

ontwerper krijg je veel eerder een rol in het proces en daarmee invloed op de condities.’

Kansen voor experiment en jong talent

‘Het inzetten van het ontwerp in de voorfase biedt ook kansen voor experimenten, en experimenten helpen om anders te denken over opgaven.’ Het is volgens Veenstra noodzakelijk de ‘vijver van architecten die de aanbestedingen winnen’ te vergroten. ‘Niet overal is het nodig om te experimenteren, maar er zijn genoeg mogelijkheden waar beginnende ontwerpers en kleinere bureaus een kans zouden moeten krijgen om een publiek gebouw te realiseren.’ Hij ziet hier ook een verantwoordelijkheid voor de grotere bureaus. Deze zouden jonge architecten moeten betrekken, ‘een lift moeten bieden’. Hier heeft volgens Veenstra ook de Rijksbouwmeester een taak. Dit is ook de reden dat hij in 2023 is gestart met het organiseren van discussies over aanbesteden.

Onlangs werd gedebatteerd over de Open Oproep, het instrument dat in 2000, vlak na de aanstelling van de eerste Vlaams Bouwmeester, is ingevoerd om de architectuurcultuur te versterken.⁸ De Vlaams Bouwmeester, die een groot deel van zijn organisatie hierop heeft ingericht, biedt begeleiding aan voornamelijk publieke opdrachtgevers en stelt ze in de gelegenheid in gesprek te gaan met ontwerpers. Een van de weinige criteria is het kunnen aanleveren van drie referentieprojecten die onder eigen naam zijn ontworpen. De resultaten worden openbaar bekend gemaakt, zodat er ook van geleerd kan worden. Rijksbouwmeester Veenstra introduceerde onlangs in Nederland een vergelijkbare methode voor onderhandse aanbestedingen: de Architectenindex, een procedure om te onderzoeken welke ontwerpers geïnteresseerd zijn en in aanmerking komen voor opdrachten van het RVB.

Sinds de start van het nieuwe Kabinet in juli 2024 is na ruim tien jaar weer een coördinerend minister benoemd, die de regie krijgt over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting, het Rijksvastgoedbedrijf en de ruimtelijke kwaliteit, benoemd. Fundamentele vraag is hoe het beleid zich de komende jaren gaat ontwikkelen. De rol van de Rijksbouwmeester is al ruim twee eeuwen redelijk standvastig, ondanks diverse politieke wisselingen en opvattingen. Inmiddels passeerden al veel Rijksbouwmeesters de revue. Kwaliteitsborging staat telkens hoog in het vaandel, al verschilt hun aanpak, de keuze van instrumenten en de wijze waarop ze de opgaven tegemoet treden. Hierbij speelt het stimuleren van goed opdrachtgeverschap en de versterking van het nut van ontwerp een prominente rol, of zoals Veenstra het benoemt: ‘ontwerpend handelen en denken’.

8 Deze oproep is vergelijkbaar met de procedure die Rijksbouwmeester Wytze Patijn ooit gebruikte voor architectenselecties bij (kleinere) overheidsopdrachten – de ‘niet openbare Europese aanbestedingsprocedure’, met het idee om jonge ontwerpers te selecteren. Na zijn aftreden in 2000 wordt de methode afgeschaft, onder andere door weerstand bij de juristen van de Rijksgebouwendienst.

We Need to Talk about Quality: The Urban Workshop in Ostend and the Zilverlaan

Stefan Devoldere

In the southern outskirts of the Belgian seaside city of Ostend lies the historical village of Stene. The village, probably dating from the time of Charlemagne, developed around a fortified castle built to protect the coastal inhabitants from Viking invasions. Over time, it merged with the twentieth-century suburban developments encircling the heart of Ostend, marking the boundary between the city and the surrounding polders. While the protected village landscape is now dominated by hospitality businesses, Ostend is working on a short supply chain initiative involving local food production and innovative water management in its backyard. Agricultural park De Tuinen van Stene is part of the elongated green area known as the Groen Lint that connects various green spaces around the city like pearls on a string. Along the 37-km-long route, wooden platforms, resting places, waterfronts and avenues punctuate the landscape, all linked by cycling paths.

De Tuinen van Stene, a highlight along the cycling route, is proving to be a successful link in realising the ambitions of the Groen Lint as a new urban framework. The park not only provides a strong identity to the undefined city fringe, but also brings a range of experiences and meanings to the otherwise generic suburban residential landscape. Recently, the residential fabric around De Tuinen has also begun to transform, driven by Urban Workshop Ostend, an expert group that supports the city’s ambition to develop innovative housing projects for young families.¹ Several of the housing projects supervised by Urban Workshop Ostend are rethinking the traditional suburbanisation model and the associated real estate logic, while establishing a network of slow traffic routes and shared green spaces throughout the residential district.

Housing Quality as a Joint Project

The first housing project in line is located at the intersection of the Groen Lint and a major access road to the village of Stene, Zilverlaan. Three adjacent plots are the property of a nonprofit care organisation (Duinhelm), a social housing company (WoonWel) and a private developer (Condor Red). Together, they form a green residential environment that deliberately blurs the boundaries between private plots and the collective landscape, between public and private space, between individual and communal housing preferences, and between a traditional profit model and the value generated by communal added value. A shared development vision transcends both plot boundaries and the traditional division in housing sectors, creating benefits for both residents and the neighbourhood. By sharing space, everyone gains more than what would be possible within the confines of their individual plot.

At the heart of the housing project on Zilverlaan lies a 60-m-wide and 140-m-deep landscaped area: a publicly accessible park, half of it on private land and the other half on land owned by a housing association. On the private side of the green space, 32 apartments and 37 terraced houses are arranged around an enclosed communal outdoor area. All

1 For a detailed description of the operation of the Urban Workshop Ostend, on which this article is partly based, see: Stefan Devoldere, ‘Constructing a Common Vision: The Stadsatelier Oostende as a Proactive Tool for Quality in Urban Development’, in: Aglaée Degros et al. (eds.), *Territorial Urbanism Now! Call for a Social and Ecological Urban Planning and Design* (Berlin: Jovis Verlag, 2024), 175-188.

We moeten het over kwaliteit hebben: Het Stadsatelier in Oostende en de Zilverlaan

Stefan Devoldere

In de zuidelijke periferie van de Belgische badplaats Oostende ligt de historische dorpskern van Stene. Het dorp ontstond – wellicht onder Karel de Grote – rondom een versterkte burcht die de kustbewoners moest beschermen tegen de invasie van de Noormannen. Intussen is het vergroeid met de twintigste-eeuwse verkavelingswijken die het centrum van Oostende omgorden, en markeert het de grens tussen de stad en de omliggende polders. Het beschermde dorpsgezicht wordt vandaag ingepalmd door horecazaken, maar in de achtertuin werkt de stad aan een korte keten van lokale voedselproductie en innovatief waterbeheer. Het landbouwpark De Tuinen van Stene is onderdeel van een langgerekt Groen Lint dat als een kralensnoer de verschillende groengebieden rondom de stad met elkaar verbindt. Langs het 37 km lange traject leggen houten platformen, rustplekken, waterboorden en dreven accenten in het landschap, onderling verbonden met fietspaden.

De Tuinen van Stene functioneert als een verbijzondering van het fietstraject en blijkt een succesvolle schakel in de ambities van het Groen Lint als nieuwe stedelijke drager. Het park geeft niet alleen een sterke identiteit aan de onbenoemde stadsrand, het zorgt ook voor beleving en betekenis in het generiek verkavelde woonlandschap. Dat woonweefsel is intussen ook rondom de Tuinen bezig te transformeren, aangevuurd door Stadsatelier Oostende, een groep experts die de stad ondersteunt in haar ambitie om innovatieve woningprojecten te ontwikkelen voor jonge gezinnen.¹ Verschillende van die projecten die door het Stadsatelier worden begeleid, sleutelen aan het traditionele verkavelingsmodel en de bijhorende vastgoedlogica, en bouwen door de wijk heen een netwerk uit van langzaam verkeer en collectief groen.

