

BEHOUD DOOR ONTWIKKELING



Afwegingen tussen bouwkundig erfgoed en stadsvernieuwing

VOORWOORD

De stadsvernieuwing in Vlaanderen maakte het laatste decennium een vlucht voorwaarts. In verschillende steden zorgen publieke en private stadsprojecten intussen voor opmerkelijke stedelijke transformaties.

Ook in Oostende hebben ambitieuze plannen geleid tot reeds veel besproken en beschreven veranderingen. Deze transformaties zijn vaak structureel en beeldbepalend. Ze grijpen in op bestaande gebouwen, plekken en betekenissen en hebben in die zin een directe impact op de culturele duurzaamheid van de stad.

De vernieling die de tweede wereldoorlog in Oostende aanrichtte en de stedenbouwkundige ontwikkelingen in de daaropvolgende decennia getuigen daarvan.

Mede op basis van deze ervaring en vanuit de vaststelling dat bij aanvang van de 21ste eeuw niet alle nieuwbouwprojecten in de stad een steentje bijdragen aan de culturele duurzaamheid, was het stadsbestuur er zich van bewust dat er een meer actief bouwkundig erfgoedbeleid te voeren is. De identiteit van de stad versterken is immers slechts te realiseren door het erkennen dat haar kwaliteiten mede door haar (steden)bouwkundig erfgoed worden bepaald en ondersteund.

De stad beoogde eind 2006 dan ook een 'Actieplan bouwkundig erfgoed' (A.be) te ontwikkelen waarbij de stadsvernieuwing – zowel in termen van restauratie, renovatie en (ver)nieuwbouw - kon worden ontplooid vanuit het geïntegreerd verkennen van de toekomst van de stad op verschillende schaalniveaus, het herkennen van de sporen van het verleden en het erkennen van hun feiten en waarden en van hun betekenis voor het verder ontwikkelen van een eigentijdse/eigenzinnige, duurzame en kwalitatieve stedelijke omgeving.



Nu het vooropgestelde onderzoek is afgerond en blijkbaar stilaan een voorbeeld-functie verwerft, is er tijd te maken voor meer informatie en debat hierover. Zowel de resultaten van het onderzoek als deze van het debat zullen de basis vormen voor het uitzetten van de bakens voor het operationaliseren van een werkbaar beleidskader met passende beleidsinstrumenten.

Bart Bronders,

Schepen Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Lokale Economie

TUSSEN ERFGOED EN VERNIEUWING

Het is niet verwonderlijk dat de vraag naar hoe is om te gaan met waardevol bouwkundig erfgoed in een veranderende omgeving, vandaag de dag steeds meer veld wint. Her en der in Vlaanderen zijn binnen bestaande decretale kaders reeds initiatieven genomen. Eén zaak is duidelijk, voorgeschreven paden zijn er niet.

Binnen die context werd het onderzoek ter voorbereiding van het A.be door de stad in 2007 in samenwerking met het team en onder voorzitterschap van de Vlaams Bouwmeester opgestart.

De doelstelling van het onderzoek ten behoeve van het A.be was meervoudig. Ten eerste was na te gaan hoe de stad een goed beleid kan voeren binnen het positieve spanningsveld tussen de waardering voor (steden)bouwkundig erfgoed en de stadsvernieuwing. Ook werd beoogd zo concreet mogelijk in te schatten welke de kansen en effecten van dit beleid zouden zijn, zowel op het (steden)bouwkundig erfgoed als op de ontwikkelingsperspectieven van specifieke locaties en stadsdelen. Hiermee wordt aangegeven dat het aangewezen is om zowel de (her)waardering van het erfgoed als de stadsvernieuwing en –ontwikkeling veeleer vanuit een convergerende dan vanuit een divergerende invalshoek te bekijken.

Tot slot was het vooraf eveneens duidelijk dat een dergelijke benadering het niet kon stellen zonder het screenen van beschikbare en het ontwikkelen van nieuwe beleidsinstrumenten evenals het toetsen van de onderzoeksresultaten bij direct en indirect betrokken actoren en instanties.

Het onderzoek is vertrokken vanuit de bestaande stedelijke context en de inventaris van het onroerend erfgoed, opgemaakt door de gelijknamige Vlaamse administratie. In deze inventaris zijn meer dan 2000 panden in Oostende opgenomen die als waardevol onroerend erfgoed worden beschreven.

Het onderzoek werd gericht op de ontwikkeling van een methodiek om de erfgoedwaarde te kunnen evalueren in termen van ‘behoud door ontwikkeling’. De erfgoedwaarde werd dan ook vanuit twee invalshoeken afgetoetst met name, vanuit het belang van ieder afzonderlijk pand in zijn stedelijke context en vanuit de betekenis van zijn positie in een gebiedsgericht stadsontwikkelingsbeleid. Het belang van de erfgoedwaarde werd met andere woorden zowel getoetst van onderuit (op basis van plaatsbezoek aan meer dan 1000 panden) als van bovenaf (op basis van het beoogde stadsontwikkelingsbeleid).

Deze ontwikkelde methode moet de stad toelaten om straks voor alle panden opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed een ‘toekomstwaarde’ vast te leggen.

Dit moet op termijn aan eigenaars van bouwkundig erfgoed niet enkel en niet zozeer duidelijkheid verschaffen over het behoud of het voorwaardelijk slopen maar, tegelijkertijd de bewustwording voeden dat de kwaliteit van renovatie of (ver)nieuwbouw wordt bepaald door zijn houding en deze van zijn architect ten aanzien van de wijze waarop zij zich inschrijven in de herkenbare lagen van culturele duurzaamheid in de stad.

Marcel Smets
Vlaams Bouwmeester

Filip Vanhaverbeke
Coördinator onderzoeksproject A.be



WAAROM EEN ACTIEPLAN BOUWKUNDIG ERFGOED?

Oostende heeft opeenvolgende perioden van stadsvernieuwing gekend. De plattegrond van de historische binnenstad gaat terug tot de zeventiende eeuw. De grote lijnen van de stadsuitleg werden getrokken tijdens de *belle époque*, onder Oostendes grootste en bekendste stadsvernieuwer, Koning Leopold II.

Maar vernieuwing kan ook vernietigend zijn. Dat bleek uit de ontwikkelingen na de tweede wereldoorlog. Veel van wat toen werd gebouwd toont grote onverschilligheid ten aanzien van het bouwkundige en stedenbouwkundige verleden. Veel prominente architectuur van de *belle époque* ging verloren.

Pas eind de jaren tachtig probeerde de stadsontwikkeling weer aan te knopen bij de geschiedenis van de stad. 276 gebouwen werden door de hogere overheid beschermd als monument. Andere panden werden opgelijst in de 'Inventaris Bouwkundig Erfgoed' (1993-2005). Het overgrote deel daarvan stamt uit de twintigste of de laatste jaren van de negentiende eeuw. Enkele markante woongehelen werden opgenomen in een stedelijk 'Villaplan', dat echter geen bindende kracht heeft. In enkele BPA's voor kwetsbare gebieden werden beperkingen opgelegd om sloop en verticale verdichting te vermijden.

Sinds enkele jaren gaat de stadsvernieuwing in Oostende hard. Commerciële en culturele initiatieven, publieke en private bouwprojecten zorgen voor een opmerkelijke opleving van de stad. Toch is er een keerzijde. Panden die wel als erfgoed opgelijst, maar niet beschermd zijn, krijgen het te verduren.

Vandaar een Actieplan, dat tot een integraal erfgoedbeleid moet leiden. Een integraal beleid overstijgt het sectorale denken. Het streeft ernaar erfgoedbelangen en stadsontwikkeling met elkaar in evenwicht te brengen. Het hierna gepresenteerde onderzoek vormt de basis van het Actieplan.

DRIE GOEDE REDENEN VOOR EEN ERFGOEDBELEID

Buiten de druk van de stadsvernieuwing, die om passende beleidsinstrumenten vraagt, zijn er ook principiële redenen om een erfgoedbeleid op te zetten.

Erfgoedbeleid bewaart de historische diepte van de stad

De stad is een werk van de geschiedenis. Generatie na generatie wordt de stad geproduceerd en gereproduceerd. Het is belangrijk dat deze historische diepte zichtbaar blijft.

Erfgoedbeleid bevordert de diversiteit van de stad

Wat vandaag onontkoombaar lijkt, wordt gerelativeerd door het verleden. Historische gebouwen getuigen van andere esthetische en bouwtechnische opvattingen, van andere omgangsvormen en levenswijzen. Het accepteren van die andersheid daagt ons uit om alternatieven te zoeken en een minder voorspelbare, meer diverse stad te ontwikkelen.

Erfgoedbeleid leidt tot duurzaamheid

Oude gebouwen niet weggooien, maar opnieuw gebruiken en aanpassen aan nieuwe noden draagt bij tot een duurzame omgang met onze omgeving. Een basisregel van duurzaam ontwikkelen vraagt dat we zuinig omspringen met eindige grondstoffen. Het patina van de tijd is zo'n eindige, kostbare grondstof die we naar waarde moeten schatten.

