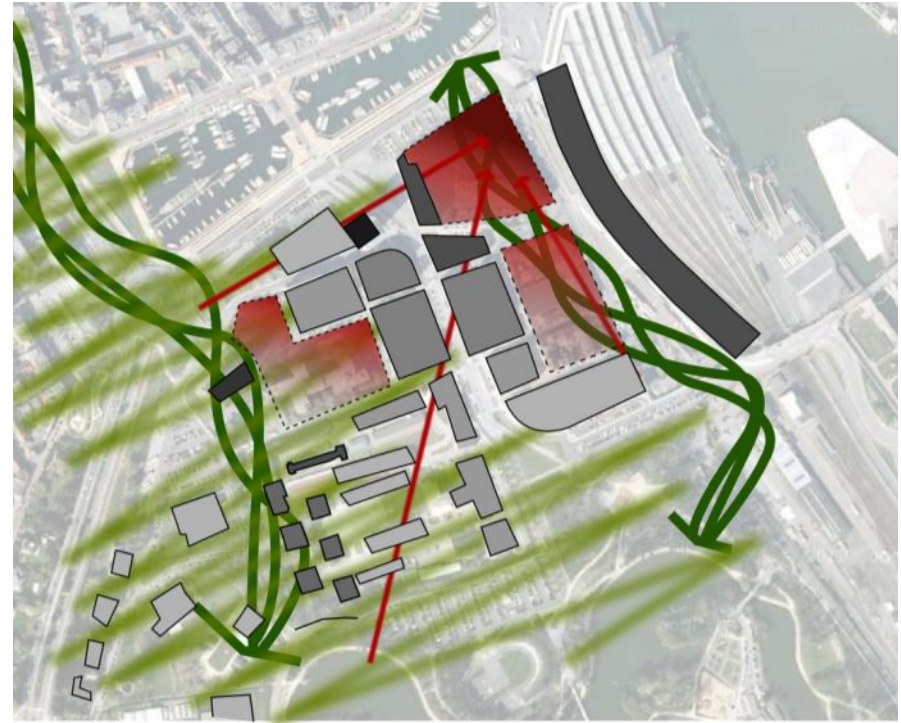
**Figuur 14: ontwerpend onderzoek oostelijk deel wijk Hazegras**

Positie en densiteit van de bouwblokken zijn louter illustratief en geven hier een indicatie van landschappelijke inpassing, niet van hoogtes en densiteiten, dit werd namelijk verder onderzocht onder hoofdstuk 7 'Planelementen'



Figuur 15: schaalvergelijking pleinen Oostende

## 6.4. Densiteiten binnen het plangebied



Figuur 16: densiteiten binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn veel verschillende densiteiten terug te vinden. Rondom de GdSdNlaan / brug is gesloten rijbebouwing met bouwhoogtes rond de 6 bouwlagen terug te vinden. Ten oosten hiervan zijn de bouwblokken soms nog dichter bebouwd, maar met een gelijkaardige hoogte, of iets lager. Ook het bouwblok van de Post is hier terug te vinden. Dit is volledig bebouwd met een hoogte van 2 à 3 bouwlagen (wat ook een hoge dichtheid vormt).



Ten westen van de GdSdNlaan zijn meerdere solitaire volumes met een grotere footprint dan de individuele panden ten oosten terug te vinden. Deze zijn dan weer wel grotendeels door groen omgeven.

Op bovenstaand schema zijn de bouwhoogtes van laag naar hoog weergegeven. De Mast is het hoogste gebouw met een hoogte van 87m en 24 bouwlagen.

### De vlakken met rood gradiënt zijn de zones waarin we binnen dit RUP de toekomstige ontwikkeling willen sturen:

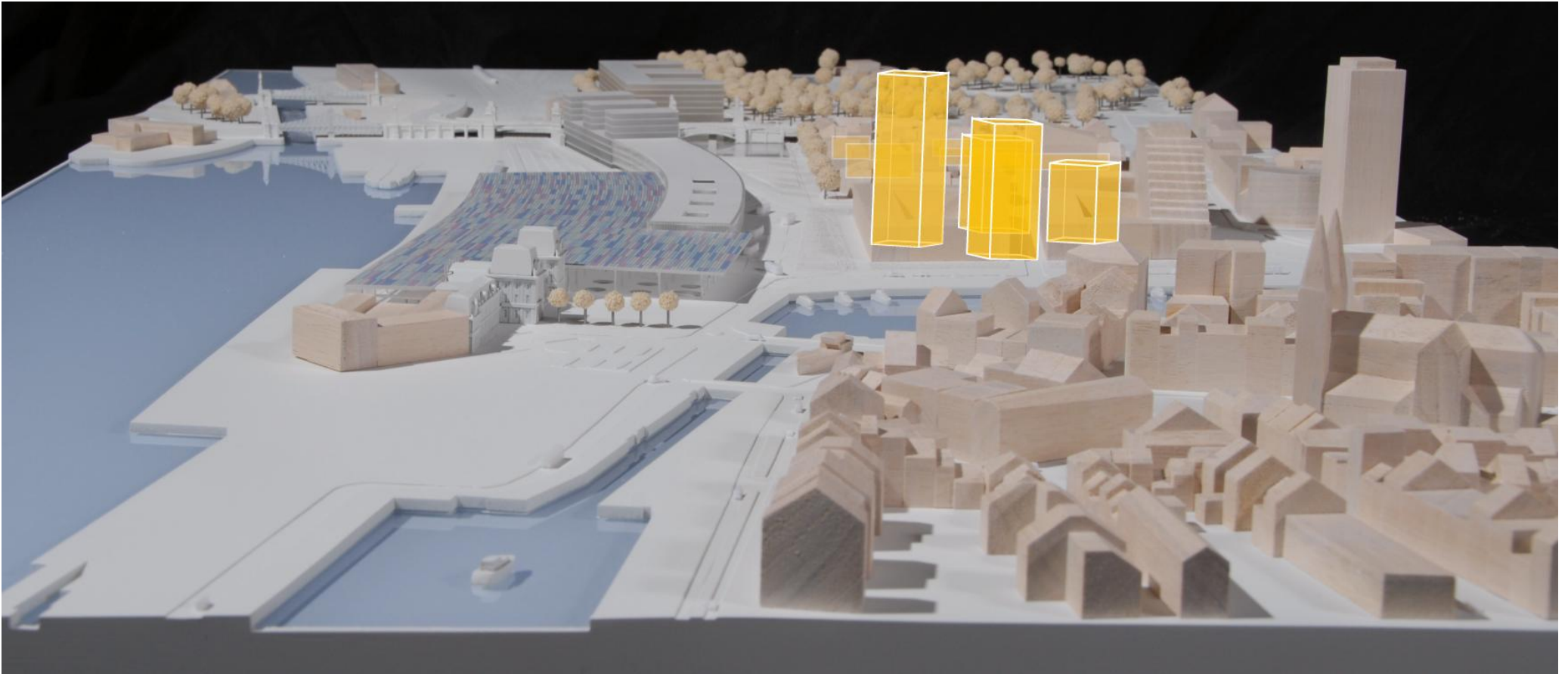
Een hoge V/T voor de site van de hotelschool wordt ingegeven door de ligging op een perceel grenzend aan het station en aan de jachthaven waardoor bij hogere volumes de schaduwwerking een geringe impact heeft op de omliggende bebouwing maar vooral richting haven en station. De omvang van het bouwblok maakt het

mogelijk om op een genuanceerde manier om te gaan met een hogere V/T en de A-locatie ten opzicht van openbaar vervoer speelt hier ook een rol.

Voor de kleinere bouwblokken waar de afstanden tot andere bebouwing en/of oriëntatie sterker spelen wordt een lagere V/T voorzien.

De aanwezigheid van de Mast, de Icon en de Marina Mercator zetten mee de toon voor het bepalen van de V/T voor het bouwblok van de hotelschool.

De schema's die zijn uitgewerkt voor het bepalen van bouwhoogtes gaan uit van een opklimmende hoogte starten vanuit de historische bebouwing langs de GdSdNlaan richting station. Vanuit die stedenbouwkundige logica wordt de hoogste V/T gerealiseerd aansluitend bij het station.



Op bijgaande afbeelding is te zien hoe het concept van densiteit zich verhoudt tot de omgeving (haven, binnenstad, Maria Hendrikapark). Hier is (illustratief) op de zone van de Hotelschool een volume van resp 24, 20, 15 en 12 bouwlagen geplaatst, dit om een idee te geven van de mogelijkheden inzake hoogte.

## 6.5. Groene dooradering

Het schema met de densiteiten toont ook aan dat deze densiteiten hand in hand gaan met een groene dooradering van het gebied.

Enerzijds wenst de stad Oostende **het Maria Hendrikapark door te trekken tot aan de Mercatordokken** in een zone waar nooit plaats geweest is voor groen (publiek en privaat), en anderzijds is er de **'representatieve as' uit het GRS** die in dit RUP een doorvertaling krijgt. Kenmerkend aan deze as is dat hier rond historisch reeds solitaire of naar voren geplaatste, grotere en hogere gebouwen gelegen zijn, steeds met groen of strand (Casino, de Grote Post, Stadhuis, Hotel Melinda, ...) omgeven.

Binnen het RUP willen we:

Ten oosten van de GdSdN-laan ruimte bieden aan groen waar nooit ruimte voor geweest is, dit **deels op het publiek domein en deels binnen toekomstige nieuwe ontwikkelingen**. Hierdoor is hoger bouwen te verantwoorden, **in beperkte mate dichtbij de erfgoedpanden**, en **in grote mate richting Mercatordokken**.

Ten westen van de GdSdN-laan **solitaire volumes met hogere dichtheden** toelaten **binnen een groene omkadering** waardoor het groen vanaf de Leopold II-laan doorheen het gebied doorloopt tot aan het Maria Hendrikapark.

Figuur 17: groene dooradering representatieve as

### Voorschriften:

Binnen de voorschriften voorzien we hiervoor geen minimaal percentage groen binnen de projectzones, maar wel kwalitatieve voorschriften die deze dooradering moeten bewerkstelligen. Een minimaal percentage is immers nog geen garantie op een daadwerkelijke realisatie van deze doelstelling (bijvoorbeeld bij een achteruitbouwstrook van 5m kan een hoog % groen bekomen worden zonder bij te dragen tot de doelstelling)





# 7. Planelementen

## 7.1. Hotelschool

De Hotelschool doet zich voor als een in het GRS gedefinieerde potentiële plek langs de maritieme promenade en stadslobby. Dit binnen een gebied dat verdicht dient te worden om te kunnen voldoen aan de groeiende woonwens en de nood aan voorzieningen in het stedelijk weefsel.

Het GRS voorziet verdichting zowel horizontaal als verticaal. In het geval van de Hotelschool moeten we dit combineren met de visie het Maria Hendrikapark door te trekken tot aan de Mercatordokken,

We bevinden we ons daarmee op een plek waar het ruimtelijk niet te verantwoorden zou zijn om hier niet te verdichten (stadslobby, verdichten, voorzien van groene doorwading).

Het GRS stelt hierbij als maatregel en actie dat in de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de verruimde binnenstad ruimte dient gecreëerd te worden voor de reconversie van onder andere publieke gebouwen, grootschaliger kleinhandel, culturele voorzieningen, hoogwaardige hotels en het bundelen van kantoorcomplexen.

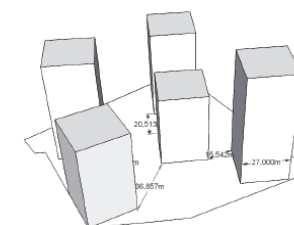
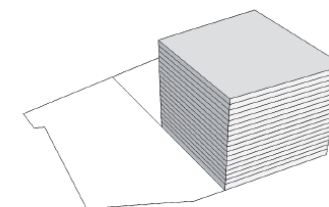
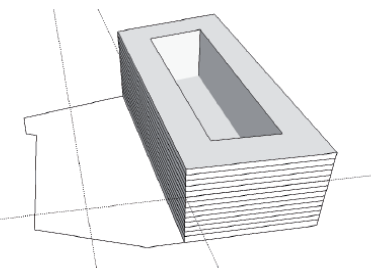
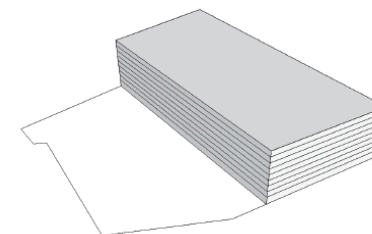
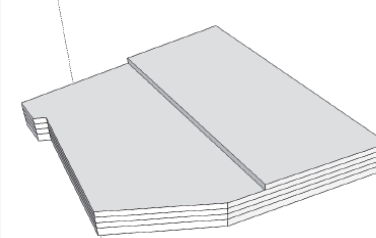


Voor de site Hotelschool is een dens programma vooropgesteld met een V/T van 4,5, wat te verantwoorden is gezien zijn A-locatie aan het station. Doordat de stad geen gesloten bouwblok wilt creëren maar ook ruimte bieden aan (semi)publiek groen is een hoogbouwproject het logisch gevolg. De voorgaande visie-elementen geven aan dat deze site de hoogste bouwhoogte kan krijgen.

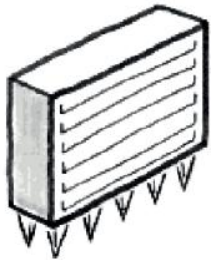
Met een V/T van 4,5 willen we uiting geven aan een dens programma (ca 3000m<sup>2</sup> handel / reca, hotelfunctie of serviceresidentie, ca 400 à 500 wooneenheden). Een aantal omgevingsparameters zijn bepalend voor de uiteindelijke bouwhoogte en positionering van de bouwblokken:

- organisatie van de gebouwen ten aanzien van de omgeving
- schaduwwerking naar gebouwen in de omgeving
- windhinder
- beperkingen vanuit de luchthaven (Belgocontrol)
- bijvoorbeeld zichten van en naar de gebouwen

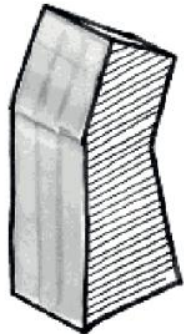
Er dient bijvoorbeeld te worden geïllustreerd waar hoogteaccenten komen, of wordt gekozen voor een gesloten gevelwand of net niet...



