

Oostende Oosteroever

Globaal Masterplan

12 April 2012





Oostende Oosteroever

Globaal Masterplan

12 April 2012

PALMBOUT
Urban Landscapes.

INHOUD

1	Inleiding	
1.1	De opgave	06
1.2	Plangebied	08
1.3	Lopende ontwikkelingen Oosteroever	10
2	Ontwerpmotieven	
2.1	Oostende: drieenheid	14
2.2	De kust en de duinen: troefkaart	16
2.3	De duinen en het erfgoed: koesteren	18
2.4	Oosteroever en de Vuurtorenwijk: vervlechten	20
2.5	De Dr. Eduard Moreauxlaan: opwaarderen	22
2.6	Verbinding met de stad: kansen openhouden	24
2.7	Programma: synergie benutten	26
3	Raamwerk Oosteroever	
3.1	Globaal Masterplan	30
3.2	Dr. Eduard Moreauxlaan	32
3.3	Netwerk en aansluitingen	38
3.4	Relatie tussen haven en stad	40
4	Openbare ruimte	
4.1	Openbare ruimte Oosteroever	44
4.2	De duinrand	46
4.3	Binnenhaven langs het Vuurtorendok-zuid	48
4.4	Beplantingen	50
4.5	Profielen	52
5	Inpassing bestaande bouwplannen	
5.1	Invulling van de bouwvelden	64
5.2	Opbouw van het bouwblok	66
5.3	Stand van zaken lopende bouwplannen	68
	Colofon	70

1.1 De opgave

Oosteroever is een belangrijk project voor de stad Oostende. Binnen het gebied waar haven en bedrijvigheid de boventoon voeren worden binnenkort woningen gebouwd. De haven en bedrijvigheid mengen zich met het dagelijkse leven van bewoners.

In het Globaal Masterplan is gekeken naar de nieuwe inpassing van dit gebied in Oostende, de invulling en betekenis van de openbare ruimte en de inpassing van de bestaande ontwikkelingen op Oosteroever.

Het Globaal Masterplan Oostende Oosteroever heeft een *tweeledig karakter*:

Enerzijds vindt u het Globaal Masterplan voor de ontwikkeling van de Oosteroever tot een volwaardig stadsdeel. Oosteroever kan via dit Masterplan uitgroeien tot een volwaardige tegenhanger van het historische centrum, een gemengde ontwikkeling, met een ruim en gevarieerd aanbod van woonmogelijkheden maar ook ruimte voor toerisme, recreatie, cultuur en voorzieningen. Het moet gebruikmaken van de directe relatie met de duinen, het strand en de zee, en een multimodale en goed leesbare aansluiting krijgen op het stedelijk weefsel als geheel.

Anderzijds geeft het Globaal Masterplan een doorkijk voor de inrichting van de openbare ruimte in het projectgebied. Voorstellen voor de openbare ruimte moeten de bestaande initiatieven van een kwaliteitsvolle omgeving voorzien en zorgen voor een goede verankering in de stad en het landschap.

Het Masterplan moet dus richting geven aan de ontwikkelingen op de lange termijn, en tegelijkertijd houvast

bieden voor de stappen die nu reeds kunnen of moeten worden gezet.

Het plan is een *Globaal* Masterplan – en geen definitief en gedetailleerd stedenbouwkundig plan voor het gehele Stedelijk ontwikkelingsgebied. Het plan zet de krijtlijnen van de gewenste ontwikkeling vast, maar biedt vanwege de vele onzekerheden ook mogelijkheden voor flexibiliteit, handelingsvrijheid en geleidelijke ontwikkeling. Dit ontwerpend onderzoek legt het fundament onder een vruchtbare strategische planontwikkeling, en onder de effectieve start van een eerste fase. [Het eindresultaat van deze opdracht moet hieraan beslissend richting geven.] Daarnaast zullen een aantal kwesties geagendeerd worden die in samenhang met de omringende planprocessen in de toekomst verder moeten worden uitgewerkt.

Het Globaal Masterplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de projectgroep. De projectgroep bestond uit een brede afvaardiging van belanghebbenden in het gebied, waaronder de stad Oostende, de afdelingen stedenbouw, landschap en cultureel erfgoed van het Vlaams gewest, architecten en ontwikkelaars die projecten ontwikkelen op Oosteroever, de haven van Oostende en Buitengoed. Vanuit de Vlaamse overheid is het project begeleidt door twee lokaal begeleiders en de account manager stadsprojecten.

Het Globaal Masterplan is tot stand gekomen in het kader van een conceptsubsidie van de Vlaamse overheid en schraagt de subsidieaanvraag die de gemeente Oostende wil indienen bij het stadsvernieuwingsfonds.





Studiegebied en plangebied

1.2 Plangebied

1. Fort Napoleon
2. Duinen en bunkers, Hundius
3. Duinen en duinpannen, bunkers Halve Maan
4. Noordzee en strand
5. Vuurtoren De Lange Nelle
6. Slipway
7. Maritiem verkeer vaargeul
8. Binnenstad Oostende
9. Vismijn
10. Visserijdok
11. Watertoren
12. Vuurtorendok (jachthaven)
13. Ophaalbrug
14. Duin en zee
15. Earth explorer
16. Milho woonproject
17. Godtschalck rust en verzorgingstehuis



1.3 Lopende ontwikkelingen Oosteroever

In het gewestelijk RUP "Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Oostende" wordt ruimte gegeven voor de Oosteroever als stedelijk ontwikkelingsgebied. Na de ontwikkeling van het militair hospitaal tot woningen worden binnenkort delen van de Hendrik Baelskaai en het Vuurtorendok ontwikkeld als woongebied.

Een woonwijk met aan de ene kant de duinrand en aan de andere zijde de haven. Twee ontwikkelingen zijn concreet in uitwerking. Een op de kop van de Hendrik Baelskaai en het Vuurtorendok waar door AGSO een overeenkomst is afgesloten met de THV CFE-Versluys, inmiddels NV Oosteroever met als ontwerper Conix Architects. Voor een tweede ontwikkeling langs de Hendrik Baelskaai tussen Fortstraat en de Liefkemoesstraat is een overeenkomst afgesloten tussen AGHO en THV Lange Nelle met als ontwerpers AWG architecten.

Langs de oostelijke strekdam en in het Vuurtorendok wordt in het Gemeentelijk RUP ruimte geboden voor het ontwikkelen van havens voor de pleziervaart.

Voor het duingebied is door studie bureau SIEN, in opdracht van Buitengoed, een Masterplan voor de Oosteroever uitgewerkt. Dit Masterplan laat zien hoe de Oosteroeverduinen kunnen worden ingericht met respect voor de natuur en militair, cultureel erfgoed.

LEESWIJZER

In de inleiding van het Globaal Masterplan Oosteroever wordt de bestaande situatie van Oostende Oosteroever en de lopende ontwikkelingen toegelicht. Het hoofdstuk Ontwerpmotieven behandelt algemene thema's die van belang zijn voor Oosteroever als geheel. Per thema wordt aangegeven wat voor het Globaal Masterplan leidend is.

In het derde hoofdstuk Raamwerk oosteroever worden de ontwerpmotieven uitgewerkt in het Globaal Masterplan. In hoofdstuk vier en vijf worden de openbare ruimte en de randvoorwaarden van de nieuwe bebouwing verder uitgewerkt.



ontwikkeling woonprogramma,
Conix Architecten

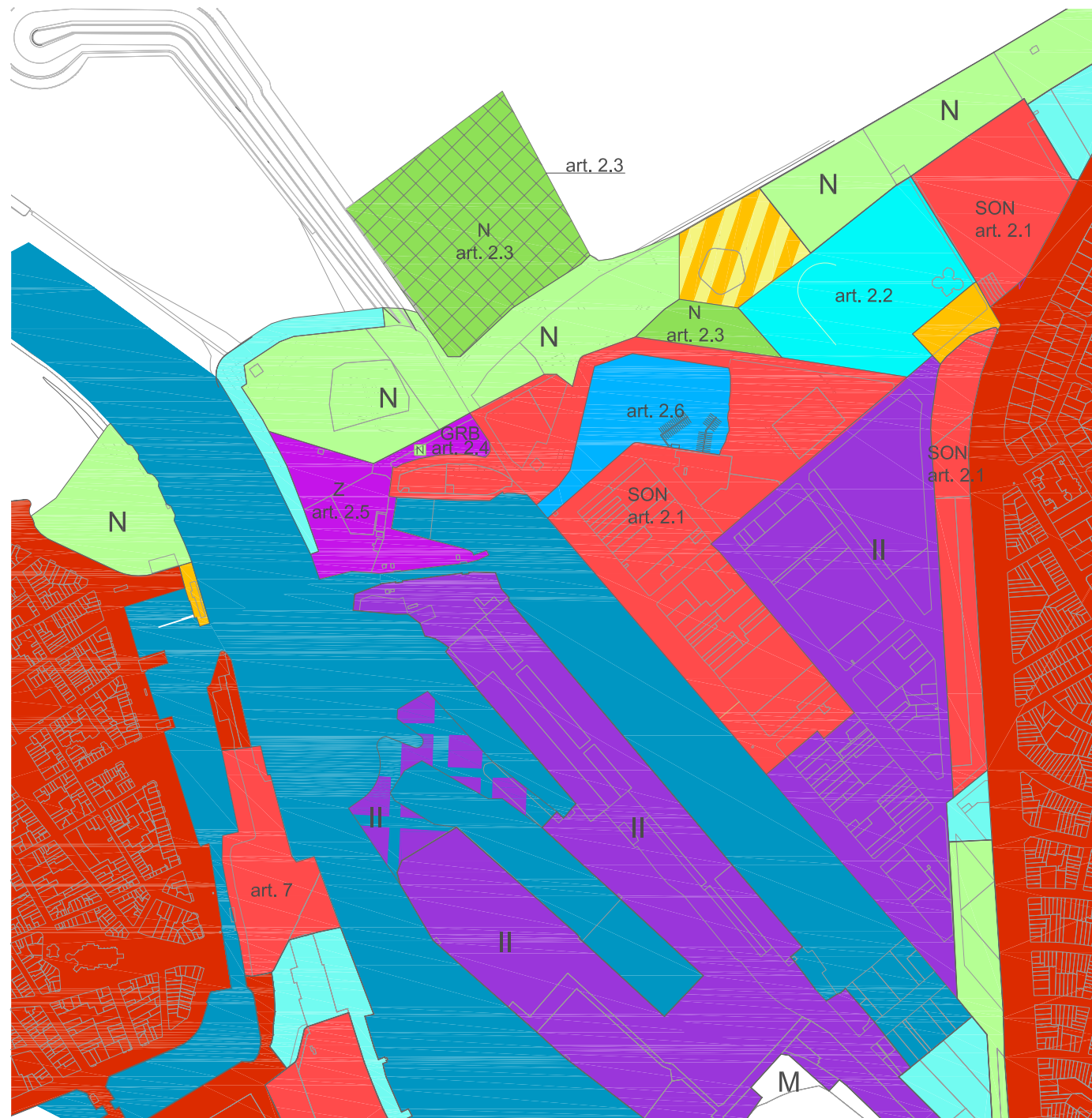


ontwikkeling duinrand Oosteroever,
Masterplan Buitengoed, Studiebureau SIEN



ontwikkeling woonprogramma,
AWG architecten

10



- woongebied
- gebieden voor milieubelastende bedrijven
- gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijvigheid
- stedelijk ontwikkelingsgebied
- reservegebied voor industriële uitbreiding
- water/zee
- waterweginfrastructuur
- natuurgebied
- natuurgebied met herstelwerkzaamheden erfgoed
- grote eenheid natuur met surf- en zeilclub
- recreatie
- zone met cultuurhistorische waarde
- gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
- M militaire domeinen

Bestemmingskaart gewestelijk RUP "Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Oostende" en gewestplan Oostende - Middenkust

2 Ontwerpmotieven





2.1 Oostende: drie-eenheid

Om de positie en de identiteit van Oostende Oosteroever te kunnen bepalen bekijken we de positie van Oosteroever in Oostende als geheel.

Oostende, enige echte stad van België aan Zee, de parel aan de kust. De band met de zee komt op drie manieren tot uiting.

Ten eerste is er het ijzersterke beeld van de strandboulevard, die zijn kop in de wind steekt en bij het casino met een joyeuze bocht om het strand heen vouwt. Stad en strand ontmoeten elkaar, stedelijkheid en ontspanning gaan hand in hand.

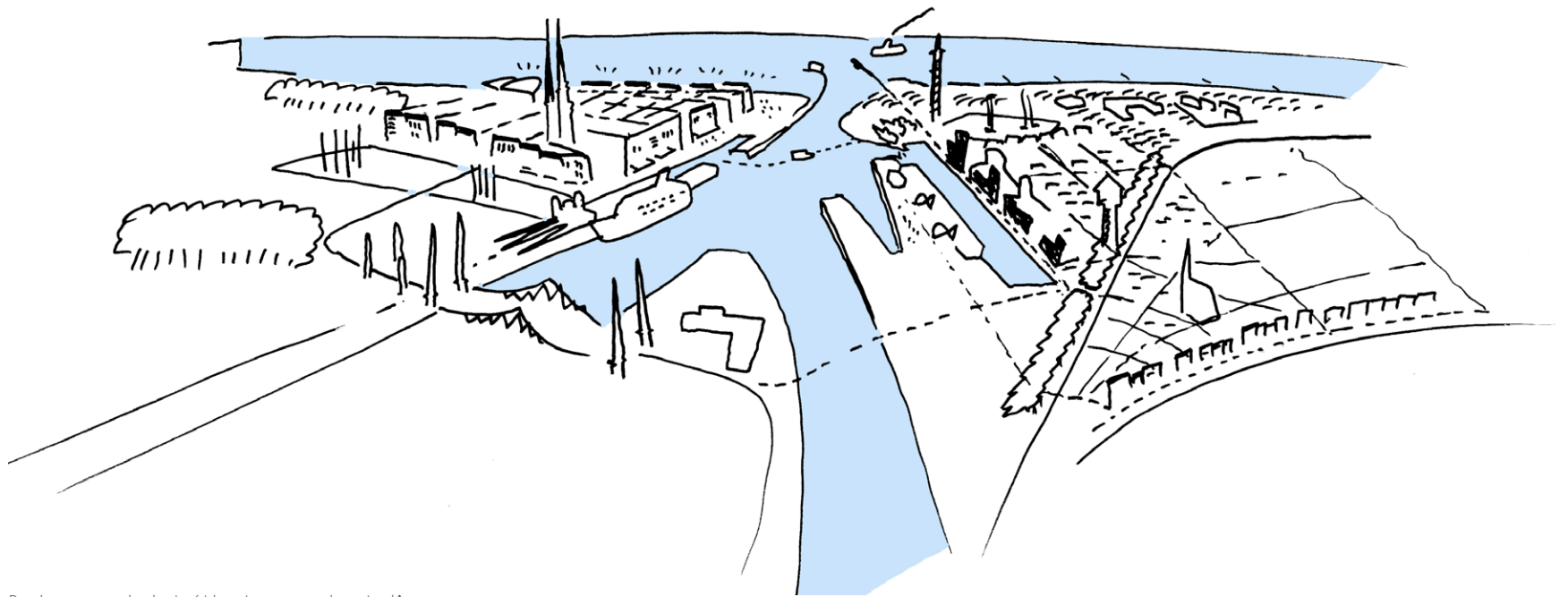
Ten tweede is er de open havenmond, waar de veerboot naar Engeland af en aan vaart, en waar eb en vloed zich aftekenen tegen de kades, sluizen en steigers. De havenbekkens vertakken zich en reiken als vingers landinwaarts. Hier dringt de schaal van de zee diep door in het land. Hier heersen infrastructuur en industrie, en is de stedeling slechts passant.

Ten derde is er het duinenlandschap, waar zand en wind regeren en de stad alleen nog op afstand verschijnt als een silhouet in tegenlicht.

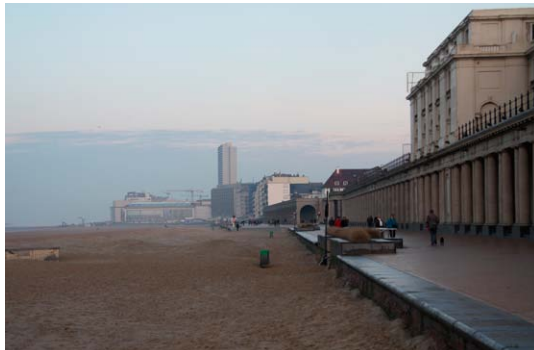
Havenmond: asymmetrie

Deze drie identiteiten – stad, haven en duinen - dragen het karakter van Oostende. Ze ontmoeten elkaar rondom de open ruimte van de havenbekkens. De havenmond is het 'theater' van de stad; hier kijken de onderdelen van de stad elkaar aan. Het biedt een asymmetrische aanblik: aan de westzijde intensief, stoer en stads, frontaal en monumentaal; aan de oostzijde extensief en informeel, wijldloepig en gelaagd. Deze asymmetrie is van grote waarde, omdat ze de verschillende sferen van de stad

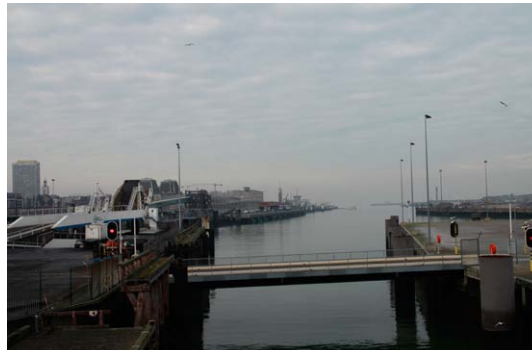
aanschouwelijk maakt. De Oosteroever zal nooit het evenbeeld van de Westeroever kunnen zijn, maar zal als stadsdeel zijn eigen kwaliteit ontlenen aan het contact met de duinen, de haven etc. Ondanks het fragmentarisch karakter zijn er door de oogharen gezien een aantal sterke structuurlijnen en contactzones aanwezig, die kansen bieden om het stadsdeel veel meer coherentie en karakter mee te geven. Hierbij valt te denken aan de sterk orthogonale opzet van Oosteroever met brede kades langs de havens, de Dr. Eduard Moreauxlaan en de sterke oriëntatie op de duinen en het strand.



De havenmond, het 'theater van de stad',



strandstad



havenstad



duinstad

2.2 De kust en de duinen: troefkaart

De directe aansluiting van Oosteroever op de Oosteroeverduinen en het strand is de grootste troefkaart voor de Oosteroever.

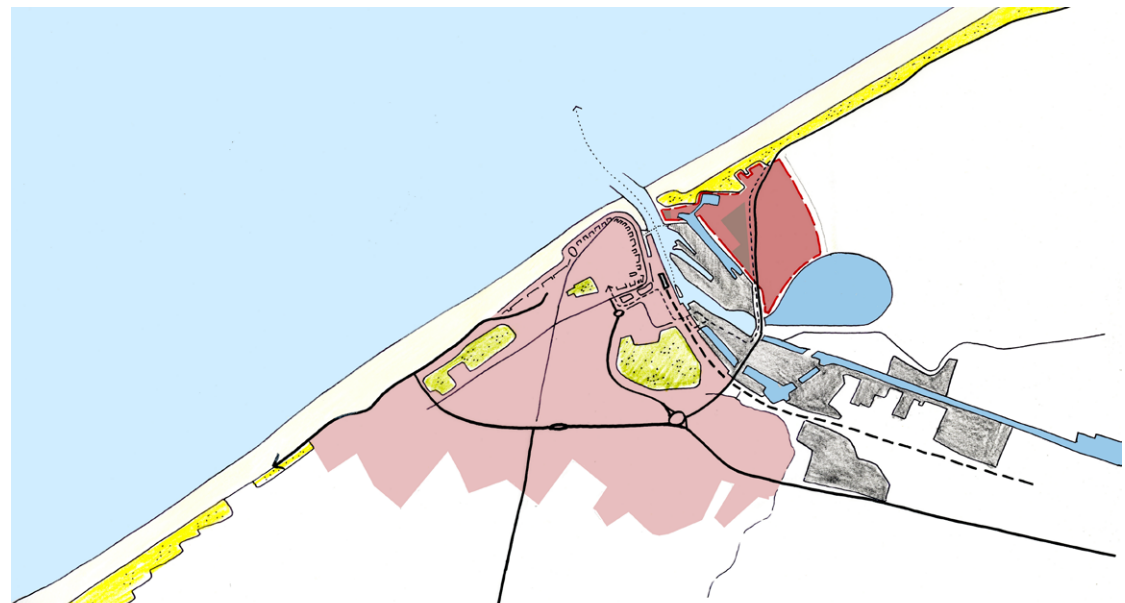
De duinenrij loopt helemaal door tot de havenmond van Oostende en geeft daar een schitterend zicht op de binnenstad.

