

## Regieteam Vlaams Stedenbeleid - Conceptsubsidie - Projectfiche Oostende - Buurtrenovatiestrategie voor Woonvelden Westerkwartier

---

**Opdrachtgever:** Stad Oostende, in samenwerking met het Stadsatelier Oostende en AGSO

**Budget:** 60.000 €, exclusief BTW

**Duurtijd:** 6 maanden

---

### 1. Woonvelden Westerkwartier

#### Studiegebied

De Oostendse wijk Westerkwartier sluit aan op het zuidwesten van de binnenstad, tussen het Kustlint en het Koninklijk Lint. De Torhoutse- en Nieuwpoortsesteenweg verbinden als twee strakke lijnen het stadscentrum met het hinterland. De ruimte tussen de steenwegen is eind 19<sup>de</sup> en verder in de 20<sup>ste</sup> eeuw verstedelijkt, volgens een kamstructuur van smalle woonstraten en dicht bebouwde bouwblokken met smalle percelen die hier en daar worden onderbroken door een plein of parkje.

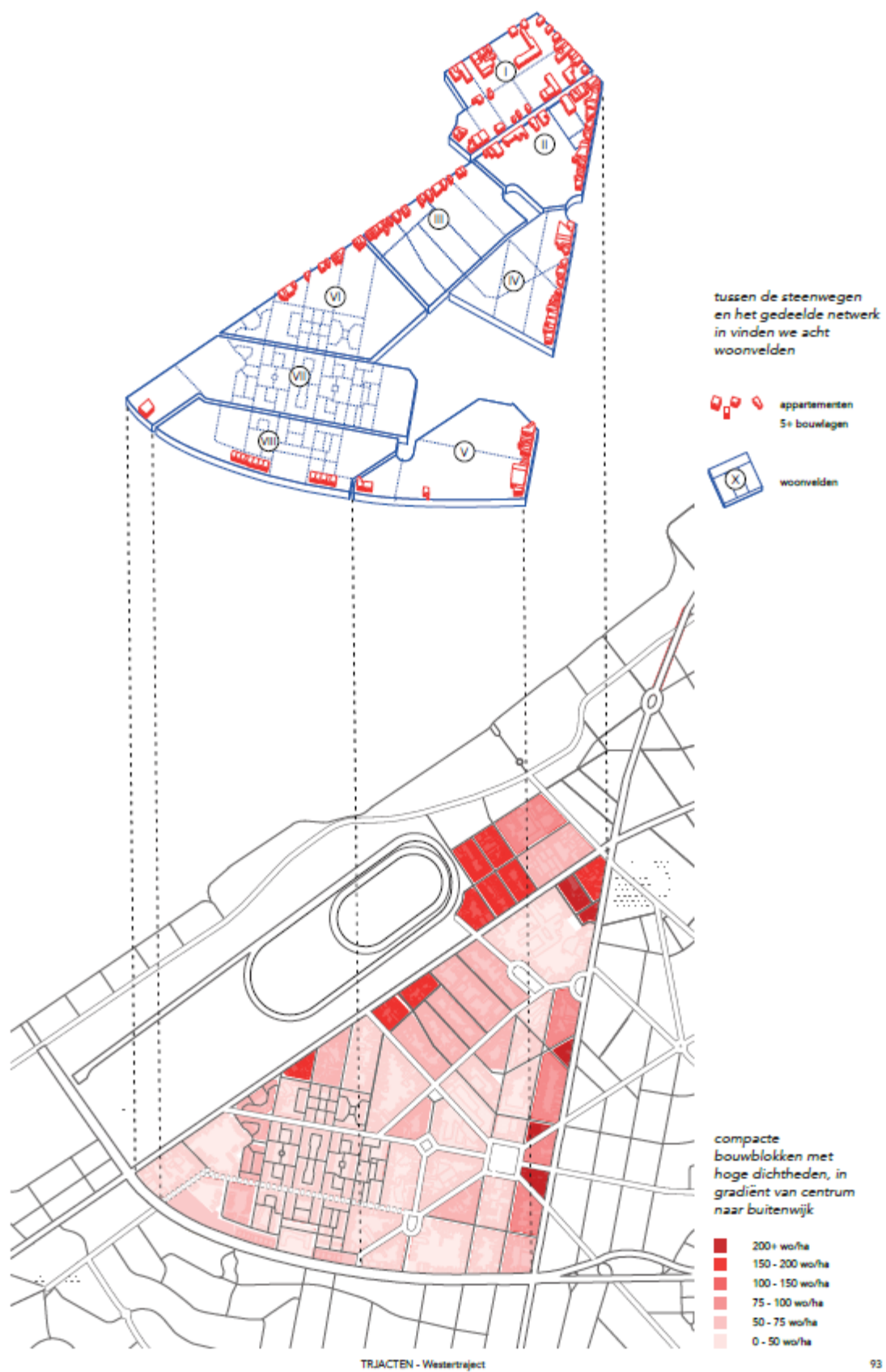
Door de ruimtelijke veranderingen en maatschappelijke evoluties van de voorbije decennia kent het Westerkwartier vandaag een meer geïsoleerde positie. De strook ten noorden van de wijk, met de zeedijk en de Wellington hippodroom en golf, geraakt meer gericht op toeristen. De handelszaken langs de steenwegen focussen vooral op passanten. Hierdoor is het Westerkwartier vandaag een rustige woonwijk met enkele buurtvoorzieningen waar het aan bruisend stadsleven en -dynamiek ontbreekt.

