

Vier bouwbedrijven investeren meer dan 1 miljard euro

Bouwkoorts in Oostende: 4.100 appartementen in 8 jaar

Nick Vanderheyden, freelancejournalist

Wie de komende jaren op zoek gaat naar een nieuw appartement in Oostende, heeft aan keuze geen gebrek. Her en der verrijzen nieuwe, trendy stadswijken. De vijf grootste en meest markante projecten betekenen een investering van meer dan 1 miljard euro en 'bevoorraden' Oostende over een periode van ongeveer acht jaar met circa 4.100 nieuwe appartementen.

Het controversiële **Europacentrum** opgetrokken in 1969 (104 meter hoog) en **De Mast** (87 m en bouwjaar 1975) nabij het treinstation, markeren al vele jaren de skyline van Oostende. Zij krijgen nu het gezelschap van een nieuwe reeks hoogbouwiconen: Ensor Tower (97 m), de Sky Towers (97 en 85 m), de Burco toren (70 m), de O'Sea toren (57 m) en de Trinity Tower (56 m). Die hoogbouw silhouetten vormen de speerpunten van de bouwwoede die Oostende in de ban heeft.

Hoe mondain wordt de Oosteroever?

Het project Oosteroever vormt het historische vissershavengebied om tot een trendy, luxe woonwijk, met ook nieuwe horecazaken en winkels. De investeringen van **Versluys Groep** (Bart Versluys) en **Burco Coast** (Jean De Cloedt) maken dat het nieuwe stadsdeel Oosteroever goed is voor om en bij de 2.000 appartementen. Voorlopig leverden de bouwbedrijven al enkele projecten op, waaronder Baelskaai 12, Baelskaai 8, Victoria en Oostkaai 11. Bovendien zou in de loop van dit jaar schot komen in de bouw van de nieuwe jachthaven in het aanpalende Vuurtorendok. Het Oostendse bouwbedrijf **Versluys** levert in dit 'klein Manhattan' het meest opmerkelijke project: de **Ensor Tower**. Dit is een mastodont van 26 bouwlagen voor 110 appartementen, die met een hoogte van 97 m de nabijgelegen,

iconische vuurtoren (30 m) in het niets laat verbleken. De ruwbouwwerken hiervan werden in november 2018 aangevat, waardoor de eerste eigenaars in het najaar 2020 hun intrek kunnen nemen. Op de planning van Versluys Groep staat ook een tweede, gelijkaardige toren: de Spilliaert Tower. Hiervoor zijn er echter nog geen concrete uitvoeringsplannen. Dit terwijl de oplevering van de eerste appartementen van het deelproject One Baelskaai voorzien is voor de zomer 2020.

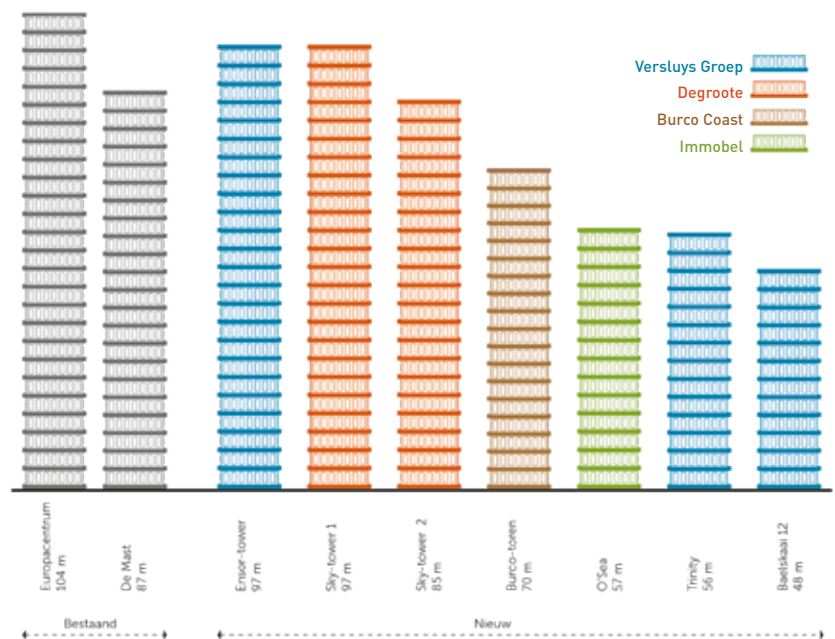
De derde woontoren die voorzien is binnen het traject Oosteroever betreft de **Trinity Tower**. Die pakt op de hoek van

Vuurtorendok-zuid en Oostkaai uit met zestien bouwlagen, 56 m in hoogte en 71 appartementen. Ook dit project bevindt zich nog in de voorbereidende fase.

