

# MASTERPLAN OUDENBURG CENTRUM

EINDRAPPORT

MEI 2022  
STAD OUDENBURG  
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN  
DEPARTEMENT OMGEVING VLAANDEREN

**BU**  
**UR**  
Part of Sweco

# MASTERPLAN CENTRUM OUDENBRUG

EINDRAPPORT  
MEI 2022

DEZE STUDIE KADERT BINNEN DE PROCEDURE SELECTIE WINVORM

**OPDRACHTGEVER:**  
**STAD OUDENBURG / PROVINCIE WEST-VLAANDEREN /**  
**DEPARTEMENT OMGEVING VLAANDEREN**

**CONTACT**

**Anthony Dumarey (STAD OUDENBURG)**  
Burgemeester  
anthony.dumarey@oudenburg.be  
+32 (0)496 52 40 44

**Els Demeestere (PROVINCIE WEST-  
VLAANDEREN)**

Ruimtelijke planner / projectverantwoordelijke  
els.demeestere@west-vlaanderen.be  
+32 (0)50 40 33 46

**Stijn Vanderheiden (DEPARTEMENT  
OMGEVING VLAANDEREN)**

Ruimtelijke planner / projectverantwoordelijke  
stijn.vanderheiden@vlaanderen.be  
+32 (0)491 99 62 99

**PROJECTTEAM:**  
**BUUR Part of Sweco**

**CONTACT**

**Hamerlinck Jan (BUUR)**  
stedenbouwkundige / projectleider  
jan.hamerlinck@swecobelgium.be  
+32 (0)16 89 85 50

**TEAM BUUR**

Raluca Davida, Jolien Van Twembeke, Laura  
Vescina, Jan Hamerlinck

# INHOUD

<b>1. Situering opdracht</b>	<b>3</b>
<hr/>	
<b>2. Stedenbouwkundig kader 't Steedje</b>	<b>5</b>
<hr/>	
2.1	Valoriseren rijke geschiedenis van Oudenburg 6
2.2	't Steedje als compacte kern met geclusterde voorzieningen 11
2.3	Uitbouw gedifferentieerd groenblauw netwerk 14
2.4	inzetten op duurzame mobiliteit 17
<b>3. Ontwerpend onderzoek strategische sites</b>	<b>26</b>
<hr/>	
3.1	Kerkpark 29
3.2	Abdijsite 32
3.3	Binnengebied Oost 36
3.4	Site Vanderheyde 39
3.5	Karpelhof 43
3.6	Zuidelijke rand 46
3.7	Overzicht 51
<b>4. Implementatie</b>	<b>53</b>
<hr/>	
4.1	Ontwikkelingsstrategie 54
4.2	Actieplan 55

# 1. SITUERING OPDRACHT

De stad Oudenburg denkt na over de reorganisatie van de gemeenschapsfuncties zoals de muziekacademie, de bibliotheek en de zorgsite binnen het centrum. Tegelijk zijn er een aantal strategische plekken binnen het centrum die een herinvulling dienen te krijgen en waarbij de stad wordt geconfronteerd met individuele projectaanvragen om hoger, dichter en compacter te bouwen. Er is bijgevolg nood aan een duidelijke visie hoe om te gaan met deze strategische sites (publiek/privaat) om op een kwaliteitsvolle manier te werken aan kernversterking.

Om die reden werd onderhavig masterplan uitgewerkt voor het centrum van Oudenburg, gekend als “het Steedje”.

Deze opdracht kadert binnen het Territoriaal Ontwikkelingsprogramma voor de Kustzone (T.OP).

## OUDENBURG VANDAAG

Oudenburg, stad op maat van een dorp. Compact en bevattelijk. Een plek met een fascinerende geschiedenis, met het Romeins Castellum, de Walgracht, de Abdijsite,... Het rijke verleden bepaalt de identiteit, het 'DNA' van Oudenburg. Hiermee kan de stad zich zonder meer onderscheiden. Maar dat doet ze nog te weinig.

Oudenburg beleef je vandaag niet ten volle. Er zit ruis op het beeld. De historische stad lees je op kaart, maar voel je minder ter plaatse. Het publiek domein is vormgegeven op maat van de auto, i.p.v. de bewoner of bezoeker. De gewestweg snijdt de kern doormidden. 't Steedje mist hierdoor samenhang en leesbaarheid. De Walgracht is enkel leesbaar als restperceel, en lijkt te smal om te bebouwen. Oudenburg heeft een hele sterke identiteit, maar die is binnen de contour van 't Steedje dus niet overal even leesbaar.

## MASTERPLAN VOOR 'T STEEDJE

De uitdaging voor het masterplan is helder: op de fundamenten van het verleden maken we Oudenburg klaar voor een duurzame toekomst. Als een plek waar het kwalitatief wonen is, waar verdichting leidt tot een versterking van de centrumfunctie, extra verblijfsruimte en groen. Hierbij gaan we uit van een duurzaam mobiliteitsmodel, waarbij 't Steedje ook wordt ingepast in netwerken van recreatief en toeristisch potentieel (o.a. via het Groen Lint).

Op die manier zetten we Oudenburg terug 'op de kaart', en maken we 't Steedje maximaal leefbaar en 'beleefbaar'.

## STATUUT MASTERPLAN

Het masterplan is geen eindbeeld, geen gefixeerd plan. Het vormt een illustratieve vertaling van de toekomstvisie op 't Steedje, die de stad Oudenburg, de Provincie West-Vlaanderen en het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid samen hebben ontwikkeld. Het doel is een inspirerend toekomstbeeld te schetsen, als kader voor toekomstige ontwikkelingen. Alle ruimtelijke voorstellen vergen dan ook nog verder onderzoek en verfijning, vooraleer ze effectief worden gerealiseerd.

*Het masterplan op zich heeft geen juridische waarde.*

## CONCRETE PROJECTEN OP STRATEGISCHE SITES

Een aantal strategische sites in het centrum komen op korte(re) termijn in aanmerking voor ontwikkeling. Het zijn bouwstenen waarmee we de toekomstvisie voor 't Steedje concreet vormgeven: het Kerkpark, het Abdijpark, site Vanderheyde, het Karpelhof, de Zuidpoort, en enkele binnengebieden.

Maatschappelijke programma's krijgen er een plek, in gebouwen, in de publieke ruimte en in het samenbrengen van mensen. Ook private ontwikkelingen zullen ingezet worden om strategische doelen van de stad waar te maken: verdichting van het centrumweefsel, publieke doorsteken, opwaardering van het publiek domein, het clusteren van parkeren, integreren van publieksgerichte functies,...



Figuur: Plangebied Masterplan 't Steedje met aanduiding strategische sites

## **2. STEDENBOUW- KUNDIG KADER**

In de uitwerking van het stedenbouwkundig kader worden de ambities voor 't Steedje verder toegelicht.

Het masterplan vertrekt vanuit de volgende vier ambities:

- Valoriseren van de rijke geschiedenis van Oudenburg
- 't Steedje als compacte kern met geclusterde voorzieningen
- Uitbouw van een gelaagd groenblauw netwerk
- Inzetten op duurzame mobiliteit.

## 2.1 Valoriseren rijke geschiedenis van Oudenburg

### ROMEINSE PERIODE

Het stedelijk landschap van Oudenburg laat zich lezen in verschillende historische lagen. De Romeinen waren de eersten om zich te vestigen op de hoger gelegen zandrug op de grens tussen polders en de zandleemstreek.

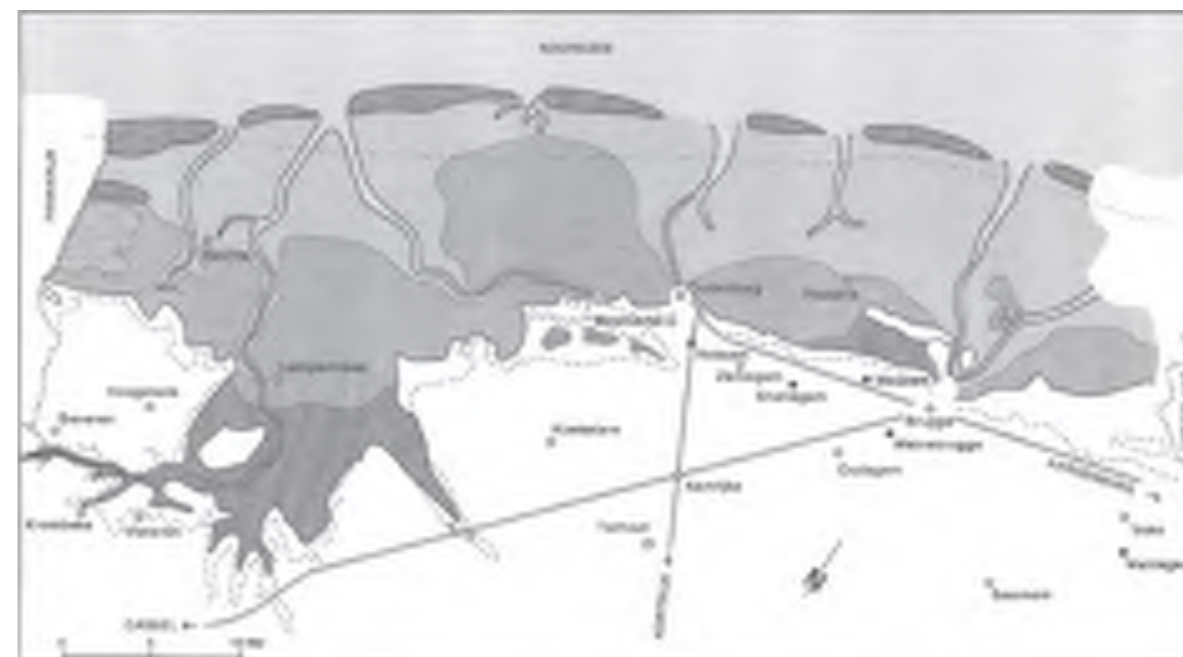
Geografische en bodemkundige omstandigheden speelden hierbij een niet te onderschatten rol. Eeuwen geleden vormde deze dekzandrug de grens met de grillige kustvlakte, gekenmerkt door getijdengeulen, slikken en schorren. Om de nederzetting te beschermen tegen overstromingen werd de strategisch hoger gelegen landtong uitgeozen om een vestiging, het castellum, uit te bouwen. Verwijzingen naar de vierkante structuur van het castellum zijn vandaag nog op een subtiele manier in het straatbeeld van 't Steedje terug te vinden.



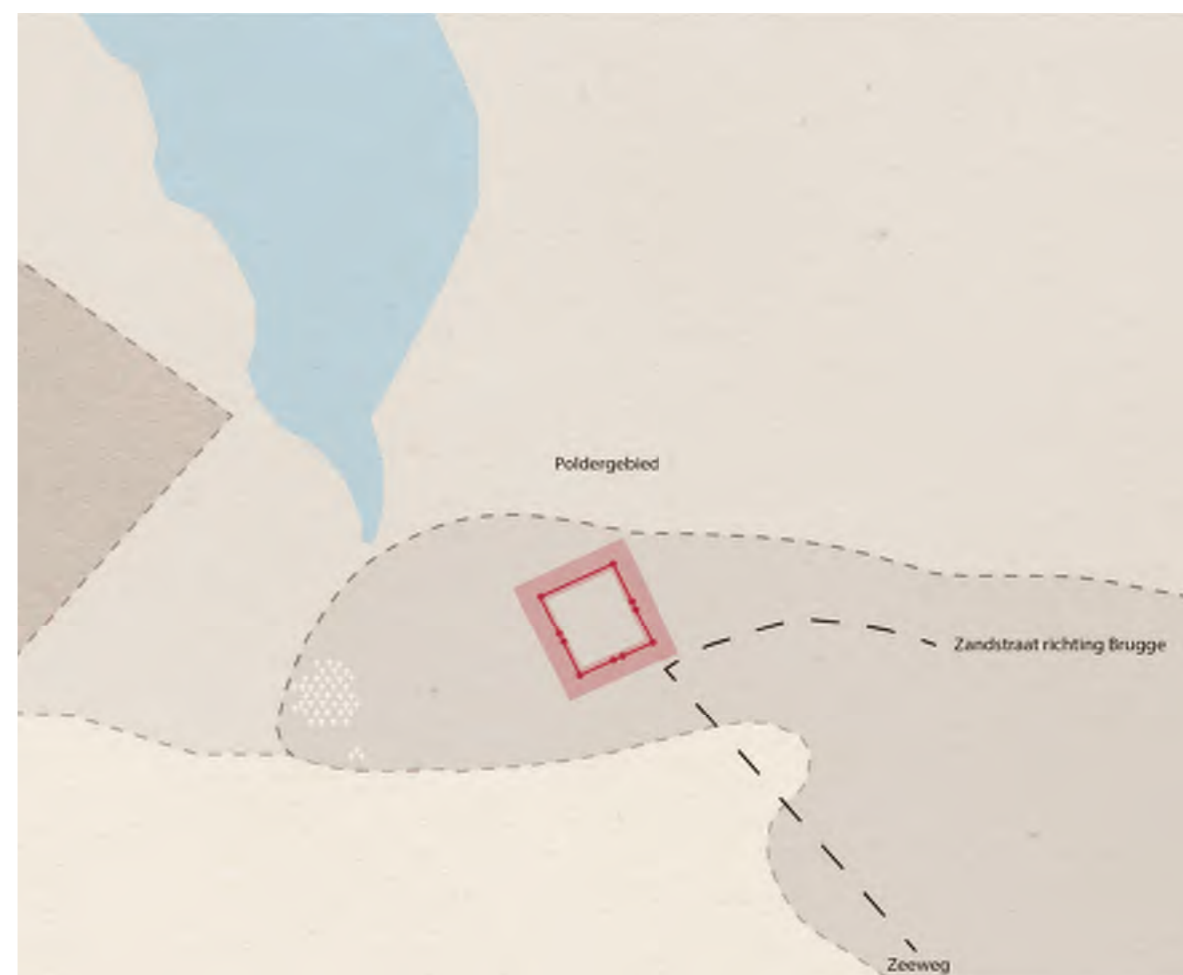
Figuur: Verwijzingen in het straatbeeld naar het Castellum



Figuur: Maquette van het Castellum in het Kerkpark



Figuur: Grillige kustlijnen in de tijden van de Romeinen (boven) / Positie van het Castellum op de zandrug (onder)

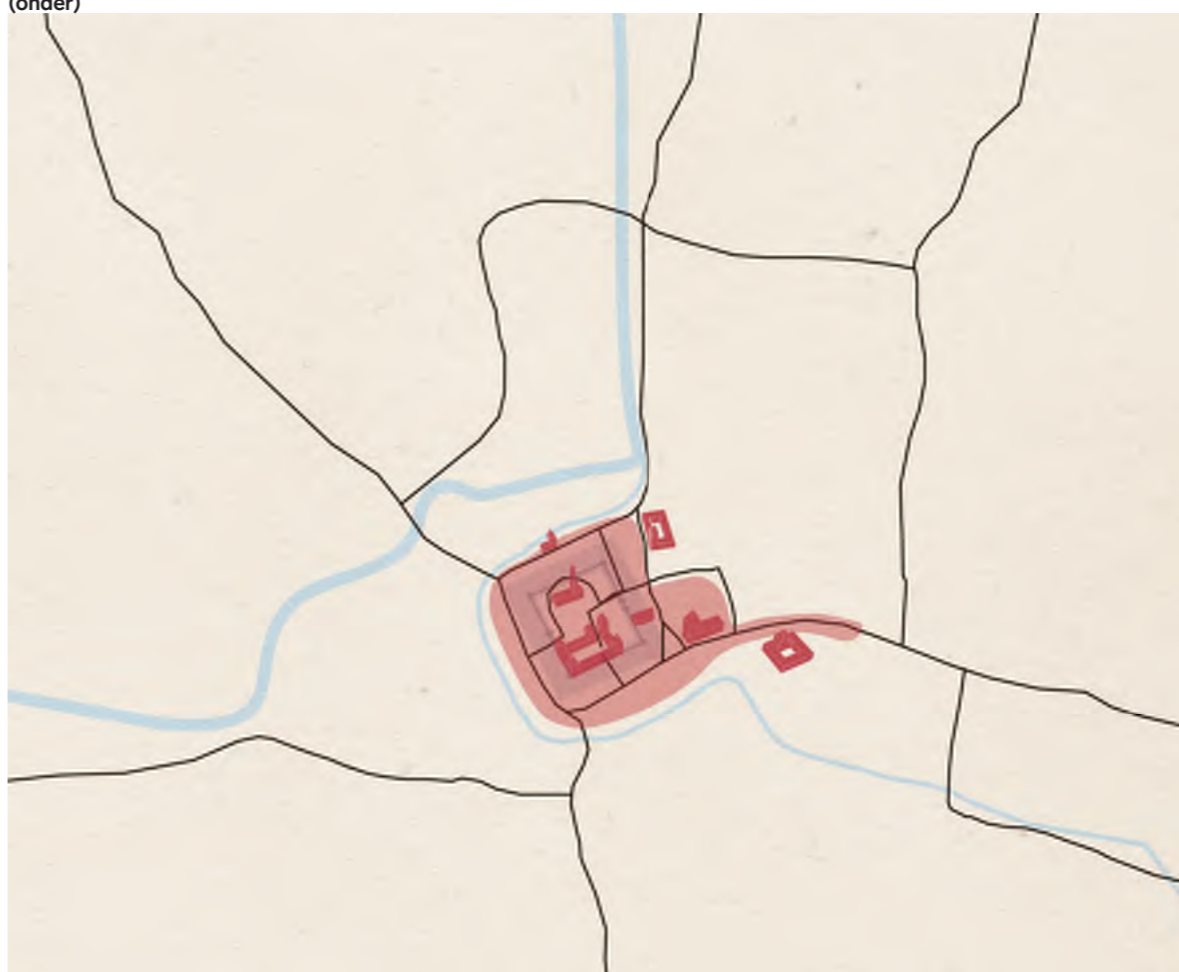


### MIDDELEEUWEN

Door het dichtslibben en verdwijnen van verschillende geulen verloor Oudenburg deels zijn strategische ligging. Maar ook in de vroege middeleeuwen kent Oudenburg een florissante periode. 't Steedje krijgt vorm als compacte kern binnen de walgracht, mede bepaald door de aanwezige lakenindustrie en de stichting van de Sint-Pietersabdij omstreeks 1084. Het optrekken van een aantal imposante gebouwen, een stenen stadhuis, een belfort, een halle, bewijst dit ten volle. Het huidige orthogonale stratenpatroon gevormd door de Weststraat - Hoogstraat – Markstraat en Sint-Pietersstraat gaan terug op de hoofdstraten uit de middeleeuwen. Evenwijdig met dit stratenpatroon werd in 1128 de kern van 't Steedje beschermd en omweld door de Stedebeek.



