

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

SUBSIDIEAANVRAAG STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

Oorspronkelijke naam document

Aanvraagformulier voor ondersteuning van de stadsvernieuwingsprojecten

Project

Triptiek Oostende

AANVRAAGFORMULIER VOOR ONDERSTEUNING VAN STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

**Dit formulier moet volledig en correct ingevuld worden teruggemaid naar
Linda Boudry, projectleider stedenbeleid vóór 2 april 2004:**

*secretariaat jury (project stedenbeleid)
Markiesgebouw(kamer 645)
Markiesstraat 1
1000 Brussel
(tel. 02/553.40.28)
(fax 02/553.40.31)
(e-mail: linda.boudry@ewbl.vlaanderen.be)*

AANVRAAGFORMULIER VOOR ONDERSTEUNING VAN STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

Dit vak is voorbehouden aan het secretariaat van de jury

Naam project:

Nummer project:

Datum van indiening:

A. ALGEMENE GEGEVENS VAN HET PROJECT

Stad (indiener): Stadsbestuur Oostende
Adres: Vindictivelaan 1 8400 Oostende

Naam van het project: Triptiekproject Oostende centrum

Naam contactpersoon:	Bart Bronders en Filip Vanhaverbeke
Functie:	Schepen Stad Oostende Proces- en projectregie AGSO
Telefoon:	059/56 20 70 059/51.71.73
GSM-nummer:	0494/51.42.84
	059/ 50 88 21 059/51.71.77
E-mail:	bart.bronders@oostende.be filip.agso@skynet.be

Politiek verantwoordelijke: Bart Bronders, Schepen Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Middenstand

Geef een beschrijving van het project in maximum 10 regels.

De “Triptiek” is één van de vijf stadsprojecten die de multifunctionaliteit, de leefbaarheid en de kwaliteit (ruimtelijke samenhang, identiteit, betekenis, ...) van het ‘stedelijk trefpunt’ (het verruimde centrum) op korte termijn structureel moet verbeteren.

De basis voor die kwaliteitsimpuls wordt gevormd door een geïntegreerde en complementaire herontwikkeling van drie locaties in de binnenstad geflankeerd door een structurele herwaardering van de publieke ruimte. Concreet gaat het om de vernieuwbouw van een bouwblok aan de Van Iseghemlaan en de reconversie van het Feest- en Kultuurpaleis en het voormalig Postgebouw; drie te onderscheiden doch binnen het stadsvernieuwingsproces niet van elkaar te scheiden innovatieve projecten die de ambitie hebben een hefboom te vormen voor de vernieuwing van het stadscentrum, voor het opladen van het stedelijk programma en voor het versterken van de stedelijke identiteit.

De locatie aan de verloederde Van Iseghemlaan werd geflankeerd door enerzijds leegstand en kaalslag, anderzijds door de uitgangsbuurt van de Langestraat die in een neerwaartse negatieve spiraal zat van hinderlijk nachtlawaai, prostitutie, straatcriminaliteit,...

Het Feest- en Kultuurpaleis bood onderdak aan het stedelijk museum, een toneelzaal en een ontvangst- en toneelzaal. Centraal gelegen geeft het uit op het Wapenplein, het marktplein van de stad gelegen op het kruispunt van de twee belangrijkste winkelstraten van Oostende. Het gebouw is uitgeleefd en voldoet niet meer aan de hedendaagse vereisten voor het onthaal van actuele en aantrekkelijke culturele activiteiten.

Het oude monumentale Postgebouw, een beschermd monument van architect Gaston Eysselinck, stond al ettelijke jaren leeg. Door deze leegstaand werd het stilaan een zwarte vlek in de binnenstad.

De herontwikkeling van deze drie locaties maakte het voorwerp uit van een samenwerkingsverband, waarbij, na selectie, één private partner werd weerhouden om een publiek private samenwerking op te zetten.

Wat is de strategische visie op het stadsdeel in kwestie?

De “Triptiek” is één van de meervoudige strategische projecten die ingezet worden om het ‘stedelijk trefpunt’ te herwaarderen en te vernieuwen. Deze herwaardering en vernieuwing richt zich zowel op het stedelijk programma (winkelen, toerisme en recreatie, wonen, werken, commerciële functies, dienstverlenende voorzieningen, ...), de stedelijke cultuur als op de architectuur van de gebouwen en publieke ruimten én de noodzakelijke ruimtelijke en functionele samenhang.

Om die ambitie concreet en geïntegreerd in ruimte en tijd te verankeren is een meervoudige strategie opgezet. De krachtlijnen van deze strategie zijn:

- Het (ver)binden van de stad met haar publieke fronten (de zee, de haven en het stadspark) en delen van de stad (blinde, verborgen of door verloedering of leegstand potentieel gesloten plekken/gebouwen) terug geven aan de bewoners.
- Het verknopen van stedelijke voorzieningen in de onmiddellijke omgeving van overstapplaatsen (halten voor openbaar vervoer, publieke parkings, fietsstallingen) en met de belangrijkste fiets- en wandelroutes. Het gaat om het creëren van knopen (stadslobby’s) als concentraties van publieke en publiekstrekkende functies (hotels, kantoren,...) waar een publieke regiefunctie essentieel is en hoogwaardige architectuur de identiteit van de plek moet versterken.
- Het complementair en multifunctioneel verruimen en versterken van het winkelaanbod en het uitbouwen van een volwaardig winkelnetwerk met oog voor diversiteit in aard en omvang, weersonafhankelijke winkelvoorzieningen en stimuli voor het wonen boven winkels.
- Het volwaardig uitbouwen van een bindingsraster met aandacht voor het optimaliseren van het langzaam verkeersnet (wegwerken van missing links), het beter betrekken van de aanliggende publieke plekken, publiekstrekkende functies en de andere stadsdelen, het streven naar kwalitatieve publieke ruimte met aandacht voor het specifieke karakter en de betekenis van elke binding en het intensifiëren van de relatie tussen publieke gebouwen en publieke ruimten, het vervagen van de grenzen tussen het private en het publieke en het sterker op elkaar betrekken van binnen en buiten.
- Het betrekken van de culturele en sociale dimensie in de beoogde herwaardering en vernieuwing door monumenten en merkwaardige gebouwen opnieuw in gebruik te nemen, kwaliteitseisen te stellen aan de architectuur van nieuwe gebouwen en publieke ruimten, een herkenbare en representatieve ruimte te voorzien voor de culturele activiteiten die door de stad en haar inwoners georganiseerd worden, het betrekken van bewoners, belangengroepen en andere private en publieke partners bij de beoogde stadsontwikkeling en het organiseren van een informatie- en communicatienetwerk onder de noemer “Oostende Werft”.