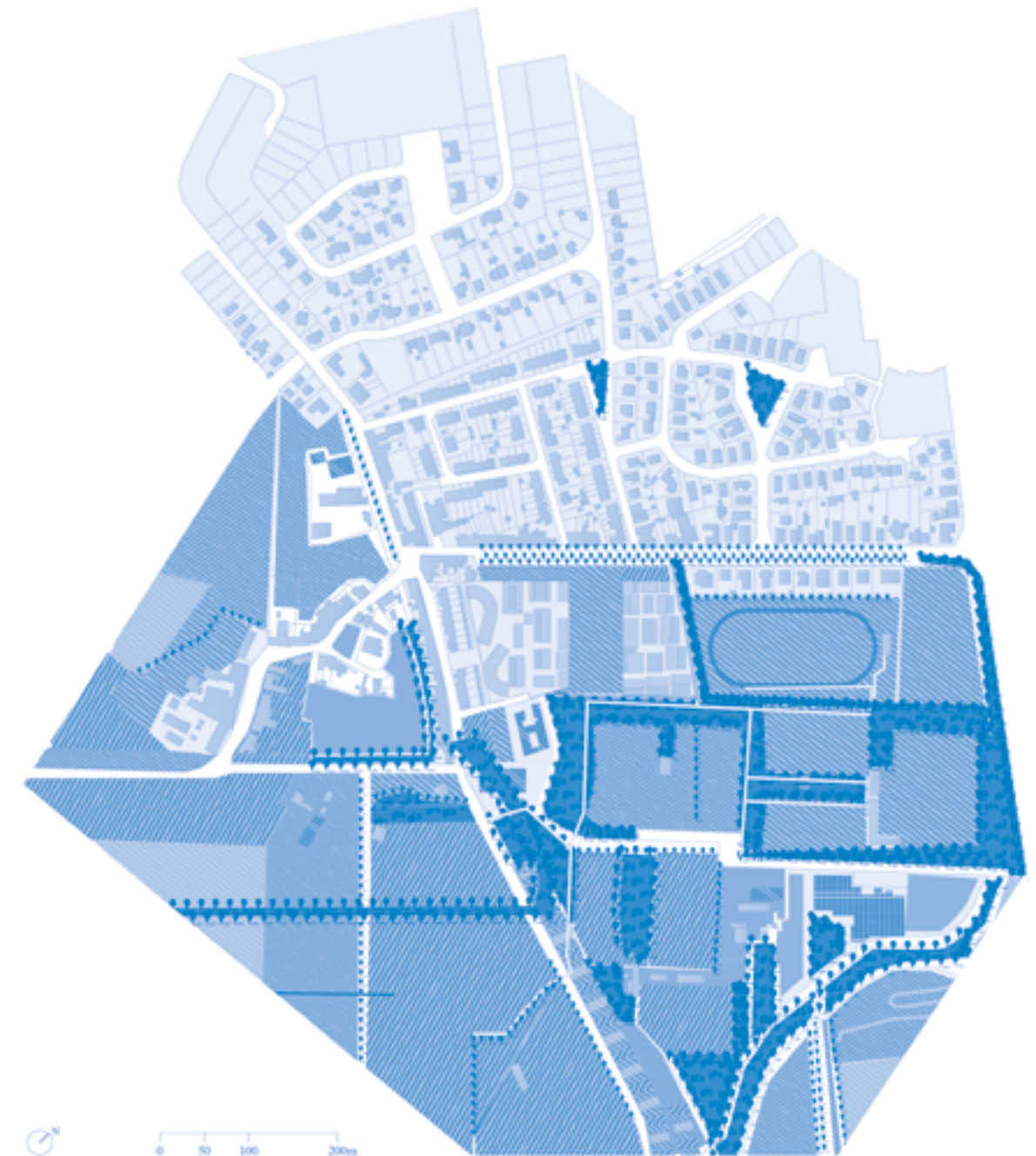
Woonkwaliteit als gedeeld project

Het eerste woonproject dat aan de beurt was, ligt aan de kruising van het Groen Lint en een belangrijke toegangsweg naar Stene Dorp, de Zilverlaan. Drie naast elkaar gelegen percelen zijn in handen van een vereniging zonder winstoogmerk (vzw) uit de zorgsector (Duinhelm), een sociale woningbouwvereniging (WoonWel) en een private ontwikkelaar (Condor Red). Deze percelen vormen samen een groene woonomgeving die bewust met de grenzen speelt tussen de eigen kavel en het collectieve landschap, tussen publieke en private ruimte, tussen individuele en gemeenschappelijke woonwensen, tussen een traditioneel verdienmodel en het rendement van collectieve meerwaarde. Een gezamenlijke ontwikkelingsvisie overschrijdt zowel de perceelsgrenzen als de klassieke opdeling in huisvestingssectoren, en levert zo winst op voor de bewoners én de buurt. Door ruimte te delen, krijgt iedereen meer dan wat binnen de grenzen van het eigen perceel mogelijk is.

Centraal in het terrein van de Zilverlaan ligt een landschapskamer van 60 m breed en 140 m diep: een publiek toegankelijk park waarvan de ene helft op private grond ligt en de andere helft op grond van de

¹ Voor een uitgebreide beschrijving van de werking van het Stadsatelier Oostende, waarop dit artikel deels is gebaseerd, zie: Stefan Devoldere, 'Constructing a Common Vision: The Stadsatelier Oostende as a Proactive Tool for Quality in Urban Development', in: Aglaée Degros et al. (red.), *Territorial Urbanism Now! Call for a Social and Ecological Urban Planning and Design* (Berlijn: Jovis Verlag, 2024), 175-188.

front doors, the lifts of two apartment blocks, the bicycle storages and a multipurpose space with a kitchen open onto this car-free courtyard. On the other side, a residential area will be built with 57 social housing units, 11 of which will be sold without land ownership (using the Community Land Trust model). Behind this area, nonprofit care organisation Duinhelm is constructing two curved residential buildings, each designed for two groups



The historical village centre of Stene (left), on the outskirts of Ostend. At the intersection of the Groen Lint and Zilverlaan, the residential project by Duinhelm, WoonWel and Condor Red was developed, following a master plan by Bovenbouw Architectuur and landscape firm CLUSTER/ De historische dorpskern van Stene (links) aan de rand van Oostende. Op de kruising van het Groen Lint en de Zilverlaan kwam het woonproject van Duinhelm, WoonWel en Condor Red tot stand, volgens een masterplan van Bovenbouw Architectuur en landschapsbureau CLUSTER

corporatie. Aan de private zijde van het groen zijn 32 appartementen en 37 grondgebonden rijtjeshuizen rond een omsloten, collectieve buitenruimte geschikt. Alle voordeuren, de liften van twee appartementenblokjes, de fietsbergingen en een activiteitenruimte met keuken komen uit op dit autovrije binnenplein. Aan de andere kant komt een woonerf met 57 sociale woningen, waarvan 11 zullen worden verkocht met de grond in erfpacht. Daarachter bouwt de vzw Duinhelm twee gekrulde woonvolumes voor telkens twee leefgroepen van tien bewoners met een verstandelijke beperking. Elk volume schermt een gemeenschappelijke tuin af die aansluit op de woonruimte via een patio en een langgerekt terras onder de schuin aflopende dakrand. De kamers zitten in de nok van het dak en kijken uit over de omgeving. Tussen de twee volumes door leidt een fiets- en wandelpad naar het Groen Lint en De Tuinen van Stene.

Parallel aan de Zilverlaan komt een brede dreef die als een gezamenlijke vestibule toegang geeft tot de drie woonprojecten. Hier komen collectieve voorzieningen, maar ook het parkeren wordt er opgevangen. Eén garagepoort leidt naar een parkeergarage die onder de private woonontwikkeling is geschoven. Elk van de drie grondeigenaars heeft zo zijn eigen bouwplannen ingeschreven in een groter geheel. De compacte voetafdruk zorgt ervoor dat één derde van elk perceel onbebouwd blijft en gereserveerd is voor een ‘polderpark’ dat de woningen een fantastisch uitzicht garandeert en mooi past in het landschap van Groen Lint en polders. Het park maakt de verbinding tussen de woonwijk en de achtergelegen sportterreinen, maar zorgt ook voor de waterbuffering van de nieuwe woningen. Het park zal onderhouden worden door de stad, maar de grond blijft eigendom van de bewoners. Elke toekomstige aanpassing van het polderpark wordt daardoor uitgesloten, zonder het akkoord van de burens. Een gezamenlijke visie levert een bijzondere kwaliteit op voor de individuele bewoner en een park van 1,5 ha groot voor de buurt.

Stadsatelier als gespreksruimte

Het project in de Zilverlaan telt vele kwaliteiten: de landschappelijke inplanting van de woningen, de link met sport en recreatie, de vlotte fietsverbinding naar de stad, de meerwaarde van collectieve voorzieningen, de mix van private en gedeelde buitenruimte, de uitzonderlijke architecturale uitwerking, enzovoort. Dat is in de eerste plaats een verdienste van het Stadsatelier Oostende dat de ontwikkeling vanaf het begin intensief begeleidt. De kwaliteitskamer functioneert daarbij niet louter als een adviesraad, maar vooral als een plek waar wederzijds vertrouwen kan worden opgebouwd. Een ‘veilige plek’ voor open gesprekken waar coalities worden gesmeed, eigen agenda’s kunnen worden uitgesproken en vervolgens bijgesteld ten voordele van een grotere, gedeelde ambitie. Het Stadsatelier overstijgt daarbij de rol van de traditionele kwaliteitskamer of welstandscommissie, door een specifieke positie ten opzichte van ambtenarij en bestuur (onafhankelijk, maar ook ingebed) en met een effect dat het resultaat is van visievormend ontwerpend onderzoek tot en met de uitwerking en begeleiding van selectieprocedures en bouwprojecten.²

Vanaf de oprichting in 2015 beslaat het werkterrein van het Stadsatelier twee complementaire niveaus: het maken van een strategische ontwikkelingsvisie voor de stad op de lange termijn, en het opstarten en aansturen van concrete voorbeeldprojecten op de korte termijn.³ Het Stadsatelier opereert dus op verschillende snelheden, maar tracht een voortdurende terugkoppeling te voorzien tussen die snelheden. Het bestaat

2

Een heldere analyse van het Stadsatelier Oostende, vergeleken met de welstandscommissie en kwaliteitskamers van Antwerpen, Gent en Mechelen, is te vinden in: Stéphanie De Somer, ‘De rol van kwaliteitskamers in het recht van de ruimtelijke ordening: over smaken en kleuren moet je soms kunnen twisten’, *Tijdschrift voor ruimtelijke ordening, omgeving en stedenbouw* 92 (2018), 279-306.

3

Het Stadsatelier Oostende werd op 28 augustus 2015 door de gemeenteraad opgericht naar aanleiding van het hernieuwde Woonplan van de stad, met de ambitie om innovatieve woonprojecten voor jonge gezinnen te helpen realiseren. De verantwoordelijke schepen en de burgemeester behoorden tot de twee belangrijkste politieke partijen binnen de coalitie, wat het Stadsatelier vanaf de start een potentieel sterk politiek mandaat gaf, dat evenwel in de eerste jaren nog moest worden hard gemaakt.

of ten residents with intellectual disabilities. Each building embraces a communal garden connected to the living space via a patio and an elongated terrace beneath the sloping roofline. The rooms are located in the attic and offer views of the surroundings. The cycling and walking path running between the two buildings connects to the Groen Lint and De Tuinen van Stene.