Figuur: Kaart van Deventer (1558-1575) (boven) / Schematische weergave Oudenburg ten tijde van de middeleeuwen (onder)



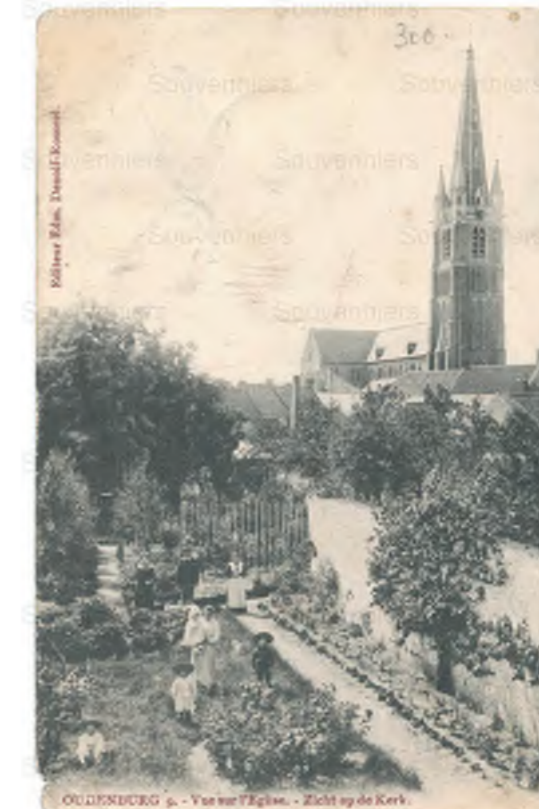
Figuur: Middeleeuwse fantasiekaart Oudenburg



### 18DE (FERRARIS) EN 19DE EEUW

Uit de glorie tijd van Oudenburg bleef in de tijden van Ferrariskartering weinig bestaan. De geulen slibten verder dicht waardoor Oudenburg steeds minder bereikbaar was via het water. In 1604 werd het Kanaal Plassendale-Nieuwpoort gegraven maar Oudenburg verloor zijn strategische ligging ten voordele van Brugge dat zijn economische handelsbelangen beter kon verdedigen. Omwille van die redenen nam 't Steedje in die periode slechts beperkt in omvang toe. Tijdens de Beeldenstorm werd het kerkelijk patrimonium grondig verstoord. De Abdij, die vandaag nog steeds aanwezig is, werd opnieuw opgebouwd. De verwoeste hallen en het toenmalige stadhuis niet meer. 't Steedje was op dat moment niet meer dan enkele geclusterde woningen

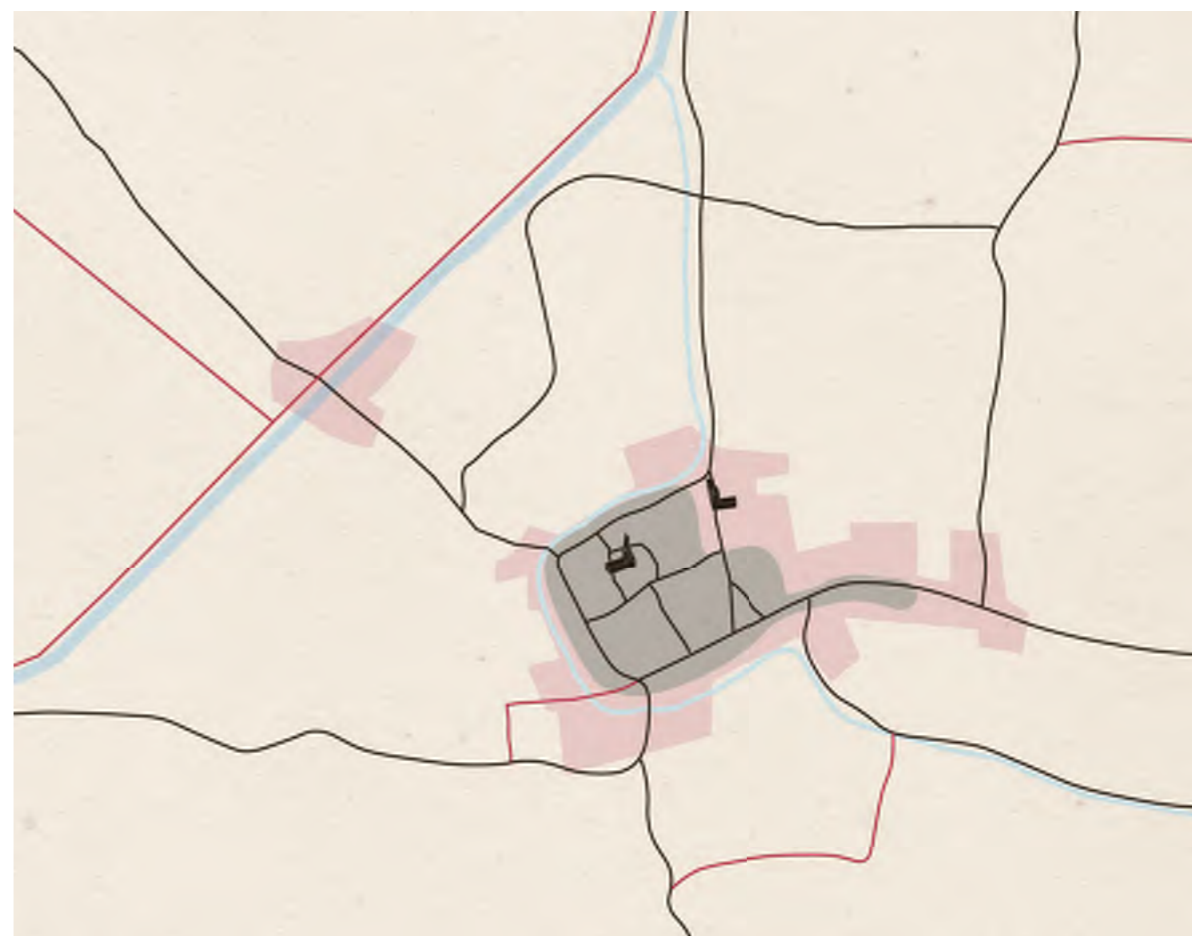
rond moestuinen en boomgaarden. Op oude postkaarten zijn beelden te zien van Oudenburg die overeen kunnen stemmen met de periode van de laat 19de eeuw. Het zijn inspirerende foto's die we graag meenemen in het onderzoek naar wat Oudenburg ooit was, maar evengoed wat het ooit terug zou kunnen zijn.



Figuur: Oude postkaarten met zicht op de markt, molen en de Onze-Lieve-Vrouwekerk (boven) / Schematische weergave Oudenburg ronde 1777 (Ferraris kartering)



Figuur: Kaart van Ferraris, 1777



**20STE EEUW TOT VANDAAG**

In de tweede helft van de twintigste eeuw explodeert in Oudenburg, net zoals in de rest van Vlaanderen, het stedelijk weefsel enorm. Wanneer we het schematisch overzicht van de groei doorheen de tijd uitzetten zien we dat sinds 1969 de meeste woningen zijn bijgekomen. Dit vertaalt zich ook in een andere typologische uitwerking. Waar we binnen de historische kern van 't Steedje die reeds

in de middeleeuwen zichtbaar was, vooral aaneengesloten bebouwing terug vinden, zien we in de recentere verkavelingswijken vooral alleenstaande open bebouwingen. Op die manier is het beeld van 't Steedje vandaag enigszins nog te herkennen.



Figuur: Topografische kaart 1969



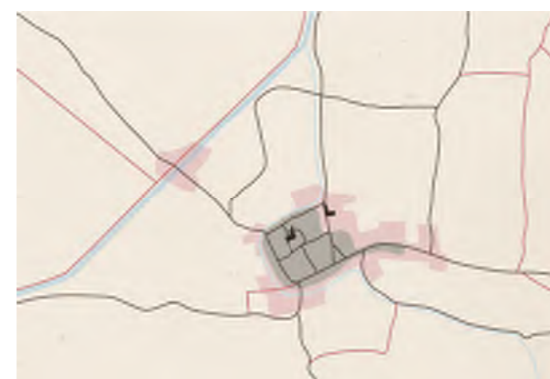
Figuur: Topografische kaart 1989



Romeinse periode



Middeleeuwen



1777



1969



1989



2022

## AMBITIE 1

### RIJKE GESCHIEDENIS VAN OUDENBURG VALORISEREN

Het doel is om de betekenisvolle historische lagen van Oudenburg leesbaar te maken in 't Steedje.

Hiervoor werken we vooreerst een eenvormig beeld uit voor het stadscentrum, binnen de historische contour van 't Steedje. De inrichting en materialisatie van het publiek domein - met bestrating in kleinschalige materiaal, straatmeubilair en groeninrichting - zorgen voor een eenvormig beeld, met hoge verblijfskwaliteit.

Daarnaast wordt ook de archeologische onderlaag zichtbaar gemaakt. Zo krijgen de Romeinse vestingen en historische footprints

op de Abdijsite terug een plek binnen het publiek domein. Hiervoor voorzien we markering met bv. banken, niveauverschillen, lichtstrips of waterlijnen.

Tenslotte wordt de (ingebuisde) historische wal rond 't Steedje terug geactiveerd als stedelijke structuur, met een alternatieve, veilige route voor fietsers en voetgangers. Waar mogelijk wordt de gracht opengewerkt als waterstructuur of zelfs vervolledigd.

*Noot hierbij: de Walgracht zou in een tijdsspanne van een 100-tal jaar volledig gesloten zijn geweest, wat opportuniteiten biedt om ook aan de oostzijde van 't Steedje een waterstructuur te integreren.*



## STRATEGIE 1

### EENVORMIG BEELD MET HOGE VERBLIJFSKwaliteit IN 'T STEEDJE



Referentie: Kerkplein St. Remigius, Borken, Duitsland

## STRATEGIE 2

### ARCHEOLOGISCHE ONDERLAAG ZICHTBAAR MAKEN



Referentie: Place de la Fontaine, Chaude, Frankrijk

## STRATEGIE 3

### HISTORISCHE WAL OPENWERKEN WAAR MOGELIJK + VERVOLLEDIGEN



Referentie: Banyoles, Spanje

## 2.2 'T STEEDJE ALS COMPACTE KERN MET GECLUSTERDE VOORZIENINGEN

### BEDOUD WEEFSEL

't Steedje wordt integraal afgebakend als historisch waardevol stadsbeeld. Daar staat tegenover dat het aantal monumenten in het centrum relatief beperkt is. Enkel het behoud van deze panden zal dus niet volstaan om het beeld van 't Steedje in stand te houden.

Het stedelijk weefsel van het centrumgebied wordt geanalyseerd in een aantal kaartlagen.

Wat opvalt is dat het historisch Steedje nog steeds herkenbaar is t.o.v. het omliggend woonweefsel van latere datum. In het bijzonder de typologie en bouwhoogte zijn bepalend voor het straatbeeld.

In de gebouwhoogtes zien we in grote lijnen twee à drie bouwlagen als basisschaal naar voor komen met variaties voor gebouwen met een publieke functie. Binnen de contour van de vroegere walgracht zien we typologisch bijna uitsluitend rijwoningen. Hiervan zijn uitlopers aanwezig langs de historische steenwegen die leiden naar het centrum. Daarnaast zijn ook de hellende daken beeldbepalend binnen het Steedje, alsook de beperkte perceelbreedte en de kleine stedelijke 'korrel'.

De belangrijkste publieke functies zijn gesitueerd binnen of rond de contour van 't Steedje.

Al deze elementen samen vormen een solide basis voor een herkenbaar stedelijk weefsel, dat we ook in de toekomst wensen te behouden.



Figuur: Monumenten en erfgoedobjecten



Figuur: Typologieën



Figuur: Functies



Figuur: Dakvorm



Figuur: Bouwhoogtes



Figuur: Perceelbreedtes

2. Stedenbouwkundig kader



Figuren: Monumenten en erfgoedobjecten uit de inventaris beschermd erfgoed

## AMBITIE 2

### 'T STEEDJE VERSTERKEN ALS COMPACTE KERN MET GECLUSTERDE VOORZIENINGEN

Uiteraard vormen de erfgoedelementen en monumenten in het centrum belangrijke ankerpunten. Maar daarnaast is er onmiskenbaar ook een eigen identiteit van het bebouwd weefsel binnen 't Steedje als geheel, met aaneengesloten bebouwing, bescheiden bouwhoogtes en hellende daken. We voorzien de volgende strategieën om 't Steedje verder uit te bouwen als leesbare, compacte historische kern.

- Behoud van het dorps karakter van het kleinschalig stedelijk woonweefsel staat voorop. Naast klassieke rijwoningen zijn ook appartementen en alle hedendaagse woonvormen (zoals cohousing, kangoeroewoningen,...) mogelijk. Maar wel met aandacht voor de kleine 'korrel'; ingepast in de omgeving, waarbij 2 à 3 bouwlagen en een dak de norm is.
- De stedelijke functies worden geclusterd in en rond de kern. Een cultuurcluster op de Abdijsite, een sociale cluster langs de Ettelgemsestraat, de administratieve cluster krijgt een plek nabij het kerkpark (Limburg an der Lahnpark), de Marktstraat als winkelas, de sportfuncties aan de Bekestraat,... De nabijheid wordt een grote troef voor het voorzieningenapparaat van de stad Oudenburg.



## STRATEGIE 1

### KLEINSCHALIG STEDELIJK WOONWEEFSEL MET DORPS KARAKTER



Woonproject Areal Architecten, Beerse, België

## STRATEGIE 2

### CLUSTERING STEDELIJKE FUNCTIES



European Hanseumuseum, WES, Duitsland

## 2.3 UITBOUW GEDIFFERENTIEERD GROENBLAUW NETWERK

### WATERSTRUCTUUR & TOPOGRAFIE

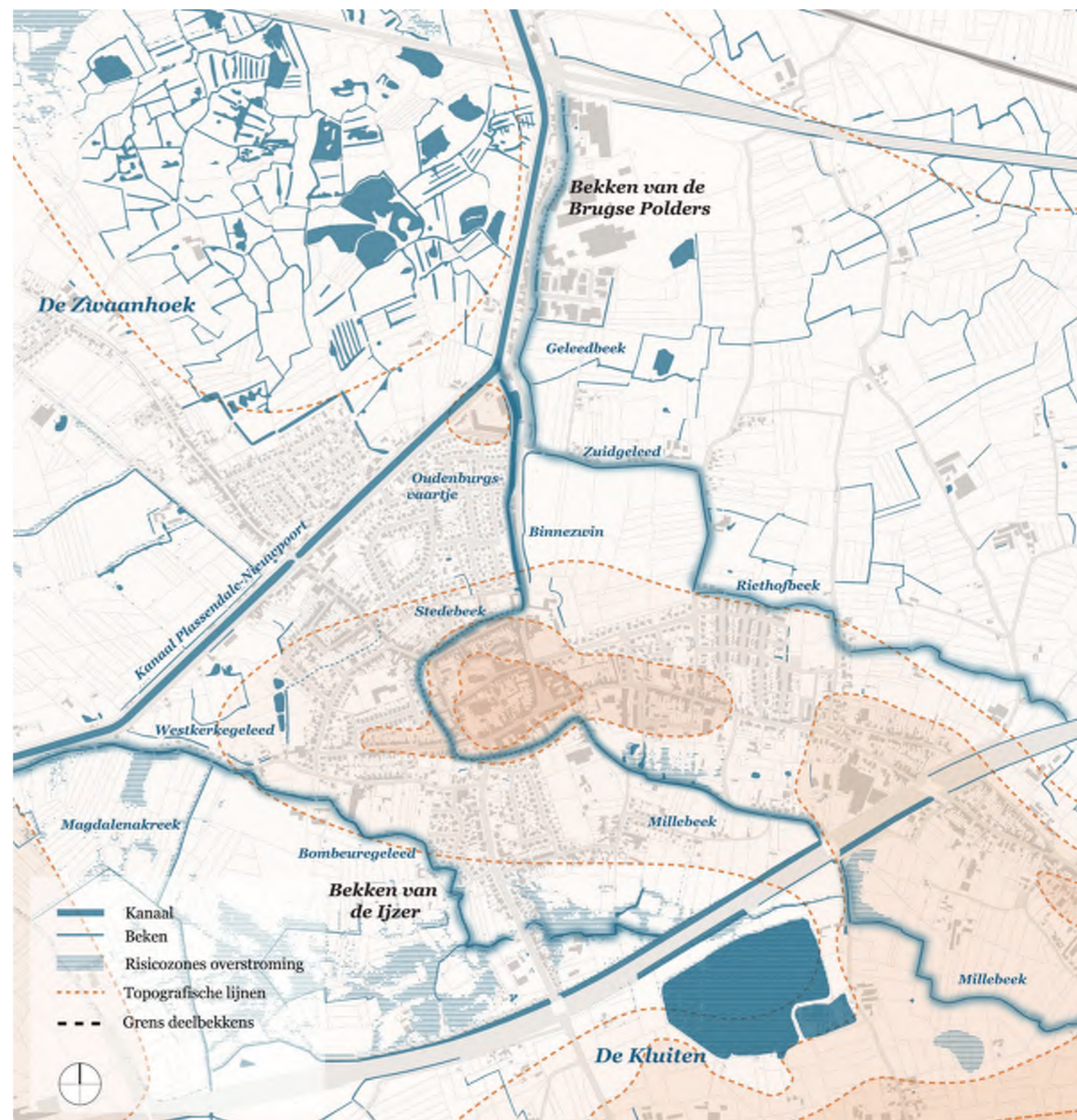
De Milebeek-Stedebeek kronkelt zich rond 't Steedje en leidt ons verder naar het Kanaal Plassendale – Nieuwpoort. De strategische keuze van de Romeinen om zich te settelen

op een hoger gelegen zandrug maakt dat het centrum van Oudenburg tot vandaag geen prangende problematieken omtrent wateroverlast ondervindt. Het openleggen van de historische walgracht hoeft dus niet t.b.v. extra waterbuffering.