(cfr. vraag: Bestaande documenten waarop de visie is gebaseerd en bijgevoegd document “Stedelijk Trefpunt Oostende”)

Op welk(e) beleidsdomeinen heeft het ingediende project betrekking? Stip het domein aan en specificeer indien nodig.
☐ Wonen In de “Triptiek” worden woongelegenheden gerealiseerd boven winkels in de deelprojecten Van Iseghemlaan en Feest- en Kultuurpaleis. Boven de gelijkvloerse winkelruimte worden er in het vernieuwbouwproject Van Iseghemlaan een 80-tal woongelegenheden gerealiseerd. Alle woongelegenheden zijn voorzien van grote terrassen die allen maximaal op het zuiden georiënteerd zijn. Van op de terrassen wordt zicht geboden op een semi-publieke daktuin van ongeveer 1200 m² groot. Deze daktuin versterkt niet alleen de woonkwaliteit van het gebouw zelf maar ook die van de buurt. Elke woning kan in de voorziene ondergrondse parking over een parkeerplaats beschikken. In het te renoveren Feest- en Kultuurpaleis wordt geopteerd om op de tweede en deels derde verdieping een tiental lofts met grote dakterrassen aan te bieden.
☐ Winkelen Het project in de Van Iseghemlaan voorziet op het gelijkvloers en delen van de eerste verdieping handel en horeca. Het gaat om een stedelijke supermarkt, middelgrote winkels, boetieks, restaurants en cafés. Ondergronds worden naast de parkeerplaatsen voor bewoners een 100-tal rotatieparkings voorzien ter ondersteuning van het winkelen. Met de renovatie en verbouwing van het Feest- en Kultuurpaleis wordt aansluitend op de bestaande winkellooproutes en passantenstromen in het centrum van de stad, ruimte gemaakt voor handel. Op het gelijkvloers van het project worden over de gehele oppervlakte winkels voorzien. De winkels worden tot op de eerste verdieping intern per winkel doorgetrokken. Uit een eerste analyse van het bestaande gebouw blijkt dat overwegend middelgrote winkels kunnen ingepland worden mits enkele structurele aanpassingen.
☐ Recreëren (zie gemeenschapsinfrastructuur)
☐ Werken De “Triptiek” richt zich qua tewerkstelling in hoofdzaak op de commerciële en dienstverlenende tertiaire sector. Verwacht wordt dat dit project na volledige realisatie een honderdtal nieuwe voltijdse en een honderdvijftigtal nieuwe deeltijdse werkplaatsen zal creëren. Bij de renovatie en het opnieuw in gebruik nemen van het postgebouwde is uitdrukkelijk geopteerd voor het behoud van het Call centrum van Belgacom dat in de oostelijke vleugel (ongeveer ¼ van de totale vloeroppervlakte van het postgebouw) alsook de aan deze functie verbonden tewerkstellingen te behouden.
☐ Inrichting van het publiek domein Met het oog op de realisatie van het (ver)binden van de stad met haar publieke fronten en het realiseren van het beoogde bindingsraster wordt aansluitend op de bouwprojecten ook de publieke ruimte heringericht. De herinrichting van die publieke ruimte is geen geïsoleerde actie maar een onderdeel van de strategische visie op het stadsdeel vertaald in een globaal concept. (cfr. bijgevoegd document “Stedelijk Trefpunt Oostende”) In die optiek worden de Graaf De Smet de Naeyerlaan, de Kapellestraat en de Vlaanderenstraat heringericht (in uitvoering). Het geheel zorgt voor een vernieuwde link tussen de zee (het blauwe front) en het stadspark (het groene front). De herinrichting van de Graaf de Smet de Naeyerlaan is drastisch te noemen. Wat vroeger één van de belangrijkste verkeerswegen was voor het doorgaand verkeer wordt nu een echte stadsboulevard. De herinrichting van de Kapellestraat en de Vlaanderenstraat (omgeving Feest- en Kultuurpaleis) wil een kwalitatieve verblijfsruimte geven aan de bewoners en bezoekers die komen winkelen. Een krachtige maar sobere herinrichting zal hier zowel overdag als ’s avonds een meerwaarde zijn voor de handelsactiviteiten. Een tweede structurele noord-zuid verbinding tussen het blauwe en het groene front is de Leopold II laan met op de kop de renovatie van het Kursaal en de herinrichting van het Monacoplein (in

uitvoering). Verder is in de “Triptiek” de herinrichting voorzien van de te optimaliseren oost-west verbindingen. In de omgeving van het vernieuwbouwproject wordt de Van Iseghemlaan en de Langestraat heringericht. De vroegere Hertstraat die het project doormidden trekt en de verbinding maakt tussen de Van Iseghemlaan en de Langestraat, wordt vervangen door een aantrekkelijk stadsplein waardoor de vroegere doorsteek van de Langestraat naar de Van Iseghemlaan behouden blijft. In de omgeving van het Postgebouw wordt de noordelijke gelegen Witte Nonnenstraat en de ‘stoep’ aan de ingang van het gebouw tot ‘voorplein’ heringericht.
❑ Overheidsinfrastructuur
❑ Gemeenschapsinfrastructuur Het is de ambitie van de stad het beschermde Postgebouw om te vormen tot een cultuurfabriek. Een cultuurfabriek - te vergelijken met de Vooruit in Gent - met naast het stedelijk museum en een cultureel centrum een brede invulling van culturele nevenactiviteiten, biedt een passend en strategisch antwoord op de roeping van dit merkwaardig en beeldbepalend gebouw.
❑ Milieu en groen
❑ Andere.... Horeca In de deelprojecten Van Iseghemlaan en het Feest- en Kultuurpaleis is ook ruimte gereserveerd voor restaurants en café’s respectievelijk 500 m² en 50 m². Infohuis Ter ondersteuning van het informatie- en communicatieproces dat onder de noemer “Oostende Werft” gelinkt is aan de te realiseren stadsprojecten, wordt een infohuis uitgebouwd op de strategische hoek van het Feest- en Kultuurpaleis gelegen aan de drukst bezochte winkelstraat. Het is de bedoeling dat bewoners, bezoekers en andere geïnteresseerden aan de hand van plannen, maquettes en toelichtingen, informatie kunnen verwerven over de historiek, de ambitie, doelstellingen en concrete plannen.

Geef de samenstellende delen van het project.	Wie is de realisator, uitvoerder?
Vernieuwbouw Van Iseghemlaan 4450 m² parkeerplaatsen 3420 m² winkels 500 m² horeca 9000 m² wonen 1200 m² daktuin	Wilma Project Development & ING Real Estate i.s.m. het A.S.G.O.
Renovatie en reconversie Feest- en Kultuurpaleis 5150 m² winkels 1000 m² overdekte patio en 50 m² horeca 2750 m² wonen (lofts)	Wilma Project Development & ING Real Estate i.s.m. het A.S.G.O.
Renovatie en reconversie Postgebouw 13000 m² voor museum, jazz-lounge, tentoonstellingsruimte, polyvalente zaal, cultuurcafé, ...	Wilma Project Development & ING Real Estate i.s.m. het A.S.G.O.
Herinrichting Van Iseghemlaan, Langestraat en Hertstraat	Stad Oostende i.s.m. het A.S.G.O.
Herinrichting Witte Nonnenstraat en ‘voorplein’ Postgebouw	Stad Oostende i.s.m. het A.S.G.O.

Op welke bestaande documenten is die strategische visie gebaseerd?
Gelieve een kopie van de betrokken verwijzing (passage) per post op te sturen naar het secretariaat

☐ Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan

De globale visie op de stad en op het betreffende stadsdeel is onderzocht en uitgewerkt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.(GRS)

In dit plan wordt gesteld dat de stad Oostende zijn verzorgende rol als stedelijk gebied moet opnemen. Dit impliceert dat zij voor wonen, winkelen, werken, recreatie, toerisme, enzovoort haar bovenlokale rol moet vervullen. De stad heeft echter sinds de jaren negentig haar (sub)regionale aantrekkingskracht zien verzwakken ten voordele van de centrumsteden Ieper en Roesleare.

