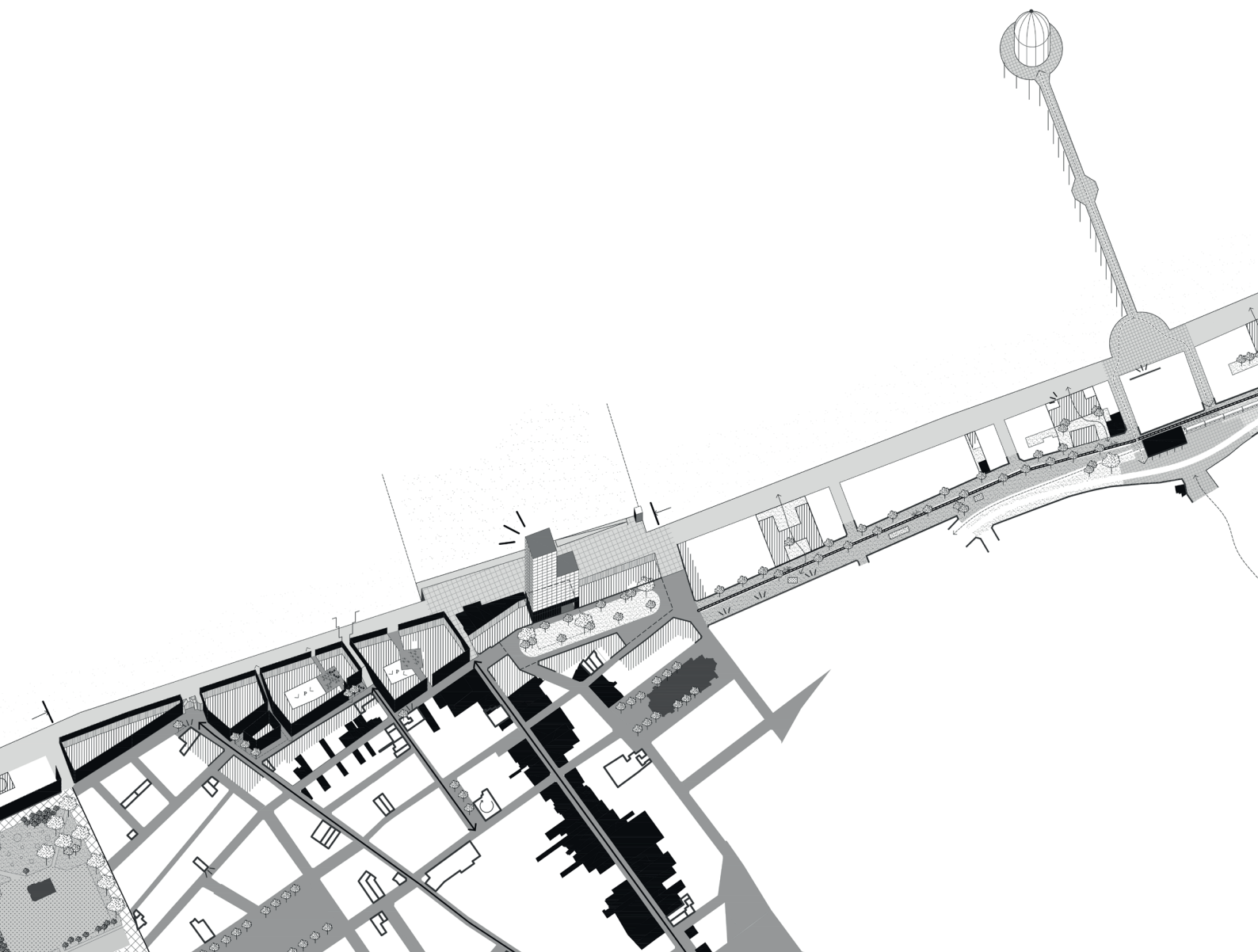


BOUWEN TUSSEN STAD EN DIJK BLANKENBERGE

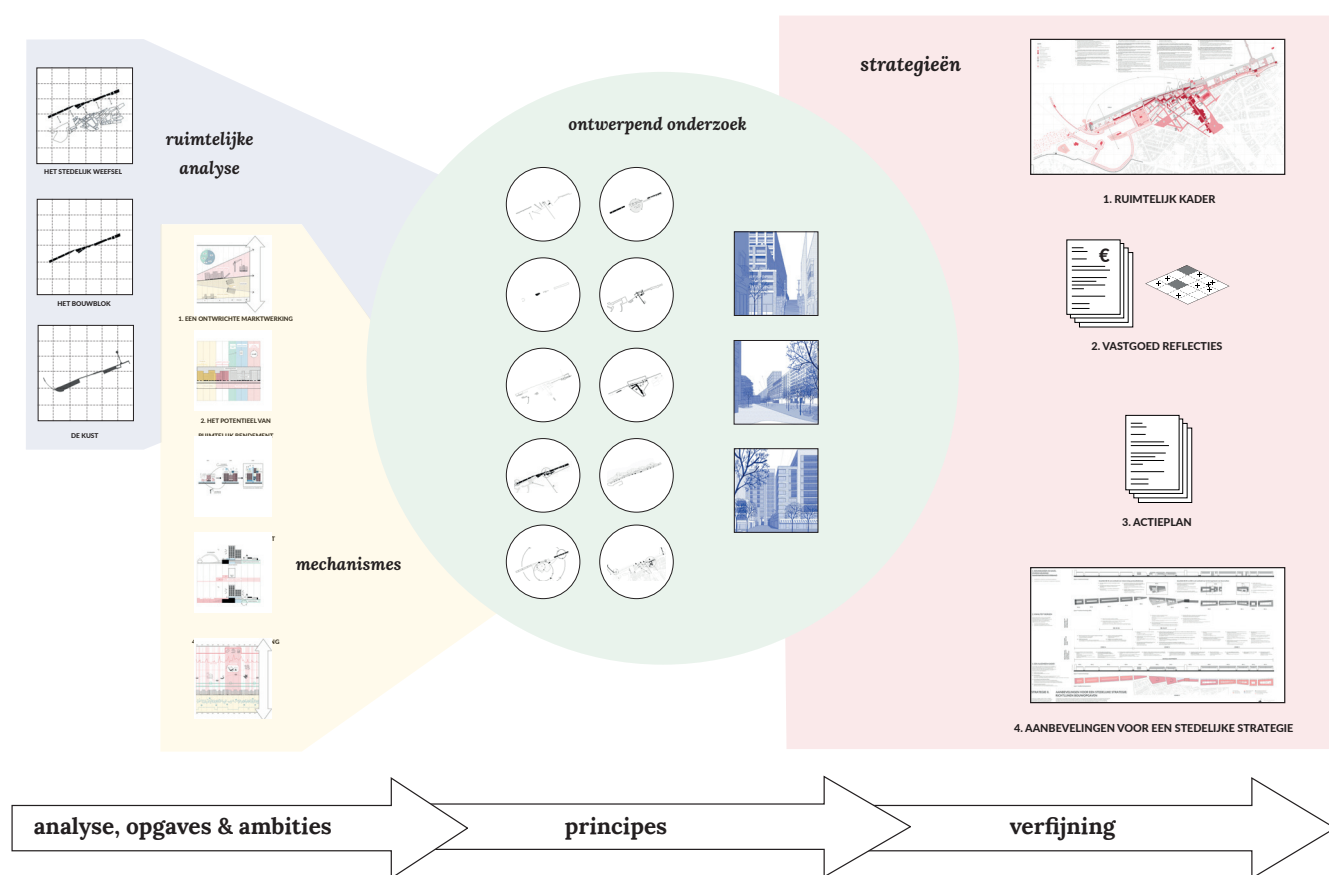
Visienota

APRIL 2020



INHOUD

	I.	IV.
INLEIDING	5	TIEN PRINCIPES 29
1. OPGAVE	7	1. VALORISEREN VAN ASSEN 30
2. AANPAK	8	2. ONTWIKKELEN VAN VOORKANTEN 31
3. PROJECTWEEK	10	3. RUIMTELIJKE KWALITEITEN KADEREN. 32
	II.	4. VALORISEREN VAN PUBLIEK DOMEIN 33
RUIMTELIJKE ANALYSE	13	5. PARKEERBELEID BIJSTUREN 34
1. STEDELIJK WEEFSEL	14	6. PROGRAMMEREN VAN HET KUSTFRONT 35
2. STRAND & DIJK	16	7. WATER RESILIËNT BOUWEN 36
3. BOUWBLOKKEN	18	8. PATRIMONIUM KOESTEREN 37
	III.	9. HOOGTEACCENTEN STUREN 38
VIJF MECHANISMEN	21	10. KAWLATATIEF ONTWIKKELEN 39
1. ONTWRICHTE MARKTWERKING	22	V.
2. RUIMTELIJK RENDEMENT ALS POTENTIEEL	23	DRIE CASES 43
3. HET STEDELIJK PROJECT	24	1. CASE 1 44
4. DUALITEIT VAN HET (BAD)STADPROGRAMMA	25	2. CASE 2 48
5. TAAKSTELLING ROND ZEEWERING	26	3. CASE 3 52
		VI.
		VIER STRATEGIEËN 57
		1. RUIMTELIJK KADER 58
		2. VASTGOED REFLECTIES 68
		3. ACTIES 75
		4. AANBEVELINGEN VOOR EEN STEDELIJKE STRATEGIE 78



Dit rapport is opgebouwd uit 5 delen die samen inhoud geven aan de visienota; 'Bouwen tussen stad en dijk'

Het rapport geeft een grotendeels chronologisch verloop van de studie weer die evolueert van analyse naar visie en aanbevelingen. De projectweek vormde een bijzonder sleutelmoment van reflectie en verdieping waarbij verschillende stakeholders betrokken werden in workshops en presentatiemomenten.

