

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

CONCEPTNOTA

Oorspronkelijke naam document

Conceptnota : Projecten voor Oostende

Project

Triptiek Oostende

Projecten voor Oos

@ Van Iseghemlaan

@ Feest- en kultuurpaleis

@ Postgebouw

I	Inleiding
I.1	Kader en doelstelling
I.2	Vraagstelling
I.3	Ontwikkelingsteam.....
II	Een visie op Oostende als stad
II.1	Inleiding
II.2	Analyse van de stad Oostende
II.2.1	Sterkte en kansen.....
II.2.2	Zwakte en bedreigingen
II.3	Visie en strategie
III	Een visie op Oostende als winkel en horeca-stad
III.1	Inleiding
III.2	Analyse van winkelen en horeca in Oostende.....
III.2.1	Sterkten en Kansen
III.2.2	Zwakte en bedreigingen
III.3	Visie en strategie
IV	Een visie op Oostende als verblijfsstad
IV.1	Inleiding
IV.2	Analyse van Oostende als verblijfsstad
IV.2.1	Sterkten en kansen.....
IV.2.2	Zwakten en bedreigingen
IV.3	Visie en strategie
V	Ruimtelijke analyse en gewenste ruimtelijke ontwikkeling
V.1	Bestaande en gewenste structuur
V.2	Stedenbouwkundige concepten voor de drie lokaties
V.2.1	Een duurzame invulling en ontwikkeling van de drie
V.2.2	Een maximale verweving van functies en activiteiten
V.2.3	Respect voor de draagkracht van en integratie in he

VI.2.2	Variante 2
VI.3	Ontwikkelingsvoorwaarden.....
VI.4	Haalbaarheidsberekening
VI.5	Fasering en planning
VI.6	Projectaanpak en ontwikkelingsscenario's
VII	Project II : Feest- en Kultuurpaleis
VII.1	Ontwikkelingsvisie voor deelgebied II
VII.2	Het ontwikkelingsconcept
VII.2.1	Variante 1
VII.3	Ontwikkelingsvoorwaarden.....
VII.4	Haalbaarheidsberekening
VII.5	Fasering en planning
VII.6	Projectaanpak en ontwikkelingsscenario's
VIII	Project III: Postgebouw
VIII.1	Ontwikkelingsvisie voor deelgebied III
VIII.2	Het ontwikkelingsconcept
VIII.3	Ontwikkelingsvoorwaarden.....
VIII.4	Fasering en planning
VIII.5	Projectaanpak en ontwikkelingsscenario's
IX	Plan van aanpak.....
X	Conclusie : Projecten voor Oostende

verbeteren.

De basis van de gewenste kwaliteitsimpuls in het centrum door een integrale herontwikkeling van drie lokaties in de stedelijke woonfuncties, culturele en recreatieve functies, tot verbetering van de openbare ruimte. Op de luchtfoto projectlokaties aangeduid. De eerste en prioritaire lokatie is Iseghemlaan (1), de tweede lokatie is het huidige Feest en derde lokatie is het geklasseerde Postgebouw (3). De drie in de kernstad van Oostende.

De oorsprong van deze aanpak ligt in het Mercuriusproject toenmalige Vlaamse regering in de periode 1995-'97 is geoe Een tweede belangrijke aanleiding voor deze aanbestede taakstelling in het kader van het Provinciaal Structuurplan het Gemeentelijke structuurplan Oostende. In deze planner Oostende zijn verzorgende rol als stedelijk gebied moet op zij voor wonen, winkelen, werken, recreatie, toerisme, enz moet opnemen. De stad Oostende is vandaag al de en voorzien is van een compleet net van stedelijke voorziening De stad Oostende heeft in de afgelopen jaren enkele gemaakt die vandaag concreet worden vertaald in verschi Zo wordt er bijvoorbeeld hard gewerkt aan een goede centrum voor alle verkeersvormen en een integraal n absoluut noodzakelijke kwaliteitsverbetering in de publieke investeringen in de heraanleg van het openbaar domein zijn

Dit alles biedt kansen om de binnenstad daadwerkelijk bovenlokale rol waar te maken.

1.2 Vraagstelling

Na de voorselectie van een openbare aanbesteding en op een publiek private samenwerking met één van de overblij starten voor de realisatie van een ontwikkelingsvisie en -plan vertaald in dit document.

Uiterlijk op 17 februari moeten de kandidaten een volledig

lokatie Postgebouw wordt gesteld dat de kandidaat zelf v
verwerving van deze eigendom gezien deze niet aan de sta
Na 17 februari zal de gekozen private partner met de
onderhandelingsronde starten om uiterlijk einde mei een z
offer” neer te leggen. Tijdens deze periode zijn aanpassing
AGSO.

I.3 Ontwikkelingsteam

Het ontwikkelingsteam is een samenwerkingsverband op
WPD Holding uit Antwerpen en ING Real Estate Develop
Brussel.

Voor de totstandkoming van de onderhavige ontwikkeling
ontwikkelingsconcepten heeft het ontwikkelingsteam beroep

- ☐ Architectbureau Ferre Verbaenen uit Kapellen bij Antw
- ☐ Architectenbureau Ro Bertheloot uit Gent
- ☐ HD Planconcept uit Driebergen, Nederland (ste
gespecialiseerd in retail)
- ☐ Studiebureau WES, uit Brugge (studiebureau voor toer
- ☐ Marktonderzoek Partouns uit Maastricht (woningmarkt
- ☐ Vastgoedmakelaars Cushman Wakefield, Healey & B
leisure adviseurs)
- ☐ Vastgoedmakelaar P&P nv, Patrick Aerts, Schoten (ret
- ☐ Horeca partners uit Lommel (Horeca adviseurs)
- ☐ Cofib, uit Brussel (Hotel adviseurs)

Het ontwikkelingsteam kan steeds het ontwikkelingsteam
van de consulterende marktpartijen nog uitbreiden in fun
specialismen die na 17 februari in het overleg met AG
komen.

Het ontwikkelingsteam is er van overtuigd dat zij door hun
consultatie van deze marktpartijen de meest sterke ontv
gevormd.

zoals wonen, winkels, verkeer, cultuur, parken, water, enz
complex maar boeiend. Ten tweede is een stad een stad
parken, pleinen, straten, water, gebouwen, enzovoort. Dit
belangrijk en best compact. Ten derde is een stad een stad
bewoners als bezoekers, wit en zwart, groot en
verscheidenheid door ras en taal,...

Door het samenspel van de functies wordt de stad een ge
het bezoeken waard. Door de samenhang van de ruimten l
vertelt de stad een geschiedenis, worden plaatsnamen en
de samenhang of beter samenscholing van zijn mensen
getal en krijgt kracht. Dat alles maakt een stad een stad.
De stad Oostende heeft hiervoor gekozen en wil niet
badsteden zijn, maar De Stad aan zee.

II.2 Analyse van de stad Oostende

De stad Oostende heeft een driedelige taak. Ten eerste
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – RSV, als re
geselecteerd. De stad Oostende is één van de dertien cen
De regionale stedelijke gebieden hebben grote potenties c
de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke
voor andere activiteiten op te vangen. Het beleid moet er c
de stad Oostende als regionaal stedelijk gebied versterkt v
en vernieuwing van haar stedelijke activiteiten zoals
parkeren, etc..

Ten tweede moet de stad Oostende (en meer bepaald zij
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, ook een verzorg
zogenaamde Kustruimte. Daarbij aansluitend heeft het ee
toeristische functie te vervullen. Duizenden toeristen en l
naar Oostende.