Op korte afstand direct aan de overzijde van de havenmond ligt de boulevard van Oostende. De voormalige vestingstad heeft zich ontwikkeld tot een stevig front aan zee met de boulevard als sterke visitekaart.

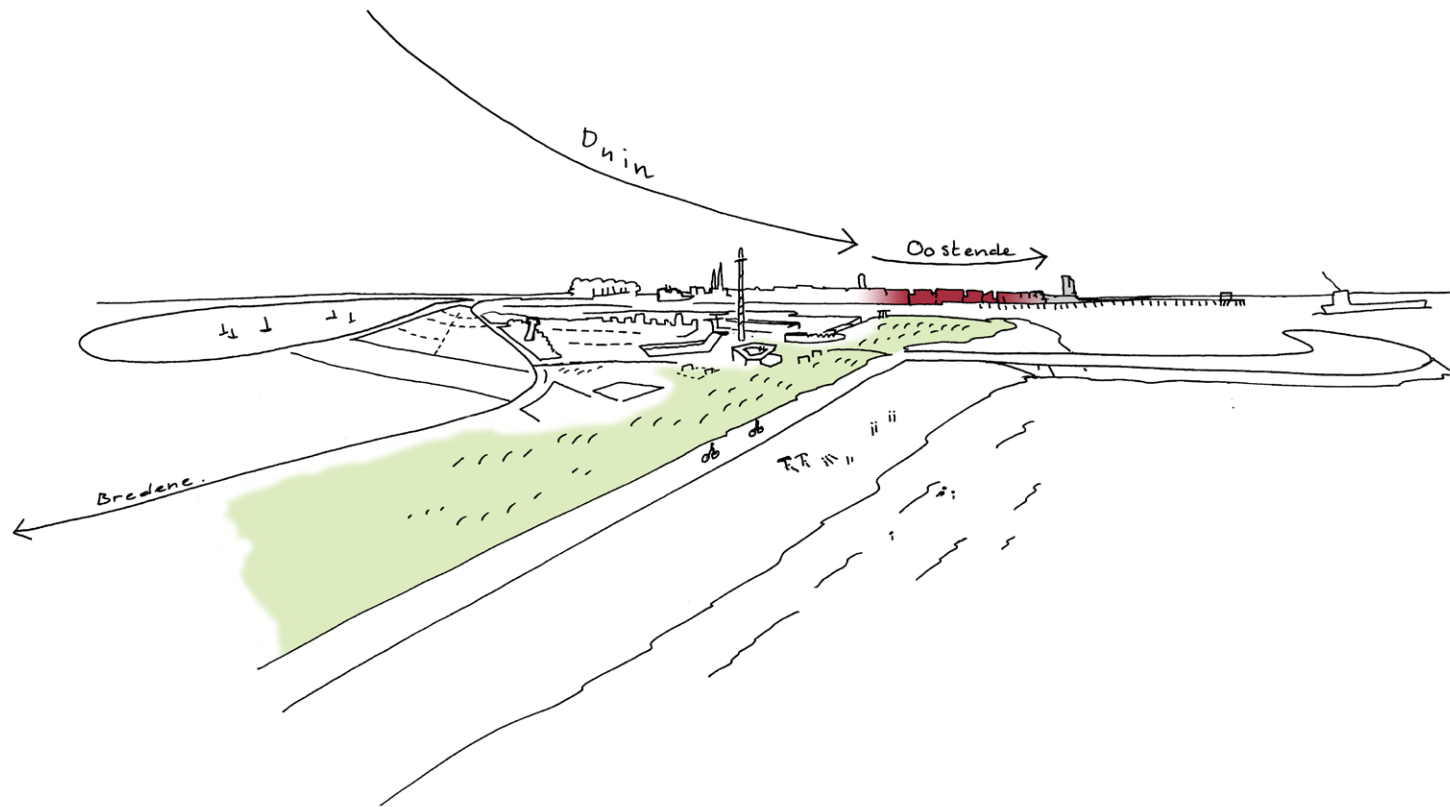
De recent in gebruik genomen veerpont zorgt voor een directe verbinding tussen stad en duingebied.

De nieuwe woningen rond het Vuurtorendok en langs de Hendrik Baelskaai profiteren direct van deze prachtige locatie, deze nieuwe ontwikkelingen moeten het duingebied echter niet aantasten.

In het Globaal Masterplan worden de duinen zoveel mogelijk uitgebreid richting de Dr. Eduard Moreauxlaan. De Vuurtorenweg wordt de duidelijke grens tussen duinen (natuurgebied) en Oosteroever (cultuur).



Duinstrook tot aan de havenmond van Oostende



De duinenrij raakt bij de havenmond het vooruitgeschoven boulevard van Oostende



De ontwikkeling van Oostende, achtereenvolgens 1860, 1961 en 1995

2.3 De duinen en het erfgoed: koesteren

Oosteroever heeft een grote rijkdom aan cultuurhistorie. Fort Napoleon als fortificatie uit de 19e eeuw en een keur aan bunkers uit verschillende periodes zijn belangrijk cultureel erfgoed in het duingebied.

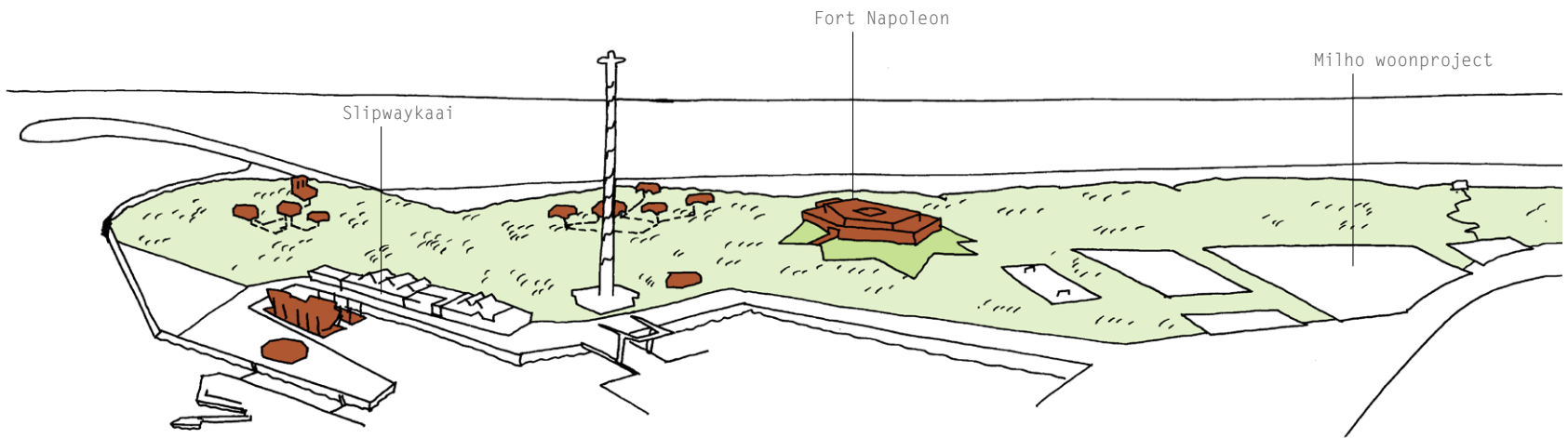
Naast dit erkende cultureel erfgoed heeft Oosteroever een sterk maritiem karakter.

De activiteiten rond de Slipwaykaai, de sloopshellingen, de bestaande maritieme winkels aan de Hendrik Baelskaai geven het gebied een sterke, maritieme identiteit.

De ontwikkeling van woningen op de Oosteroever zou deze meer industriële kwaliteit niet uit mogen wissen, maar juist het maritieme karakter van de havens en kades en de daaraan verbonden activiteit moeten koesteren als drager van de identiteit.

In het Globaal Masterplan wordt de Slipwaykaai met de sloopshellingen hiervoor gebruikt. Op deze plek is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid die een directe relatie heeft met de haven. Aangevuld met een [fantastisch] restaurant zou de Slipwaykaai een trekker kunnen worden voor het gebied. Een goede bestemming voor de toerist uit de binnenstad en een waardevolle toevoeging voor de bewoner van Oosteroever.

Naast de ontwikkeling van de Slipwaykaai zouden ook de cafés en maritieme winkels langs de Hendrik Baelskaai zo mogelijk geïntegreerd moeten worden in Oosteroever.



Concentratie van cultureel erfgoed in de duinrand



Cultureel erfgoed in de duinrand, Fort Napoleon, Slipwaykaai en de bunkers Halve maan

2.4 Oosteroever en Vuurtorenwijk: vervlechten

Oosteroever en de Vuurtorenwijk vormen samen het stadsdeel van Oostende aan de noordzijde van de haven. Tussen deze twee wijken zal een sterke functionele band gaan ontstaan. Scholen, winkels en andere voorzieningen verspreiden zich over het gehele gebied en zullen een wisselwerking teweeg brengen. Een stadsdeel tussen strand en Spuikom.

De randen: versterken en opspannen

De randen worden gevormd door het Vuurtorendok en de zeereep in het noorden, de Spuikom in het zuiden, en het Visserijdok in het westen. Deze hebben ieder in potentie een sterk beeld, een grote schaal en een eigen verblijfskwaliteit. In het oosten loopt het stadsdeel vrijwel ongemerkt over in het woongebied van Bredene. Het lijkt ons een gouden kans om de kwaliteit van al deze randen een eigen kwaliteit te geven en om het hele gebied tussen deze randen 'op te spannen', en zo de oriëntatie op deze randen te versterken.

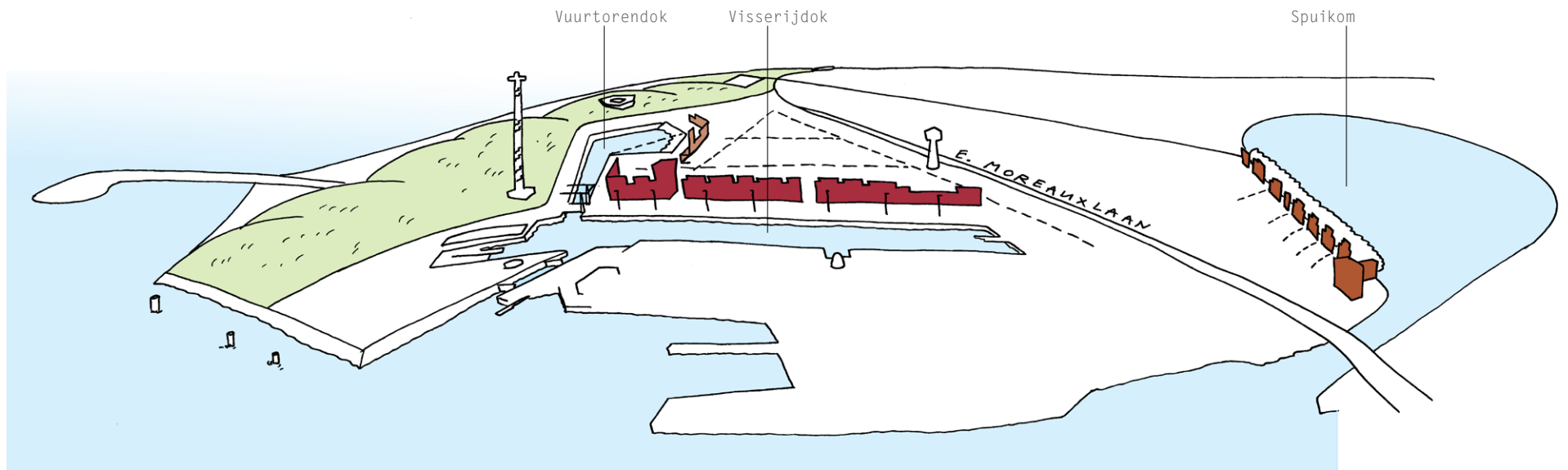
De Hendrik Baelskaai als stedelijk front, het Vuurtorendok als binnenhaven en de bestaande dorpse rand van de Vuurtorenwijk langs de Spuikom.

Hendrik Baelskaai: kade en front

De Hendrik Baelskaai vormt de as en het gezicht van de nieuwe gebiedsontwikkeling. Hij trekt vanuit het diepe achterland het zicht richting zee, met de vuurtoren als blikvanger aan het eind. De bebouwing aan de Hendrik Baelskaai vormt het waterfront van het nieuwe stadsdeel. De hoogbouw die daar deel van uitmaakt heeft een prachtig uitzicht op de havenmond en op het stadssilhouet daarachter. Zo kijken bestaande en nieuwe stad elkaar straks aan.

Het Vuurtorendok: binnenhaven

De ontwikkeling rond het Vuurtorendok voegt de kwaliteit van een meer intieme binnenhaven toe aan Oosteroever. De bebouwing rond het dok vormt een kleinschaliger kademilieu. Wonen direct aan de kade en het Vuurtorendok met zicht op de duinen. De vorm van het Vuurtorendok wordt afgestemd op de contour van de bebouwing, zodat geen overmaatse pleinruimtes tussen haven en bebouwing liggen. De ontwikkeling van een jachthaven in het Vuurtorendok versterkt het karakter van deze binnenhaven.



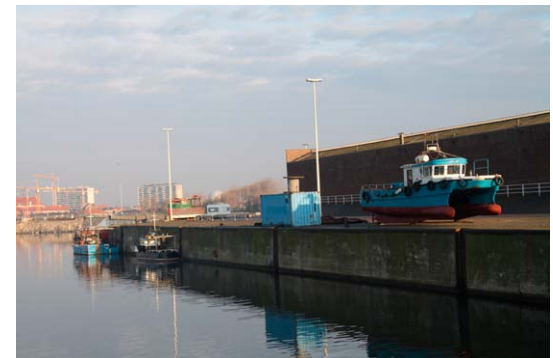
Stedelijk front, Hendrik Baelskaai, binnenhaven, Vuurtorendok, dorpse rand, Spiukom.



rand langs de Baelskaai



rand langs de Spiukom



rand langs het Vuurtorendok

2.5 De Dr. Eduard Moreauxlaan: opwaarderen

De Dr. Eduard Moreauxlaan is een van de drie entree-lanen van Oostende. De Verenigde Natieslaan en de Elizabethlaan hebben een sterk groen karakter met ligusterhagen langs de randen en bomen in de middenberm. De Dr. Eduard Moreauxlaan is vooral langs de uiteinden meer schraal van karakter.

Binnen het Globaal Masterplan wordt de Dr. Eduard Moreauxlaan opgewaarderd tot een volwaardige groene entree van Oostende.

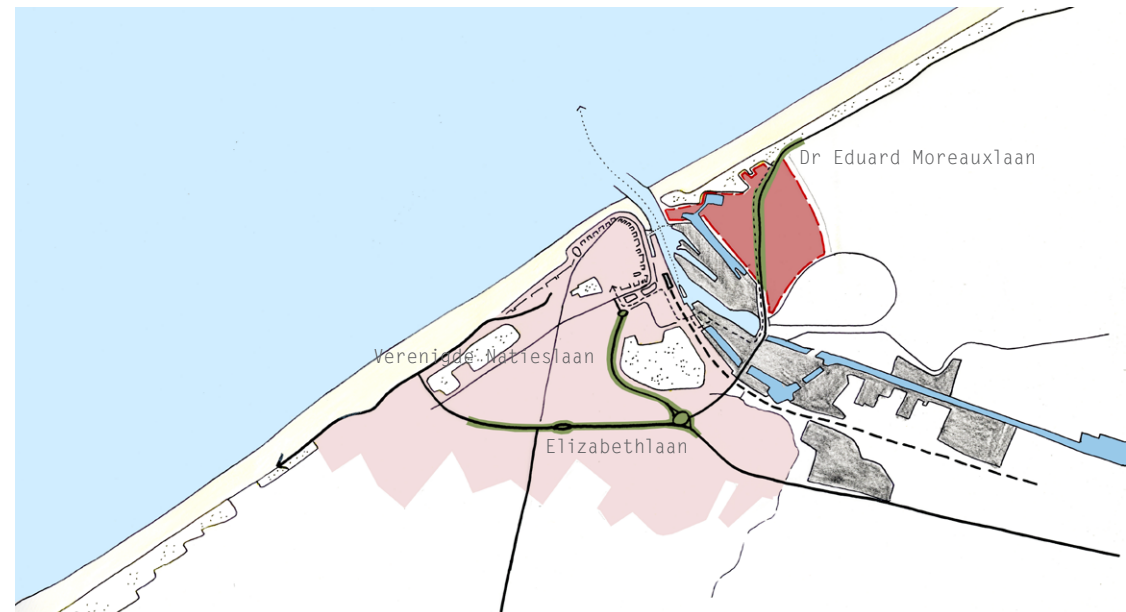
Behalve de betekenis van de laan op de schaal van Oostende is het een stevige barrière tussen Vuurtorenwijk en Oosteroever. Het is essentieel om deze barrière, die het gebied nu diagonaal doorsnijdt, te slechten en uit te bouwen tot een langgerekte groene verwevingzone, met de monumentale watertoren als blikvanger.

Om dit te bereiken hoeft de recente herprofilering niet teniet te worden gedaan, maar kan geamendeerd worden door op een aantal cruciale plaatsen verbeteringen aan te brengen.

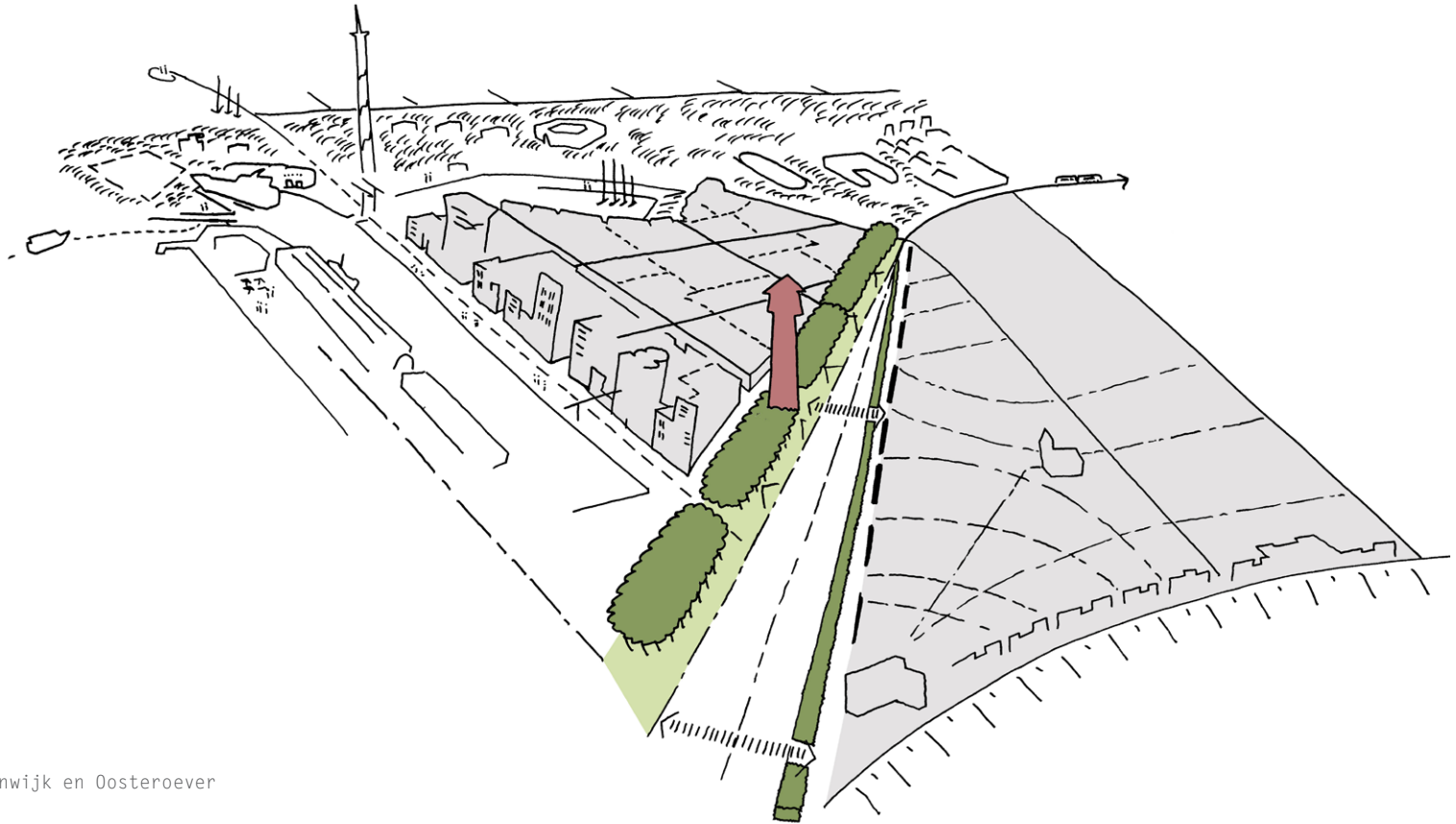
Het optimaliseren van de aansluitingen met Oosteroever, het vergroenen van de randen, het verbeteren van de overstekbaarheid en het toevoegen van een groene haag langs oostzijde zijn voorstellen voor het opwaarderen van de Dr. Eduard Moreauxlaan. Het toevoegen van bebouwing in deze zone geeft Oosteroever een gezicht en brengt leven in de brede groenstrook.