Het project werd opgevolgd door de stad Blankenberge, de Provincie West-Vlaanderen en het Departement Omgeving. Over de inhoud werd regelmatig teruggekoppeld met het beleid om zo tot een gedragen voorstel te komen. Het uiteindelijk rapport is opgebouwd aan de hand van zes hoofdstukken

1. INLEIDING

In dit deel wordt de opgave, de aanpak en de projectweek kort uit de doeken gedaan.

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

In dit deel wordt een ruimtelijke analyse gesynthetiseerd. Deze analyse wordt gebracht aan hand van drie deelstructuren die vorm en inhoud geven aan de ruimtelijke opgaven in het kustfront van Blankenberge

3. VIJF MECHANISMEN

Naast een ruimtelijke analyse wordt onderzoek gedaan naar een aantal mechanismen die typerend zijn voor ontwikkelingen in het kustfront. Ze laten ons toe om de onderliggende dynamieken scherp te stellen om erop in te kunnen spelen.

4. TIEN PRINCIPES

Op basis van de ruimtelijke analyse en de vijf onderzochte mechanismen wordt gewerkt aan tien principes die als leidraad kunnen dienen voor de verdere ontwikkeling van het kustfront in Blankenberge.

5. DRIE CASES

In dit deel worden drie cases ontwikkeld. Door in te zetten op architecturale thema's ontstaan nieuwe inzichten die worden toegevoegd als voorbeeld voor ontwikkelingen in het kustfront.

6. VIER STRATEGIEËN

Tot slot worden 4 strategieën belicht die samen zijn samen te lezen en gelden als synthese van de studie.



I. INLEIDING

CONTEXT

Het Departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen werken samen met de gemeenten in een Territoriaal Ontwikkelingsprogramma voor de Kustzone (T.OP Kustzone), een programma waarbinnen ruimtelijke oplossingen worden aangereikt voor huidige en nieuw te verwachten uitdagingen in de kustregio van Vlaanderen.

Vanuit de gemeenten in die regio werden onder andere vragen gesteld over de mogelijkheden naar verdichting, maar ook vragen over de aanpak van reconversieprojecten, hoe om te gaan met vergrijzing en het woonaanbod voor eigen inwoners.

In die context wordt op 2 sporen verder gewerkt: - enerzijds in de studie 'Labo-Ruimte, Stedelijk Systeem Kust', waar inzichten gedeeld worden rond verdichting, ruimtelijk rendement, reconversie en bereikbaarheid. - anderzijds vanuit concrete vragen die leven in de afzonderlijke kustgemeenten.

In samenwerking met de stad Blankenberge werd een kortlopend traject opgezet om de mogelijkheden voor verdichting en reconversie te onderzoeken in het kustfront.