- Toeristische bezoekers

Vooraf de verschillende wensen op het vlak van wonen, w
cultuur, werken, etc maken het beheer van de stad een hel
Ten behoeve van deze uitdaging heeft het ontwikkelingste
een eigen analyse, de sterkten, zwakten, kansen en bedr
zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin van Oostende :

II.2.1 Sterkte en kansen

- ☐ Badplaatsen hebben trouw publiek
- ☐ Regionale positie
- ☐ Zondagswinkelen
- ☐ Drie volwaardige doelgroepen
- ☐ Beleid en inspanningen van de lokale overheid
- ☐ Duidelijke positionering van de stad
- ☐ Cultureel aanbod
- ☐ Groot aanbod evenementen
- ☐ Aanzetten verlenging seizoen
- ☐ Goede bereikbaarheid vanuit binnenland
- ☐ Schaalniveau en omvang van de binnenstad
- ☐ Plannen voor de heraanleg openbare ruimte
- ☐ Stijgend aantal bezoekers aan de binnenstad (zie pass
- ☐ Doorlopende cultuurkalender

- ☐ Te beperkt trendy horeca aanbod
- ☐ Geen bekende Kultuurtempel zoals Warande voor Tur Lamot in Mechelen of het Stuc in Leuven.
- ☐ Wegvallen van ferryverbindingen
- ☐ Tegenvallende resultaten internationale Thalys verbind
- ☐ Lage kwaliteit hotelinfrastructuur
- ☐ Vandaag nog te kort toeristisch seizoen
- ☐ Verouderd winkelaanbod
- ☐ Verouderde winkelconcepten, lage uitstraling
- ☐ Concurrentie met binnenstad Brugge
- ☐ Te beperkt aanbod niet-weersgebonden activiteiten
- ☐ Onderbenutting van een aantal lokaties in de binnensta
- ☐ Beperkte deelname aan het zondagswinkelen door de
- ☐ Te weinig of geen moderne eigentijdse architectuur in wandelpromenades (beeldvorming van de stad)

benadrukken en inhoud te geven; modern, eigentijds, con-
recreëren, enzovoort. Daarnaast is de bedoeling het toeris-
te verbreden. Ook moet de stad Oostende minder afhangen
van een badplaats-economie en moet zich (sterker) onder-
houden van badplaatsen.

De gewenste doelgroepen zoals ouderen en jongeren
worden zodat het economisch draagvlak voor de stad ver-
hogt. Eigentijdse, moderne en duurzame architectuur moet wor-
den toegevoegd aan Oostende om zijn imago en identiteit te verhogen.

Het centrum moet daarom interessanter gemaakt worden
wel zijn gevestigd of nog niet zijn gevestigd, voor bewone-
naren, voor bezoekers die er komen en die er nog nie-
t wonen, , belevings- en toekomstwaarde van de stad Oostende m-
aken worden.

Een integrale aanpak is hiervoor vereist en heeft als d-
oel herontwikkelen deelgebieden evenveel toplocaties te cre-
ëren met een verschillend en aangepast profiel. De binnenstad van Oos-
tende krijgt een geïntegreerde gebiedsontwikkeling en niet louter aan e-
en deelgebieden. Misschien is er in het verleden teveel
plek-ontwikkeling gedaan in plaats van multifunctionele ge-
bieden toe te voegen.

Het ontwikkelingsteam heeft van bij de start onmiddellijk g-
edacht aan plekken opvullen. Tussen de hoofdfuncties (winkelen,
recreëren, enzovoort) worden er synergieën ontwikkeld door meer functiemenging
aanpak. Monoculturen zijn te kwetsbaar. Een belangr-
ijk ontwikkelingsteam is daarom een verbetering en versterking.
De stad Oostende krijgt met deze herontwikkeling de mog-
elijkheid om de ingeslagen weg te bevestigen en de stad te positioneren als:

- ☐ Oostende, winkel en horeca-stad
- ☐ Oostende, verblijfsstad
- ☐ Oostende, Kultuur-stad

De consument beoordeelt of de voorzieningen voldoen aan wat hij wil. De consument kiest en niemand anders. Boodschappen, recreatie, vrije tijd gebeurt niet willekeurig op de dichtstbijzijnde plek. Het is een bewuste afweging. De consument van vandaag is lang niet meer de consument van zestig, zeventig of tachtig. De nieuwe consument is uniek en anders. Met eigen hobby's, specifieke kennis en persoonlijke levenswijze. De oude indelingen naar koopkracht en opleiding vandaag nog niet van belang. Trends en modes krijgen razendsnel een wereldwijde verspreiding en voortdurend.

Veel mensen hebben een hoger vrij besteedbaar inkomen en meer vrije tijd dan vroeger. Beide elementen gaan echter lang niet altijd samen. Mensen met twee inkomens hebben flinke koopkracht, maar zitten vaak in kleine huishoudens zijn gevarieerder geworden. Er zijn minder kinderen, demografische evolutie en er komen steeds meer ouderen. Kinderen kosten weinig kosten, want de kinderen zijn uitgevlogen en de hypotheek is duur. De nieuwe consument is ook veel mobieler dan vroeger en gaat uit op de aantrekkelijkste plek, vlak om de hoek, vele kilometers van de woonplaats. De nieuwe consument is bovendien uiters divers in zijn uitgaansgedrag. Een doorzichtig aanbod met zeer ruime keuzevrijheid op de wisselende trends inspeelt is daarom absoluut noodzakelijk. Comfort en behaaglijkheid, breedte en diepte van het aanbod zijn belangrijker. De individualistische grillige en veeleisende consument is trouw aan zijn merk, aan zijn winkel of winkelcentrum en wil niet worden. De concurrentie is hard en een grotere mobiliteit maakt het besluiten elders te gaan. Daarom moeten centrum en winkelcentrum volledige binnensteden zich aanpassen aan het wisselende aanbod en keuze van deze nieuwe consument. Hij mag dan eigenzinnig en anders zijn, maar hij is zeker niet ongrijpbaar. Het aanbod in de binnensteden moet verrassend zijn, maar tegelijkertijd moet het voldoende diversiteit aankoop behoeften zoals boodschappen doen. De zogeheten binnensteden evenwichtig en volledig zijn. Alle branches moeten voldoende diversiteit in de breedte en in de diepte. De nieuwste detailhandel kan zich kunnen ontwikkelen.

gevaar van vandalisme en verloedering toenemen. Buitenhoreca, maar ook verblijven (lees wonen) meer leven en me

III.2 Analyse van winkelen en horeca in Oostende

De stad Oostende heeft drie te onderscheiden winkelen: kernwinkelgebied met o.a. de Kapellestraat, de omgeving van de 19^{de} eeuwse stratenpatroon en de belangrijkste baan Torhoutsesteenweg.

Uit de hiernaast afgebeelde kaart met aanduiding van de drie gebieden is duidelijk dat de drie niet met elkaar verbonden zijn.

De kaart van de invloedsgebieden van Oostende en Brugge laat zien dat de stad niet stil mag zitten en actief haar binnenstad continu moet ontwikkelen. De nabijheid van de zeer aantrekkelijke binnenstad van Brugge kan eerder een stimulans zijn dan een bedreiging om zich te ontwikkelen als winkelstad en horeca stad.

Het hoofdwinkelgebied of het zogenaamde kernwinkelgebied is gevormd door de Kapellestraat, de Buylstraat en de deelgebied 2 grenst onmiddellijk aan één van deze drie hoofdwinkelen. Het kernwinkelgebied strekt zich verder uit over een groot deel van enkele van de belangrijkste straten sluit met een aaneenschakeling aan op de Zeedijk waar de belangrijkste toeristische wandeling vanaf de Visserkaai tot voorbij het Thermae Palace en de straten van de binnenstad.