We zien wel uitgelezen kansen om de historische onderlegger 'leesbaar' te maken, het ecologisch systeem verder te versterken en nieuwe fietsroutes uit te bouwen.



Figuur: Foto's waterelementen in en rond Stad Oudenburg



Figuur: Analyse waterstructuur

**WAARDEVOL OMGEVEND RECREATIEF LANDSCHAP**

't Steedje neemt een centrale plaats in tussen waardevolle recreatieve en ecologische landschappen. In het oosten en westen bevinden zich landbouwgebieden, in het noorden het natuurgebied de Zwaanhoek. Dit natuurgebied is enkel toegankelijk onder begeleiding maar via de uitkijktoren langs het kanaal bestaat de mogelijkheid het landschap bewonderen.

Oudenburg heeft ook 'adres' aan het Groen Lint rond Oostende, met aaneengesloten waardevolle graslanden. Het Groen Lint vormt hoe dan ook een interessante figuur om het potentieel recreatief toeristisch netwerk maximaal te benutten. Richting het zuiden liggen er kansen om een veilige en aangename verbinding uit te bouwen tussen 't Steedje en het domein De Kluiten, dat als toeristisch-recreatief gebied van grote waarde is.



Figuur: Domein De Kluiten (linksboven)/ Natuurgebied De Zwaanhoek (rechtsboven) /Groen Lint Oostende (onder)



Figuur: Analyse landschappelijke structuur



### AMBITIE 3

#### UITBOUW GELAAGD GROENBLAUW NETWERK

't Steedje wordt ingesnoerd door de Millebeek-Stedebeek, volgens de loop van de oude walgracht. Door de hogere ligging is er geen overstromingsgevaar, ook al is de beek vaak ingebuisd. Toch zien we veel kansen om de waterstructuur opnieuw een prominenter plek te geven in het stadslandschap, als basis voor een groenblauw netwerk:

- De walgracht krijgt opnieuw betekenis als pad, begeleid door een groenstructuur. Waar er voldoende ruimte is, wordt de gracht ook opengelegd. De walgracht

vormt zo een aaneengesloten ecologisch systeem rond het stadscentrum. De bestaande bebouwing wordt bij het in open bedding brengen van de beek gevrijwaard.

- Aan de oostzijde van 't Steedje maken we kleinschalige groene doorsteken die het open landbouwlandschap en de vallei van de Millebeek aan elkaar linken.
- Een aantal (ingesloten) tuinen en parkruimtes worden verder versterkt als groene rust- en speelplekken in het stedelijke weefsel: het kerkpark wordt geactiveerd met speelplekken en een beeldentuin, in het Abdijpark focussen we op de historische onderlegger, in de binnenkanten van bouwblokken komen kleine groene rustplekken,...

### STRATEGIE 1

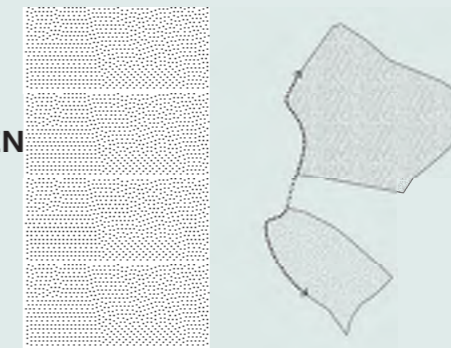
#### STEDEBEEK ALS AANEENGESLOTEN ECOLOGISCH SYSTEEM



Park Groot Schrijn, Maxwan Architects, Urbanist, Antwerpen, België

### STRATEGIE 2

#### UITBOUW N-Z CORRIDOR TUSSEN OPEN LANDBOUWLANDSCHAP EN VALLEI STEDEBEEK



Pedagogische tuin Edouard Glissant, Villeurbanne, Frankrijk

### STRATEGIE 2

#### (INGESLOTEN) TUINEN ALS GROENE RUST- EN SPEELPLEKKEN



Museum Peter August Böckstiegel, Planergruppe Oberhausen, Werther, Duitsland



## 2.4 INZETTEN OP DUURZAME MOBILITEIT

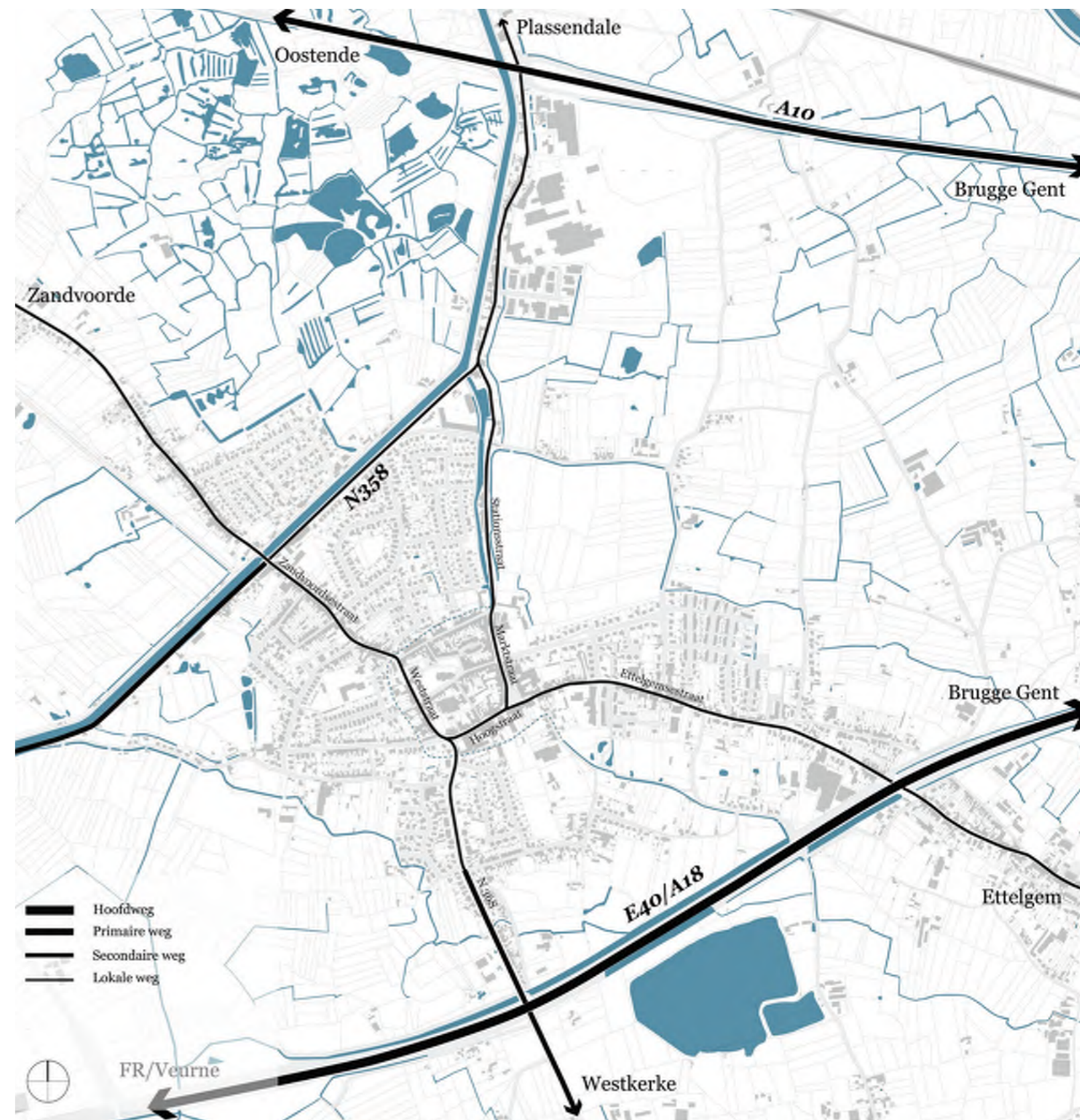
### BESTAANDE SITUATIE

Het centrum van Oudenburg ligt in de oksel van de A10 en de E40 en connecteert vlot met het hoger wegennet. Tegelijk impliceert deze ligging een niet onbelangrijke doorstroombeweging langs de Marktstraat en Hoogstraat, in het hart van 't Steedje. Het is niet mogelijk dit verkeer zomaar weg te denken.

Wel kunnen ingrepen gebeuren die het beeld van de doortocht fundamenteel bijstellen. De gewestweg is vandaag eenzijdig ingericht als verkeersruimte, met veel asfalt, smalle voetpaden, langgerekte parkeerstroken en nagenoeg geen groen. Een herinrichting als doortocht is aangewezen, met een andere materialiteit die het evenwicht zoekt tussen doorstroming en verblijfskwaliteit. In het Steedje wordt gekozen voor een vlak profiel en een inrichting met bomen en zitplekken, waardoor het verkeer wordt afgeremd.



Figuur: Weginfrastructuur Stad Oudenburg



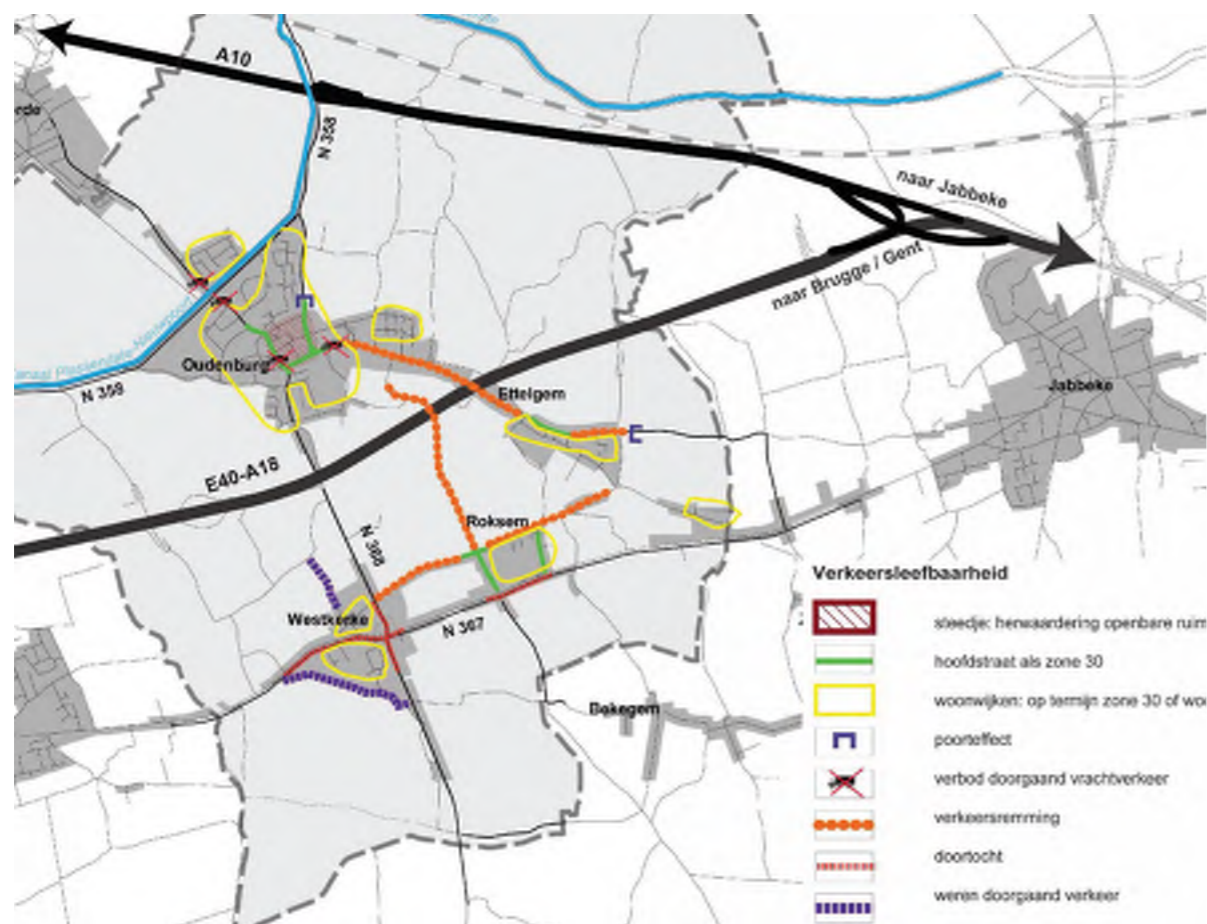
Figuur: Analyse bestaande mobiliteitsstructuur



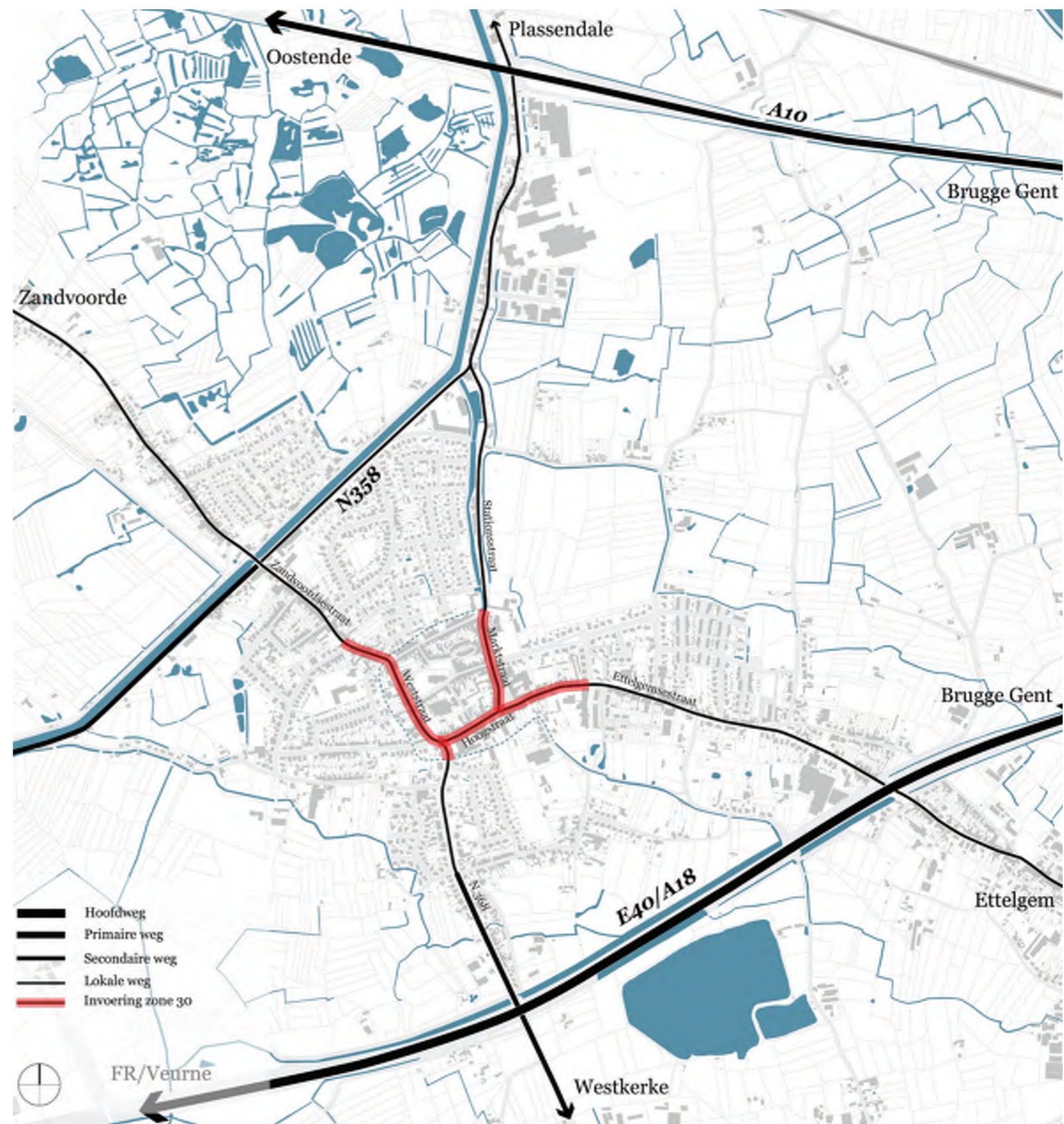
Figuur: Beeld van de doortocht van de gewestweg t.h.v. markt met een evenwicht tussen doorstroming en verblijfskwaliteit

### ZONE 30

Conform de ambities van het mobiliteitsplan van Stad Oudenburg wordt een zone 30 voorzien langs de belangrijkste centrumstraten. We stellen voor om dit verkeersregime te voorzien binnen de volledige perimeter van het Steedje, waardoor een eenvormig beeld kan ontstaan.