In de visie worden
opportuniteiten
onderzocht
voor toekomstige
ontwikkelingen,
in het kustfront
en de relatie met
de stad

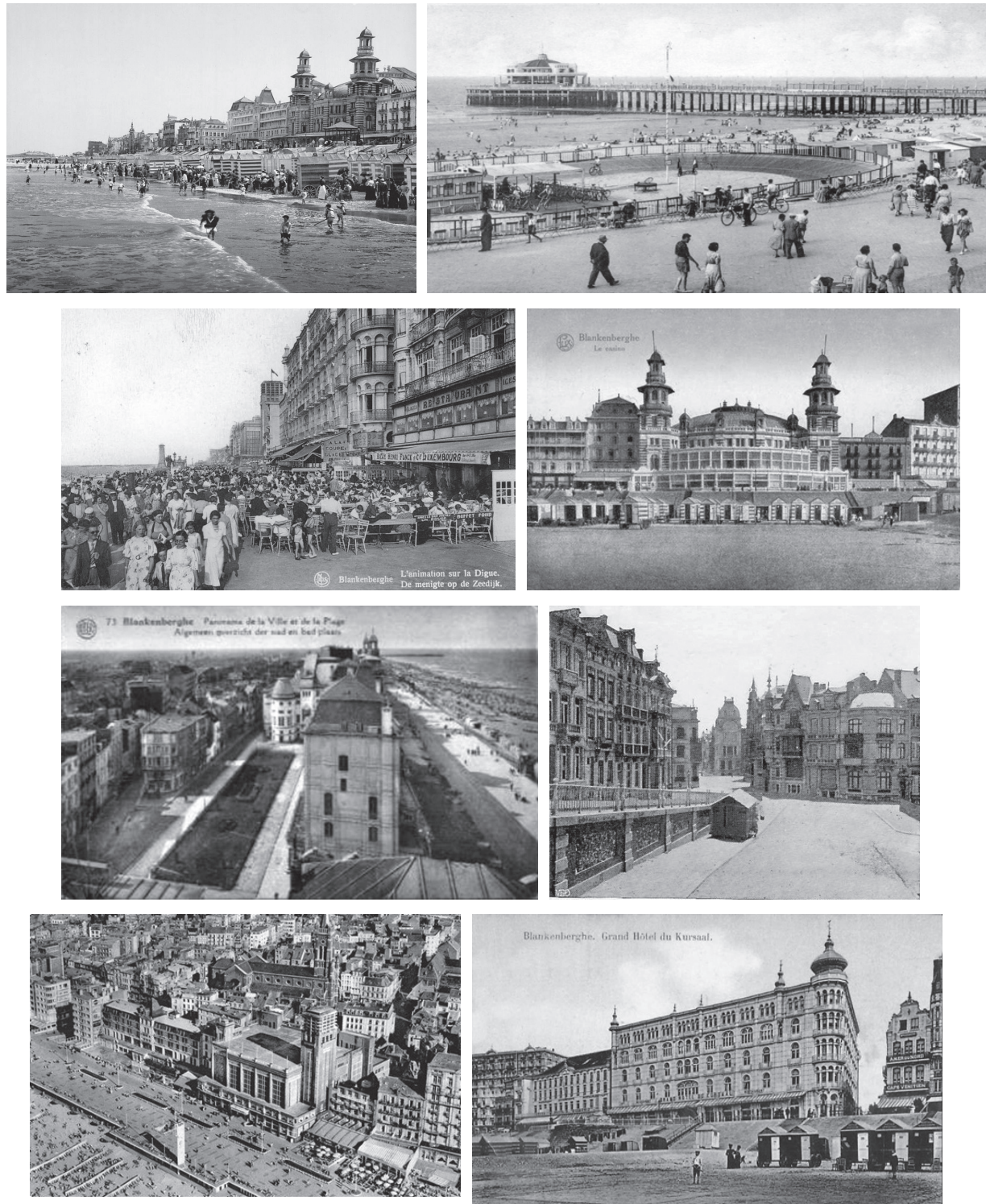
BLANKENBERGE

Het huidige BPA 8 voor de zeedijk is opgemaakt eind jaren 80 en omvat de bouwblokken grenzend aan het kustfront. Dit BPA zal op termijn herzien en omgevormd worden naar een RUP.