Uitgaande van die vaststelling is geopteerd om binnen een globale ruimtelijke visie werk te maken van het verruimen en vernieuwen van de stedelijke voorzieningen en het winkelnetwerk, een beter en meer gedifferentieerde bereikbaarheid en een structurele herinrichting van de publieke ruimte.

In die optie is in het GRS het begrip ‘stedelijk trefpunt’ naar voor geschoven. De ruimtelijke kwaliteit van dit trefpunt is haar nog relatief compacte vorm. Het behoud van die compacte vorm biedt de mogelijkheid om ‘nabijheid’ strategisch in te zetten als troef of kwaliteitslabel in ruimte en tijd. Het strategisch inzetten van deze troef veronderstelt dat concrete projecten op stedelijk niveau de compacte stad versterken. De kwalitatieve vormgeving van de publieke ruimte is hierbij van groot belang.

Om die strategie te kunnen inzetten is een herstructurering vooropgesteld met een dubbele gelaagdheid. Dankzij de aanleg van de verbinding tussen de Kennedyrotonde en de Bolle (het doortrekken van de ring) is de kans gecreëerd om de relatie tussen de historische binnenstad en de 19^e eeuwse gordel en de verderop gelegen woonwijken door een structurele aanpak van de publieke ruimte in en om de stedelijke (verkeers-, water en groen-)assen te versterken. Anderzijds werd vooropgesteld het ontwikkelingsgebied waar de stad multifunctioneel op te laden is, te verruimen tot het stadsdeel dat Leopold II op het eind van de 19^e eeuw voor ogen had. Dit stadsdeel noemen we vandaag het ‘stedelijk trefpunt’.

☐ Beleidsplan

In het mobiliteitsplan wordt het begrip ‘verruimde bestemmingsboulevard’ geïntroduceerd. Door de verruimde bestemmingsboulevard wordt het bereikbaarheidsprofiel van het stadscentrum maximaal afgestemd op de globale ruimtelijke visie en eerder opgemaakte strategisch commercieel plan. Het doel van de verruimde bestemmingsboulevard is om de gevoeligere verblijfsgebieden in het stedelijke hart te ontlasten van de soms hoge autodruk, vooral op toeristische topdagen. Ook het parkeerbeleid is op die opzet afgestemd.

☐ Strategische nota's

Het strategisch commercieel plan is opgemaakt in de periode 1995-'97 en geactualiseerd naar aanleiding van de opmaak van het GRS.

De strategische visie voor toerisme en recreatie is opgemaakt in 2002-2003 in nauw overleg met de stad en de ontwerpers van het GRS.

☐ Andere...

Omdat een toeristisch-recreatieve stad als Oostende ook 's avonds leeft, heeft de stad Oostende de voorbije jaren bijzondere aandacht willen besteden aan de nachtelijke morfologie. In die optiek is voor het ‘stedelijk trefpunt’ een verlichtingsplan opgemaakt. Dit verlichtingsplan is te beschouwen als een masterplan voor de publieke verlichting van straten, pleinen, parken en merkwaardige gebouwen. Dit plan vormt geen onderlegger voor de strategische visie maar ondersteunt de beoogde effecten.

Een samenvatting van de relevante delen van de vermelde documenten is opgenomen in bijgevoegde documenten.

Wat is de schaal van het beoogde project?

Stadsdeelniveau

De “Triptiek” grijpt in op drie strategische locatie in het centrum van de stad. Het ‘stedelijk trefpunt’ is de ruimtelijke context waarbinnen de globale visie voor dit project is ontwikkeld. De grenzen van het ‘stedelijk trefpunt’ zijn het waterfront (zee en haven) het stadspark (Maria-Hendrikapark) en de Koninginnelaan.

☐ Oppervlakte van het betrokken stadsdeel:

Stedelijk trefpunt: 140 ha

Historisch centrum: 65 ha

☐ Aantal inwoners van het betrokken stadsdeel:

Stedelijk trefpunt: 32000 inwoners

Historisch centrum: 15000 inwoners

Beschrijf het vernieuwende karakter van het project.

Het vernieuwende karakter van de “Triptiek” ligt in:

- ☐ de visie en de opbouw ervan
- ☐ de aanpak van het project
- ☐ de financiering

Visie

Voor de geplande stadsprojecten, inclusief de “Triptiek”, is binnen het ruimtelijk structuurplanningsproces een globale en geïntegreerde visie ontwikkeld. Daarbij was het uitgangspunt van bij aanvang dat een gewenste ruimtelijke structuur nood heeft aan concrete projecten en projectzones die te genereren zijn vanuit een permanente wisselwerking tussen een globale visie en een input van onderuit op basis van ontwerpend onderzoek, stellingnamen en debatten. Ook het actiegerichte karakter en het belang dat gehecht wordt aan de realisatiekansen van het ruimtelijk planningsproces vormen een bijkomende motivatie om structuurbepalende ingrepen te linken, inhoudelijk en formeel te verbinden met ontwerpend onderzoek. In die zin werd het ontwerpend onderzoek opgespannen tussen verkennen en verhelderen, tussen verbeelden en verwonderen, tussen verdiepen en verbinden.

Het ontwerpend onderzoek voor het stedelijk trefpunt Oostende had tot doel een samenhangend geheel van ruimtelijke, infrastructurele en programmatische potenties in het verruimde centrum te detecteren, aan te wijzen en te illustreren. De te operationaliseren ruimtelijke, infrastructurele en programmatische potenties moesten het mogelijk maken de kwaliteiten van de betrokken gebieden te versterken, de knelpunten weg te werken en de kansen te benutten. Kenmerkend voor dit ontwerpend onderzoek is dat naast de potentiële ambities van een plek ook de kracht en de betekenis van de ingreep in een ruimere context zichtbaar werd gemaakt. Er werden relaties gelegd, niet enkel tussen sectoren en programma’s maar ook tussen de verschillende stadsdelen.

Het ontwerpend onderzoek bewees ook haar nut in het bespreekbaar maken van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor een gebied waar meningsverschillen vanzelfsprekend zijn. In die zin was één van de belangrijkste kwaliteiten van de resultaten van het ontwerpend onderzoek de beweging die ze teweeg bracht. Discussie leidt immers tot bewustmaking, zelfonderzoek en maatschappelijke veranderingen. Het voedt de verschuivingen in de culturele betekenis van de stad.

Anderzijds vormden de resultaten van het ontwerpend onderzoek ook een hefboom en een toetssteen voor de ambities en opties die in het ruimtelijk structuurplanningssproces geformuleerd werden. Ze helpen van onderuit richting te geven aan een verantwoorde en voor realisatie vatbare gewenste ruimtelijke structuur.

De visie over de rol en de positie van de stadsprojecten in de beoogde stadsvernieuwing werd ook doorgetrokken in het proces van de ontwikkeling van de stadsprojecten zelf. In plaats van de projecten Van Iseghemlaan, Feest- en Kultuurpaleis en Postgebouw onafhankelijk tot stand te brengen werden ze gevat in één project met name de “Triptiek”. Dit had zowel inhoudelijke, organisatorische als financiële voordelen en was gunstig voor de haalbaarheid. Het is trouwens belangrijk aan te wijzen dat in de visie over de ontwikkeling van deze projecten de strategie erin bestond om kosten en baten in een totaalproject in evenwicht te krijgen rekening houdend met de functionele, ruimtelijke en architecturale potenties van de betreffende locaties en gebouwen.