Parallel to Zilverlaan, a wide avenue will serve as a common forecourt providing access to the three housing projects. This space will accommodate communal facilities and parking needs. A single garage entrance will lead to an underground parking garage beneath the private development. Each of the three landowners has integrated their individual development plans into the ensemble. The compact footprint of the development ensures that one third of each plot remains undeveloped, reserved for a ‘polder park’ that offers stunning views from the dwellings and connects seamlessly with the Groen Lint and the surrounding polders. The park will not only link the residential district with the nearby sports fields, but also provide a water buffer for the new dwellings. While the park is maintained by the city, ownership of the land will remain with the residents, ensuring that any future changes to the polder park will require their collective approval. This shared vision provides an exceptional housing quality for individual residents while creating a 1.5-ha park for the wider neighbourhood.

The Urban Workshop as a Room for Dialogue

The Zilverlaan project has many qualities: the embedding of the dwellings into the landscape, the connection to sport and recreation facilities, the seamless cycling connection to the city, the added value of the communal facilities, the mix of private and communal outdoor spaces, and the exceptional architectural design. This success is largely due to the Urban Workshop Ostend, which has been closely involved in its development from the outset. The quality panel functions not only as an advisory body, but especially as a place where mutual trust can develop – a safe space for open discussion, where coalitions are formed and individual agendas are expressed and then adjusted to fit a broader, shared ambition. The Urban Workshop goes beyond the traditional role of quality panels or building standards committees by maintaining a unique position relative to city administration and governance – independent yet embedded. Its scope ranges from vision-forming research by design, to the development and monitoring of selection processes and construction projects.²

Since its inception in 2015, the Urban Workshop has operated on two complementary levels, developing a long-term strategic vision for the city’s development and initiating and managing concrete pilot projects in the short term.³ The Urban Workshop operates at different speeds, but seeking to ensure continuous feedback between these speeds is a key part of its approach. This is why it is made up of both independent experts and members of the local administration, combining an external perspective and expertise with local knowledge and insight.⁴ The long-term vision takes shape through stakeholder workshops, external sub-studies and inhouse research by design. At the same time, housing projects are set up and realised that translate this vision into specific contexts and bring it to life, as in the case of Zilverlaan.

The aim of Urban Workshop Ostend is not only to combine the traditional quality control of building projects with vision forming, but also to assess the implementation of these visions on the ground. This is done

2

A clear analysis of the Urban Workshop Ostend, compared with the building standards committees and quality panels of Antwerp, Ghent and Mechelen, can be found in: Stéphanie De Somer, ‘De rol van kwaliteitskamers in het recht van de ruimtelijke ordening: over smaken en kleuren moet je soms kunnen twisten’, *Tijdschrift voor ruimtelijke ordening, omgeving en stedenbouw* 92 (2018), 279-306.

3

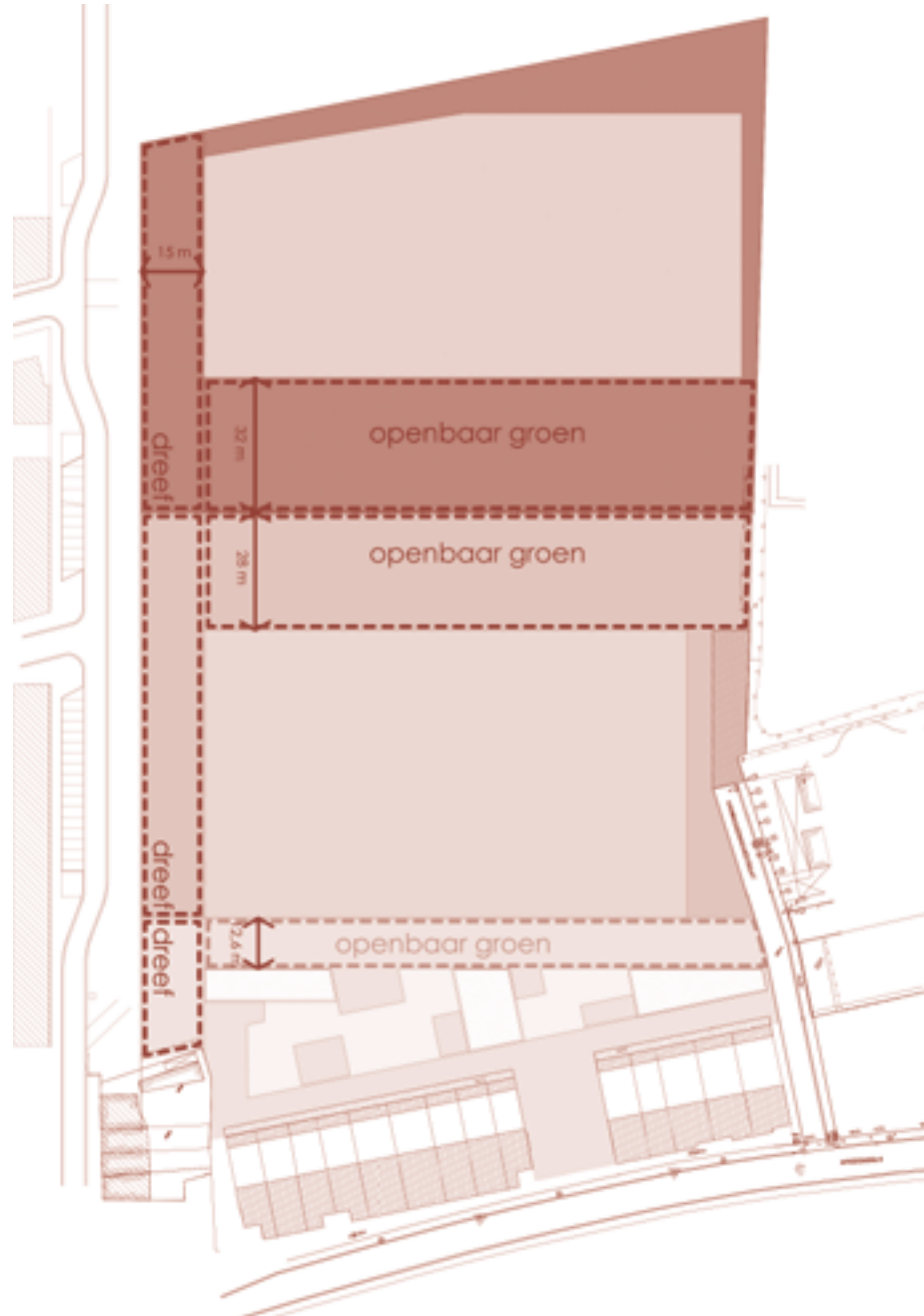
The Urban Workshop Ostend was established by the city council on 28 August 2015 in response to the city’s renewed Housing Plan, with the ambition to help realise innovative housing projects for young families. The responsible councillor and the mayor were members of the two main political parties in the coalition, which gave the Urban Workshop a potentially strong political mandate from the start, but one that had yet to be substantiated in the first years of operation.

4

The composition of the Urban Workshop has varied over the years, but it usually consists of about six external architects or urban designers from professional practice or academia, including the chair, supplemented by a lawyer, the project director of the Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende (Autonomous Municipal Company for Urban Renewal Ostend) and Ostend’s municipal environmental officer.

daarom uit zowel onafhankelijke experts als leden van de lokale administratie, en combineert dus een externe blik en expertise met lokale knowhow en terreinkennis.⁴ De langetermijnvisie krijgt vorm in ateliersessies met stakeholders, extern uitgevoerde deelstudies en eigen ontwerpend onderzoek. Op hetzelfde moment worden woonprojecten opgetuigd en gerealiseerd die die visie naar een specifieke context vertalen en in de praktijk brengen, zoals bijvoorbeeld in de Zilverlaan.

Het Stadsatelier Oostende wil niet alleen de klassieke kwaliteitsbewaking van bouwprojecten koppelen aan visievorming, het wil ook



ampe.trybou architects and Stadsatelier Oostende. Diagram of green zones, transcending property boundaries/ ampe.trybou architecten en Stadsatelier Oostende. Schema met groenzones, over eigendomsstructuren heen

4
Het Stadsatelier kent een wisselende bezetting door de jaren heen, maar bestaat doorgaans uit zes externe architecten of stedenbouwkundigen uit de beroepspraktijk of het academische veld, onder wie de voorzitter, aangevuld met een jurist en de projectdirecteur van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende en de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

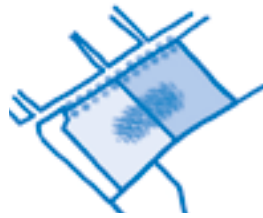
not only by monitoring projects, but also by actively initiating and framing them, by bringing together the necessary actors and by searching for flexible tools for urban development. As chair of the Urban Workshop until the end of 2020, I have contributed to this quest for methodological innovation. The Zilverlaan project was the first exemplary case in this search. Several vision documents were produced during the preparation stage and throughout the process. Procedures were introduced and memoranda of understanding were drawn up. In this article, I will look at the mechanisms and tools that were used to bring the project – and the quality it embodies – to life. Which tools were used at which stages, what guarantees for quality did they ultimately provide and how did they influence each other along the way?

Faites vos jeux

When the Autonoom Gemeentebedrijf Grond- en Bouwbeleid (Autonomous Municipal Department for Land and Building Policy, AGGB) of the city of Ostend puts a plot of land on Zilverlaan up for sale in the summer of 2016, 6,000 m² of available land has already been sold to Duinhelm, a nonprofit organisation that provides supported living for people with intellectual disabilities. Duinhelm had been looking for land for a new sheltered housing project for some time and when the *kerkfabriek* (the public institution that manages the material resources of the local church community) put a plot of land up for sale, the mayor of Ostend sees an opportunity to combine this need with the ambitions of the newly established Urban Workshop. The remaining 1.5 ha are put on the market at a fixed price (the purchase price plus administrative costs), but with a clear demand for high quality. This must be ensured, not only via the assessment of the application for planning permission, but also by skilfully managing the development process itself.