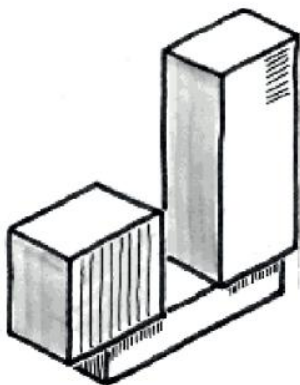
### 3 VORMEN VAN HOOGBOUW



1. de schijf



2. de toren

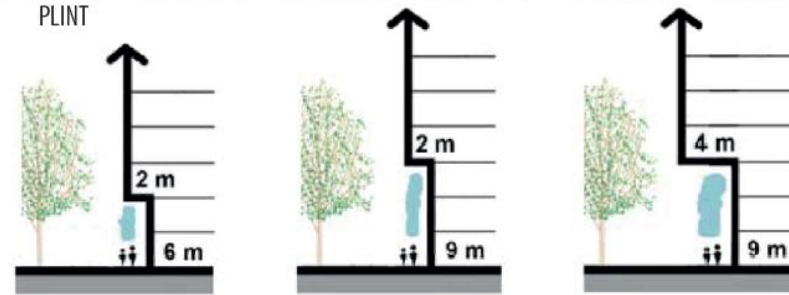
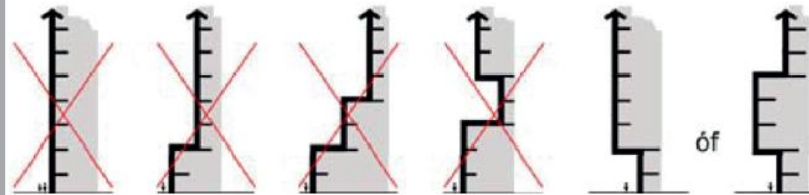
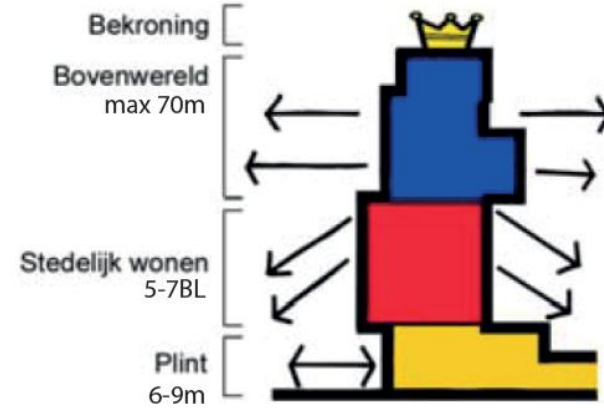
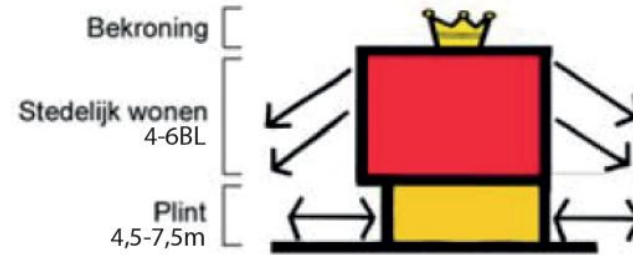


3. de groundscraper





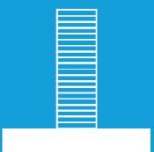


















bron: hoogbouwvisie Leiden

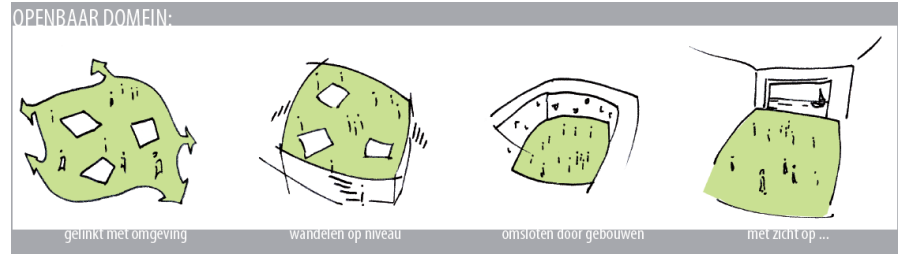
### OPBOUW VAN HOGE GEBOUWEN



bron: Delft Hoogbouwbeleid



In Nederland	Elders	Omschrijving	Doorsnede	Type
 Side by Side, Almere	 Swiss RE, Londen	De toren landt direct op het maaiveld. De interne en externe stromen sluiten direct op elkaar aan. Het archetype van de toren.		Plaza
 Coolhaven, Rotterdam	 Citicorp, New York	De toren op <i>pootjes</i> heeft een minimale footprint op maaiveld niveau waardoor de entree benadrukt wordt.		Op pootjes
 Basketbar, Utrecht	 Hancock center, Chicago	De <i>krater</i> benadrukt de entree op een andere wijze. Anders dan bij het Plazatype is de entree verdiept ten opzichte van het maaiveld.		Krater
 Provinciehuis, Den Bosch	 Lake point, Chicago	De toren heeft vaak een standaard plattegrond en de <i>plint</i> extra voorzieningen als conferentiezalen. De verbinding tussen de plint en de toren blijkt lastig.		Plint + Podium
 Westpoint, Tilburg	 Federal center, Chicago	Een moderne klassieker; verschillende functies worden in gescheiden volumes georganiseerd, bijvoorbeeld vanwege de verschillende constructieve eigenschappen.		Hoogbouw + Laagbouw
 Gasunie, Groningen	 Marquis one, Atlanta	Een grootse centrale ruimte creëert een interne stedelijke ruimte. Vaak toegepast in hotels.		Atrium
 Belle van Zuylen, Utrecht	 Hyperbuilding, Bangkok	De <i>hyperbuilding</i> is een kleine verticale stad op zichzelf. Ze probeert op verschillende manieren aansluiting te zoeken op de omgeving.		'Hyperbuilding'



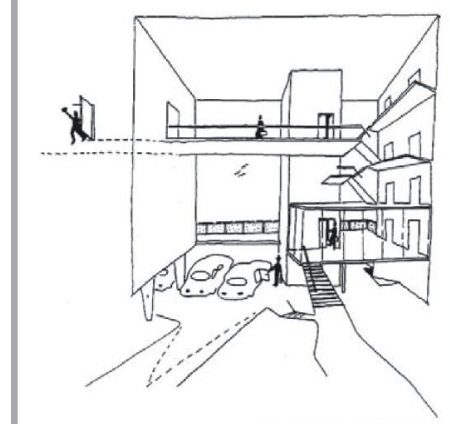
PUBLIEKE RUIMTE BINNEN GEBOUW

De spiraaltoren van het MAS in Antwerpen komt in de buurt:

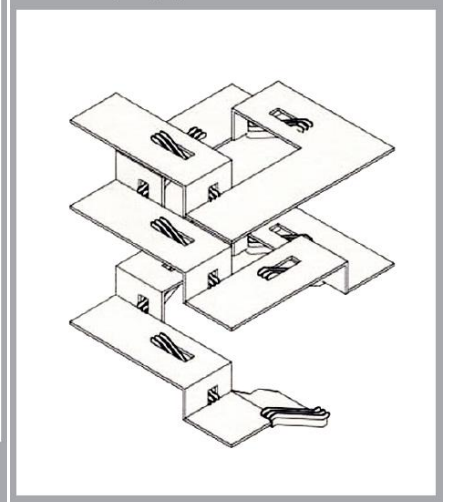
Een (rol)traproute voert de bezoeker in een spiraal omhoog over de opeengestapelde historie, terwijl zich telkens nieuwe panorama's over de stad ontvouwen. Op de bovenste verdieping van het gebouw komen een restaurant, congressalen, en een uitkijkpost. Op het dak wacht een 360° panorama. De stad, de haven en de stroom zijn in één oogopslag te zien.

De route naar de top is behandeld als openbaar gebied en heeft dan ook een vrije toegang.

'HET SCENARIO VAN HET THUISKOMEN'



De ruimtelijke kwaliteit van de verkeersruimte in het gebouw.  
De ruimtelijke kwaliteit van de plattegrond, het uitzicht en de buitenruimte.  
Privacy.

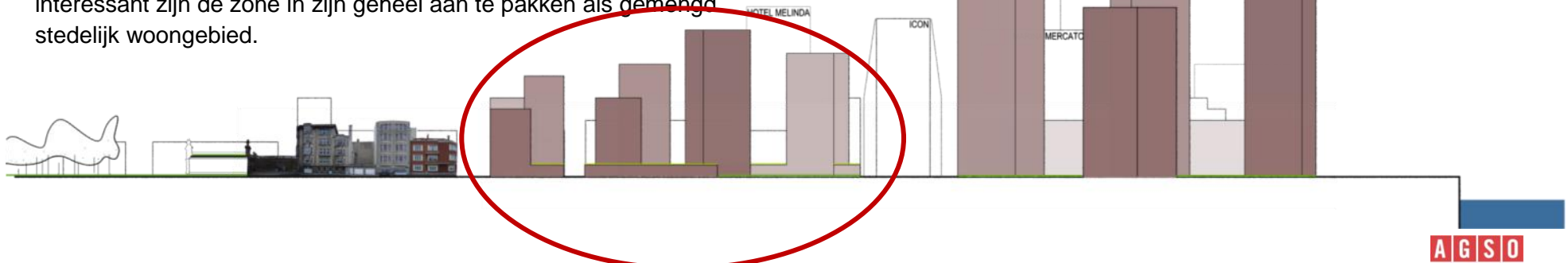


>bron: Stichting Hoogbouw

## 7.2. De Post en omgeving



Het **postgebouw** is gelegen in de hoek gevormd door de Slachthuiskaai, de Freegatstraat en de Lijndraaiersstraat. Deze site heeft op vandaag een gemeenschapsfunctie. De '**omgeving van de post**' omvat ook de naastgelegen bouwblokken waar de woonfunctie primeert. Mogelijk blijft de huidige invulling van het plangebied behouden. Er bestaat evenwel ook de kans dat de activiteiten van BPOST op de site op termijn worden stopgezet. Gezien het verval in de omliggende bouwblokken kan het interessant zijn de zone in zijn geheel aan te pakken als gemengd stedelijk woongebied.



Hier wordt een V/T van 2 vooropgesteld. Ontwerpend onderzoek op de volgende bladzijde toont aan dat binnen deze V/T veel mogelijk is, maar toch kwaliteiten ten aanzien van de omgeving bewaard blijven. Tegelijk kan met deze V/T in elk scenario (ook bij behoud van de kleine korrel)voldoende groene ruimte gevrijwaard blijven. De wijk kan zo een sluitstuk tussen de mercatordokken en het Maria Hendrikapark vormen samen met een groene openbare ruimte.

De hoogste variant op de site van de post geeft een enkele toren van 20x24m met 14,5BL waarbij de rest vrijgehouden blijft.

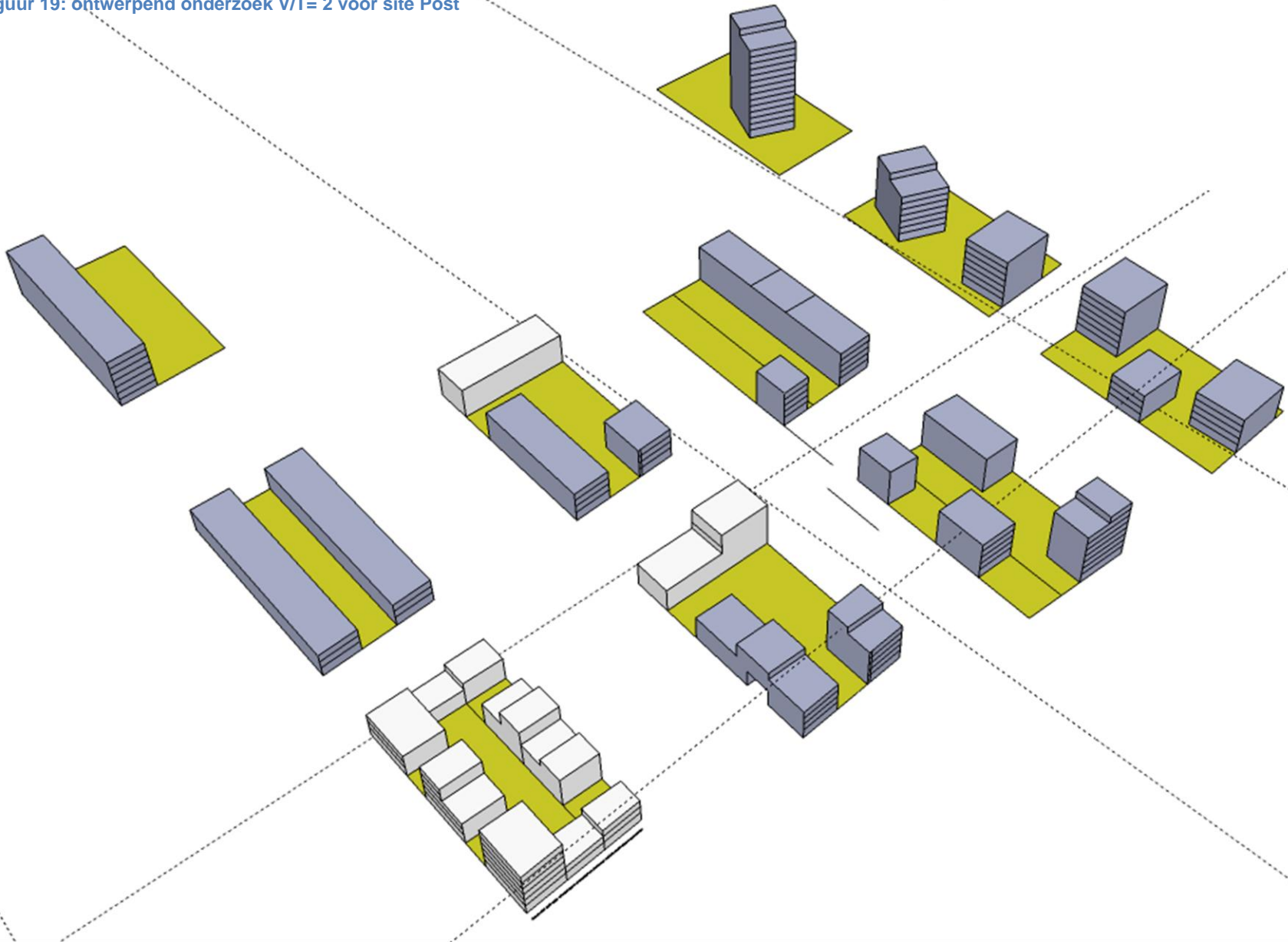
Ook varianten met een lagere bouwhoogte en dus hogere bezetting bieden voldoende ruimte voor een groene dooradering van de wijk.