Aanpak

De vernieuwende aspecten in dit project qua aanpak zijn de selectie van de private partner binnen de pps-formule, de proces- en projectregie en het daaraan gekoppelde informatie- en communicatieproces en de samenwerkingsmodaliteiten.

Selectie van de private partner

Het AGSO heeft voor de keuze van een private partner een selectieprocedure georganiseerd in overeenstemming met de wetgeving overheidsopdrachten. De procedure werd opgestart met een oproep tot kandidatuurstelling, Europees gepubliceerd op 25 oktober 2002. Op basis van het hierop volgend selectieverslag werden 6 kandidaten geselecteerd, waarvan 2 kandidaten tijdig en op geldige wijze een offerte hebben ingediend. Met deze twee kandidaten werd een onderhandelingsprocedure gevoerd. ING REDB en WPD hebben zich elk kandidaat gesteld in de eerste ronde en werden weerhouden op basis van hun inschrijving.

Voor de tweede ronde hebben ING en WPD gezamenlijk ingeschreven als THV ING-WPD (in oprichting), en werden finaal weerhouden als kandidaat bij directieraadbesluit van het AGSO van 14 mei 2003.

In de onderhandelingsronde hebben het AGSO en de THV ING-WPD de projecten, de verschuldigde grondwaarde, de modaliteiten van realisatie en de wijze van Publiek Private Samenwerking (PPS) in gezamenlijk overleg uitgewerkt.

Projectproces en –regie en info- en communicatieproces

(zie ook vraag: Hoe vult de stad haar regiefunctie in?)

Het ASGO heeft het voorbije jaar het initiatief genomen om de proces- en projectregie en de informatie en communicatie met betrekking tot de stadsprojecten uit te voeren onder de noemer Oostende Werft. Oostende Werft is meer dan een logo en een slagzin. Het staat symbool voor de ambitie, de dynamiek en het actie- en kwaliteitsgericht denken en handelen van het AGSO dat bij mandaat van het stadsbestuur strategische stadsprojecten initieert, ontwikkelt en uitvoert in samenwerking met private en publieke partners.

Oostende Werft is in die zin te beschouwen als een regie-, informatie- en communicatieplatform voor de geïntegreerde aanpak van de verschillende strategische stadsprojecten.

(vervolg van: beschrijf het vernieuwende karakter van het project)

Oostende Werft wil op een positieve manier aan verschillende doelgroepen (bewoners van de stad, bezoekers, belangenverenigingen, investeerders, deskundigen en andere geïnteresseerden) duidelijk maken dat de werken kaderen in een groter positief geheel waarbij duidelijk wordt dat Oostende een stad in beweging is waar vernieuwende projecten worden gerealiseerd.

Die gemeenschappelijke noemer beklemtoont de voortrekkersrol die Oostende speelt als stad die vernieuwt en moderniseert en verder uitgroeit tot een kwalitatieve plek om te vertoeven en te verblijven.

Ambitie

In het kader van Oostende Werft worden op basis van en in permanente wisselwerking met de globale visie die in het stedelijk ruimtelijk beleid wordt ontwikkeld, strategische stadsprojecten en flankerende acties verkend, ontwikkeld en gerealiseerd.

Het zijn de projecten en acties bij uitstek die de stad opnieuw aantrekkelijk, inspirerend en wervend moeten maken. Om dit doel te bereiken zijn vernieuwing, integratie, kwaliteit, duurzaamheid en communicatie de sleutelbegrippen of ankerpunten.

Vernieuwing

De vernieuwing die Oostende Werft beoogt, moet zowel tot uiting komen in de architectuur van de gebouwen en de publieke ruimte als in de programmatie en het aanbod van de bedrijfswereld, de handel, de horeca, het toerisme, de recreatie en de cultuur.

Integratie

Geïntegreerd werken veronderstelt dat op basis van overleg een gemeenschappelijk project tot stand kan komen waardoor energie en middelen gebundeld en zinvol besteed worden. Het is de enige werkmethode om een betekenis en een maatschappelijke meerwaarde te creëren.

Kwaliteit

Kwaliteit realiseren begint bij een voorbeeldige ambitie, duidelijke doelstellingen en een goede opdrachtomschrijving.

Ter ondersteuning en ter bevestiging van de ambitie kan kwaliteit mede tot stand komen door gemotiveerde en creatieve ontwerpers aan te trekken die aan de verschillende stadsvernieuwingsprojecten en aan de informatie die erover verspreid wordt, een eigentijds doch duurzaam beeld kunnen geven.

Duurzaamheid

Duurzaamheid opnemen in projecten en acties vereist een langetermijnvisie en het aanhouden van het ambitieniveau. Deze eis veronderstelt een leerproces in het omgaan met onzekerheden, een bereidheid van alle partners om kritisch en constructief mee te zoeken, te denken en te handelen in een projectproces en het effectief opnemen van de regiefunctie m.a.w. het steeds terugbrengen van de verschillende partijen tot het brede inhoudelijke kader met name, de vooropgestelde ambities, de kwaliteitsdoelstellingen, de culturele potenties en de duurzaamheidgaranties én er zorg voor dragen dat het plannings- en projectproces de ambitie en visie die aan het project inhoud en betekenis geven, vanaf de 'start' tot aan het 'toe eigenen', permanent gevoed en verfijnd wordt.

De betekenis van het streven naar duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit ligt in het beschouwen van het projectproces als substantie en als motor van cultuur.

Informatie en communicatie

Vernieuwing, integratie en kwaliteit komen niet vanzelf boven water drijven. In die optiek is een degelijk informatie- en communicatieproces onontbeerlijk.

Dit informatie- en communicatieproces richt zich zowel op de partners die betrokken zijn bij het tot stand komen van de projecten en flankerende acties als op de bewoners, de bezoekers, de potentiële investeerders en andere geïnteresseerde leken of deskundigen.

Grote werken gaan ook vaak gepaard met (tijdelijke) ongemakken voor de omwonenden of gebruikers, zorgen voor verkeers- en/of lawaaihinder, verminderde parkeermogelijkheden, doorgangsmoeilijkheden ... Ze roepen dan ook in eerste instantie wat weerstand op.

Omwonenden worden wrevelig als ze een tijdlang niet in hun garage kunnen, handelaars klagen steen en been als ze een periode hun klanten niet op een comfortabele manier kunnen ontvangen of als hun omzet flink vermindert, ...

Deze problemen willen wij vermijden of in elk geval heel erg verminderen en offensief ombuigen door een goede, vlugge en eerlijke communicatie.

In dit perspectief worden er verschillende initiatieven, acties en activiteiten opgezet en middelen ingezet. Het gaat onder meer om:

- ☐ De organisatie van informatiemomenten en inspraakvergaderingen
- ☐ Het betrekken van afgevaardigden van belangenverenigingen bij de werkgroepen (zie verder)
- ☐ Het verspreiden van een nieuwsbrief
- ☐ Het organiseren van mediacampagnes in nationale en regionale pers
- ☐ Het beheren van de website Oostende Werft
- ☐ Het ter beschikking stellen van groen nummer en een contactpersoon
- ☐ Het organiseren van lezingen en debatten over stadsbeleid, stedenbeleid, stadsvernieuwing e.d.
- ☐ Het bij elk stadsproject aanbrengen van het logo Oostende Werft aangevuld met een beknopte toelichting over het project, de aanwijzing van de toegankelijk van de omliggende panden, ...
- ☐ Het organiseren van begeleide stads- en projectbezoeken
- ☐ Het betrekken van afgevaardigden van belangenverenigingen bij de werfopvolging

Samenwerkingsmodaliteiten en financiering

Samenwerkingsmodaliteiten en organisatie

Ten behoeve van het projectproces en de regie is een organigram ontwikkeld waarin de overleg- en samenwerkingsmodaliteiten en verantwoordelijkheden zijn opgenomen. Binnen het organigram is voorzien in een bestuurscomité (BC), een directiecomité (DC), planningscellen (PC) en werkgroepen (WG).

