

# Een wijkwandeling over sociale huisvesting.

## Inleiding

HET WESTERKWARTIER ... EN WISH - LEESWIJZER

Welkom op de wandeling door het Westerkwartier, een uniek geheel op vlak van stedenbouw, architectuur en sociale huisvesting! De wandeling werd ontwikkeld in het kader van het WiSH-project, waarin woning- en omgevingskwaliteit in sociale huisvestingswijken werden onderzocht. Het perspectief van bewoners stond hierbij centraal, en uit de gesprekken die we met hen voerden zijn 8 determinanten voor woon- en omgevingskwaliteit naar voor gekomen. Onder elke determinant zijn vervolgens WiSHes geformuleerd.

De WiSHes geven een richting aan voor interventie en zijn gericht op het netwerk van uiteenlopende professionals en beleidsmakers die vanuit hun diverse bevoegdheden samen impact kunnen hebben op woon- en omgevingskwaliteit.

Doorheen de wandeling wordt gefocust op nieuwbouw- en renovatieprojecten. Bij die projecten wordt aangeknoopt op de verschillende aanbevelingen (WiSHes). Hieronder kan je lezen wat de 8 determinanten zijn, met hun bijhorend icoon en kernzin. Met de kernzin wordt telkens de onderliggende nood vanuit de bewoners uitgedrukt.

### Buur(t)gevoel



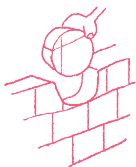
'Wij willen in een omgeving wonen waarmee we ons verbonden voelen en waar het aangenaam samen leven is met onze burens.'

### Actief burgerschap



'Wij dragen actief bij aan de kwaliteit van onze woning en woonomgeving.'

### Eigenaarschap



'We willen een woning en woonomgeving die we ons eigen kunnen maken, waar we eigen keuzes over mogen maken en waarin er voor ons noodzakelijke aanpassingen kunnen gebeuren.'

### Heldere informatie en communicatie



'We hebben nood aan duidelijke informatie over alles wat ons in ons wonen raakt. Communiceer helder met ons over toewijzing, regels, dienstverlening, beleid, kosten, ...'

### Netheid & veiligheid



'Wij willen wonen in een nette en veilige woning en woonomgeving.'

### Kansrijke omgeving



'We willen wonen in een omgeving waar minstens basisvoorzieningen nabij en toegankelijk zijn, én waar we voldoende kansen op zelfontplooiing en deelname aan de maatschappij hebben.'

### Technisch basiscomfort van de woning



'Onze sociale woning voldoet minstens aan de woningkwaliteitsnormen en wordt door iedereen als comfortabel ervaren.'

### Integraal beheer



'Wij hebben er nood aan dat diverse (professionele) actoren goed met elkaar samenwerken om de kwaliteit van onze woningen en woonomgevingen waar te maken.'

Wil je meer weten over de WiSHes en het onderzoek, dan vind je alle links en info achteraan in het colofon.

Voorts zal je bij het lezen een verschil in layout van de leestekst opmerken. Dit geeft het tijdsverschil weer tussen enerzijds de initiële bouwperiode met bijhorende ideeën, en anderzijds de renovatie- en nieuwbouwprojecten met hun bijhorende visie vandaag. WiSHes komen in beide periodes aan bod, wat toont dat ze met een andere tijdgeest ook al relevant waren.

De begeleidende tekst wordt dan vetgedrukt. De tekst wordt dan vetgedrukt in de kleur van de determinant waarnaar het woord verwijst.

We baseerden ons op bestaande informatie en bestaande architectuurwandelingen en voegden er informatie uit ons onderzoek aan toe.

## ... EN DE LIGGING VAN DE TUINWIJK

De bouw van de sociale tuinwijk in het Westerkwartier begon een eeuw geleden, in 1922 op gronden ver gelegen van het toenmalige centrum van Oostende. Vandaag maakt de wijk Westerkwartier integraal deel uit van de Stad Oostende.

Het voetgangersgebied in de oude kern van de stad is te voet te bereiken in circa 20 minuten. De wijk is uitgestrekt en bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen.

## ...VERTELT EEN STUK GESCHIEDENIS VAN DE SOCIALE HUISVESTING



Figuur 3: motto op gevel van het kantoor van de Oostendse Haard - © WISH-team

Bouwheer van de sociale tuinwijk in het Westerkwartier is de sociale huisvestingsmaatschappij de Oostendse Haard (sinds 1 juli 2023 gefusioneerd met andere maatschappijen tot woonmaatschappij Woonsprong, maar wordt in dit document de Oostendse Haard genoemd). De geschiedenis van de Oostendse Haard, opgericht in 1921, start in het Westerkwartier. De eerste woningen van de maatschappij werden hier gebouwd in 1922. De zetel van De Oostendse Haard, die als één van de Oostendse sociale huisvestingsmaatschappijen haar bakermat had in het Westerkwartier, was tot juli 2023 gevestigd in het Westerkwartier. De fusiebeweging tot woonmaatschappij Woonsprong - De Oostendse Haard ging samen met De Gelukkige Haard, WoonWel, SVK Koepel Bredene-Oostende en SVK Woondienst JOGI - zorgde er ook voor dat de maatschappelijke zetel verhuisde naar de wijk Stene, met een extra onthaal in het centrum van Oostende. Eveneens zorgde de fusie ervoor dat het werkingsgebied van deze sociale huisvestingsactor uitbreidde tot Bredene, Gistel, Middelkerke, Ichtegem, Oostende en Oudenburg. De geschiedenis van het Westerkwartier is verweven met de geschiedenis van sociaal wonen in Vlaanderen. In 1920 werd de Nationale Maatschappij

voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW) opgericht, met als doel de realisatie van goedkope huur- en koopwoningen voor minder begoede gezinnen. Dit nationaal orgaan coördineerde, controleerde en financierde plaatselijk erkende vennootschappen (de eigenlijke sociale huisvestingsmaatschappijen), verantwoordelijk voor de bouw van de sociale woningen. Belangrijke waarden die de sociale huisvestingsmaatschappij uitdroeg zijn te terug te vinden in sommige straatnamen zoals spaarzaamheid, voorzienigheid, werkzaamheid, en op sociale betrachtingen zoals overvloed (in tegenstelling tot schaarste en armoede). Ook het devies van onder andere Frankrijk en België is erin terug te vinden: 'Liberté, Egalité et Fraternité', ofwel 'Vrijheid, Gelijkheid en Broederlijkheid' en 'l'Union fait la force', ofwel 'Eendracht maakt macht'. (zie Figuur 2)



Figuur 2: straatnaam - © WISH-team

## ... ALS VOORBEELD VAN HET TUINWIJKMODEL

De eerste sociale wijken in België werden gebouwd in de vorm van tuinwijken, geïnspireerd op het model van de Engelse tuinstad. Het model van de tuinstad is zowel een maatschappelijk als een stedenbouwkundig model. De Engelse tuinsteden waren bedoeld als zelfvoorzienende entiteiten in het groen: satellieten van de stad, met sociale vermenging, een rijk aanbod aan gemeenschappelijke voorzieningen en een sterke participatie van de bewoners in het bestuur van de stad. De Belgische tuinwijken

zijn niet gebouwd als autonome entiteiten, maar liggen meestal aan de rand van de stad in een groene omgeving. Kenmerkend voor de situatie vandaag is ook vaak een daling van gemeenschappelijke voorzieningen die ooit aanwezig waren.

Ruimtelijk zijn de tuinwijken gekenmerkt door lage, compacte en geconcentreerde gebouwen in een groene omgeving met een strikte inplanting en een hiërarchisch netwerk van wegen.

## ... EN WAARDEVOLLE ARCHITECTUURTAAL

Bijzonder aan het Westerkwartier is dat dit ruimtelijk, stedenbouwkundig model werd vastgehouden gedurende 60 jaar, van de jaren 20 tot de jaren 80 van de vorige eeuw. Het Westerkwartier is bovendien ook een uitstekend voorbeeld van de evolutie van de

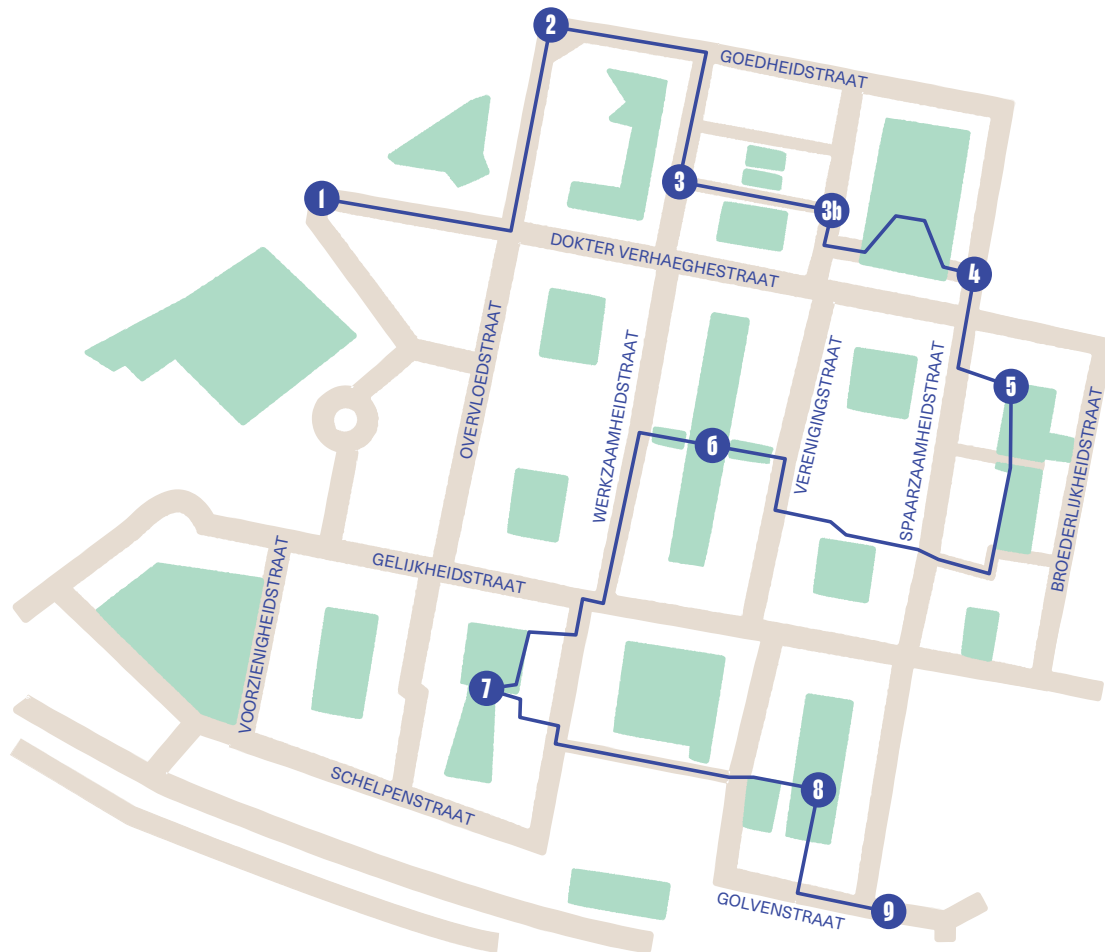
architectuurtaal gedurende deze periode, met voorbeelden van het 'regionalisme' en de 'art-Deco' uit het interbellum, over het 'baksteentraditionalisme' en 'modernisme' van de jaren 50-60 tot het 'structuralisme' en 'brutalisme' van de jaren 70.