In geval van hoogbouw dient voldoende aandacht te gaan naar ontmoeten op de gelijkvloerse verdieping en op het (semi) openbaar domein.

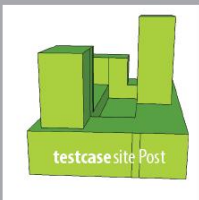
Figuur 18: gepaste gabarieten



Figuur 19: ontwerpend onderzoek V/T= 2 voor site Post



## ONTWERPEND ONDERZOEK ZONE TUSSEN VAARTSTRAAT EN OESSTERBANKSTRAAT

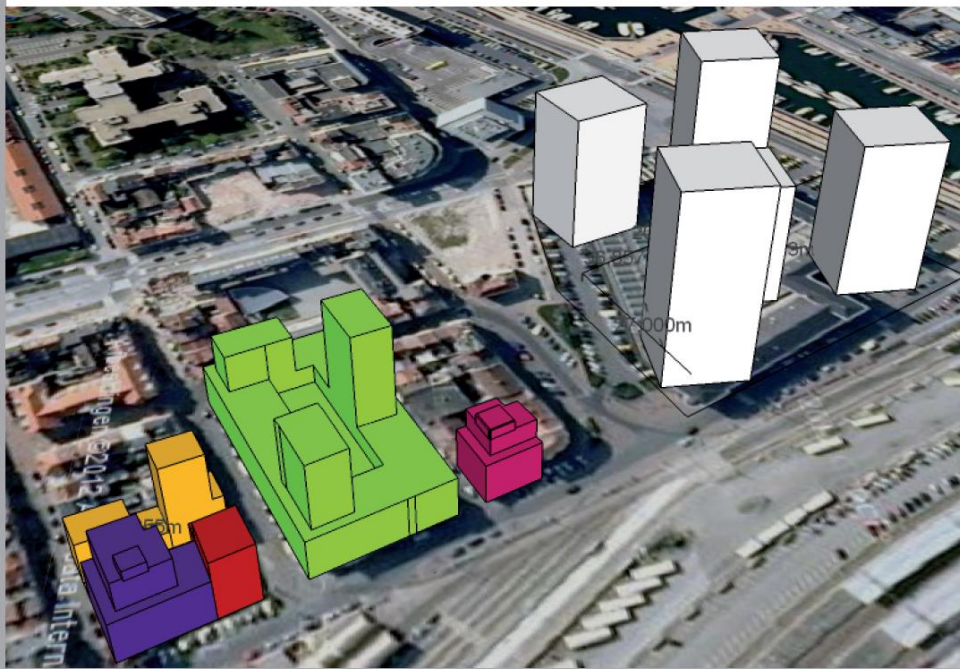
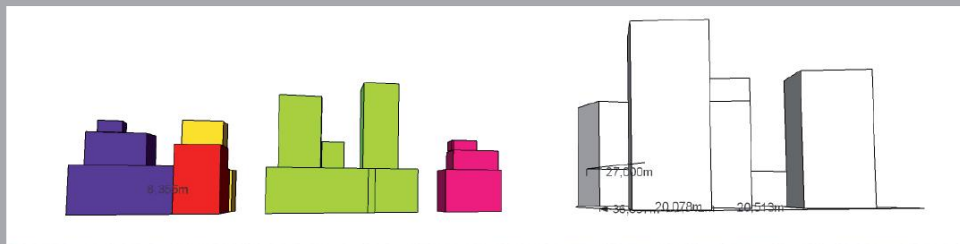


3 torens 12mx20m  
resp +4BL +7BL +10BL  
setback 3m

algemeen  
voorschrift  
+ V/T 1,5  
setback 3m

algemeen voorschrift:  
15m bouwdiepte, over 4 BL  
de centrale zone kan over 2  
bouwlagen volledig bezet  
worden (afh van functies)

mogelijkheden  
op perceelsniveau



## Ontwerpend onderzoek hogere V/T

In een ontwerpend onderzoek experimenteerden we met hogere densiteiten:

- 2 BL volledige bezetting
- tot 4 BL toegelaten bouwdiepte van 15m
- boven 4 BL: setback van 3m met bijkomende V/T van 1,5

Deze uitgangspunten ontrafeld:

**2 BL volledige bezetting** (V/T van 2 op zich): op deze manier kan het bouwblok niet bijdragen aan een groene dooradering van de wijk. **Dit is niet de wens van het stadsbestuur.**

**15m bouwdiepte** voor het volledige bouwblok blijkt niet te verantwoorden, er blijft op dat moment niet genoeg ruimte tussen de bouwblokken over (+/-13m). Ook in dit scenario kan geen groene dooradering binnen de wijk gebeuren. **Dit is niet de wens van het stadsbestuur.**

**torens met setback** zijn in dit geval niet erg realistisch (voor torens beter een grotere footprint). Maar **leiden binnen dit ontwerpend onderzoek wel tot een interessant en gewenst gabarietbeeld.**

Dit gabarietbeeld kan ook bereikt worden met het vorige ontwerpend onderzoek binnen een V/T van 2 en kan bijkomend worden ingeschreven in de voorschriften > gepaste overgang hoogtes vanaf bouwblok GdSdNbrug tot site Hotelschool.

**CONCLUSIE > niet weerhouden scenario**

### Stimulans vergroten bouwkorrel

De omgeving van de post heeft een erg kleine perceelskorrel. Door de V/T minimaal te verhogen voor projecten met een grotere terreinoppervlakte willen we stimuleren dat kleinere percelen worden samengevoegd. Dit om de ruimtelijke kwaliteit binnen het project en voor de omgeving te vergroten. Gezien de kleine korrel wijzigt het programma dat hierdoor gerealiseerd kan worden slechts marginaal.

Binnen deelzone 2 kan de V/T met 1 verhoogd worden vanaf een terreinoppervlakte van 300m<sup>2</sup>.

Laat ons in de voorbeelden van vorige pagina deze redenering verdertrekken:

**geel perceel:** Meubelen Brabant: 11x38m= 418m<sup>2</sup>, met een onbebouwde zone van grootteorde 10mx11m kan aan de 2 straatzijden 4BL gebouwd worden

**blauw perceel:** dit betreft een bestaand café en een onbebouwd perceel: 550m<sup>2</sup>: ook hier kan een verhoogde V/T worden toegepast

**Rood en roze perceel:** deze zijn te klein in oppervlakte om van een verhoogde V/T gebruik te kunnen maken (220m<sup>2</sup> en 187m<sup>2</sup>).

### Inpassing ten opzichte van waardevolle panden in omgeving

Voor wat betreft de inpassing in functie van de waardevolle panden in de omgeving willen we binnen dit RUP een geschikte gabarietregel zoeken om zo meer duidelijkheid te scheppen inzake de visie hier rond.

Voor de Vaartstraat en Fregatstraat betekent dit max 4BL (gelijk aan overzijde straat), met oplopend max gabariet onder een hoek van 30° richting Oesterbankstraat en Slachthuiskaai. Op deze manier wordt duidelijk dat tegenaan de erfgoedpanden de hoogte beperkt blijft en dat deze kan opklimmen richting de zone Hotelschool.

### 7.3. GdSdNlaan en -brug

Zoals in de algemene visie verwoordt blijven we de gdSdNlaan en -brug inzetten zoals in het RUP Stedelijke Economische Verweving vastgelegd (Multifunctioneel stedelijk woongebied), met een functie ruimer dan wonen alleen. Het gebied kan zich verder op deze manier ontwikkelen.

Bouwen op de rooilijn is verplicht, met een maximale bouwdiepte op de verdieping van 17m, behalve voor die zones waar op vandaag een volledige bezetting geldt (aanduiding met ///).

De zone waar op vandaag Delhaize en de Mast gelegen is (\*) zit hier in vervat. Hier zijn geen plannen voor ontwikkeling of wijziging. Door de morfologie van dit bouwblok voorzien we hier wel de mogelijkheid om af te wijken van het bouwen op de rooilijn.

De zones met /// of \* zijn afwijkend en niet in eenduidige voorschriften te vervatten. Hierdoor wordt bij elke verkavelingsaanvraag en aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning een globale inrichtingsstudie gevraagd.

### 7.4. site Administratief Centrum federale en Vlaamse Overheid

Het Administratief Centrum van de federale en Vlaamse overheid is gelegen tussen de Lijndraaiersstraat, Fortuinstraat, Vrijhavenstraat en Perronstraat. Ten zuiden van de site bevindt zich het voormalige militaire kazerne Bootsman Jonsen.

Ingevolge de reorganisatie van de overheidsdiensten bestaat de kans dat de activiteiten op de site op termijn geheroriënteerd worden.

De huidige bestemming is 'gemeenschaps- en openbare nutsvoorziening'

Zowel behoud van de huidige invulling van het plangebied (overheidsadministraties) als een nieuwe invulling als gemengd stedelijk woongebied wordt mogelijk gemaakt binnen dit planelement.

Gemengd stedelijk project met volgende maximale invulling: V/T: 1,5 met een gemengd programma inzake wonen en kantoren, mogelijke ondersteunende, kleinschalige handel en horeca.



## 7.5. site Hotel Melinda

Naast de site van het Administratief Centrum is Hotel Melinda gelegen. Deze zone is omwille van zijn hoge bebouwing uit de projectzone van het Administratief centrum gelaten. Op deze manier kan gerichter gezocht worden naar een passende oplossing voor mogelijkheden tot kwalitatieve afwerking van deze site.

Het reeds bebouwde gedeelte van deze site heeft een V/T van net meer dan 4,5. Als we op het resterende gedeelte een V/T van +/-1,5 willen toelaten komen we op een totale V/T van 3,5 uit. Dit maakt een sobere afwerking van het perceel ten aanzien van de groenzone, en Zinnialaan / Mercatorlaan mogelijk zonder te overdrijven.

# 8. Verklarende woordenlijst

## 8.1. Betrokken instanties

Directie ROWEM: Directie: Ruimtelijke Ordening, Wonen, Economie en Milieu, stedelijke administratie verantwoordelijk voor de opmaak van dit RUP

AGSO: Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende, heeft dit RUP opgemaakt in opdracht van het college.

GECORO: Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening, geeft advies op een RUP voor de plenaire vergadering en bundelt en behandelt de adviezen en bezwaren die tijdens het Openbaar Onderzoek zijn ontvangen.

### Definities

RUP: Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Opheffen van openbaar domein: dit komt niet voor in de inhoudelijke delen van het RUP, wel binnen de adviezen. Zoals het advies van de directie openbare werken stelt dient erover gewaakt dat 'indien de straten binnen projectzone II opgenomen worden

binnen een project dient wel rekening gehouden te worden met het opheffen van het openbaar domein en aanpassing van de riolering.'

planMER: milieueffectrapportage bij ruimtelijke plannen. De Europese richtlijn 2001/42/EG bepaalt welke plannen aan een milieueffectrapportage onderworpen moeten worden. Alle ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg (BPA) vallen onder het toepassingsgebied van deze richtlijn.

Concreet betekent dit dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet kiezen voor één van de volgende drie pistes:

- een milieueffectrapport (plan-MER) opstellen
- een 'verzoek tot ontheffing' aanvragen
- een 'onderzoek tot milieueffectrapportage (m.e.r.)' uitvoeren.

Bij dit RUP is een plan-MER opgemaakt. Dit rapport is goedgekeurd door de dienst MER van de Vlaamse overheid. Deze dienst toetst of het rapport gevolg geeft aan de opgestelde richtlijnen na publieke consultatie.

Doorsteken: Binnen zone II dienen 2 doorsteken voor trage weggebruikers te worden voorzien tussen de Slachthuiskaai en de Fregatstraat, het gaat hier om een verbinding (pad) voor trage weggebruikers.

Sokkelvolume: een laag met de grond verbonden gedeelte van het gebouw tot 3 bouwlagen dat verschillende hogere gebouwen met elkaar verbindt.

Groen 'resultaat': term gebruikt bij de behandeling van de adviezen tijdens de plenaire vergadering, met name de groene ruimte die wordt bekomen als we rekening houden met de bebouwde oppervlakten en de vereisten die we binnen dit RUP aan groen opleggen.

Mix van woningtypes: Deze mix wordt bedoeld zowel in functie van oppervlaktes van de woningen als in functie van de types van woningen, er dient met andere woorden te worden voorzien in voldoende variatie.

Groene dooradering: dit moet de doelstelling uit het GRS, om het Maria Hendrikapark voelbaar te maken tot aan de binnenstad, bewerkstelligen. We vragen hier een zekere publieke toegankelijkheid van de projectzone met een voelbare link naar het Maria Hendrikapark of de Mercatordokken en zicht op groen binnen of aansluitend op de projectzone.

A-locatie: term gebruikt voor locaties met optimale bereikbaarheid per openbaar vervoer op nationaal, regionaal, stadsgewestelijk en

lokaal niveau, waarbij de bereikbaarheid per auto van ondergeschikt belang is en de aanwezigheid van voorzieningen bijdraagt aan een aantrekkelijke verblijf- en werkomgeving.