Langs deze toeristische looproutes is de horecafunctie en winkelfunctie bijna helemaal afwezig op enkele winkels na. De horeca is sterk aanwezig in de binnenstad zelf met vooral dan een groot aantal pleinen zoals het Wapenplein en het Peter Paulusplein.

beschutte plaatsen opzoeken en verwacht daarnaast ook e
Dit alles maakt de gewenste uitbreiding van het winkelgel
moeilijke opgave. Via de herontwikkeling van de drie deelg
gebieden beter te verbinden en de bestaande zones te v
volgende kaart zijn de door de stad geselecteerde poter
aangegeven.

Om deze opgave te kunnen realiseren is in het strategis
gekozen om de openbare ruimte grondig te vernieuwen.
worden heraangelegd tot een wandel- en winkelboulevard,
worden heraangelegd tot een volwaardige maritieme pi
Kursaal en het Monacoplein worden herontwikkeld.

Een tweede piste die bewandeld wordt is de herontw
vandaag onderbenut zijn en dus een veel groter potentieel
II, zijnde het Feest- en Kultuurpaleis. Tenslotte het aar
gebouwen zoals de herontwikkeling van het beschermde P
Gezien de korte termijn van de offerteaanvra
winkelmarktonderzoek uitgevoerd kunnen worden, maar is

- ☐ Het zondagswinkelen biedt kansen
- ☐ Oostende kan zich richten op drie doelgroepen;
 - eigen bewoners,
 - regionale bevolking
 - toeristen
- ☐ Het aantal parkings in de binnenstad is voldoende, maar moet worden aangemoedigd om de kwaliteit van de op te verhogen
- ☐ Het stedelijk beleid
- ☐ De keuzes in de positionering van de stad

III.2.2 Zwakte en bedreigingen

- ☐ assortiment aanbieden
- ☐ de Kapellestraat als topwinkelstraat kent een lager aanbod gemiddeld in een vergelijkbare stad
- ☐ er zijn te weinig speciaalzaken
- ☐ de filialisering is lager dan andere vergelijkbare steden
- ☐ het aantal publiekstrekkers is ondervertegenwoordigd \ Zara,
- ☐ er is weinig differentiatie in het horeca aanbod
- ☐ de kwaliteit van de horeca is middelmatig en te weinig
- ☐ de kwaliteit en reputatie van de horeca in de Langestraat de ontwikkeling van dit deel van het winkelgebied en st
- ☐ er is relatief veel dienstverlening op de betere locaties \ trekkers voor het winkelgebied, vb. BBL kantoor en KB
- ☐ het aantal opmerkelijke hoogkwalitatieve winkels is laag
- ☐ het luxemodesegment is bijna helemaal afwezig
- ☐ veel verouderde winkelconcepten
- ☐ de architecturale kwaliteit van de winkel en horeca pan
- ☐ er is geen groen te bespeuren in het kernwinkelgebied
- ☐ de kwaliteit van de openbare ruimte is algemeen genot

Op dit ogenblik is er een te beperkt aanbod van nieuwe win
Dit kan mits een intelligente aanvulling verhoogd worden. De
branches en het karakter van het aanbod in kwalitatieve en
zodanig dat gesproken kan worden van een sterk dynamisc
kernwinkelapparaat. Het ontwikkelingsteam heeft daarom g
onderbenutte deelgebieden grondig te herontwikkelen zoda
toegevoegde waarde gegenereerd wordt in het deelgebied
Hiermee hoopt het ontwikkelingsteam:

- De binnenstad moet een onderscheidend vermogen bieden bezoeker, de stadsbewoner als de één of meerdaagse toer specifieke winkelwensen van de drie doelgroepen. Dat is er de stijgende concurrentie van andere regionale steden. Ieder zou iets feestelijk moeten hebben.

Het wonen in de binnenstad ondervindt meer en meer belasting. Hierbij moet gesteld worden, is voor wie en in welke vorm. Het wonen in het centrum synoniem van wonen in meergezinswoningen met hoge dichtheid. De schaarse ruimte leidt tot hoge grondprijzen voor meergezinswoningen. Toch moet bij het automatiseren van het stadscentrum een vraagteken worden geplaatst. Beter is het om specifieke aspecten van een stadscentrum aantrekkelijk zijn. Daarvan kan worden bepaald welk aanbod en onder welke voorwaarden een meergezinswoning moet worden gebouwd. Veel jongeren willen in het centrum wonen. Een belangrijk deel wordt gevormd door de categorie 55- plussers als doelgroep naar voren geschoven.

Dit gaat slechts ten dele op. Een deel wil zich graag in het centrum vestigen. Veelal wordt dan gekozen voor een appartement met een ruime binnenruimte en goede waarborgen voor veiligheid. Een andere categorie huishoudens die deels in het centrum wil wonen is de categorie 55- plussers en zonder kinderen. Tweeverdieners, zeker wanneer zij fulltime werken, hebben vaak een beperkte vrije tijd. Dit betekent dat het hebben van een ruime binnenruimte is belangrijker. Het hebben van ruime buitenruimte is belangrijker. Het hebben van stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Het verzorgde winkelgebied in en om het centrum kan voor deze doelgroep een bewuste keuze zijn. Dit maakt het ontwikkelen van woningen in het centrum tot een bijzondere opgave. Enerzijds moet het op maat worden aangeboden, anderzijds moet rekening gehouden worden met het herontwikkelen van binnenstedelijke locaties met zich meebringende veranderingen.

bewonersdoelgroepen te kiezen en te mengen in de mate v
hierbij voornamelijk over woningen voor één- en tweeperso
woningen voor ouderen, luxe woningen en, gezien de toeris
Oostende, woningen voor tweede verblijvers.

IV.2 Analyse van Oostende als verblijfsstad

Zoals voor de andere productmarkten (winkels, horeca, wei
de verblijfsmarkt in Oostende gekenmerkt door de doelgro
de tweede verblijvers en de toeristen.

Met betrekking tot de eerste doelgroep, de bewoners of de
verblijvers, zijn er in diverse beleidsplannen en onderzoeken
de behoefte voor de komende jaren. De taakstelling woning
van het provinciaal structuurplan) voor alle regionale stedel
provincie bedraagt ongeveer 28.000 bijkomende woonegele
De taakstelling voor het stedelijk gebied Oostende bedraagt
per jaar, bijkomende woonegelegenheden binnen dezelfde p
De woonbehoeftestudie in Vlaanderen voor de periode 199
Oostende tussen 2000 en '05 ongeveer 1.500, of 300 per ja
zal nodig hebben en voor de periode 2005-'10 nog eens +/-
woningen. In een straal van 10 km (gemiddelde verhuissafst
binnenstad wonen grosso modo 45.000 huishoudens met e
van 2.1 personen.

De verwachte demografische evolutie tot 2010 voor Oosten
jaarlijkse groei van het aantal huishoudens inclusief migrati
120 huishoudens. Deze cijfers lopen erg uit elkaar en zijn o
huishoudens en de geregistreerde bevolking in de desbetre
exclusief de markt voor de tweede verblijvers die zich niet in
bevolkingsregister. Deze cijfers zijn slechts een indicatie en
behoefte weer. Ze geven aan over welke hoeveelheden wo

+/- 375 eenheden in meergezinswoningen.

Uit verschillende analyses blijkt dat de gemiddelde grootte van woningbouwprojecten ongeveer 10 wooneenheden bedraagt. De faseringen in de projecten zou +/- 10 à 15 zijn.

