

Oostende, 13 februari 2024

**Aan de Stad Oostende
t.a.v. het college van burgemeester en schepenen**

**Vindictivelaan 1
8400 Oostende**

Beste,

We schrijven u naar aanleiding van het overleg van voorbije donderdagvoormiddag 08.02.2024 over de site van het **voormalig politiekantoor in de Alfons Pieterslaan**.

We appreciëren de geboden mogelijkheid tot overleg nog voor de bewonersvergadering van dezelfde avond.

We hadden wel gehoopt om meer in te kunnen gaan op de belangrijke punten die we aanbrachten in onze brief van 24.01.2024, en daarover met u ook overeenstemming te vinden.

We houden er aan om hierbij de belangrijkste punten van ons overleg samen te vatten.

U heeft bevestigd dat er tot heden nog geen stedenbouwkundig ontwerp onderzoek is gebeurd.

Er is enkel een volumestudie opgemaakt op basis van de benodigde oppervlaktes van de mogelijke toekomstige gebruikers, in twee licht verschillende scenario's. Deze volumestudie is echter gemaakt zonder stedenbouwkundige analyse, visie of toetsing. Zelfs de bestaande aansluitende en omliggende gebouwen met heel wat erfgoed ontbreken op deze tekeningen. Uit de volumestudie blijkt dat wordt gezondigd tegen de 'goede praktijk' van toekomstbestendige stedenbouw: ontpitten, ontharden, lagere densiteit in het bouwblok, de principes van 'soft city', ...

Wij wezen u op de hedendaagse standaarden van goede stadsontwikkeling waar de lokale overheid het voortouw neemt om de visie en vervolgens het ruimtelijk kader te bepalen van een buurt of plek. Dit door de bestaande structuur en problematiek van een wijk in kaart te brengen door mapping en stakeholdersoverleg: de blauwe en groene structuren, de verkeersmodi, de bestaande densiteit en programmatie van de wijk, de morfologie van het stadsweefsel, de verschillende typologieën van het gebouwde, het omliggend erfgoed en waardevolle panden, ...

Pas na deze analyse kan een ruimtelijk kader bepaald worden en vervolgens de haalbaarheid van het beoogde bouwprogramma en bouwvolumes hieraan afgetoetst worden.

U heeft toegelicht dat u intussen wel beslist heeft om het Stadsatelier bij het project te betrekken, dat hierover zeer recent al een eerste contact is geweest met de voorzitter, en dat het ontwerpend onderzoek onder hun hoede zal gebeuren.

U heeft ook aangegeven dat dit ontwerpend onderzoek allicht niet door het Stadsatelier zelf uitgevoerd zal worden, maar dat hiervoor dan een geschikte externe partij aangesteld zal worden.

U heeft bevestigd dat alle stakeholders zullen bevroegd worden. Dus niet enkel de partijen van de raam- en intentieovereenkomst, maar ook de buurtbewoners, handelaars, ... De resultaten hiervan zullen meegenomen worden in het ontwerpend onderzoek.

Wij hebben u gewezen op het belang van een juiste omschrijving van de opdracht van het ontwerpend onderzoek. We menen dat hierover binnen het Stadsatelier zeker kennis en inzicht aanwezig is, en dat ook wij vanuit onze expertise hier waardevol advies kunnen geven.

U heeft ons toegelicht dat het stadsbestuur ervoor opteert om eerst definitief zekerheid te hebben over de goedkeuring van de raam- en intentieovereenkomst door alle partijen vooraleer de volgende stappen worden gezet.

Wij hebben afgesproken dat wij zullen uitgenodigd worden voor een vervolgvergadering van zodra de goedkeuring door alle partijen er is en het Stadsatelier wordt ingeschakeld.

We hebben u toegelicht waarom het volgens ons de foute aanpak is om te wachten met stedenbouwkundig ontwerpmatig onderzoek. Dergelijk onderzoek vraagt een relatief beperkte investering en is net een zeer geschikte aanpak is om te komen tot een onderbouwde en breed gedragen visie voor de ontwikkeling van een plek/buurt. We verwezen naar voorbeelden van andere steden zoals Antwerpen, Gent en Mechelen, die hier bewust wel voor kiezen.

Zoals gezegd blijven onze vragen en bezorgdheden, zoals uiteengezet in onze brief van 24.01.2024, ook na de vergadering even groot.

Uw conclusie uit de volumestudie is dat het "een beetje spant". Voor ons is het overduidelijk dat wat nu op tafel ligt (met de vooropgestelde schaal en combinatie van functies) praktisch onmogelijk kan leiden tot een project dat getuigt van weldoordachte stadsontwikkeling.

In dat opzicht was het toch enigszins geruststellend dat u er tijdens ons overleg (en ook 's avonds tijdens de bewonersvergadering) nogmaals op wees dat de stad zich altijd nog kan terugtrekken uit de vooropgestelde samenwerking, bijvoorbeeld wanneer blijkt dat de ambities van de stad om tot een kwalitatief project te komen niet ingelost worden.

In datzelfde opzicht onthouden we (uit de toelichting op de bewonersvergadering van 's avonds) ook dat de stad openstaat voor andere voorstellen en mogelijkheden.

We nemen nota van uw beslissing om nog te wachten met het ontwerpend onderzoek en zelfs met de voorbereiding ervan, zoals hierboven vermeld.

Indien de bekrachtiging door de federale overheid op zich zou laten wachten, mogelijks tot na de federale verkiezingen, menen we dat het onverantwoord is om nog langer te wachten met dit noodzakelijke ontwerpend onderzoek. Hoe langer daarmee gewacht wordt, hoe langer het zal duren om te komen tot een kwalitatief en gedragen project.

Intussen willen wij alvast starten met de voorbereiding van een bevraging van de stakeholders uit de buurt volgens een daartoe geëigende methodiek. We willen deze graag in samenwerking met de stad organiseren.

Wij hopen oprecht dat u onze boodschap gehoord en begrepen heeft, en dat wij verder een bijdrage kunnen leveren aan een project waar de buurt en de stad beter van wordt.

Wij rekenen er op spoedig van u te horen.

In naam van de talrijke bezorgde buurtbewoners,

Nathalie Depoorter

Sven Grooten

i.o.

Marc Hollevoet

Tone Houdmont

Luc Pelgrims

i.o.

Marc Roose

c.c.

Filip Roelandt

Karel Vanackere

Ann De Cannière, voorzitter van Stadsatelier Oostende