Op demografisch vlak kent de wijk een groot aantal kwetsbare bewoners: ouderen die niet goed meer te been zijn en vereenzamen, nieuwkomers, kinderen en jongeren met een taalachterstand in het Nederlands en werklozen. Ze wonen samen in een compacte wijk in soms kleine huizen zonder tuin en met weinig publieke ruimte die dit compenseert.

De renovatie-opgave in het Westerkwartier is gekend:

- het updaten van het woningbestand: veel woningen in het Westerkwartier zijn energetisch verouderd en moeten gerenoveerd worden. Om die noodzakelijke renovatie met voldoende slagkracht, snelheid en kwaliteit te doen, wil de Stad een collectieve renovatiestrategie per Woonveld (zie verder) opzetten want een individuele aanpak is te traag en te onzeker.
- gedeeld ruimtegebruik: de ruimte is schaars. Door ruimte slim in te zetten en te delen, is er meer ruimte voor iedereen.
- duurzaamheidsingrepen dringen zich op: energiezuinige renovatie van het woningbestand, ontharden en vergroenen van het zeer minerale openbaar domein

In 2020 ontwikkelde het Stadsatelier Oostende in het Cahier Westerkwartier een ruimtelijk kader voor de transformatie en vernieuwing van de wijk Westerkwartier tot een krachtige stadswijk, met behoud van het sociaal kapitaal. De wijkanalyse en de visie uit het Cahier Westerkwartier vormen de ruggengraat voor dit onderzoek dat specifiek het concept Woonvelden uit het Cahier moet verdiepen en omzetten in uitvoerbare projecten en initiatieven.



**Figuur 1:** Het ruimere studiegebied voor dit onderzoek is de wijk Westerkwartier tussen Torhoutse- en Nieuwpoortsesteenweg.

## Projectgebied

Het Cahier Westerkwartier schuift een nieuw ruimtelijk model naar voor in de ruimtelijke organisatie van de wijk, waarbij niet meer de individuele percelen maar **Woonvelden** de laagste trap in de hiërarchie van de wijk worden.

De doorlopende lange lijnen doorheen de wijk zijn geschikt voor wijkverbindend doorgaand autoverkeer en openbaar vervoer. Ze knippen de wijk op in Woonvelden die telkens enkele bouwblokken groeperen en waarbinnen woonstraten kunnen worden ingericht voor ontmoetingsruimte en trage mobiliteit.

Een Woonveld vormt een boeiende tussenschaal die toelaat om, in coproductie met de bewoners, de collectieve buitenruimte te herorganiseren, het mede-eigenaarschap ervoor te stimuleren en de woon- en leefkwaliteit te verhogen. Ook de dringende renovatie-opgave van het woningenbestand kan binnen zo'n Woonveld collectief worden opgezet.

Als projectgebied voor deze conceptstudie stellen we een Woonveld voor dat representatief is voor de voornaamste onderzoeksvragen van de wijk.



**Figuur 2:** Wij stellen als projectgebied het Woonveld voor dat ingesloten ligt tussen de Nieuwpoortsesteenweg, de Timmermanstraat, de Heilig Hartlaan en de Stuiverstraat.

## **2. Buurtrenovatiestrategie ruimtelijk en operationeel uitwerken**

Vandaag stellen we een grote discrepantie vast tussen dit gewenste ruimtelijk model en haar doorvertaling naar concrete uitvoerbare initiatieven. Doel van de onderzoeksoopdracht is om die leemte tussen theorie en praktijk in te vullen door een samenhangende ruimtelijke en operationele renovatiestrategie voor de Woonvelden uit te werken.

Het team zal de ruimtelijke en operationele aspecten van een renovatiestrategie voor de woonvelden gelijkwaardige aandacht geven en in hun onderlinge samenhang onderzoeken.