Private developers are invited to make an offer with a high-quality design proposal, taking into account a guiding design framework established by the Urban Workshop. This design framework links the plot to the neighbouring plots of Duinhelm and housing association WoonWel, both of which share the ambition of creating a cohesive residential neighbourhood. The call is for a cross-plot vision for a shared landscape including a parking avenue along Zilverlaan serving as the entrance to the three housing projects, a significant green space on the site itself, and a public passage to the adjacent sports park. In addition, the project must focus on the communal use of infrastructure and space: underground parking (that is, not directly in front of the houses), compact and clustered living, communal service spaces and utility systems, and usable shared green spaces for the residents.

Six developers attend the official presentation of the design framework on 19 August 2016. By the end of September, three of them accept the invitation to an interim consultation with the Urban Workshop to discuss potential designing trajectories. Two proposals are finally submitted and presented to a jury on 10 November 2016. The jury, made up of members of the Urban Workshop and representatives from WoonWel, Duinhelm and the city's Autonoom Gemeentebedrijf (Autonomous Municipal Department), unanimously decide to award the site to developer Condor. Its design, drawn up by Bovenbouw Architectuur and landscape architects Cluster, proposes a compact development around a communal



Stadsatelier Oostende. Sketch of the design framework for the Zilverlaan residential project/ Stadsatelier Oostende. Schets ontwerp kader voor woonproject Zilverlaan

bemiddelen bij de uitvoering van die visie op het terrein. Niet louter door projecten op te volgen, maar ook door ze actief op te starten en te omkaderen, en er de nodige actoren voor samen te brengen, op zoek naar een flexibel instrumentarium om aan stadsontwikkeling te doen. Als voorzitter van het Stadsatelier tot eind 2020 zette ik mede de schouders onder dat streven naar methodische vernieuwing. Het traject in de Zilverlaan was een eerste exemplarische casus in die zoektocht. Meerdere visiedocumenten werden in de voorbereiding, maar ook in de loop van het traject gemaakt. Procedures werden uitgerold en afsprakennota's opgesteld. In deze tekst wil ik ingaan op de mechanismen en middelen om het project, en de kwaliteit die het belichaamt, waar te kunnen maken. Welke instrumenten zijn op welk moment gebruikt, welke garanties hebben ze uiteindelijk geboden op kwaliteit, en hoe hebben ze elkaar *en cours de route* beïnvloed?

Faites vos jeux

Als het Autonoom Gemeentebedrijf Grond- en Bouwbeleid (AGGB) van de stad Oostende in de zomer van 2016 een perceel in de Zilverlaan te koop aanbiedt, is 6.000 m² van de beschikbare grond al doorverkocht aan Duinhelm, een vzw die begeleid wonen aanbiedt voor mensen met een mentale beperking. Duinhelm is al een tijdje op zoek naar grond voor een nieuw zorg-woonproject, en als een terrein van de kerkfabriek (de openbare instelling die de materiële middelen van de lokale kerkgemeenschap beheert) te koop staat, ziet de burgemeester van Oostende zijn kans om die wens te koppelen aan de ambities van het zopas opgerichte Stadsatelier. De resterende 1,5 ha wordt in de markt gezet tegen een vaste prijs (het aankoopbedrag plus administratieve kosten), maar met een uitgesproken ambitie voor kwaliteit. Die moet worden waargemaakt, door niet enkel bij de vergunningsaanvraag te bemiddelen, maar ook het ontwikkelingsproces zelf slim aan te sturen.

Private ontwikkelaars wordt gevraagd een bod te doen met een hoogwaardig ontwerpvoorstel dat rekening houdt met een richtinggevend ontwerp kader dat door het Stadsatelier is opgesteld. Dat ontwerp kader maakt de koppeling met de buurpercelen van Duinhelm en de sociale corporatie WoonWel, die allebei meestappen in de ambitie om samen één woonbuurt te maken. Er wordt een perceel-overschrijdende visie gevraagd voor een gedeeld landschap, met een parkeerdreef langs de Zilverlaan die toegang biedt tot de drie woonprojecten, een belangrijke groenzone op het terrein zelf en een publieke doorsteek naar het achtergelegen sportpark. Daarnaast moet het project inzetten op het collectief gebruik van infrastructuur en ruimte: parkeren ondergronds en dus niet voor de deur, compact en geclusterd wonen, gemeenschappelijke dienstruimten en nutssystemen, en bruikbaar gedeeld groen voor de bewoners.

Zes ontwikkelaars zijn op 19 augustus 2016 aanwezig bij de officiële presentatie van het ontwerp kader. Drie daarvan gaan eind september in op de uitnodiging voor een tussentijds overleg met het Stadsatelier over hun inzendingen voor het ontwerp. Twee daarvan worden uiteindelijk ingediend en gepresenteerd op 10 november 2016 aan een jury. De jury is samengesteld uit leden van het Stadsatelier en vertegenwoordigers van WoonWel, Duinhelm en het Autonoom Gemeentebedrijf van de stad. Ze beslist unaniem om de grond toe te wijzen aan ontwikkelaar Condor, met als ontwerpers Bovenbouw Architectuur en landschapsbureau Cluster. De inzending adviseert om compact rondom een collectieve hof te bouwen

courtyard garden, with a third of the total area reserved for publicly accessible green space.

Split Costs and Shared Benefits

WoonWel and Duinhelm decide to adopt the landscape vision of the private developer, which they have jointly selected. Duinhelm exchanges the land it has bought for part of the land owned by WoonWel, so that the sheltered accommodation can move to the far corner of the site and the space needed for the centrally located, undeveloped polder park becomes available. A diagram of the redefined plots is attached to the collaboration agreement that formalises the ambitions for the joint master plan and sets out agreements for the further monitoring of the construction projects.⁵ The agreement stipulates that the three partners will uniformly develop the area along Zilverlaan as a parking avenue and that each partner will make 28 per cent of their land available for a public park running across the different plots. They ask Cluster to develop an overarching landscape design.

As far as possible, the work and studies required to prepare the construction projects are combined and carried out for the entire area of the three plots. The associated costs are shared according to the percentage of the total area that each plot represents. The partners agree that Duinhelm will select a designer through an Open Call by the Flemish Government Architect, under the supervision of the chairman of the Urban Workshop.⁶ In order to monitor and coordinate the further development of the projects – each of which has very specific conditions in terms of allocation and funding – a timetable is drawn up that includes feedback sessions with the Urban Workshop. In addition, the chair meets regularly with the partners and various city departments. What begins as a joint commitment to create an innovative housing project continues to be supervised and monitored through the work of the Urban Workshop, ensuring that all partners continue to meet regularly and that any obstacles are addressed together.

The first major obstacle is quickly revealed to lie beneath the surface. Preliminary archaeological research shows that archaeological finds can be expected on each of the three plots. Especially on the exchanged Duinhelm plot – which borders on the historical village of Stene – excavations for a medieval dwelling are likely to cause considerable additional costs. Shared ambitions and interpersonal relationships are immediately put under pressure and the Urban Workshop, in consultation with the Flanders Heritage Agency, diligently seeks creative solutions to cover the unexpected costs. In the end, the mayor, through the Autonoom Gemeentebedrijf, allocates additional funds to cover the extra archaeological costs Duinhelm faces. The project is back on track and in 2019 both Duinhelm and Condor submit their applications for planning permission for their plots. In 2021, Duinhelm starts construction and by the end of 2023, the first 20 residents are welcomed into their new dwellings. After a procedural dispute with a lady living in an adjacent villa, Condor begins construction on the first stage of 32 apartments and 20 houses in the autumn of 2022. WoonWel receives planning permission in 2022 and, following a major merger with regional housing association WoonSprong, resumes construction in 2024.

5

The collaboration agreement was ceremonially signed by the partners on 31 March 2017 in the meeting rooms of the Urban Workshop Ostend.

6

On 28 March 2018, Raamwerk was selected as the designer for the Duinhelm residential project. A detailed analysis of the Flemish Government Architect's selection process can be found in: Maarten Liefoghe and Maarten Van Den Driessche (eds.), *Meer dan een wedstrijd: De Open Oproep in een veranderende bouwcultuur* (Antwerp/Brussels: Vlaams Architectuurinstituut, Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

en een derde van het volledige terrein te reserveren voor publiek toegankelijk groen.

Gedeelde kosten en baten

WoonWel en Duinhelm beslissen om de landschapvisie van de private ontwikkelaar (die ze mede hebben gekozen) over te nemen. Duinhelm wisselt zijn aangekochte perceel met een deel van de grond van WoonWel, waardoor de zorgwoningen naar de uiterste hoek van het terrein verhuizen en de nodige ruimte vrijkomt voor het centraal gelegen, onbebouwd te laten polderpark. Een schema met de opnieuw ingetekende percelen wordt toegevoegd aan een samenwerkingsovereenkomst waarin de ambities voor het gezamenlijk masterplan worden vastgelegd en afspraken gemaakt voor de verdere opvolging van de bouwprojecten.⁵ In de overeenkomst staat dat de zone aan de Zilverlaan door de drie partners uniform zal worden ingericht als parkeerdreef en dat elke partner 28 procent van het eigen terrein ter beschikking stelt voor een publiek park dat over de verschillende eigendommen heen loopt. Aan Cluster wordt gevraagd om hiervoor een overkoepelend landschapsontwerp uit te werken.