METHODOLOGIE VAN HET ONDERZOEK

Dit actieplan steunt op literatuur over de stadsgeschiedenis van Oostende, op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, op studie van het beeldarchief en op intensief veldwerk, waarbij erfgoed en ontwikkelingspraktijken in situ werden geobserveerd. Inzichten werden betrokken

uit een flankerend onderzoek van de Universiteit Gent naar de beleidscontext rond erfgoed in Vlaamse steden. De visie en de gehanteerde begrippen werden opgebouwd in dialoog met een begeleidingscommissie met deskundigen en beleidsverantwoordelijken. Andere bevoorrechte getuigen, zoals marktpartijen en actiegroepen, werden gehoord via de media. Twee bijzondere methodologische aspecten verdienen een vermelding.

Action research: een heel concreet inzicht in de problematiek werd verkregen door deelname aan de door de stad opgerichte commissie, die bouwaanvragen voor geïnventariseerd erfgoed adviseert.

Ontwerpend onderzoek: om erfgoed en stadsontwikkeling met elkaar in evenwicht te brengen is een creatieve, ontwerpende houding vereist. Stellingnames gaan gepaard met schetsmatige verkenningen van ruimtelijke mogelijkheden. Deze schetsen zijn nooit als bindend voorstel, maar als eye-opener bedoeld.

DOELSTELLINGEN VAN HET ONDERZOEK

Beleidsgericht

Dit Actieplan is een voorbereiding om te komen tot reële instrumenten voor beleid.

Gebiedsgericht

Dit Actieplan neemt de diversiteit van de stad en de specificiteit van concrete plekken als uitgangspunt. Het wil de ruimtelijk samenhangende delen onderscheiden waarop een erfgoedbeleid-op-maat kan bogen.

Defensief

Een effectief beleid moet weten waar en hoe stadsontwikkeling het erfgoed bedreigt.

Proactief

Anderzijds biedt het erfgoed ook kansen op stadsontwikkeling, die beleidsmatig kunnen aangemoedigd worden.



Monofunctionaliteit en leegstand: ontoegankelijke woningen boven winkels

DEFENSIEF

De hoge vlucht die de stadsvernieuwing kent, is soms bedreigend voor het gebouwd erfgoed.

Homogenisering van het aanbod

Oostende kent een grote vraag naar tweede verblijven. Ook oudere paren zonder inwonende kinderen verhuizen graag naar de stad aan zee. Hierdoor is het vastgoedaanbod, meer dan in andere Vlaamse steden, stereotiep. Wat de markt verondersteld wordt te vragen strookt niet met wat het erfgoed aanbiedt. Zo vinden waardevolle één- of meergezinswoningen te vaak geen investeerder. Voor het straatbeeld aantrekkelijke appartementen met bow-window, maar zonder terras, worden als niet gewild beschouwd. Gevelbrede terrassen, die aan de zeedijk riant zijn, duiken op in straten waar ze stedelijke codes verdringen, zonder de bewoners een vergezicht te leveren.

Programmatistische verschraling

Op het maaiveld raken de individuele gebouwen aan de publieke ruimte. Zo dragen ze bij tot het openbare leven. Bij nieuwbouw echter wordt het maaiveld te vaak opgeëist door het parkeren.



Entreehallen en trappenhuisen worden tot het minimum herleid. Een winkel, horeca of kantoor op de begane grond wordt als een ontwikkelingsrisico geschuwd. Men wil de gelijkvloerse verdieping liefst zo laag mogelijk, om des te sneller met de rendabele woonverdiepingen te starten. Zo verschralen parkeerdruk en monofunctionele ontwikkelingsprogramma's het maaiveld. Ze verdringen oude panden die wel met de publieke ruimte interageerden.

Overdreven verdichting

Veel plannen van aanleg staan bouwvolumes toe die beduidend groter zijn dan de oudere panden. Dit leidt tot speculatieve druk op het erfgoed. Renovatie en uitbreiding weegt niet op tegen de volumevermeerdering na sloop.

Leegstand

Leegstand leidt tot bouwfysisch verval, een fatale bedreiging. Een waardevol, maar door jaren van leegstand verzwakt pand is vaak niet meer te redden. Leegstand wordt in de hand gewerkt door de hierboven genoemde factoren, zoals speculatie en monofunctionele verdringing.

DEFENSIEF: REGELGEVING ALS BEDREIGING VOOR HET ERFGOED

Het is belangrijk om in te zien, dat regelgeving die meestal doorgaat voor 'goede stedenbouw' soms bedreigend is voor het bouwkundig erfgoed.



Tegen de hoge perceelsmuren kan gebouwd worden in tweede orde zonder hinder.

Blinde wachtgevels

Goede stedenbouw streeft naar eliminatie van blinde wachtgevels. De boven een oud pand uittorende wachtgevels zijn echter veroorzaakt door de ruimhartig toegestane bouwvolumes. De druk om dit verschil weg te werken komt nu op het oude pand te liggen, wat de argumentatie voor behoud ontkracht. Het gedoodverfd harmonische straatbeeld verdringt het levendige straatbeeld dat disharmonie compenseert met historische diepte.

Bouwen in tweede bouwlijn

Bouwen in tweede bouwlijn wordt meestal stedenbouwkundig onverantwoord geacht. Alle bebouwing wordt voorin, aan de rooilijn gesitueerd zodat het perceel achteraan vrij blijft. Toch vertoont het historische weefsel plaatsen waar bouwen in tweede bouwlijn kan zonder hinder voor de burens, wat tot typologisch inventieve panden heeft geleid. Als die mogelijkheid verdwijnt, neemt de druk om aan de rooilijn hoger te bouwen toe, ten koste van het erfgoedpand.

Hellend dak

Van een opgelegd hellend dak wordt aangenomen dat het een goede aansluiting op oudere panden garandeert. Maar door de grotere bouwdieptes leidt dit tot overmaatse daken en een karikatuur van het historisch profiel. Het verplicht hellend dak verhindert vaak dat een oud pand kwaliteitsvol opgetopt wordt met een extra bouwlaag. Het dak wordt integendeel tot de nok gevuld met minderwaardige woonruimtes; een volwaardig penthouse of een dakterras achter de kroonlijst is immers niet steeds toegestaan.

PROACTIEF

Het gebouwd erfgoed biedt kansen op stadsontwikkeling, die beleidsmatig kunnen aangemoedigd worden.

Diversiteit

Erfgoedpanden bieden een tegengewicht voor de eenzijdigheid van het marktgestuurde vastgoedaanbod. Het handhaven van woningtypes die niet beantwoorden aan een stereotiepe vraag trekt gegadigden aan met een ander profiel dan dat waar de markt zich gemakshalve op richt. Zo leidt erfgoedzorg tot een meer gediversifieerde stadsbevolking.

Meer architecturale kwaliteit

Het is doorgaans lastig om architecturale kwaliteit af te dwingen. Erfgoedpanden bieden hiertoe een opstap, omdat de architecturale kwaliteit ervan als vaststaand beschouwd kan worden. Waar vervangingsbouw aan de orde is, kan men eisen dat de nieuwbouw kwalitatief niet onderdoet voor het te slopen pand. Zo zet het gebouwd erfgoed de standaard voor betere architectuur. Een meer veeleisend verwachtingspatroon vindt ingang.

Men kan de aanwijsbare, benoembare kwaliteiten van het te vervangen pand als ondergrens hanteren. Zo kan men een even intense interactie met het maaiveld eisen, of dat woonkamers niet smaller of lager worden. Men kan de herneming eisen van karakteristieke componenten van het straatbeeld (*erker met zijdelings zeezicht / compositie met voet, lijf en kop / hiërarchie bij een straathoekcompositie /...*). Als ambitieuzere ontwerpers zich melden, kan de afweging van kwaliteit vrijer worden.



Monumenten herbestemmen leidt tot de ontplooiing van de stadsstructuur

De grote iconische monumenten van de stad structureren niet alleen de publieke ruimte, maar ook de *mental map* van stadsgebruikers. Telkens een leegstaand monument door hergebruik heroverd wordt, wint de stad aan samenhang en betekenis. Veel recent gerealiseerde of op til zijnde ontwikkelingen in Oostende getuigen daarvan. Het behoud van het *Casino-Kursaal* en het herstel van de door Léon Stynen gelegde relatie met de zee, de herbestemming van de *post* van Gaston Eysselinck of de vernieuwing van de *stationsomgeving* versterken de structuur van de stad. De renovatie van het *Militair Hospitaal* en het *Fort Napoleon*, of van het *Maria Hendrikapark* roepen op tot een bredere herwaardering van hun omgeving.



PROACTIEF

De grootste troef voor stadsontwikkeling die het gebouwd erfgoed aanreikt, ligt op het brede culturele vlak.

Erfgoedzorg = Stadszorg

Erfgoedzorg in een zich vernieuwende stad maakt de tijdsdimensie zichtbaar. De zorg geeft aan dat permanentie en historische diepte als collectieve waarden gekoesterd worden. Dat de stad, zoals zij door de geschiedenis is overgeleverd, die zorg waard wordt geacht, creëert een positieve perceptie. De belangstelling voor de stad, voor haar specificiteit en haar uniciteit wordt gewekt.

Deze waardering zet aan tot **cultureel toerisme**. Stadstoerisme is in volle expansie. Steden die zowel getuigen van een boeiend verleden als van een modern zelfbewustzijn trekken bezoekers aan. Oostende, als grootste en levendigste stad aan de Belgische kust, kan deze toeristen overtuigen.