## ...IN TRANSFORMATIE.

Tegelijkertijd kent de wijk in de laatste jaren een grondige transformatie, die zich zal voortzetten in de toekomst. Vele woningen zijn verouderd en de bouwfysische en technische kwaliteit voldoet niet meer. Eengezinswoningen worden verkocht, verbouwd en soms afgebroken en opnieuw gebouwd tot compacte appartementsgebouwen. Dit biedt ook kansen om te reflecteren over de publieke ruimte en **levenslang wonen** in de wijk. Dat principe houdt in dat de Oostendse Haard wil dat haar zittende huurders

zo lang als mogelijk thuis en in eigen wijk veilig en comfortabel kunnen wonen. De wijk kende tot voor kort een onderaanbod aan geschikte woningen. Tot 50% van de huurders is er namelijk alleenstaand en wel 60% van de huurders is er ouder dan 60 jaar, terwijl het merendeel van de woningen gezinswoningen zijn. Gedurende de wandeling in het Westerkwartier zal de bezoeker stilstaan bij de geschiedenis en de transitie die bezig is in de wijk.

# De wandeling



## STOP 1: POORT OP DE HOEK OOSTENDSE HAARDSTRAAT EN OVERVLOEDSTRAAT

Vanaf de Nieuwpoortsesteenweg kan je hier richting de Dokter Verhaeghestraat door een 'poort' of 'toegang' de wijk binnenwandelen. Zo'n wijkbegrenzing karakteriseert de tuinwijkgedachte waarop de stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijk is gebaseerd. Op de driesprong met de Oostendse Haardstraat wordt hiermee een pleintje afgebakend door huizen die elkaars spiegelbeeld vormen op beide hoeken van de Dokter Verhaeghestraat. De winkel- en hoekpanden met de nrs. 152 en 154 flankeren de drieledige, bakstenen toegangspoort tot de Oostendse Haardstraat. Deze werd voorzien tussen 1937-1939 door Ar.A.Daniëls (Delepiere et al., 2016). Twee onregelmatige bouwblokken ten

zuiden van de Dokter Verhaeghestraat werden opgetrokken tussen 1925 – 1929. Door de onregelmatige inplanting worden verschillende pleintjes gevormd in het straatprofiel. Een **buur(t) gevoel** dat ontstaat op dergelijke ontmoetingsplekken is iets wat bewoners nog steeds belangrijk vinden.

De huizen zelf worden opgetrokken volgens een terugkerende planindeling, waarbij hier - afhankelijk van de lichtinval - de woonkamer afwisselend voor- of achteraan werd geplaatst. Een door-dachte planindeling moest toen extra **wooncomfort** creëren voor de bewoners.

*Volg de route tot stop 2 op de kaart.*

## STOP 2: PROJECT HARLEKIJN – (KRUISPUNT NIEUWPOORTSESTEENWEG EN) GOEDHEIDSTRAAT 2

Het oorspronkelijke appartementsgebouw op deze hoek werd gebouwd in 1967 door Ar.A.Daniëls. Het oude gebouw telde 6 sociale appartementen en een handelspand met woonst, verhuurd buiten het sociaal huurstelsel. De wooneenheden voldeden niet meer aan de huidige norm inzake oppervlakte en kwaliteit en bovendien kende de Stad Oostende dit gebouw een lage locuswaarde<sup>1</sup> toe. Dit waren voldoende argumenten voor de Oostendse Haard om hier te kiezen voor vervangingsbouw.

<sup>1</sup>Aan de hand van de locuswaarde wil men op basis van een aantal indicatoren de mate waarin een gebouw de lokale stedenbouwkundige structuur ondersteunt uitdrukken en dus aangeven waarom een pand al dan niet bewaard moet worden.

Voor de bouw van dit nieuwe appartementsblok werden FVWW architecten uit Antwerpen geselecteerd via de procedure 'Oproep Winvorm'<sup>2</sup>. Het project werd 'Harlekijn' gedoopt, de naam van een bloem, als verwijzing naar de bloemenwinkel die hier vroeger op deze locatie was.

Het nieuwe witte gebouw is een eyecatcher langs de Nieuwpoortsesteenweg en vormt zo een nieuwe landmark naast de kerk.

<sup>2</sup>De Oproep WinVorm is een selectieprocedure die gebaseerd is op het principe van een architectuurwedstrijd, en moet de West-Vlaamse publieke overheden ondersteunen bij de selectie van goede ontwerpers en ontwerpteams voor hun projecten. De procedure is in overeenstemming met de wetgeving inzake overheidsopdrachten en de mededingingsregels.