Het werk en onderzoek dat nodig is om de bouwprojecten voor te bereiden, wordt zoveel mogelijk gekoppeld en uitgevoerd voor het totaal van de drie percelen. De hieraan verbonden kosten worden verdeeld volgens het percentage dat elk perceel vertegenwoordigt in het geheel. Er wordt afgesproken dat Duinhelm een ontwerper zoekt via de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester, onder begeleiding van de voorzitter van het Stadsatelier.⁶ Om de verdere uitwerking van de projecten – elk met zeer specifieke randvoorwaarden naar toewijzing en financiering – op te volgen en op elkaar af te stemmen, wordt een kalender opgesteld met terugkoppelmomenten met het Stadsatelier. Daarnaast vergadert de voorzitter geregeld mee met de partners en de verschillende stadsdiensten. Wat begon als een gezamenlijk engagement rond een innovatief woonproject, wordt verder begeleid en bewaakt binnen het Stadsatelier, zodat alle partners elkaar op regelmatige basis blijven ontmoeten en eventuele obstakels samen worden aangepakt.

Een eerste, stevige hindernis blijkt al snel verscholen te zitten in de ondergrond. Archeologisch vooronderzoek toont aan dat op elk van de drie percelen archeologische vondsten te verwachten zijn. Vooral op het omgeruilde perceel van Duinhelm, dat tegen de historische dorpskern van Stene ligt, zullen opgravingen naar een middeleeuws huis voor een aanzienlijke meerprijs zorgen. Gedeelde ambities en interpersoonlijke relaties komen meteen onder druk te staan, en het Stadsatelier zoekt in overleg met de dienst Onroerend Erfgoed van de Vlaamse Overheid, ijverig naar creatieve oplossingen voor de onverwachte kosten. Uiteindelijk maakt de burgemeester via het autonoom gemeentebedrijf budget vrij om de extra kosten van het archeologisch onderzoek voor Duinhelm op te vangen. Het project staat terug op de rails en in 2019 dient zowel Duinhelm als Condor een bouwaanvraag in voor zijn perceel. Duinhelm start in 2021 met de bouw en eind 2023 worden de eerste 20 bewoners ontvangen in hun nieuwe thuis. Na een procedureslag met de buurvrouw van de naastgelegen villa begint Condor in het najaar van 2022 te bouwen aan een eerste fase met 32 appartementen en 20 woningen. WoonWel krijgt in 2022 een bouwvergunning en pakt in 2024, na een ingrijpende fusie met de regionale corporatie Woonsprong, de draad weer op.

5

De samenwerkingsovereenkomst wordt plechtig ondertekend door de partners op 31 maart 2017 in de vergaderlokalen van het Stadsatelier Oostende.

6

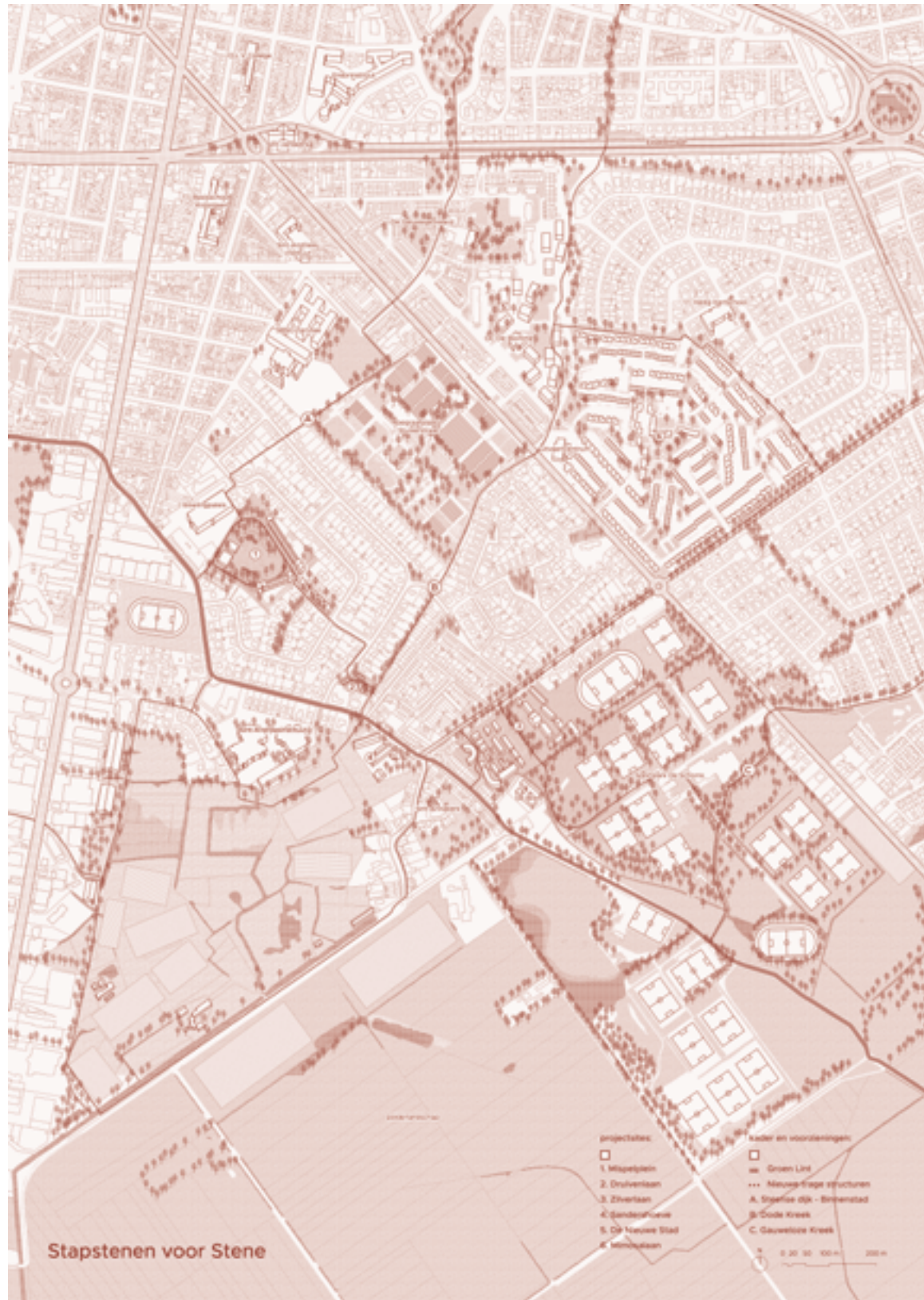
Op 28 maart 2018 wordt Raamwerk geselecteerd als ontwerper voor het woonproject van Duinhelm. Een uitgebreide analyse van de selectieprocedure van de Vlaams Bouwmeester is te vinden in: Maarten Liefoghe en Maarten Van Den Driessche (red.), *Meer dan een wedstrijd: De Open Oproep in een veranderende bouwcultuur* (Antwerpen/Brussel: Vlaams Architectuurinstituut en Team Vlaams Bouwmeester, 2021).

Drawing (on) the Bigger Picture

The Zilverlaan approach sets the tone for several housing projects that are developed in the area in collaboration with the Urban Workshop. Other plots are put up for sale, with the invitation to submit not only a financial bid, but also a high-quality design proposal that focuses on communal added value. For each project, the Urban Workshop establishes a reference framework, provides interim feedback, assesses the quality of the final proposal submitted and, once the land has been allocated, continues to guide the buyer through the process of applying for planning permission. In some cases the design framework simply calls for a public cycling path and clustered parking along the road, while in others the Urban Workshop drafts a full development scenario, weighing factors such as how much residential development is required to generate the necessary return to create a high-quality neighbourhood park, thus determining what hard conditions can be attached to the sale.

The focus of the Urban Workshop shifts to a long-term vision that anticipates future developments and places ongoing projects in a broader context, aiming at new forms of collective housing, shared green spaces and sustainable mobility. The ambitions tested in the design framework for Zilverlaan thus form the blueprint for a strategy at the district level. Through research by design, the Urban Workshop develops three trajectories for the gradual transformation of Stene. The development of a network of cycling paths removes the district from its isolation and provides a smooth connection to the city centre and the Groen Lint. This network for slow traffic becomes the basis for a sustainable and car-free public space that makes the homogeneous residential fabric more legible and enriches it with new functions and residential densification. Private housing projects are an integrated part of the vision, ensuring its gradual implementation. They provide public passageways, cycling paths and communal green spaces as a mandatory condition, contributing to the systematic upgrading of the entire neighbourhood.

The vision for Stene combines an analysis of the social and spatial challenges of the district with the quality control of individual building projects, aiming to reconcile different scales and speeds. The design of projects and processes is used both as a basis for policy and as a litmus test on the ground. In 2017, the vision forms the basis of a grant application to the Vlaams Stadsvernieuwingsfonds (Flemish Urban Renewal Fund) which yields 2 million euros for investments in the public space and the cycling infrastructure. Under the title *Stapstenen voor Stene*, a digital booklet is published, documenting analysis, vision and examples in around 30 pages. The Urban Workshop starts to prepare similar vision booklets for other urban districts. These so-called ‘cahiers’ are intended to inspire and influence policy at various levels, without carrying the weight of officially ratified policy documents. They contain maps, design sketches and diagrams in an attractive and recognisable style, but also show how the vision is translated into concrete construction projects. On 10 May 2019, booklets for Stene, Raversijde and Westerkwartier are presented to the mayor and councillors, after which they are made available for internal use. They are easy to understand and thought-provoking and can easily be taken up by politicians, spatial designers and social workers.