Het marktgebied is onder te verdelen in grosso modo drie belangrijke verschillen kennen. De eerste zone of zogenaamde omgeving van de Visserskaai, de Albert-I promenade en de het strand. In deze zones worden verkoopprijzen gehaald € / m².

De verdeling tussen eerste en tweede verblijven ligt hierop een zone waar weinig of geen permanente verblijvers zijn. Het is gekenmerkt is met eerder grootschalige bouwprojecten als de mogelijkheden zijn beperkt.

De tweede zone of linie is het centrum met o.a. de Van IJseghem. De verkoopprijzen gemiddeld 1.500€ / m². De verhouding eerste en tweede verblijven wordt 60-40 of 80-20. Deze cijfers geven aan dat de tweede zone is en dat het heel moeilijk is om een precieze verhouding eerste en tweede verblijven op voorhand vast te leggen. En omdat op minstens twee verschillende doelgroepen kan getoetst wordt blijkt dat enkele referentiële projecten in de zogenaamde tweede zone een voorspoedige afzet hebben gekend.

De derde zone of linie is het gebied verder weg van het water, de omgeving van het Maria Hendrikapark. In deze zone kost een eerste verblijf een veelvoud van een tweede verblijf. De tweede verblijven zijn hier bijna onbestaande en er kan geen sprake zijn van een woonmarkt hoofdzakelijk voor de eigen bewoners van de zone.

niet echt verschillen van de eerste verblijvers. Het tweede s
investeringsproducten die meestal veel kleiner zijn in opper
moeten gerekend worden tot de tijdelijke logies zoals de ho
Dit segment doet het absoluut niet goed aan de kust. Hun t
gemiddeld amper een bezettingsgraad van 45%. Van het tc
verblijven aan de kust komt slechts 1.4% in Oostende terec
verwonderlijk dat de stad geen prioriteit in haar beleid aan c
integendeel.

Een derde verblijfsproduct zijn de hotels. Dit is al veel mind
maar veel meer een beheerproduct. De hotelmarkt in Ooste
toeristisch recreatieve markt. Er is weinig of geen zakentoe
ook in de andere badplaatsen is dit laatste grotendeels afw
moeilijke periode is de hotelmarkt in Oostende in iets betere
in Oostende is nog niet om van de daken te schreeuwen, m
58% kunnen velen blijkbaar overleven. Het totale aantal ovr
afhankelijk van de bron tussen 946.000 tot 1.060.300.
Oostende heeft ongeveer 65 hotels, waarvan 5 hotels met 4
categorie. Door onder meer de afwezigheid van een voldoende
zakentoeeristen is vandaag een 5*hotel niet haalbaar in Oos
aan een stevige en internationaal gerichte economische lok
onmiddellijke toekomst ook niet snel wijzigen. Ook de congl
onvoldoende om een 5* hotel op te laten draaien. De markt
seminaries en zakentoeurisme vertegenwoordigt nauwelijks
overnachtingen in de kusthotels in 2000. Voor Oostende al
wellicht hoger liggen, maar het blijft veel te laag.
Het zeer kapitaalkrachtige doelpubliek gaat dan ook eerder
zijn imago van exclusieve badplaats als verblijfsoord

basis voorleggen om in de toekomst misschien uit te groeien.
In een gesprek met enkele grote hoteloperators die 5*formule hotels hebben, werd de analyse van het ontwikkelingsteam voltooid.

IV.2.1 Sterkten en kansen

- ☐ Gevraagde differentiatie in het woonproduct biedt kansen
- ☐ De mogelijkheid te bouwen voor verschillende doelgroepen voor een haalbaar project
- ☐ Het gehaalde prijsniveau biedt kansen
- ☐ Het vervagen van de grens tussen eerste en tweede verblijvers en het stijgend gebruik van de tweede verblijvers van h
- ☐ De imagoverbetering die Oostende de laatste jaren on
- ☐ Het gevoerde beleid en de taakstellingen die Oostende
- ☐ De vernieuwde belangstelling van het stedelijk wonen
- ☐ De kwaliteit en de mogelijke verbeteringen aan het ster
- ☐ De ligging en goede bereikbaarheid van de deelgebied

- Overaanbod dreigt in de tweede verblijven
- De vertraging van de huidige economische situatie gez verblijven een meer “luxe” product zijn
- De mindere succesvolle commercialisering van enkele tweede linie
- De veroudering en achteruitgang van de kust als toeris
- De onmiddellijke omgeving van het deelgebied 1 met d Langestraat en de eerder negatieve uitstraling van de l

IV.3 Visie en strategie

In de startnota GRS Oostende wordt gesteld dat inzake wo worden gevoerd dat voorziet in een diversificatie van het w typologie, waarbij in de mate van het mogelijke wordt inges demografische processen die nieuwe behoeften zullen creë name over kleinere woningen, woningen voor ouderen en s voor jongeren die resoluut kiezen voor de stad. Het ontwikk integraal deze stelling uit de startnota. Ook vanuit de wonin het project zich best positioneert met kwalitatieve woonproc Oostende meest interessante doelgroepen, enerzijds op de jongeren als ouderen en anderzijds op de tijdelijke verblijve doelgroep wordt enkel de markt van de tweede verblijven b eigenaar zelf bewoond worden. Er wordt dus niet gefocust o bestemd voor de verhuurvakantiemarkt.

Voor de doelgroep jongeren wordt een aangepast en trendy dat in Oostende zogoed als helemaal afwezig is, namelijk d woonconcept dat zowel op de lokale markt als op de markt aangeboden kan worden.

Gezien de twee deelgebieden Van Iseghemlaan en het Wa de zogenaamde “tweede linie”, komen zij in aanmerking vo deze deelgebieden een haalbaar project te kunnen realiseren flexibiliteit in het woningproductaanbod sterk gewenst. De d gebeuren door een schakeling van homogene woonobjecte Geconcludeerd kan worden dat de belangrijkste doelgroep het centrum van Oostende de jonge gezinnen met tweever en zonder kinderen, de ouderen 55+ en de alleenstaanden.

De uitgevoerde marktanalyse en de verwachte demografisc echter tot enige voorzichtigheid. De afgelopen economisch mag niet zonder correctie worden geëxtrapoleerd naar de v Gezien de verwachte vraagontwikkeling van pakweg de vol biedt woningbouwontwikkeling niet altijd het hoogste rende ontwikkelingsteam vandaag nog gekozen voor wonen als h woningen in de stad een hoge toegevoegde waarde genere ondersteuning van andere functies. Een uitbreiding en verb de woonfunctie vergroot het draagvlak voor het winkelarea ontspanningsvoorzieningen en creëert een vraag naar bijke Een evenwichtige opbouw is de beste garantie voor een du van alle vastgoedproducten.

De visie van het ontwikkelingsteam met betrekking tot hotel lichte positieve evolutie van de bruto kamerbezetting in Oos ontbreken van een 5* hotel en de relatief geringe concurrer Oostende moet, rekening houdend met de analyse en de g bevoorrechte getuigen, geconcludeerd worden dat een 5* l haalbaar is.

V.1 Bestaande en gewenste structuur

Vandaag functioneren de binnenstad met het kernwinkelap stadsdeel Petit Paris en de Albert-II promenade teveel als a Door ruimtelijke en functionele impulsen te generen en dwa tussen de verschillende deelgebieden wil de stad Oostende handelscentrum creëren. Dit is één van de belangrijke doel: het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Om deze doelstellingen te realiseren heeft de stad Oostend belangrijke (lees cruciale) functies van de binnenstad (met i parkeren, de publieke ruimte, de verbindingen en de netwe stedenbouwkundige concepten geïntroduceerd.