Verenigde Natieslaan



toegangslanen van Oostende



Verbinden Vuurtorenwijk en Oosteroever



foto's van de koninklijke baan van Bredene richting de havenmond van Oostende

2.6 Verbinding met de stad: kansen openhouden

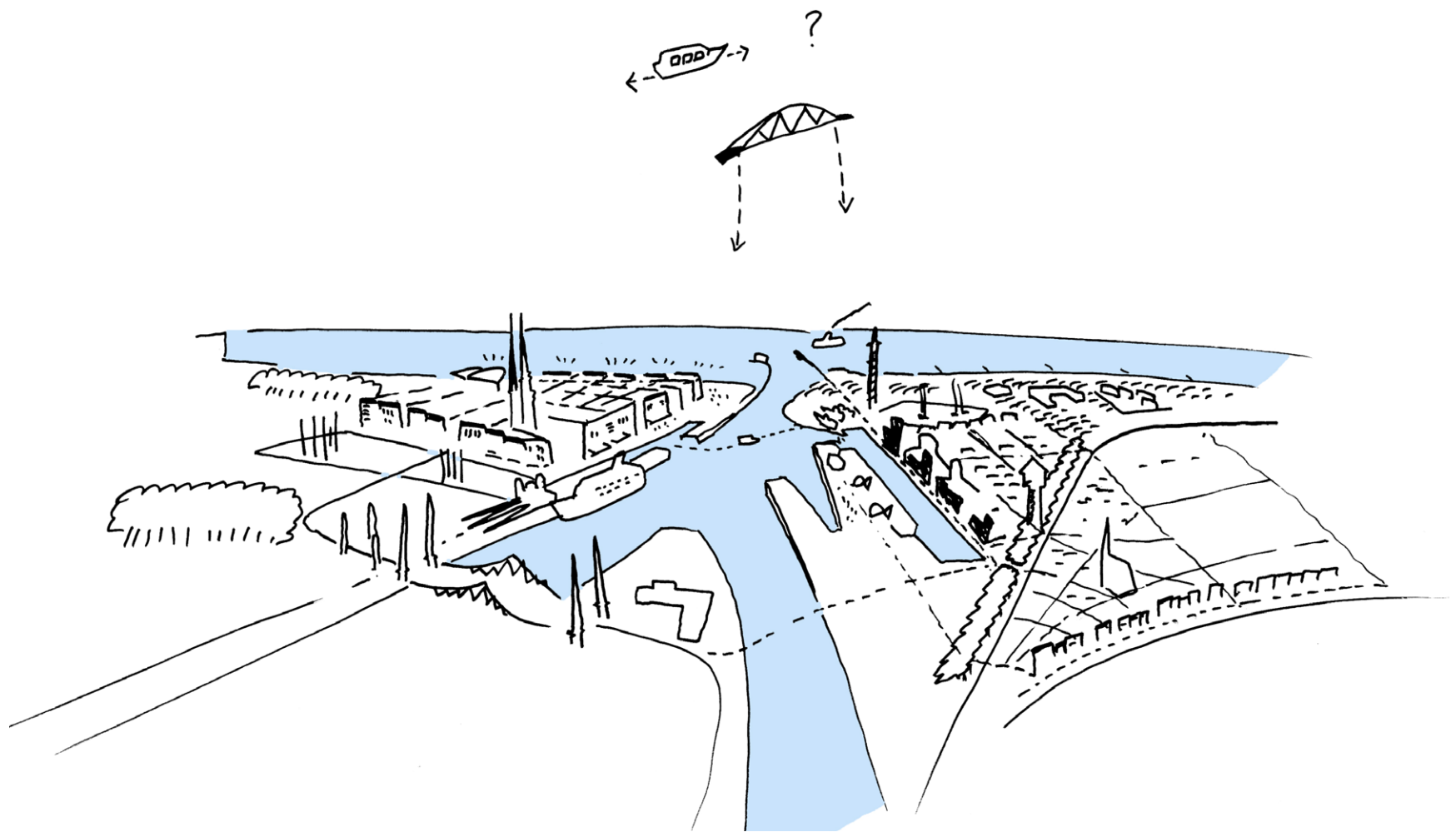
De zeevaart en de havengebonden industrie dicteren de relaties van het plangebied met de stad. Het verkeer over land wordt tot ver omrijden gedwongen, via ingewikkelde infraknopen ter hoogte van de Spuikom. Vooral voor de zachte weggebruiker is dit zeer onaangenaam en oncomfortabel. Verbeteringen zijn sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de scheepvaart en de industrie. Deze zijn van grote waarde voor de stad, maar ook aan veranderingen onderhevig. Er een aantal krachtlijnen denkbaar als potentiële brug en/of vaarverbinding. Het Masterplan zal daar nu geen uitspraak over doen, maar moet wel kansen in kaart brengen. De tijd zal vervolgens leren welke kansen wanneer verzilverd kunnen worden. Deze kansen mogen niet onmogelijk gemaakt worden.

Demeysluizen: overbruggen

Een aftakking voor tenminste langzaam verkeer vanaf de Graaf de Smet de Naeyerbruggen over de Voorhaven naar het plangebied en de Vuurtorenwijk achten wij kansrijk. Het maakt het omrijden overbodig: een winst van 1 km. Het geeft de monumentale bruggen een nieuwe positie in het lijnenspel van de stad, en verbindt het Maria-Hendrikapark met de verwevingzone rondom de Watertoren. De nieuwe route biedt 3 à 4 keer zicht over het water richting zee. De aantakking op de Hendrik Baelskade zal daar zorgen voor een ontwikkelingsimpuls.

Havengeul: overvaren.

Bij de Havengeul raken de binnenstad en het duinengebied elkaar bijna, maar komen de bewegingen van de zee en de schepen tussenbeide. Hier heeft de zee voorrang op het land en draagt de veerpont de relatie tussen de Wester- en Oosteroever. Het afdalen tot het niveau van laag- en hoogwater, het aan boord gaan, het bewegende zicht op het land maken de oversteeek een belevenis op zich; ook de dagelijkse gebruiker is even toerist in eigen stad. De dienstregeling zou wel uitgebreid moeten worden tot in de avonduren.



Aansluiting Oosteroever en het centrum van Oostende?



brug en park



stad en spoor



sluis en haven

2.7 Programma: synergie benutten

Maritiem Plein: terugkijken

De Oostendse Vismijn en het Maritiem plein zijn sfeervolle doelen voor de overtocht, die zich lenen voor toeristisch/recreatieve herontwikkeling. Zij kunnen dienen als aanjager voor nieuwe functies op de Oosteroever. Het informele karakter verleent ze een zekere romantiek. De kop van de duinenstrook recht tegenover de stad is de plek om afstand te nemen van en terug te kijken op de stad.

Duinen: uitbreiden

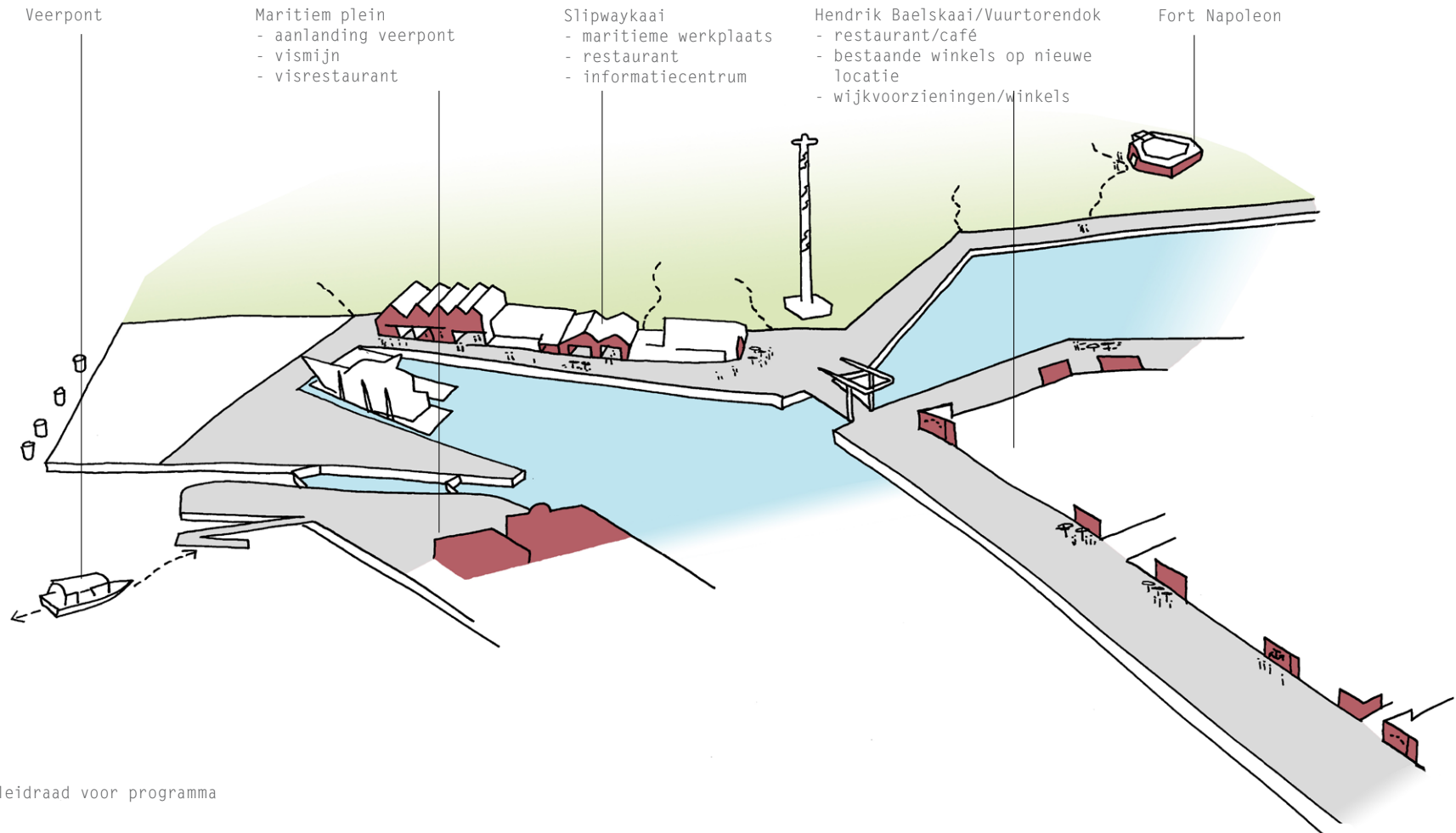
Het is tevens het begin van een patroon aan doorgaande fiets- en wandelpaden door en aan de voet van de duinen, aan de zee- en aan de landzijde. Aan de duinen is in de loop van de tijd veel geknaagd. Wij stellen voor de duinen waar mogelijk landinwaarts uit te breiden. Dit zal zowel de natuurlijke als de cultuurhistorische waarden (de forten, bunkers etc.) ten goede komen. Hun 'natuurlijke biotoop' wordt versterkt.

Voorzieningen: 4 niveaus

De toeristisch recreatieve plekken, 'gevoed' door de veerpont, zijn de primaire aanjagers voor de levendigheid van het stadsdeel. Behalve het gebied bij het Maritiem Plein moet ook de Hendrik Baelskaai – in de zon, aan het water – daar ruimte voor bieden.

Ten tweede moeten bestaande cafés en handelszaken hun plek kunnen krijgen in de nieuwe ontwikkeling.

Ten derde moeten ook nieuwe voorzieningen voor de nieuwe woningen zelf bij voorkeur aan de Hendrik Baelskaai liggen. Heel veel voorzieningen zijn bij een maximum van 1800 woningen overigens niet levensvatbaar. Des te belangrijker is de eerder genoemde verweving met de bestaande Vuurtorenwijk. Samen bieden zij een groter draagvlak dan wanneer ieder op zich wordt beschouwd. Dit is het vierde niveau dat aangesproken moet worden om levendigheid in het gebied te creëren.



Kades leidraad voor programma



Bestaande bedrijvigheid aan de Hendrik Baelaskaai



Vismijn



Spinoladijk

3 Raamwerk Oosteroever





3.1 Globaal Masterplan

Alle ambities uit het Globaal Masterplan zijn in dit kaartbeeld van de Oosteroever verwerkt.

De relatie tussen Oosteroever, haven en Vuurtorenwijk, de Dr. Eduard Moreauxlaan als verwevingszone en entree van Oostende, de aansluiting van Oosteroever, de scherpe rand naar de duinen, de verschillende karakters van de fronten en de verbinding met de stad zijn op een schematische manier verwerkt.

	stedelijk ontwikkelingsgebied		bestaand gebouw
	niet direct watergebonden bedrijvigheid		nieuwe bebouwing
	watergebonden bedrijvigheid		monument
	locatie C-power/energyport		kustfietsroute
	duinen		route langzaam verkeer
	gemeenschappelijke voorzieningen		bestaande oversteek langzaam verkeer
	ontwikkeling Slipwaykaai		mogelijk nieuwe oversteek langzaam verkeer (in overleg met 'De Lijn' en AWV)
	groenzone Dr. Eduard Moreauxlaan		trambaan
	water		tramhalte
	randparking (ca. 150 parkeerplaatsen)		lange termijn optie, vaste oeververbinding voor langzaam verkeer
	vismijn		oeververbinding, veerpont
	strand		jachthaven
			zeilclub
			
			
	front Hendrik Baelaskaai		
	front boulevard Oostende		
	binnenhaven Vuurtorendok		
	rand Spuikom		
	bebouwing binnenstad & vuurtorenwijk		



3.2 Dr Eduard Moreauxlaan

De dr. Eduard Moreauxlaan wordt opgewaardeerd tot een entree van Oostende. 4 thema's zijn hierbij leidend:

1. Aansluitingen

Het verbeteren van twee aansluitingen vanaf de Dr Eduard Moreauxlaan richting Oosteroever en vice versa. De aansluitingen komen haaks op de Dr. Eduard Moreauxlaan te liggen en krijgen meer ruimte voor goede verkeersafwikkeling.

2. Landschap

Het landschap rond de watertoren wordt doorgetrokken naar de randen. Aan de oostzijde (de kant van de Vuurtorenwijk) wordt een ligusterhaag ingepast. De Eduard Moreauxlaan wordt 1 van de groene toegangswegen van Oostende.

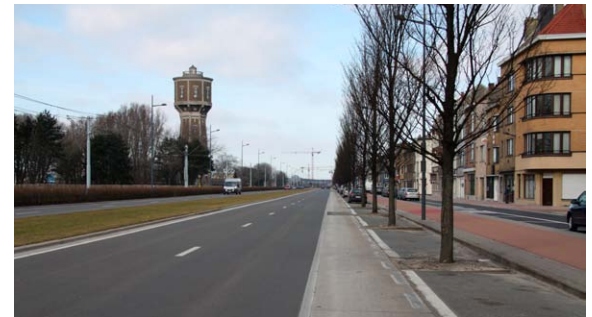
3. Oversteekbaarheid

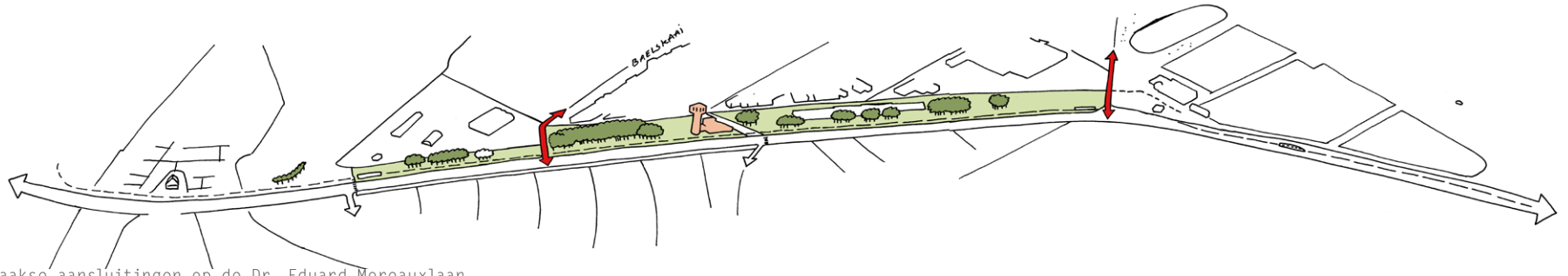
Om Oosteroever en de Vuurtorenwijk beter te verbinden voor het langzaam verkeer worden twee extra oversteken voorgesteld. Het mogelijk realiseren van deze oversteken zal in nauw overleg met 'De Lijn' en AWW moeten gebeuren. De groenstrook wordt gebruikt om langzaam verkeer verbindingen in de langsrichting te verbeteren.

4. Bebouwing

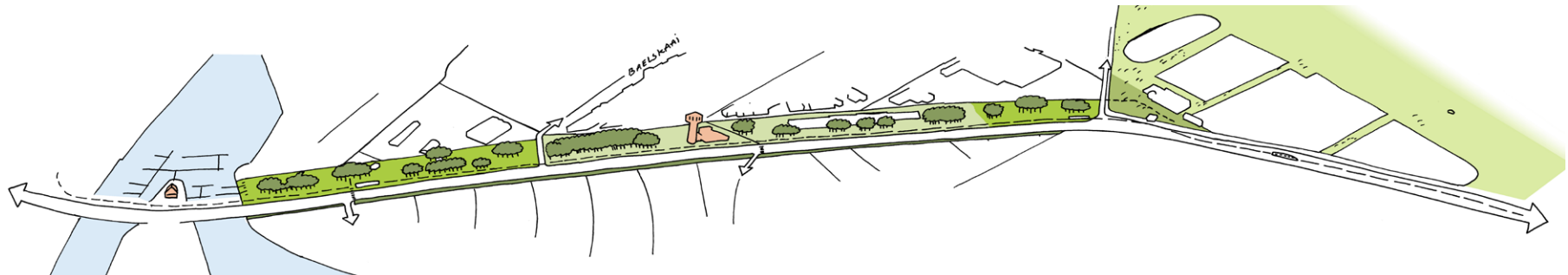
Bebouwing in de groenstrook met gevels richting de Dr. Eduard Moreauxlaan benadrukken de overgang naar het verspringende grid van Oosteroever en geven Oosteroever een gezicht aan de Dr. Eduard Moreauxlaan.