In de context van die omvorming is het de bedoeling om een kader te ontwikkelen waarbinnen duidelijke keuzen gemaakt worden over een aantal thema's zoals: - de mogelijkheid om al dan niet hoger te bouwen - doorzichten te creëren - functies te huisvesten in de plint - en meer.

In de uitgewerkte visie worden opportuniteiten onderzocht voor toekomstige ontwikkelingen in de eerstelijnsbebouwing aan de kust. Echter die eerste lijn staat niet op zichzelf, maar wordt bekeken in relatie met het aanpalend strand aan de ene zijde en het stedelijk weefsel aan de andere zijde. Samen met de hoogbouw in het kustfront bepalen ze mee de identiteit van Blankenberge als badstad.

AFB. LINKS
zicht vanop de zeedijk
naar de Kerkstraat



1. OPGAVE

De stad
inspireren om
weg van de
vertrouwde
ontwikkelings-
modellen
een transitie
aan het kustfront
in gang te zetten.

EEN GENERIEKE CONTEXT

In 2012, aan de start van het hoogseizoen, prijkte Blankenberge op de cover van het architectuurtijdschrift A+. Niet alleen de stranden werden afgebeeld, maar ook het gebouwde kustfront en de bijzonderheden die zich voordoen t.h.v. de Bakkersstraat. Met het artikel 'Van Glorie tot Banaliteit' werd toen een historisch, kritische lezing gebracht over de ontwikkelingen van het kustfront. Een analyse die nog steeds een boeiende onderlegger vormt voor het nadenken over bouwen aan de kust op de overgang tussen stad en dijk.

EEN DYNAMISCHE KUST

Uit recente workshops en onderzoeken, waaronder Labo Kust, zien we de aandacht voor de transformatie van een statische naar een meer dynamische kustlijn, met aandacht voor de ontwikkeling van meer betekenisvolle woon- en leefomgevingen in relatie met recreatie, diensten en horeca. We zien in die aandacht de kans om het kustfront te diversifiëren en bruikbaar te maken voor meerdere doelgroepen, niet alleen voor toeristen en in de drukke zomermaanden, maar het hele jaar door en als onderdeel van de stad.

Ermee rekening houdend dat de eerste en tweede kustlijn op heden al zeer dicht bebouwd zijn en vele actoren en belanghebbende aanwezig zijn in het gebied, zal de grote uitdaging erin bestaan een dynamiek te ondersteunen waarbij op termijn een organische transitie wordt ingezet. Geen masterplan met vaste bestemmingen, maar een kader waarbinnen kansen gemaakt worden en ontwikkelaars getriggerd worden om weg van het vertrouwde, het experiment aan te gaan om daarmee de transitie aan het kustfront in te zetten.

Binnen die transitie introduceren we de term 'verluchting'. We verwijzen daarmee naar de ambitie om de gesloten en monotone bebouwing te doorbreken en te verbinden met de stad.



AFB. 01
De Kust, haar grondgebied en architectuur in vraag gesteld.
A+ 236, artikel Van glorie tot banaliteit.

De horizontale lijnen in het hiernaast afgebeelde stappenplan brengen procesgerichte zaken in beeld die een leidraad vormen doorheen de verschillende fasen. We onderscheiden; proces, producten, participatie en aanpak.

Voor elke fase wordt een heldere structuur en een geheel eigen inzet bepaald. De drie fasen verdelen het werkschema hier rechts afgebeeld in drie duidelijke kolommen. We onderscheiden: de analyse, de projectweek en de principes & richtlijnen.

FASE 1: ANALYSE

In de eerste fase wordt een ruimtelijke analyse opgemaakt aan de hand van 3 structuren; - het stedelijk weefsel - de bouwblokken die het kustfront bepalen en - het brede strand. Aanvullend wordt onderzoek gevoerd naar vijf mechanismen die mee de dynamiek in het kustfront bepalen. Deze zijn niet alleen ruimtelijk, maar bevatten ook sociale thema's en denkpatronen rond vastgoedlogica's die specifiek zijn voor de ontwikkeling van het kustfront.

Deze tweeledige analyse leidt uiteindelijk tot een aantal ambities en opgaven die zich stellen voor de ontwikkeling van het kustfront in Blankenberge en drie cases die geselecteerd worden in functie van ontwerp onderzoek.