Figuur: Mobiliteitsplan Stad Oudenburg



Figuur: Voorstel zone 30

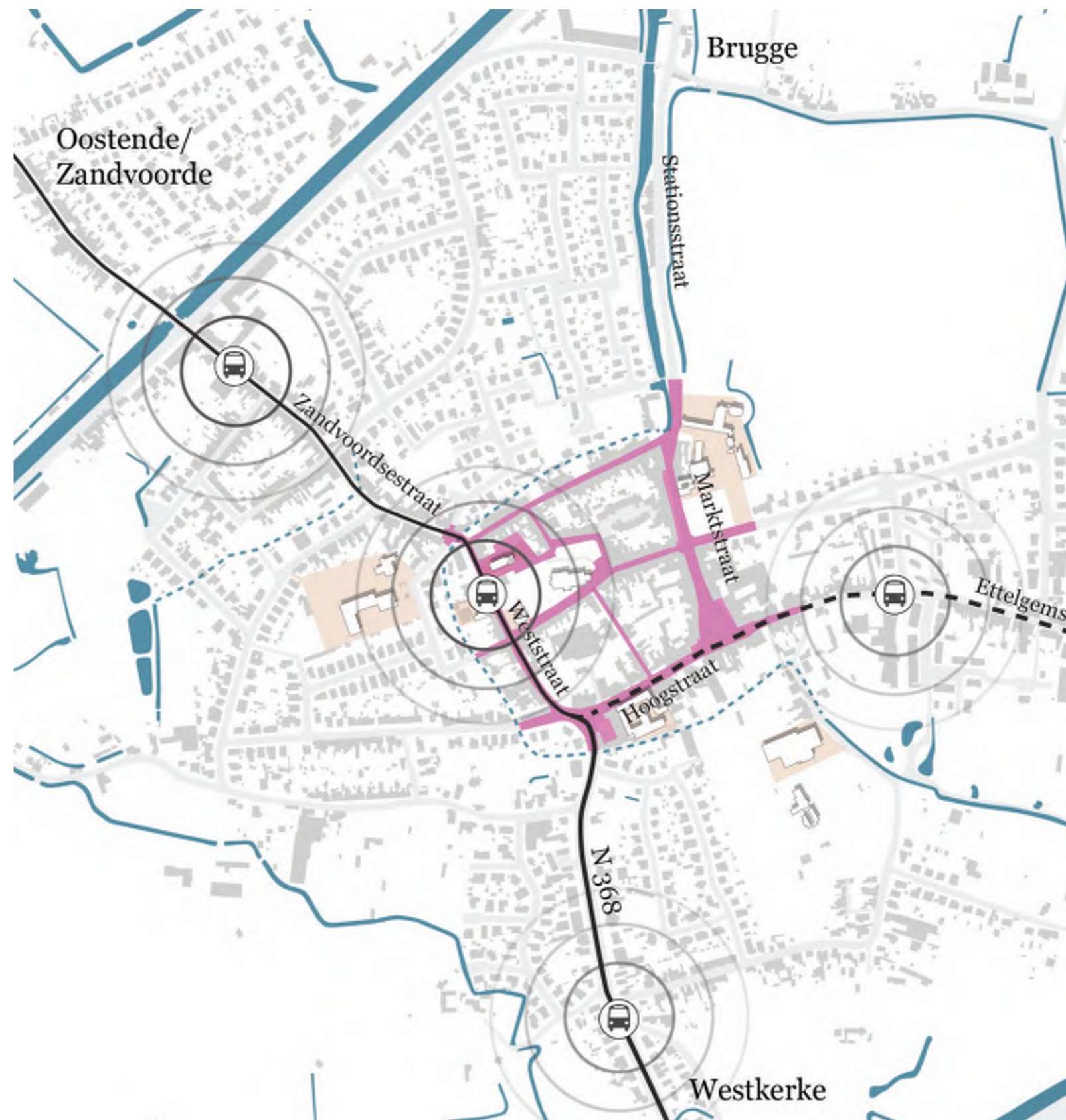
### OPENBAAR VERVOER

De halte aan het stadhuis wordt verder uitgebouwd als mobipunt, conform de uitgangspunten van de vervoersregio Oostende. Hier wordt het overstappen van verschillende vervoersmodi maximaal gefaciliteerd met: de uitbouw van een fietsen- en autoparking, waar ook deelfietsen en deelauto's worden aangeboden, met ruimte voor een laadpunt, een postbus,...

De plek wordt hiermee de belangrijkste openbaar vervoersknooppunt van het centrum. Gezien het merendeel van de publieke functies in 't Steedje op wandelafstand van elkaar gelegen zijn, is het essentieel het centrum uit te bouwen als een veilige wandel- en fietsruimte.



Figuur: Verscheidenheid aan functies binnen mobipunt



Figuur: Analyse openbaar vervoer

### PARKEERBELEID

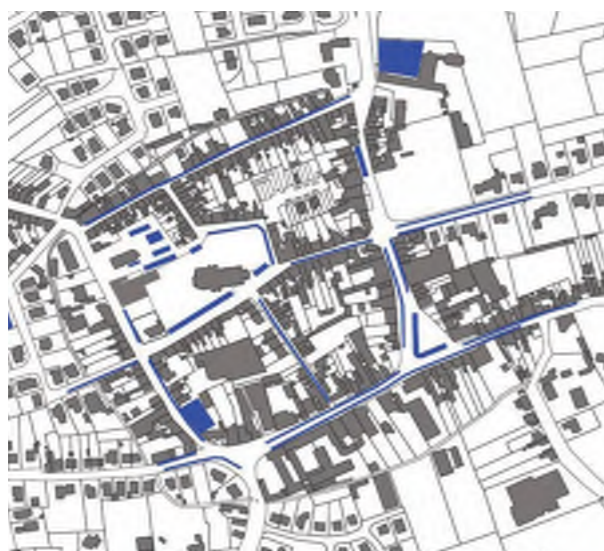
Vandaag wordt het straatbeeld in 't Steedje sterk gedomineerd door parkeer ruimte.

Met een aangepast parkeerbeleid wil de stad meer plaats maken voor kwalitatief openbaar domein binnen de centrumfiguur van 't Steedje.

Hiervoor worden geclusterde parkeervoorzieningen uitgebouwd: aan de Abdij, het stadhuis en het sportpark, telkens gekoppeld aan de belangrijke aanloopstraten naar het centrum. De centumparkings liggen op wandelafstand van alle centrumfuncties.

Verder onderzoek moet inzicht geven over de specifieke condities van het parkeerbeleid. Bv.:

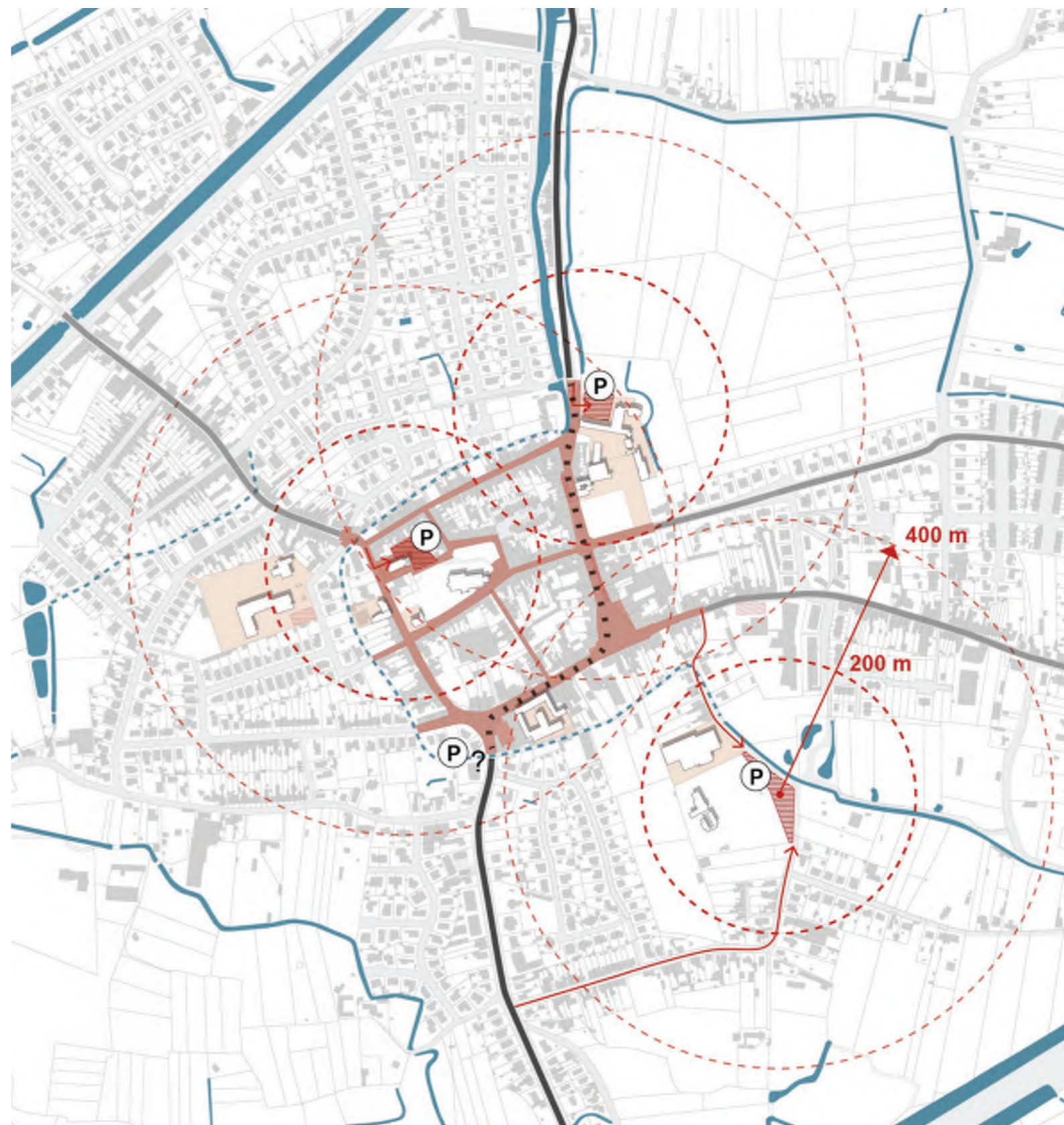
- Bezoekers enkel toegang geven tot de centumparking (het parkeren binnen het Steedje bestemd voor bewoners)
- Gedifferentieerd parkeerbeleid in de week vs. het weekend (Markt vrij in het weekend t.v.v. terrassen?)
- Bewonerskaart binnen 't Steedje enkel voor de eerste auto; tweede auto te stallen op de centumparking
- ...



Figuur: Analyse parkeerzones BRUT



Figuur: Parkeerinfrastructuur cfr. Mobiliteitsplan Stad Oudenburg



Figuur: Gewenst parkeerbeleid

### FIETSINFRASTRUCTUUR

Vanuit het noorden komt een bestaande, hoogwaardige fietsverbinding het centrum binnen via de Groene Wandeling. De aansluiting van deze as op het centrumgebied van 't Steedje dient geoptimaliseerd te worden in een nieuw straatbeeld vanaf de Abdijsite. Een veilige oversteek van de Stationsstraat is hier cruciaal.

Ook in het zuiden bestaat reeds een kwalitatieve fietsverbinding gekoppeld aan het valleigebied van de Stedebeek-Millebeek.

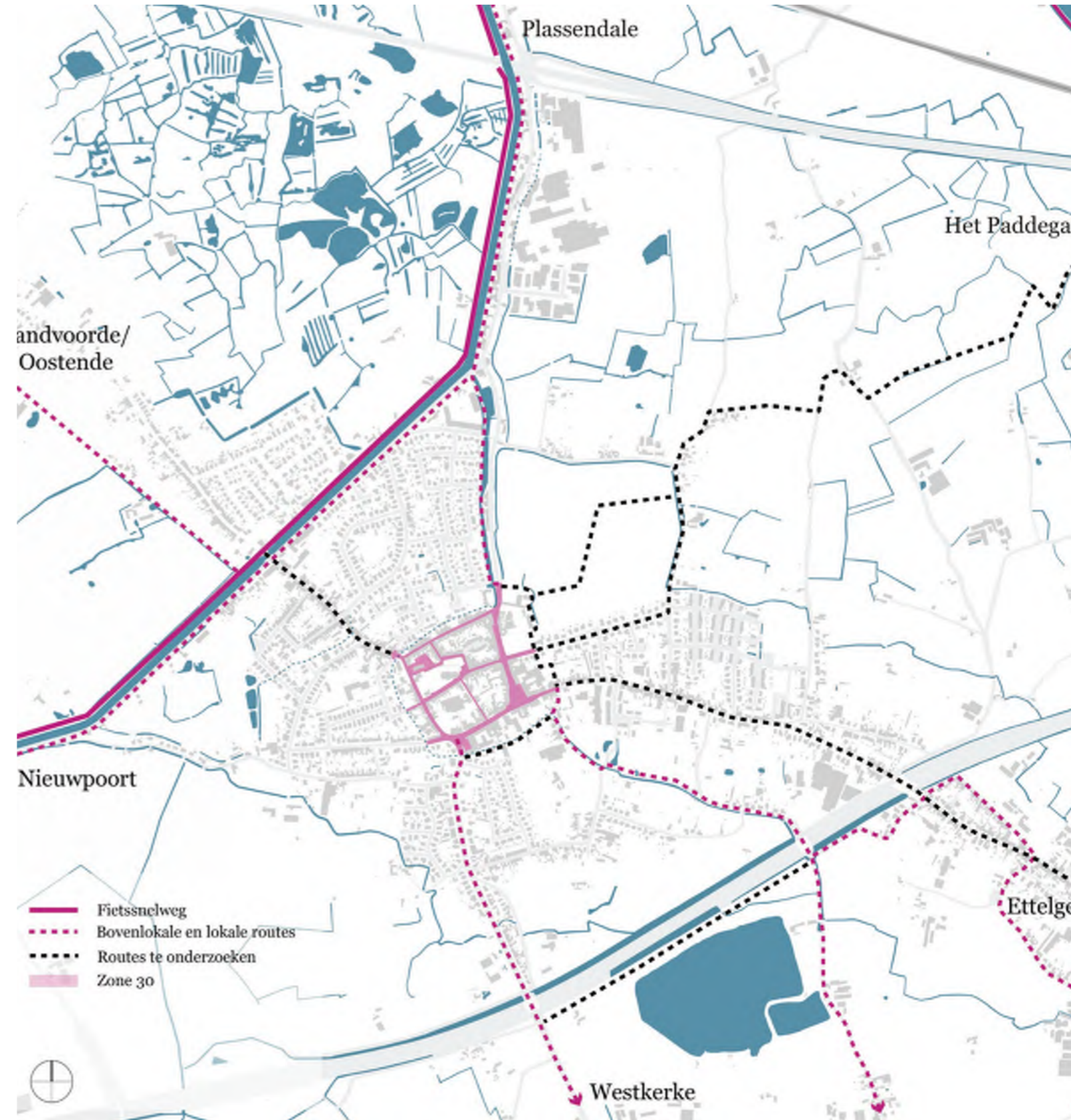
De ambitie is om deze twee routes met elkaar te verbinden via enkele binnengebieden aan de oostkant van 't Steedje. Het centrumgebied zelf krijgt een fietsveilige inrichting. Binnen een zone 30 gaan we uit van gemengd verkeer.



Figuur: Analyse fietsinfrastructuur



Figuur: Fietsinfrastructuur in Stad Oudenburg



Figuur: Analyse fietsinfrastructuur

De Zandvoordestraat is een belangrijke fietsroute tussen het centrum van Oudenburg, Zandvoorde en Oostende, of tussen 't Steedje en het Groen Lint als bijzondere toeristische trekpleisters. Alternatieven zijn er niet, aangezien er maar één oversteekmogelijkheid is langs het kanaal Plassendale-Nieuwpoort.

Het wegprofiel van de Zandvoordestraat is beperkt in omvang en maakt een combinatie van een veilige fietsverbinding en een veelgebruikte passageweg niet evident. Vandaag (2022) liggen plannen bij de Stad Oudenburg op tafel om de weg opnieuw in te richten. Een minimale ingreep om fietsers te faciliteren is het voorzien van fietssuggestiestroken. De fietser krijgt dan wel geen absolute voorrang maar krijgt wel een duidelijke plaats in het verkeer. Het parkeren verhoogd uitvoeren t.o.v. de rijweg geeft een smaller straatbeeld, wat het verkeer zal afremmen.