In schetsen is een eerste uitwerking gemaakt hoe deze thema's mogelijk uitgewerkt kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is steeds geweest om het nieuwe profiel van de Dr. Eduard Moreauxlaan en de ligging van de trambaan te respecteren.

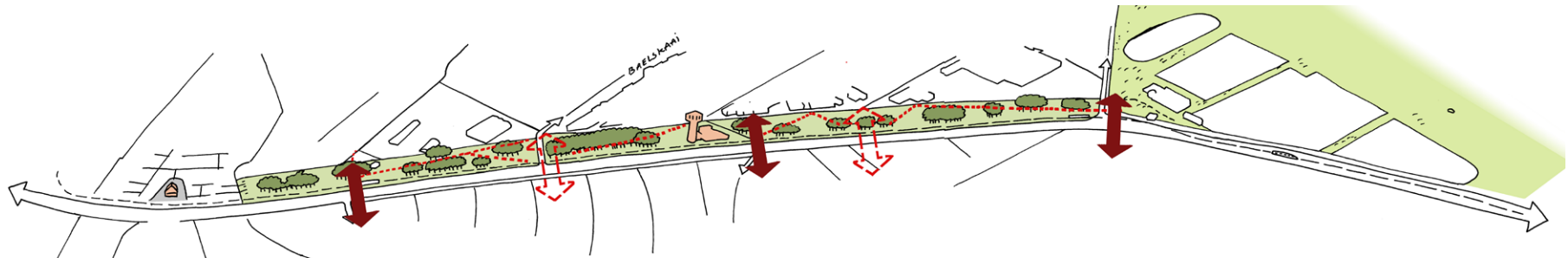




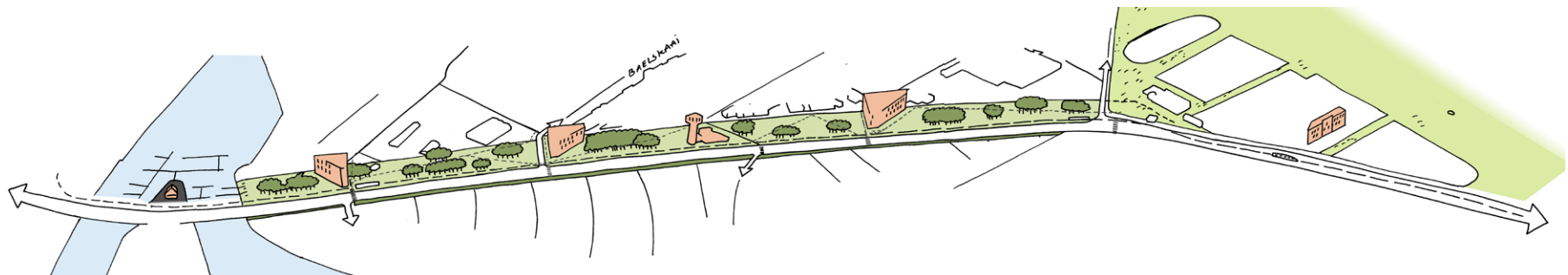
1. Haakse aansluitingen op de Dr. Eduard Moreauxlaan



2. het landschap rond de watertoren doortrekken tot beide uiteinden van de Dr. Eduard Moreauxlaan



3. oversteekbaarheid Dr. Eduard Moreauxlaan verbeteren



4. plaatselijk bebouwing met gevels richting de Dr. Eduard Moreauxlaan toevoegen

De omvorming van de Dr. Eduard Moreauxlaan bestaat uit verschillende deelprojecten. Deze deelprojecten kunnen onafhankelijk van elkaar worden uitgevoerd.

De realisatie is zodoende niet afhankelijk van aan elkaar gekoppelde deelprojecten, maar kan stapsgewijs worden uitgevoerd.

De verschillende deelprojecten zijn:

1. Aansluitingen Oosteroever.
2. Mogelijke aanleg langzaam verkeer verbindingen, in overleg met 'De Lijn' en AWW.
3. Heraanleg randparking, meer toegesneden op dagdagelijks gebruik (ca. 150 parkeerplaatsen).
4. Doortrekken van de groenstrook en de Ankerstraat tot aan Vismijnlaan.
5. Doortrekken groenstrook van Vismijnlaan richting jachthaven.
6. Herontwikkeling bestaand bedrijfsgebouw.
7. Ontwikkeling verschillende bouwprojecten.
8. Haagstrook langs fietspad langs Vuurtorenwijk.

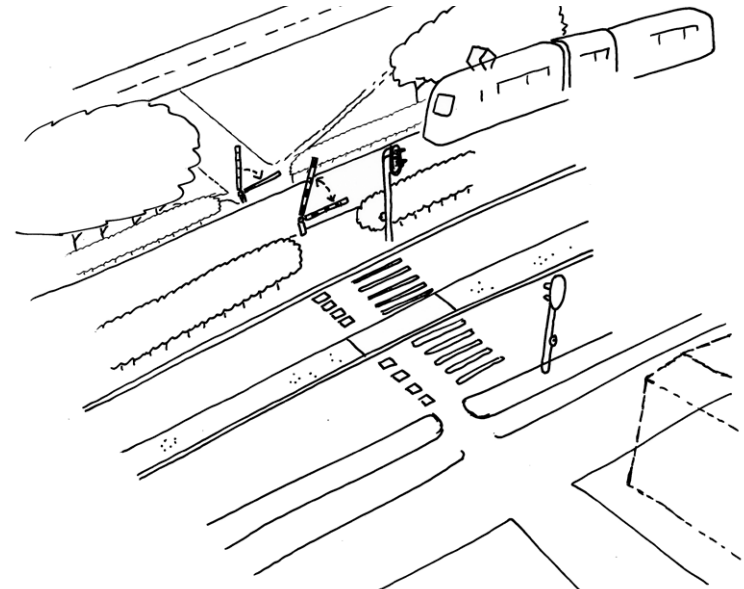
Nieuwe overgangen voor langzaam verkeer kruisen de trambaan (De Lijn) en de Dr. Eduard Moreauxlaan (AWV).

Een zo eenvoudig mogelijke oversteek zorgt voor een minimale invloed op het auto- en tramverkeer.

Voetgangerslichten met knop (zet het licht voor het autoverkeer op rood) zorgen voor een veilige oversteek van de rijbaan. De tramlijn kan worden beveiligd met slagbomen en een geluidssignaal.

De mogelijkheid om deze extra oversteeken te realiseren zal in nauw overleg met 'De Lijn' en AWW moeten gebeuren.

Aan de oostzijde wordt ter plaatse van het voormalige fietspad en parkeerstrook tussen de nieuwe fietsstrook en de rijweg een ligusterhaag ingepast. Dit geeft de Dr. Eduard Moreauxlaan ook aan de zijde van de Vuurtorenwijk een groene rand.



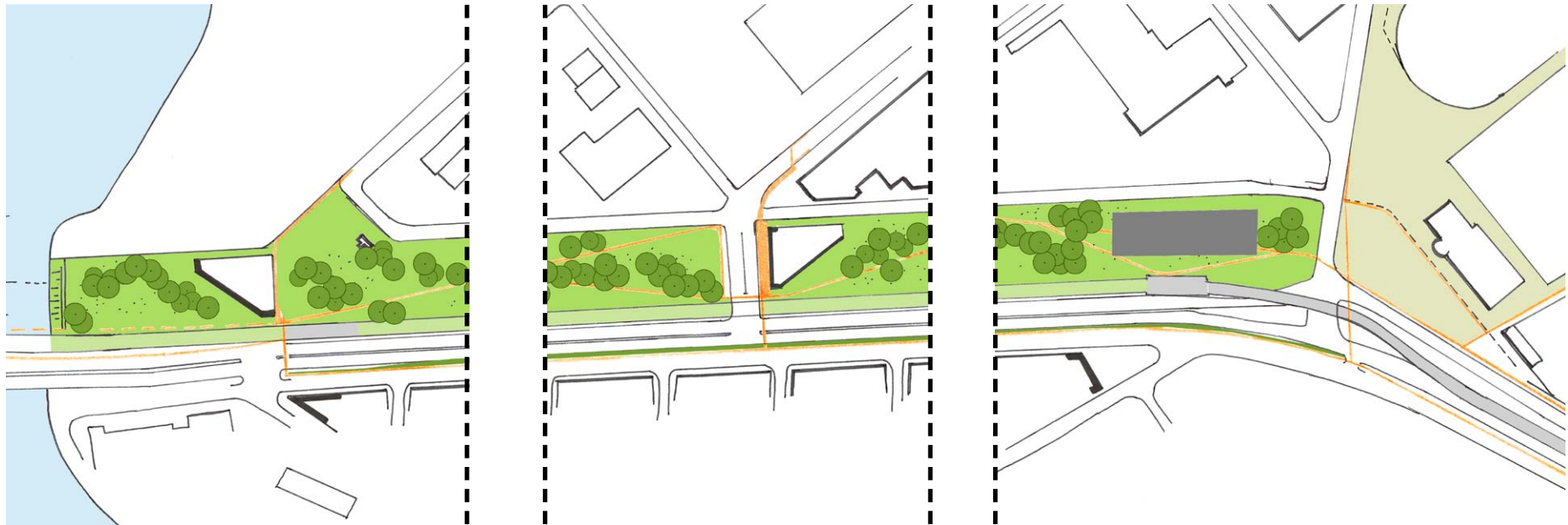
mogelijk inpassing nieuwe oversteek langzaam verkeer



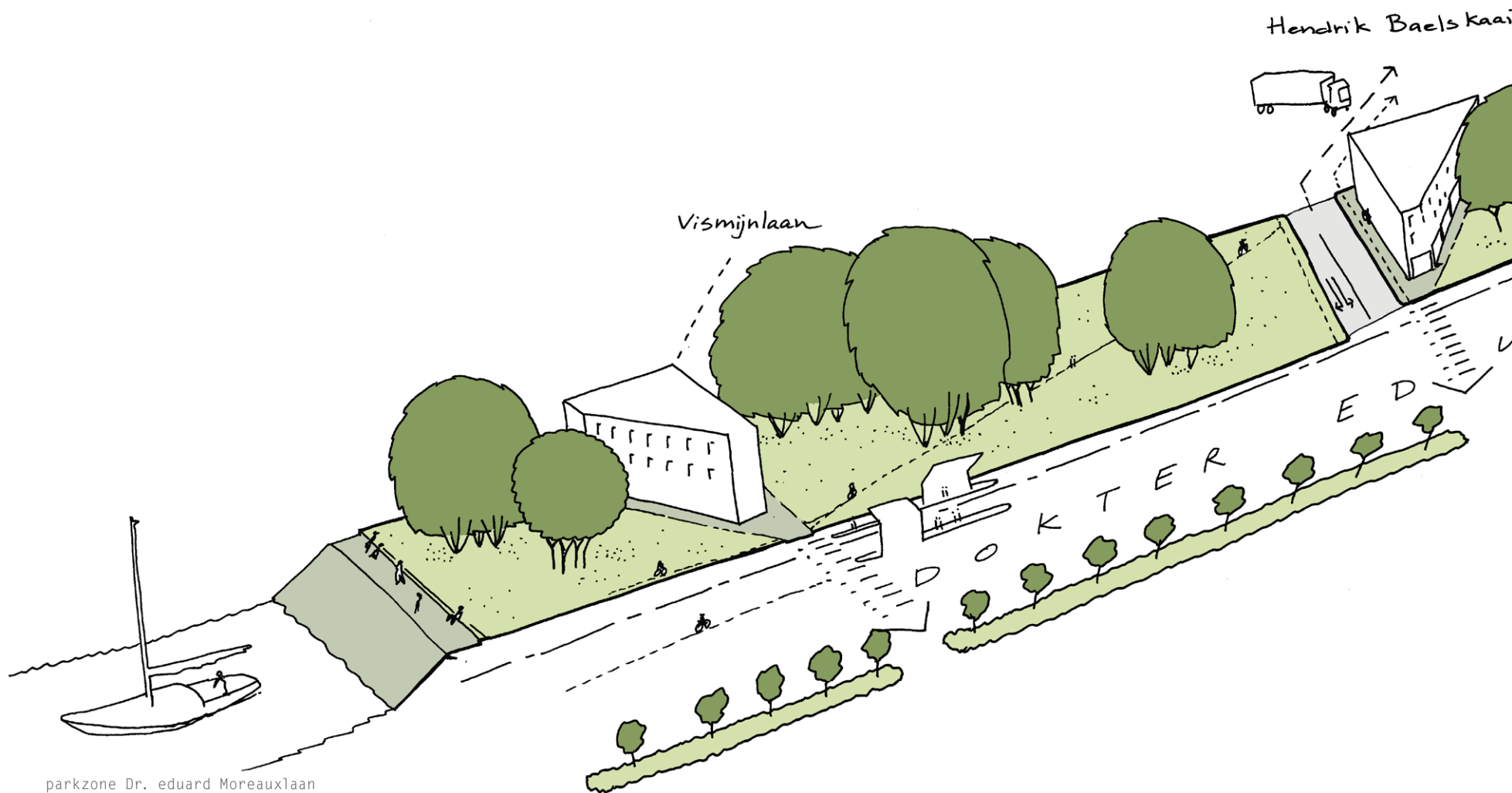
Ligusterhaag aan de oostzijde van de Dr. Eduard Moreauxlaan