FASE 2: PROJECTWEEK

De tweede fase wordt georganiseerd rond een 5 dagen durende projectweek die doorgaat in de Pekelput. In die week worden verschillende ruimtelijke onderzoeken gevoerd: enerzijds wordt gefocust op een ontwerp onderzoek voor de drie geselecteerde cases, anderzijds worden principes onderzocht voor de ontwikkeling van het kustfront in z'n geheel.

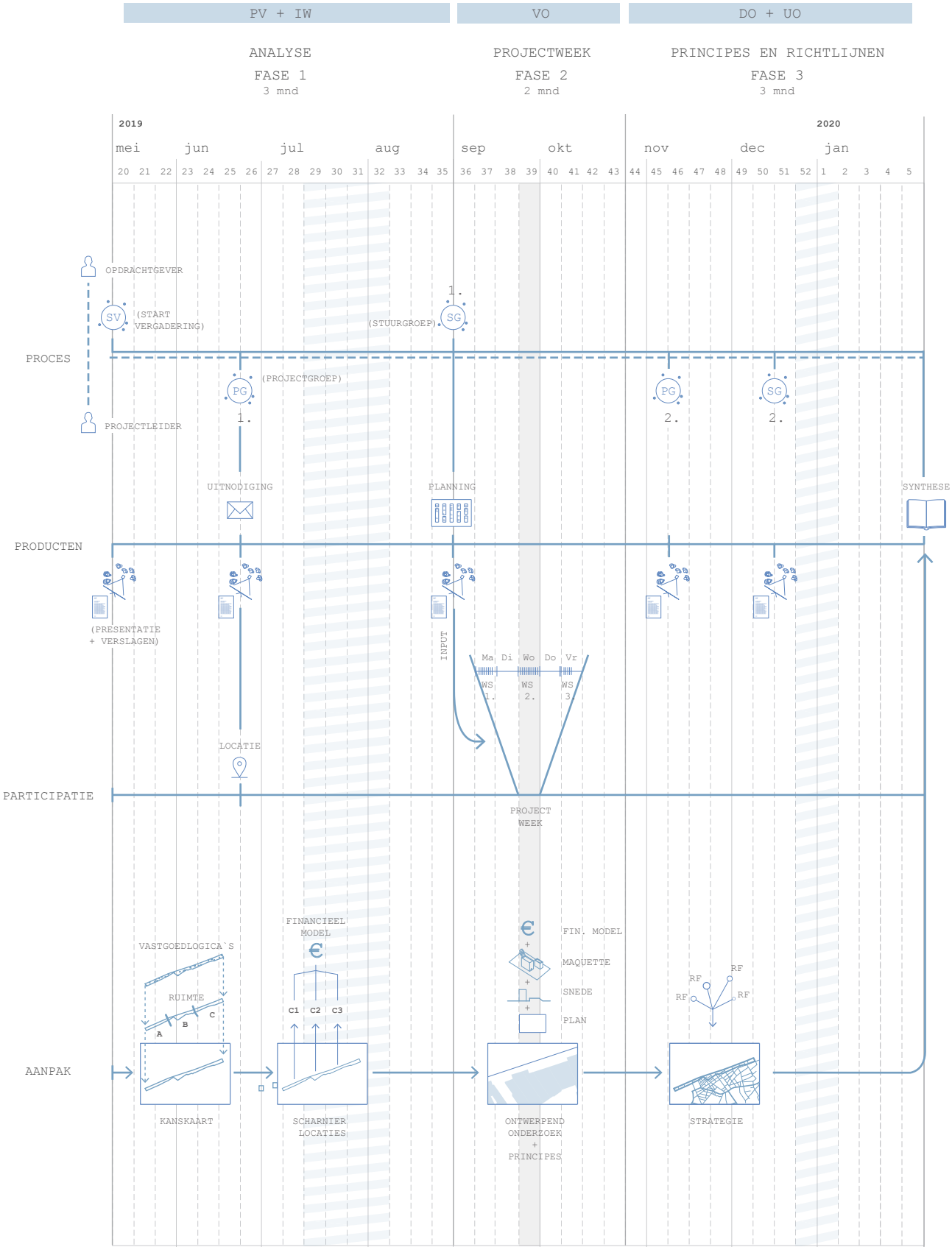
In die zelfde week worden verschillende stakeholders betrokken waaronder: de stadsdiensten, de Gecoro, ontwikkelaars en banken, MDK en de politiek. Ze baelen mee de thema's die worden ingezet om principes te bepalen die verder dan het kustfront de relatie onderzoeken met de omgeving.