De culturele belangstelling heeft niet alleen een economische, maar ook een democratische kant. Ze verhoogt de **betrokkenheid van de bevolking** bij hun stad. Waar zorgzaam omgesprongen wordt met wat vorige generaties hebben geproduceerd, ontstaat verbondenheid. Het succes van erfgoeddagen en stadswandelingen overal te lande wijst hierop.

De verhoogde interesse voor jong erfgoed speelt Oostende in de kaart. Dit corrigeert de onterechte indruk dat door de naoorlogse sloopwoede niets van waarde is achtergebleven. Oostendes jonge erfgoed, met klemtonen in de *belle époque*, maar ook het interbellum en de naoorlogse architectuur kan een bron van trots zijn, een identiteit waarvan de bewustwording kan aangewakkerd worden, een *city brand*: **Oostende als thuisstad van de moderne architectuur.**

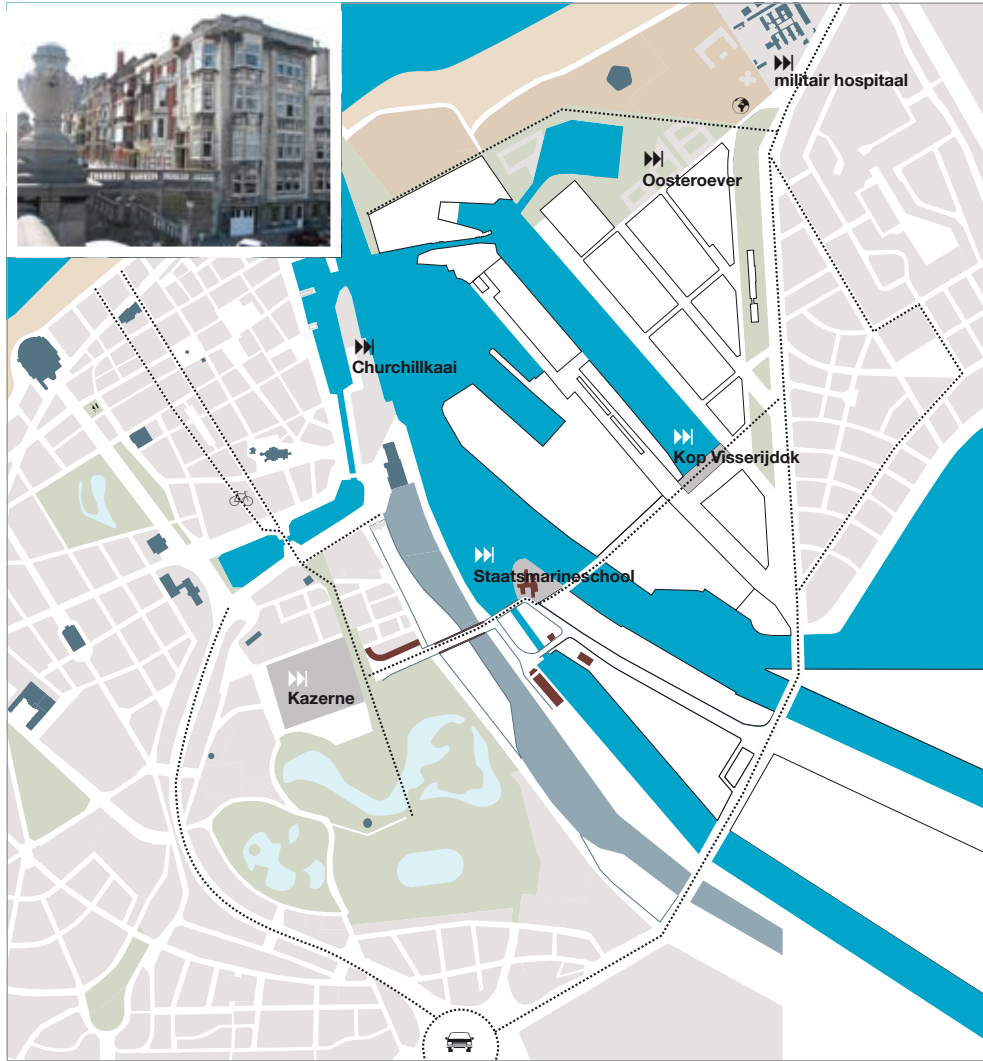


STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR, OPENBARE RUIMTE, ICONISCHE GEBOUWEN: HET EERSTE ERFGOED

Een bouwkundig-erfgoedbeleid gaat in de eerste plaats over de historische grondlegger van de stad: de stedenbouwkundige structuur, de openbare ruimte, de iconische gebouwen. Op dit vlak is al heel wat gebeurd of gaande. Dit onderzoek beperkt zich tot het signaleren van enkele, vanuit het oogpunt van stadsontwikkeling opvallende lacunes.



Het monumentencluster **hippodroom / Koninklijke en Venetiaanse galerijen / Thermæ Palace**, ooit een eindpunt van de stad, is door de stadsgroei een centrale pool geworden. Deze pool is echter programmatisch onderbezet. Ondanks een indrukwekkende aanwezigheid op het strand mist het een gezicht naar de stad. Hier ligt een taak van herbestemming van de leegstaande of onderbezette delen, van herstructurering van de publieke ruimte en van opheffing van het perifere karakter.



De **De Smet de Naeyerbrug**, de voornaamste getuige van de *belle époque*, is door wijzigingen in de verkeersstructuur nagenoeg werkloos. Voor de succesvolle ontwikkeling en ontsluiting van Oosteroever is de brug echter cruciaal. Met de landtong van de haven, de te ontwikkelen **kazerne Bootsman Jonson**, een scala van karaktervolle open ruimten (kaaien, sluzen, het Maria-Hendrikapark) en een reeks geklasseerde woningen is alles hier aanwezig voor een wederopstanding.



EEN ERFGOEDBELEID VOOR INDIVIDUELE PANDEN: LOCUSWAARDE EN ONTWIKKELINGSPROFIEL

Een bouwkundig-erfgoedbeleid moet echter ook bepalen hoe omgegaan wordt met de vele individuele erfgoedpanden. Een klein deel daarvan is beschermd als monument: dit volstaat als beleidsuitspraak (ook al is daadwerkelijke bewaring niet altijd verzekerd). Om een beleidsuitspraak te doen over de andere panden, worden ze in dit Actieplan geëvalueerd in het perspectief van stadsontwikkeling. Daartoe worden twee normatieve begrippen ingevoerd: **locuswaarde** en **ontwikkelingsprofiel**. Het eerste staat voor een *bottom-up* benadering (van perceel naar stad), het tweede voor een *top-down* benadering (van stad naar perceel).

Locuswaarde

De locuswaarde wordt getoetst aan een aantal indicatoren. Zij geven de stedenbouwkundige motieven weer waarom een pand bewaard moet worden. De locuswaarde is bepalend voor de beleidshouding tegenover dit pand. Is de **locuswaarde hoog**, dan moet het pand, mits aanpassingen, behouden blijven. Is de **locuswaarde laag**, dan wordt behoud ter overweging gegeven; slopen en vervangen mag alleen als de nieuwbouw minstens even kwaliteitsvol is. Een adviescommissie bewaakt de kwaliteit van de vervangingsbouw.

Ontwikkelingsprofiel

In de stad worden samenhangende gehelen onderscheiden die elk een eigen ontwikkelingsprofiel hebben. Dit profiel koppelt de kenmerkende stedelijke structuur aan een globale karakteristiek van het gebouwd erfgoed. Er worden ontwikkelingen voorgesteld die dit profiel zouden versterken, naast andere ontwikkelingskansen die van invloed zijn op het erfgoed.



LOCUS-INDICATOREN														
STADSSTRUCTUUR			NABUURSCHAP						GEBOUW					
ondersteunt stadsstructuur	hoek	homogeen geheel	heterogeen geheel	schaalverschil groter	schaalverschil kleiner	naast monument	naast ibe.	interactie met publ. ruimte	type	zeldzaam	gevel	bouw-fysisch	interieur	



INDICATOREN BEPALEN LOCUSWAARDE

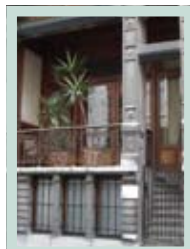
Een pand kan de stadsstructuur ondersteunen, bijvoorbeeld door beeldbepalend te zijn op een plein of as. Een hoekpand verdient bijzondere aandacht; als de kruisende straten uiteenlopend ontwikkeld zijn, geeft het ontwikkelingsprofiel uitsluitsel. Deel uitmaken van een homogeen geheel is een sterk motief voor behoud. Maar ook heterogeniteit kan tot een betekenisvol geheel leiden. Zo bijvoorbeeld het westelijke deel van de Albertpromenade, met gebouwen uit verschillende periodes, met wisselende perceelsbreedtes en typologische variatie.



LOCUS-INDICATOREN														
STADSSTRUCTUUR				NABUURSCHAP					GEBOUW					
ondersteunt stadsstructuur	hoek	homogeen geheel	heterogeen geheel	schaalverschil groter	schaalverschil kleiner	naast monument	naast ibe.	interactie met publ. ruimte	type	zeldzaam	gevel	bouw-fysisch	interieur	



Motieven voor behoud kunnen niet enkel in de stadsstructuur, maar ook in de onmiddellijke nabijheid gevonden worden. Een groter pand bepaalt zijn omgeving doorgaans meer dan een klein; als het ontwikkelingsprofiel in de richting van vervangingsbouw wijst moet de kwaliteitsbewaking vasthoudender zijn. Een kleiner pand kan getuigen van de oorspronkelijke schaal en zo de historische diepte van een straatbeeld versterken. De ligging naast een beschermd monument en, in mindere mate, naast ander geïnventariseerd erfgoed is een sterk motief voor behoud. Interactie met de publieke ruimte, bijvoorbeeld door zichtbare activiteit of door een zichtbaar interieur is een belangrijke stedenbouwkundige waarde en een sterk motief voor behoud.