Het nieuwbouwproject trekt de aandacht naar de achterliggende wijk Westerkwartier en wil zo ook **op een positieve manier tonen** waar sociale woningbouw voor staat. Al bij de aanvang van het bouwproces kijkt men naar de toekomst door klimaatbewust te gaan bouwen en door ook de mogelijkheid voor uitbreiding te voorzien naar de naastliggende percelen. Eén van die percelen is al in het bezit van de Oostendse Haard. Het gebouw wordt **energiezuinig** gebouwd, en bijgevolg ook **kostenbesparend** voor de huurder, met nieuwe technieken (warmtewisselaars, zonneboiler). Er wordt ook regenwater gerecupereerd voor de dienstkransen in de gemeenschappelijke delen. Het aantal appartementen stijgt van 6 naar 9 met de vervangingsbouw waarvan 4 appartementen met 2 slaapkamers en 5 met 1 slaapkamer en allen **rolstoeltoegankelijk** (Van de Velde, z.d. a). Met dit type appartement wil de Oostendse Haard tegemoetkomen aan het principe van **'levenslang wonen'** in de wijk. Bewoners geven aan dat **vertrouwdheid en binding met de buurt en burens**, het (her)kennen van mensen in de buurt, voor hen belangrijk is. Een bijzonderheid aan dit appartement is het gedeelde dakterras dat als private ontmoetingsplek dient voor de bewoners van het gebouw. De bewoners kunnen **zelf kiezen** hoe ze dit terras wensen in te richten, met **respect voor elkaars** voorkeuren en de regels. Die keuzemogelijkheid en het samen

inrichten van de ontmoetingsplek in het gebouw takt ook aan op de determinant **'actief burgerschap'**. Bewoners dienen actief bij te dragen aan de kwaliteit van hun woning en woonomgeving. Maar het is voor bewoners niet altijd even makkelijk om zich te engageren en initiatief te nemen. Een goede **communicatie** over afspraken en initiatieven is cruciaal. Niet iedereen kan lezen, niet iedereen spreekt en leest dezelfde taal. Om alle bewoners te kunnen bereiken wordt communicatie best voorzien in verschillende **talen en via verschillende kanalen**. Soms werkt **mondelijke** communicatie door een **vertrouwd gezicht** het meest efficiënt om mensen te betrekken bij allerlei initiatieven en om hen te informeren. De aanspreekbaarheid van alle diensten is voor bewoners heel belangrijk.

Gedwongen verhuisbewegingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de grote renovatiewerken van sociale woningen zijn voor zittende huurders een heel ingrijpende gebeurtenis. Duidelijke communicatie hierover en initiatieven om kennis te maken met burens en met de buurt moeten bewoners in contact brengen met elkaar. **Samenwerking tussen verschillende actoren** is hierbij cruciaal.

*Volg de route tot stop 3 op de kaart.*

### STOP 3: RENOVATIE EENGEZINSWONINGEN: WERKZAAMHEIDSTRAAT-VERENINGSSTRAAT

In de jaren 1948-1950 en 1956-1959 werden hier traditionele bakstenen woningen van één bouwlaag onder een zadeldak met gevelbrede klimmende dakkapellen gebouwd naar het ontwerp van Ar.L.Meyer. Opvallend hier in de Werkzaamheidstraat is het grote vensteroppervlak en de verdiepte erker met voordeur in de zijgevel (nu zijn deze woningen nr.37 – 55 gerenoveerd-zie verder), wat een zekere beschutting biedt. Vernieuwing tijdens deze bouwfasen speelt zich voornamelijk af in het interieur met het verdwijnen van de pronkkamer en de introductie van een (weliswaar minimale) badkamer en een van binnenuit toegankelijke WC. Op die manier wou men het **basiscomfort** in de woning verbeteren (Delepiere et al., 2016).

Er werd gebouwd met oog voor **esthetiek en hygiëne**. Gegroepeerde rijen van huizen verspringen vanaf de rooilijn waardoor centraal het straatprofiel breder wordt en er plaats is voor grasperkjes en bomen. Op de hoeken van het bouwblok werd niet gebouwd omdat hoekhuizen vanuit hygiënisch standpunt als ontoereikend werden gezien door het gebrek aan licht en lucht. Binnen het bouwblok (vervolg de wandelroute over het binnenpleintje tot in de Verenigingstraat - stop 3 bis) bevinden **zich private, met ligusterhagen afgeboorde achtertuintjes** en een **openbare groenzone** (Delepiere et al., 2016) (Figuur 4: het binnenpleintje van het volgende blok). Hiermee werd toen voldaan aan twee determinanten die vandaag nog steeds als belangrijk worden ervaren door bewoners. De determinant **'Eigenaarschap'** gaat over dat eigen stukje (buiten)ruimte dat men kan inrichten zoals gewenst. Anderzijds bieden de groene semipublieke **binnenpleintjes kansen tot ontmoeting en spel**.

Omdat het renoveren van afzonderlijke huizen te kostelijk is, verkocht de Oostendse Haard woningen in woonblokken met

een grote versnippering tussen private en sociale woningen tot gevolg. De verkoop van woningen genereert kapitaal voor herinvesteringen in kwaliteitsvolle sociale woningen in de wijk. Tijdens deze wandeling stoppen we bij verschillende projecten van de woonmaatschappij, sommige nog lopende en andere al bewoond.

De afgelopen jaren werd deze woningrij (Verenigingstraat 62-80), samen met de woningrij in de Werkzaamheidstraat, gerenoveerd door het architectenbureau Ampe.Trybou. Binnen het geheel van de wijk ligt de focus naast comfort eveneens op het bewaren van de bestaande **beeldkwaliteit**. De huizen werden **volledig gerenoveerd** binnen de bestaande basisstructuur met **maximale woonkwaliteit** volgens de woonnormen van vandaag. De nodige isolatie, afgewerkt met nieuwe gevelstenen, normconforme beglazing en een nieuw dak werden voorzien.