De renovatieopgave van het Westerkwartier is geen alleenstaand geval. Het team zal zich de kennis en aanpak van het recent opgeleverde eindrapport Klimaatwijk Ter Elst Leuven eigen maken en verder bouwen op de daarin uitgewerkte voorstellen. Tijdens het onderzoek zal een uitwisselingsmoment worden opgezet met de conceptstudie voor de wijk Ter Elst in Leuven zodat we aan gemeenschappelijke kennisopbouw doen.

Tot de ruimtelijke onderzoeksvragen horen onder andere:

- Systematiseren hoe woningen collectief kunnen worden gerenoveerd met respect voor de versnipperde eigendomsstructuur van individuele percelen, maar met voldoende hefboomen om zoveel mogelijk eigenaars te overtuigen om in de collectieve renovatie in te stappen, zodat alle noodzakelijke duurzaamheidsverbeteringen kunnen uitgerold worden; verwarming en energie kunnen bv. pas opgelost worden als iedereen mee stapt: wat is de juiste schaal voor de nodige ingrepen?
- Sociale woonwijken upgraden naar hedendaags comfort zonder hun erfgoedwaarde te ontkennen. De huisvestingsmaatschappij is onvoldoende geëquipeerd om als motor van de vernieuwingsoperatie op te treden, onderzoeken of dat via een woningcoöperatie kan gebeuren.
- Vermits de problematiek niet nieuw is, benchmark naar onderzoek welke initiatieven elders over de gelijkaardige problematiek zijn opgezet, bijv. wijk Ter Elst in Heverlee.

- Verkeersonderzoek naar herinrichtingsmogelijkheden in de smalle woonstraten van de woonvelden; bv. ruimtelijke oplossingen onderzoeken om gegroepeerd parkeren en huisvuilophaling aan de rand van het woonveld te organiseren.

Voor de **operationele** aspecten dienen alle voorgestelde ruimtelijke transformaties op een systematische manier vanuit een juridische, financiële en operationele blik te worden uitgediept. We verwachten een team dat proactief en pragmatisch meedenkt met de gewenste ruimtelijke transformaties en mogelijke drempels en weerstanden identificeert en wegwerkt door juridische, financiële en operationele oplossingen voor te stellen.

Bij wijze van voorbeeld:

- Via welke werkbare structuur kan een collectieve renovatie-opdracht worden opgezet? Dienen hiervoor specifieke structuren te worden opgezet of kan gebruik gemaakt worden van bestaande wetgeving/juridische structuren? Welke instrumenten kunnen met succes worden ingezet? Kan het inkantelen van particuliere eigendommen in een wijkcoöperatie - waarin de eigenaar dan coöperant en huurder van een woning wordt - een werkbaar model vormen voor de collectieve organisatie van een woonveld en wat zijn dan de randvoorwaarden en incentives om hieraan mee te werken? Kan het principe van een VME hier inspiratie bieden?
- Voor de transformatie van de smalle woonstraten met dubbele parkeerstroken tot collectief beheerde leefstraten met minder parkeren, meer ruimte voor groen en ontmoeten: Hoe kan het beheer van publieke ruimte worden ingekanteld in een collectieve structuur (juridische aspecten, aansprakelijkheid, ...) met voldoende garanties op continuïteit? Hoe omgaan met parkeren reduceren en/of deels verwijderen, hoe de omschakeling naar deelmobiliteit organiseren? Hoe omgaan met randvoorwaarden vanuit nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, beheer van afval, bereikbaarheid voor nooddiensten, postbedeling etc.?
- Uitwerken van een werkbare governance- en juridische structuur die private en publieke partners in staat stelt om zo efficiënt mogelijk de wijk te verduurzamen, bijv. via het aanbieden van gemeenschappelijke diensten.

**De klemtoon van het onderzoek zal liggen bij deze operationele onderbouwing.**

Omdat we willen vermijden dat het concept Woonvelden wordt verlaten omdat bepaalde aspecten moeilijk operationeel te maken zijn, vragen we van het team om ook over tussenvormen na te denken. Zoals: de woonstraten blijven openbaar domein maar ze worden anders beheerd, met meer zeggenschap over de inrichting door de omwonenden die in ruil ook bepaalde verantwoordelijkheden opnemen, zoals onderhoud en beheer. Als model van inrichting kan de voormalige sociale woningwijk dienen.