LOCUS-INDICATOREN													
STADSSTRUCTUUR				NABUURSCHAP							GEBOUW		
ondersteunt stadsstructuur	hoek	homogeen geheel	heterogeen geheel	schaalverschil groter	schaalverschil kleiner	naast monument	naast ibe.	interactie met publ. ruimte	type	zeldzaam	gevel	bouw-fysisch	interieur

Indicatoren met betrekking tot het gebouw kunnen stedenbouwkundig relevant zijn. Zo kan zeldzaamheid – van een stijlelement, een materiaal, een ornament – een plek verbijzonderen. Een gevel kan zo expressief zijn dat hij een straat markeert. Typologische kenmerken die kenschetsend zijn voor een badstad, naar een vroegere woonwijze of samenlevingsvorm verwijzen of gewoon ruimtelijk inventief zijn leveren een sterk motief voor behoud. Ook de bouwfysische toestand moet tot de indicatoren gerekend worden. Er kan beoordeeld worden of verval omkeerbaar is, of de constructie en de maatvoering zich tot herbruik leent.



Overzicht van alle geïnventariseerde panden



VAN LOCUSWAARDE NAAR ACTIEPLAN

Naast de 1641 individuele panden uit de inventaris zijn er panden die vernoemd worden zonder individuele fiche en enkele panden met erfgoedwaarde, opgemerkt tijdens het onderzoek. Voor de panden uit de Villaplannen (231 stuks) is vroeger al gekozen voor behoud; dit blijft onveranderd. Dit zijn samen 2774 panden, waarvan 276 beschermd als monument. Vergunningen voor al deze panden dienen onderworpen te worden aan kwaliteitsbewaking.

In dit onderzoek is voor de centraal gelegen stadsdelen een ontwikkelingsprofiel geschetst en aan 1056 panden een locuswaarde toegekend. Hiermee is voldoende aangegeven hoe de indicatoren ingezet kunnen worden. Locuswaarde en ontwikkelingsprofiel zijn complementair en beïnvloeden elkaar. Bij twijfel over de locuswaarde geeft vergelijking met het ontwikkelingsprofiel de doorslag. Het toekennen van een locuswaarde is nooit een mechanisch, altijd een afgewogen oordeel, waarin de indicatoren en het ontwikkelingsprofiel de argumenten leveren.



De aangegeven locuswaarden en ontwikkelingsprofielen kunnen in ruimtelijke uitvoeringsplannen omgezet worden. Voor de overige panden kan met analoge motivering de locuswaarde worden toegekend, hetzij in ruimtelijke uitvoeringsplannen, hetzij door de kwaliteitsbewakers van de vervangingsbouw.

Wij menen dat **herziening** van een toegekende locuswaarde mogelijk moet blijven, voor zover ze zich beroept op de in dit onderzoek gehanteerde motivering. Voorts is een effectieve **controle** op de onderhoudsplicht van de erfgoedpanden essentieel, om voortaan te voorkomen dat verwaarlozing ingezet wordt door wie uit is op afbraak.



ONTWIKKELINGSPROFIEL HISTORISCHE BINNENSTAD

De historische binnenstad valt samen met het raster van de begin zeventiende eeuw gestichte vestingstad. Naar breedte verschillen de straten weinig. De belangrijkste assen echter leggen verbindingen met andere stadsdelen.

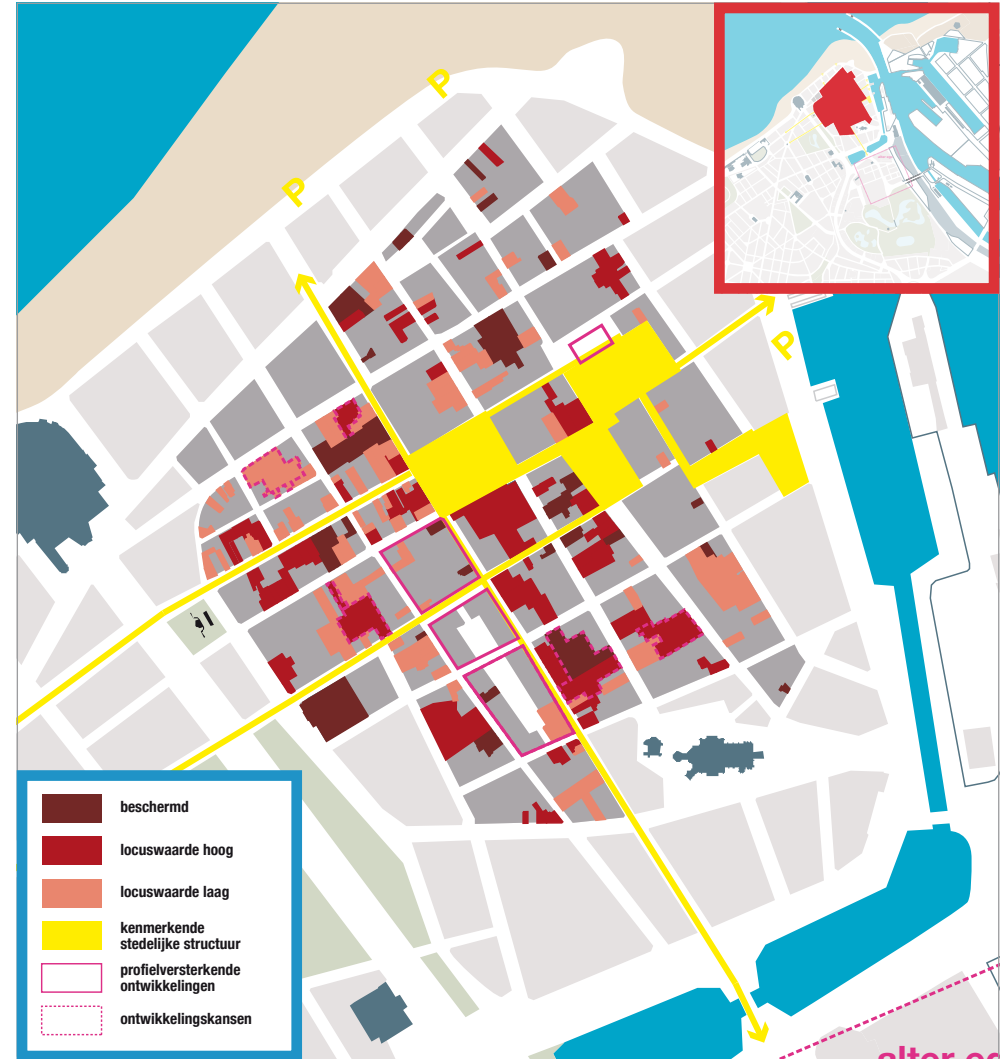
De belangrijkste noord-zuid as is de Kapellestraat, die over het Mercatordok naar de wijk Hazegras gaat. Daar lag vroeger het station, wat het belang van deze as recht deed. Nu is zij ruimtelijk opgespannen tussen twee woontorens, de hoogste resp. vierde hoogste van België: het Europacentrum (104 m) en de Mast (82 m).

De voornaamste verbindingen westwaarts zijn de Ooststraat en de Weststraat (nu Adolphe Buylstraat), die in de negentiende-eeuwse stadsuitbreiding verlengd werden als resp. Karel Janssenslaan en Koningstraat. Waar de Oost- en Weststraat de vestingstad verlaten, vertoont de stadsstructuur helder gemarkeerde ankerpunten: het Postgebouw en het Marie-Joséplein. Het parcours oostwaarts, naar het Montgomerydok, gaat over een ketting van pleinen, waarbij de oostelijke grens van de vestingstad diffuser doorbroken werd.





Half en helemaal doorgaande straten met lateraal geschakelde pleinen, gearticuleerd westwaarts, diffuus oostwaarts: dat is het raster van de binnenstad. Krachtige hoekpanden, onder meer op de pleinen, schragen deze structuur. Winkelen, wonen en uitgaan brachten een bonte mengeling van individuele panden voort, met uitgesproken verschillen in expressie, typologie, hoogte en vooral perceelsbreedte. De gemene noemer voor het bouwkundig erfgoed hier is bontheid. De als hoofdstructuur aangemerkte straten en pleinen, aangevuld met delen van de Langestraat en de Christinastraat, onderscheiden zich door de drukke uitwisseling met het maaiveld, met winkelpuien en uitgaansgelegenheden.