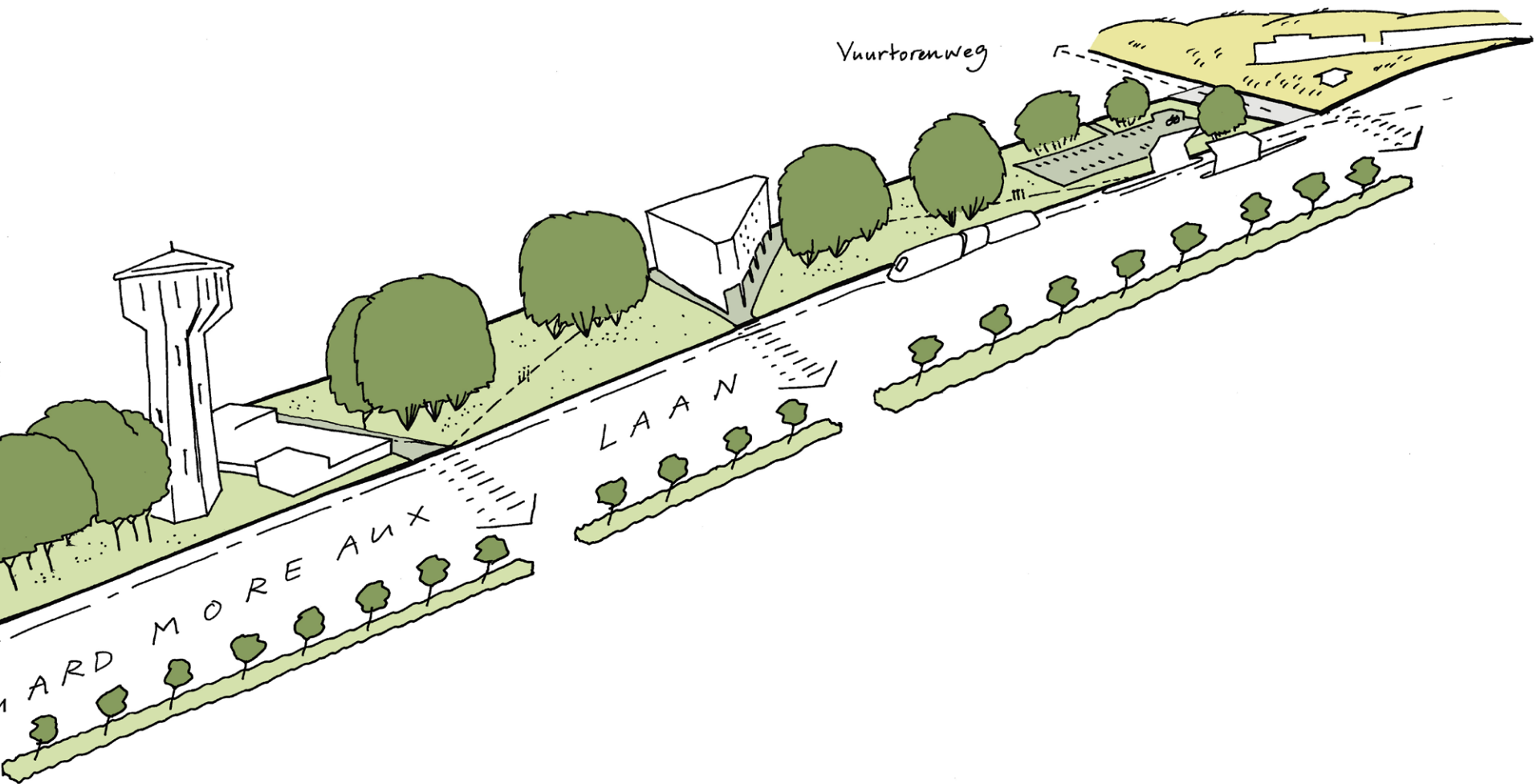


Deelprojecten Dr. Eduard Moreauxlaan



Eerste uitwerking aansluitingen Oosteroever en Dr. Eduard Moreauxlaan





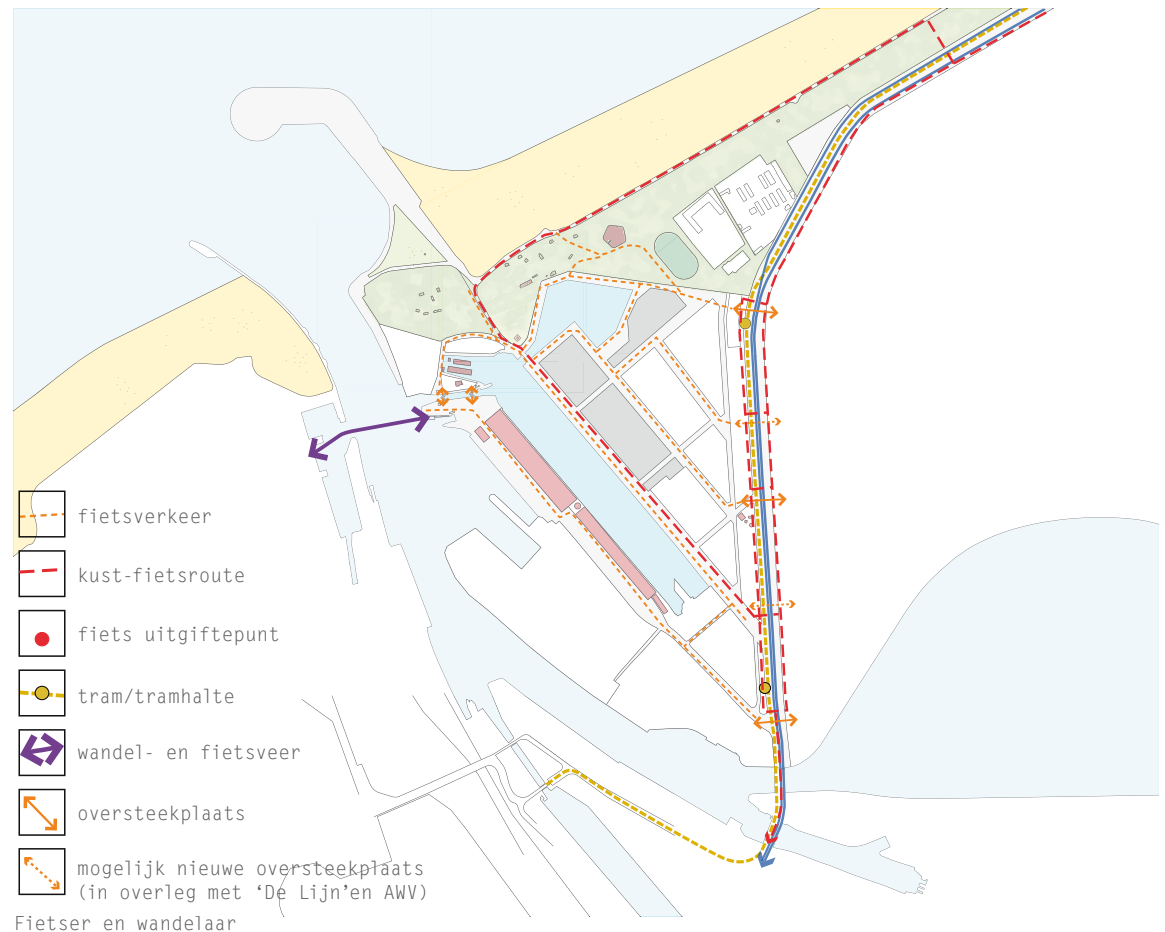
3.3 Netwerk en aansluitingen

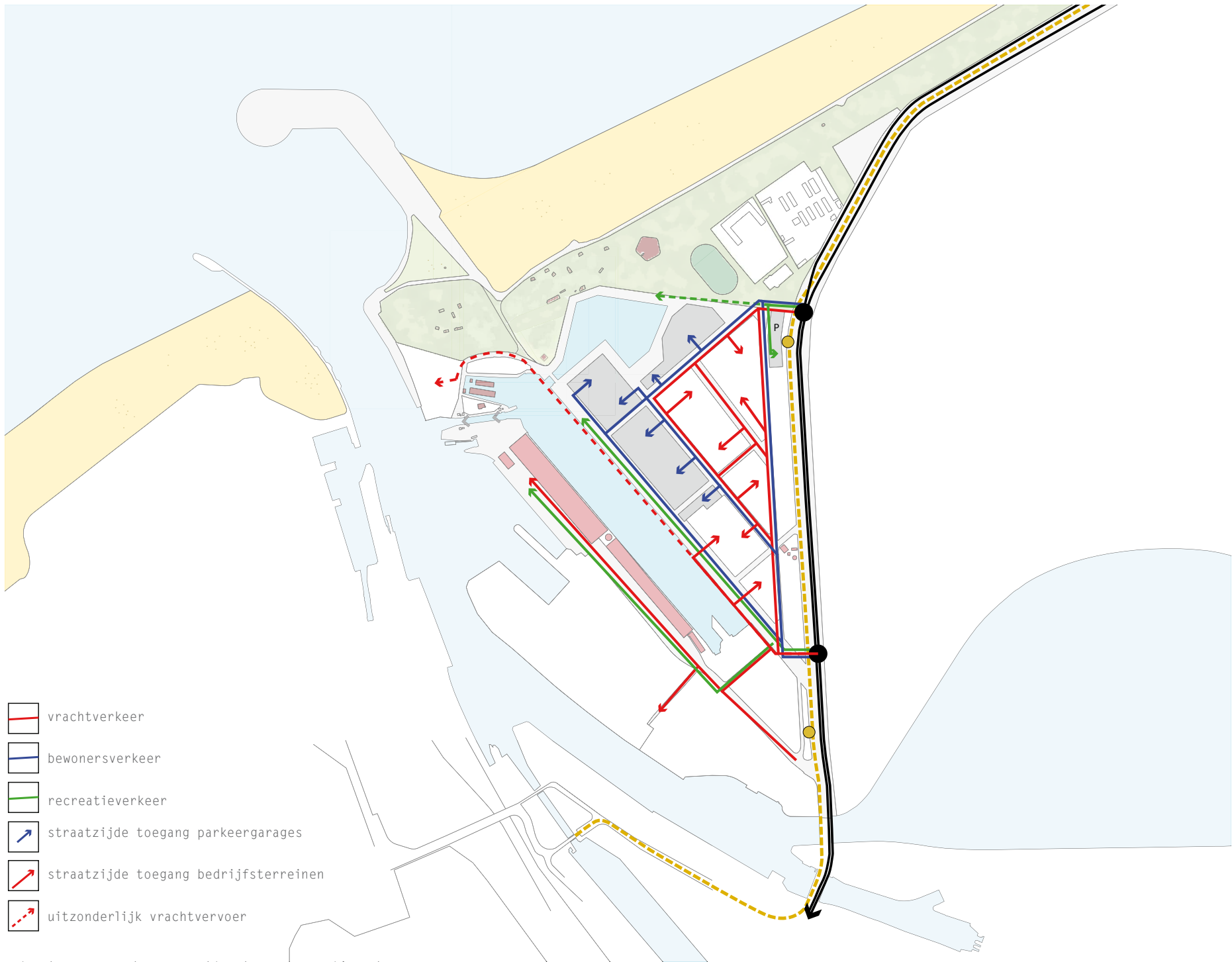
Door het toevoegen van woningen op Oosteroever verandert ook de verkeersdruk.

Het huidige gebruik door vracht- en recreatieverkeer wordt aangevuld met bewonersverkeer en een toename van het langzaam verkeer.

Op de belangrijke profielen in Oosteroever zal het vrachtverkeer zich mengen met het bewonersverkeer, profielen zullen op dit dubbelgebruik moeten worden ingericht. De overmaat van de profielen maakt een overgang tussen wonen en bedrijvigheid mogelijk. Dit is met name nodig op de profielen van de binnenstraten waar wonen en bedrijvigheid dicht bij elkaar liggen.

Voor het gehele gebied geldt dat extra aandacht nodig is voor de zwakke weggebruiker. De fietser en de wandelaar gaan intensiever gebruik maken van de gehele wijk. Op de meeste profielen worden voor de fietser aparte fietsstroken op de rijbaan gemarkeerd. Deze stroken zorgen er voor dat de fietser zich als vanzelfsprekend invoegt in het verkeer. Extra aandacht verdienen de aansluitingen op de Dr. Eduard Moreauxlaan. Hier komen de verschillende verkeersstromen samen en is extra aandacht voor de veiligheid van fietser en wandelaar gewenst (zie profielen in het hoofdstuk Openbare ruimte).





auto: bewonersverkeer, vrachtverkeer, recreatieverkeer

3.4 De relatie tussen haven en stad

Op de kaart zijn de direct havengebonden gebieden, de niet havengebonden gebieden en de kades/ aanlegplaatsen in Oosteroever aangegeven.

Tot nu toe ligt het zwaartepunt van Oosteroever in de haven of de havengerelateerde bedrijvigheid.

Nu Oosteroever meer ontwikkeld wordt als woongebied is het zaak aan te sluiten bij een lange termijn strategie die aangeeft hoe de relatie tussen stad en Oosteroever anders kan worden ingevuld.

Groen adres

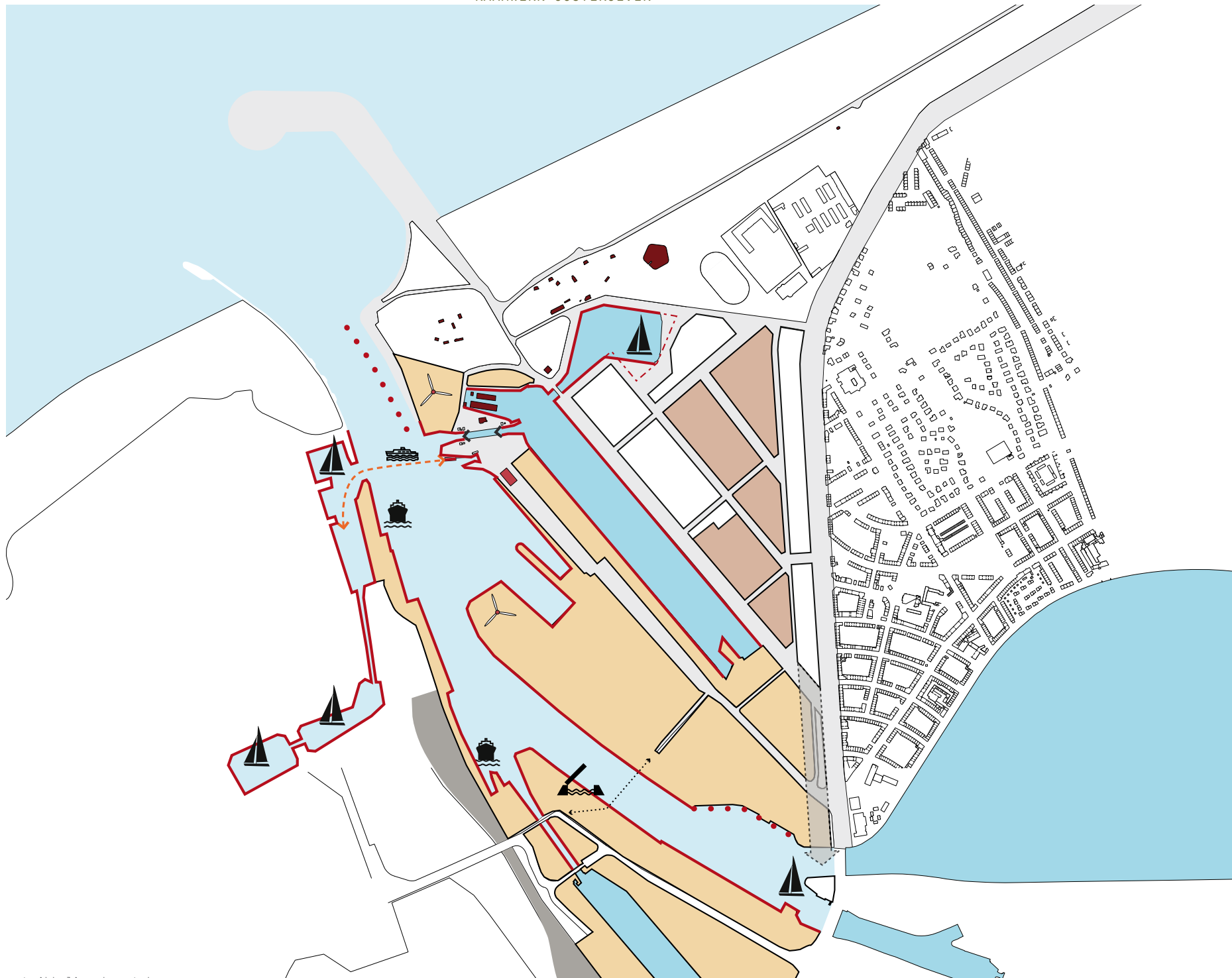
De haven wil zich graag verder ontwikkelen als een hoogwaardiger haven met de nadruk op duurzame energie. Het Masterplan geeft langs de Dr. Eduard Moreauxlaan aan waar, op het raakvlak van haven en stad, de haven een groen 'adres' kan krijgen. Aansluitingen worden aangepast en de condities voor de nieuwe bewoners van Oosteroever worden verbeterd. Daarmee krijgt de duurzame ambitie van de haven ook een ruimtelijke vertaling in de aanleg van het openbaar domein.

Verbinding met de stad

In de verre toekomst is het mogelijk dat de meest landinwaarts gelegen gedeeltes van de Voorhaven van functie gaan veranderen naar bijvoorbeeld meer hoogwaardige (groene) bedrijvigheid. Dit geeft op dat moment de mogelijkheid deze terreinen en heel Oosteroever Vuurtorenwijk beter aan te sluiten op de stad. Voor het verbeteren van de connectie met de stad geldt, laat de tijd zijn werk doen met de economische dynamiek van de haven als leidraad.



-  direct watergebonden bedrijvigheid
-  niet direct watergebonden bedrijvigheid
-  kade
-  toekomstige kade Vuurtorendok
-  spoorzone
-  jachthaven
-  lange termijn optie, vaste oeververbinding voor langzaam verkeer (ophaalbrug)
-  locatie c-power/energyport
-  aanmeerplaats veerboten
-  veerpont



4 Openbare ruimte





4.1 Openbare ruimte Oosteroever

In Oosteroever gaan haven en woonwijk binnenkort samen. Dit samenspel wordt verder uitgewerkt in de openbare ruimte. Binnen de bestaande hoofdstructuur van kades en tussenstraten worden 6 verschillende soorten openbare en semi-openbare ruimtes gemaakt.

1. De doorgaande kade langs de Hendrik Baelskaai als voornaamste toegangsweg, prominente kade en gezicht van het gebied.
2. het Vuurtorendok-zuid als binnenhaven, een binnenmilieu rond het Vuurtorendok.
3. De groenzone langs de Dr. Eduard Moreauxlaan. Parkzone als rand van Oosteroever.
4. De binnenstraten, ruime profielen tussen bedrijvigheid en het nieuwe woonprogramma.
5. Private en semi-private ruimtes tussen de bouwblokken.
6. De duinrand en de Slipwaykaai, rand van het duingebied.

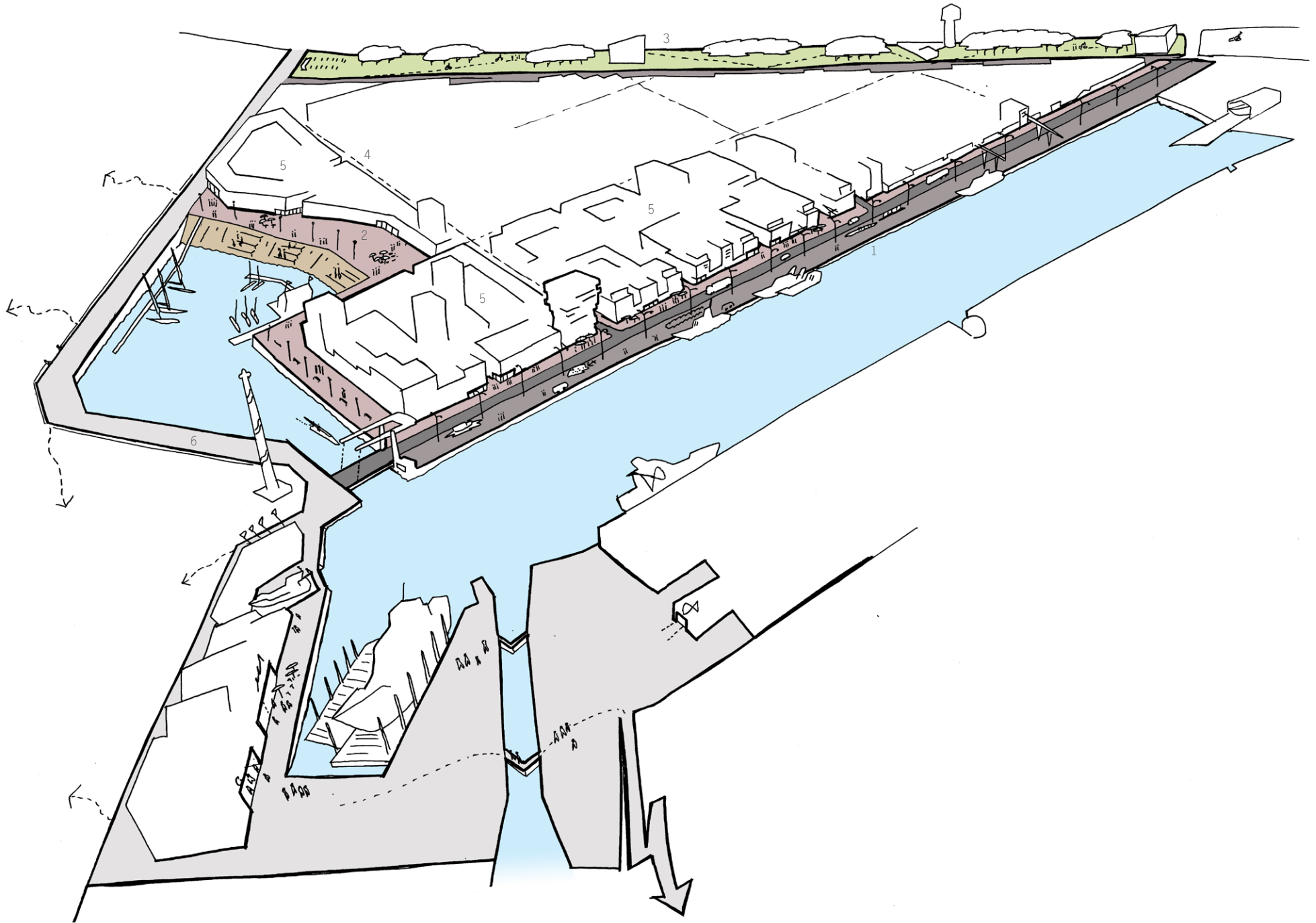
De grofheid van de haven en het nauwkeurige detail van een woonwijk komen in Oosteroever naast elkaar te liggen. In de haven zie je deze combinatie van fijn en grof terugkomen in de ruige detaillering van de haven die direct aansluit op fijne haagblokken of meubilair met een detaillering op de kleine schaal.

Dit evenwicht tussen fijn en grof steeds wordt in de uitwerking van de openbare ruimte opgezocht. Combinaties van kasseien en gezaagde natuursteen, nauwkeurig ingepaste plantvakken naast havenbestrating. Bestratingen, meubilair en beplantingen moeten het contrast tussen woonwijk en haven versterken.

In de uitwerking van de profielen wordt steeds de grens tussen fijn en grof duidelijk getrokken. Een deel van het profiel blijft hetzelfde als het nu is. Het gedeelte richting de nieuwe bebouwing wordt fijner van detail uitgewerkt. Waar mogelijk vormt groen een buffer tussen bedrijvigheid en wonen.



combinatie materiaal: fijn hekwerk. robuuste haven



zes prominente openbare ruimtes van Oosteroever: Dr. Eduard Moreauxlaan, Hendrik Baeleskaai, Vuurtorendok en Vuurtorenweg/Slibwaykaai

4.2 De duinrand

De Vuurtorenweg en in het verlengde de Buskruitstraat vormt de strakke grens tussen duinen en Oosteroever. Achter de rand van de kade liggen de duinen, hier is geen plaats meer voor wegen en parkeren. De rand wordt gevormd door een stevige rand die door zijn maat ook als zitrand te gebruiken is.

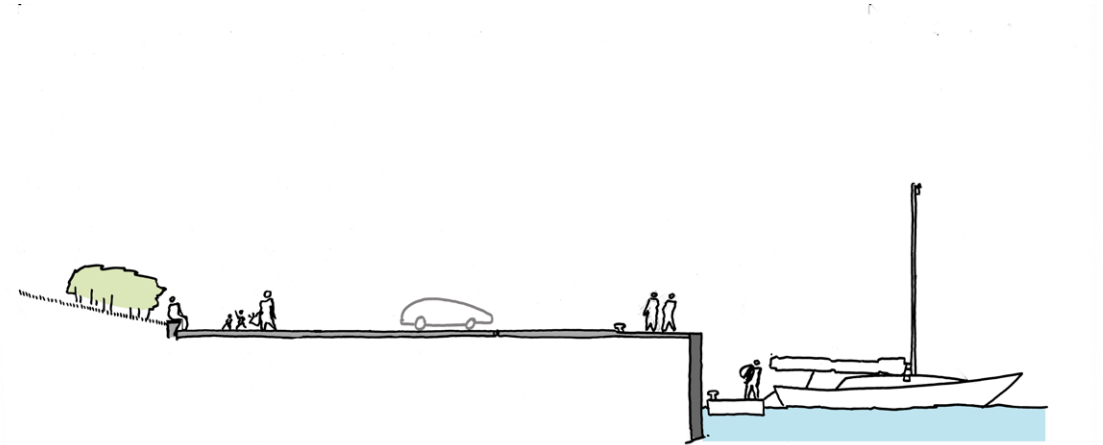
De kade van ongeveer 22 meter breed wordt als een doorgaan bestratingsvlak ingericht. Bezoekers van fort Napoleon kunnen op de kade parkeren. Tijdens evenementen is de kade voor een groot gedeelte te gebruiken als parkeerplaats. Hiervoor worden geen voorzieningen aangebracht.

De duinrand vormt een continue verbinding tussen de Dr. Eduard Moreaulaan en de veerpont richting de binnenstad van Oostende.