Figuur: Beeld van de nieuwe inrichting van de Zandvoordestraat, met toevoeging van fietssuggestiestroken



## AMBITIE 4

### INZETTEN OP DUURZAME MOBILITEIT

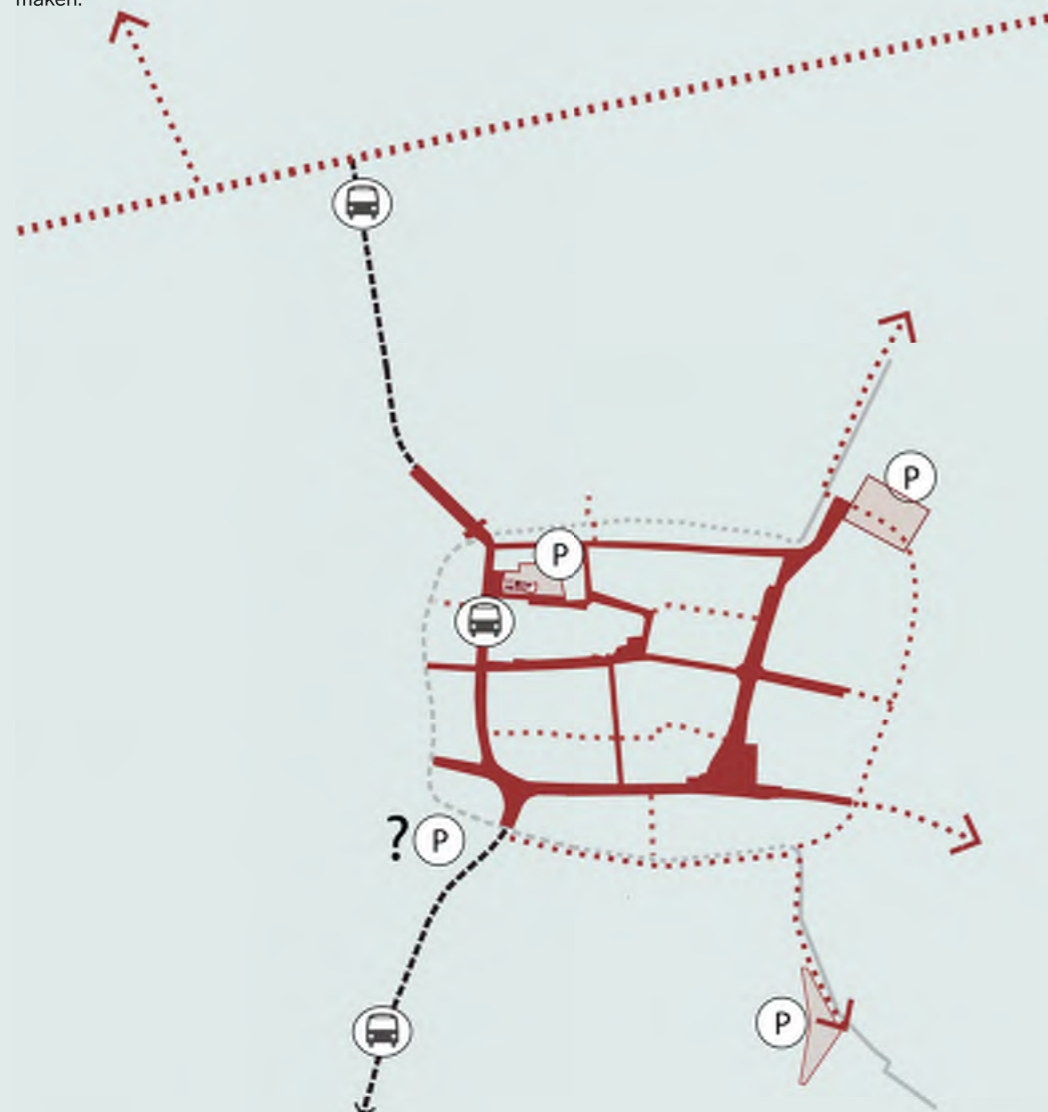
Vandaag wordt het publiek domein sterk gedomineerd door de auto, met een ruim parkeeraanbod in 't Steedje. Het (zware) verkeer langs de gewestweg (Hoogstraat-Marktstraat) zorgt voor onveilige situaties.

Met de volgende strategieën willen we inzetten op duurzame mobiliteit in het centrum:

- 't Steedje wordt integraal ingericht als Zone 30. Een inrichting als doortocht vertraagt het verkeer en zorgt voor een afradend effect voor doorgaand verkeer.

- Door en rond 't Steedje worden veilige fietsassen uitgebouwd. Langs de route van de oude walgracht, en doorheen het binnengebied van het oostelijk bouwblok. De inrichting van alle centrumstraten gebeurt op maat van het langzaam verkeer.
- Aan de rand van het kerkpark wordt een mobipunt uitgebouwd in de nabijheid van het stadhuis. De bushalte wordt een echte overstaptelek, een zogenaamd Hoppinpunt<sup>1</sup>, uitgerust met informatiedragers, parkeerplaatsen voor personen met een beperking, fietsstalling, laadpunten, deelauto's,...(Een deel van) het parkeren wordt geclusterd in centrumparkings. Deze parkings kunnen ingezet worden voor bezoekers van evenementen, stalling van de tweede wagen van bewoners,... Op die manier komt ruimte vrij in 't Steedje voor verblijf, met bankjes, terrassen en groen.

<sup>1</sup> Een Hoppinpunt is een vervoersknooppunt waar parkeermogelijkheden voor verschillende personenwagens en fietsen ter beschikking zijn of verschillende vervoermogelijkheden (trein, bus, deelfiets, ...) kunnen aangeboden worden door middel van onder meer deelsystemen, waardoor reizigers met het geschikte vervoermiddel een verplaatsing kunnen maken.



### STRATEGIE 1

#### UITBOUW NETWERK LANGZAAM VERKEER ROND FIETSVRIENDELIJK STEEDJE



Markt in Monheim Am Rhein, Planergruppe Overhausen

### STRATEGIE 2

#### ZONE 30 IN 'T STEEDJE/ WEREN DOORGAAND VERKEER



Markt in Monheim Am Rhein, Planergruppe Overhausen

### STRATEGIE 3

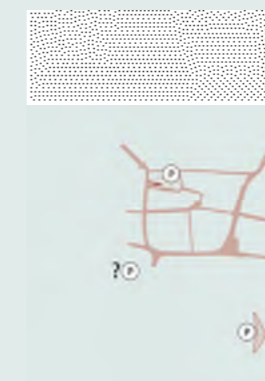
#### MOBIPUNT AAN STADHUIS EN KERKPARK



Mobipunt, Deinze

### STRATEGIE 4

#### PARKEREN BEZOEKERS AAN DE RAND VAN 'T STEEDJE



Randparking Maria Hendrikapark



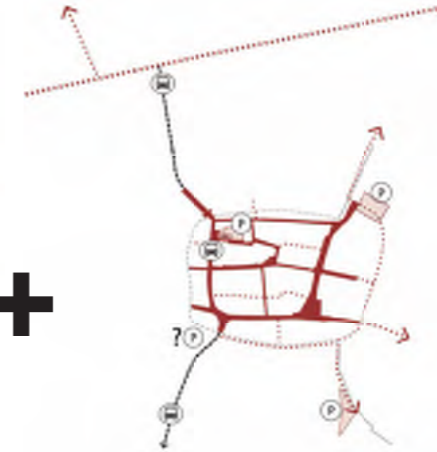
Rijke geschiedenis Oudenburg valoriseren



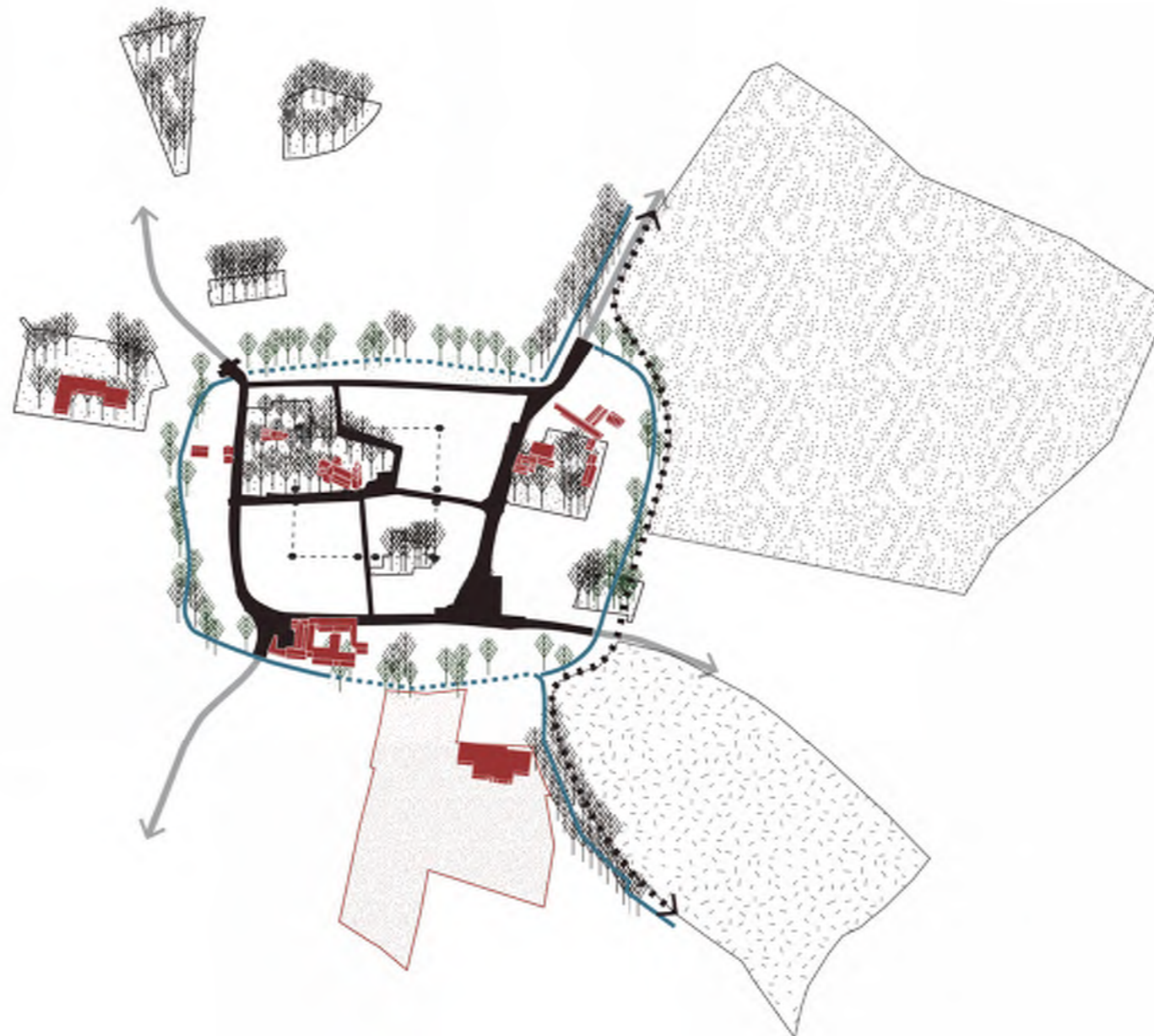
't Steedje als compacte kern met geclusterde voorzieningen



Uitbouw gelaagd groenblauw netwerk



Inzetten op duurzame mobiliteit



Visie totaalbeeld 't Steedje

# 3. ONTWERPEND ONDERZOEK STRATEGISCHE SITES

Een aantal strategische sites in het centrum komen op korte(re) termijn in aanmerking voor ontwikkeling. Het zijn bouwstenen waarmee we de toekomstvisie voor 't Steedje concreet vormgeven: het Kerkpark, het Abdijpark, site Vanderheyde, het Karpelhof, de Zuidpoort, en enkele binnengebieden.

Maatschappelijke programma's krijgen er een plek, in gebouwen, in de publieke ruimte en in het samenbrengen van mensen. Ook private ontwikkelingen zullen ingezet worden om strategische doelen van de stad waar te maken: verdichting van het centrumweefsel, publieke doorsteken, opwaardering van het publiek domein, het clusteren van parkeren, integreren van publieksgerichte functies,...

Figuur: Overzichtsbeeld maquette 't Steedje



## 3.1 Kerkpark

### EEN OPEN EN ACTIEF KERKPARK

De ambitie is om het kerkpark beter toegankelijk te maken en te 'activeren'. Volgende ingrepen worden daarom voorzien:

- De Kerkstraat en Mariastraat worden georganiseerd met enkele rijrichting om de verkeersstromen te beperken. Tegelijk ontstaat aan de toegang van de kerk een autovrije pleinruimte.
- De randen van het park worden geopend, waarbij de gesloten hagen en het hekwerk (plaatselijk) worden verwijderd, met uitzondering van de pilasters. De laagste kruinen worden om dezelfde reden opgesnoeid. De omgevende straten worden ingericht als erfstraat met een vlak profiel en worden uitlopers van het park.
- Een aantal nieuwe paden laten de parkruimte optimaal aansluiten op de omgeving ter hoogte van de Castellumstraat en het Hoppinpunt.
- De historische Castellum-muur krijgt een structurerende betekenis in het park als langgerekt zitelement. De huidige helling wordt uitgevlakt, zodat tegen de muur een wadi ontstaat. Kinderen kunnen via stapstenen over het water. 's Avonds wordt de Castellum-muur opgelicht via een ledstrip.
- De vroegere pastorie krijgt opnieuw betekenis als horeca-functie. Terrassen vormen de overgangszone naar het park, dat wordt ingericht met speelruimtes en een beeldentuin.
- Het parkeren wordt voorzien achter de gebouwen van de politie in de Weststraat. Zo komt ruimte vrij voor een mogelijke uitbreiding van het park achter het stadhuis. De garages worden afgeschermd door nieuw aangeplante fruitbomen.

### ADMINISTRATIEVE CLUSTER IN HET KERKPARK

Het stadhuis wordt na de reorganisatie van de stadsdiensten – meer nog dan vandaag – de plek voor dialoog tussen het bestuur / de stad(sdiensten) en de bevolking. De locatie aan het Limburg an der Lahnpark vormt hiervoor het perfecte kader, als groen hart van de stad.





Figuur: Beeld van de nieuwe inrichting van de Kapellestraat, in aansluiting op het kerkpark met beeldentuin

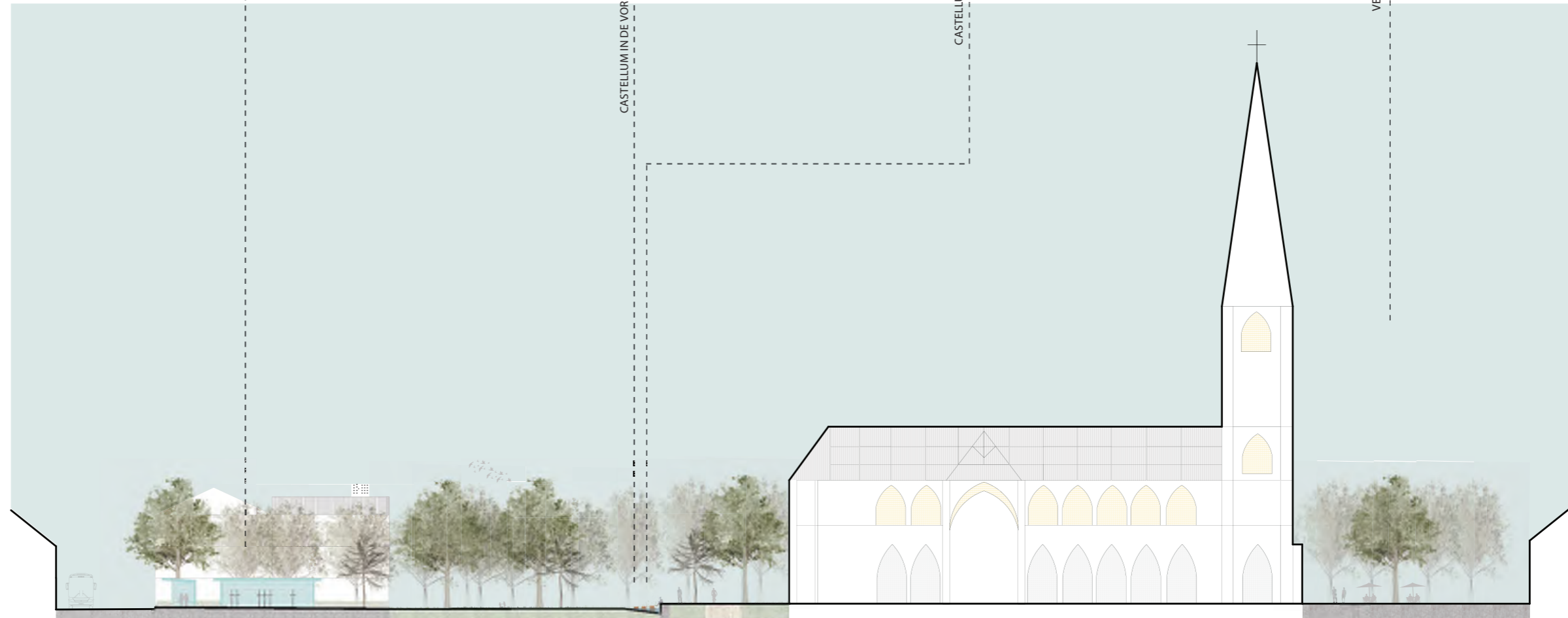


MOBIPUNT

CASTELLUM IN DE VORM VAN EEN WADIEN

CASTELLUM ALS LICHELEMENT

VERKEERSVRIJ VOORPLEIN



Figuur: langse snede door kerkpark met zicht op mobipunt



SPEELHEUVELS



BEELDENTUIN



Figuur: dwarse snede door kerkpark





Figuur: Maquette Kerkpark

## 3.2 ABDIJSITE

### CULTUURCLUSTER

De Abdijsite heeft een grote historische waarde. Vanuit het bestaande patrimonium en de aanwezige functies vormt de Abdijsite de uitgelezen plek voor de uitbouw van de cultuurcluster van de stad.