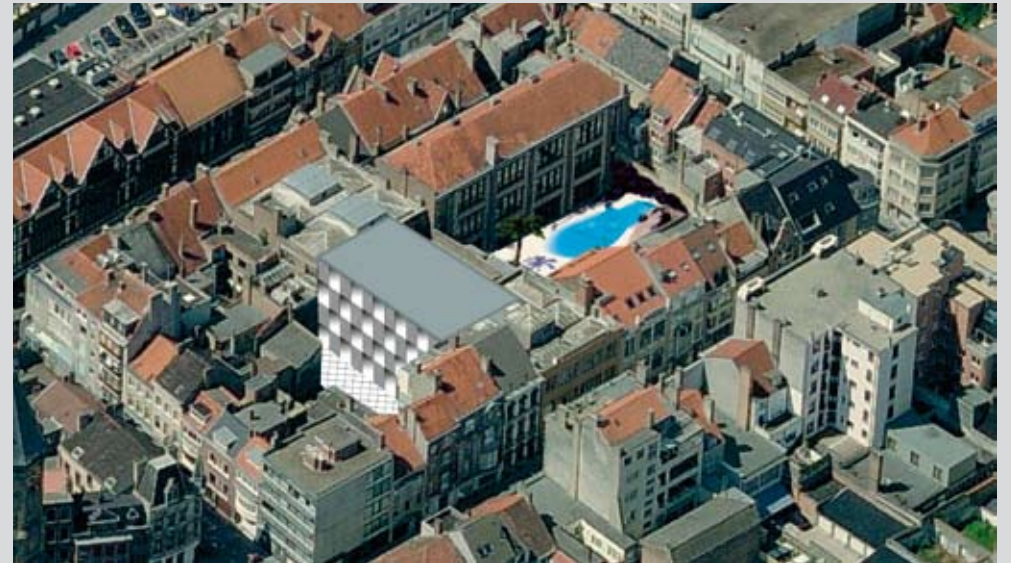




ONTWIKKELINGSKANSEN

De Langestraat heeft van zijn vroegere glans ingeboet, maar de cinema's zijn bewaard gebleven, zij het onkenneijk, met een winkelinvulling. Door ze in stand te houden kunnen ze later op deze blijvend centrale plek in de stad ooit weer een rol als collectieve ruimte spelen.

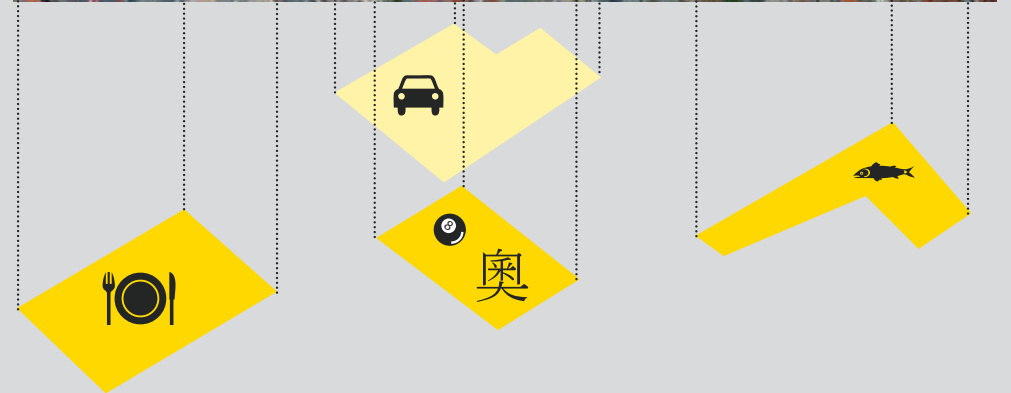
Verder zijn er een aantal grotere erfgoedpanden, grenzend aan meer dan één straat, die bij ontwikkeling een typologische verrijking van de stad zouden betekenen. Het belangwekkendste voorbeeld zijn de geklasseerde Albertschool (Ooststraat) en de Priba (Kappellestraat) die samengevoegd een beter perceel vormen, omdat er dan meer mogelijkheden voor lichtname zijn. Ze kunnen samen een (hotel- of woon-)complex vormen rond een binnenhof.





PROFIELVERSTERKENDE ONTWIKKELINGEN: MIJNPLEIN

De zwakke verbindingen en de uitrafeling van het winkel- en horecapatroon oostwaarts zijn een tekortkoming. In de ketting van pleinen is het Mijnplein de zwakke schakel. In tegenstelling tot het Wapenplein en de Groentenmarkt is de historische oorsprong ervan onbestendig. Zowel van het klooster dat daar vroeger stond als van de marktkramen die daarna kwamen is geen spoor bewaard. Een deel van de omringende bebouwing, oude zowel als nieuwe, lijkt onwennig tegenover de open ruimte die er nu is. De sterkhouder echter is het erfgoedpand hotel Albion, dat de hoeksteen tussen de Groentenmarkt en het Mijnplein vormt. Een doortastende definiëring zou van de open ruimte een plein maken en de binnenstad de stevige stapsteen naar de Visserskaai geven die ze nu mist.





PROFIELVERSTERKENDE ONTWIKKELINGEN: LIJNBAAN

Het kleinschalige weefsel biedt weinig kansen aan grotere winkels, wat de levensvatbaarheid van het winkelbestand in de binnenstad kan schaden.

Het historische raster heeft aanpassingen gekend. De halvering van de rastermaat door de Ensorgalerij bijvoorbeeld verdubbelt de interactie, maar aan de **Lijnbaan** lukt dat niet. Deze anomalie in het raster verwijst naar een koorddraaiersinstallatie waarvan elk spoor verdwenen is. Na WO II is de Lijnbaan geherinterpreteerd als een woonplein, dat met gedeeltelijke straatverbouwingen de ervaring van het raster compromitteert. Ze legt een blijvend kleine maat aan de winkelruimtes op en maakt geen onderscheid tussen de Christinastraat, een woonstraat en de Kapellestraat, een hoofdas. Een ontwikkeling die dit onderscheid wel maakt, de halfslachtige publieke ruimte afschaft en een grotere winkelmaat aan de Kapellestraat geeft, zou zonder erfgoedschade het profiel versterken.





ONTWIKKELINGSPROFIEL HAZEGRAS

De wijk Hazegras is het deel van de vestingstad aan de overkant van het Mercatordok, verbonden via de Kapellebrug. Het is het alter ego van de binnenstad, dat van meet af aan een ander gezicht liet zien: een 'periferie' binnen de ommuring, waar plaats was voor grotere ensembles en uitrustingen, zoals het eerste station en de kazerne. Door de verhuizing van het station, de herstructurering van het Vandersweeplein (nu Ernest Feysplein), de bouw van de Mast en latere ontwikkelingen werd de stadsplattegrond van Hazegras onstandvastig. Het alter ego van de binnenstad was en is een vrijplaats, waar kan wat in de binnenstad niet kan.



Hazegras zit tussen de vroegere en de huidige spoorbundel. De oostelijke grens, waar nu de sporen en vroeger een kanaal lag, ontwikkelde een bescheiden front. De westelijke grens echter bleef een groen restgebied, dat de wijk verbergt. De noord-zuid as (Graaf De Smet de Naeyerlaan) voert van het Feysplein aan de Kapellebrug naar het Maria-Hendrikapark, waar hij als pad verder gaat. Voor het park knikt de as naar de tweedelige, imposante De Smet de Naeyerbrug. De haak van de 'kleine' brug naar de 'grote' brug vormt in de onvaste stadsplattegrond de permanente structuur.

Op de beide uiteinden van de haak na, waar de middenklasse bouwde, bracht deze volkswijk weinig bouwkundig erfgoed voort. De restanten van het Vandersweeplein zijn ingelijfd bij hoogbouw, de omgeving van de De Smet de Naeyerbrug wacht op een nieuw élan. Hierdoor is Hazegras geschikt voor doortastende ontwikkeling. We noemen hier alleen die ontwikkelingen die het profiel kunnen versterken.

Ontwikkelingskans

De heraanleg van de publieke ruimte langs de spoorbundel is een opwaardering en dus een ontwikkelingskans voor de Slachthuis- en Brandariskaai. Door een betere verbinding met het station en de te ontwikkelen Churchillkaai kan deze kaai minder perifeer, meer prominent worden.

Profielversterkende ontwikkeling

De huidige inrichting doet de De Smet de Naeyerbrug te kort en verzwakt het oostelijke deel van de laan. De ontwikkeling van de leegstaande kazerne Bootsman Jonson moet de haak in de laan - van brug naar brug - versterken. Een aantrekkelijke inrichting van de kanaaloevers aan de sluizen zou de publieke ruimte rond het park completeren met een uitzichtplek op de haven en het schouwspel van infrastructuren.

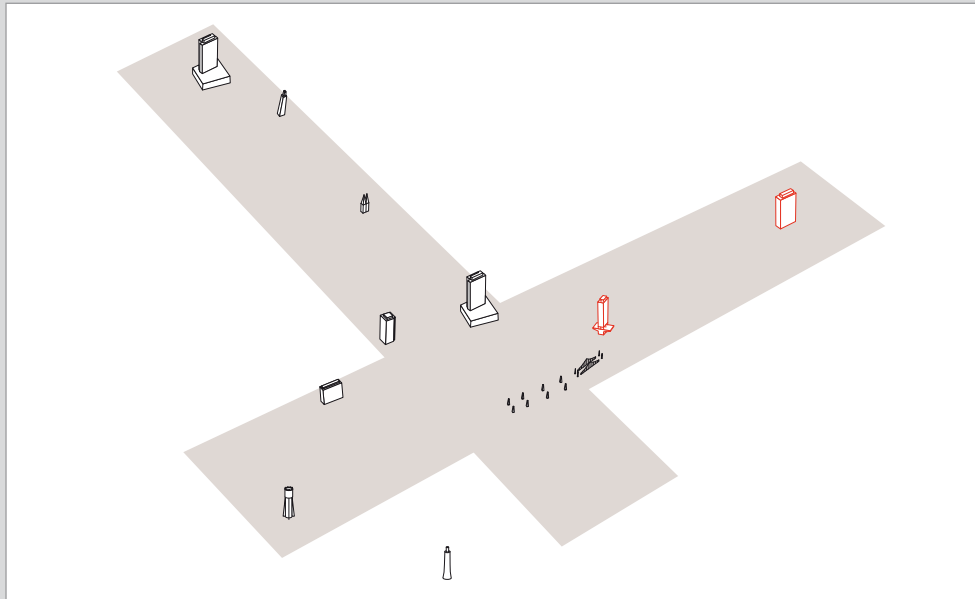




Ontwerpend onderzoek

De haak van Hazegras is de aangewezen ontsluiting voor de ontwikkeling van Oosteroever. Langs deze route liggen toplocaties zoals de kop van de voorhaven met de staatsmarineschool en het front van het Visserijdok.