Het eerste concept is de bestemmingsboulevard of stedelijk Op het plan hierna is de bestemmingsboulevard aangeduid de drie te herontwikkelen lokaties.

Gezien twee van de drie lokaties grenzen aan deze nog te i bestemmingsboulevard biedt dit kansen voor de herontwikk semi-publieke functies.

Het doel van deze bestemmingsboulevard of kernstedelijke verblijfsgebieden in de stad te ontlasten van de meestal te l auto's als reibussen), vooral op toeristische topdagen. Het kernstedelijke verplaatsingen in de toekomst via deze ringw is aan deze ringweg dat de grootschalige parkings worden i Het beleid van de stad Oostende is erop gericht de gebiede stedelijk ringweg uit te bouwen tot een verruimd handels- en een hele uitdaging voor de stad en zal enkel kunnen gereal investeringen van zowel privé als publieke partijen.

De belangrijkste representatieve functies zoals cultuur, recreatie, ook commercieel en wonen moeten sterk verbonden worden. Op nevenstaande kaart zijn een aantal publieke functies aan de stadslobby.

Deze verschillende functies trekken een zeer verscheiden publiek: stadsbezoeker, de toerist als de bewoner al dan niet-buurtbewoner.

Een volgend concept is dat van de publieke netwerken en het mag zeker gesteld worden dat de verbindingen tussen de verschillende representatieve, publieke, commerciële en recreatieve plekken onvoldoende kwalitatief en efficiënt worden ervaren. Belang van deze verbindingen zijn dan ook noodzakelijk wil het concept van de stad, die voor Oostende van doorslaggevend belang is, erin kunnen worden.

De gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van de stad is een succesvolle herontwikkeling van de drie projectlocaties mogelijk via de herontwikkeling van de drie lokaties zijn bijdragen aan een sterk ontwikkelingsconcept gebaseerd op een marktconform concept van noodzakelijke en gewenste samenhang mee vormgeven.

maximaal zijn. Elk van deze drie lokaties hebben immers een context zowel op macro- als op microniveau. Het ontwikkelen van stedenbouwkundige concepten weerhouden:

V.2.1 Een duurzame invulling en ontwikkeling van

Een kwalitatieve en duurzame omgeving is een essentiële en blijvende en aantrekkelijke functie. In de eerste plaats zullen gerealiseerd worden met de nodige kwaliteiten zoals duurzaam voldoende en respect voor de bezonning, intensief ruimtelijke functies, goede aansluiting op openbaar vervoer transport, gebouwen, enzovoort. De herontwikkeling van de drie sites wonen, winkelen, recreatie, etc. zullen telkens een essentiële een multifunctionele wijk. De herontwikkeling van de drie sites een duurzame stad.

V.2.2 Een maximale verweving van functies en a

Een differentiatie in de wijk wordt best gekoppeld aan een verschillende functie zoals wonen, winkelen, recreatie, etc. activiteiten in de wijk op te nemen, wordt enerzijds een meer de ruimere omgeving en anderzijds worden delen van het gebied voor niet-bewoners. Het optimale aantal en de gepaste schaal activiteiten hangt natuurlijk af van de (markt)context.

ruimtelijke functioneren niet worden overschreden. De draa hangt af van tal van factoren, waaronder uiteraard plaats en projectlokatie is ook resoluut gekozen om plaats en aanda integratie van de marktconforme functies in de onmiddellij projectlokatie. Zo is bijvoorbeeld kwalitatieve openbare en voorzien op deelgebied 1 en wordt er speciale aandacht be winkelfunctie in het Feest en Cultuurpaleis maximaal te late Wapenplein en de belangrijkste looproutes.

V.2.4 Een differentiatie van de woningtypologie

Bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke projecten moet we gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. W types en afmetingen zullen op twee van de drie sites worde worden niet voorbehouden voor één enkele doelgroep. Een verschillende doelgroepen maakt een buurt namelijk veel le mogelijk te maken, worden verschillende woonconcepten o lokatie 1 en 2.

V.2.5 Toevoegen van architectuur die de stad ee

Voor de herontwikkeling van de sites wordt gekozen voor e kwalitatieve architectuur en stedenbouw om de binnenstad sterkere identiteit te geven. Deze aanpak zal de onmiddellij lokaties zuurstof en energie geven zodat een vernieuwing e andere bouwblokken opgang wordt gebracht.

De herontwikkeling van de drie bouwblokken worden als ee ontwikkeling aangepakt. De drie sites vormen daardoor eer de stad.

marktanalyse voorgesteld om het ontwikkelingsconcept voort te bouwen rond twee pijlers of hoofdfuncties. De eerste hoofd- tweede hoofdfunctie is retail (winkels plus horeca). Als onderdeel van het parkeren en de publieke ruimte weerhouden. In het bestaande 5*hotel en wonen plus zorg voorgesteld, maar na de marktanalyse weerhouden.

Daarna volgen nog de ontwikkelingsvoorwaarden, de plannings- haalbaarheidsberekening. Om het geheel te ondersteunen worden enkele referentieprojecten en beelden toegevoegd.

VI.1 Ontwikkelingsvisie voor deelgebied I

Op basis van de ruimtelijke analyse, de gewenste ruimtelijke structuur << De lokatie Van Iseghemlaan wordt ontwikkeld tot een nieuw en architecturaal hoogwaardige ontwikkelingspool ter versterking van de economische structuur van de binnenstad van Oostende.

In de hierna volgende paragraaf wordt deze ontwikkelingsvisie uitgewerkt tot een ontwikkelingsvoorstel.

VI.2 Het ontwikkelingsconcept

Het gelijkvloers van het project wordt over de gehele oppervlakte gebruikt voor winkels. Aan de zijde van de Christinastraat wordt een supermarkt met een oppervlakte van ongeveer 1.800m² bruto. Deze winkel zal zichtbaar zijn voor de stad en de Van Iseghemlaan zodat het een stadsslooby en de winkelwandelboulevard. Uit ervaring weet men dat een dergelijke formule op een dergelijke lokatie veel geluk kan brengen voor vaste en tijdelijke bewoners uit de omgeving wat dus bijdraagt aan de winkelwandelverkeer. Het ontwikkelingsteam is ervan overtuigd dat dit een goede aanvulling en verbetering is op het bestaande veld van de binnenstad.

De uitgang van deze supermarkt zal gelegen zijn in de Christinastraat om de toegang verschaffen via een hoogwaardige architecturale lijn naar het Europacentrum. Deze oplossing zal als een extra bronpunt van activiteit in de straat waardoor de trend naar meer gespecialiseerde winkels verder wordt gestimuleerd.

fase 's nachts afgesloten.

Dit kan op een bijzonder wijze gebeuren zoals bijvoorbeeld Albert in Amsterdam is gebeurd.

De semi-publieke of publieke ruimte zal voor de noodzakelijke passage zorgen tussen de Langestraat en de Van Iseghem gelijkvloers moeten daarom ook zo transparant mogelijk zijn geen gesloten gevels realiseren langs de straatzijden.

Onder het gelijkvloers zal op 1 laag onder de gehele project voorzien. Na een eerste analyse heeft het ontwikkelingsste laag te realiseren gezien twee of meer lagen economisch n Vooraleer definitief wordt afgezien van meer dan 1 laag par studiewerk moeten worden verricht.

Om de kwaliteit van de Langestraat te verhogen zal op het (op de eerste verdieping) een kwalitatief, maar beperkt horec gerealiseerd.