*Figuur 4: groene binnenpleintjes, door ligusters gescheiden van de private tuintjes - © WiSH-team*

*Volg de route tot stop 4 op de kaart.*

*Let op de zonnepanelen die je vanaf het binnenpleintje ziet liggen op de daken.*

## STOP 4: PROJECT WINDROOS

Het project 'Windroos' omvat zowel vervangingsbouw als totaalrenovatie door het bureau Ampe.Trybou. Hier in de Spaarzaamheidstraat werden 9 huizen (huisnummers 57-73) met 2 tot 4 slaapkamers volledig gerenoveerd. Op de hoeken van het bouwblok werden de huizen vervangen door 12 appartementen, op het gelijkvloers en in duplex, telkens met 1 slaapkamer (Figuur 5).



Figuur 5: hoekwoning vervangen door appartementen - © WISH-team

Door de **vergrijzing binnen de wijk** is er een grote nood aan dergelijke woningen. De bestaande grotere woningen kunnen zo worden voorbehouden voor gezinnen. Op deze manier wordt de wijk **ruimtelijk verdicht binnen de bestaande footprint** met behoud van de ritmiek in het straatbeeld (Figuur 5).

Daarmee komt de woonmaatschappij ook tegemoet aan de nood voor **levenslang wonen**.

De naam Windroos verwijst naar de 4 hoeken van het bouwblok waar huizen door appartementen worden vervangen, ze wijzen elk naar één van de 4 windrichtingen.

Dit woonproject is ook het eerste sociaal woonproject in Oostende dat deel uitmaakt van het ASTER-project. ASTER installeert zonnepanelen (zie Figuur 6) op sociale woningen. De kostenbesparende, energiezuinige maatregelen ondersteunen het **technisch basiscomfort van de huurder**.



Figuur 6: woningen met zonnepanelen - © WISH-team

*Volg de route tot stop 5 op de kaart.*

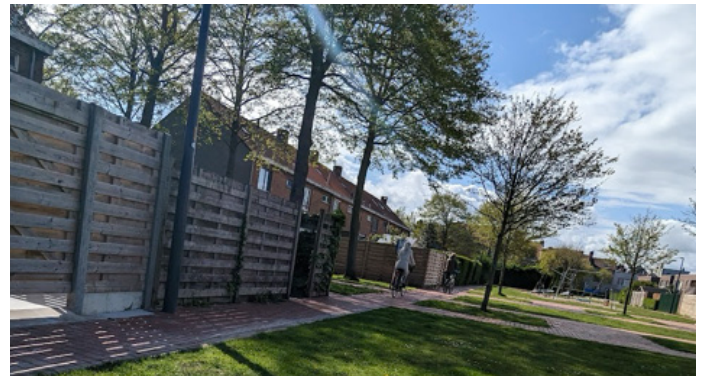
## STOP 5: PROJECT 'WESTERWIND'

In 1956-1957 ontwierp de Oostendse architect Paul Felix hier een bouwblok van 52 woningen aan de Spaarzaamheid-, Gelijkheid-, Broederlijkheid- en Dokter Verhaeghestraat. Hij volgde hierbij de gebruikelijke inplanting van kleine woninggroepen die toegang mogelijk maakt tot een binnengebied met private tuinen. Hij voorzag echter geen woningen aan de Gelijkheidstraat omdat deze een noordelijk georiënteerde tuin zouden hebben. De **zichtbaarheid en toegankelijkheid** van het speeltuintje en de **publieke ruimte** worden hierdoor versterkt waardoor er meer mogelijkheid voor sociale controle is. De woningen van dit bouwblok in de Dr.Verhaeghestraat bestonden zowel uit gezinswoningen als duplexwoningen voor bejaarden (Delepiere et al., 2016).

De oorspronkelijke woningen op de hoek van de Dokter Verhaeghestraat en de Spaarzaamheidstraat beantwoordden niet meer aan de normen voor **hedendaags comfort** en werden tussen 2014 en 2016 gesloopt en vervangen door een appartementsgebouw, ontworpen door het bureau Van Belle & Medina Architects. Het gebouw bestaat uit 3 appartementen met 2 slaapkamers voor **rolstoelgebruikers** en 5 éénslaapkamerappartementen (Van de Velde, z.d. b).

De centrale hal is voorzien van een voor- en achterdeur en biedt zo een **doorkijk naar en toegang tot het (semi-) publieke binnenplein**. De doorsteken doorheen de bouwblokken via de binnenpleintjes maken de wijk heel **doorwaadbaar** voor de zachte weggebruiker (Figuur 7). De zitbanken en speeltoestellen op de binnenpleintjes **bieden kansen tot ontmoeting** (Figuur 8).

Het groene binnenplein krijgt een extra visuele connectie met de straat en ook met de bewoners omdat er geen hoge afscheiding is voorzien tussen de nieuwe appartementen en het binnenplein, wat het **veiligheidsgevoel** verhoogt.



Figuur 7: doorsteek via binnenpleintje - © WISH-team



Figuur 8: ontmoetings- en speelplekken - © WISH-team

*Volg de route tot stop 6 op de kaart.*

## STOP 6: KERN VAN DE OUDE TUIWIK



Figuur 9: oud buitenschrijnwerk - © WISH-team

De oude kern van deze wijk kreeg als bijnaam 'De Oude Blok'. De wijk werd destijds op grond van minderwaardige kwaliteit gebouwd op een afstand van het centrum wat de wijk ook de naam 'Siberië' en 't Bolsjevistenkwartier' opleverde.