The Zilverlaan as one of six strategic project sites within 'Stepping Stones for Stene'. This map (by Ellen Verbiest) also appeared on the cover of the eponymous publication/ De Zilverlaan als een van zes strategische projectsites binnen 'Stapstenen voor Stene'. Deze kaart van (gemaakt door Ellen Verbiest) kwam ook op de cover van het gelijknamige cahier

Research by Design

The strength of *Stapstenen voor Stene* lies in the visualisation and naming of spatial quality through the project, both at the district level and at the plot scale. The design frameworks established by the Urban Workshop provide an initial translation of a district-wide vision around sustainable mobility and communal housing into a high-quality and feasible project, taking into account the qualities of the site, what is spatially achievable and financially feasible, and the constellation of partners that need to be brought together. The booklets and design frameworks aim to clarify what is difficult to describe or measure. They provide the vocabulary for conversations that are to lead to strong design proposals. They are the starting point of a trajectory inspired in part by the Flemish Government Architect's Open Call, with the aim of bringing its procedural lightness and practical designer perspective to the typically legally rigorous context of Design & Build. This is not a heavy-handed procedure, but a sale under conditions, where the checklist is replaced by a good design and the time and space necessary for discussion.

But when architectural quality takes the lead, average property developers lose all sense of direction. And when this quality is not explicitly described, they lose their way altogether. When the plots in Zilverlaan were sold, most private developers struggled to understand exactly what was expected of their design proposals. The design framework provided was deliberately schematic and the overarching vision of *Stapstenen voor Stene* was developed step by step throughout the process. During the initial presentation of the project, the participants gratefully made use of another tool of the Flemish Government Architect to which the Zilverlaan project is indebted. In 2012 Flemish Government Architect Peter Swinnen launched the *Pilootprojecten Collectief Wonen* (Pilot Projects for Collective Housing) to bridge the gap between urgent policy challenges, research by design and the realisation of innovative projects on the ground. The *Pilootprojecten Collectief Wonen* encourage researchers and designers to investigate how meeting the projected need for 330,000 additional homes in Flanders can result in a better and more sustainable living environment. The research by design, carried out by Bovenbouw Architectuur in collaboration with Ghent University, starts from the observation that more housing leads to less landscape, and seeks to restore this lost landscape by using new housing projects to create green corridors and free up space in Flemish suburbs. 'By changing the rules slightly, the existing dynamic can help to create a new alliance between housing and landscape. Compact housing and communal living thus contribute to a high-quality, collective landscape.'⁷

The previous quote could have been the starting point for Zilverlaan. The design exercises in which the new rules are tested are a valuable reference for the start of the land sale. Condor, the developer that eventually won the project, was well aware of this when it asked Bovenbouw to prepare a proposal for its bid. A second project that appears in the PowerPoint presentation intended to clarify the intentions of the Urban Workshop is the Groen Lint. Designed by Tractebel and Georges Descombes, it shows how the fringes of Ostend can be revitalised by creating a link between greenery and communal value in the suburban residential area of Stene.⁸ With its shared avenue and green space, the housing project in Zilverlaan can serve as a new link to the Groen Lint, located between food park De Tuinen van Stene and the sports fields of De

7

Joachim Declerck, Stefan Devoldere and Michael Ryckewaert, *Pilootprojecten Wonen: Nieuwe vormen van collectiviteit* (Brussels: Team Vlaams Bouwmeester, 2013), 31.

8

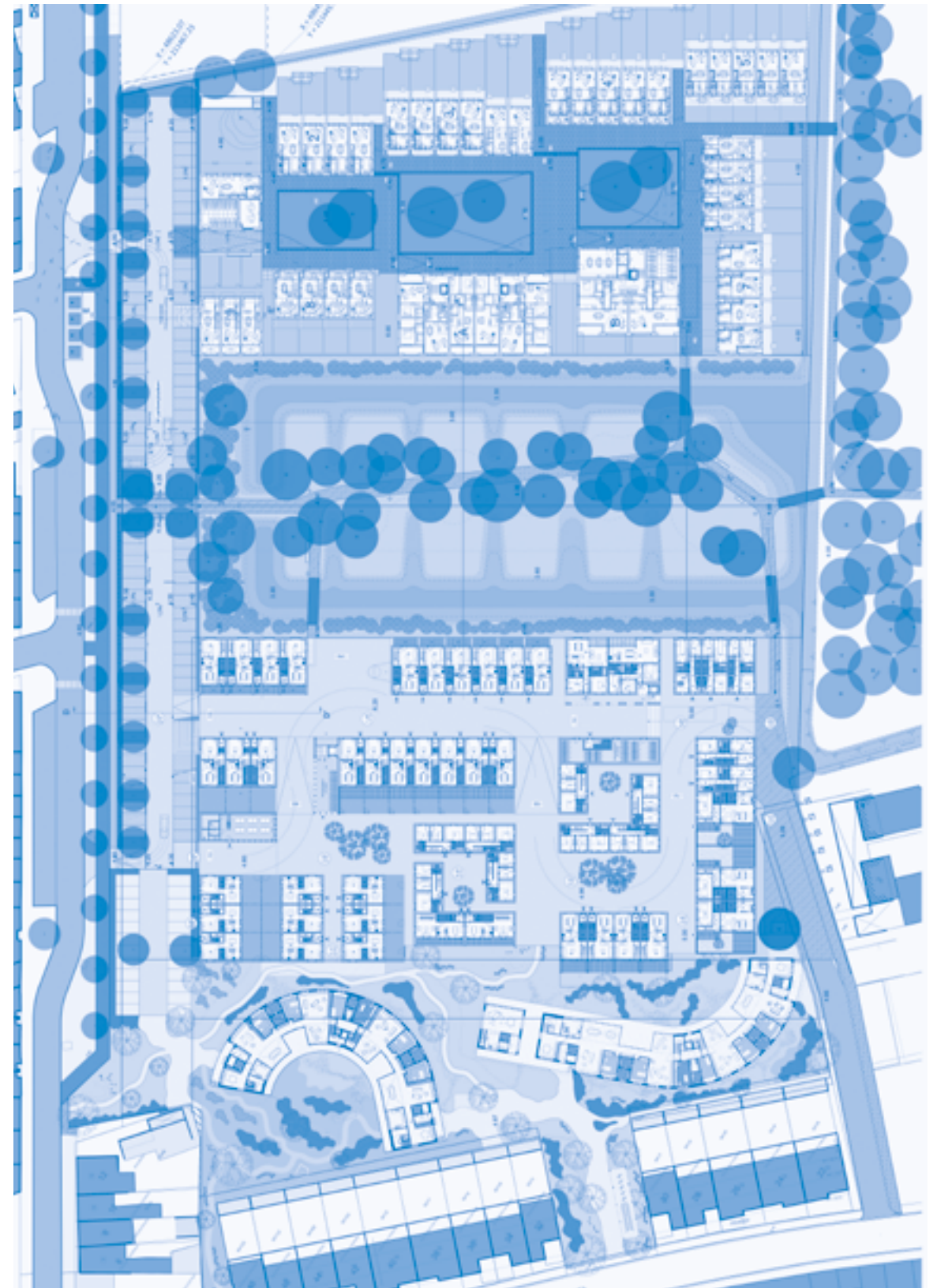
In 2010 Ostend, together with the Rother District in the south of England, carried out an Interreg Europe study on '21st Century Parks'. This project led to the concept for the Groen Lint, for which Tractebel and Georges Descombes were appointed designers in 2012 following an Open Call by the Flemish Government Architect.

Het grotere plaatje

De aanpak van de Zilverlaan zet de toon voor meerdere woonprojecten die in de buurt samen met het Stadsatelier worden ontwikkeld. Andere gronden worden te koop aangeboden met de vraag niet alleen een financieel bod te doen, maar ook een kwalitatief ontwerpvoorstel in te dienen dat inzet op collectieve meerwaarde. Het Stadsatelier stelt daarvoor telkens een referentiekader op, koppelt tussentijds terug, beoordeelt de kwaliteit van het uiteindelijk ingediende voorstel, en begeleidt na toewijzing van de grond, de koper verder richting bouwaanvraag. Het ontwerp kader beperkt zich in het ene geval tot een vraag naar een publieke fietsdoorsteek en geclusterd parkeren aan de straat, in het andere geval werkt het Stadsatelier een uitgebreid ontwikkelingsscenario uit, waarin onder meer wordt afgewogen hoeveel woonontwikkeling het nodige rendement oplevert voor een hoogwaardig buurtpark, en dus welke harde voorwaarden aan de verkoop kunnen worden verbonden.

De focus van het Stadsatelier verschuift daarbij naar een visie op lange termijn die anticipeert op toekomstige ontwikkelingen en de lopende projecten in een breder perspectief plaatst, gericht op nieuwe vormen van collectief wonen, gedeeld groen en duurzame mobiliteit. De ambities die in het ontwerp kader voor de Zilverlaan werden getest, vormen zo de blauwdruk voor een strategie op de schaal van de wijk. Via ontwerpend onderzoek binnen het Stadsatelier worden drie voorstellen uitgewerkt voor de geleidelijke transformatie van Stene. Het uitwerpen van een netwerk aan fietspaden haalt de wijk uit zijn isolement en maakt een vlotte verbinding mogelijk met het stadscentrum en het Groen Lint. Dat netwerk voor langzaam verkeer wordt de drager voor een duurzaam en autovrij publiek domein, dat het homogene woonweefsel leesbaarder maakt en wordt geïntensifieerd met nieuwe functies en een grotere dichtheid, waaronder initiatieven voor private woningbouw, die stapsgewijs worden uitgevoerd. Ze realiseren publieke doorsteken, fietspaden en collectief groen als opgelegde randvoorwaarde en bouwen zo aan een systematische opwaardering van de buurt als geheel.