Architecturaal en stedenbouwkundig zal met deze (horeca) worden de Langestraat een positieve impuls te bezorgen di

De huidige situatie en kwaliteit is een bedreiging op de ontwikkeling stedelijk weefsel te herstellen en de leegstand weg te werken

Vanaf de eerste verdieping wordt de woonfunctie ontwikkeld zullen maximaal op het zuiden georiënteerd worden met grote oriëntatie van dit bouwblok zullen deze terrassen bijna uitsluitend van het bouwblok gesitueerd worden. Toch zal voor verschillende lateraal zeezicht mogelijk zijn. Zeker voor een wat oudere plussers is deze introverte sfeer een pluspunt. Meestal zijn bouwblokken een saaie bedoening, maar hier wordt maximaal oriëntatie van deze lokatie. De bewoners krijgen als het ware plaats van een saaie achterkant en al dan niet lawaaierige vanden en dus de meeste terrassen van het bouwblok zijn ook maximaal overheersende zeewind. Het introverte van het bouwblok le veiligheidsgedoe op.

Dit woonconcept speelt ook maximaal in op de woonproductie zowel de eerste als van de tweede verblijvers ondanks dat zogenaamde tweede linie.

Naast het voldoen aan de eisen van het BPA was het voor

VI.2.1 Variante 1

Een tweede ontwikkelingsconcept of variante op de locatie plaats van een invulling met wonen vanaf de eerste verdieping geheel of gedeeltelijk te ontwikkelen met winkels.

Indien er voldoende vraag is naar een grote winkel zoals een wens van het ontwikkelingsteam om op de eerste verdieping trekker te voorzien.

Fysiek bestaat er hier immers wel de mogelijkheid om dergelijke winkels in te planten, omdat hier niet moet vertrokken worden van de beperkte parcelering zoals die is te vinden in de binnenstad. Het moet worden vastgesteld dat de winkeloppervlakte slechts kan worden voldaan als er voldoende vraag is en indien de formule sterk genoeg is om dit te zijn.

VI.2.2 Variante 2

Een derde ontwikkelingsconcept of variante op de locatie plaats van een invulling met winkels op de eerste verdieping ontwikkelen met een culturele of museumfunctie.

De oppervlakte van één bouwlaag komt grotendeels overeen met de ruimte die nodig heeft, namelijk 4.000m².

Deze functie kan voor het wonen aantrekkelijk zijn gezien het feit dat de begane grond (lees Langestraat) en het wonen creëert dat de eerste verdieping is voorzien.

Het project zou dan ook architecturaal nog een extra dimensie hebben.

- De lokatie wordt herontwikkeld door het ontwikkelingsteam
- herontwikkeling van het Feest- en Cultuurpaleis toegevoegd
- Het ontwikkelingsteam zal de voorgestelde concepten toelichten en zij hiervoor de nodige vergunningen kan bekomen zoals en de stedenbouwkundige vergunningen.
- Indien gekozen wordt voor de variatie met de winkel op de hoek van de Media Markt, is de realisatie van de parking onnodig.
- De keuze van het meest geschikte (marktconforme) voorstel op basis van een grondige marktanalyse en in nauwe samenwerking kan slechts worden uitgevoerd van zodra het ontwikkelaar als PPS partner.

VI.4 Haalbaarheidsberekening

Hierna zijn de residuele grondwaarde-berekeningen omschreven op basis van basisoplossingen en –varianten, zowel volgens eigen berekening als schema, gevraagd in het bestek. Gezien wij niet in alle gevallen de juiste interpretatie van de parameters, gevraagd in het bestek, betwisting onze eigen berekeningsbladen voorrang. De tabel van de haalbaarheidsberekeningen c.q. de residuele grondwaarde is opgenomen in de bijlagen van het begeleidend schrijven en

VI.4.1 Het ontwikkelingsconcept

De basisoplossing bestaat uit 1 laag ondergronds parkeren op gelijkvloers en appartementen op de hogere verdiepingen. In de tabel is een realistische inschatting van de verkoopprijzen van de appartementen en een residuele grondwaarde van **1.798.986 €**. Indien echter de verkoopprijzen kunnen gerealiseerd worden, zijn wij bereid (na correctie voor eventuele hogere kosten door een betere realisatie) te rekenen aan de grondwaarde. Indien bijvoorbeeld de verkoopprijzen van de appartementen zouden kunnen verhoogd worden tot 1.537 €/m² (2/3 van de appartementen) en 1.735 €/m² (1/3 van de appartementen) stijgen naar **2.575.417 €**.

hierdoor een laag appartementen minder gerealiseerd kan worden. Bij de hogere verkoopprijs van appartementen, zoals reeds beschreven, kan in deze variëte een grondwaarde van 2.8 worden.

VI.4.3 Variëte 2

De residuele grondwaarde bedraagt bij deze variëte met n verdieping 1.934.448 €. De stad dient echter de eerste verdieping kan ondergebracht worden (3.766 m²) aan te kopen aan kostprijs voor een verdieping in casco-afwerking kan geraamd € (excl. BTW). In dit geval moet misschien wel gedacht worden uitwerking van de gevel langs de Van Iseghemlaan teneinde in de verf te zetten.

VI.5 Fasering en planning

De planning van de PPS tussen de geselecteerde private partij begint te lopen op 17 februari 2003.

Op basis van een eerste voorlopige inschatting zal het voor ongeveer tot eind 2004 lopen en afgerond worden met het aanvragen vergunningen. De bouwfasen zal starten begin 2005 zodat de werken verwacht kan worden eind 2006. Het ontwikkelingst project in één fasen zal worden gebouwd. Zoals gevraagd zal zo groot mogelijk deel van het programma te realiseren tegen De commercialisatiefasen zal opgestart worden begin 2005 tot eind 2006 of begin 2007. Tijdens de onderhandelingsronde einde mei zal deze planning verfijnd worden in overleg met

VI.6 Projectaanpak en ontwikkelingsscenario's

Het ontwikkelingsteam stelt voor om de eigenlijke projectaanpak overleg met AGSO na de keuze en verdere uitwerking van het ontwikkelingst concept. Zoals aangegeven in het bestek en in 2003 wordt de mogelijkheid geboden om na 17 februari en met AGSO de hier voorgestelde concepten verder uit te werken. Pas dan kunnen tussenkomsten in bepaalde investeringen,

marktanalyse voorgesteld om het ontwikkelingsconcept voor bouwen rond één hoofdfunctie, namelijk winkels. Als onderwonen en in variante een leisure functie of de museumfunctie weerhouden. Ook op deze lokatie worden na een marktanalyse 5*hotel als onbestaande ingeschat.

Daarna volgen nog de ontwikkelingsvoorwaarden, de plann haalbaarheidsberekening. Om het geheel te ondersteunen worden enkele referentieprojecten en beelden toegevoegd.

VII.1 Ontwikkelingsvisie voor deelgebied II

Op basis van de ruimtelijke analyse, de gewenste ruimtelijke marktanalyse stelt het ontwikkelingsteam volgende ontwikkelingsvisie op:

<< De lokatie Feest en Kultuurpaleis wordt ontwikkeld tot een duurzame en architecturaal hoogwaardige ontwikkelingspoort met een ruimtelijke, economische, culturele en handelsfunctie van h Oostende>>

In de hierna volgende paragraaf wordt deze ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt in ontwikkelingsconcepten.

VII.2 Het ontwikkelingsconcept

Eerst en vooral wenst het ontwikkelingsteam te benadrukken dat het Cultuurpaleis voldoende architecturale (en bouwtechnische) kwaliteit moet behouden, het niet te slopen, wel integendeel. Het ontwikkelingsteam wil de meest waardevolle ruimten in het gebouw maximaal in stand houden en zoveel mogelijk hergebruiken.