Decloedt: centraal park

Een ander luik van de transformatie van de Oosteroever, maar niet op het conto van Versluys, is **CentralPark@Sea**. Voor dit residentiële project, tussen de Hendrik Baelskaai en de Victoriaaan, engageert het Brusselse bouwbedrijf **Burco Coast** zich met een investering van 200 miljoen. Op een oppervlakte van 3,4 ha wordt een 800-tal appartementen gebouwd rondom een attractief centraal park.

OOSTENDSE TORENS



Het project langs de Baelskaai zit momenteel in fase 4, waardoor 162 wooneenheden intussen zijn gerealiseerd. De volgende acht jaren worden de resterende fases afgewerkt, waaronder een woontoren aan de Victorialaan van 21 bouwlagen. **Jean De Cloedt**, achterkleinzoon van de oprichter van baggerfirma De Cloedt en zijn dochter **Yseult De Cloedt** zijn de stuwende krachten achter Burco.

Sky-district – The Waves

Niet enkel **Bart Versluys** wedijvert voor de realisatie van de hoogste nieuwe skyline van de koningin der badsteden. Ook **Vastgoed Degroote** gaat stevig mee aan de slag en investeert 430 miljoen gespreid over een achttal jaren. Het nieuwe **Sky-district** (260 miljoen), op de site van de hotelschool aan het treinstation, levert 485 appartementen. Het grootschalige project zal de aanblik van de badstad voor de aankomende treinpendelaar drastisch door elkaar gooien.

Het complex omvat twee woontorens van 97 en 85 m (resp. 29 en 26 bouwlagen), die zijn verbonden door de Sky Bridge van zes bouwlagen. De inhuldiging van de eerste toren is voorzien in 2023.

Het nieuwe Sky-district omvat ook een viersterrenhotel met een 120-tal kamers, 3.000 m² kantoren, 2.000 m² residentieel ondersteunende winkels en een 600-tal ondergrondse parkeerplaatsen. De nieuwe wijk zal eveneens de grootste fietsparking van de stad herbergen met in totaal circa 2.000 standplaatsen.

Het tweede omvangrijke project van bouwpromotor Degroote betreft **The Waves** (170 miljoen). Dit wordt gebouwd aan de Troonstraat ter hoogte van de Wellington renbaan. Het voormalige gebouw van de ingenieursopleiding van hogeschool **VIVES** ruimt daar in de komende jaren plaats voor vier volumes van veertien

bouwlagen met ruimte voor 430 nieuwe appartementen.

O'Sea met nieuw masterplan

Niet ver van The Waves, op de site van het voormalige **Media Center** en grenzend aan de Versluys Arena en de Versluys Dôme, bouwt het beursgenoteerde vastgoedbedrijf **Immobel** het residentiële project O'Sea. Deze bouwheer (gelinkt aan het Brusselse Allfin) nam hiervoor het eerdere project The White over van de intussen in vereffening gegane bouwgroep **Sleuyter**. Immobel leverde een totaal nieuw masterplan af en investeert circa 200 miljoen in verschillende woonvormen, waaronder rijwoningen, studio's en assistentiewoningen. De huidige eerste fase met 167 wooneenheden wordt in het voorjaar van 2019 opgeleverd. Hieronder ook de eerste woontoren van 57 m met zestien bouwlagen op de hoek van de Troonstraat en de Van Tyghemlaan. De volgende

drie fasen zullen in de komende zes jaar worden neergezet, waardoor de appartemententeller richting 700 gaat.

De Nieuwe Stad

Het aanbod in het midden- en het luxesegment van de woningmarkt staat in Oostende duidelijk voor de grootste expansie in jaren. Toch doet ook de sociale woningbouw aardig mee. Sociale huisvestingsmaatschappijen **De Gelukkige Haard** en de **Oostendse Haard** investeren samen 70 miljoen om de Nieuwe Stad aan het Cardijnplein te herontwikkelen. De drie verouderde appartementsblokken met 400 woningen worden afgebroken en vervangen door veertien kleinere volumes met 500 woningen. Enkele kleinere projecten van beide sociale huisvestingsmaatschappijen trekken dit aantal op naar om en bij de 700 nieuwe sociale appartementen. De eerste fase van de Nieuwe Stad zou in 2023 klaar zijn, de hele site in 2028.