- Het Romeins museum (RAM) en het cultuurcomplex Ipso Facto zijn hier al langer een vaste waarde. De Abdijhoeve zelf wordt gerestaureerd en krijgt nieuwe functies waaronder een ontbijthuis, sfeerbistro, koetshuis, ceremoniezaal. De feestzaal wordt opgewaardeerd. Aansluitend op het Ipso Facto krijgen ook een nieuwe bibliotheek en de Harmonie hier een plek. Synergie tussen deze functies maakt een optimale inzet van middelen mogelijk. De bibliotheek wordt transparant uitgewerkt zodat de beleving van de historische tuinmuur blijft gegarandeerd.
- De gebouwen ten noorden van de Abdijhoeve worden ingevuld als notariaat in de dwarse vleugel en een economische en/of recreatieve invulling met maatschappelijke meerwaarde in een nieuw volume (t.h.v. het vroegere hotelzwembad).

De mix aan functies maakt de site een levendige plek.

### CENTRUMPARKING

Aan de noordrand van de Abdij wordt een belangrijke centrumparking uitgebouwd. Hier is er standaard plaats voor 68 auto's. Bij evenementen wordt de voorruimte aan

de Abdij gebruikt als overloopparking, met een extra aanbod van 32 parkeerplaatsen. Een parkeerstudie zal het vereiste aantal parkeerplaatsen op de centrumparking objectiveren.

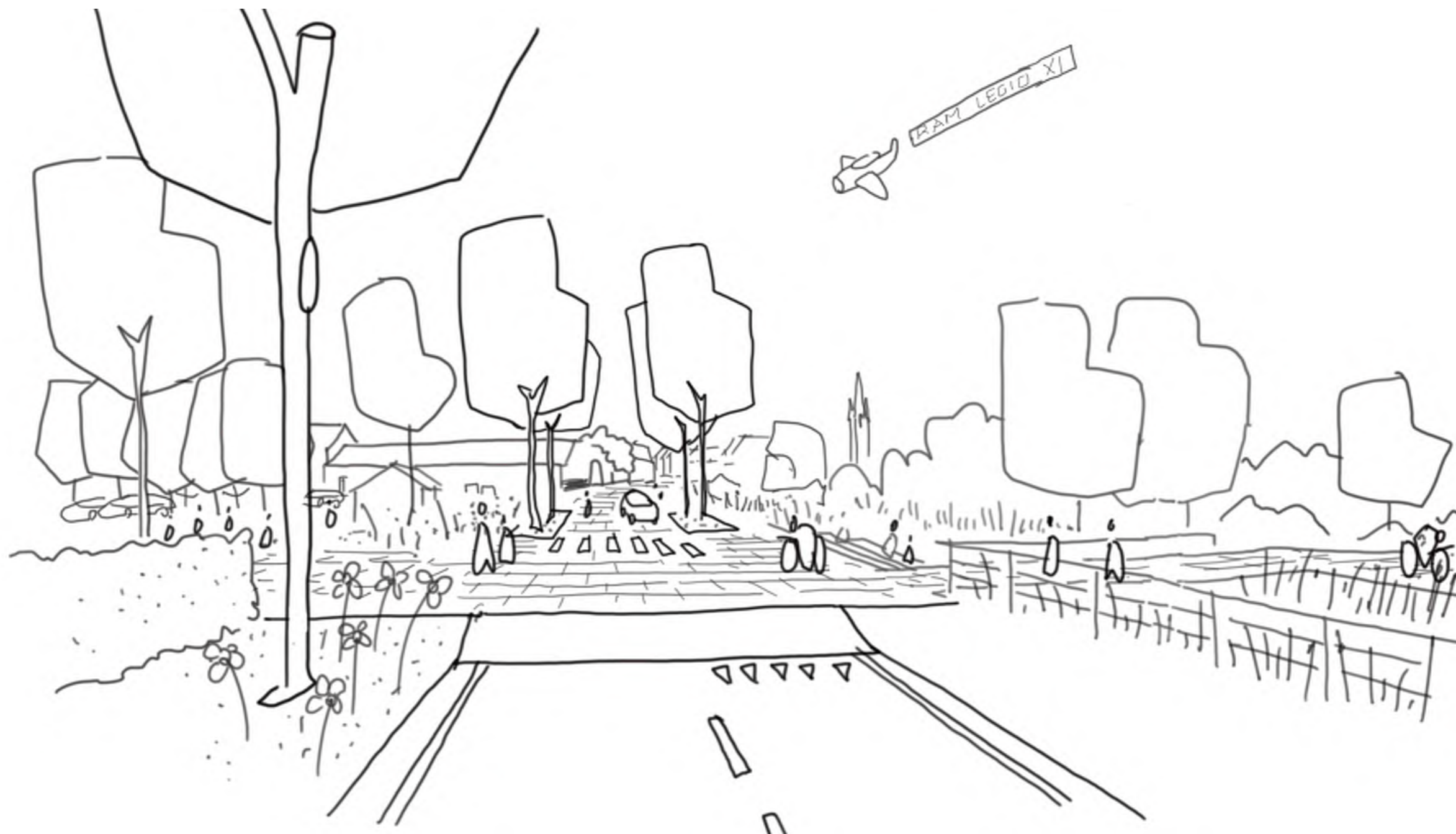
Eens voorbij deze parking, vertraagt het verkeer in de Stationsstraat en Marktstraat door de inrichting als doortocht, met aandacht voor verblijfskwaliteit en oversteekbaarheid.

### PARK MET HISTORISCH KARAKTER

De Abdijsite wordt als een coherent geheel ontwikkeld, zonder de eigenheid van de verschillende deelruimtes uit het oog te verliezen.

- Het Abtspark – de parkruimte aan de Marktstraat en Abdijlaan – wordt via kleinschalige openingen in de tuinen gelinkt aan de Abdijsite zelf. Een nieuw pad voor fietsers en voetgangers rijgt de verschillende deelruimtes aan elkaar en sluit aan op de Groene Wandeling langs de Stedebeek.
- De pleinruimte voor Ipso Facto wordt uitgebreid als voorruimte van de nieuwe bibliotheek en Harmonie.
- De parking aan de Abdijlaan verdwijnt t.v.v. een uitbreiding van het Abdijpark. De evocatie van de historische onderlegger bepaalt de inrichting en beleving van de parkruimte.
- De ruimte ten oosten van de Abdijgebouwen krijgt ook een publiek karakter en sluit aan op de evenementenweide via een voetgangersbrugje.





Figuur: Beeld van de Stationsstraat t.h.v. de centrumparking aan de Abdij en de fietsdoorsteek naar de Groene Wandeling



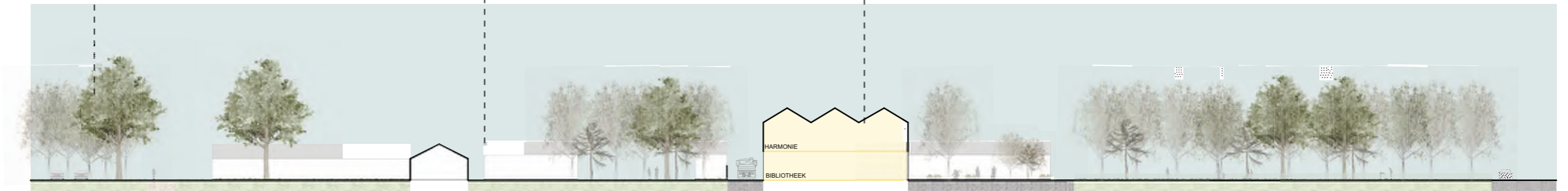
LANDSCHAPPELIJKE GROENPARKING

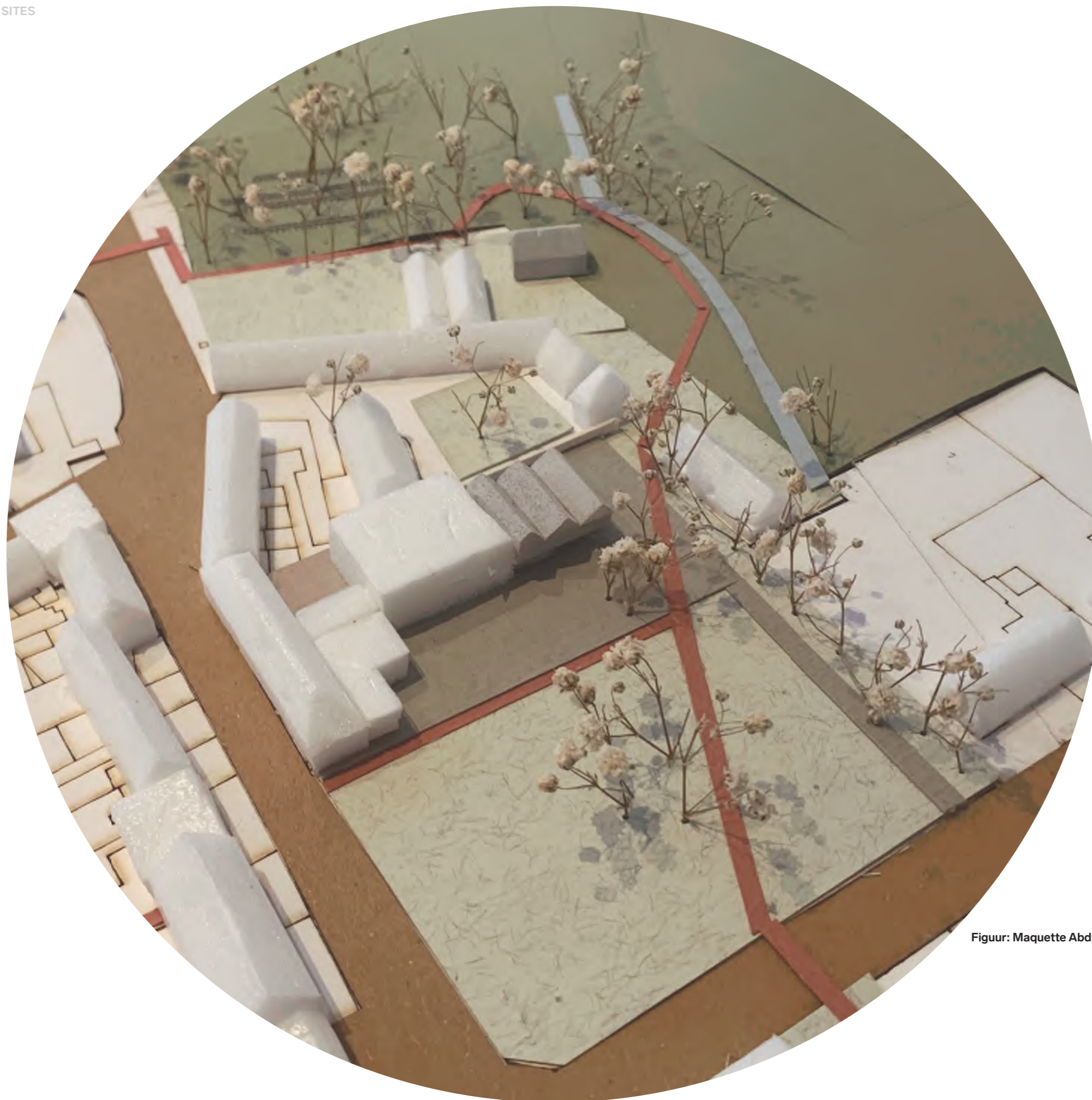


ABDIJHOEVE ALS ERFGOEDELEMENT



TRANSPARANTE BIBLIOTHEEK





Figuur: Maquette Abdijsite

### 3.3 BINNENGEBIED OOST

#### NIEUWE PASSAGE LANGS 'SECRET GARDEN'

In het binnengebied van het oostelijk bouwblok van 't Steedje staan de vroegere loodsen van supermarkt Spegelaere, met ontsluiting naar de Marktstraat, Abdijlaan en Ettelgemsestraat. Het naastgelegen perceel heeft een groen karakter met een spontaan gegroeid bosje en een oude boomgaard. Doordat ook enkele gebouwen langs de Ettelgemsestraat vrijkomen, ontstaat een unieke opportuniteit om het binnengebied op een coherente manier te ontwikkelen, met meerwaarde voor de omgeving.

- Een nieuwe passage voor fietsers en voetgangers, die de Ettelgemsestraat verbindt met het Abtspark, vormt de ruggengraat van de ontwikkeling. Hiermee ontsluiten we een groen, publiek binnengebied dat via een smalle doorsteek ook rechtstreeks toegankelijk wordt vanaf de Markt.
- Het binnengebied krijgt een autovrij karakter. Waardevolle groenelementen blijven behouden. Zo ontstaat een rustplek in het stedelijk weefsel.

#### STEDELIJKE VERDICHTING MET 'DORPS KARAKTER'

Langs de randen wordt de nieuwe bebouwing maximaal ingepast in het straatbeeld langs de Marktstraat en de Ettelgemsestraat. De nieuwe bebouwing in het binnengebied worden bereikbaar via het nieuw aangelegde pad dat de het noorden en het zuiden van de stad verbindt.

- In de sokkel van de bebouwing van de Marktstraat krijgen stedelijke handelsruimtes een plek die de Marktstraat als winkelast verder versterken. Op de bovenverdiepingen zijn appartementen mogelijk binnen het beeld van 't Steedje, dus met behoud van de kleinschalige korrel. Langs het achterliggend pad worden bel-etage woningen voorzien. Het dak van de handelsruimtes wordt ingezet als buitenruimte van deze woningen.
- Dwars op de Ettelgemsestraat krijgen woningen adres langs een steeg die uitgeeft op het groen binnengebied.





MARKTAS ALS DOORTOCHT

MARKTAS ALS HANDELSAPPARAAT

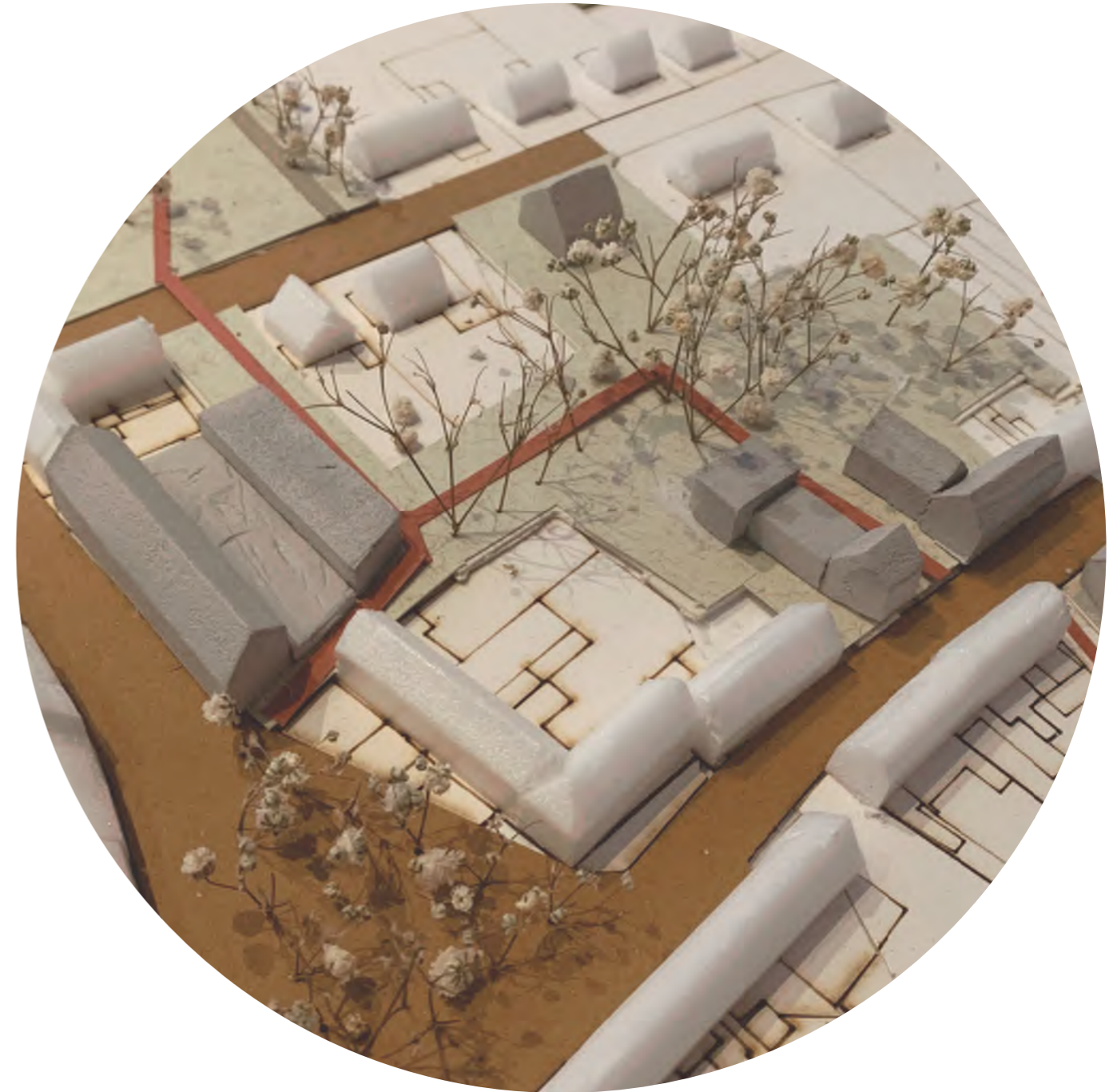
WONEN BOVEN WINKEL MET DAKTUIN



Figuur: Izoom van de snede ter hoogte van de Marktstraat



Figuur: Bestaande boomgaard binnengebied Oost



Figuur: Maquette site binnengebied oost



### 3.4 SITE VANDERHEYDE

#### COMBINATIE VAN WELZIJNSFUNCTIES EN WONEN

De site Vanderheyde wordt herontwikkeld als Welzijnssite met een publieksgericht programma op het gelijkvloers, bv. met een kinderopvang of een sociale kruidenier. Op de bovenverdiepingen worden appartementen voorzien.