Als eersten werden dit bouwblok en de twee flankerende bouwblokken opgetrokken tussen 1922 en 1925. 198 huizen werden gebouwd over drie bouwblokken, begrensd door de Dokter Verhaeghe-, Overvloed-, Gelijkheid- en Spaarzaamheidstraat, en van elkaar gescheiden door de Werkzaamheid- en Verenigingstraat. Elk van de drie bouwblokken bestaat uit zes of acht ten opzichte van de rooilijn verspringende rijen van telkens zes tot dertien enkelhuizen wat zorgt voor een variërende straatbreedte en grasperkjes. Ook hier werden **de hoeken** van het **bouwblok al onbebouwd** gelaten (in functie van licht en lucht). Het straatbeeld is eveneens gevarieerd door de verschillende venstertypes, ornamenten,

<sup>3</sup> De beeldkwaliteit wordt bepaald door de ritmiek in het straatbeeld bepaald door venstertypes, ornamenten, dakvormen (mansarde- en zadeldaken, al dan niet met dakkapellen) gevelvormen (lijstgevels, tuit- of klokgevels), materialen en de verspringende rooilijn.

dakvormen (mansarde- en zadeldaken, al dan niet met dakkapellen) gevelvormen (lijstgevels, tuit- of klokgevels) en de verspringende rooilijn. De planindeling van de huizen is geïnspireerd op de burgerwoning met pronkkamer. Het originele, art-decogetinte schrijnwerk is slechts heel fragmentair bewaard (zoals bij onder andere de huizen in de Verenigingstraat 104 en in de Werkzaamheidstraat 98 – zie foto 9 en straks kom je er voorbij). De geplande gemeenschapsvoorzieningen zoals een wasplaats en douches werden niet uitgevoerd (Delepiere et al., 2016).

Het middelste bouwblok wordt in twee verdeeld door de Bruidstraat. Dit zorgt voor **zichtbaarheid** van de **semi-publieke ruimte** in het binnenblok. De andere twee bouwblokken bevatten middenin ook semi-publieke pleintjes die vanuit de straat amper zichtbaar zijn. **Het veiligheidsgevoel** zal hierdoor anders beleefd worden op deze twee meer verborgen binnenpleintjes omdat daar minder sociale controle kan worden uitgeoefend.

Een groot deel van dit oude wijkgedeelte is (intussen) in handen van **private eigenaars**. Dat laat zich ondermeer merken in een grote **diversiteit aan afscheidingen** van de private achtertuinen. Om het  **karakter van de wijk en de beeldkwaliteit**<sup>3</sup> te bewaken maakte de stad een studie op om algemene richtlijnen mee te geven die het beeldbepalend karakter van de wijk ondersteunen. Op basis van deze richtlijnen wil men eigenaars via premies stimuleren om te renoveren en de beeldbepalende elementen te behouden.

Volg de route tot stop 7 op de kaart.

## STOP 7: PROJECT DE GETIJDEN

Een bouwblok met een architectuur die qua stijl afwijkt van de andere bouwblokken is deze van Groep Planning (Jan Tanghe en Willy Canfyn, 1970) tussen de Overvloed-, Schelpen-, Werkzaamheid- en de Gelijkheidstraat. Het bestaat uit 56 woningen (50 bejaardenwoningen in duplex, zes bel-etage gezinswoningen) en een gemeenschapslokaal (ondertussen ook omgebouwd tot gezinswoning). De architectuur bestaat uit analoge, maar niet identieke modules van twee à drie bouwlagen onder plat dak met typerende kubistisch uitgebouwde trappenhuisen en een brutalistisch materiaalgebruik van zichtbare beton en baksteen, wat dit bouwblok de naam 'De bunkertjes' opleverde. Het buitenschrijnwerk bestaat uit donker geschilderd hout. In 1977-1978 bouwde Groep Planning naast dit geheel nog twee appartementen in een gelijkaardige vormgeving op de hoek van Gelijkheidstraat 174. De opstelling van de woningen in dit bouwblok sluit aan bij die van de bouwblokken uit de vorige bouwfases in deze wijk: ook hier werden de woningen in groepen gebouwd en bleven de hoeken van het bouwblok open om toegang naar een **gemeenschappelijk binnengebied** mogelijk te maken. Oorspronkelijk was hier een centrale vijver voorzien. Er zijn ook wat zaken die afwijken van wat we al zagen. De woningen verspringen ten opzichte van elkaar, niet per groep, waardoor de inplanting van de woningen veel grilliger is (Delepiere et al., 2016).

Het groene binnengebied is volledig publiek. Bewoners hebben hier geen privétuinje. De groenzone loopt eigenlijk tot tegen de gevels van de woningen, er is geen afscheiding voorzien, en wandelpaden lopen dicht tegen de gevel aan. Op het gelijkvloers kan dit het gevoel scheppen weinig privacy te hebben in de woning wat impact heeft op het wooncomfort. Hetzelfde type groen loopt ook door aan de voorzijde van de woningen (zie Figuur 10).

Renovatie en/of vervangingsbouw wordt voorzien door de architectenbureaus Ampe.Trybou & VOLT Architecten samen, nadat ze geselecteerd werden uit een ontwerpwedstrijd. De verschillende stadsdiensten (groendienst, erfgoedcommissie en dienst

Stedenbouw) moesten hier harde knopen doorhakken over het behoud van deze woningen in hun typische architectuur en de afweging naar de bouwtechnische kwaliteit van de woningen. Met het Agentschap Onroerend Erfgoed werd voor 'de Bunkertjes' een compromis bereikt om enkele woningen te behouden omwille van de architecturale waarde en de andere woningen te gaan vervangen. In het nieuwe ontwerp moet ook **de relatie van de woning tot de omgeving herbekeken** worden. De groene binnenruimte wordt tot op vandaag, door het ontbreken van een toegang vanuit de private terrassen langs achteren, onderbenut.