### 3. Uitgetest

Dit onderzoek moet meer doen dan een strategie uitwerken, ze wil ook een testruimte en experimenteerplek opzetten, voor de ruimtelijke én de operationele aspecten. Zo willen we tijdens het onderzoek een permanente realiteitstoets inbouwen. Het team zal hier voorstellen voor doen en die begeleiden. Wij denken bijvoorbeeld aan volgende denksporen:

- Waar sporen vandaag de ruimtelijke opportuniteiten en de menselijke energie om het mutatieproces in te zetten, wat kan de eerste haalbare stap van de transformatie zijn? Hoe kunnen we hierrond een experimenteerplek opzetten, die we observeren en evalueren?
- Waar in de wijk ontwaren we vandaag kiemen van projecten en initiatieven waar overheden/bedrijven/buurtorganisaties/ontwikkelaars in coproductie met bewoners resultaten bereiken? Kunnen die initiatieven worden versterkt, gereproduceerd/opgeschaald? Hoe?
- Waar kunnen we via tijdelijke inrichtingen uittesten wat de meerwaarde is van ontharding in de woonstraten, van de inrichting van collectieve binnentuinen?
- Coproductie tussen stadsdiensten en bewoners: ontwerp en inrichting van collectieve leefstraten voor een dag/week: hoe krijgen we de auto's voor een dag de straat uit, waar breken we bestratingmaterialen uit en stockeren we ze? Wie organiseert, plant aan, beheert?

- Laagdrempelige energie-ingrepen en collectieve energieproductie i.s.m. de sociale huisvestingsmaatschappijen: met welke initiatieven krijgen we kwetsbare groepen over de drempel om in te stappen in de energietransitie?

#### 4. Afgestemd en reproduceerbaar

Sinds de opmaak van het Cahier Westerkwartier zijn heel wat initiatieven opgestart in het Westerkwartier. Het team zal dus waakzaam zijn om haar renovatiestrategie voor de woonvelden in Westerkwartier **inhoudelijk af te stemmen** op die lopende plannen en projecten.

Zo werd de Stad Oostende in januari 2022 geselecteerd voor de subsidie wijkverbeteringscontract van de Vlaamse overheid met haar project “Zorgzame buurtrenovatie Westerkwartier” dat een transversaal samenwerkingsprogramma is tussen vele partners van de Stad. In kader van de subsidie wijkverbeteringscontract zal het Stadsatelier Oostende, gelijktijdig met deze opdracht, een andere opdracht aanbesteden voor de uitvoering van bijkomend ontwerpend ruimtelijk onderzoek elders in de wijk (dus niet over de Woonvelden) en voor de opmaak van een globaal investeringsprogramma voor de zorgzame wijkrenovatie van de volledige wijk Westerkwartier. De buurtrenovatiestrategie voor de Woonvelden zal na afloop in de andere studieopdracht worden geïntegreerd.

Om de **regie** in goede banen te leiden, blijft de Stad Oostende aan zet en zet daarvoor volgende projectorganisatie op:

- Projectleider en eerste aanspreekpunt voor conceptsubsidie = Dienst Ruimte van de Stad
- Stuurgroep die beslist over de inhoudelijke richting van de studie bestaat uit de peter van het Vlaamse Regieteam, de voorzitter van het Stadsatelier Oostende, de directeur van het AGSO en de schepen bevoegd voor Ruimte van de Stad
- Technische werkgroepen met stadsadministraties (o.a. groen, wonen, mobiliteit, openbaar domein, energiehuis), AGSO en leden van SAO; ze leveren technische expertise aan het projectteam en geven advies over inhoudelijke voorstellen van het projectteam

Nadat een uitvoerbare renovatiestrategie is uitgewerkt voor de woonvelden-sample die het team samen met de stuurgroep zal selecteren, zal het team ook reflecteren over het **reproduceerbaar karakter** van haar voorstel. Het team zal de specifieke elementen van het gekozen woonveld onderscheiden van de vaak terugkerende, meer generieke kenmerken die dense 19de eeuwse wijken en bouwblokken typeren (maatvoering, woontypes, eigendomsstructuur, bouwfysische kenmerken, ...). Ze zal voor de verschillende ruimtelijke en operationele lagen waaruit haar renovatiestrategie is opgebouwd, bepalen in hoeverre ze elders toepasbaar zijn of waar er aanpassingen nodig zijn om de strategie elders te kunnen uitrollen.

#### 5. Gevraagde expertise

Voor dit onderzoek zijn de Stad en het Stadsatelier Oostende op zoek naar een multidisciplinair projectteam dat volgende expertises bundelt:

Ruimtelijk:

- Ontwerpend ruimtelijk onderzoek op de schaal van een bouwblok en dit met kennis van de actuele ontwerpgegevens die spelen op wijkniveau (o.a. vernieuwende woonvormen, kwalitatieve verdichting, kwalitatief groen, water, mobiliteit, open ruimte)
- Architectuur met expertise in duurzame woningrenovaties
- Ontwerp openbaar domein

Operationeel:

Het projectteam beschikt over de nodige juridische, financiële en vastgoedexpertise en heeft kennis van (innovatief) instrumentarium, in het bijzonder met betrekking tot coöperatieve modellen en dito financieringsvormen.