Met de realisatie van het grootschalige Sky-district nabij het treinstation transformeert Vastgoed Degroote de aanblik en de skyline van Oostende ingrijpend. (eigen foto)

Kurt Claeys, schepen van Stadsontwikkeling in Oostende

Bouwoffensief in goede banen leiden

Nick Vanderheyden, freelancejournalist

Stad Oostende staat in de komende jaren voor de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel, een vernieuwde skyline en duizenden nieuwe appartementen.

Kurt Claeys, schepen van onder meer Ruimtelijke Ordening en Stadsontwikkeling, ziet deze opmerkelijke bouwprojecten als unieke kansen om de stad aan zee een nieuw elan te geven. Bovendien omvatten deze projecten mogelijk de enige locaties waar hoogbouw in zekere mate nog opportuun is.

Wat is de visie vanuit de Stad op deze stedelijke ontwikkeling?

Kurt Claeys: Elk van deze bouwprojecten ligt in kavels die meer dan tien jaar geleden werden bestemd als woongebied. Er moet ruimte zijn voor nieuwbouw op dit niveau. Als Stad zijn we opgetogen over de uitwerking en zijn we overtuigd van de positieve impact op de kwaliteit van onze stad.

Wat is hierin het aandeel van de Stad?

Het gaat in deze telkens over private eigendommen, waardoor deelname van de Stad, via bijvoorbeeld pps, niet aan de orde is. Wel zijn we vragende partij om voor elk project een kwaliteitsvolle invulling te bieden. Hiervoor stellen we het stadsatelier vrijblijvend ter beschikking van projectontwikkelaars. Dit is een team van externe experts dat de dialoog aangaat en de kwaliteit van bouwprojecten in al haar aspecten bewaakt. Een belangrijk thema hierin is het publieke aandeel, wat zich vertaalt in de integratie van groen en recreatieve aanvullingen, zoals het nieuwe stadspark als onderdeel van het project **CentralPark@Sea** aan de Baelskaai.



Het project CentralPark@Sea van Burco Coast (Jean De Cloedt) aan de Baelskaai creëert een mix van woonsegmenten rond een centraal nieuw stadspark (eigen foto).

Hoe passen de nieuwe woontorens in het beleid omtrent hoogbouw?

We hebben bepaalde gebieden aangeduid waarin hoogbouw is toegelaten. In deze zones gaat het niet zozeer over het aantal en de hoogte ervan. We leggen onze focus vooral op de rol van woontorens als versterking van de leef- en beeldkwaliteit van onze stad. We zijn vragende partij voor een sterke architectuur. Al is dit moeilijk meetbaar en niet meteen vast te leggen in voorschriften. Ook heeft niet iedereen eenzelfde visie op wat sterke architectuur omvat. Het stadsatelier toont ook hier zijn meerwaarde. We zitten zo rond de tafel met de bouwpromotoren om tot de beste resultaten te komen."

Hoeveel appartementen krijgt Oostende er de komende jaren bij en wat is de verwachte invloed hiervan op de woningmarkt?

Ik kan geen absoluut cijfer plakken op het aantal geplande nieuwe wooneenheden. Het gaat in de komende tien jaar wellicht over circa 5.000 entiteiten, maar voor

het stadsbestuur is dat hoge volume geen doel op zich. Het is moeilijk om een inschatting te maken van de impact van deze toevloed op de woningmarkt. Dit wordt tenslotte bepaald door de economische conjunctuur met de rol van vraag en aanbod. Wel voeren we gesprekken over het handhaven van betaalbaar wonen, zodat niet enkel het luxesegment aan bod komt. Zo voorziet Burco een mix van woonsegmenten binnen hun totaalproject aan de Baelskaai.

Wat is er nog mogelijk in de toekomst?

Momenteel zie ik weinig locaties om nog meer dergelijke omvangrijke projecten te realiseren. Mogelijk volgt er nog een inbreidingsproject op de leegstaande site **Sint-Jozefkliniek**, waar een kwalitatief, residentieel project een heel goede zet kan zijn. Natuurlijk kan ik niet in de agenda's en in de hoofden kijken van de ijverige projectontwikkelaars...