Met hoogbouw op deze markante plekken zou de noord-zuid as van torens knikken naar de Oosteroever en de ontwikkelingsrichting leesbaar maken in de skyline. De route die vertrekt van de imposante brug wisselt woon- en werkomgevingen af. Ze wordt niet door rooilijnen bepaald, maar door grote individuele gebouwen als stapstenen in de groter wordende stad.





ONTWIKKELINGSPROFIEL WATERFRONTEN

De gordel van bouwblokken die de historische binnenstad omgeeft aan de drie waterzijden kwam tot stand na het slopen van de stadswallen. De zuidelijke bouwblokken tussen de Jozef II –straat en het Mercatordok werden aan de stad toegevoegd bij de stadsuitbreiding van 1781-1782, toen de stadswal zuidwaarts verlegd werd. De bouwblokken aan de zeedijk en het Montgomerydok ontstonden na 1865, toen Oostende ontheven werd van zijn militaire rol. Het westelijke deel van de dijk, voorbij het casino-kursaal, hoort daar historisch niet, maar morfologisch wel bij.

Deze bouwblokken trekken het stratenraster door naar het water en vormen vensters op de verte en de schepen. Tegelijk getuigen ze geometrisch van de breuklijn die ze overschreden. Aan de oostelijke zeedijk uit de discontinuïteit zich elegant in de helling van de straten, opwaarts naar de dijk. Aan de Visserskaai is het front gekenmerkt door twee pleinen, waarlangs de binnenstad zich een weg baant naar de kaai. De eerste is het Vissersplein, de laatste schakel in de ketting van pleinen van de binnenstad. De tweede is het Sint Petrus- en Paulusplein, dat in het raster een quasi-organische bres





slaat, een na de brand van de oude kerk met vrijgekomen ruimte bijeengesprokkeld plein. Het vernauwt naar de kaai en sluit niet recht aan op de brug van het station. De achter het front oprijzende kerk, kinetisch schuivend tussen brug en pleinmond creëert een bijzondere ruimtelijke dynamiek.

Het erfgoedbestand van de waterfronten bevat veel vroege vertegenwoordigers van aaneengesloten hoogbouw. Aan de Vindictivekaai vormt het beschermde college een overblijfsel van het classicistische dokfront. Als ensemble belangwekkend is de westelijke zeedijk, met naast belle-époque panden een staalkaart van appartementenbouw uit diverse periodes.

Profielversterkende ontwikkelingen

Aan de Visserskaai zijn de in het front instulpende pleinwanden naar schaal, perceelsstructuur en architecturale kwaliteit gevoelig. Het Sint Petrus-en Paulusplein kreeg nog niet de pleinmond die het verdient: kinetisch complex maar minder morsig.

Ontwikkelingskansen

Ook de Visserskaai heeft een alter ego, een vrijplaats waar kan wat aan de Visserskaai niet kan: de Churchillkaai.





ONTWIKKELINGSPROFIEL BOULEVARDS

Petit Paris is het punt waar de steenweg uit Torhout en die uit Nieuwpoort veranderen in de Boulevard du Nord resp. du Midi. Van hier af wordt een randstedelijke weg een hoogstedelijke laan. Hiermee is meteen het ontwikkelingsprofiel samengevat.

Bij de groeischeuten die beide boulevards ondergingen is aan stedelijke allure ingeboet. De beleidsinspanningen voor deze lanen moeten gericht zijn op het herstel daarvan, in de inrichting van de publieke ruimte en in de levendigheid van het maaiveld. Daarbij dient erover gewaakt te worden dat het verschil tussen beide lanen, dat zich vanaf het vroegste begin ontwikkelde, niet teloorgaat.

Aan de **Boulevard du Nord** (Torhoutse steenweg - Van Iseghemlaan) werden de percelen aan de dijkzijde op korte tijd samenhangend ontwikkeld. Hierdoor ontstaat een neutraal, homogeen, op repetitie gericht straatbeeld, waarin merkpunten als het Leopold I – plein, het Casino-Kursaal en, voor het afgebroken werd, de Koninklijke schouwburg de aandacht trekken. Bij de latere schaalvergroting is een nieuwe

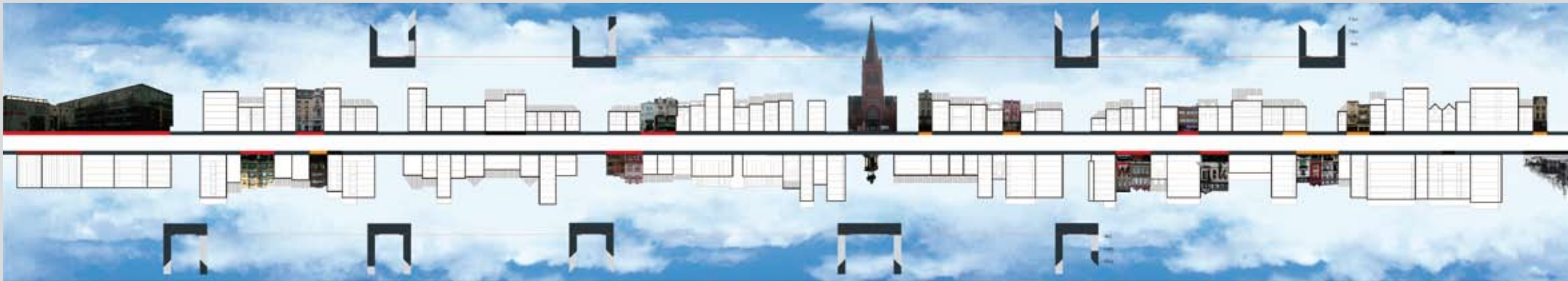




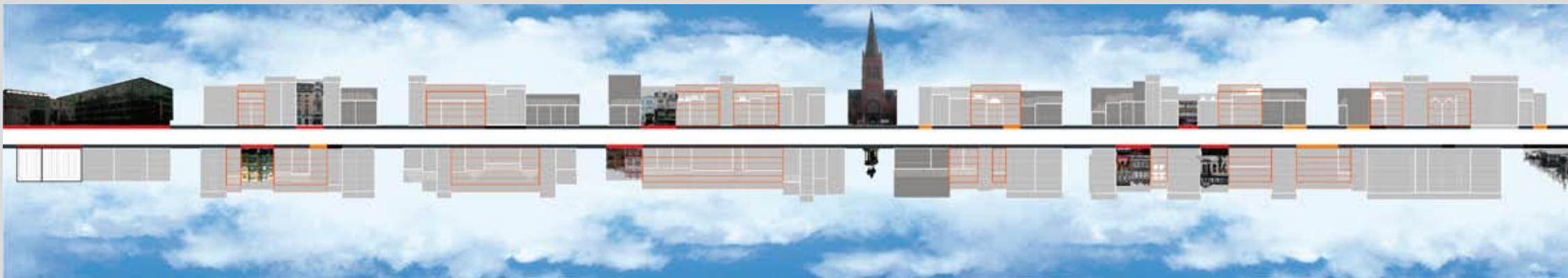
homogeniteit aangezet. Dat deze schaalvergroting vervolledigd wordt, zij het met meer aandacht voor het maaiveld, is dan ook wenselijk, met bewaring van slechts de meest opmerkelijke oude panden. De scherpe straathoeken met het raster zijn bepalend voor de kwaliteit van het straatbeeld – een stelling waar bijvoorbeeld hotel Beau Séjour bewijs voor levert.

De **Boulevard du Midi** (Alfons Pieterslaan) werd veeleer perceel per perceel ontwikkeld, met een afwisselender, informeler, heterogener straatbeeld tot gevolg. Het bevat enkele pittige erfgoedpanden. Hun typologie, met aparte toegangen voor de woonverdiepingen boven de winkels heeft veelal toekomstwaarde. Door ongelijkmatige verticale verdichting kent de straat sterk wisselende hoogtes. De vele zijstraten zijn evenzeer ongelijk van hoogte, zodat de parameters voor een redelijke, voor de burens niet nadelige verdichting variëren van plaats tot plaats. Zo kan een verdichtingsmodel dat niet arbitrair is maar alle redelijke wensen honoreert, toch een heterogeen, levendig straatbeeld handhaven (**ontwerpend onderzoek**).





Te bewaren in de Alfons Pieterslaan / profielen van de zijstraten.