Bestuurscomité (BC)

Het BC waakt over de correcte uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst en het resultaat naar kwaliteit, duurzaamheid en financieel rendement. Het BC is samengesteld uit de Voorzitter en de Afgevaardigd Bestuurder van het AGSO en door twee directeurs van de THV ING-WPD.

De vergaderingen van het BC worden voorbereid door het DC. Het AGSO kan zich op de vergaderingen laten bijstaan door één of meerdere externe experts, deze zijn niet stemgerechtigd.

Directiecomité (DC)

Het DC staat in voor het sturen en coördineren van de dagelijkse werking. Het DC is samengesteld uit de Afgevaardigd Bestuurder van het AGSO en de projectdirecteur van de THV ING-WPD en kan uitgebreid worden met een adviseur van het AGSO. Het DC bereidt de agenda voor van het BC en rapporteert over de voortgang van de projecten en implementeert de beslissingen van het BC.

Het DC stuurt aan op twee niveaus: de projectcellen en de werkgroepen.

Het secretariaat wordt waargenomen door het AGSO, dat ook de notulen van de vergaderingen opmaakt en bewaart.

Projectcellen

De PC's (één per projectzone) zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van het deelproject. In het voorbereidingstraject betreft dit de contractvorming met studiebureaus, adviseurs etc., het bewaken van het budget en de vooropgestelde timing. In de realisatiefase het contracteren en controleren van de aannemers. Voor wat de commercialisatie betreft het aansturen van makelaars, coördineren van verkoop en verhuur en opvolging van contracten. De projectcellen zijn uitsluitend bestaaf door medewerkers van de THV ING-WPD.

Enkel voor de projectcel 'Postgebouw' kan in functie van het gekozen scenario een gemengde samenstelling (AGSO-WPD) aangewezen zijn, al dan niet aangevuld met externe experts.

Werkgroepen

De specifieke werkzaamheden waar de private en publieke partners overleg plegen, worden gedelegeerd naar WG. De werkgroepen zijn opgedeeld naar vakgebied (stedenbouw & architectuur, financiën, cultuur, communicatie, etc.). Deze werkgroepen zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van de publieke en de private partner uitgebreid met verantwoordelijken van de stedelijke administratie en/of andere administraties en instellingen. De werkgroepen dienen een door het DC opgestelde takenpakket uit te voeren binnen een vooropgestelde timing, randvoorwaarden en budget (bijv. opstellen van een communicatieplan, begeleiden naar stedenbouwkundige vergunning, architectuurkwaliteit, ...). Deze werkgroepen hebben een uitdovend karakter (na het vervullen van hun opdracht).

Financiering

De financiering van de deelprojecten is vrij eenvoudig en gericht op de samenhang van de drie projecten. De gronden gelegen aan de Van Iseghemlaan en het Feest en Kultuurpaleis zijn volle eigendom van de stad Oostende. Daar zijn ze ondergebracht bij de Regie voor Bouw en Grond Beleid (afgekort BGB). Voor de verwerving van de gronden Van Iseghemlaan voorzag BGB in de nodige financiering d.m.v. kortlopende leningen. De stad Oostende bracht beide eigendommen in bij het AGSO in ruil voor de overname van € 7.500.000 aan nog openstaande leningen.

De PPS overeenkomst stelt dat de private partners deze twee projectgebieden volledig d.m.v. eigen financiering realiseren. Enkel voor de terugbetaling van de grondwaarde werd een in de tijd beperkte uitstel van betaling verleend. Dit wil zeggen dat de private partner een recht van opstal krijgt op deze gronden en dat ze naarmate ze delen of het geheel verkoopt aan een eindgebruiker of investeerder ze deze grondwaarde aan het AGSO betaald. Wanneer na verloop van twee jaar voor bepaalde delen er nog geen eindgebruiker gevonden werd wordt de ontbrekende vergoeding voor de grondwaarde door de private partner betaald.

De stad Oostende zal overgaan tot de aankoop van het voormalige postgebouw. Hiertoe werden de nodige opdrachten gegeven aan het aankoopcomité. Na verwerving zal het gebouw in erfpacht gegeven worden aan het AGSO. Deze zal de nodige restauratie en verbouwingswerken laten uitvoeren om dit gebouw te laten beantwoorden aan de huidige behoeften voor een modern stedelijk museum en cultureel centrum. Na realisatie wordt het gebouw in leasing gegeven aan de Stad Oostende. De leasing vergoeding wordt dusdanig berekend dat deze volstaat voor de terugbetaling van de noodzakelijke financiering van de restauratie en verbouwingswerken.

Beschrijf de hefboomfunctie van het project.

Met de “Triptiek” is getracht om de hoofdfuncties wonen, winkelen, horeca en cultuur (museum, cultuur en recreatie) te versterken en een kwaliteitsimpuls te geven aan het stadscentrum. Het is een hefboom voor de herwaardering en vernieuwing van verlaten of verloederde panden in de omgeving van het project, het vergroten van de regionale aantrekkingskracht van de stad, het culturele leven in de stad, de leefbaarheid en woonkwaliteit in het stedelijk trefpunt en de fysieke en functionele relaties tussen het stedelijke trefpunt en de andere stadsdelen.

Verwijzend naar de strategische visie op het stadsdeel ligt de hefboomfunctie van de “Triptiek” in:

- Het (ver)binden van de stad met haar publieke fronten door:
 - de herdefiniëring en herinrichting van de Vlaanderenstraat, de Kapellestraat en de Graaf De Smet de Naeyerlaan tot commerciële as tussen de zeedijk en het stadspark met randparking.
 - Het opladen van de stedelijke dynamiek langs de Witte Nonnenstraat met de reconversie van het Postgebouw en de herinrichting van voornoemde straat als link tussen het stadscentrum en het Leopoldpark.

- Het terug geven van de delen van de stad aan de bewoners door de vernieuwbouw op de footprint van twee kaal geslagen bouwblokken aan de Van Iseghemlaan en het opnieuw in gebruik stellen en publiek toegankelijk maken van de tot het collectief geheugen behorende Feest- en Kultuurpaleis en Postgebouw.
- Het verknopen van stedelijke voorzieningen in de onmiddellijke omgeving van overstapplaatsen (halten voor openbaar vervoer, publieke parkings, fietsstallingen) en met de belangrijkste fiets- en wandelroutes. Het gaat om het creëren van knopen (stadslobby's) als concentraties van publieke en publiekstrekkende functies (hotels, kantoren,...) waar een publieke regiefunctie essentieel is en hoogwaardige architectuur de identiteit van de plek moet versterken.
- Het complementair en multifunctioneel verruimen en versterken van het winkelaanbod en het uitbouwen van een volwaardig winkelnetwerk met oog voor diversiteit in aard en omvang, weersonafhankelijke winkelvoorzieningen en stimuli voor het wonen boven winkels.
- Het volwaardig uitbouwen van een bindingsraster met aandacht voor het optimaliseren van het langzaam verkeersnet (wegwerken van missing links), het beter betrekken van de aanliggende publieke plekken, publiekstrekkende functies en de andere stadsdelen, het streven naar kwalitatieve publieke ruimte met aandacht voor het specifieke karakter en de betekenis van elke binding en het intensifiëren van de relatie tussen publieke gebouwen en publieke ruimten, het vervagen van de grenzen tussen het private en het publieke en het sterker op elkaar betrekken van binnen en buiten.
- Het betrekken van de culturele en sociale dimensie in de beoogde herwaardering en vernieuwing door monumenten en merkwaardige gebouwen opnieuw in gebruik te nemen, kwaliteitseisen te stellen aan de architectuur van nieuwe gebouwen en publieke ruimten, een herkenbare en representatieve ruimte te voorzien voor de culturele activiteiten die door de stad en haar inwoners georganiseerd worden, het betrekken van bewoners, belangengroepen en andere private en publieke partners bij de beoogde stadsontwikkeling en de organisatie van een het informatie- en communicatieproces onder de noemer "Oostende Werft".