In de duinrand zijn verschillende recreatieve functies te vinden:

- Fort Napoleon;
- Clusters met bunkers(Hundius en Halve Maan);
- Maritiem programma Slipwaykaai;
- Slipwaykaai met mogelijke toevoeging van info-punt en restaurant;
- Veerpont naar de binnenstad;
- Visrestaurant en vismijn;
- Jachthaven in Visserijdok en zeilclub langs de pier.

Om de Slipwaykaai goed aan te laten sluiten bij de veerpont, de Vismijn en het visrestaurant is het bij vernieuwing van de sluis noodzakelijk dat de bestaande opzet blijft gehandhaafd. Een 'schuifsluis' is niet inpasbaar.



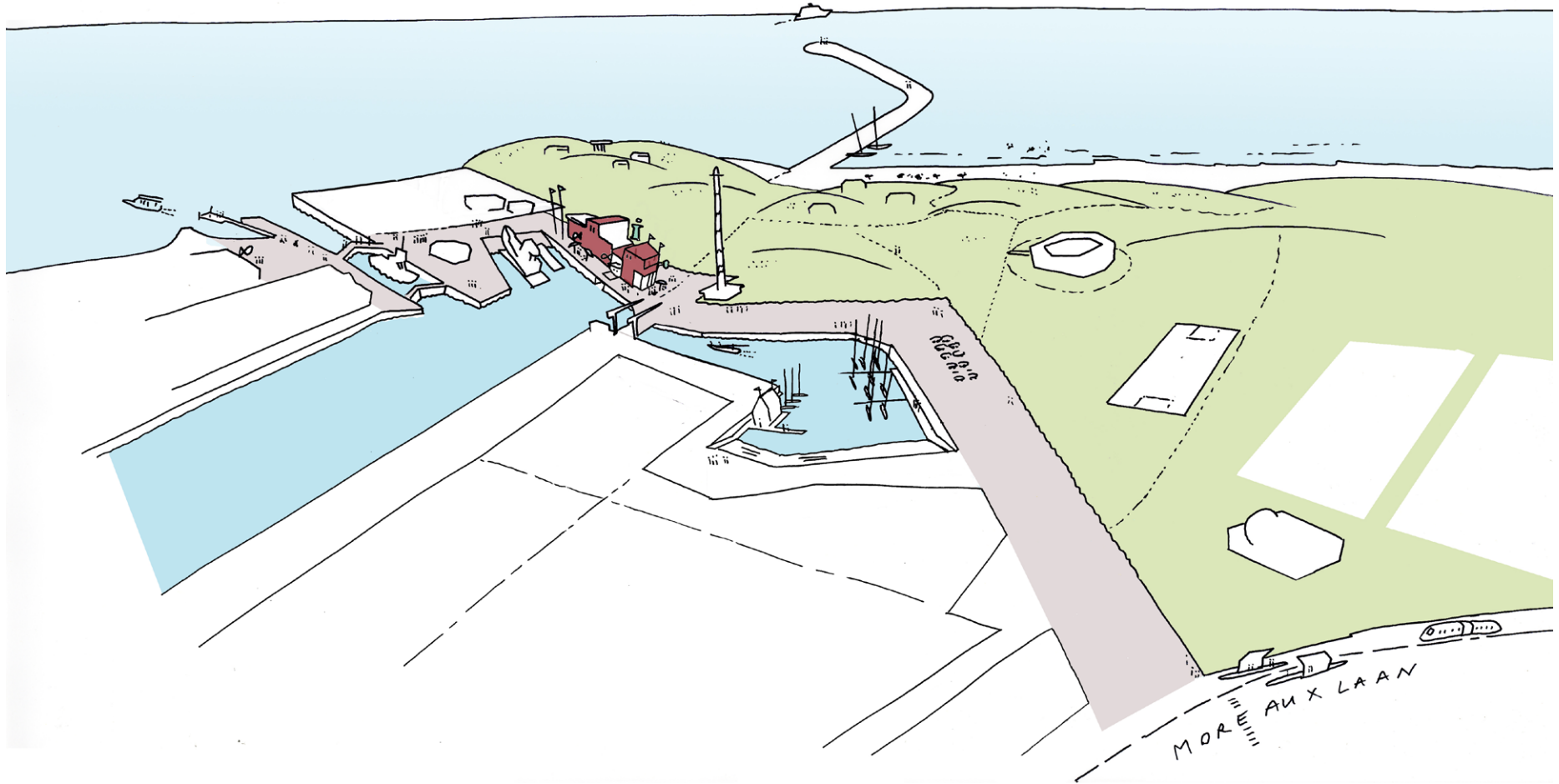
Kadeprofiel Vuurtorenweg



Slipwaykaai



Vuurtorenweg



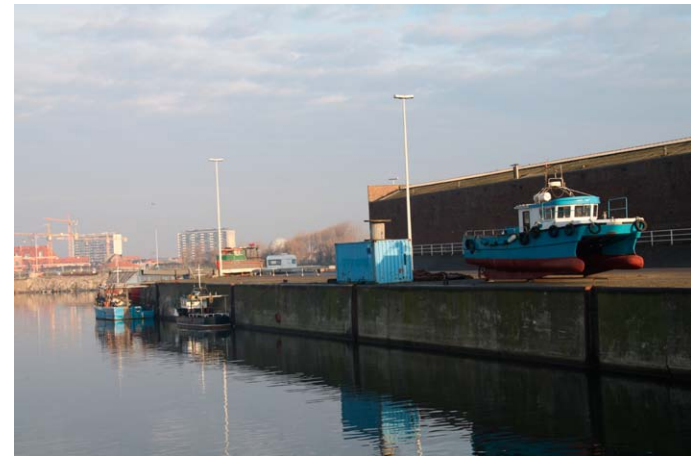
4.3 binnenhaven langs het Vuurtorendok zuid

Het water van het Vuurtorendok ligt in de toekomst tussen het landschap [de duinen en de zee] en de stedelijke ontwikkeling van Oosteroever [de woningen en de kades]. In het Globaal Masterplan is de maat van het Vuurtorendok aangepast aan de positie van de nieuwe bebouwing, hierdoor vormt het water van het Vuurtorendok een riant vormgegeven schakel tussen de menselijke maat van de kade en de landschappelijke maat van de duinen en de zee.

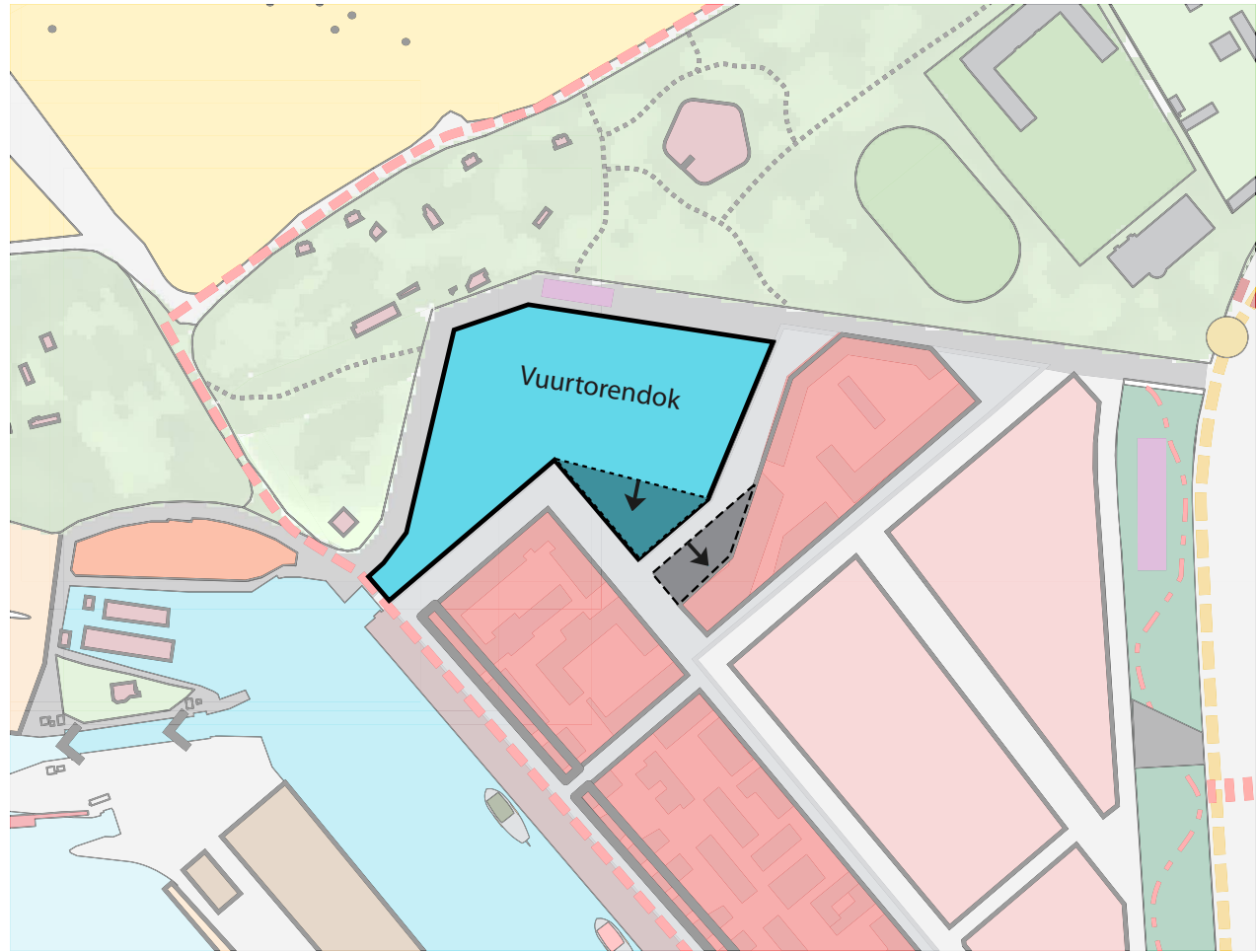
Er is een sterke koppeling tussen de positie van de bebouwing, de maat van de kade en de vorm van het Vuurtorendok.

De verbinding met het water van het Vuurtorendok wordt verzacht door deze deels te voorzien van een trapsgewijs aflopende kade.

De maat van de kades komt overeen met een kleinschaliger milieu van een binnenhaven. Oosteroever krijgt zodoende een variatie aan kades. Het front van de Hendrik Baelskaai, de binnenhaven langs het Vuurtorendok en een kaderand langs de duinen.



kade Vuurtorendok zuidzijde



koppeling tussen de positie van de bebouwing en de vorm van het Vuurtorendok

4.4 Beplantingen

De directe ligging van Oostende aan de kust maakt dat de groeiomstandigheden voor veel beplantingen zeer moeilijk zijn. Het zoute klimaat met veel wind beperkt het aantal toe te passen soorten groen.

Beplantingen, en met name bomen, groeien langzamer, kennen meer uitval en laten in de herfst eerder hun blad vallen.

Om het groen goed te laten aanslaan zal vooral op terreinen dicht bij de kust, zoals Oosteroever, het groen zorgvuldig moeten worden ingeplant.

Ervaring binnen de stad Oostende leert ons dat bomen beter in kleinere groepen (clumps) kunnen worden ingeplant. Zodoende kunnen de bomen in relatieve beschutting voor de wind groeien. Zeer jong aanplanten vergroot hierbij de kans van slagen.

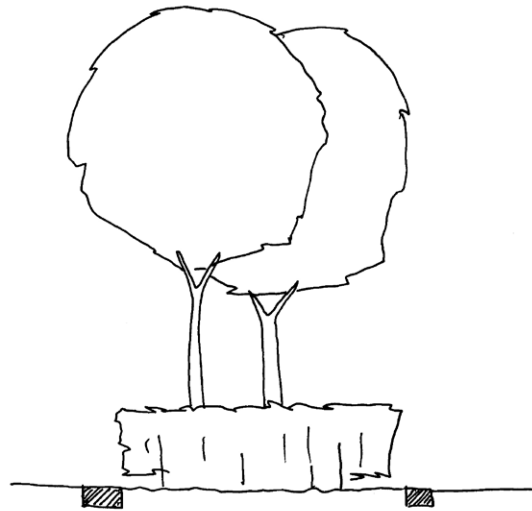
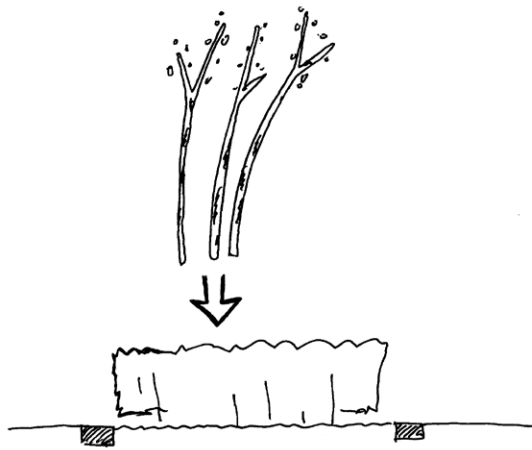
Als onder de bomen opgaande onderbeplanting wordt toegepast beschut dit de bomen nog eens extra.

De brede profielen hebben behoefte aan beplanting die de profielen enigszins verzacht.

Het ruimschoots toepassen van laagstammig groen (tot 1,3 m hoog) zoals liguster, duindoorn, of wilg zorgt ook de eerste jaren voor een sterke buffer tussen de bedrijvigheid van de haven en de woonwijk.



Populus canadensis



1. aanplant in clumps van jonge bomen, laagstammig groen als onderbeplanting

2. een gedeelte van de bomen groeit uit tot grotere bomen



Ligusterhaag



Duindoorn



Salix purpurea als onderbeplanting

4.5 Profielen

De openbare ruimte – de kades en de straten – van Oosteroever kennen een overmaat. Ze zijn breder dan voor een woonwijk strikt noodzakelijk is. Deze extra breedte biedt veel mogelijkheden om de straten groen in te richten, en om het conflict tussen nieuwe (woon) bebouwing en bestaande bedrijvigheid op te lossen. Dit geldt ook voor de brede kades. Bomen en groene perken kunnen het verblijfsklimaat verzachten en veraangenamen. Daarnaast verdienen de route naar de veerpont, de aansluitingen op de randen en de verweving bij de Dr Eduard Moreauxlaan veel aandacht.

In het Globaal Masterplan zijn de profielen uitgewerkt. Deze profielen geven een doorzicht naar hoe deze straten er uit kunnen gaan zien. Deze profielen moeten in een later stadium meer precies worden uitgewerkt (verkeers-techniek, beheer, afwatering...).

Uitgewerkte profielen:

Hendrik Baelskaai

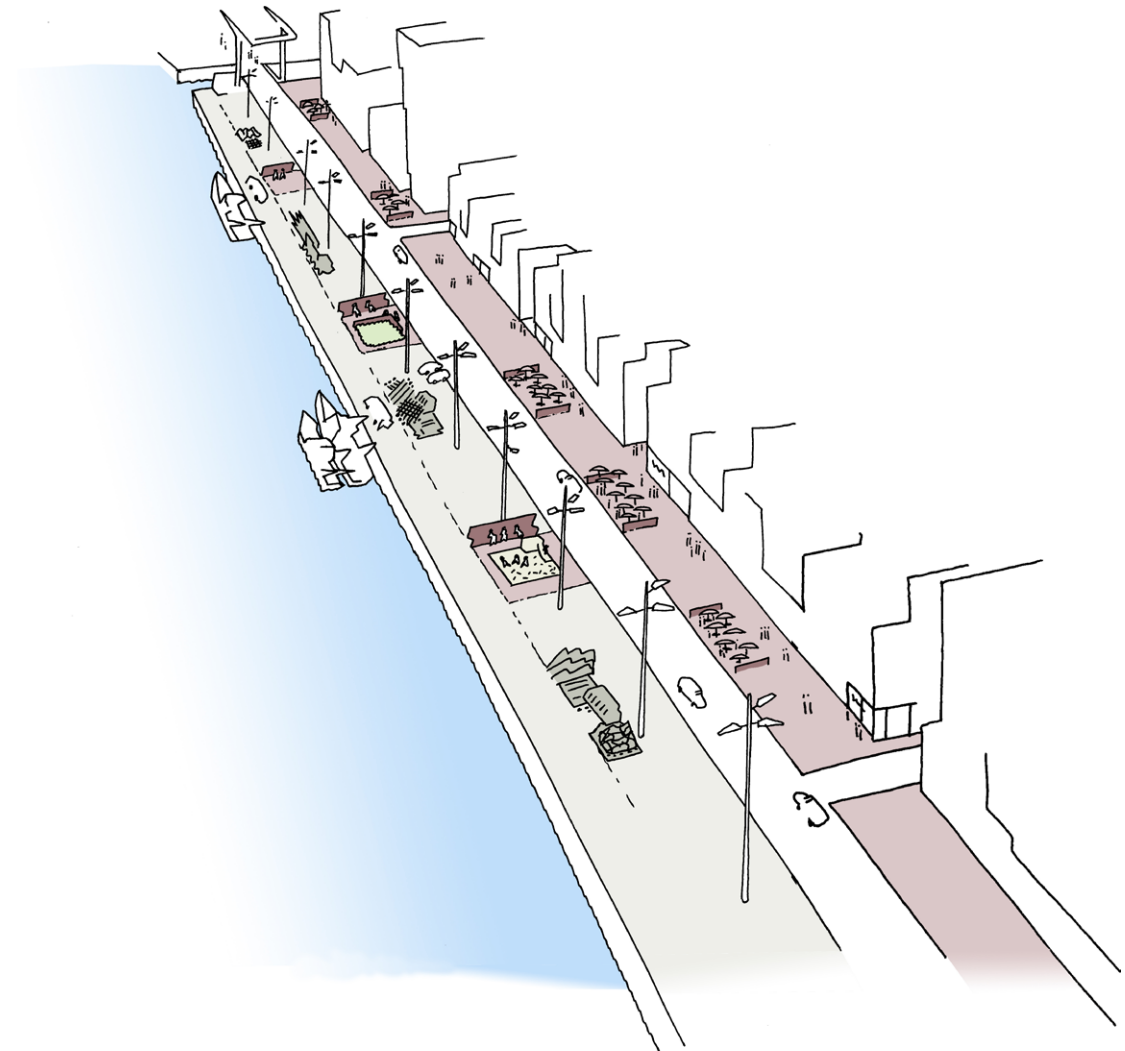
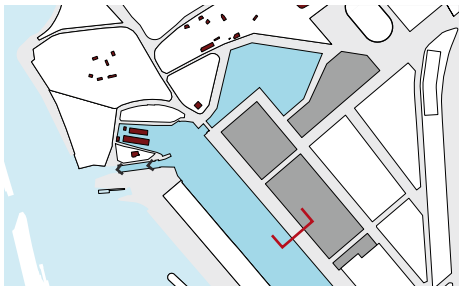
Victorialaan

Fortstraat

Vuurtorendok zuid

Slipwaykaai

Dr. Eduard Moreauxlaan



Hendrik Baelskaai

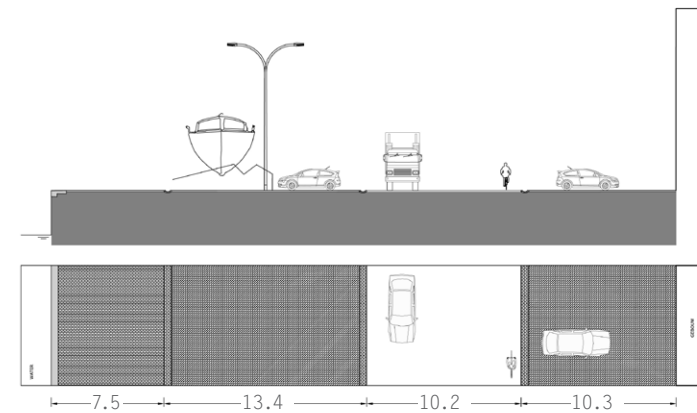
Hendrik Baelskaai

Hendrik Baelskaai, nieuw

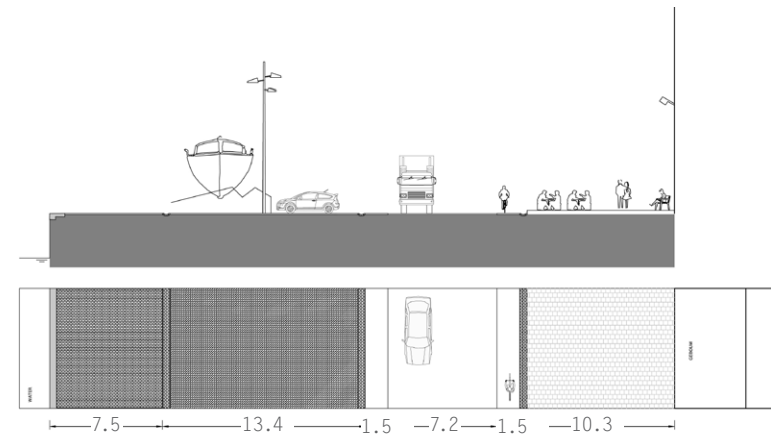
- As van de weg blijft in de hartlijn naar de brug liggen.
- De lijn van bestaande hoge verlichtingsmasten zet de kade en het perspectief extra aan. Dit blijft in het nieuwe profiel bestaan.
- Aansluitend aan de woningen komt een breed trottoir dat enigszins verhoogd ten opzichte van de straat wordt aangelegd.
- Fietsstroken opnemen in het straatprofiel, de fietser kan ook gebruik maken van de brede kaaivlakken.
- Opslag netten en andere goederen op de kade blijft aanwezig.
- In afwisseling met de bestaande opslag van netten en andere materialen op de kade worden in de kadezone verblijfsplekken voorzien.
- Direct langs de kade ligt een niet gemarkeerde rijstrook voor bereikbaarheid van aangelegde boten.
- Verlichting voor het trottoir bevestigd aan de gevels van de nieuwe bebouwing.
- Afwerkingniveau: robuust en grof langs de kade, verfijnd op het trottoir langs de woningen [natuursteen of gebakken klinkers].