## 9. Aanpassingen na plenaire vergadering

### 9.1. overlopen van adviezen instanties en toelichting plenaire vergadering

Advies	Verwerking in RUP
Provincie West-Vlaanderen	
De planMER procedure dient volledig te worden afgerond voor het RUP voorlopig vastgesteld kan worden.	ok
In het GRS wordt geen afweging gemaakt rond hoogbouw in de stad. Het RUP neemt een visie rond hoogbouw op, maar deze wordt niet afgewogen t.o.v. de aanpalende jachthaven, station en historische stad. De hoogte van 'De Mast' zou in het document als referentie worden genomen wat een te beperkte invalshoek is gezien de impact op de hele stad en verder.	De Mast wordt louter illustratief weergegeven als bestaande toestand binnen de schema's in de bundel.  > Hoogte gekozen op basis van nabijheid station (A-locatie), Mercatordokken (open ruimte) en afwezigheid van hinder bij woonpercelen.  >afweging tav jachthaven, station, historische stad: op detailniveau

	RUP, architecturale invulling gebeurt achteraf.  >elementen uit GRS aangehaald om verdichting op deze plek te motiveren
Inzake de gekozen functies dient duidelijk te zijn in welke verhoudingen deze zich zullen voordoen om de effecten op de omgeving correct te kunnen inschatten.	De geschatte verhouding staat in TN en MER, maar is niet verordenend opgenomen omdat hier de nodige flexibiliteit wordt voorzien.
In schriftelijk advies: er wordt een mix van functies vooropgesteld zonder hiervoor normen op te nemen. Hierdoor is niet duidelijk wat de verhouding tussen wonen, kantoren, handel en horeca zal zijn, wat belangrijk is om de impact van deze ontwikkelingen ten aanzien van het bestaande voorzieningenapparaat in kaart te brengen. Deze verhouding zal bovendien belangrijk zijn voor de effecten op mobiliteit en het parkeren. Het is niet duidelijk in het RUP welk programma er wordt afgewogen in de plan-MER.	In het MER is het worst case scenario onderzocht en aanvaardbaar bevonden. Aangezien de maatschappelijke noden voortdurend wijzigen is het niet opportuun deze verordenend in het RUP op te nemen.  Er is gebleken dat wonen de minst belastende bestemming is. Handel en horeca zorgen dan weer voor de noodzakelijke dynamiek binnen een A-locatie.
Visie-elementen met een grote visuele en/of functionele impact dienen deel uit te maken van een	



afweging op een ruimere schaal dan het plangebied zelf. Indien dergelijke ontwikkeling bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet voorzien kon worden, is het aangewezen dergelijk afweging alsnog op te maken om ad-hoc beleid te voorkomen. De deputatie betreft het dan ook dat de opmaak van dit RUP niet past binnen een hoogbouwvisie voor het hele grondgebied van Oostende.	Het GRS biedt hier wel degelijk houvast, dit wordt duidelijker gemaakt in de toelichtingsnota.
De voorschriften bieden onvoldoende garantie om het gehele proces ruimtelijk kwalitatief te kunnen sturen:	
De bouwhoogte wordt bepaald aan de hand van V/T index en bouwlagen. Er wordt tegelijk gesteld dat hiervan kan afgeweken worden voor handel en horeca. Dit heeft een impact op de totale hoogte. Er moet duidelijk gemaakt worden wat het maximum kan zijn.	Voor de gelijkvloerse verdieping kan afgeweken worden en een bouwhoogte van 5m gerealiseerd worden, dit is niet in functie van handel en horeca maar is voor alle functies gelijk
Als wordt gesproken over het afstemmen van de hoogte op de waardevolle panden in de omgeving is dit niet meer dan de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en	Ook wanneer voorschriften van een RUP van toepassing zijn moet de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening gebeuren voor het verlenen van een vergunning. Het

dus nietszeggend.	RUP biedt hier dan een leidraad. Een zinsnede zoals geciteerd herinnert de aanvrager er op een directe wijze aan dat de arcering geen vrijgeleide is voor het volledig bezetten van een terrein.
Hoogbouw wordt gemotiveerd vanuit de doorwaadbaarheid. Deze intentie wordt niet afdwingbaar gemaakt. Als de gebouwen met een sokkelvolume kunnen worden verbonden worden deze planopties uitgehold. Het 'open ruimte'-gevoel wordt gehypothekeerd.  Het is aangewezen een maximum bezettingspercentage of een minimum groene ruimte op te nemen.	Doorwaadbaarheid is een kwalitatief criterium waaraan een ontwerp moet worden getoetst. De mogelijkheid van een sokkelvolume doet geen afbreuk aan dit kwalitatief criterium.  Binnen de voorschriften voorzien we hiervoor geen minimaal percentage groen binnen de projectzones, maar wel kwalitatieve voorschriften die deze dooradering moeten bewerkstelligen. Een minimaal percentage is immers nog geen garantie op een daadwerkelijke realisatie van deze doelstelling (bijvoorbeeld bij een achteruitbouwstrook van 5m kan een hoog % groen bekomen worden zonder bij te dragen tot de doelstelling)
Het parkeren gebeurt 'bij voorkeur' ondergronds. Dit is weinig afdwingbaar. Hier moet voldoende aandacht gaan naar gebundelde	Bundelen als alternatief en bindend voorschrift opgenomen

parkeervoorzieningen, ook als het bouwfysisch niet mogelijk zou zijn.	
Er is onduidelijkheid over de term 'residentiefunctie'.	Het gaat hier over serviceflats. Dit zal verder worden verduidelijkt in de voorschriften.
De norm voor fietsparkeren bij horeca is laag, zeker gezien de A-locatie van de site.	Fietparkeren opgetrokken tot 5/100m <sup>2</sup> horeca
Voor de zone multifunctioneel stedelijk wonen worden geen parkeernormen opgenomen, voor de strategische projecten wel.  De normen worden best verder onderbouwd en gemotiveerd.	De parkeernorm uit planMER is richtlijn voor de projectzones, fiets hogere norm gekozen cfr nieuwe verordening in opmaak.  In de zones waar niet gebundeld gebouwd wordt is het beter project per project te kijken wat zinvol is.
Voor openbaar domein en openbaar groen wordt quasi hetzelfde voorschrift gebruikt. Hier biedt de omschrijving 'alles wat de attractiviteit van de omgeving kan verhogen' te ruime ontwikkelingsmogelijkheden.	Het onderscheid wordt gemaakt om aan de Oostendenaar duidelijk te maken dat de stad de groene inrichting wil behouden, ook de andere zones voor openbaar domein kunnen groen ingericht worden, maar binnen de zone voor openbaar groen is deze wens explicieter gesteld. Er bestaan ideeën om ondergrondse parkings langs de Verenigde Natiënlaan te voorzien, dit moet bijvoorbeeld wel

	mogelijk zijn.
Binnen artikel 1 komt de grafische weergave niet overeen met de tekstuele weergave.  Voorschrift met betrekking tot de bouwdiepte is verwarrend.	Deze elementen zijn gescreend op leesbaarheid.
Bij de overdrukzone kan over de volledige bouwdiepte gebouwd worden 'voor zover de bestaande en ruimtelijke context dit verantwoorden', hetgeen weer niet afdwingbaar is	Ook wanneer voorschriften van een RUP van toepassing zijn moet de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening gebeuren voor het verlenen van een vergunning. Het RUP biedt hier een leidraad. Een zinsnede zoals geciteerd herinnert de aanvrager er op een directe wijze aan dat de arcering geen vrijgeleide is voor het volledig bezetten van een terrein.
De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens de richtlijn nog niet werden overgemaakt.	ok
Voorwaarden: plan-MER dient goedgekeurd te zijn voor het RUP voorlopig kan vastgesteld worden. De planopties mbt hoogbouw en programma dienen onderzocht op schaal van Oostende.	Ok  Een RUP is niet het instrument om te bepalen waar in Oostende hoogbouw moet kunnen, het GRS is dat wel. Dit werd verder verduidelijkt.

Ruimte Vlaanderen	
Een opgave van het RUP Stedelijke Economische verweving ontbreekt bij de op te heffen bepalingen.	Ok, toegevoegd.
Een overzicht van de conclusies uit de planMER dient opgenomen te worden bij de decretale bepalingen.	Dit is nu opgenomen bij decretale bepalingen en niet meer in de toelichtingsnota.
Het RUP is niet in Zeehavengebied gelegen, wel binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied, maar niet binnen een deelzone. Dit is nu niet volledig duidelijk weergegeven.  Het voorliggend plan is in overeenstemming met het stedelijk gebiedsbeleid bepaald vanuit het RSV	Dit werd verduidelijkt
In het GRS komt de visie duidelijk naar voor om het Maria Hendrikapark te verankeren in de bestaande stedelijke structuren. Er moet worden gezocht naar een grotere structurele samenhang van het park en de stad. In de toelichtingsnota wordt gesteld dat het de visie van de stad is om het Maria Hendrikapark tot aan de Mercatordokken door te trekken en	

dat deze groene verbinding voor een deel binnen de bbeouwbare zones zal moeten worden gerealiseerd. De principes van groene dooradering worden onvoldoende doorvertaald in het RUP. De SV bieden geen garantie dat deze zal of kan worden gerealiseerd. Als men met sokkels wenst te werken, kan de vraag gesteld worden hoe deze groene dooradering moet gerealiseerd worden.	Dit werd nagekeken en genuanceerd
Een visie op hoogbouw, hoe met de skyline van Oostende wordt omgegaan, ontbreekt.	Aangevuld binnen de reikwijdte van een RUP
Wat is de concrete invulling van het projectgebied? Als er ontwerpend onderzoek gebeurt over een hogere V/T dan voorzien in het RUP, waarom dan niet over een lagere V/T?	Wat de concrete invulling van de projectzones zal zijn is nu niet te voorspellen. Het RUP zorgt wel voor een kader waarbinnen op een kwalitatieve manier met deze onzekerheden kan worden omgegaan.
De opmerkingen werden ook geformuleerd naar aanleiding van de opmaak van het planMER. De mogelijke effecten van de hoogbouw moeten grondig bestudeerd worden. Bij mogelijk negatieve effecten dient te worden	Het worst case scenario is onderzocht binnen de planMER, hier is gebleken dat de hinder aanvaardbaar is  Dienst mer in haar advies: De voorgestelde milderende maatregelen die voorgesteld zijn

teruggekoppeld naar Ruimte Vlaanderen.	tijdens de milieubeoordelingsprocedure zijn voldoende vertaald in het RUP.
De stedenbouwkundige voorschriften worden gekenmerkt door een vrij ruime interpreteerbaarheid en staan soms haaks op bepaalde ambities die men wenst te realiseren.	
Er wordt gesteld dat voor zone II de hoogte met respect voor de inpassing in functie van de waardevolle panden in de omgeving moet gebeuren. Wat men hieronder verstaat en hoe dit geïnterpreteerd moet worden is niet duidelijk en is voor interpretatie vatbaar.	Ook wanneer voorschriften van een RUP van toepassing zijn moet de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening gebeuren voor het verlenen van een vergunning. Het RUP biedt hier dan een leidraad. Een zinsnede zoals geciteerd herinnert de aanvrager er op een directe wijze aan dat de arcering geen vrijgeleide is voor het volledig bezetten van een terrein.
Voorwaarden: De principes inzake structurele verankering tussen park en stad moeten meer ingekapseld worden in het RUP. Kwalitatief ontwerpend onderzoek met het oog op de concrete invulling van de projectzones met bijzondere aandacht voor de te ontwikkelen skyline en de omgeving is	Duidelijke inpassing GRS en verankeren visie ruimere omgeving  Wat in de projectzones concreet zal gebeuren ligt nog niet vast. Er is een kwalitatief onderzoek gebeurt om na te gaan hoe een kwalitatief project kan ontstaan. In het kader van een concrete vergunningsaanvraag zal moeten

aangewezen.	aangetoond worden waarom welke keuzes inzake positionering en bouwhoogte gemaakt zijn. Inpassing binnen de skyline en omgeving is toegevoegd binnen de mogelijkheden van het RUP en de kennis voorhanden op vandaag.
Bloso	
Gunstig:  Nieuwe impuls in de wijk  Verder gewerkt op principes uit GRS  De zone waar het skatepark gelegen is wordt herbestemd van parkgebied naar recreatiezone.	
MER Vlaanderen	
Dienst Land- en bodembescherming: geen opmerkingen	
Dienst Mer: De plan-MER-procedure van dit RUP is nog niet afgerond. De goedkeuring moet uiterlijk bij de voorlopige vaststelling gegeven zijn. De voorgestelde milderende maatregelen die voorgesteld zijn	Ok



<p>tijdens de milieubeoordelingsprocedure zijn voldoende vertaald in het RUP.</p> <p>Er wordt opgemerkt dat er een verschil is in definitie van hoogbouw in beide documenten.</p> <p>Als het plan wijzigt in een volgende procedurestap dient erop te worden toegezien dat aanpassingen voldoende gevat worden door de lopende planMER-procedure. Indien niet dient de planMER aangepast aan de wijziging.</p>	<p>Is gewijzigd in planMER</p>
Gecoro	
<p>1 lid haalde de hoge V/T van 4,5 aan en stelde dat een V/T van 4 beter te verantwoorden is.</p>	
<p>2 leden halen aan dat gewaakt dient te worden dat de V/T van projectzone III niet te zwaar belast mag worden door de bebouwing van Hotel Melinda.</p>	<p>Hotel melinda is in afzonderlijke zone geplaatst, met afzonderlijke V/T</p>
Belgocontrol	
Geen bezwaar	

Luchthaven Brugge-Oostende	
<p>Advies ikv planMER</p>	<p>Voorwaarde om in overleg te gaan met de luchtvaart was reeds toelichtend (bij de voorschriften) in RUP vermeld.</p>
ANB	
<p>Geen opmerkingen</p>	
Wonen Vlaanderen	
<p>In de beschreven basisvisie vinden we verwijzingen die een ambitie verwoorden om verbinding van het gebied met de stad te realiseren (sluitstuk, visuele relatie, één verhaal, dooradering, verbindende assen ...).</p> <p>In de verordenende voorschriften vinden we daar echter bitter weinig van terug. Het vereisen van inrichtingsstudies is o.i. een goed instrument maar het RUP tekent veel te weinig krijtlijnen uit om de gestelde ambities ook af te kunnen dwingen in verdere ontwikkelingen. De toegelaten bouwdieptes en bezettingsgraden krijgen bijvoorbeeld geen spiegelbeeld in</p>	