Er worden woongelegenheden voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Daarnaast worden de noodzakelijke middelgrote en grote winkelloppervlakten aangeboden ter versterking en aanvulling van het heden relatief kleinschalig winkelapparaat.

Deze site zal met de heraanleg van de publieke ruimte deel uitmaken van een winkel-wandelboulevard. Om de kwaliteit van de Langestraat te verhogen wordt op het gelijkvloers een kwalitatief, maar beperkt horeca-aanbod gerealiseerd. Op de verdiepingen situeren zich de daktuinen van de wooneenheden. De heraanleg van een dwarsstraat in een openbaar pleintje zal de site opnieuw aantrekkelijk maken om te vertoeven.

Met de herontwikkeling van het Feest- en Kultuurpaleis wordt voldaan aan de versterking en uitbreiding van het bestaande te beperkte en verouderde kernwinkelapparaat.

De onderdrukte en verdoken culturele functies worden verplaatst uit het winkelcircuit.

Dankzij dit renovatieproject zal de grandeur van het Wapenplein in eer herstellen en het markante gebouw als scharnier op het kruispunt van de belangrijkste winkelstraten van de stad maximaal integreren in het winkel-wandel netwerk.

Met de herontwikkeling van het Postgebouw tot een cultuurfabriek wil Oostende prominent aanwezig zijn op de cultuurkaart van Vlaanderen. Dit bijzonder monument zal door deze culturele ontsluiting een nieuwe en waardige betekenis verwerven.

Daarnaast zal het een thuisbasis zijn waar de verschillende cultuurverenigingen, nu her en der in de stad verspreid, elkaar kunnen ontmoeten. Het zal dienen als eind- en/of vertrekpunt voor het cultuur- en kunstwandeltretraject (PMMK, Ensorhuis,...) in Oostende en zal een bakermat zijn voor de vele culturele projecten zoals Theater aan Zee, BeauFort, ...

Op welke manier speelt het project in op de huidige en veranderende gebruikersbehoeften en de wijzigende omstandigheden?

(gebruikswaarde)

- ☐ Verruiming en differentiatie van het winkelaanbod en het optimaliseren van de samenhang van het winkelnetwerk
- ☐ Vernieuwing en verbreding van de culturele voorzieningen en logistieke en infrastructurele ondersteuning van de initiatieven van de lokale cultuurverenigingen.
- ☐ Stimuleren van het wonen boven winkels en differentiëren van de woningtypes in de binnenstad.

Voegt het project een maatschappelijke en culturele betekenis toe aan:

(belevingswaarde)

☐ Stad

Het versterken van de stedenbouwkundige structuur en samenhang door de realisatie van drie deelprojecten op strategische locaties in de binnenstad en het optimaliseren van de relaties met de aanpalende stadsdelen door een structurele en kwalitatieve herinrichting van de publieke ruimte.

Het behoud en hergebruik van de tot de collectief geheugen behorende merkwaardige gebouwen met name het Feest- en Kultuurpaleis en het Postgebouw.

☐ Omgeving

Herwaardering van de omgeving Van Iseghemlaan en Langestraat .

Het behoud en hergebruik van de tot het collectief geheugen behorende merkwaardige gebouwen met name het Feest- en Kultuurpaleis en het Postgebouw.

☐ Gebruiker

Het opnieuw toegankelijk maken van de tot het collectief geheugen behorende merkwaardige gebouwen met name het Feest- en Kultuurpaleis en het Postgebouw.

Het creëren van een kwalitatieve en veilige omgeving rond de vernieuwbouw aan de Van Iseghemlaan en Langestraat.

Op welke manier gaat het project een zinvolle wisselwerking aan met zijn omgeving?

(omgevingswaarde)

Deelproject Van Iseghemlaan: Het wegwerken van enerzijds leegstand en kaalslag, en het verhogen van de leefbaarheid in de uitgangsbuurt van de Langestraat die in een neerwaartse negatieve spiraal zat van hinderlijk nachtlawaai, prostitutie, straatcriminaliteit,...

Deelproject Feest- en Kultuurpaleis: verknopen van twee de twee belangrijkste winkelstraten van de Oostendse binnenstad door het creëren van een multifunctionele, duurzame en architecturaal hoogwaardige commerciële ontwikkelingspool in het voormalige Feest- en Kultuurpaleis.

Deelproject Postgebouw: Het opnieuw in gebruik nemen van het postgebouw met oog voor het functioneel openen van het gebouw naar zijn omgeving toe. Het gebouw zal ook als vertrek en/of eindpunt functioneren in een cultuur- en kunstwandeltroject dat de verschillende en belangrijkste kunstlocaties zoals het Ensormuseum, het PMMK en het nieuwe Feest en Kultuurpaleis in de stad Oostende met elkaar verbindt.

Op welke facetten heeft het project aandacht voor lange termijnontwikkelingen? (duurzaamheid)

- ☒ X Bebouwde ruimte: vernieuwing van delen van het stedelijk trefpunt
- ☒ X Erfgoed: behoud en hergebruik van merkwaardige gebouwen en momumenten
- ☒ X Economie: versterken van de regionale aantrekkingskracht van de stad
- ☒ X Welzijn: voorzien in infrastructuur voor lokale culturele activiteiten
- ☐ Milieu
- ☐ Andere...

Op welke wijze heeft het project aandacht voor de lange termijnontwikkeling?

Relatie met stadsbeleid

Dit stadsproject wordt ingezet ter realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur zoals uitgewerkt in het GRS.

Door het strategisch en kwalitatief vernieuwen, verdichten en functioneel opladen (wonen, winkelen, werken, ...) van het stedelijk trefpunt wordt de samenhang in dit gebied versterkt en wordt vermeden dat gelijkaardige functies naar de periferie verhuizen.

Behoud Cultuurhistorisch patrimonium

Binnen dit stadsproject is bijzonder aandacht besteed aan het behoud en het beklemtonen van de intrinsieke kwaliteiten en waarden van het bestaande cultuurhistorisch patrimonium.