Op het gelijkvloers van het project worden over de gehele breedte winkels voorzien. Indien mogelijk zullen na overleg met AGSO de aangelegde winkels gecontacteerd worden teneinde een bijkomende in- en uitgang te creëren in de Kapellestraat wat de belangrijkste winkelstraat is met veel passanten en bezoekers.

De winkels zullen indien mogelijk tot op de eerste verdieping worden doorgetrokken. Het ontwikkelingsteam gelooft wel in winkels op de eerste en/ of op mezzanine, maar niet in een zelfstandige eerste verdieping met winkels, tenzij er één zeer sterke trekker kan gevonden worden.

Uit een eerste analyse van het bestaande gebouw blijkt dat winkels kunnen ingepland worden mits enkele structurele aanpassingen. De lay-out en de inrichting van de winkels zullen zodanig georganiseerd worden dat een aangenaam en beschermd winkelklimaat wordt gecreëerd. Het bijvoorbeeld is dat op het gelijkvloers alle vloeren op hetzelfde niveau worden teruggebracht. Dit om de toegankelijkheid en aantrekking van de consument van vandaag maximaal te maken. Het gebouw moet de verblijfskwaliteit bieden in het kernwinkelapparaat van de binnenstad. Misschien moeten enkele reeds gelokaliseerde maar te klein om het winkelgebied worden verplaatst naar deze lokatie. De winkels kunnen dan op hun beurt herontwikkeld worden door toevoegen van een gespecialiseerd winkelaanbod wat de omzet in de binnenstad zal verhogen. De herontwikkeling van het Feest en Kultuurpaleis en de verplaatsingen bieden dus kansen voor de binnenstad. Op de tweede en deels derde verdieping wordt voorgesteld overwegend jongeren doelgroepen loft of loftachtigen met gemeenschappelijke ruimtes te bieden.

De toren van het Feest en Kultuurpaleis wordt behouden en wordt gebruikt voor de functies vanaf de tweede verdieping.

VII.2.1 Variante 1

Een variante op de herontwikkeling van het Feest en Kultuurpaleis is een invulling met loften te kiezen voor de museumfuncties. Op de tweede verdieping wordt dan een museumfunctie ingepland die via een architecturaal hoogwaardige wijze wordt een volwaardige ruimte op de verdieping toegevoegd. Dit zal het gebouw architecturaal versterken en zal weliswaar geen 4.000m² voorhanden zijn, maar in combinatie met andere en culturele lokaties in de stad kan een kunst en cultureel programma georganiseerd worden. De synergie tussen kunst, cultuur en winkel kan een hoogwaardige herontwikkeling in het hartje van de binnenstad opleveren. Indien markttechnisch haalbaar zal de museumfunctie georganiseerd worden als een trendy horecazaak al dan niet met een dakterras.

- De lokatie wordt herontwikkeld door het ontwikkelingsteam. De herontwikkeling van de Van Iseghemlaan toegewezen kunnen gemaakt worden naar uitvoeringstermijn.
- Het ontwikkelingsteam zal de voorgestelde concepten zij hiervoor de nodige vergunningen kan bekomen zoals en de stedenbouwkundige vergunningen.
- De keuze van het meest geschikte concept zal gebaseerd op een grondige marktanalyse en in overleg met het AGS uitgevoerd worden zodra het ontwikkelingsteam is geselecteerd.

VII.4 Haalbaarheidsberekening

Hierna zijn de residuele grondwaarde-berekeningen omschreven op basis van basisoplossingen en –varianten, zowel volgens eigen berekening als volgens het schema, gevraagd in het bestek. Gezien wij niet in alle gevallen de juiste interpretatie van de parameters, gevraagd in het bestek, hebben we de betwisting onze eigen berekeningsbladen voorrang. De tabel toont de resultaten van de haalbaarheidsberekeningen c.q. de residuele grondwaarde opgenomen in de bijlagen van het begeleidend schrijven en de bijlagen.

VII.4.1 Het ontwikkelingsconcept

De basisoplossing bestaat uit winkels op het gelijkvloers en een museumfunctie op de tweede verdieping.

In deze oplossing wordt de residuele grondwaarde **5.577.240,-** berekend. Gezien in het door ons voorgestelde plan de integratie van de Kapellestraat werd voorzien, is bij de berekening van de grondwaarde rekening gehouden met een geraamde aankoop prijs van 1.000.000,- voor de verwerving van dit pand.

Gezien het bestek verbodt om negotiaties te voeren met eigen panden, is dit een eenzijdige raming van onzentwege, die kan geverifieerd en eventueel aangepast worden.

VII.4.2 Variante 1

De variante bestaat uit winkels op het gelijkvloers en de een museumfunctie op de tweede verdieping + een nieuw te bouwen pand op de eerste verdieping.

uitrustingsniveau van deze ruimtes evenals van het al dan niet
dat men aan het volume op de dakverdieping wenst te geven

VII.5 Fasering en planning

De planning van de PPS tussen de geselecteerde private partner begint te lopen op 17 februari 2003. Op basis van een eerste zal het voorontwikkelingstraject ongeveer tot eind 2004 lopen met het verkrijgen van alle vergunningen. De bouwfase zal de oplevering van de werken verwacht kan worden eind 2006. Het ontwikkelingsteam gaat ervan uit dat het project in één fase commercialisatiefase zal opgestart worden begin 2005 en v 2005 of begin 2006. Tijdens de onderhandelingsronde tussen mei zal deze planning verfijnd worden in overleg met AGSC

VII.6 Projectaanpak en ontwikkelingsscenario's

Het ontwikkelingsteam stelt voor om de eigenlijke projectaanpak overleg met AGSO na de keuze en verdere uitwerking van het ontwikkelingsconcept. Zoals aangegeven in het bestek en in 2003 wordt de mogelijkheid geboden om na 17 februari en AGSO de hier voorgestelde concepten verder uit te werken. Pas dan kunnen tussenkomsten in bepaalde investeringen, betalingsmodaliteiten, betalingsvoorwaarden, aanpak van de en technische studies, financieringsmodaliteiten, samenwerking worden vastgelegd.

marktanalyse voorgesteld om het ontwikkelingsconcept voor te bouwen rond één hoofdfunctie, namelijk Cultuur.

Daarna volgen nog de ontwikkelingsvoorwaarden, de plannings- en haalbaarheidsberekening. Om het geheel te ondersteunen worden enkele referentieprojecten en beelden toegevoegd.

VIII.1 Ontwikkelingsvisie voor deelgebied III

Op basis van de ruimtelijke analyse, de gewenste ruimtelijke marktanalyse stelt het ontwikkelingsteam volgende ontwikkelingsvisie op:

<< De lokatie Postgebouw wordt ontwikkeld tot een multifunctioneel architecturaal hoogwaardige culturele ontwikkelingspool of Cultuurfabriek ter versterking van de ruimtelijke maar vooral de functionele functie van de binnenstad van Oostende>>

In de hierna volgende paragraaf wordt deze ontwikkelingsvisie uitgewerkt tot een ontwikkelingsconcept.