<p>minimale vereiste oppervlaktes aan groen, openbare –doorwaadbare-ruimtes. Bij de aanleg van het publiek domein worden wel doorsteken vermeld, maar we zien geen verordenende minimale vereisten. Er is m.a.w. een onevenwicht tussen de mogelijkheden die er zijn voor hoogbouw tov de vereisten aan de resterende ruimte.</p>	<p>Groen is enkel als kwalitatieve voorwaarde opgenomen, de bezetting en deze kwalitatieve vereiste gaan wel uit van een groen 'resultaat'.</p> <p>Binnen zone II zijn doorsteken verordenend opgenomen.</p>
<p>Het ontwerp RUP laat heel grote verdichting door hoogbouw toe. Het is niet duidelijk hoe deze verdichting past in een totaalbeeld dat men met Oostende voor ogen heeft. Het bouwprogramma (3000 woningen) dat in het woonplan wordt vermeld, lijkt de hoge ambities voor Hazegras te ondersteunen, doch stellen we ons vragen over de relatie met andere ontwikkelingen in Oostende. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk hoe de ambitie in het bouwprogramma om 20% van het totaal pakket als sociaal wonen te voorzien, in dit gebied (gedeeltelijk) mee gerealiseerd kan worden. Er zijn geen voorschriften om sociaal wonen te verankeren op Hazegras, wat meteen kan betekenen dat andere gebieden een veel grotere</p>	<p>Zie woonplan bis</p>

<p>opdracht zullen meekrijgen. Op dit vlak willen we meer zicht krijgen op de visie van de stad hoe het totale Oostendse bouwprogramma (inclusief het sociaal programma) zich verhoudt met de toekomstige projecten op Hazegras.</p>	<p>Na het vernietigen van de betreffende artikels uit het Grond en Pandendecreet is er geen instrument meer om sociale woningen af te dwingen.</p> <p>Bovendien bevat de Hazegraswijk reeds veel sociale woningen : GdSdNlaan/Vrijhavenstraat, hoek Perron/Fortuinstraat, Fregatstraat, gepland project Lijndraaiersstraat.</p>
<p>Voorwaarden: meer duidelijkheid over de relatie van dit project met andere grote ontwikkelingen in de stad en het verbindende van dit gebied meer verankeren in verordenende voorschriften.</p>	<p>Zie woonplan bis</p>
<p>Mobiliteit en AWV</p>	
<p>In verband met de ontwikkeling van het stationsproject en het weghalen van de tramlus uit de wijk: bezorgdheid vele tramspoor kruisingen op kruispunt Leopold III-laan / Natiënkaai/ Brandariskaai. Veiligheid ernstig in gedrang voor voetgangers, fietsers en autoverkeer. &gt; ook toevoegen aan bedreigingen bij SWOT</p>	<p>Dit gaat over het stationsproject maar wordt meegenomen.</p>

Vraag naar parkeren op eigen terrein voor alle zones (algemeen voorschrift).	Binnen de projectzones wordt de norm in planMER bepaald. In de zones waar niet gebundeld gebouwd wordt is het beter project per project te kijken wat zinvol is.
Fietsers- en voetgangersoversteken op gewestwegen dienen beperkt te blijven tot de bestaande kruisingen.	Hierbij werd opgemerkt dat de eerste stappen reeds gezet zijn om de gewestweg (Leopold III-laan) over te dragen naar de stad.
In het document wordt nog verwezen naar een knip voor verkeer ter hoogte van de Slimmersdreef. Hierbij dient gewaakt te worden op het parkeerzoekend verkeer dat Hazegras kan belasten indien dit niet voldoende doordacht gebeurt. De routegeleiding naar de stationsparking dient zeer duidelijk te zijn.	Dit klopt. Het betreft hier echter een inpassing van informatie uit andere plannen en geen visie voor het RUP.
Enkele opmerkingen geformuleerd voor planMER worden herhaald	Worden opgenomen in planMER en bijgevolg ook in conclusies RUP
De zones openbaar domein en openbaar groen zijn vrij algemeen en gelijklopend.	Het onderscheid wordt gemaakt om aan de Oostendenaar duidelijk te maken dat de stad de groene inrichting wil behouden, ook de andere zones voor openbaar domein kunnen groen ingericht worden, maar binnen de zone voor openbaar groen is deze wens

	explicieeter gesteld. Er bestaan ideeën om ondergrondse parkings langs de Verenigde Natiënlaan te voorzien, dit moet bijvoorbeeld wel mogelijk zijn.
De Lijn	
De Goedewindhelling is niet toegankelijk voor voetgangers en fietsers.	Dit klopt. Het betreft hier echter een inpassing van informatie uit andere plannen en geen visie voor het RUP.
VMM	
Niet bevoegd	
Directie openbaar domein stad Oostende	
Indien de straten binnen projectzone II opgenomen worden binnen een project dient wel rekening gehouden te worden met het opheffen van het openbaar domein en aanpassing van de riolering.	Ok
Ruimtelijke Ordening stad Oostende	
Een visie rond hoogbouw voor Oostende is inderdaad nodig.	Er is een kwaliteitskamer opgericht. Deze zal zich bezig houden met oa een visie op de skyline van de stad

	Oostende en zal ontwerp en onderzoek implementeren die kan verankerd worden in projecten. Bij het RUP Hazegras hebben zij beslist om een trajectbegeleiding aan te bieden aan de ontwerpers van de projectzones via werkgroepen.
Directie Kinderopvang, Jeugd, Onderwijs en Sport	
Er is een ontwerp klaar voor de (verdere) herinrichting van de Velodroom maar deze werden geparkeerd wegens onvoldoende budget beschikbaar. Het is echter niet aangewezen dat het RUP een eventuele toekomstige uitvoering hypothekeert.  De problemen met voorliggende RUP m.b.t. Velodroom zijn (samengevat) de volgende:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bezettingscoëfficiënt max 5 % is onvoldoende (voorstel 10 % of geen vermelden)</li> <li>• bij kleinschalige infrastructuur ook vermelden dat BBQ kan</li> <li>• tegenstrijdigheid tss</li> </ul>	De totale bezetting (incl bestaande gebouwen) bedraagt 2,8%. De vermelde 5% zal dus ruim voldoende zijn om te voorzien in de noden. Gezien het om een groot open terrein gaat is 5% vrij behoorlijk.  Ok

"voorkomen" van gebouwen en oprichting van gebouwen (punt 3)	het gaat hier om de verschijningsvorm (voorkomen), niet om het vermijden van gebouwen. Dit is een gangbare uitdrukking binnen RUP's
"reconversie speelpleintje" niet meer aan de orde want speelpleintje is al aantal jaar geleden weg genomen  Vraag tot vermelding (algemeen) van kindvriendelijkheid.	ok  Hier wordt niet op ingegaan gezien kindvriendelijkheid (en in het algemeen gezinsvriendelijkheid) een vanzelfsprekend is
Onroerend erfgoed (advies na de plenaire vergadering)	
	De opmerkingen van onroerend erfgoed zijn niet correct. Art 6.4.1 luidt als volgt: De zakelijkrechthouders en gebruikers van een beschermd goed behouden het in goede staat door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken. Art. 6.4.3: Het is verboden beschermde goederen te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of andere handelingen te stellen die de erfgoedwaarde ervan aantasten.
Beschermd erfgoed: wordt in de voorschriften niet vermeld waardoor	Het erfgoeddecreet bepaalt nergens dat beschermingsbesluiten moeten



<p>de direct werkende normen uit Onroerenderfgoeddecreet worden geschonden. De aanvaardbare uitbreidingsmogelijkheden voor de beschermde monumenten worden niet afgetoetst. Gelieve op plan aparte zones te maken voor de beschermde monumenten. Deze vermelden bij de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen. Te onderzoeken wat de werkelijke aanvaardbare bouwhoogtes en bouwdieptes zijn in plaats van uit te gaan van afbraak en nieuwbouw.</p>	<p>door vertaald worden in voorschriften horend bij een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit zou immers impliceren dat indien een beschermingsbesluit wordt opgeheven of aangepast het toch blijft doorleven in het RUP. Het staat een lokaal bestuur uiteraard vrij om beschermingsbesluiten over te nemen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen als zij van oordeel zijn dat bovenop het Vlaams beschermingsbesluit een lokale verankering wenselijk/noodzakelijk is.</p>
<p>Inventaris bouwkundig erfgoed: Er wordt geen vermelding noch evaluatie voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften. We adviseren om voor alle inventarisitems een evaluatie te maken en te vertalen in gedifferentieerde stedenbouwkundige voorschriften.</p>	<p>Met betrekking tot het geïnventariseerd erfgoed geldt art 4.1.9 van het erfgoeddecreet. Dit heeft echter enkel betrekking op een 'aan een openbaar onderzoek onderworpen en vastgesteld inventaris'. In Vlaanderen tot op vandaag onbestaand. Het lokaal bestuur kan bepalingen opnemen die de inventaris verankeren in een gemeentelijk RUP en eventueel strengere voorwaarden opleggen dan wat de VCRO voorziet. Gezien een RUP onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek, wat voor de inventaris tot op vandaag niet is gebeurd, krijgt het meer</p>

	<p>democratisch draagvlak en kunnen pas wijzigingen worden doorgevoerd na het doorlopen van een volledig nieuwe procedure.</p>
<p>Schorsingsmogelijkheid gezien strijdig met direct werkende normen van andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening.</p>	

## 9.2. Opmerkingen na toelichting burgemeester en schepenen

Zone delhaize: geen specifieke hoogte (dus 4BL): Perronstraat is smalle straat, willen tegelijk niet de indruk wekken dat er een project op deze zone moet komen. De bestaande hoogte wordt hier als maximum aangehouden, gelet ook op de contractuele bepalingen die zijn vastgelegd in de akte.

Ondergrondse inname (kelders, parkeergarages) van het openbaar domein in functie van de openbare of aanpalende bestemmingszone wordt toegestaan rekening houdend met de technische randvoorwaarden en in nauw overleg met de wegbeheerder van het desbetreffende gedeelte.

De grenzen van het plangebied worden in detail aangepast conform het plannenregister

# 10. Aanpassingen na openbaar onderzoek

## 10.1. overlopen van adviezen instanties, bezwaren en opmerkingen door de gecoro

Advies van de Provincie West-Vlaanderen (doc 1)
<p>KORTE SAMENVATTING OPMERKING</p> <p>Het is noodzakelijk dat voorschriften helder en eenduidig zijn.</p> <p>Om de voorschriften zo flexibel mogelijk te houden wordt verkeerdelijk geargumenteed dat vergunningsaanvragen toch nog moeten getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening en een afweging dus dan ook nog kan. Dit is juridisch niet correct. De Raad van State is hierover zeer duidelijk. Het zijn immers de voorschriften zelf die bepalen wat de goede ruimtelijke ordening in een bepaald plangebied is.</p>
<p>ADVIES GECORO</p> <p>De Gecoro stelt voor om de zin '<i>voor zover de bestaande en ruimtelijke context dit verantwoorden</i>' te schrappen omdat dit overbodig is. Alle overige wetgeving (burgerlijk wetboek,...) blijft van toepassing en biedt voldoende garanties zonder hierover in het RUP iets te vermelden.</p> <p>Voor wat betreft de zinsnede '<i>respect voor de inpassing in functie van de waardevolle panden in de omgeving</i>' meent de Gecoro dat het aangewezen is dat de ontwerper zoekt naar een geschikte gabariet-regel</p>

om zo meer duidelijkheid te scheppen.

Wanneer het gaat over de kwalitatieve criteria die beoordeeld worden binnen een globale inrichtingsstudie, wordt voorgesteld om bepaalde delen die nu toelichtend worden vermeld beter verordenend vast te leggen, zodat een sluitend juridisch kader ontstaat.

### KORTE SAMENVATTING OPMERKING

Overeenstemming met het PRS-WV

Het RUP voldoet aan de algemene uitgangsprincipes van het PRS-West-Vlaanderen.

### ADVIES GECORO

De Gecoro neemt akte dat het RUP voldoet aan de algemene uitgangsprincipes van het PRS.

### KORTE SAMENVATTING OPMERKING

Overeenstemming met het GRS Oostende

GRS: geen afweging hoogbouw in de stad. RUP: visie hoogte gebouwen, op basis van hoogte mast, te beperkt. Niet afgewogen t.o.v. jachthaven, station, historische stad.

Ontwikkeling bij opmaak GRS niet voorzien; afweging maken.

#### ADVIES GECORO

De toevoegingen aan het RUP na de plenaire vergadering verantwoordt voldoende waarom specifiek op de locatie van de Hotelschool met een hoge dichtheid kan gebouwd worden. Volgens de Gecoro is dit een aanvaardbare basis en wordt geoordeeld dat hieromtrent geen bijsturing dient te gebeuren.

#### KORTE SAMENVATTING OPMERKING

Mix van functies zonder normen op te nemen (onduidelijk wat verhoudingen zullen zijn), dit is belangrijk om de impact van deze ontwikkelingen ten aanzien van het bestaande voorzieningenapparaat in kaart te brengen.

Als repliek op het advies op het voorontwerp werd gesteld dat de verhoudingen niet verordenend vastgelegd worden om zo de nodige flexibiliteit te voorzien en dat in de plan-MER het worst-case-scenario onderzocht werd. Als dit niet verordenend vastgelegd wordt kan men evenwel niet zeker zijn dat het programma binnen dit worst-case-scenario blijft. Net daarom dient bepaald te worden binnen welke randvoorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

#### ADVIES GECORO

In het planMER werd het "*worst case scenario*" onderzocht (een project met zo hoog mogelijke impact). Aangezien dit planMER is goedgekeurd met de conclusie dat de impact voor het project en de omgeving beperkt is wordt aangenomen dat dit correct is.

Bovendien moeten stadsontwikkelingsprojecten daarnaast aan een

projectMER of -screeningsnota te worden onderworpen waarin opnieuw wordt aangetoond of de impact aanvaardbaar is.

De Gecoro meent dus dat het RUP hieromtrent niet moet bijgestuurd worden.