Duurzaamheidambitie doortrekken in het ontwikkelings- en realisatieproces

Duurzaamheid doortrekken in het ontwikkelings- en realisatieproces veronderstelt een leerproces in het omgaan met onzekerheden, een bereidheid van alle partners om kritisch en constructief mee te zoeken, te denken en te handelen in een projectproces en het effectief opnemen van de regiefunctie m.a.w. het steeds terugbrengen van de verschillende partijen tot het brede inhoudelijke kader met name, de vooropgestelde ambities, de kwaliteitsdoelstellingen, de culturele potenties en de duurzaamheidgaranties én er zorg voor dragen dat het plannings- en projectproces de ambitie en visie die aan het project inhoud en betekenis geven, vanaf de 'start' tot aan het 'toe eigenen', permanent gevoed en verfijnd wordt.

Hoe vult de stad haar regiefunctie in?

De stad heeft voor de realisatie van de "Triptiek" en de daaraan gekoppelde regiefunctie een mandaat verleend aan het A.G.S.O. Die regiefunctie wordt binnen het AGSO in teamverband waargenomen vanuit verschillende invalshoeken. Zowel vanuit economische, financiële, juridische, ruimtelijke, culturele en maatschappelijke invalshoek. Tot voor kort was er binnen het team van het AGSO expertise op vlak van de economische, het financiële en de juridische aspecten. Om de regiefunctie ten volle te kunnen opnemen heeft het A.G.S.O. voor de ruimtelijke, culturele en maatschappelijke aspecten bijkomende deskundigheid aangetrokken.

De taken van het regieteam zijn:

- ☐ Het verkennen en initiëren van strategische stadsvernieuwingsprojecten;
- ☐ Het initiëren en begeleiden van stedenbouwkundig onderzoek en stadsontwerpen ten behoeve van de (potentiële) stadsvernieuwingsprojecten;
- ☐ Het adviseren van ruimtelijke visies en krachtlijnen in functie van het operationaliseren van de beoogde stedelijkheid;
- ☐ Het aantrekken van ontwerpers en investeerders op basis van een open onderhandelingsprocedure;
- ☐ Het in overleg met externe deskundigen en publiek partners evalueren van de voorstellen die door kandidaat privaartpartners worden ingezonden;

☐ Het opmaken en opvolgen van de samenwerkingsovereenkomsten en de begeleiding van het projectproces met aandacht voor: ✓ De continuïteit van de lopende en de beoogde strategische projecten ✓ Het correcte juridische verloop van de procedures ✓ De ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid ✓ De informatie en communicatie naar de partners, de bevolking, belangenverenigingen, bezoekers, potentiële gebruikers e.a. geïnteresseerden
☐ Het opzetten en begeleiden van het informatie- en communicatieproces naar de verscheidene doelgroepen
☐ Het deelnemen aan strategische overlegmomenten, commissievergaderingen, adviesraden en ruimere debatten over de stadsvernieuwing;
☐ Het adviseren van het stadsbestuur en de stedelijke administratie in materies m.b.t. (landschaps)architectuur, publieke ruimte, mobiliteit, stedenbouw, ruimtelijke planning e.d.
☐ Het zo mogelijk opnemen van externe opdrachten die de interne expertise kunnen versterken.

Voorziet men de mogelijkheid tot cofinanciering door andere overheden?		
Welk zijn de diverse overheden?	Budget	Eventuele toezeggingen
☐ Europa (inrichting cultuurfabriek)	520.000,00 euro	
☐ Federale overheid		
☐ Vlaamse overheid (renovatie postgebouw)	3.990.000,00 euro	
☐ Provincie (renovatie postgebouw)	1.330.000,00 euro	
☐ Stad (renovatie postgebouw)	660.000,00 euro	

Welke zijn de private partners?	Budget	Eventuele toezeggingen
☐ Tijdelijke Handelsvennootschap ING REDHB & WPD met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 46. Projectsamenwerking van twee private ontwikkelingsbedrijven: ING Real Estate Development Holding Belgium, Kunstlaan 46, 1000 Brussel, enerzijds en Wilma Project Development N.V., De Keyserlei 5 - bus 29, 2018 Antwerpen, anderzijds.	Deelproject 'Van Iseghemlaan' € 20.590.000 (excl. BTW) Deelproject 'Feest & Cultuurpaleis' € 16.490.000 (excl. BTW) Deelproject 'Postgebouw' € 75.000 (excl. BTW)	Deelproject 'Van Iseghemlaan' en deelproject 'Feest & Cultuurpaleis' formeel en bindend engagement voor grondafname, ontwikkeling en realisatie. Deelproject 'Postgebouw' samenwerkingsovereenkomst onder opschortende voorwaarden van o.a. het verwerven van het gebouw door de publieke partner(s).
☐ ...		

Wat is de aard van de publiekprivate samenwerking?

☐ Contractuele vorm

De samenwerking tussen het AGSO (publieke partner) en de THV ING REDHB & WPD wordt geregeld in de "Raamovereenkomst Publiek Private Samenwerking Triptiek" welke alle verplichtingen tussen partijen bepaalt. Deze overeenkomst werd op 29 september 2003 getekend door partijen en bekrachtigd door de respectievelijke raden van bestuur van de private ontwikkelingsbedrijven en van het AGSO dat hiertoe gemandateerd werd door de beslissing van het College van ... (aan te vullen AGSO) en Gemeenteraad van ... (aan te vullen AGSO).

☐ Oprichting van een gemeenschappelijke rechtspersoon

Er werd geen gemeenschappelijke rechtspersoon opgericht.

Principes van samenwerking:

- ☐ Het AGSO levert een recht van opstal op de gebouwen en gronden.
- ☐ De THV ontwikkelt en realiseert de private componenten van de projecten conform de programma's en uitgangspunten goedgekeurd door het AGSO.
- ☐ Het AGSO en de stad realiseren de publieke componenten van de projecten (o.a. aanleg openbaar domein, culturele infrastructuur, ...).
- ☐ De THV garandeert het AGSO een vaste vergoeding voor de afname van de grond en/of gebouwen en een variabele vergoeding in functie van het gerealiseerde projectresultaat.
- ☐ Het overlegmodel tussen partijen, het overleg met de stedelijke diensten en het middenveld en de communicatie met de bewoners wordt geregeld in een structuur van een directiecomité en werkgroepen waarin beide partijen vertegenwoordigd zijn.

☐ Andere...

Op welke wijze worden de financiële engagementen juridisch bindend gemaakt?

De private partijen hebben zich in de 'Raamovereenkomst' formeel verbonden tot het realiseren van de door haar aangegane engagementen binnen een vastgelegde timing.

Wie wordt betrokken bij het project?	In welke fase worden ze betrokken bij het project?		
	Ontwikkeling en conceptfase	Realisatie en uitvoering	Evaluatie en opvolging
☐ Buurtbewoners	X	X	X
☐ Maatschappelijke groepen	X	X	X
☐ Ruimere bevolking		X	
☐ Gebruikers	X	X	X
☐ Investeerders en ondernemers	X	X	

Op welke wijze worden ze betrokken bij de voorbereiding en de realisatie van het project? Specificeer de methode en de werkinstrumenten.					
	Bewoners	Maatschappelijke groepen	Ruimere bevolking	Gebruikers	Ondernemers
Informatie	X 1,2,3,4,5,6,7	X 1,2,3,4,5,6,7	X 2,3,4,5,6,7	X 2,3,4,5,6,7	X 2,3,4,5,6,7
Communicatie	X 8,9	X 8,9,10	X 8,9,10	X 8,9,10	X 8,9,10
Actieve Participatie	X 11,12(cultuurfabriek)	X 11,12		X 12,13	X 12,13