Figuur 10: publieke wandelpaden aangelegd tegen gevel - © WISH-team

Wellicht in 2025 staat ook de vernieuwing van de groene ruimte van het volledige bouwblok op de agenda om uit te voeren. Dit gebeurt door de bovenvermelde architectenbureau's in samenwerking met Atelier Romain. De visie op de heraanleg start vanuit het creëren van een nieuw biotoop die we op vandaag nog missen in het volledige Westerkwartier: een extensief grasland met solitaire bomen en struiken. Een tweede aspect waarop de visie zich baseert is het creëren van een centrale doorsteek doorheen het binnengebied. Deze doorsteek zorgt voor een **veilige en aangename verbinding** tussen het Leontine Demeypark en de **binnenstad**.

Om de **privacy in de appartementen te garanderen** wordt de bezoeker van de gezamenlijke tuin op de centrale wandelafgehoude. Bloemrijk grasland biedt een buffer tussen pad en privaat terras, terwijl de schijnbaar willekeurig geplaatste bomen de aandacht afleiden en de inijk in de woningen beperken. Kleine prikkels langs de centrale as zorgen ervoor dat de actie geconcentreerd wordt langs het wandelpad.

Het bouwblok wordt ingezet als stapsteen in een ketting van groene plekken in Oostende. Bloemrijk grasland vormt de basislaag in de vegetatiestructuur en trekt allerlei kleine kriebelbeestjes aan die op hun beurt dan weer een prooi vormen voor bijvoorbeeld de vogels in de buurt.

Via deze concepten wordt er **een heropleving van de publieke groene binnenruimte nagestreefd**.

*Volg de route tot stop 8 op de kaart.*

## STOP 8: PROJECT WINDKRACHT

Ook hier behield de Oostendse architect Jan Tanghe voor zijn bouwblok tussen de Vereniging-, Golven-, Spaarzaamheid- en Gelijkheidstraat de kenmerkende inplanting met open hoeken en toegangswegen tussen de huizenrijen **naar gemeenschappelijke groenruimte uitgevend op omhaagde achtertuinen**. In dit ontwerp scheiden voortuinen de gevels van het publiek domein. Behalve in de Gelijkheidstraat, waar het ontwerp deze niet voorzagt. De architectuurtaal is uitgesproken modern met een ritmische opeenvolging van uitspringende bakstenen inkompartijen ten opzichte van verdiepte gecementeerde gevelvlakken, onder licht hellend dak. Het interieur wordt gekenmerkt door een vooruitgeschoven inkomportaal met fietsenberging.

Bouwtechnisch voldoen de woningen vandaag niet meer en zullen ze worden vervangen door de architectenbureau's Ampe, Trybou & VOLT Architecten. 28 appartementen en 12 woningen zullen vervangen worden door 35 appartementen en 10 woningen. Net als bij het project De Getijden worden 6 woningen gelegen in de Verenigingstraat gerenoveerd omwille van hun waardevol architecturaal karakter.

De **projecten Windkracht en de Getijden zullen in relatie tot elkaar en tot de omgeving** worden bekeken. De vraag om publieke groene ruimte op een niveau hoger dan het bouwblok

zelf te bekijken komt ook van de Oostendse Haard en zal door de twee aangestelde architectenbureaus gezamenlijk worden ontworpen.

Ook hier wordt de buitenruimte heraangelegd en wordt er gewerkt met een aantal heldere concepten om dit vorm te geven. Zo krijgt het bouwblok een omarming van sterke en bloemrijke planten die de **gemeenschappelijke groenruimten** een meer **huiselijke sfeer** geven en het gevoel voor eigenaarschap van die ruimten vergroten. De bomenrij van Veldesdoorn in de Rode Kruisstraat krijgt een vervolg op de site in de vorm van beboste heuvels. Daar kunnen **kinderen en jongeren van de buurt zich even terugtrekken en de rust opzoeken of kampen bouwen en actief spelen**. Een wandeling langs de zichtas doorheen het bouwblok neemt je mee langs uitbundige open en intiem gesloten plekken. Als knipoog naar de historische gracht in het Westerkwartier zorgt een blauw-groene ader door de site voor buffering van hemelwater. Met de droog-nat gradiënt gaat een specifieke vegetatie gepaard die de **ecologische waarde en de biodiversiteit** van het Westerkwartier een boost geven.

Het **mobilitetsvraagstuk** over parkeerplaatsen wordt nog verder afgestemd op de noden van de wijk.

*Volg de route tot stop 9 op de kaart.*

## STOP 9: DE BOEG

De Oostendse Haard kocht een onbebouwd perceel met aangelegd kijkgroen aan van de stad waarop nu het project 'De Boeg' gerealiseerd is door het Nederlandse bureau Korth Tielens Architecten. Met dit nieuwbouwproject wou de Oostendse Haard inspelen op de groeiende vraag naar sociale woningen voor bejaarden en alleenstaanden. De appartementen zijn **rolstoeltoegankelijk** en gebouwd volgens het principe van **'levenslang wonen'**: drempelarme overgangen, inlooptouches, stopcontacten op de juiste hoogte en open keukens met voldoende draairuimte. Oudere bewoners uit het naastliggende appartementsgebouw uit de jaren '70, zonder lift, krijgen als eersten de kans om een appartement in dit nieuwe gebouw te huren. Bijzonder aan dit gebouw is dat in de circulatieruimte op het gelijkvloers zitelementen zijn voorzien, als rust- of **ontmoetingspunt**. Een groot vensterraam naast de lift en bij de entree zorgen voor voldoende daglicht en contact met de straat in het circulatiegedeelte en via kleinere ramen hebben bewoners vanuit hun keuken visueel contact met de circulatieruimte.