#### KORTE SAMENVATTING OPMERKING

Inhoudelijke aandachtspunten

De voorschriften m.b.t. de bouwhoogte zijn niet eenduidig. Er wordt beargumenteerd dat de afwijking tot 5m enkel op de gelijkvloerse verdieping kan. Dit is niet correct. Na de alinea staat er namelijk het volgende: "bij hoogbouw kan hier eveneens van worden afgeweken aangezien hogere constructiehoogtes van toepassing zijn en handel- en horecafuncties een hogere bouwhoogte vereisen".

Deze afwijkingmogelijkheid holt de andere bepalingen volledig uit aangezien het in dit RUP voornamelijk over hoogbouw gaat en deze bepaling van toepassing is op alle bouwlagen.

#### ADVIES GECORO

De Gecoro stelt voor de alinea's betreffende de hoogbouw niet bij de algemene voorschriften te laten staan omdat dit dan ook van toepassing kan zijn op hogere bebouwing die niet binnen de projectzones vallen (bijvoorbeeld bij 7 bouwlagen).

Aanvullend kan een voorschrift toegevoegd worden bij de projectzones om te kunnen afwijken van de hoogte bij hoogbouw.

#### KORTE SAMENVATTING OPMERKING

De doorwaadbaarheid van het gebied wordt slechts aanzien als een kwalitatief criterium voor de toetsing van het ontwerp.

Dit is vreemd aangezien de hoogbouw net verantwoord wordt vanuit deze doorwaadbaarheid.

Er wordt verder gesteld (pag 67) dat een minimum percentage groen nog geen garantie biedt op de doelstelling. Dit is inderdaad correct. Het is net daarom dat dergelijke criteria afdwingbaar moeten zijn.

De mogelijkheid om overal sokkelvolumes te voorzien vormt wel degelijk een hypotheek op deze doorwaadbaarheid. Op welke wijze gaat met hier de doorwaadbaarheid en het ruimtegevoel tussen de hoogbouwvolumes kunnen afdwingen?

#### ADVIES GECORO

De Gecoro neemt er akte van dat de kwalitatieve randvoorwaarden verordenend zijn opgenomen in het RUP. Een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning met een inrichtingsstudie moet voldoen aan de in het RUP vastgelegde criteria om vergund te kunnen worden.

De Gecoro stelt voor in de voorschriften een minimumpercentage van 30% publieke ruimte op te nemen (vooral in functie van het vertoeven) en bijkomend toelichtend te concretiseren hoe de groene dooradering gerealiseerd kan worden. Op die wijze zal ook de doorwaadbaarheid afdwingbaar worden.

#### KORTE SAMENVATTING OPMERKING

Daarnaast kan deze gelijkvloerse ruimte verder gehypothekeerd worden door parkeerplaatsen. Hierover wordt enkel toelichtend bepaald dat dit 'bij voorkeur' ondergronds dient te gebeuren. De kwaliteit van de (semi)publieke gelijkvloerse ruimte is niet gegarandeerd.

Het lijkt dan ook aangewezen een maximum bezettingspercentage of een minimum groene ruimte op te nemen. Als alternatief voor ondergronds parkeren kan bijvoorbeeld ook collectief parkeren in de hoogte voorzien worden.

#### ADVIES GECORO

De Gecoro neemt akte dat het gebundeld parkeren verordenend in het RUP is verankerd, de wijze waarop niet.

Omdat collectief parkeren in de hoogte tot de mogelijkheden behoort, stelt de Gecoro voor, naast het ondergronds parkeren, ook deze mogelijkheid te verankeren in de stedenbouwkundige voorschriften.

#### KORTE SAMENVATTING OPMERKING

Voor het openbaar domein en openbaar groen wordt quasi hetzelfde voorschrift gebruikt. Het is niet duidelijk op welke manier een quasi identiek voorschrift duidelijkheid verschaft. Daarnaast beidt de omschrijving 'alles wat de attractiviteit van de omgeving kan verhogen' te ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Dit kan aanleiding geven tot ongewenste ontwikkelingen. Zijn hier bijvoorbeeld permanente recreatieve installaties of horecavoorzieningen mogelijk?



## ADVIES GECORO

Na de plenaire vergadering werd geargumenteed waarom niet gekozen is voor opname van de zone voor openbaar groen binnen de zone voor openbaar domein, en werd een gedeelte toegevoegd om de groene bestemming te benadrukken.

De Gecoro oordeelt dat dit voldoende is.

## KORTE SAMENVATTING OPMERKING

De voorschriften worden best nog eens gescreend op hun leesbaarheid. Zo lijken er soms delen van zinnen te ontbreken of staan er tegenstrijdigheden. Zo is er bij art. 1 het voorschrift m.b.t. de bouwdiepte heel verwarrend. Er wordt een maximum bouwdiepte van 17m vastgelegd, alsook een bezetting van 100%.

## ADVIES GECORO

De Gecoro stelt voor overbodige delen in de voorschriften te schrappen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de bouwdiepte algemeen( het hoofdgebouw) en de gelijkvloerse verdieping. De Gecoro vraagt meer duidelijkheid te verschaffen over de term 'hoofdgebouw'.

## KORTE SAMENVATTING OPMERKING

De zin "*Bij percelen minder dan 10m kan 100%, voor bredere percelen kan deze 100% over een breedte van 10m.*" is onduidelijk.

## ADVIES GECORO

De Gecoro meent dat dit voldoende duidelijk is.

## KORTE SAMENVATTING OPMERKING

En bij de overdruk (gestreept) kan over de volledige bouwdiepte gebouwd worden '*voor zover de bestaande toestand en ruimtelijke context dit verantwoorden*', hetgeen onvoldoende afdwingbaar is (cf opmerking Raad van State).

## ADVIES GECORO

De Gecoro stelt voor de zinsnede '*voor zover de bestaande toestand en ruimtelijke context dit verantwoorden*', te schrappen aangezien dit onvoldoende afdwingbaar en voor onduidelijkheid kan zorgen.

## KORTE SAMENVATTING OPMERKING

De deputatie stelt vast dat de digitale documenten niet werden overgemaakt.

## ADVIES GECORO

Deze documenten werden door de stedelijke administratie digitaal overgemaakt. Van het downloaden van de bestanden is ook een bevestiging ontvangen.

De Gecoro suggereert om de stukken die dit aantonen bij het dossier te voegen.

#### Advies van Ruimte Vlaanderen (doc 2)

##### KORTE SAMENVATTING OPMERKING

De principes van groene dooradering zijn te vrijblijvend in het RUP doorvertaald. Dit moet worden verduidelijkt en scherper gesteld in de stedenbouwkundige voorschriften.

##### ADVIES GECORO

De Gecoro stelt voor om ook dezelfde argumentatie te gebruiken zoals vermeld in de behandeling van dezelfde opmerking dat eveneens voorkomt in het advies van de Provincie West-Vlaanderen (zie hoger).

Ook voor alle andere opmerkingen in het advies van Ruimte Vlaanderen wordt verwezen naar het Gecoro advies over de opmerkingen van het Provinciebestuur West-Vlaanderen (doc 1)

De Gecoro stelt vast dat de bezwaren sub 3 en sub 4 zijn ingediend in de voorgeschreven vorm en binnen de termijnen gesteld in het VCRO. Deze bezwaren zijn derhalve ontvankelijk en maken integraal deel uit van het proces verbaal van het openbaar onderzoek.

Aangaande de inhoud van deze bezwaren beslist de Gecoro het volgende:

#### Pol De Grave en Gertrude Verschuren (doc. 3 en 4)

##### Gezamenlijke punten

##### KORTE SAMENVATTING PUNT

Bij de verschillende projectzones (I tem IV) staan geen verhoudingen tov verschillende functies, bv wonen, horeca, kantoren, handel etc...

##### ADVIES GECORO

De Gecoro stelt voor dezelfde argumentatie te gebruiken zoals voorgesteld bij de behandeling van de gelijkaardige opmerking in het advies van de Provincie. Een aanpassing van het RUP is dus niet nodig.

##### KORTE SAMENVATTING PUNT

Op de bijhorende grafische kaart bij RUP Hazegras zijn de plangrenzen onduidelijk. Bv bij de spoorwegbrug – verlengde deel Graaf de Smet de Nayerlaan.

##### ADVIES GECORO

Ter hoogte van de vermelde punten komt de grens van het Rup inderdaad niet overeen met een perceelsgrens. Op de bewonersvergadering is ook al uitgelegd dat de grens van het plan gebaseerd is op de grafische

begrenzing van het op heden nog vigerend bijzonder plan van aanleg. De plangrens steunt dus eerder op een juridische onderlegger.

De Gecoro bevestigt de stelling geuit door de ontwerper tijdens de bewonersvergadering en meent dat het Rup op dit punt niet moet worden aangepast.

#### KORTE SAMENVATTING PUNT

Nergens is een maximaal bezettingspercentage / minimaal groenruimtepercentage gevonden. Hoe kan je dan eventuele effecten-ingrepen op de omgeving correct inschatten? Totale oppervlakte van 23,80 ha!

#### ADVIES GECORO

De Gecoro stelt voor in analogie met de behandeling van gelijkaardige opmerkingen in het advies van de Provincie, dezelfde argumentatie te hanteren om dit argument te behandelen : (zijnde o.a. minimaal groenpercentage, groene doorwaadbaarheid).

In de voorschriften zijn maximale V/T indexen vastgelegd die het maximale programma bepalen. De effecten van het mogelijke programma op de omgeving werden ingeschat in een planMER.

De Gecoro meent dan ook dat geen aanvullende aanpassingen dienen te gebeuren dan deze reeds gesteld in de gelijkaardige opmerkingen van de documenten sub 1 en 2.

#### KORTE SAMENVATTING PUNT

Er bestaan ideeën om ondergrondse parkings te voorzien langs de Verenigde Natiënlaan.

Nu al hoogstammige bomen gekapt situatie 20 december 2015! Waar en in welke zones zijn er nog parkings voorzien?

#### ADVIES GECORO

De Gecoro verduidelijkt dat er maar een beperkt gedeelte van de Verenigde Natiënlaan binnen het plangebied is gelegen.

De voorschriften voor de zones binnen het plan laten ondergronds parkeren toe. Dit betekent echter niet dat er al concrete plannen zijn om dergelijke infrastructuur in te richten.

De Gecoro stelt dat deze opmerking niet relevant is omdat de besproken zone buiten het grondgebied van het Rup valt.

#### KORTE SAMENVATTING PUNT

Beschermde stadsgezichten, gebouwen en kunstwerken bijvoorbeeld Graaf de Smet de Naeyerbrug. Erfgoedwaarde ervan veilig stellen. Er is hiervan niets terug te vinden, enkel huizenrij Graaf de Smet de Naeyerlaan, Brug, Brughoofd, de trap (arduïn) naar beneden gedragen straten... = Beschermd monument.

<p><b>ADVIES GECORO</b></p> <p>De Gecoro wijst erop dat Onroerend Erfgoed (Monumenten en Landschappen) hun eigen wetgeving hebben die van toepassing blijft ongeacht de bepalingen en voorschriften van het RUP. Het deelplan met de <i>'bestaande en juridische toestand'</i> is een weergave van een bestaande toestand op de datum van opmaak van de plannen.</p> <p>Geen aanpassingen zijn dus nodig.</p>
<p><b>KORTE SAMENVATTING PUNT</b></p> <p>Wat is het opheffen van openbaar domein "binnen projectzone II"</p>
<p><b>ADVIES GECORO</b></p> <p>In samenspraak met de ontwerper stelt de Gecoro voor in de verklarende woordenlijst toe te lichten wat de specifieke procedure inhoudt voor het opheffen van openbaar domein.</p>
<p><b>KORTE SAMENVATTING PUNT</b></p> <p>Mobiliteitsplan bij alle projectzones ontbreekt.</p>
<p><b>ADVIES GECORO</b></p> <p>De Gecoro verduidelijkt dat de mobiliteitseffecten zijn onderzocht in de planMER en vraagt de term 'planMer' toe te voegen in de verklarende</p>

<p>woordenlijst.</p>
<p><b>KORTE SAMENVATTING PUNT</b></p> <p>Op de legende van het grafisch plan moeten de strategische projectzones worden benoemd.</p>
<p><b>ADVIES GECORO</b></p> <p>De strategische projectzones worden benoemd binnen de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>De Gecoro meent dat dit voldoende is maar suggereert dat de symbolen (I,II, III, IV) eventueel kunnen toegevoegd worden in de legende.</p>
<p><b>KORTE SAMENVATTING PUNT</b></p> <p>Indien men letterwoorden gebruikt gelieve ze dan ook voluit te schrijven met een korte uitleg wie of wat hun taak of opdracht is (bv AGSO, Gecoro).</p>
<p><b>ADVIES GECORO</b></p> <p>De Gecoro suggereert deze letterwoorden in een verklarende woordenlijst op te nemen, dat aan het Rup kan worden gehecht.</p>

<p><b>KORTE SAMENVATTING PUNT</b></p> <p>Indien men nog een infomoment organiseert dan is het aan te raden om de uitgeprinte plannen van het GRUP Hazegras uit te hangen. Op het scherm zagen we ze niet. Slides zijn wel ook noodzakelijk maar de plannen op papier zijn de correcte werkinstrumenten.</p>
<p><b>ADVIES GECORO</b></p> <p>De Gecoro neemt akte van deze suggestie en zal deze overmaken aan het stadsbestuur.</p>
<p><b>Bezwaar Pol De Grave (doc 3.)</b></p> <p><b>Aanvullende punten</b></p>
<p><b>KORTE SAMENVATTING PUNT</b></p> <p>Woordvulling / verklarende woordenschat van gebruikte woorden bij de toelichtingsnota zijn niet verduidelijkend; men weet niet wat bedoeld / begrepen kan worden en zo voor interpretatie vatbaar. Onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• doorsteken;</li> <li>• sokkels;</li> <li>• "groenresultaat";</li> <li>• woontypes (wat, welke, verschillen,...);</li> <li>• groene dooradering;</li> <li>• A-locatie.</li> </ul>