Hendrik Baelskaai, bestaand



Hendrik Baelskaai, bestaand



Hendrik Baelskaai, nieuw



Hendrik Baelskaai, nieuw, verblijfsplek aan de kade

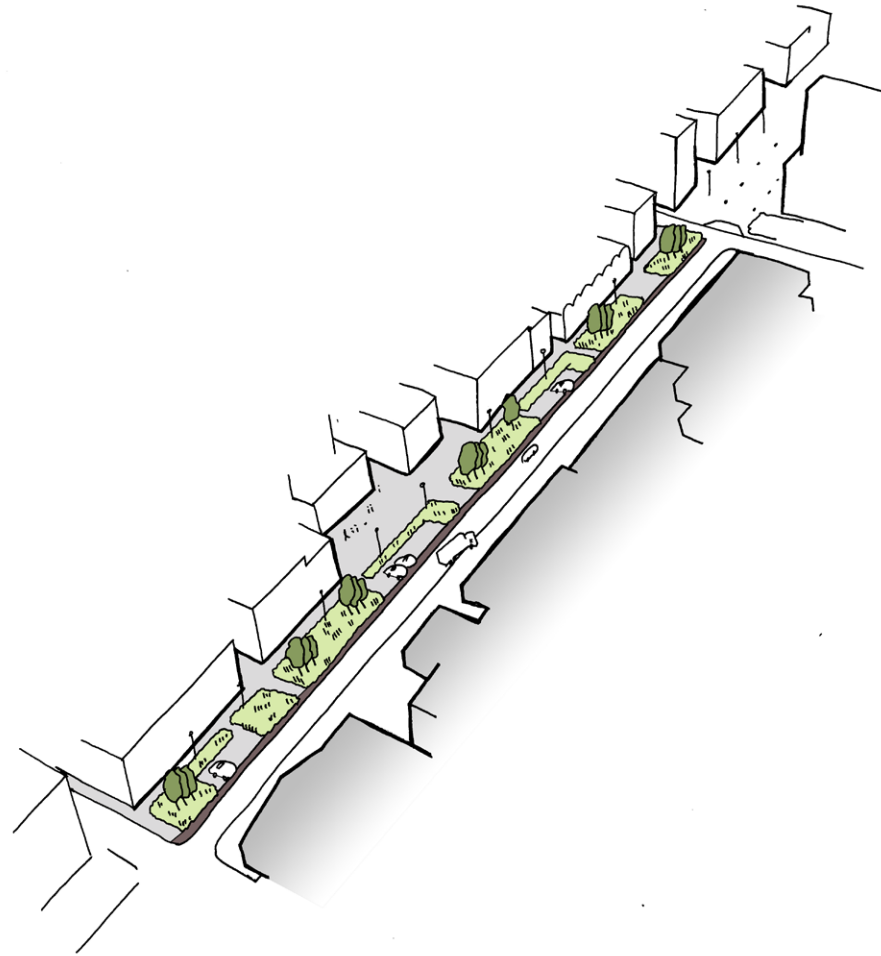
Victorialaan

Victorialaan, nieuw

- Vrachtverkeer en bewonersverkeer rijden over hetzelfde wegprofiel.
- In het profiel wordt voldoende ruimte gereserveerd voor het aan en afrijden van verkeer voor de bedrijven.
- Een 7 meter brede groenstrook scheidt het trottoir van de rijweg.
- In deze groenstrook wordt bezoekersparkeren opgenomen.
- Een 5 meter breed trottoir grenst aan de woningen.
- plaatselijk worden in het profiel verblijfsplekken met water opgenomen.
- Fietsstrook opnemen in het trottoir.
- Afwerkingniveau: verfijnd op het trottoir langs de woningen [natuursteen of gebakken klinkers].

Optie voor de lange termijn is het doorontwikkelen van de Victorialaan naar een symmetrisch profiel met aan beide zijden gemengde functies (bedrijvigheid en wonen).

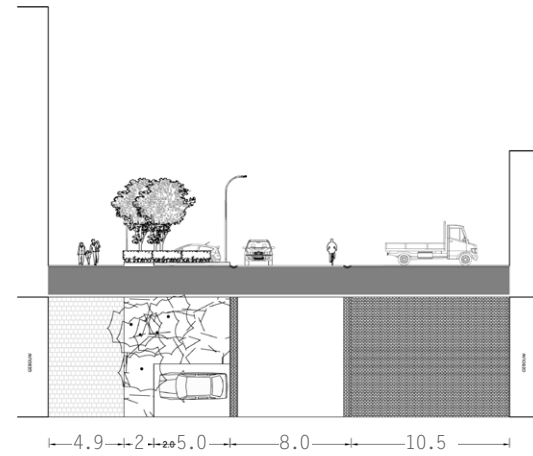
Een 6 meter brede rijbaan ligt in dan het hart van het profiel.



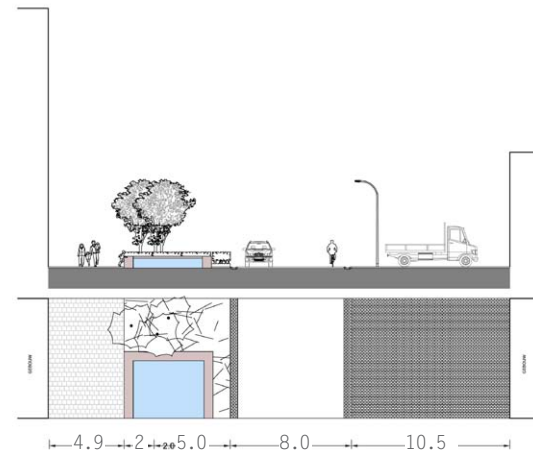
Victorialaan



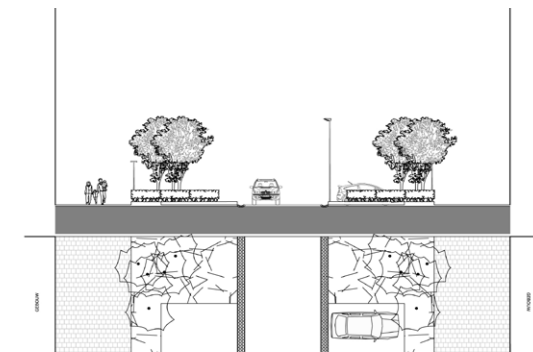
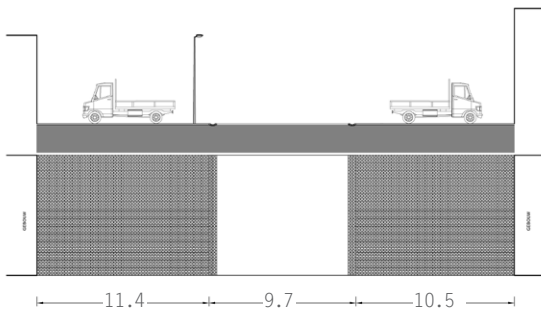
Victorialaan



Victorialaan, na ontwikkeling project Victorialaan/Hendrik Baelskaai



Victorialaan, plaatselijk verblijfsplek met water

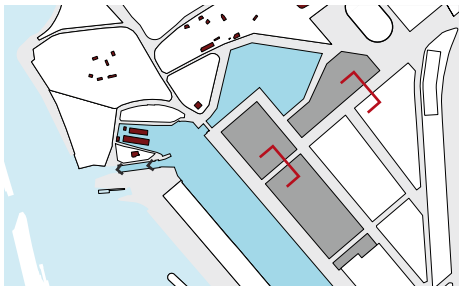
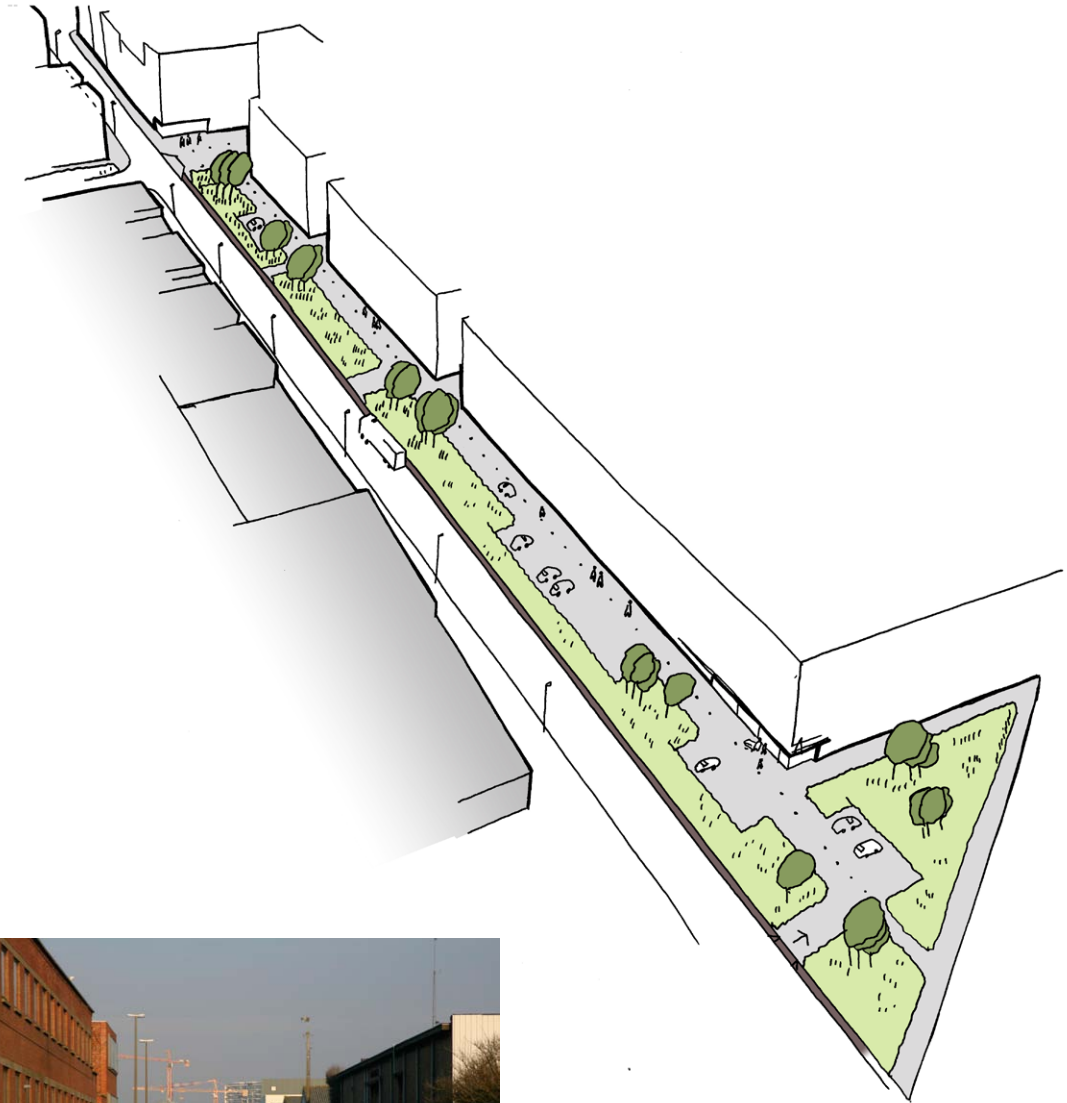


Victorialaan, mogelijke doorontwikkeling tot symmetrisch profiel

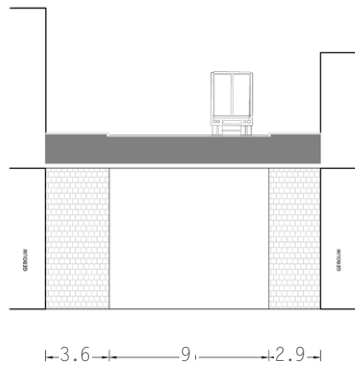
Fortstraat

Fortstraat, nieuw

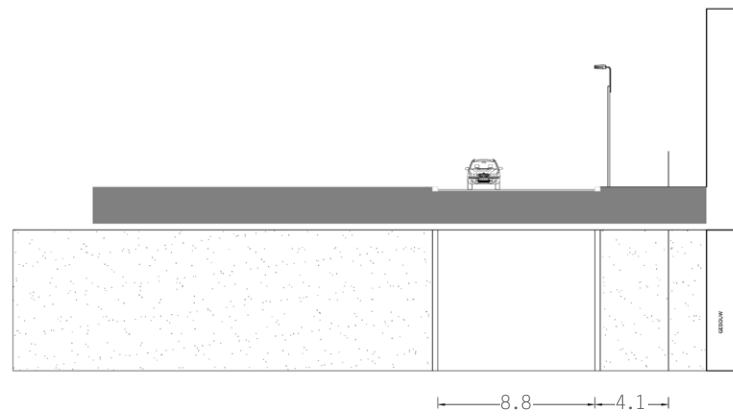
- De hartlijn en de randen van de Fortstraat lopen recht door van Vuurtorenweg tot aan de Hendrik Baelskaai.
- Vrachtverkeer en bewonersverkeer rijdt over hetzelfde wegprofiel.
- In het profiel wordt voldoende ruimte gereserveerd voor het aan en afrijden van verkeer voor de bedrijven.
- Een 10 meter brede groenstrook scheidt het trottoir van de rijweg.
- De ruimte voor de woningen en voorzieningen wordt ingericht als "shared space". Bestemmingsverkeer voetgangers en fietsers kunnen hiervan gebruik maken.
- Parkeren voor de voorzieningen en bezoekersparkeren opgenomen in haagstructuur.
- Afwerkingniveau: verfijnd op het trottoir langs de woningen [natuursteen of gebakken klinkers].



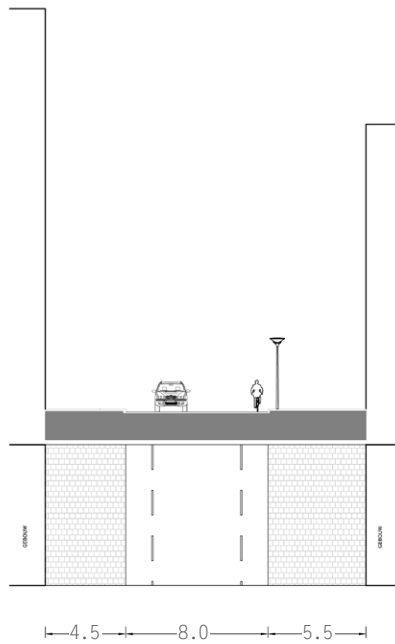
Fortstraat



Fortstraat tussen Hendrik Baelaskaai en Victorialaan, bestaand



Fortstraat tussen Victorialaan en Vuurtorenweg, bestaand



Fortstraat tussen Hendrik Baelaskaai en Victorialaan, nieuw

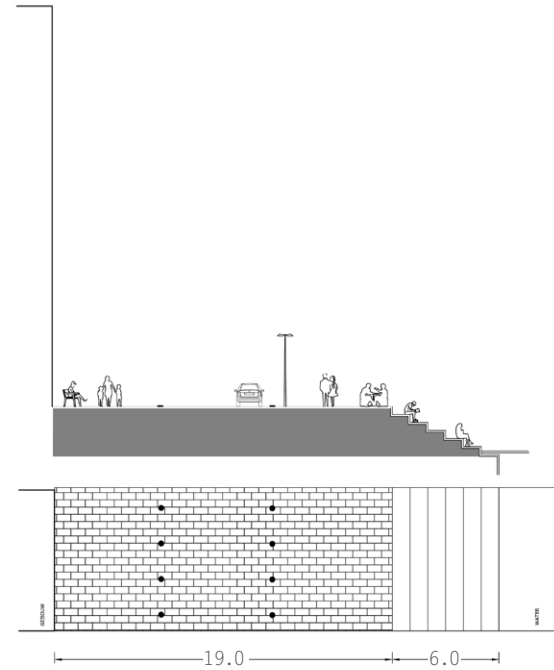
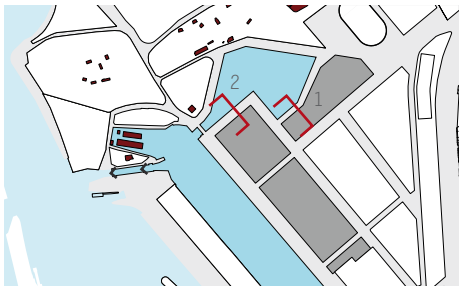


Fortstraat tussen Victorialaan en Vuurtorenweg, nieuw

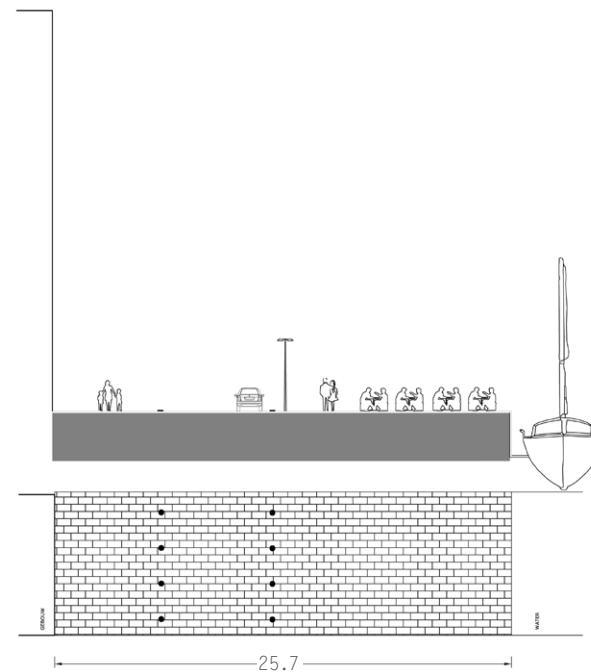
Vuurtorendok zuid

Vuurtorendok zuid, nieuw

- Kade wordt ingericht als “shared space” voor voetganger fietser en auto (de auto is te gast). De kade wordt als een bestratingvlak uitgevoerd waarin een rijstrook wordt gemarkeerd door metalen markeringsnoppen.
- De vorm van het Vuurtorendok wordt zo aangepast dat een duidelijke kaderuimte overblijft.
- Zachte rand van het Vuurtorendok wordt betreedbaar gemaakt, contact met het water.
- Mogelijkheid tot aansluiting van steigers.
- Geen paviljoenen op de kade, maak drijvende paviljoens.
- Afwerkingniveau: verfijnd op de kade [natuursteen of gebakken klinkers].
- De kade wordt overwegend in 1 materiaal bestraat.