De visie op Stene verbindt een analyse van de sociale en ruimtelijke uitdagingen van de wijk aan de kwaliteitsbewaking van individuele bouwprojecten, en tracht zo verschillende schaalniveaus en snelheden op elkaar af te stemmen. Zowel projecten als processen worden ingezet om het beleid te onderbouwen en als lakmoesproef op het terrein te functioneren. In 2017 wordt voor de visie een subsidie aangevraagd bij het Vlaamse Stadsvernieuwingfonds die wordt gehonoreerd met 2 miljoen euro voor investeringen in publieke ruimte en fietspaden. Onder de titel 'Stapstenen voor Stene' wordt een digitaal boekje gemaakt, waarin analyse, visie en voorbeeldcasussen in een 30-tal pagina's zijn gedocumenteerd. Ook voor andere stadswijken begint het Stadsatelier dergelijke visiebundels samen te stellen. Deze 'cahiers' moeten het beleid op verschillende niveaus inspireren en beïnvloeden, zonder het gewicht van een officieel bekrachtigd beleidsdocument. Ze bevatten kaarten, ontwerp schetsen en diagrammen in een aantrekkelijke en herkenbare stijl, maar ze tonen ook hoe de visie vertaald kan worden in concrete bouwprojecten. Op 10 mei 2019 worden de cahiers voor Stene, Raversijde en Westerkwartier gepresenteerd aan het College van Burgemeester en Schepenen, waarna ze beschikbaar zijn voor intern gebruik. Ze zijn eenvoudig te begrijpen, stemmen tot nadenken en worden gemakkelijk ter hand genomen door zowel politicus, ruimtelijk ambtenaar als straathoekwerker.



Raamwerk, ampe.trybou architects, Bovenbouw Architectuur and CLUSTER. General plan for the Zilverlaan residential project, with the landscape room at its centre/ Raamwerk, ampe.trybou architecten, Bovenbouw Architectuur en CLUSTER. Overzichtsplaan voor woonproject Zilverlaan, met centraal de landschapskamer

Ontwerpend onderzoek

De kracht van het cahier 'Stapstenen voor Stene' ligt in het verbeelden en benoemen van ruimtelijke kwaliteit via het project, zowel op de schaal van de wijk als op die van de kavel. De ontwerpkaders die het Stadsatelier opstelt, maken een eerste vertaalslag van een wijkbrede visie rond duurzame mobiliteit en collectief wonen naar een hoogwaardig en uitvoerbaar project, rekening houdend met de eigenschappen van de plek, met wat ruimtelijk haalbaar en financieel rendabel is, en met de constellatie van partners die in stelling moet worden gebracht. Cahier en ontwerpkaders trachten datgene te verduidelijken, wat moeilijk te beschrijven of te meten valt. Ze reiken het vocabularium aan voor de gesprekken die tot een sterk ontwerpvoorstel moeten leiden. Ze zijn het vertrekpunt voor een traject dat deels inspiratie vond in de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester, waarvan ze de procedurele lichtheid en praktische ontwerpersblik tracht te introduceren in de doorgaans juridisch dichtgetimmerde context van Design & Build. Geen zwaar overladen procedure, maar een verkoop onder voorwaarden, waarbij de afvinklijst wordt vervangen door een goed ontwerp, en de nodige tijd en ruimte om daarover in gesprek te gaan.

Als architecturale kwaliteit de maat bepaalt, verdwijnt echter voor de doorsnee bouwpromotor alle houvast. En als die kwaliteit bovendien niet letterlijk benoemd wordt, is het noorden helemaal zoek. Bij de verkoop van de grond in de Zilverlaan hebben de meeste private ontwikkelaars de grootste moeite om te begrijpen wat precies van hun ontwerpbiëding wordt verlangd. Het meegeleverde ontwerpkader is bewust schetsmatig, en de overkoepelende visie van het cahier wordt pas tijdens het traject al doende ontwikkeld. Bij de startpresentatie wordt dan ook dankbaar geput uit een ander instrument van de Vlaams Bouwmeester waaraan het Zilverlaan-project schatplichtig is. In 2012 lanceerde Vlaams Bouwmeester Peter Swinnen de zogenaamde 'Pilotprojecten' om een brug te slaan tussen urgente beleidsopgaven, ontwerpend onderzoek en de realisatie van vernieuwende projecten. De Pilotprojecten Collectief Wonen zetten onderzoekers en ontwerpers aan het werk om na te gaan hoe een voorspelde behoefte aan 330.000 extra woningen in Vlaanderen een betere en duurzamere woonomgeving kan opleveren. Het ontwerpend onderzoek dat Bovenbouw Architectuur samen met de Universiteit Gent voerde, stelde om te beginnen vast dat meer woningbouw tot steeds minder landschap leidt, en probeerde dat verloren landschap te herstellen door via nieuwe woonprojecten groene verbindingen te leggen en ruimte vrij te maken in de Vlaamse verkavelingen. 'Door de spelregels n t iets te wijzigen, kan de bestaande dynamiek meebouwen aan een nieuwe alliantie tussen wonen en landschap. Compact en collectief wonen bouwt zo mee aan een kwalitatief, collectief landschap.'⁷

Het voorgaande citaat lijkt wel de basislijn voor de Zilverlaan. De ontwerp oefeningen waarbij de nieuwe spelregels worden getest, zijn een dankbare referentie voor het startschot van de verkoop. Dit is goed begrepen door Condor, de ontwikkelaar die het project uiteindelijk binnenhaalt, wanneer hij Bovenbouw engageert om een voorstel uit te tekenen voor zijn bod. Een tweede project dat opduikt in de PowerPoint die de intenties van het Stadsatelier moet verduidelijken, is het Groen Lint. Plannen van het ontwerp van Tractebel en Georges Descombes tonen hoe de rafelrand van Oostende een nieuw elan krijgt en een aanknopingspunt levert voor groen en collectieve waarden in de suburbane woonwijk van Stene.⁸ Met zijn gedeelde dreef en groene ruimte kan het woonproject in de Zilverlaan een nieuwe schakel

7
Joachim Declercq, Stefan Devoldere en Michael Ryckewaert, *Pilotprojecten Wonen: Nieuwe vormen van collectiviteit* (Brussel: Team Vlaams Bouwmeester, 2013), 31.
8
In 2010 voerde Oostende samen met het Rother District in Zuid-Engeland een Interreg Europe onderzoek naar '21st Century Parks'. Hieruit groeide het idee voor het Groen Lint, waarvoor Tractebel en Georges Descombes in 2012 als ontwerpers werden geselecteerd via de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester.

Schorre. The seed for the Groen Lint was planted much earlier, however, as part of a European study programme that linked the need for sustainable urban parks with urban agriculture, climate change and sustainable mobility. Next, the food park is developed by MAAT-Ontwerpers as a strategic component of the Pilotproject Productief Landschap (Pilot Project Productive Landscape).⁹ The innovative housing project proves to be the direct heir to a cascade of designs and quality tools that follow and reinforce each other: a family tree of research by design that ultimately leads to Zilverlaan.

Commitments and Vision Documents

The Zilverlaan project is characterised by a clever combination of different tools, complemented by the collective commitment of several actors: a knowledgeable and enthusiastic quality panel that sets high-enough standards, a convinced politician who is bold and dependable, and a partnership of project partners that is solid enough to overcome political pressure, personal mistrust and unforeseen costs. Quality comes from shared ambition and endures through shared ownership. They are patiently being built over the long process of Zilverlaan. The sales process explicitly allows space for the discussion of ambition and design. Previous studies and projects provide points of connection and persuasion. However, the real driving force of the project is the focus on personal interaction that is maintained throughout the process. At the heart of this is the Urban Workshop, which gives a clear place and meaning to the quality of the project. With the chair as the unwavering motivator, the Urban Workshop sessions regularly manage and 'nurture' complex relationships as the foundation for sustainable, high-quality spatial development.¹⁰

Quality is determined by an approach, rather than a clear-cut definition. Therefore, the design of the process is as important as the design drawing that is on the meeting table. The methodology of the Urban Workshop

9
The Pilotprojecten Productief Landschap were launched in 2014 by the Flemish Government Architect and the Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek (Institute for Agricultural and Fisheries Research, ILVO). The programme offered resources for project direction and design to realise interesting interactions between agriculture, recreation, nature management, society and policy.
10
Alice Haddad, 'De kaart ontrafelen, werken met het grondgebied', in: Liefoghe and Van Den Driessche, *Meer dan een wedstrijd*, op. cit. (note 6), 100.



Raamwerk, housing facility for Duinhelm, Stene. Two curved residential volumes around a garden provide sheltered living for people with intellectual disabilities. A cycling and walking path runs between them toward the Groen Lint/ Raamwerk, woonproject voor Duinhelm te Stene. Twee gekrulde volumes rondom een tuin zorgen voor beschermd wonen voor bewoners met een verstandelijke beperking. Er tussenin loopt een fiets- en wandelpad naar het Groen Lint

vormen op het Lint, tussen het voedselpark De Tuinen van Stene en de sportvelden van De Schorre in. De kiem van het Groen Lint wordt echter al veel eerder gelegd binnen een Europees studietraject dat de vraag naar toekomstbestendige stadsparken koppelt aan stadslandbouw, klimaatverandering en duurzame mobiliteit. Het voedselpark wordt vervolgens als strategisch onderdeel verder uitgewerkt door Maat-Ontwerpers in het kader van het Pilootproject Productief Landschap.⁹ Het vernieuwende woonproject blijkt zo de rechtstreekse erfgenaam van een cascade aan ontwerpen en kwaliteitsinstrumenten die elkaar opvolgen en versterken: een stamboom van ontwerpend onderzoek die uiteindelijk leidt naar de Zilverlaan.