VIII.2 Het ontwikkelingsconcept

Het ontwikkelingsteam erkent de bijzondere architecturale kwaliteiten van het Postgebouw. Er is in dit voorstel naar gestreefd om de best mogelijke mogelijkheden van het markante gebouw maximaal te benutten. De stad Oostende beschikt over de kans om via het Postgebouw de Cultuurfabriek of -tempel op de Cultuurkaart te plaatsen. In de stad zijn er zeer veel culturele activiteiten georganiseerd, bijvoorbeeld de Oostendse Dagen, de 14 dagen van het Fort, de festiviteiten rond Carnavalsweek enzovoort. Het Postgebouw als Cultuurfabriek zou een uitstekende plek zijn. Daarnaast heeft het de potentie om een schitterende huisvesting voor museumfuncties te zijn. Het Postgebouw zal dus in de eerste plaats een verplaatst museum vanuit het Feest en Cultuurpaleis huisvesten, maar ook als vertrek en/of eindpunt functioneren in een cultuurnetwerk dat de verschillende en belangrijkste kunst-lokaties zoals het Ecomuseum en misschien het nieuwe Feest en Cultuurpaleis in de stad verbindt. Door aan de functie Cultuur en cultuur (evenemer) een gemeenschappelijk kwalitatieve huisvesting en infrastructuur te geven, kan het beter geïntegreerd worden in het stadsweefsel.

herontwikkeling van de Van Iseghemlaan en/of van het toegewezen krijgt.

- ☐ Het ontwikkelingsteam vraagt aan de publieke partner subsidiekanalen aanspreekt om het project economisch
- ☐ Het ontwikkelingsteam kan dit project enkel ontwikkelbaar is.
- ☐ Het ontwikkelingsteam stelt haar ontwikkelingskennis in beschikking voor zowel de studiefase als de uitvoering:
- ☐ Het ontwikkelingsteam is bereid de projectcoördinatie c
- ☐ Het ontwikkelingsteam is bereid om noodzakelijke stud indien het project daardoor efficiënter kan worden gere haalbaarheid ten goede komt.
- ☐ De lokatie kan slechts ontwikkeld worden indien een s afgesloten worden met zowel de Post als Connectimm eigendomsoverdracht, het tijdstip om over het gebouw

VIII.4 Fasering en planning

De planning van de PPS tussen de geselecteerde private p begint te lopen op 17 februari 2003. Op basis van een eers zal het voorontwikkelingstraject ongeveer tot eind 2005 lopen met het verkrijgen van alle vergunningen. De bouwfase zal de oplevering van de volledige werken verwacht kan worde 2007. Op dit ogenblik gaat het ontwikkelingsteam ervan uit zal worden gebouwd. De commercialisatiefase zal opgestat volledig zijn afgerond eind 2006. Tijdens de onderhandeling februari en einde mei zal deze planning verfijnd worden in c planning is op dit ogenblik niet exact op te stellen ondermeer van de periodes voor het verkrijgen van de subsidies en omc beschermd gebouw.

VIII.5 Projectaanpak en ontwikkelingsscenario's

Het ontwikkelingsteam stelt voor om de eigenlijke projectaa overleg met AGSO na de keuze en verdere uitwerking van ontwikkelingsconcept. Zoals aangegeven in het bestek en in 2003 wordt de mogelijkheid geboden om na 17 februari en AGSO de hier voorgestelde concepten verder uit te werken

voorgesteld om in nauw overleg met AGSO een gedetailleerd plan te stellen teneinde de voorliggende voorstellen concreet verder te ontwikkelen. Dit plan van aanpak zal een concretisering en verwezenlijking van het projectaanpak.

Hierin zullen alle modaliteiten, verschillende fasen en hun onderdelen, de taakverdeling en werkwijze worden vastgelegd nadat in overleg met het ontwikkelingsconcept per lokatie is weerhouden.

het beleid van in de eerste plaats de lokale overheid en in de regionale of provinciale overheid. Het vereist een duidelijke rol van de stad.

De stad Oostende heeft de keuze gemaakt om zich in de toekomst Stad Oostende als winkel en horeca stad, de Stad Oostende als verblijfstad (lees woonstad). Om dit mogelijk te maken heeft Stad Oostende de ambitie om een sterke, dynamische, verspreide binnenstad te creëren. Dit wil ze onder meer bereiken door de herontwikkeling van drie deelgebieden die moeten uitgroeien tot ontwikkelingspolen.

Het ontwikkelingsteam WPD Holding en ING REDHB zijn geraadpleegd en hebben na een grondige analyse van de bestaande situatie om zich maximaal te concentreren op de versterking van de drie deelgebieden te doen om de functiestructuur te verbeteren. Met het voorstel voor de herontwikkeling van de drie deelgebieden is getracht om maximaal de voor de stad belangrijke functies wonen, winkelen, horeca en cultuur (museum) te versterken. Met het voorstel voor de herontwikkeling van de drie deelgebieden worden woonproducten voor verschillende doelgroepen gegeven en de gewenste diversiteit wordt gehaald. Daarnaast worden de nodige en grote winkeloppervlakten aangeboden ter versterking en uitbreiding van het winkelapparaat.

Met de herontwikkeling van het Feest- en Cultuurpaleis wordt de versterking en uitbreiding van het bestaande te beperkte en kernwinkelapparaat. De noodzakelijke vernieuwing zal de aantrekkingskracht (lees omzet) gevoelig doen stijgen. Voor deze herontwikkeling is de museumfunctie geselecteerd als waardevolle toevoeging aan de stad. Met de herontwikkeling van het Postgebouw tot een Cultureel Centrum zal Oostende op de cultuurkaart prominent aanwezig zijn zoals met de Warande.

stedelijke voorzieningen (wonen, winkels, horeca en cultuur) moet de stad Oostende toelaten om maximaal aan de verwachtingen van de kritische consument (lees doelgroepen) zijnde de regionale inwoner en de toeristische bezoeker. De verweving van de randvoorwaarden van deze doelgroepen maken de herontwikkeling van de deelgebieden tot ontwikkelingspolen ten behoeve van de stad een bijzondere uitdaging.

De binnenstad moet een onderscheidend vermogen opbouwen dat concurrentie kan aangaan met andere regionale plaatsen.

Het moet van Oostende een bruisende en feestelijke stad maken die de consument zich door aangetrokken voelt.

De voorgestelde “Projecten voor Oostende” die in dit project zijn gekregen, via een ontwikkelingsvisie, -strategie, -aanpak tot een ontwikkelingsconcept, zullen voor een economisch, maatschappelijk draagvlak zorgen in Oostende zodat naar de toekomst toe kan worden gestreefd zoals Oostende als congresstad, ten volle kunnen worden ontwikkeld. Op micro niveau zullen de vernieuwde deelgebieden hun rol maximaal kunnen spelen zodat de kwaliteit van de omgeving, de menging van functies en de integratie van wandeltrajecten, horecarustpunten, etc. tot een versterkte binnenstad kunnen worden verbeterd. Het uiteindelijke doel is ten slotte dat de consumenten, zijnde toeristen en de regionale inwoners, de vaste klanten van de

zijn op een grondige analyse uitgevoerd door zowel de eigenaar als een aantal professionele externe marktpartijen, zal bereikt worden. De vorm van dit projectboek, de energie welke op korte termijn wordt ingezet, voorgestelde aanpak hoopt het ontwikkelingsteam voldoende informatie te geven in onze “Projecten voor Oostende” zodat geoordend kan worden. Het ontwikkelingsteam WPD Holding & ING REDHB garandeert staa

Opmerking :

De bieding die met voorliggende brief en projectdossier wordt ingediend, “THV” vormt de basis voor de onderhandelingen en is in die vorm voor aanvullingen, verbeteringen en aanpassing binnen de bevragingbundel.

De “THV” houdt zich dan ook ter beschikking om te allen tijde te worden onderdeeld ervan, met de bevoegde instanties bij de stad Oostende te wisselen.

Voorts heeft het uiteindelijke onderhandelingsresultaat de bevoegde instanties van de deelnemende partijen te worden voorgelegd.