**Daglicht en visueel contact in de circulatieruimte** verhogen het veiligheidsgevoel voor de bewoners.

Het gebouw in de Golvenstraat ligt in lijn met het andere appartementsgebouw van de Oostendse Haard en bestaat uit **19 rolstoeltoegankelijk** appartementen waarvan 4 met 2 slaapkamers en 15 met 1 slaapkamer. De trapeziumvorm van het bouwvolume bewaart zoveel mogelijk zichtassen en ruimte tussen de verschillende straten eromheen. Achter de compacte noordgevel werden slaapkamers en circulatieruimte voorzien. Woonkamers en inpandige terrassen werden aan de brede zuidgevel voorzien. In de zomer zorgen de terrassen voor zomerwering en in de winter ontvangen ze maximaal zonlicht. Zo slagen de architecten er om met dit compacte gebouw bij te dragen aan **energetische en stedenbouwkundige kwaliteiten**. Het materiaal en de kleur van de gevels refereert aan de zand- en grijsgroene tinten van de Noordzee (Korthtielens Architecten, 2018).

# Bronnen

- Korththielens Architecten (2018) De Boeg. geraadpleegd op 4/09/2023 van <https://korththielens.nl/architecture/de-boeg-oostende/>
- Van Assche, T. (21/06/2019). Bewoners betrekken sociaal woonproject De Boeg, geraadpleegd op 4/09/2023 op <https://www.hln.be/oostende/bewoners-betrekken-sociaal-woonproject-de-boeg~ac4e4539/>
- Van de Velde, T. (z.d.)a OW1601 Vervaningsbouw Sociale woningen geraadpleegd op 22/08/2023 van <https://www.winvorm.be/nl/vorige-projecten/ow1601-vervangingsbouw-sociale-woningen/53/>
- Van de Velde, T.(z.d.)b OW1204 Woonproject Westerkwartier. geraadpleegd op 24/08/2023 van <https://www.winvorm.be/nl/vorige-projecten/ow1204-woonproject-westerkwartier/4/>
- Van de Velde, T.(z.d.)c OW1306 Woonproject Golvenstraat. geraadpleegd op 24/08/2023 van <https://www.winvorm.be/nl/vorige-projecten/ow1306-woonproject-golvenstraat/8/22/08/2023>
- De Oostendse Haard.(2023) De Oostendse Haard verwelkomt huurders in intensief gerenoveerde huizen en appartementen (ampe.trybou architecten). geraadpleegd op 22/08/2023 van <https://www.architectura.be/nl/nieuws/de-oostendse-haard-verwelkomt-huurders-in-intensief-gerenoveerde-huizen-en-appartementen-ampe-trybou-architecten/>
- Delepiere, A-M., Kerrinckx, H. Vanneste, P., Vandeweghe, E., Hooft, E. & Callaert, G. (2016) Sociale woonwijk Westerkwartier. geraadpleegd op 4/05/2023 van <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/122176>
- Van Herck, K. & Vandeweghe, E. (2016) Sociale huisvesting: de tuinwijkgedachte (1919-1926). geraadpleegd op 4/05/2023 van <https://inventaris.onroerendergoed.be/themas/124>
- Stad Oostende (2006) Actieplan Bouwkundig Erfgoed. geraadpleegd op 05/07/2023 van <https://www.oostende.be/actieplan-bouwkundig-erfgoed>
- Stad Oostende.(z.d.) Erfgoedstudie Westerkwartier. Geraadpleegd op 05/07/2023 van <https://www.oostende.be/file/download/dcea9f34-9abf-4f77-a506-ec9280708af4/176CB26269C8E2C1626C78F02581160A>
- Stad Oostende, VMSW & De Oostendse Haard. (2007) 'Wandeling doorheen de tuinwijk 'het Westerkwartier' in Oostende' voor Open Monumentendag.
- De Oostendse Haard.(z.d) Onze projecten. geraadpleegd op 4/07/2022 <https://www.oostendsehaard.be//Onze-projecten/Windkracht-Getijden>
- Interview met de Oostendse Haard op 08/09/2022
- Interview met Atelier Romain dat meewerkt bij de omgevingsaanleg bij de projecten de Getijden en Windkracht 22/04/2022





## Colofon

Het WiSH-onderzoek naar woon- en omgevingskwaliteit in sociale huisvestingswijken werd gevoerd vanuit HOGENT onderzoekscentra eCO-CITY, DRUM en Futures through Design. Anna Barborini, Elke Denys, Nathan Hermans, Sven De Visscher, Pieter Foré, Minke Labarque, Marlies Marreel, Koen Van Damme en Annick Verstraete werkten samen aan dit project.

Dit document is een product van het bovengenoemde praktijkgericht wetenschappelijk onderzoeksproject (PWO), gefinancierd door het onderzoeksfonds van de HOGENT. Het project werd gecoördineerd door Koen Van Damme en Sven De Visscher. Bij vragen of opmerkingen mag je Sven contacteren op [sven.devischer@hogent.be](mailto:sven.devischer@hogent.be). Meer informatie over het project verschijnt op <https://www.hogent.be/projecten/wish/>.

©2023, HOGENT Alle rechten voorbehouden.

Vormgeving en illustraties: Manpaard

Deze uitgave kan gratis worden gedownload van onze website <https://www.hogent.be/projecten/wish/>.

Verwijzen naar deze publicatie kan aan de hand van volgende informatie: Labarque, M., Barborini, A., (red.), Denys, E., De Visscher, S., Foré, P., Hermans, N., Marreel, M. Van Damme, K., Verstraete, A. (2023). Een wijkwandeling over sociale huisvesting. Gent, HOGENT.