Een heterogeen straatbeeld door verdichting.



ONTWIKKELINGSPROFIEL NEGENTIENDE-EEUWSE RASTERSTAD

De negentiende-eeuwse stadsuitbreiding rond het Leopoldpark, waarvan het raster door de boulevards gesneden wordt, is een woonstad, aangevuld met andere programma's. De lijnen van het raster verbinden zee, park, historische binnenstad en verder af gelegen wijken; men kan het een connector noemen. Zo paart dit stadsdeel regelmaat aan afwisseling. De rastermaat is meestal groter dan in de binnenstad, wat ruime typologische variatie toelaat, met soms tuinen, soms zelfs forse bebouwing in de binnengebieden.

Opgezet rond het park en de Rogierlaan is dit stadsdeel vanuit de kern naar buiten ontwikkeld. Aan de zuidkant, tegen de vroegere spoorbundel aan eindigt het weefsel abrupt. De verbindingen van de connector lopen daar dood: het is het rustigste – of minst levendige - deel van de wijk. Bij het doortrekken van de Leopold II-laan en het gedeeltelijk dempen van het dok moest het stadsdeel oostwaarts een gezicht krijgen. Het stadhuis van Victor Bourgeois volgt het raster, maar sluit het ook af. Met zijn dubbele identiteit is het een passende vertegenwoordiger van de connector.





In het raster onderscheiden zich de Karel Janssenslaan en de Koningstraat, die de historische Oost- en Weststraat verlengen, door hun verbindende rol. De Rogierlaan, opgespannen tussen twee perspectivische merkpunten, is dan weer van belang als interne ontsluiting, verbindend binnen het stadsdeel zelf.

De diversiteit en kwaliteit van het bouwkundig erfgoed pleit hier grotendeels voor behoud van de door dit erfgoed aangegeven schaal en perceelsstructuur. Met name rond het Leopoldpark en in de Rogierlaan is een gedeeltelijke verticale verdichting opgetreden. Behoudens voor de hand liggende 'missing links' (bijvoorbeeld het kruispunt Rogierlaan / Euphrasina Beernaertstraat, met drie hoge en één lage hoek), is deze grote hoogte voortaan te mijden, omdat ze het erfgoed uit het straatbeeld dringt en de binnengebieden hindert. Ontwikkelingskansen liggen veeleer in enkele grote, diepe percelen bij de Alfons Pieterslaan, waaronder de mogelijke samenvoeging van Gaston Eyselincks gebouwen aan de Gent- en de Romestraat.

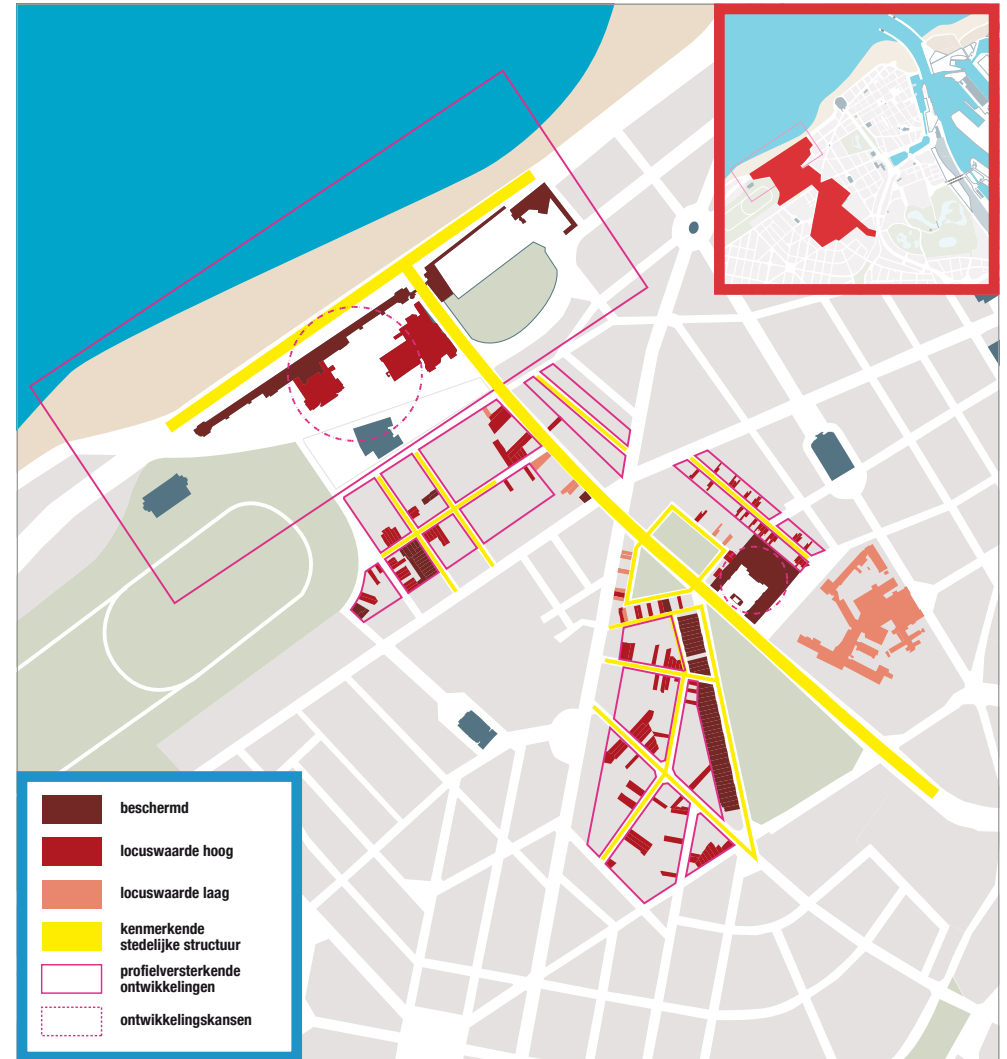




ONTWIKKELINGSPROFIEL KONINGINNELAAN

De eertijds perifere Koninginnelaan verbindt het Maria-Hendrikapark met de zeedijk en verbergt enkele gaaf te houden woonstraten die rijk aan markant bouwkundig erfgoed zijn. De laan houdt zich ten noorden van Petit Paris, dichtbij de zee, strak aan de rooilijn, met een grotere dichtheid. Het zuidelijke deel, dichtbij het park, gaat vrijer om met de rooilijn en is lichter bebouwd. De verticale verdichting rondom het Prinses Clementina- en het Prinses Stefanieplein verstoort dit verschil. Aan dit tweede plein, waar veel bouwkundig erfgoed gebleven is en de kleine perceelsdiepte hoger bouwen brutaal maakt, dient men voortaan voor de kleinere schaal te kiezen. Het noordelijke deel van de laan kan wel verticale verdichting hebben, als het het soms zeer nabije kleinschalige wonen niet schaadt. Voor de ontwikkeling van de Koninginnelaan zijn de belangen van het kleinschalige woonweefsel erachter maatgevend.

Twee majeure monumenten van Oostende vragen om aandacht. De bescheiden invulling van de Koninklijke Stallingen als sport- of gemeenschapsruimte past bij de parkachtige ligging en vraagt een attente restauratie. Sinds kort wordt de gedeeltelijke leegstand van het koninklijke galerijen- en badcomplex stap voor stap verholpen, maar een meer gecoördineerde aanpak dringt zich op.





ONTWIKKELINGSPROFIEL LEOPOLDLAAN

De laan die tussen de historische binnenstad en de negentiende-eeuwse connector werd aangelegd, is een eigensoortige ruimte geworden. De kwaliteit van deze bij uitstek centrale ruimte, die eerst van park naar Casino-Kursaal voerde en later als toegang voor auto's werd verlengd, ligt in de afwisseling van kleine en grote open ruimtes – het Marie-Joséplein, het Leopoldpark, de open strook (nu een parkeerplaats) langs de Serruyslaan en het Mercatordok. Een doordachte herinrichting, met name in het zuidelijke deel, kan in het schoksgewijs ontwikkelde stadsdeel de rode draad versterken en de intrinsieke waarde van deze promenade tot haar recht laten komen. Dit is bij uitstek een woonlaan, met culturele en horecagebouwen – de Post en het hotel du Parc – als beeldende merkpunten. Het bouwkundig erfgoedprofiel lijkt op dat van de zeedijk, met veel vroege vertegenwoordigers van aaneengesloten hoogbouw. Het noordelijke deel van de laan is homogener en sluit daardoor aan op het ontwikkelingsprofiel van de Van Iseghemlaan. Het zuidelijke deel is, met name naar de Ooststraat toe, afwisselender en nodigt met zijn westelijke parkzicht uit tot verdere verkenning van de mogelijkheden van gestapeld wonen.





ZEVEN AANBEVELINGEN VOOR EEN BOUWKUNDIG-ERFGOEDBELEID

Het afstemmen van uitvoeringsplannen en vergunningen op de in dit onderzoek naar voren gebrachte begrippen locuswaarde en ontwikkelingsprofiel is een voor de hand liggende aanbeveling voor het Actieplan.

Maar een trans-sectoraal beleid gaat verder.

Naast **Ruimtelijke Uitvoeringsplannen**, het **vergunningenbeleid** en het organiseren van **kwaliteitsbewaking** – in een adviescommissie of stadsbouwteam - dragen ook de **bouwverordening**, het **parkeerbeleid**, het **premiebeleid**, het **cultuurbeleid** en het **toerismebeleid** bij tot een volwaardig beleid rond het bouwkundig erfgoed.