- Behoud van het bestaande gebouw Vanderheyde wordt niet weerhouden omwille van de hoge renovatiekost. De bestaande ruimtes zijn niet compatibel met de beoogde functies.
- De invulling van deze site is cruciaal binnen het stedenbouwkundig kader van 't Steedje. Er wordt een voorpleintje voorzien, dat meteen het stedelijk weefsel van 't Steedje markeert. Vanaf hier wordt het publiek domein ingericht met vertraagd verkeer en aandacht voor verblijf. Via de Bekestraat maakt de site ook de link naar de noordzuid passage in het binnengebied van 't Steedje oost. Een veilige oversteek voor fietsers is op deze plek dan ook belangrijk.
- De waardevolle bomen blijven behouden en bepalen de inplanting van het gebouw, met een doorsteek voor zacht verkeer tussen de Bekestraat en WZC Riethove.
- Het nieuwbouwwolume zelf wordt vormgegeven als randafwerking van het bebouwd weefsel van 't Steedje, met aangepaste bouwhoogte en dakvorm.

#### PRODUCTIEF LANDSCHAP AAN WZC RIETHOVE

In de oksel achter het woonzorgcentrum Riethove ligt vandaag een grasveld met beperkt gebruiksnut. Hier zien we mogelijkheden voor de uitbouw van een productief landschap, als knipoog naar de rijke geschiedenis van Oudenburg op vlak van tuinbouw in en rond het stadscentrum.

- De groenruimte wordt ingericht met groentetuinen, een boomgaard, zit- en ontmoetingsplekken. Deze functie zorgt voor interactie tussen de bewoners van het woonzorgcentrum en de buurt. De ouderen hebben vaak nog een gedetailleerde kennis en tips over groentekweek, voor de buurt ligt hiermee gezond korte keten voedsel

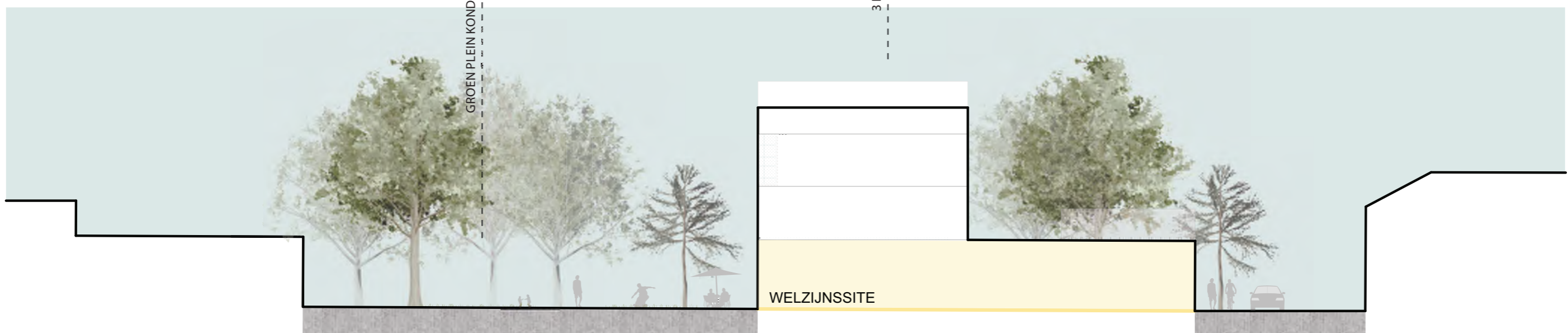
- binnen handbereik.
- Publieke passage via het binnengebied is mogelijk, als verbinding voor zacht verkeer tussen de Ettelgemsestraat en het pad langs de Stedebeek-Millebeek. Alle functionele routes blijven echter op elk moment verzekerd en ook de afsluitbaarheid van het WZC blijft gewaarborgd.





GROEN PLEIN KONDIGT 'T STEEDJE AAN

3 BOUWLAGEN + DAK



Figuur: Dwarse snede



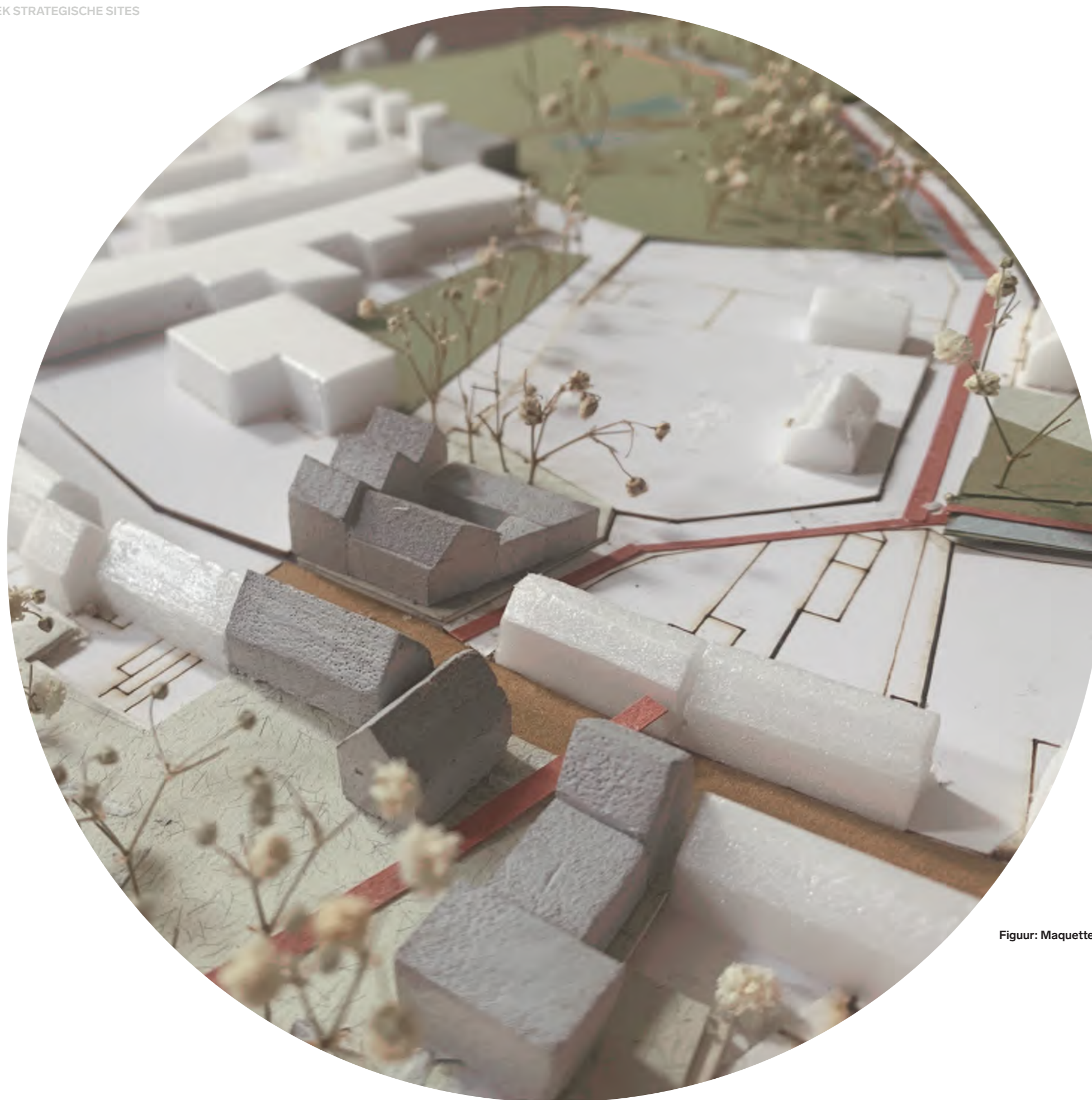
3 BOUWLAGEN + DAK



PRODUCTIEF LANDSCHAP



Figuur: langse snede met zicht op de volkstuinen



Figuur: Maquette site Vanderheyde

### 3.5 KARPELHOF 2.0

De seniorenwoningen in het Karpelhof zijn aan vernieuwing toe. De bungalows (gelijkvloers+dak) hebben een weinig duurzaam grondgebruik en voldoen niet meer aan de huidige energienormen. Op termijn wordt de site in zijn globaliteit aangepakt, in eerste instantie wordt er ruimte gevonden voor het Welzijnshuis. Telkens worden bestaande (waardevolle) bomen sturend voor de ontwikkeling.

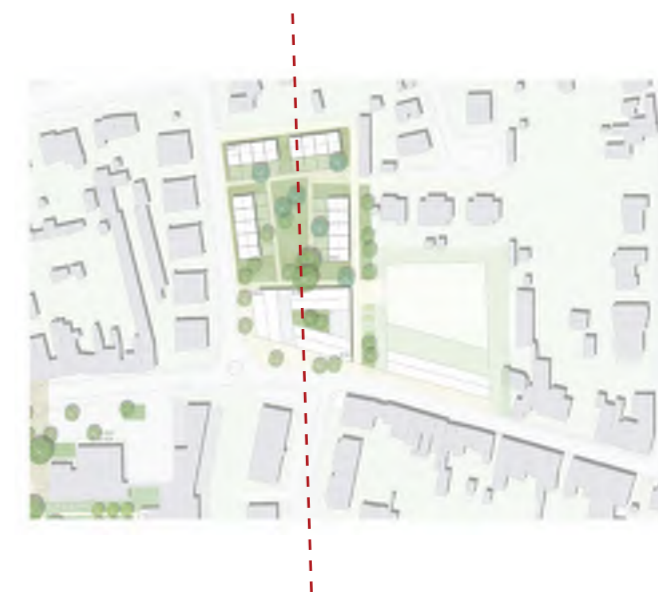
#### SENIORENFLATS IN HET PARK

De herontwikkeling van de rest van de site creëert een 'Karpelhof 2.0'. Vanuit de insteek duurzaam grondgebruik gaan we voor een kleinere footprint en compactere gebouwen. De gebouwen blijven geclusterd en geven allen uit op een groene centrale parkruimte, waar ontmoeting in alle rust mogelijk wordt. De bediening door gemotoriseerd verkeer (levering, personen afzetten) gebeurt van achterin, langs de perceelsrand.

#### NIEUWE KANTOREN VOOR HET WELZIJNSHUIS

Op de hoek van de Karpelhofstraat en Ettelgemsestraat krijgt het Welzijnshuis adres. De sokkel van het gebouw biedt voldoende ruimte voor kwalitatieve kantoren die uitkijken naar de straatzijde en het groen van het Karpelhof. De bebouwing tracht structuur te geven aan een gevarieerde context. Bij invulling van de naastgelegen site wordt de continuïteit van het straatbeeld in de Ettelgemsestraat vooropgesteld, al dan niet met achteruitgeschoven bouwlijn.





BEEIJNHOFTYPOLOGIE



Figuur: langse snede site Karpelhof 2.0



Figuur: Maquette site Karpelhof 2.0

### 3.6 ZUIDELIJKE RAND

Een gedeelde benadering is aangewezen voor verschillende projectzones langs de zuidelijke rand, nl. site de Zuidpoort, de scholencluster, private woonprojecten en de sportcluster. Hier wordt de Stedebeek het structurerend element.

#### STEDEBEEK ALS VERBINDEND ELEMENT

De Stedebeek wordt opengelegd tussen de schoolcampus en de Bekestraat, met een rechte oever aan de kant van de private tuinen en een zachte oever aan de kant van de sportcluster. Zo ontstaat meer ruimte voor water en de uitbouw van een ecologische groenstructuur. Het Gouden Helmpad wordt ingebed in een parkstructuur die aansluit op de sportcluster. Het fietspad langs de Stedebeek sluit enerzijds aan op de Bekestraat en het pad ter hoogte van de westelijke walgracht maar anderzijds ook op het centrumweefsel via enkele doorsteken in de dwarsrichting rond de Hoogstraat en de sportcluster.

De sportcluster wordt groener aangekleed zodat die wordt omgedoopt tot 'sportpark', toegankelijk voor een breder (ook niet sportend) publiek.

#### WONEN IN HET GROEN

De groenblauwe structuur vormt de ruggengraat voor de zuidelijke rand van Oudenburg, waar ook een aantal nieuwe gebouwen worden voorzien. De woningen krijgen adres aan het park, terwijl de mobiliteit aan de achterzijde wordt georganiseerd, met geclusterde of ondergrondse parkeerruimtes.

#### HERONTWIKKELING ZUIDPOORT

Naast de nieuwbouw op de schoolsite wordt ook een herontwikkeling van de Zuidpoort vooropgesteld. De oostelijke vleugel (rug aan rug met de muziekschool) blijft behouden, met de zongerichte pleinruimte ervoor. J.O.C. 't Scharnier wordt opgewaardeerd. Aan de zuidelijke kant wordt een nieuwe gebouwvleugel voorzien met publieksgerichte voorzieningen op het gelijkvloers en wonen op verdieping. De ruimte langs het Stedebeekpad wordt breder, waardoor een groene inrichting mogelijk wordt.





# PAD LANGS STEDEBEEK



Figuur: Beeld van de opengelegde Stedebek met fietspad en groenruimte t.h.v. het Gouden Helmpad



Figuur: snede door woonontwikkeling gekoppeld aan de Stedebeek



SUBRIELE RENOVATIE



Figuur: Snede door Zuidpoort



Figuur: Maquette zuidelijke rand



Figuur: MaquetteW Zuidpoort

### 3.7 OVERZICHT







## 4. IMPLEMENTATIE

De opmaak van de visie voor 't Steedje vormde een essentiële eerste stap, maar hiermee zijn we er nog niet. Om tot een effectieve realisatie van het masterplan te komen wordt de uitwerking van een stevige ontwikkelingsstrategie onontbeerlijk, geconcretiseerd in een actieplan. Dit is in essentie 'huiswerk' voor het bestuur, gevoed door inzichten vanuit de diensten van de stad. In wat volgt geven we alvast een aanzet, als startpunt van de discussie.

## 4.1 Ontwikkelingsstrategie

We sommen indicatief enkele tools op die de stad kan aangrijpen om de ontwikkeling van 't Steedje vanuit een actief beleid aan te sturen. De ontwikkelingsstrategie krijgt vorm in vier thema's, nl. communicatie en placemaking, ruimtelijke bemiddeling, herinrichting publiek domein en de uitwerking van het juridisch kader.

### COMMUNICATIE EN PLACEMAKING<sup>1</sup>

Doorheen het ontwerpproces zijn zowel de stadsdiensten als bewoners bevroegd. Via een infomarkt is de bevolking een eerste keer geïnformeerd van de resultaten van de masterplanstudie. Het lijkt zinvol het verhaal over 't Steedje verder te communiceren, bv. via het stedelijk informatieblad (Oudenburg Stadsmagazine), met een enthousiasmerend artikel en een link naar de website van de stad waar ook de eindnota kan gedownload worden. Daarnaast suggereren we om de ontwikkelingen van het (meerjaren)project voor 't Steedje op regelmatige basis kenbaar te maken aan een breed publiek via dezelfde kanalen, bv. via een vaste stek op de webpagina van de stad.

Informatief én plezierig, het kan volgens ons ook samengaan. Door jaarlijks 'Steedjesfeesten' te organiseren (bv. in het kerkpark) zou het bestuur de mensen van het stadscentrum in een aangename context kunnen samenbrengen tijdens een evenement met een drankje en een hapje. Tegelijk wordt de bewustmaking over de bijzondere identiteit en geschiedenis van 't Steedje verder versterkt.

Daarnaast kunnen verschillende plekken binnen het stadscentrum geactiveerd worden door tijdelijk gebruik of tijdelijke inrichting. Zo kan de stad bv. inzetten op activatie van het kerkpark door een tijdelijke kunsttentoonstelling (beelden?), of bankjes langs het Gouden Helmpad, een loopwedstrijd langs het Stedebeekpad, volkstuintjes aan het WTC Riethove,... Ook mobiliteitsopties kunnen getest worden via tijdelijke inrichting, bv. het 'knippen' van het verkeer t.h.v. het voorpleintje aan de kerk (zomermaanden of in weekends?)