Engagementen en visiedocumenten

Het traject van de Zilverlaan wordt gekenmerkt door een slimme combinatie van verschillende instrumenten, aangevuld met het gezamenlijk engagement van verschillende actoren: een kwaliteitskamer die met kennis en enthousiasme de lat hoog genoeg legt, een overtuigde politicus die durft en betrouwbaar is, een entente van projectpartners die solide genoeg is om politieke druk, persoonlijk wantrouwen en onvoorziene kosten te overbruggen. Kwaliteit ontstaat door een gedeelde ambitie en houdt stand door een gedeeld eigenaarschap. Daar wordt voor en tijdens het lange proces van de Zilverlaan geduldig aan gebouwd. De verkoopprocedure voorziet expliciet ruimte voor discussie over ambities en ontwerp. Eerdere studies en projecten zorgen voor aanknopingspunten en overtuigingskracht. De ware motor van het project is echter de focus op persoonlijke interactie die gedurende het gehele traject wordt aangehouden. Het brandpunt daarvan ligt in het Stadsatelier dat de kwaliteit van het project een duidelijke plaats en betekenis geeft. Met de voorzitter als niet aflatende aanjager, zorgen de workshopsessies op regelmatige basis voor het managen en ‘het voeden van complexe relaties’ als basis voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.¹⁰

Kwaliteit wordt bepaald door een aanpak, eerder dan een welomlijnde definitie. Het ontwerp van het gevoerde proces is daarom even cruciaal als de ontwerptekening die op de vergadertafel ligt. De methodiek van het Stadsatelier draait om het opzetten van gesprekken, niet om het uitschrijven en toepassen van richtlijnen. Kwaliteit blijft een moeilijk te vatten begrip, dat pas echt invulling krijgt tijdens een goed gesprek rond de keukentafel, zoals de oorspronkelijke Vlaams Bouwmeester bOb Van Reeth het zelf graag verwoordt.¹¹ Elk kwalitatief project heeft een plek nodig voor die keukentafel. In Oostende staat de keukentafel in het Stadsatelier, waar ze verschillende overheidsdiensten rondom zich verzamelt en met één stem laat spreken bij de begeleiding van grootschalige initiatieven, maar ze houdt ook een ingewikkeld project als de Zilverlaan op koers door misverstanden tijdig te neutraliseren en de gedeelde ambitie warm te houden. Een doorlopende dialoog zorgt bovendien voor wendbaarheid. Een goed plan laat steeds voldoende ruimte om ervan af te wijken, om zich aan te passen aan nieuwe randvoorwaarden tijdens de lange duur van een bouwtraject. Die flexibiliteit legt de lat niet lager, ze helpt vooral om de ambitie hoog te houden en op elk moment van het proces onderscheid te maken tussen essentie en bijzaak.

Een gedegen pilootproject is niets waard als herhaling uitblijft. Een zorgvuldige documentatie van de afgelegde route en een breed gedragen beleidsvisie waarin het pilootinitiatief een duidelijke plaats krijgt, moeten ervoor zorgen dat de Zilverlaan geen unicum is. De overkoepelende

9
De Pilootprojecten Productief Landschap werden in 2014 gelanceerd door de Vlaams Bouwmeester en het Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek (ILVO). Ze boden middelen voor projectregie en ontwerp om een interessante wisselwerking te realiseren tussen landbouw, recreatie, natuurbeheer, maatschappij en beleid.

10
Alice Haddad, ‘De kaart ontrafelen, werken met het grondgebied’, in: Liefvooghe en Van Den Driessche, *Meer dan een wedstrijd*, op. cit. (noot 6), 100.

11
bOb Van Reeth, interview ‘Afscheid van Vlaams Bouwmeester bOb Van Reeth’, in: Jan de Zutter (red.), *Een Bouwmeester bouwt niet: 1999-2005* (Brussel: Vlaams Bouwmeester, 2005), 35.

revolves around initiating conversations, not around writing and applying guidelines. Quality remains a difficult concept to grasp that only really takes shape during a good conversation around the kitchen table, as the original Flemish Government Architect bOb Van Reeth himself liked to put it.¹¹ Every high-quality project needs room for such a kitchen table. In Ostend, the kitchen table is at the Urban Workshop. It brings together various government departments and enables them to speak with one voice as they guide major projects, while keeping a complex project like Zilverlaan on track by neutralising misunderstandings in time and fostering a common ambition. Ongoing dialogue also ensures flexibility. A good plan always leaves enough room for deviation, to adapt to new conditions during the long duration of a construction project. This flexibility does not lower the bar; it helps to keep ambitions high and to distinguish the essential from the peripheral at any point in the process.

A high-quality pilot project is worthless if it is not followed by replication. Careful documentation of the route taken, and a broadly supported political vision in which the pilot project has a clear place, must ensure that Zilverlaan is not a one-off. The overarching *Stapstenen voor Stene* is as important as the realisation of the housing project itself, just like the research by design that preceded it, which served as a thought process and source of inspiration, always anticipating the next step in a productive chain of framing and designing. Such documents form a collective memory and protect the fragile ecosystem of an exemplary project in the face of political change of power or a loss of momentum. Architectural quality is not an objective fact, but an inspiring story that convinces and enthuses. Sometimes this story is more important than the plans drawn up. After all, told well, it can create the momentum to transform an entire district. Design is therefore an essential tool in the arsenal of administrators and politicians. It brings together the imaginations of different users and stakeholders, makes visible shared values and expectations, and helps people to understand and challenge each other. It is applicable at every stage of every spatial development process, and provides the necessary arguments and conditions for a high-quality living environment.

Translation: InOtherWords, Maria van Tol

11
bOb Van Reeth, interview ‘Afscheid van Vlaams Bouwmeester bOb Van Reeth’, in: Jan de Zutter (ed.), *Een Bouwmeester bouwt niet: 1999-2005* (Brussel: Vlaams Bouwmeester, 2005), 35.

visie ‘Stapstenen voor Stene’ is daarbij even essentieel als de bouw van de woningen zelf, net zoals het voorafgaande ontwerpend onderzoek dat dienstdeed als denkmethode en inspiratiebron, steeds anticiperend op een volgende stap in een productieve ketting van omkadering en ontwerp. Dergelijke documenten zorgen voor een collectief geheugen en beschermen de kwetsbare biotoop van een voorbeeldproject bij een politieke machtswissel of een dip in het momentum. Architectuurkwaliteit is geen objectief feit, maar een wervend verhaal dat overtuigt en enthousiasmeert. Soms blijkt dat verhaal belangrijker dan de uitgetekende plannen. Als het goed wordt verteld, creëert het immers een momentum om een hele wijk te transformeren. Ontwerp mag daarom als instrument niet ontbreken in het arsenaal van bestuur en beleid. Het bundelt de verbeelding van verschillende gebruikers en stakeholders, maakt gedeelde waarden en verwachtingspatronen zichtbaar, en helpt elkaar te begrijpen en uit te dagen. Het is bij elke ruimtelijk ontwikkeling op elk moment bruikbaar, en levert ons de nodige argumenten en omstandigheden voor een hoogwaardige leefomgeving.

The Return of Confidence? On the Quality Assurance of Prospective Planning: The Example of Luxembourg in Transition

Florian Hertweck

Compelled by the immense need for transformation that we are facing in the context of climate change and resource scarcity, many in our spatial disciplines are wondering how concepts, strategies and instruments of socioecological transformation can be scaled up to have the broadest possible effect. There are very different approaches in this regard, from legislative initiatives such as HouseEurope, which aims to prohibit demolition and reduce VAT on renovation at the European level, to the New European Bauhaus policy initiative, which supports pilot projects on various scales and expects them to actualise the European Green Deal.¹

Upscaling is now also the ultimate goal of so-called prospective planning of cities and regions. However, its focus and methods have changed significantly over the last three decades. Whereas in the 1990s and early 2000s the primary aim was to generate regional growth; since the ground-breaking Consultation du Grand Paris pursued a paradigm for the city following the Kyoto Protocol, the focus has been on ecological transformation. Since then, many cities and regions in Europe have attempted to build on this consultation model and explore the question of how they need to change in order to become climate-neutral and resilient by 2050 – a key date established by the Paris Agreement (COP21) – in view of the effects of climate change and resource depletion that they face.

Of these prospective planning programmes, the international consultation Luxembourg in Transition stands out in terms of the innovation of its programme and methodology.² The aim of this research and planning programme was to develop planning strategies for 2050 at different scales and in different sectors, with two main objectives. On the one hand, it investigated how the functional area of Luxembourg, which currently has the highest carbon footprint per capita in Europe and the earliest Earth Overshoot Day in the year, can become climate-neutral and more careful in its use of resources. On the other hand, it explored how this region, which is locked into dependencies in terms of capital, goods, food and labour from the immediate hinterland to the global level, can become resilient over time.³

Buckminster Fuller’s maxim that the best way to predict the future is to design it raises, in the context of prospective planning, the question of how the quality of this ‘shaping of the future’ can be effectively agreed, assured and monitored. With regard to Luxembourg in Transition, this mindset motivated a unique quality assurance agenda. A range of measures and instruments were employed to integrate the quantification of decarbonisation and resilience as evaluation criteria at various stages in the planning and design processes, both during the consultation itself and for the future implementation of the various approaches. After

¹ See: houseeurope.eu and new-european-bauhaus.europa.eu.

² The full title of the international consultation was Luxembourg in Transition: Spatial Visions for the Zero-Carbon and Resilient Future of the Luxembourg Functional Region, initiated by the Luxembourg Ministry of Energy and Land Planning from 2020 to 2022. See: luxembourgtransition.lu.

³ Markus Hesse and Catherine Mei Ling Wong, ‘Cities Seen through a Relational Lens’, *Geographische Zeitschrift* 108/2 (2020), 74-98.