<p><b>ADVIES GECORO</b></p> <p>De Gecoro suggereert ook voor alle aangegeven begrippen op te nemen in een verklarende woordenlijst op te nemen.</p>
<p><b>KORTE SAMENVATTING PUNT</b></p> <p>Welke arcering op de plannen?</p>
<p><b>ADVIES GECORO</b></p> <p>De Gecoro meent dat het hier vermoedelijk gaat het om de arcering '100% bezetting' zoals aangeduid op het grafisch plan en waarnaar wordt verwezen binnen de voorschriften.</p> <p>Wat dit betreft is de arcering voldoende duidelijk.</p>
<p><b>KORTE SAMENVATTING PUNT</b></p> <p>Er wordt verwezen naar het Woonplan Bis, maar zit nergens als document bij dit (voor)onderzoek.</p>
<p><b>ADVIES GECORO</b></p> <p>De Gecoro verduidelijkt dat de uittreksels van het woonplan die enige relevantie hebben met het RUP , aangehaald zijn in de toelichtingsnota. Het Woonplan<sup>Bis</sup> kan geraadpleegd worden bij de directie ROWEM en op</p>



de website van de stad Oostende.
<b>KORTE SAMENVATTING PUNT</b>
Wat is, wie is, Wat doet... "Er is een kwaliteitskamer opgericht..."
<b>ADVIES GECORO</b>
De kwaliteitskamer (voorheen stadsatelier) werd opgericht ikv het Woonplan bis. Informatie hieromtrent is terug te vinden op de website van de stad Oostende.
<b>KORTE SAMENVATTING PUNT</b>
Hoe hoog kan men gaan bouwen? Per projectzone betekenis? Skyline van Oostende? Geen duidelijkheid!
<b>ADVIES GECORO</b>
Hoe hoog er kan gebouwd worden is in principe afhankelijk van de (bestemmings)zone waarin een perceel gelegen telkens op een andere wijze vastgelegd. Het betreft telkens maximum waarden, geen verplichte bouwhoogten.
Wanneer niets vermeld staat mogen standaard 4 bouwlagen gebouwd worden (zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften). Op andere plaatsen is op het grafisch plan ingeschreven hoeveel bouwlagen een project kan omvatten, behalve dan in de stedelijke projectzones waar

enkel de V/T indexen van toepassing zijn.

In een stedelijke projectzone waar een V/T index van toepassing wordt niet vastgelegd hoe hoog mag gebouwd worden, wel hoeveel m<sup>2</sup> bouwvloer maximaal kan gerealiseerd worden met andere woorden hoe 'zwaar' een bouwprogramma kan zijn.

Bij een V/T van 2 bijvoorbeeld kan de totale bebouwde vloeroppervlakte maximaal 2x de totale terreinoppervlakte bedragen. Wanneer de slechts de helft van het terrein bezet wordt is dit dus 4 bouwlagen.

In de toelichtingsnota worden diverse keuze- en uitwerkingsmogelijkheden weergegeven. De Gecoro meent dan ook dat hier geen verdere precisering noodzakelijk is.

Een lid van de commissie heeft een aanvullende bedenking en vraag inzake de norm die in het RUP 'Hazegras' wordt vastgelegd voor het voorzien van fietsstalplaatsen voor hotels hetzij 5 per 100 m<sup>2</sup>. Vanuit de horecasector wordt gevraagd deze norm voor hotels te herzien, gezien de hotelgasten zelden per fiets toekomen.

Er wordt voorgesteld om voortaan 3 aparte normen voor fietsstalplaatsen te hanteren:

- 1 voor woonfunctie;
- 1 voor kantoren en Reca-functies;
- 1 voor hotels en service-flats.

De norm voor de hotels en serviceflats moet worden afgetoetst met de wetgeving op de logiesverstrekkende bedrijven.

Het RUP werd aangepast volgens de suggesties van de Gecoro.

Bij nazicht van de term 'hoofdgebouw' binnen de voorschriften is gebleken dat de voorschriften duidelijker zijn als deze term weggelaten wordt: "De bouwdiepte bedraagt ~~van het hoofdgebouw~~ maximaal 17m. Op het gelijkvloers is een bezetting van 100% toegelaten"

# 11. Integratie planMER

## 16.1 Algemeen

Het voorliggend plan betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Hazegras'. Doelstelling van dit plan is om de ruimtelijke bestemmingen van de wijk Hazegras te herstructureren en te versterken uitgaande van haar bestaande sterktes en zwaktes en rekening houdende met lopende en geplande ontwikkelingen. Concreet houdt het plan – naast het behoud van het bestaande programma volgens het geldende BPA Hazegras – de herbestemming van 4 zones voor algemeen nut tot gemengde stedelijke woonprojecten in. Hierbij wordt voor planelementen 2 en 3 het behoud van de aanwezige functies eveneens mogelijk gemaakt.

Door de herinrichting van eerder onsamenvangende zones van wonen, openbare ruimte en gemeenschapsvoorziening, naar multifunctioneel stedelijk gebied afgestemd op de omringende functies en de nieuwe ontwikkelingen (stationsproject en kazerne Bootsman – Jonson) wordt de mogelijkheid geboden om de **landschappelijke en ruimtelijke structuur en samenhang** binnen de wijk Hazegras te verbeteren en om te komen tot een meer harmonieuze invulling van de bouwvolumes, naar maat, schaal en configuratie. Een en ander dient nader geconcretiseerd te worden in een **inrichtingsstudie** per planelement.

De creatie van diverse bouwvolumes (al dan niet met verschillende bouwhoogte) met tussenliggende groene ruimten (publiek en/of privaat) is aangewezen. Zo kan connectiviteit tussen de stedelijke kern en de Mercatordokken in het noorden enerzijds en het Maria-Hendrikapark in zuiden anderzijds gecreëerd worden. De bouwhoogte dient afgestemd te worden op de omgeving.

Veelal impliceert dit een graduele opbouw van de bouwhoogte (planelementen 1 en 3). In geval van hoogbouw (bij een bouwhoogte van meer dan 25 m) zal de specifieke impact ervan nader moeten worden geëvalueerd in de inrichtingsstudie.

Op de site van de Hotelschool (planelement 1) wordt **hoogbouw** in overeenstemming met de hoogbouw in de nabije omgeving (de Mast (24 bouwlagen), ICON gebouw (7 à 12 bouwlagen), Marina Mercator (tot 13 bouwlagen) en Hotel Melinda (15 bouwlagen)) mogelijk gemaakt. Dergelijke hoogbouw vlakbij het station biedt de mogelijkheid om een baken te creëren. Hierbij verdienen ondermeer de mogelijke schaduw- en windwerking bijzondere aandacht in de inrichtingsstudie.

Ook is afstemming inzake de toegelaten bouwhoogte en de geldende randvoorwaarden i.f.v. de veiligheid van de luchtvaart met de betrokken instanties noodzakelijk.

De voorziene nieuwe functies impliceren een bijkomende **verkeersgeneratie** t.o.v. de huidige situatie. Deze verkeersgeneratie is evenwel relatief beperkt, mede dankzij de ligging vlakbij het station als openbaarvervoersknooppunt. Het bijkomende verkeer veroorzaakt geen belangrijke problemen inzake verkeersdoorstroming, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Het blijvend inzetten op duurzame vervoersmodi vergt niettemin de nodige aandacht. Ook is het noodzakelijk om binnen de planelementen telkens voldoende parkeervoorzieningen te realiseren voor zowel auto's als fietsen zodat er geen parkeerproblemen worden afgewenteld op het openbaar domein. Binnen het Stationsproject worden immers maatregelen getroffen om parkeerzoekverkeer in de wijk Hazegras te reduceren.

Gezien de relatief beperkte verkeersgeneratie ingevolge het voorliggende plan, resulteert deze niet in noemenswaardige effecten op de **geluids- of luchtkwaliteit** in het studiegebied. Wel blijkt uit de uitgevoerde geluidsmetingen en –berekeningen dat het wegverkeer op de grotere verkeersassen in het studiegebied nu reeds voor een belangrijke geluidsbelasting zorgen. Een goede geluidsisolatie is dan ook bij alle nieuwe wooneenheden aangewezen. Gezien de nabijheid van de drukke Verenigde Natieslaan is het te overwegen om geen wooneenheden te voor Vlaamse overheid. Kantoren kunnen hier evenwel wel.

De realisatie van **ondergrondse parkeervoorzieningen** impliceert een belangrijk grondverzet (overschot). Er dient dan ook in samenhang met

projecten in de omgeving zoveel mogelijk gestreefd te worden naar een gesloten grondbalans.

Mogelijke **bemaling** i.f.v. de realisatie van deze ondergrondse bouwlagen kan een belangrijke negatieve impact veroorzaken, zowel naar bodemzetting als naar grondwaterkwaliteit. Deze bemaling kan immers het verder verspreiden van in de omgeving aanwezige verontreinigingen veroorzaken. Ook betekent een dergelijke bemaling een mogelijk sterke verstoring van het zoetzoutwaterevenwicht in het studiegebied. Het grensvlak tussen zoet en zout grondwater bevindt zich er immers vrij ondiep. Gezien deze mogelijke significant negatieve effecten, is voldoende vooronderzoek (boringen, sonderingen, metingen opbouw zoetzoutwaterevenwicht) en een aangepaste uitvoeringstechniek (retourbemaling, (half)gesloten bouwput) aangewezen om de impact te beperken. Ook is het vanuit dit oogpunt wenselijk om het aantal ondergrondse bouwlagen zoveel mogelijk te beperken tot 1 laag. Enkel bij planelement 1, site Hotelschool, zijn vermoedelijk meerdere ondergrondse bouwlagen noodzakelijk.

## 16.2 Voorstel van milderende maatregelen en aanbevelingen

Naar aanleiding van de beoordeling van de milieueffecten worden in de diverse disciplines verschillende milderende maatregelen en aanbevelingen voorgesteld. Hierna wordt een overzicht gegeven van de voorgestelde maatregelen met aanduiding van de fase aan waarin elke maatregel kan worden vertaald. Hierbij worden de milderende maatregelen (te treffen maatregelen ter mildering van (zeer) significant negatieve effecten) en aanbevelingen (suggesties om beperkt negatieve effecten verder te reduceren en/of positieve effecten te bewerkstelligen) beknopt weergegeven. Een meer uitgebreide bespreking is terug te vinden in de respectievelijke milieudisciplines. In het verdere procesverloop worden volgende fasen onderscheiden:

- **RUP:** milderende maatregelen met een ruimtelijke implicatie krijgen een vertaling in het RUP via de stedenbouwkundige voorschriften, de toelichtingsnota en/of worden aangeduid op het grafisch plan. De maatregelen die worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan behoren tot het bindend gedeelte en zijn maatregelen die dwingend zijn.

Andere maatregelen kunnen slechts deels in het RUP geïntegreerd worden onder de vorm van een toetsingskader voor de naderhand op te maken inrichtingsstudie. De latere inrichtingsstudie zal op projectniveau i.k.v. de vergunningsaanvraag afgetoetst moeten worden aan dit toetsingskader en dan ook zorgen voor de verdere doorvertaling van deze maatregelen.

- **Projectdefinitie:** eenmaal het RUP de bestemmingswijziging juridisch heeft vastgelegd, wordt het plan vertaald in een concreet project. Hierbij wordt een meer gedetailleerd ontwerp uitgewerkt dat zich onder meer richt op de inrichting, de aanleg en het beheer. De opgestelde projectdefinitie dient vervolgens – afhankelijk van de omvang van het voorliggende project – opnieuw op milieueffecten te worden beoordeeld door middel van een **project-MER of ontheffingsdossier of een project-m.e.r.-screening**. Op dit projectniveau wordt onder meer getoetst in hoeverre de milderende maatregelen en aanbevelingen m.b.t. inrichting, aanleg en beheer vanuit voorliggend plan-MER op voldoende wijze werden vertaald in het project. Rekening houdende met de voorliggende omvang van de diverse planelementen (en de hieraan gekoppelde berekende verkeersgeneratie) kan aangenomen worden dat een project-m.e.r.-screening zal volstaan.
- **Overige beleidsinstrumenten en monitoring:** naast de studies die specifiek gevoerd worden in het kader van de realisatie van voorliggend plan worden een aantal maatregelen geformuleerd die van toepassing zijn op een ander beleidsniveau. Voor deze maatregelen wordt waar mogelijk telkens aangegeven via welke beleidsinstrumenten en -intenties ze vertaald kunnen worden. Daarnaast worden enkele maatregelen aangehaald met betrekking tot monitoring en opvolging.

Hierbij moet worden opgemerkt dat per maatregel enkel de eerst volgende onderzoeksfase is aangeduid die relevant is. Eerst worden de algemene milderende maatregelen en aanbevelingen gegeven (geldig voor het plan in het algemeen, dus voor alle planelementen), waarna specifiek wordt ingegaan op de planelementen.