1 STIMULEER FUNCTIEMENGING EN POLYVALENTIE

Leg grote minimumhoogtes op voor de begane grond.

Stimuleer of eis winkels, horeca of kantoren aan de straat op relevante plaatsen.

Stimuleer van op straat zichtbare entreehallen.

Eis toegankelijkheid van verdiepingen boven winkels.

Stimuleer wonen boven winkels.

Bewaar bouwkundig erfgoed met een collectieve bestemming, ook al is er vandaag geen geschikte (semi-)publieke functie voor.

Bij ruimtevragen voor cultuur of verenigingsleven, denk eerst erfgoed.



2 ONTWIKKEL EEN PARKEERBELEID PER STADSDEEL

Stimuleer collectief parkeren waar nodig of mogelijk.

Ontmoedig of verbied perceelsgebonden parkeren waar een collectief alternatief voorhanden is.



3 DIFFERENTIEER BOUWHOOGTES PER STADSDEEL EN PER PLEK

Bepaal bouwhoogtes rekening houdend met locuswaarde en ontwikkelingsprofiel.

Overweeg bij hoogteverschillen tussen burens creatieve regelgeving, die blinde wachtgevels vermijdt.

Overweeg lichttoetreding in blinde wachtgevels mits schadeloosstelling van de lagere buur.



4 STIMULEER TYPOLOGISCHE CREATIVITEIT BIJ PERCEELSMATIG VERDICHTEN

Overweeg bouwen in tweede bouwlijn waar het de burens niet schaadt.

Stel verordeningen over de dakvorm zo op, dat kwaliteitsvol optoppen van bestaande gebouwen mogelijk wordt.



5 MOEDIG ERFGOEDZORG AAN

Informeel, sensibiliseer, toon goede voorbeelden.

Organiseer ontwerpend onderzoek voor plekken waar een evenwicht van behoud en vernieuwing niet voor de hand ligt.

Stem het premiebeleid af op de prioriteiten van het bouwkundig-erfgoedbeleid.



6 BESCHOUW ERFGOED EN GOEDE HEDENDAAGSE ARCHITECTUUR ALS BONDGENOTEN

Stimuleer cultureel toerisme.

Promoot 'Oostende, thuisstad van de moderne architectuur.'

Stel de hoogste kwaliteitseisen bij overheidsopdrachten, zowel bij restauratie, renovatie als nieuwbouw.

Organiseer kwaliteitsbewaking voor de vervangingsbouw van erfgoedpanden.
Hanteer daarbij aanwijsbare kwaliteiten van het bestaande pand als ondergrens.
Roep een architecturaal veeleisend verwachtingspatroon op.



7 HOU VOL

Ga voor de lange termijn.

Bewerk door consistentie dat marktpartijen en bevolking deze motivering zelf overnemen en daardoor anticiperen op het gewenste beleid.

Schep verwachtingen door transparantie: communiceer individuele beslissingen.

Zo wordt de motivering van het erfgoedbeleid gemeengoed.

BETROKKEN ACTOREN BIJ HET ONDERZOEK A.BE

Opdrachtgever:

Stad Oostende

Opdrachthouder:

AGSO - coördinatie Filip Vanhaverbeke, dir. proces- en projectregie

Architecturaal, stedenbouwkundig, architecturaal en ontwerpend onderzoek:

De Smet Vermeulen architecten (Gent)

Henk De Smet, Benjamin Eggermont, Els Van Meerbeek, Paul Vermeulen

Op verzoek van het stadsbestuur Oostende werd eind 2006 door het AGSO i.s.m. de Vlaams Bouwmeester uit een vijftal kandidaten het team De Smet Vermeulen architecten geselecteerd om het onderzoek effectief uit te voeren.

Literatuuronderzoek:

Pieter Uyttenhove, prof. Ir. Arch. UGent en Maarten Liefoghe ass. Ir. Arch. U Gent

Parallel aan het stedenbouwkundig, architecturaal en ontwerpend onderzoek is door de Prof. Ir. Arch. Pieter Uyttenhove en ass. Ir. Arch. Maarten Liefoghe van de Afdeling Architectuur en Stedenbouw van de Universiteit Gent ook literatuuronderzoek verricht naar analoge voorbeelden in Vlaanderen. De resultaten van dit literatuuronderzoek worden mede aangewend om het Actieplan te inspireren en te vertalen in werkbare beleidsinstrumenten.

De begeleiding van het onderzoek A.be

De opdracht A.be wordt opgevolgd en gestuurd door een begeleidingscommissie.

De leden van de begeleidingscommissie zijn:

Marcel Smets, Vlaams Bouwmeester, voorzitter

Linda Boudry, adjunct Vlaams Bouwmeester

Pieter-Jan Defoort, jurist en ruimtelijk planner

Bruno Demeulder, hoogleraar KU Leuven, vakgroep architectuur en stedenbouw

Pieter Uyttenhove, hoogleraar U Gent, vakgroep architectuur en stedenbouw

Filip Vanhaverbeke, dir.proces- en projectregie AGSO

Bart Bronders, schepen stadsvernieuwing, ruimtelijke ordening en middenstand

Lieven Pascal, diensthoofd stedenbouwkundige vergunningen

Yves Verhoest, waarnemend directeur dienst wonen, werken en lokale economie

De begeleidingscommissie nodigde op regelmatige basis ook Ines De Schepper van het Agentschap Onroerend Erfgoed en Martine Meire, directeur cultuur van de stad Oostende uit om deel te nemen aan de overlegmomenten.

DE ADVIESCOMMISSIE VAN HET ONDERZOEK A.BE

In afwachting van de definitieve resultaten van het A.be werd in 2007 door de Gemeenteraad beslist dat een adviescommissie bouwkundige erfgoed elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een pand dat als waardevol beschreven staat in de “Inventaris Bouwkundig Erfgoed”, afzonderlijk moet beoordelen.

Krachtens de bepalingen van het Algemeen Villaplan – actieplan Bouwkundig Erfgoed dat door de Gemeenteraad in de zitting van 24 mei 2007 werd vastgesteld, moet in de periode van 24 mei 2007 tot 01 juni 2009 elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor het slopen, herbouwen en/of verbouwen van een gebouw dat voorkomt op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, die in opdracht van het Agentschap RO West-Vlaanderen-Onroerend Erfgoed werd opgemaakt, voorgelegd aan de adviescommissie (hierna genoemd de commissie), die nagaat of de aanvraag positief kan worden gemotiveerd, rekening houdend met de criteria op de pagina rechts.

- 1. Heeft de aanvraag betrekking op een gebouw dat, ondanks de vermelding in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, op zichzelf weinig architecturale of erfgoedwaarde biedt en dat bovendien, in samenhang met andere gebouwen, weinig meerwaarde biedt ter ondersteuning van de perceptie en de beeldwaarde van een groter geheel van de stad, bouwblok of van een nabijgelegen monument;
en/of*
- 2. De actuele bouwfysische toestand van het betrokken pand: zonodig wordt door de aanvrager een bouwfysische analyse bij de aanvraag gevoegd;
en/of*
- 3. Heeft het ontworpen project een voldoende architecturale kwaliteit, ter ondersteuning van de perceptie van een groter geheel van de stad, bouwblok of van een nabijgelegen monument.*

De commissie onderzoekt bij elk dossier de bestaande toestand en het ingediende bouwplan.

Het is belangrijk te weten dat:

- Het advies van de commissie enkel als definitief kan beschouwd worden als een volledig bouw dossier voorligt;*
- Het advies van de commissie steeds voorlopig blijft in afwachting van de resultaten van het onderzoek dat gevoerd wordt door het onderzoeksteam van het Actieplan Bouwkundig Erfgoed.*
- De commissie kan besluiten dat aanvullende opzoeken en eventuele bijkomende plaatsbezoeken vereist zijn.*

COLOFON PUBLICATIE

Redactie De Smet Vermeulen architecten (Gent)
Henk De Smet, Benjamin Eggermont, Els Van Meerbeek, Paul Vermeulen

Eindredactie Filip Vanhaverbeke

Foto's Stadsarchief Oostende, www.beeldbankoostende.be
De Smet Vermeulen architecten
Oostende Werft vzw

Vormgeving www.magenta.be

Druk Vlaamse overheid Agentschap voor Facilitair Management,
Digitale drukkerij

V.U. Oostende Werft vzw
Gistelsesteenweg 1 C, 8400 Oostende

Deze publicatie kwam tot stand met steun van de Vlaams overheid, de stad Oostende en haar AGSO.

Met dank aan alle personen en diensten die deze publicatie hebben mogelijk gemaakt en hebben geïnspireerd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op eigen wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, microfilm, opnamen, of enige andere wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs, noch de uitgever aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade, die zou kunnen voortvloeien uit enige fout, die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

De uitgever heeft geprobeerd alle fotorechten te regelen in overeenstemming met de betreffende wetgeving. Diegene die meent nog rechten te kunnen laten gelden, kan zich richten tot de uitgever.

Oostende Werft vzw, opgericht op initiatief van het AGSO, heeft als ondernemingsnummer 0869 987 357.

*Deze publicatie werd redactioneel afgesloten op 04 oktober 2008.
ISBN 9789078420002
EAN 9789078420002*