Informatie

- 1) De organisatie van informatiemomenten
- 2) Het verspreiden van een nieuwsbrief
- 3) Het beheren van de website Oostende Werft
- 4) Het organiseren van mediacampagnes in nationale, regionale en lokale pers
- 5) Het bij elk stadsproject aanbrengen van het logo Oostende Werft aangevuld met een beknopte toelichting over de aard, de doelstelling en de timing & fasering van het project, de aanwijzing van de toegankelijkheid van de omliggende panden, ...
- 6) Infohuis (in oprichting)
- 7) Het organiseren van begeleide stads- en projectbezoeken

Communicatie

- 8) De organisatie van inspraakvergaderingen
- 9) Het ter beschikking stellen van groen nummer en een contactpersoon bij de uitvoering
- 10) Het organiseren van lezingen en debatten over stadsbeleid, stedenbeleid, stadsvernieuwing e.d

Actieve participatie

- 11) Het betrekken van afgevaardigden van belangenverenigingen bij de werkgroepen (zie verder)
- 12) Het betrekken van afgevaardigden van belangenverenigingen bij de werfvergaderingen
- 13) Bilateraal overleg met potentiële gebruikers/partners en ondernemers

Voorziene begindatum van het project: Ondertekening 'Raamovereenkomst' 29 september 2003.			
Voorziene einddatum van het project: Zie planning (aan te vullen door AGSO) met de einddatum van de ontwikkeling Postgebouw.			
Overzicht van alle noodzakelijke vergunningen:	Reeds in bezit	In behandeling	Nog aan te vragen
☐ Stedenbouwkundige vergunning sloop en nieuwbouw Van Iseghemlaan		X	
☐ Socio-economische vergunning Van Iseghemlaan		X	
☐ Stedenbouwkundige vergunning selectieve sloop, renovatie en nieuwbouw Feest & Kultuurpaleis			X
☐ Socio-economische vergunning Feest & Kultuurpaleis			X
☐ Stedenbouwkundige vergunning renovatie en nieuwbouw Postgebouw			X

Overzicht van alle noodzakelijke grondverwervingen:

Deelproject Van Iseghemlaan

De projectsite is eigendom van de Stad Oostende die de gronden zal overdragen aan het AGSO, waarna het AGSO een recht van opstal zal verlenen ten gunste van de THV ING-WPD. Het openbaar domein (Hertstraat) wordt tijdens de duur van de werken overgedragen aan de THV die na realisatie van de ondergrondse parking (recht van inname van de ondergrond) een openbaar domein met een oppervlakte van ca. 450 m² levert aan de Stad Oostende.

Deelproject Feest & Kultuurpaleis

De projectsite is deels eigendom van de Stad Oostende die de gronden en opstallen zal overdragen aan het AGSO waarna het AGSO een recht van opstal zal verlenen ten gunste van de THV ING-WPD. De THV ING-WPD heeft het ontbrekende deel van de projectsite verworven (bankgebouw KBC Kapellestraat).

Deelproject Postgebouw

Het gebouw is deels eigendom van De Post en deels van Connectimmo (vastgoedbedrijf Belgacom). Het AGSO heeft een principe-overeenkomst met beide partijen onderhandeld. Het gebouw zal aangekocht worden door de Stad Oostende. Het finaliseren van de koopovereenkomst wordt verder gezet na ontvangst van het schattingsverslag van het Comité tot Aankoop.

Eventuele toelichting

Geef de gedetailleerde fasering van het project aan en de bijhorende timing?

De planning van de PPS tussen de geselecteerde private partner en het AGSO is ingegaan op 17 februari 2003.

Deelproject Van Iseghemlaan

Ontwikkelingsfase: van 17 februari 2003 tot eind 2004

Uitvoeringsfase: van begin 2005 tot eind 2005

Commercialisatiefase: van begin 2005 tot eind 2006

Op basis van een eerste voorlopige inschatting zal het voorontwikkelingstraject voor het deelproject Van Iseghemlaan ongeveer tot eind 2004 lopen en afgerond worden met het verkrijgen van alle vergunningen.

De bouwfase zal starten begin 2005 zodat de oplevering van de werken verwacht kan worden eind 2006. Het ontwikkelingsteam gaat ervan uit dat het project in één fase zal worden gebouwd. Zoals gevraagd zal getracht worden om een zo groot mogelijk deel van het programma te realiseren tegen eind 2005.

De commercialisatiefase zal opgestart worden begin 2005 en volledig zijn afgerond eind 2006 of begin 2007. Tijdens de onderhandelingsronde tussen eind februari en einde mei zal deze planning verfijnd worden in overleg met AGSO.

Deelproject Feest- en Kultuurpaleis

Ontwikkelingsfase: van 17 februari 2003 tot eind 2004

Uitvoeringsfase: van begin 2005 tot eind 2005/begin 2006

Commercialisatiefase: van begin 2005 tot eind 2006

Op basis van een eerste voorlopige inschatting zal het voorontwikkelingstraject ongeveer tot eind 2004 lopen en afgerond worden met het verkrijgen van alle vergunningen. De bouwfase zal starten begin 2005 zodat de oplevering van de werken verwacht kan worden eind 2005 of begin 2006. Het ontwikkelingsteam gaat ervan uit dat het project in één fase zal worden gebouwd. De commercialisatiefase zal opgestart worden begin 2005 en volledig zijn afgerond eind 2005 of begin 2006. Tijdens de onderhandelingsronde tussen eind februari en einde mei zal deze planning verfijnd worden.

Deelproject Postgebouw

Ontwikkelingsfase: van 17 februari 2003 tot eind 2005

Uitvoeringsfase: van begin 2006 tot eind 2006/begin 2007

Commercialisatiefase: van begin 2006 tot eind 2006

Op basis van een eerste voorlopige inschatting zal het voorontwikkelingstraject ongeveer tot eind 2005 lopen en afgerond worden met het verkrijgen van alle vergunningen. De bouwfase zal starten begin 2006 zodat de oplevering van de volledige werken verwacht kan worden eind 2006 of begin 2007. Op dit ogenblik gaat het ontwikkelingsteam ervan uit dat het project in één fase zal worden gebouwd. De commercialisatiefase zal opgestart worden begin 2006 en volledig zijn afgerond eind 2006.

Tijdens de onderhandelingsronde tussen eind februari en einde mei zal deze planning verfijnd worden. Deze planning is op dit ogenblik niet exact op te stellen ondermeer omdat dit sterk afhangt van de periodes voor het verkrijgen van de subsidies en omdat het gaat over een beschermd gebouw.

Gantt planning in bijlage

C. FINANCIËEL

Geraamde totale kostprijs van het project	58.475.078,00 euro
Aandeel privaat	33.089.319,00 euro
Aandeel publiek	25.385.759,00 euro

Gewenst subsidiebedrag	4.490.975,00 euro
------------------------	-------------------

Het gewenste subsidiebedrag is berekend op het verschil tussen de geraamde totale kostprijs enerzijds en de ingebrachte financiële middelen (uit het project gegenereerde inkomsten, de ingebrachte publieke middelen en de beoogde subsidies voor de renovatie en de inrichting van het Postgebouw - toekomstige cultuurfabriek), anderzijds. Laatst genoemde subsidies werden geraamd op 6.500.000,00 euro.

(zie blz. 16)

D. INDICATIEVE BEGROTING

(in bijlage)

Gelieve in bijlage een indicatieve begroting van het project in te dienen (aangeven van de onderdelen van het project, wie staat in voor hoeveel.)

Gedaan te

op

Handtekening