## 16.2.1 Algemeen

Milderende maatregel - aanbeveling Omschrijving	M of A	Vertaling		Overige
		RUP	Project-definitie	
Autogebruik en -bezit ontmoedigen om zo hinder als gevolg van bijkomende verkeer te beperken	A			X
Voorzien van afdoende parkeermogelijkheden rekening houdend met A-locatie: <ul style="list-style-type: none"> <li>0,75 parkeerplaatsen per wooneenheid</li> <li>1,2 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo kantoren</li> <li>4,9 parkeerplaatsen per 100<sup>2</sup> bvo handel/reca en hotelfunctie/residentiefunctie</li> </ul>	M	X	X	
Voorzien van afdoende fietsstalplaatsen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Minimaal 1 fietsstalplaats per wooneenheid</li> <li>Minimaal 1 fietsparkeerplaats per 100m<sup>2</sup> bvo kantoren, handel/reca en hotelfunctie/residentiefunctie per fiets een bergkastje voor kleren alsook een doucheruimte per 30 fietsen</li> </ul>	M	X	X	
Voldoende handhaving en retributiereglement voor wild-/foutparkeren	A			X
Opmaak geluidsstudie m.b.t. specifieke bijdrage van nieuwe technische installaties	A			X
Verenigbaarheid van de overige functies met het gewenste akoestisch comfort voor de woonfunctie bewaken	A	X		
Voorzien voldoende isolatie nieuwe wooneenheden voor een normaal akoestisch comfort en een verhoogd akoestisch comfort (zie NBN S01-400-1 : 2008)	A		X	
Maximaal streven naar een gesloten grondbalans	M		X	
Voorkomen bodemzetting nieuwe gebouwen door aangepast ontwerp	M		X	
Maatregelen met betrekking tot bemaling: <ul style="list-style-type: none"> <li>Beperken aantal ondergrondse niveaus tot 1 niveau waar mogelijk (met uitzondering voor planelement 1)</li> <li>impact van bemaling beperken door aangepaste uitvoeringstechniek (retourbemaling of (half)gesloten bouwput)</li> <li>Retourneren bemalingswater in grondwater met vergelijkbare kwaliteit</li> <li>monitoring kwaliteit opgepompte bemalingswater op in het verleden vastgestelde verdachte stoffen i.f.v. vaststelling eventuele ongewenste verspreiding hiervan</li> </ul>	M	X		X
Beperken verlichting tot minimum en gebruik aangepaste verlichting in omgeving Maria-Hendrikapark	A		X	X
Voorgaande veldkartering i.f.v. ongekend archeologisch erfgoed, daar waar voorziene vergraving dieper gaat dan huidige verstoorde bodem	M			X
Creëren van connectiviteit tussen stedelijke kern en Mercatorparken in noorden enerzijds en Maria-Hendrikapark in zuiden anderzijds – voorzien van voldoende (privaat en/of openbaar) groen binnen planelementen	M	X		
Creëren van meer harmonieuze invulling van bouwvolumes, naar maat, schaal en configuratie – bepalen referentiehoogtes en gabarieten	M	X		

Opmaak inrichtingsstudie met minstens voorstel van hoe het planelement wordt ontwikkeld, welke ruimtelijke kwaliteiten worden gerealiseerd en hoe dit op een harmonieuze wijze samenhangt met de omgeving (motivatie van de gekozen maat, schaal, inplanting, ontsluiting en materiaalgebruik)	M	X		
Evaluatie impact van hoogbouw in inrichtingsstudie waarbij dient aangegeven te worden hoe wordt geanticipeerd op aspecten met betrekking tot locatiegeschiktheid (met name windhinder, windgevaar, schaduwwerking en geluidsoverlast) en tot architecturale geschiktheid (beeldkwaliteit, verblijfskwaliteit, akoestiek, wind en licht)	M	X		
Voldoende aandacht voor volgende aspecten bij verdere concretisering: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sociale mix van wonen en een mix tussen residentiële wooneenheden en tweeverblijf woningen</li> <li>Sociale veiligheid: ruimte optimaal benutten zodat geen donkere hoekjes ontstaan, neerwaartse verlichting, voldoende visuele interactie met de omgeving, ...</li> <li>Kwalitatieve architectuur, gebruik duurzame materialen, energiezuinige gebouwen, gezond binnenklimaat</li> <li>Oriëntatie van de leef- en slaapruintes zo ver mogelijk verwijderd van drukke straten en inplanting van ruimtes rekening houdende met privacy van omwonenden</li> </ul>	M		X	
Aandacht voor globale comfort van openbaar domein: kwalitatief materiaalgebruik, zitmogelijkheden	A			X

## 16.2.2 Planelement 1 – site Hotelschool

Milderende maatregel - aanbeveling Omschrijving	M of A	Vertaling		Overige
		RUP	Project-definitie	
Sterk architecturaal ontwerp	A		X	
Geen massief bouwblok, maar verschillende bouwvolumes (al dan niet met verschillende bouwhoogte) met tussenliggende groene ruimten	M	X		
Afbouw in bouwhoogte naar zuiden toe, in afstemming met zuidelijke gebouwen (bouwkundige relicten)	M	X		
Behoud van groenelementen langs de Vrijhavenstraat	M	X		
Concretiseren van haalbare bouwhoogte in functie van luchtvaart in samenspraak met bevoegde instanties	M		X	
Opmaak schaduwstudie en windstudie op projectniveau	A		X	

## 16.2.3 Planelement 2 – site De Post

Milderende maatregel - aanbeveling Omschrijving	M of A	Vertaling		Overige
		RUP	Project-definitie	
Bouwhoogte afstemmen op omliggende bebouwing (bouwkundig erfgoed) (hoogte rond 8 bouwlagen)	M	X		
Geen massief bouwblok, maar verschillende bouwvolumes (al dan niet met verschillende bouwhoogte) met tussenliggende groene ruimten	M	X		
Architecturale uitwerking rekening houdende met omringend erfgoed	M	X		



## 16.2.4 Planelement 3 – site Administratief Centrum federale en Vlaamse overheid

Milderende maatregel - aanbeveling Omschrijving	M of A	Vertaling		
		RUP	Project- definitie	Ove- rige
Bouwhoogte afstemmen op omliggende bebouwing: zijnde 4 bouwlagen in oosten en zuiden en hoogbouw in noorden en westen: kan gereali-seerd worden door graduele, gedifferentieerde overgang van de hoogte van westen naar oosten (laagst) toe	M	X		
Ontwerp afstemmen met ontwikkelingen ter hoogte van de oude kazer-ne	M	X		
Behoud of heraanplant van groenelementen, voornamelijk in zuidelijke richting als buffer naar bunker (beschermd monument)	M	X		
In noordwestelijke zone geen woningen ontwikkelen o.w.v. wegver-keerslawaai (kantoren kunnen wel)	A	X		

## 16.2.5 Planelement 4 – site RMD

Milderende maatregel - aanbeveling Omschrijving	M of A	Vertaling		
		RUP	Project- definitie	Ove- rige
Bouwhoogte: afstemmen op omliggende bebouwing (7 bouwlagen)	M	X		

## 16.3 Elementen voor de watertoets

Het plan impliceert de realisatie van **verharde oppervlakken**. Momenteel zijn de betrokken planelementen echter reeds in belangrijke mate verhard. Indien de wettelijke bepalingen van de toepasselijke gewestelijke stedenbouwkundige verordening gevolgd worden bij de realisatie van het plan, zal er dan ook enige verbetering optreden ten opzichte van de huidige situatie. De significantie van dit positieve effect is afhankelijk van de wijze waarop het plan verder wordt geconcretiseerd.

De invloed van de bijkomende **afvalwaterproductie** ingevolge het plan, is verwaarloosbaar. De realisatie van ondergrondse parkings impliceert – al naargelang de uitvoeringstechniek – mogelijk belangrijke **bemalingen** tijdens de **aanlegfase** dewelke een matig negatief tot verwaarloosbaar effect op de grondwaterkwantiteit impliceren. De indirecte effecten van deze grondwaterverlaging zijn belangrijker. Door de aanwezigheid van kleilig en venig materiaal in de betrokken bodemlagen kan de bemaling resulteren in een significant negatief effect inzake bodemzetting.

Ook impliceert de grondwateronttrekking een mogelijk irreversibel effect op het zoetzoutwaterevenwicht (significant negatief effect) en kan deze resulteren in de verspreiding van verontreinigingen die zich in onmiddellijke nabijheid van het plangebied situeren (significant negatief effect). Door de situering van de diverse planelementen op relatief korte afstand van elkaar is het cumulatieve effect ervan in globaliteit significant tot zeer significant negatief. Milderende maatregelen dringen zich dan ook op, waarbij vooral een aangepaste uitvoeringstechniek ter beperking van de impact van bemaling van belang is. Door een aangepaste uitvoeringstechniek (bvb. uitvoering in (half)gesloten bouwput kunnen de effecten tot een aanvaardbaar niveau gereduceerd worden. Het beperken van het aantal ondergrondse bouwlagen tot 1 niveau waar mogelijk is aangewezen.

Daarnaast verdient de mogelijke impact op de waterpartijen van het Maria-Hendrikapark tijdens de aanlegfase de nodige aandacht. Deze waterpartijen liggen buiten de begrote invloedssfeer van bemaling. Lozing van het mogelijk verzilte bemalingswater op deze waterpartijen is vanuit kwaliteitsoogpunt niet wenselijk. De nabijgelegen dokken zijn hiervoor veel beter geschikt.

## 16.4 Leemten in kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die een afdoende beoordeling van de milieueffecten verhinderen. De belangrijkste leemten die werden vastgesteld, werden als volgt ondervangen:

- Ingevolge het Stationsproject zullen de verkeersbewegingen van en naar de wijk zich herschikken. Vermits er momenteel geen zicht is op de hoeveelheid parkeerzoekverkeer in de wijk Hazegras dient de kwantitatieve berekening op basis van de bestaande intensiteiten hierbij dus met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd te worden. Dit geldt louter voor de ontwikkeling van het Stationsproject en staat een gefundeerde kwantitatieve inschatting van de effecten ingevolge het voorliggende plan dan ook niet in de weg.
- De gebruikte modellen (geluid – lucht) en verkeersgegevens zijn onderhevig aan beperkingen; niettemin laten ze een afdoende inschatting van de milieueffecten toe.
- Betreffende de aanlegfase en de effectieve inrichting van het voorliggend plan zijn nog geen gegevens voorhanden gezien het

een plan-MER betreft; dit wordt ondervangen door het formuleren van aandachtspunten / milderende maatregelen waar relevant. Er is een belangrijke leemte in de kennis met betrekking tot de diepte van het grensvlak tussen zoet en zout grondwater en de specifieke lagenopbouw t.h.v. de diverse planelementen. Deze leemte is ondervangen met aannames die een afdoende inschatting van de milieueffecten toelaten. Niettemin is het noodzakelijk om voorafgaandelijk aan de realisatie van de ondergrondse bouwlagen deze aannames af te toetsen aan de hand van grondwaterkwaliteitsmetingen en boringen en sonderingen en – indien nodig – de uitvoeringstechniek hieraan aan te passen i.f.v. het voorkomen van significant negatieve effecten inzake grondwaterkwaliteit (verstoring zoetzoutwaterevenwicht en verspreiding verontreinigingen) en bodemzetting (zie hierboven: milderende maatregelen).

### 11.1. Doorvertaling in het RUP

De aanbevelingen uit het planMER werden doorvertaald in het RUP.

Hierbij zijn volgende nuances in de omgang met deze aanbevelingen gehanteerd:

- autoparkeerplaatsen

De voorschriften voorzien tevens 0,75 parkeerplaatsen per woonentiteit, hiervan kan echter worden afgeweken in geval van kleinkorrelige projecten binnen deelzone II indien de bestaande toestand of omgeving dit niet toelaten.

We willen binnen deze zone ontwikkelingen, hoe klein ook, kunnen stimuleren. Gezien de kleine korrel van de percelen zal het bij een

renovatie of samenvoegen niet altijd mogelijk zijn om de benodigde parkeerplaatsen te voorzien. Dit dient wel gemotiveerd te worden bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Daarnaast moeten binnen de projectzones ook bezoekersparkeerplaatsen, dan wel rotatieparkeerplaatsen voorzien worden om de parkeerbehoeften van horeca, kantoren en serviceflats op te vangen. We nemen hierbij de richtlijn uit de planMER op als richtlijn maar niet als verordenende norm, omdat we het gedeeld gebruik van parkeerplaatsen willen stimuleren. Ook willen we gezien de nabijheid van station geen overaanbod genereren om autogebruik niet onnodig te stimuleren:

Specifiek voor zone I dienen 150 rotatieparkeerplaatsen voorzien worden om de parkeerbehoeften van andere functies op te vangen.

Binnen de andere projectzones dient de afweging bezoekersparkeerplaatsen / rotatieparkeerplaatsen gemaakt te worden bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Bij het bepalen van het aantal bezoekers of rotatieparkeerplaatsen wordt rekening gehouden met een richtlijn van 1 parkeerplaats per 3 hotelkamers 1,2 parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> bruto kantooroppervlakte en 4,9 parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte reca en serviceflats. Er kan gekeken worden of deze parkeerplaatsen gedeeld gebruikt kunnen worden en hoeveel parkeerplaatsen voor de specifieke functie nabij het station nodig zullen zijn.

150 rotatieparkings voor deelzone I komen tegemoet aan een parkeerbehoefte vanuit horeca (ca 1 per 3 kamers), handel,

kantoren en serviceflats. Deze behoeften vullen elkaar aan qua gebruik en zorgen er dus voor dat het minimale aantal beperkt kan gehouden worden. Tevens kan een parkeerbehoefte uit de wijk hier verlicht worden.

We hanteren hierbij de norm van 1 parkeerplaats per 3 hotelkamers, wat een gangbare norm is (cfr centrum Brugge, Gent). Dit in tegenstelling tot wat in de planMER is voorgesteld (4,9 P per 100m<sup>2</sup>, in dit geval zouden er 5x meer parkeerplaatsen moeten voorzien worden. Er is geweten dat de toeristen in Oostende meer dan gemiddeld met het openbaar vervoer komen, vandaar het wijzigen naar een richtlijn van 1 per 3 hotelkamers.

- fietsparkeren:

Er worden meer fietsparkeerplaatsen gevraagd dan voorzien in het planMER (5 in plaats van 1 plaats per 100m<sup>2</sup> bvo kantoren en horeca)

- verenigbaarheid van de functies met gewenst akoestisch comfort voor de woonfunctie
- planelement 3: geen woningen in noordwestelijke zone ivf akkoestiek.

De projecten dienen in de globale inrichtingsstudie aan te tonen hoe dient omgegaan met geluid: toetsing van het akoestisch comfort binnen in de gebouwen ten opzichte van interne en externe geluidsbronnen.

- behoud groenelementen Vrijhavenstraat

Het expliciet behoud van de groenelementen wordt niet voorzien in de voorschriften. Binnen de globale inrichtingsstudie moeten projecten wel de aandacht vestigen op de groene dooradering van het gebied met een zekere publieke toegankelijkheid. . De groene dooradering moet de doelstelling uit het GRS, om het Maria Hendrikapark voelbaar te maken tot aan de binnenstad, bewerkstelligen.

# 12. Bijlagen

## 12.1. Verslag plenaire vergadering

## 12.2. Beslissing goedkeuring planMER



### 12.3. Verslag Gecoro