<sup>1</sup> Placemaking is gericht op het geven van meer gebruikswaarde aan plekken in de openbare ruimte in sterke samenpraak met de gebruikers ervan

of het verkeersvrij maken van de Markt t.v.v. een evenement of terrassen. Enige duiding bij deze ingrepen is zinvol ter bevordering van de dialoog en de keuze van bewoners voor of tegen de ingreep.

Op de sites waar al actief plannen worden ontwikkeld (Steedje oost) kan al tijdens de projectvorming gewerkt worden aan placemaking door tijdelijk gebruik. De stad kan de tijdelijke invulling aansturen vanuit wensen van de buurt: een informele ontmoetingsplek in het groen, een overdekte speelruimte in een leegstaande hal (Spegelaere, voormalige supermarkt Steedje oost), een (pop-up) cafeetje in een leegstaand pand,... We verwijzen naar een vergelijkbare situatie op de Standaert-site in Ledeberg, een plek die door tijdelijk gebruik betekenis heeft gekregen voor de buurt. Het (succes van het) tijdelijk gebruik van de site heeft de weerhouden functies in de definitieve plannen mee bepaald.

### RUIMTELIJKE BEMIDDELING

Er wordt aanbevolen een 'projectregisseur' te benoemen, waarmee iemand binnen de stadsdiensten de verantwoordelijkheid krijgt om de dirigent van het planproces te worden. De projectregisseur brengt partijen samen voor dialoog en bewaakt steeds de krijtlijnen die zijn uitgezet in het masterplan.

Hoe dan ook is doorgedreven dialoog vereist om de realisatie van het masterplan te faciliteren, zowel bottom up, als top down. Zo is er verdere verfijning vereist van de reeds geïnitieerde (en toekomstige) private projecten. Deze worden de komende periode verder verfijnd: functies worden bepaald, net als de volumetrie, de ontsluiting, de beeldkwaliteit,... Aanhoudende dialoog is vereist om tot een gedragen project te komen, dat bij voorkeur ook de noodzakelijke stedenbouwkundige lasten vervult. Het uitgangspunt is een gebalanceerde inbreng van middelen die leiden tot een win-win situatie.

Daarnaast activeert de stad (middels de projectregisseur) ook de samenwerking en dialoog met andere overheden. Voor ingrepen op de gewestweg is de inbreng en goedkeuring



Figuur: Feest Sluispark Leuven



Figuur: Tijdelijk gebruik O666 Oostende



van AWV (Agentschap Wegen en Verkeer) onontbeerlijk. De Provincie staat in voor de ontwikkeling van fietsroutes en waterwegen.

Tenslotte is ook bijkomend studiewerk voor de stad Oudenburg zelf aan de orde. Bijkomend onderzoek is nodig op vlak van mobiliteit, parkeren en beeldkwaliteit van 't Steedje. De projectregisseur coördineert deze studies, stuurt ze mee aan en zorgt voor coherentie in de planvorming. Voor de sites in beheer van de stad kunnen daarnaast PPS-trajecten opgestart worden.

#### TRANSFORMATIE VIA HERINRICHTING PUBLIEK DOMEIN

Tijdelijke inrichting maakt experiment mogelijk. Maar uiteindelijk is de effectieve herinrichting van het publiek domein wellicht het krachtigste instrument dat de stad in handen heeft om de transformatie in 't Steedje op gang te trekken. De inzet is om vanuit een geïntegreerd langetermijnplan een coherente en herkenbare beeldkwaliteit voor 't Steedje te introduceren. Via gerichte ingrepen wordt het ambitieuze toekomstplan voor 't Steedje stap voor stap concreter, met de uitbouw van het fietsnetwerk, een klimaatbestendige groenstructuur, geclusterd parkeren, meer ruimte voor verblijf,...

Noodzakelijke rioleringswerken sturen de vernieuwing automatisch aan. De beeldtaal en materialisatie op basis van het beeldkwaliteitsplan dienen doorheen de tijd continu aangehouden te worden, zodat stap voor stap een coherent beeld ontstaat van 't Steedje.

#### UITWERKING JURIDISCH KADER

Het valt te overwegen om het masterplan voor 't Steedje te laten valideren als een zgn. 'BGO', of Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling. Hiermee geeft het stadsbestuur duidelijk te kennen dat het achter de algemene visie staat, en werk wil maken van de vernieuwing van het stadscentrum. Op basis van een vastgesteld BGO wordt de visie sturend bij de beoordeling van vergunningen. De procedure is hoe dan ook sneller dan die van een RUP, maar minder sluitend.

Wellicht is verdere juridische verankering

via de opmaak van een of meerdere RUP's (Ruimtelijke Uitvoeringsplannen) noodzakelijk, ongeacht de keuze al dan niet voor een BGO. Enkel zo wordt de toekomstvisie effectief juridisch sluitend verankerd. Het RUP legt alle ontwikkelingsmogelijkheden inzake densiteit (V/T), maximale bouwhoogtes, functionele invulling,... binnen 't Steedje vast.

## 4.2 Actieplan

Het doel is tegen 2030 het beeld van 't Steedje bij te sturen conform de visie van het masterplan. Hiervoor maakt het bestuur in overleg met de stadsdiensten een tijdslijn op voor de beoogde acties tot het einde van de legislatuur (tot 2024). Ook de ambities voor de volgende legislatuur worden benoemd. Ze vormen een solide basis voor het verkiezingsprogramma en de toekomstige bestuursovereenkomst.

We sommen hierna de belangrijkste topics op die in het actieplan aan bod kunnen komen. Ze zijn vooralsnog niet gerangschikt, noch chronologisch noch in volgorde van belang.

- Parkeren is een hot topic in Oudenburg, zo mag blijken uit (geanimeerde) gesprekken met het bestuur en bewoners. De wens om dichtbij te parkeren, maakt het zien van de meerwaarde van een autoluw(er) stadscentrum moeilijk. Om de discussie te objectiveren is de opmaak van een parkeerstudie onontbeerlijk. Hierbij wordt het parkeeraanbod gespiegeld aan de actuele parkeervraag, met onderscheid van weekend- en weekdagen. De bezettingsgraad van de huidige parkings wordt per straat en plein in 't Steedje in beeld gebracht. Hierbij is het essentieel ook inzicht te verwerven in lang- en kortparkeren, bv. via registratie van de nummerplaat.
- Uitwerken afsprakenkader publiek gebruik parking Spegelaere
- Beeldkwaliteitsplan 't Steedje: bepalen 'regels' beeldtaal van zowel publiek domein (materialisatie, groeninrichting, visualiseren historische onderlaag) als bebouwing

(dakvorm, materialisatie, kleinschalig stedelijk weefsel)

- Quick-wins in het kerkpark: wegnemen struiken en hekwerk aan de randen, beeldentuin, speeltoestellen of spelprykkels
- Opmaak streefbeeld doortocht gewestweg, i.s.m. AWV-MOW (Mobiliteit en Openbare Werken)
- Invoeren zone 30 binnen de perimeter van 't Steedje. Logica van afbakening 't Steedje benoemen in communicatie om het mentaal bewustzijn te versterken
- Realisatie fietssuggestiestroken in Zandvoordestraat
- Realisatie parking op de site van de wijkpolitie, gekoppeld aan inrichting huidige parking aan stadhuis als groenruimte
- Tijdelijke inrichting publiek domein: afsluiten kerkpleintje
- Herinrichting publiek domein i.f.v. rioleringswerken (bv. Kapellestraat)
- Uitbouw mobipunt met deelfaciliteiten
- Inrichtingsstudie (en opmaak RUP) voor centrumparking Abdijsite, inclusief fietspad en veilige oversteek fietsroute t.h.v. Stationsstraat
- Inrichting productieve tuinen (volkstuinten, boomgaard) op terrein WZC Riethove
- Actieve onderhandeling met private initiatiefnemers wordt opgestart voor de projecten Steedje oost en zuidelijke rand / uitnodiging tot samenwerking
- Overleg mogelijkheden uitbouw (tijdelijke) (fiets)doorsteek via bouwblok 't Steedje oost. Onderzoek haalbaarheid tijdelijk invulling hallen?
- Onderzoek naar de herbestemming van de pastorie
- PPS-project Welzijnssite en Welzijnshuis op Karpelhof
- Uitwerking architectuurproject bibliotheek en Harmonie op Abdijsite, al dan niet

gekoppeld aan PPS-project Zuidpoort (woonprogramma en publiek programma). Uitbreiding / aanpassing parkruimte Abdijpark samen met architectuurproject

- Aftoetsing naar de noodzaak van nieuwe RUP-ontwikkelingen rond de kleinschalige korrel en woningbestand van 't Steedje.
- Uitwerking PPS-project Welzijnssite en Welzijnshuis op Karpelhof
- Openwerken historische wal t.h.v. Gouden Helmpad, i.s.m. de Provincie
- ...



# ADDENDUM 1

## Nota m.b.t. de ontwikkeling van de site ten zuiden van site Vanderheyde

Het Masterplan Centrum Oudenburg brengt de ontwikkelingspotenties van het 't Steedje in beeld. Hierbij ligt de nadruk op strategisch gekozen sites die op korte(re) termijn een collectieve meerwaarde (publieke doorsteken, versterken van het groenblauw netwerk, publieksgerichte functies,...) kunnen bieden, zowel op private als op publieke gronden.

Aan de rand van het plangebied zijn er nog (buitengebied)sites te vinden waarbij een toekomstige ontwikkeling misschien niet als vanzelfsprekend die meerwaarde realiseert, maar waar de beoogde collectieve meerwaarde op langere termijn in een afgeleide benutting wel degelijk te vinden is.

Vanuit deze benadering werden ook over de gronden ten zuiden van de site Vander Heyde gesprekken gevoerd tussen het projectteam, het stadsbestuur en de betrokken private partijen. Deze gronden vallen buiten de scope van de studie. Evenwel worden de resultaten van gevoerde gesprekken tussen het stadsbestuur en de betrokken private partijen hierbij weergegeven, ook omdat de locatie ruimtelijk aansluit op één van de strategische sites.

De gronden ten zuiden van het Woonzorgcentrum, begrensd door het Woonzorgcentrum, door de sociale woonsite van De Mandel, de doorgang naar de Bellerochewijk en de groene zone van het Elzenbroek blijft behouden (zoals opgenomen in dit Masterplan, blz. 30) om in de toekomst een functie binnen de zorgcluster van de stad te vervullen. Met ruimte voor faciliteiten voor, bijvoorbeeld, de MUG-heli en - onmiddellijk aansluitend bij de zone naast de Bellerochewijk - ook voor wonen voor mensen die extra zorgondersteuning nodig hebben. En dit al dan niet in een publieke of private ontwikkeling.

Het is de uitdrukkelijke ambitie van de betrokken private partijen om het bestaande bos langsheen de Stedebeek zuit te breiden door het bebossen van een deel van de huidige

weidegronden. Zo wordt de groene-blauwe functie van de Elzenbroeksite met de beide wadi's en de zowel functionele als recreatieve fiets- en wandelverbinding in het valleigebied van de Stedebeek verder landschappelijk versterkt.

Verder wordt uitdrukkelijk de keuze gemaakt om het open en groene karakter van de omgeving te behouden en met een invulling van grondgebonden ééngezinswoningen de aansluiting te maken vanuit een groene landelijke omgeving van weide en bos richting het 't Steedje en de site Vander Heyde in het bijzonder.

Het voorstel is om deze gronden te ontwikkelen als woonzone, waarbij de overgang wordt gemaakt van het open en agrarische landschap van de Stedebeek-Millebeek, de Elzenbroekzone en het bosgebied naar een zone voor residentiële bewoning.

Startend met een open eengezinswoning, ten zuiden van de reeds ingeplante woning, en zo verder richting site Vander Heyde, met percelen voor open of halfopen bebouwing. Waarbij zo op de gronden onmiddellijk aansluitend bij de site Vander Heyde wordt gezorgd voor een verantwoorde verdichting en dus benutting van de woonmogelijkheden. Hier komen open of halfopen wooneenheden in beeld, met private tuinen en steeds met respect voor het open en groene karakter van de zone. In deze zone zijn woningen met maximaal twee bouwlagen en een dak de norm.

Daarbij valt onmiddellijk ten zuiden en direct grenzend aan de site Vander Heyde mogelijks, naast de te ontwikkelen ontsluiting voor bewoners, ook een beperkte zachte ontsluiting en verbinding tussen Bekestraat en de zorgsite van het Lokaal Dienstencentrum en het Woonzorgcentrum te ontwikkelen.

De planfiguur hiernaast illustreert de ontwikkelde schets van planvorming en de principes van uitwerking die gedragen worden door het stadsbestuur en de betrokken private partners.



## ADDENDUM 2

### Nota m.b.t. de ontwikkeling van de site binnengebied Oost

*Het Masterplan Centrum Oudenburg brengt de ontwikkelingspotenties van het 't Steedje in beeld. Hierbij ligt de nadruk op strategisch gekozen sites die op korte(re) termijn een collectieve meerwaarde (publieke doorsteken, versterken van het groenblauw netwerk, publieksgerichte functies,...) kunnen bieden, zowel op private als op publieke gronden.*

*In de kern van het plangebied bevindt zich het 'Binnengebied Oost'. Zoals gesteld op pagina 38 van het Masterplan staan in het binnengebied van het oostelijk bouwblok van 't Steedje de vroegere loodsen van supermarkt Spegelaere, met ontsluiting naar de Marktstraat, Abdijlaan en Ettelgemsestraat. Het naastgelegen perceel heeft een groen karakter met een spontaan gegroeid bosje en een oude boomgaard. Doordat ook enkele gebouwen langs de Ettelgemsestraat ontwikkelingsmogelijkheden hebben, ontstaat een unieke opportuniteit om het binnengebied op een coherente manier te ontwikkelen, met meerwaarde voor de omgeving.*

*Er bestaat geen twijfel over het gegeven dat eender welk project binnen het plangebied het meeste kans op slagen heeft als die gedragen wordt door de private eigenaars binnen het gebied en er perspectief geboden wordt. Hierdoor wordt de voorkeur gegeven om via dialoog tot een consensus te komen. Vanuit het gemeenschappelijk standpunt dat het gebied heel wat potentieel vertoond ging het stadsbestuur in gesprek met de private partijen ARSU-Van Litsenborg, samen eigenaar van meer dan 10.000m<sup>2</sup> binnen het plangebied. De basis van deze gesprekken waren het ontwerp van het studie bureau en een eigen ontwerp van de private partijen opgemaakt door Artec+.*

*Uit de gesprekken met de private eigenaars ARSU-Van Litsenborg en hun eigen planvoorstel komen enkele waardevolle elementen die als aanvulling op pagina 38 van het Masterplan kunnen meegenomen worden in het verdere planproces. Echter zijn de*

*prioritaire principes van zowel het studie bureau Buur, het stadsbestuur als de private eigenaars gelijk, zijnde: wonen in een nieuwe groene long in het centrum van de stad met zachte mobiliteit waarbij aan de buitenzijde van het gebied handel of horeca op het gelijkvloers mogelijk kan zijn.*

*Het binnengebied zet in op zachte mobiliteit waarbij de voorkeur gegeven wordt aan doorgangen voor trage weggebruikers. De verschillende doorgangen dienen logisch, veilig en eenvoudig te realiseren zijn met respect voor het eigendomsrecht van de betrokken partijen. Het is de uitdrukkelijke ambitie om parkeren ondergronds te organiseren met slechts 1 toegang voor auto's aan de Ettelgemsestraat, maar met verschillende toegangen voor gebruikers te voet zodat elk deel van het ontworpen binnengebied vlot kan gebruik maken van deze ondergrondse garage, ook de klanten van evt. horeca of handel in het project. Er dient specifieke aandacht geschonken te worden aan de verbindingen voor voetgangers en fietsers, zodat ze met de groene zone de ruggengraat van het ontwerp vormen.*

*Het binnengebied krijgt een duurzaam karakter waarbij waardevolle groenelementen behouden blijven met respect voor de ontstaansgeschiedenis van de stad. Mits het verbinden van het plangebied met de Abdij site (p. 34) en de Welzijnssite (p. 41) worden de historische stadsomwallingen voltooid. In de kern van het plangebied ontstaat een groene long een rustplek in het stedelijk weefsel met openbare, groene ontmoetingsruimtes, een historische boomgaard en voldoende ruimte voor water.*

*Het binnengebied dient een uitgesproken woon- en leef functie te behouden waarbij kwaliteit en leefbaarheid voorop staat. Zoals gesteld in het masterplan krijgen stedelijke handelsruimtes in de sokkel van de bebouwing van de Marktstraat een plek, die de Marktstraat als winkel verder versterken. Op de bovenverdiepingen zijn appartementen mogelijk binnen het beeld van 't Steedje, dus met behoud van de kleinschalige korrel.*

*In het achterliggende gebied, de kern van het 'Binnengebied Oost' dient de mogelijkheid voor flexibele invulling van het gebied behouden*

*te blijven, zo zijn bel-etage woningen, behoud van bestaande bebouwing en beperkte meergezinswoningen slechts enkele van de mogelijkheden om in een verder planproces uit te werken. Hierbij dient aandacht geschonken te worden aan het feit dat bijna alle eenheden in het binnengebied over een eigen tuin beschikken. De private percelen grenzen bijgevolg aan de tuinzones van de burens zodat de algemeen ruime afstanden tot belendende bebouwing gegarandeerd blijven en inkijk vermeden wordt.*