Vuurtorendok zuid, profiel 1

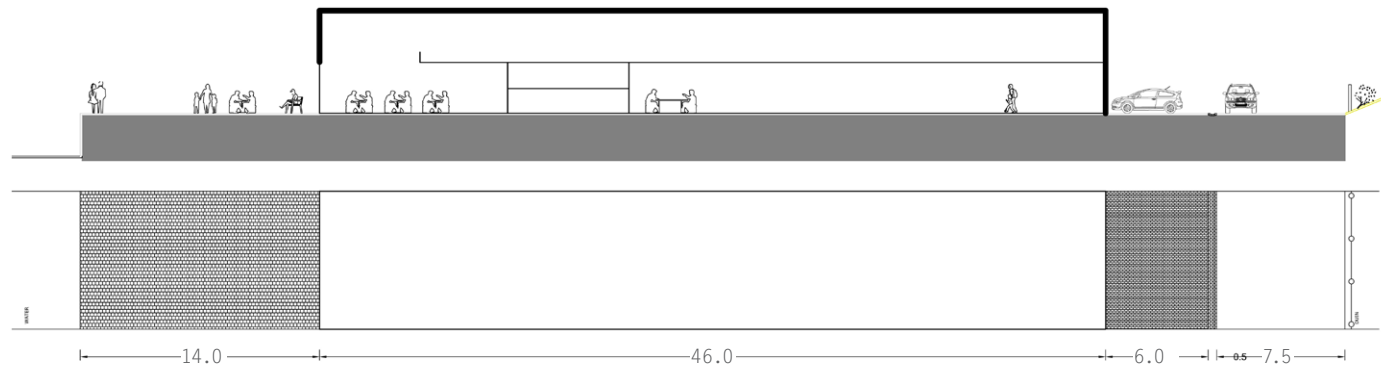
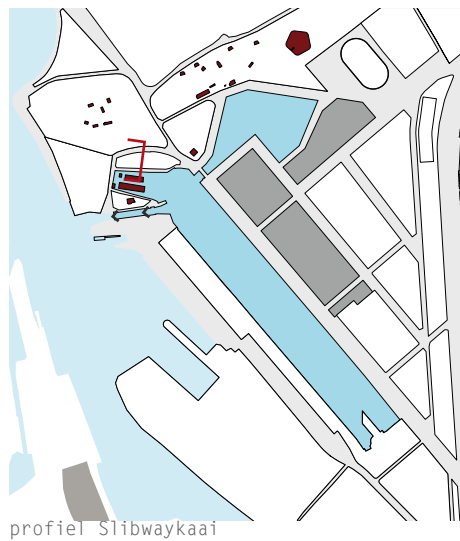


Vuurtorendok zuid, profiel 2

Slipwaykaai

Slipwaykaai, nieuw

- Kade wordt ingericht als "shared space" voor voetganger en fietser, 1 bestratingvlak.
- Bereikbaarheid met de auto enkel voor toelevering van de bebouwing.
- Inrichting als gebied voor gemengde bedrijvigheid.
- Als mogelijk directe verbinding doorheen de gebouwen, tussen kaai en duin.
- Afwerkingniveau: in 1 materiaal robuust uitgevoerd, kasseien

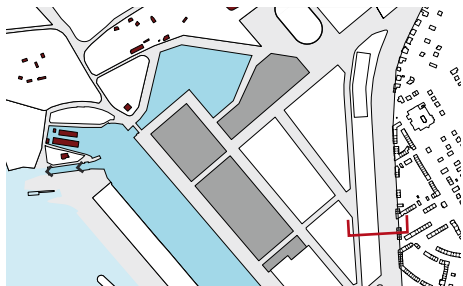


profiel Slipwaykaai

Dr. Eduard Moreauxlaan

Dr. Eduard Moreauxlaan, nieuw

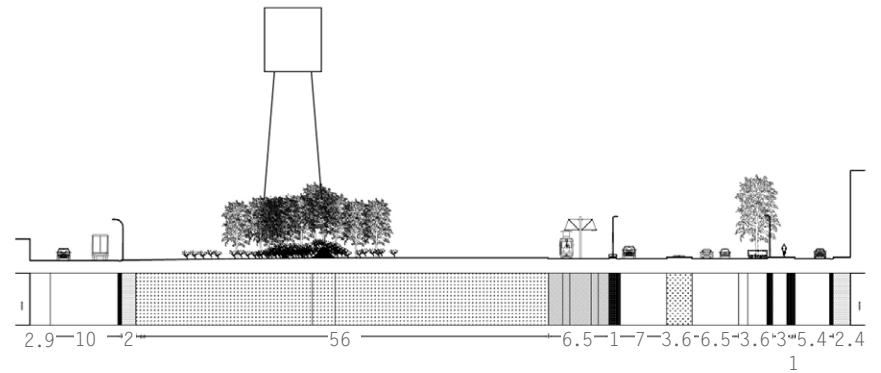
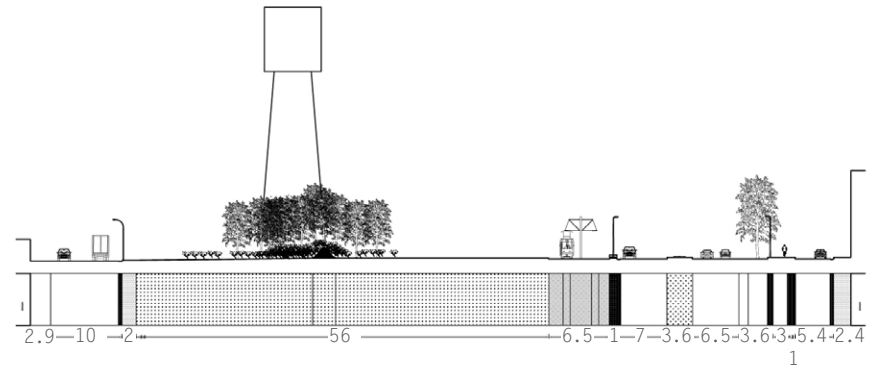
- De afgeronde herprofilering van de Dr. Eduard Moreauxlaan wordt zoveel mogelijk intact gelaten.
- Aansluitingen met Oosteroever worden geoptimaliseerd.
- Randparking met fietsuitgeefpunt wordt op de noodzakelijke schaal gebracht (ca. 150 parkeerplaatsen).
- Groenstrook langs Oosteroever wordt versterkt.
- Een Ligusterhaag wordt aan de zijde van de Vuurtorenwijk tussen fietspad en rijweg aangelegd. Noodzakelijke parkeerplaatsen worden behouden tussen de haagblokken.
- Plaatselijke bebouwing van de groenzone geeft Oosteroever een gezicht richting de Dr. Eduard Moreauxlaan.



Toevoeging haagblok aan de zuidzijde



Dokter Eduard Moreauxlaan



5 Inpassing bestaande plannen





5.1 Invulling van de bouwvelden

De nieuwbouwplannen volgen het bestaande stratenpatroon van Oosteroever.

De blokken hebben een overmaat (ca. 120 meter diepte) waardoor verschillende typologieën en functies goed kunnen worden gemengd. Er is ruimte voor woningen met tuinen en voor collectieve groene speelplekken. Ook hoogbouw past daar – met mate – in, zonder andere milieus te zeer in de schaduw te stellen. De reeds ontwikkelde plannen voor Oosteroever voldoen op de meeste punten aan alle randvoorwaarden. Verdere afstemming kan de inpassing van de plannen in de openbare ruimte verbeteren en de twee ontwikkelingen meer op elkaar afstemmen zonder afbreuk te doen aan de variatie tussen de plannen.

Voor de bouwvelden langs de Hendrik Baelskaai zijn naar aanleiding van de gemaakte plannen enkele aandachtspunten opgesteld.

Deze kunnen worden gebruikt om: het klimaat in de verschillende plannen te kunnen duiden en een duidelijke aansluiting op de openbare ruimte te bepalen.

1. Klimaat Oosteroever:

Oosteroever heeft een grote maat van de bouwblokken en een grote maat van de straten. De zoute kustwind bepaalt het klimaat in de straten en op de kades. Plannen zullen met dit klimaat rekening moeten houden.

2. Contouren van het bouwblok:

Een continue contour van het bouwblok zorgt voor een rustig binnenklimaat waar de wind geen vrij spel heeft. Dit verhoogt de gebruiksmogelijkheden en geeft een sterk contrast tussen straat en binnengebied.

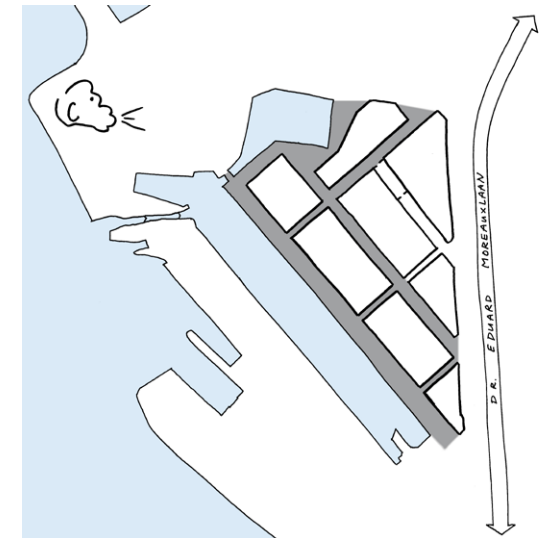
De getekende contour kan worden bijgesteld in functie van concrete uitwerking.

3. Routes door het bouwblok:

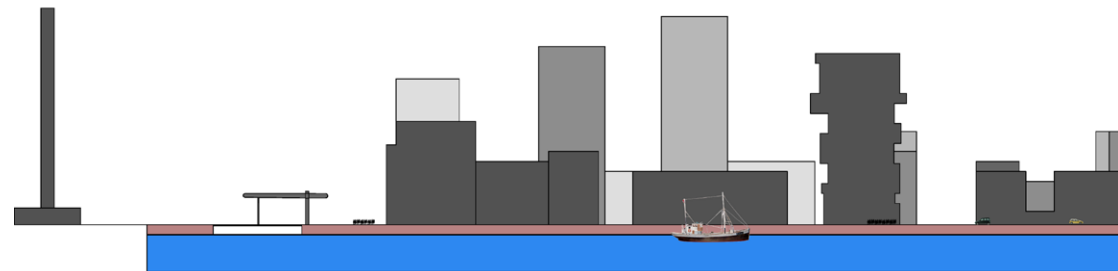
De bouwblokken hebben een grote maat van 120 meter breed. Doorbreek de bouwblokken op minimaal 1 plek met een niet directe doorsteek. Tussen deze doorsteken kan een variatie aan binnenmilieus (semi publiek) worden gemaakt; hof, cour, plein, tuin.

4. Sociaal woningbouwprogramma:

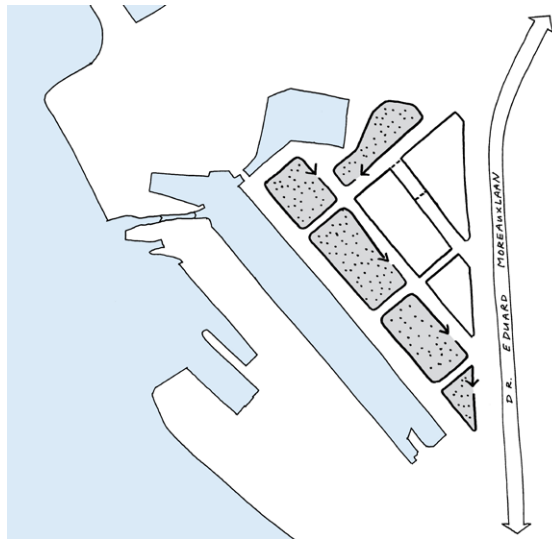
Voor de te realiseren bouwprojecten moet 10% als sociaal woningbouwprogramma uit worden gevoerd. Hiervoor zijn de preferente zones aangeduid.



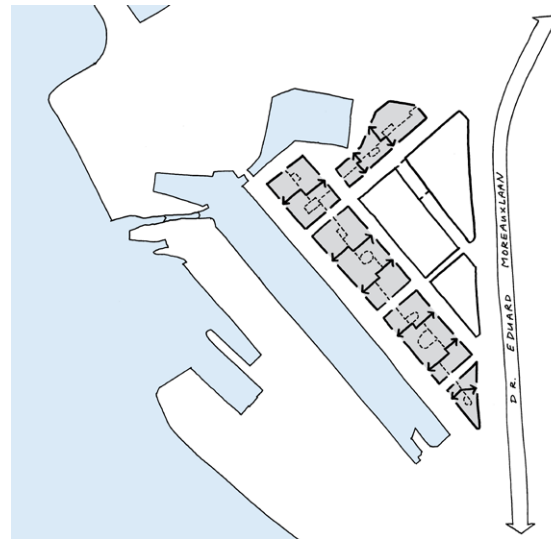
1. Klimaat oosteroever



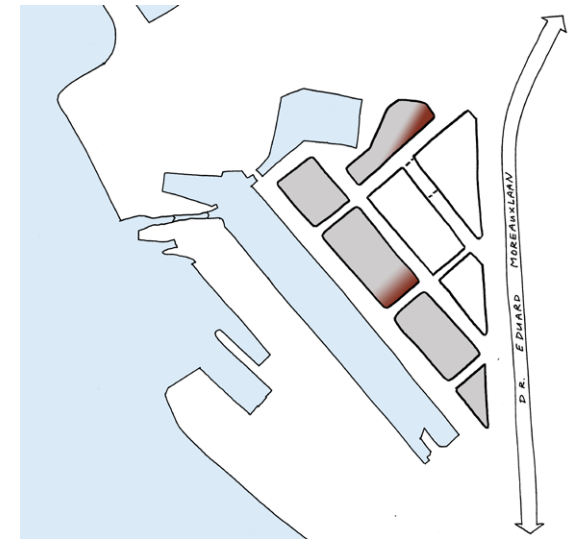
Aanzicht van de nieuwe Hendrik Baelskaai, van Lange Nelle naar Dr. Eduard Moreauxlaan



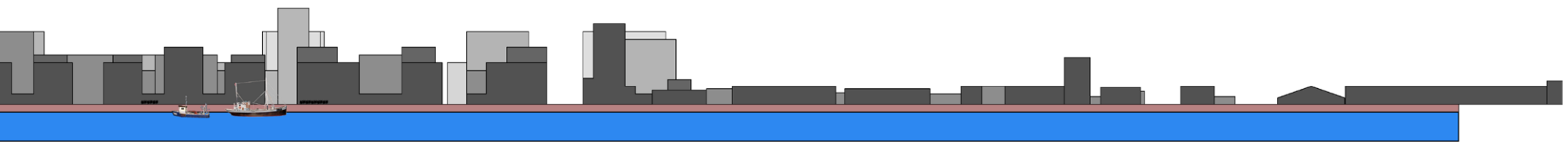
2. Contour van het bouwblok



3. Routes door het bouwblok



4. Sociaal woningbouwprogramma



5.2 Opbouw van het Bouwblok

1. Grens openbaar - privé:

Duidelijke articulatie tussen openbaar gebied en privé gebied rondom het gehele bouwblok. Instulpingen zijn toegestaan mits ondergeschikt in maat en functioneel als entree of terras.

2. Gesloten hoeken:

Gesloten hoeken geven de aanzet voor een sterke contour van het bouwblok. Doorsteken door de bouwblokken liggen niet recht tegenover elkaar.

3. Constante plint:

Maak langs de straten en kades een plint zonder grote hoogteverschil (maximaal hoogteverschil enkele verdiepingen). Hierdoor wordt de contour van het bouwblok versterkt. De contour van het bouwblok wordt compleet door insnijdingen tussen de gebouwen ruim boven maaiveld te houden.

4. Hoogbouw op de tweede lijn:

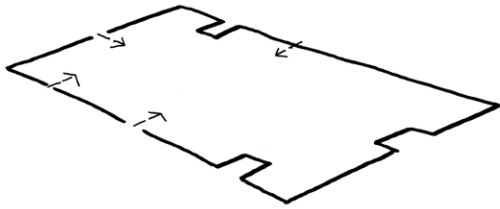
Vanaf de plint kan met een set back hoger worden gebouwd. Hoogbouw staat zodoende op de tweede lijn vanaf het straatprofiel.

In het bouwblok op de kop van de Baelskaai kan hierop een uitzondering worden gemaakt. De twee torens op de kop van de Baelskaai (Baelskaai 12 en de toren aan het Vuurtorendok) zijn, vanwege hun markante positie, een uitzondering op de set back regel.

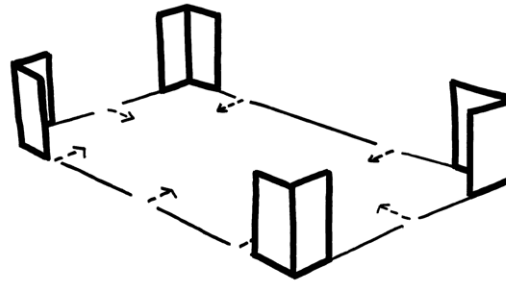
5. Adres aan de straat:

Ieder bouwblok heeft 1 of meerdere entreepartijen op maaiveld direct aan de straat. Voorzie de hoeken van publieksfuncties.

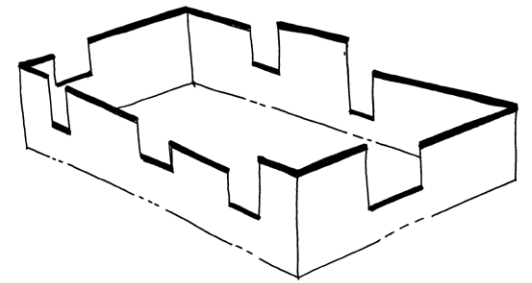
Door de adressen en extra functies worden de bouwblokken verbonden met de openbare ruimte.



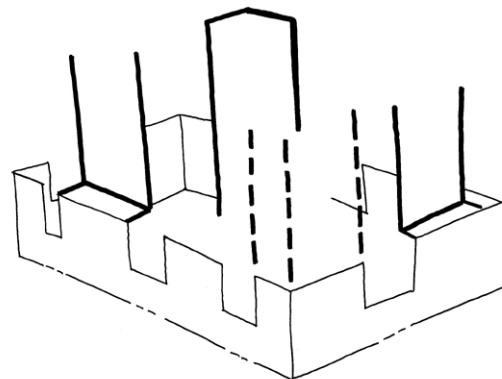
1. grens openbaar - privé



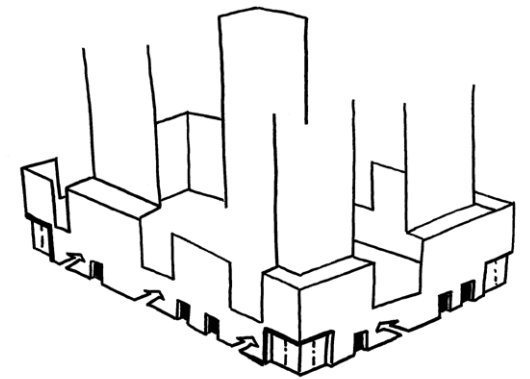
2. gesloten hoeken



3. constante plint



4. Hoogbouw op de tweede lijn



5. adres aan de straat

5.3 Stand van zaken bouwplannen



alle afstanden en oppervlaktes zijn indicatief en kunnen altijd aangepast worden

- lager gebouw
- hoger gebouw
- sociale woningen
- nieuwe woonvormen
- mogelijke afsluiting met poorthaag/...

MP 5.11

conceptaanpassingen na gesprek Palmhout_versie 11_update



COLOFON

ONTWERP:

PALMBOUT Urban Landscapes
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
www.palmbout.nl

PALMBOUT
Urban Landscapes.

IN OPDRACHT VAN:

AGSO Gemeente Oostende



In samenwerking met:

Lokaal begeleidingsteam,
Bruno Notteboom
Peter Vermeulen
Wout Baert