FASE 3: PRINCIPES & RICHTLIJNEN

Op basis van de inzichten opgedaan in workshops en ontwerp onderzoek in de projectweek wordt gewerkt aan een synthese waarin principes en richtlijnen worden uitgewerkt om als aanbeveling te dienen bij het evalueren van nieuwe bouwvragen. Binnen een ruimer kader rijken we tools aan om de omzetting van het ontwerp onderzoek te verankeren.

Het onderzoek komt uiteindelijk samen in een overkopelende strategie die aantal zaken samen brengt: - een ruimtelijk kader - vastgoedreflecties - een actieplan en - concrete aanbevelingen voor een stedelijke strategie.

Het voorgestelde stappenplan helpt om alle taken duidelijk in beeld te brengen naar de opdrachtgever en alle betrokken partijen toe, maar het helpt vooral om de linken te zien, zodat het resultaat geen verzameling is van deelstudies maar één samenhangende visie voor het kustfront van Blankenberge



3. PROJECTWEEK

De projectweek hing door van maandag 23 september tot en met vrijdag 27 september in de Pekelput in Blankenberge.

DAG 1:

De eerste dag van de projectweek wordt gebruikt om met een aantal stakeholders rond de tafel te zitten. In de voormiddag wordt de analyse zoals uitgewerkt in de eerste fase ter voorgesteld aan de stadsdiensten. Aan de hand van een aantal vragen wordt een debat op gang getrokken over de opgaven die het kustfront typeren.

De stadsdiensten vormen een klankbord en verrijken het kader door in te gaan op heel specifieke problematieken die de eigenheid van Blankenberge typeren.

In de namiddag wordt een overleg georganiseerd met MDK om een beter zicht te krijgen op de maatregelen die van kracht zijn in functie van kustverdediging. In datzelfde gesprek worden ook de denkpistes rond ‘water-resilient-bouwen’. Willen immers los van maatregelen die genomen kunnen worden op het niveau van de kust in z'n geheel ook pistes onderzoeken waarbij de gebouwen zelf in de mate van het mogelijke kunnen inspelen op een stijgende zeespiegel en de impact van mogelijke overstromingen.

Op het einde van de eerste dag wordt een brainstorm georganiseerd over de mogelijke thema's die van belang kunnen zijn in het onderzoek.

DAG 2:

De input van de eerste dag wordt verwerkt en gesynthetiseerd. Het ontwerpteam, samen met de stad Blankenberge, de provincie West-Vlaanderen en het Departement Omgeving, maken van deze dag gebruik om gericht informatie en extra beeldmateriaal te verzamelen die de inzichten aanvullen en verrijken.

Parallel wordt gewerkt om vanuit de aangedragen thema's een aantal principes te ontwikkelen die een kader kunnen vormen voor ontwikkeling in het kustfront.

DAG 3:

Een aantal specifieke actoren uit de vastgoedsector worden uitgenodigd om hun inzichten over de badplaats met ons te delen. Aan de hand van een presentatie en een debat over de vastgoedsector worden financiële mechanismen besproken en linken gelegd met de impact daarvan op de ontwikkeling van de ruimte.

In het debat komt de problematiek van het weinig ontwikkeld – en weinig kwalitatief stadscentrum heel expliciet aan bod. De linken die gelegd kunnen worden tussen deze twee structuren wordt op die manier versterkt als belangrijk aandachtspunt in de ontwikkeling van Blankenberge en de verstrengeling tussen stad en dijk.

In deze workshop worden ook een aantal denkbeelden doorprikt heel specifiek wordt de gedachte van wegnemen om te verluchten en verplaatsen om elders bij te bouwen als onrealistisch beschouwd. Dat kan misschien lokaal, maar zeker niet als methodiek daar: het beperkt aantal beschikbare kavels, de veelheid aan eigenaars op één kavel, de kosten die gepaard gaan met de afbraak en de herontwikkeling binnen het front wat zou leiden tot exponentiële hoogtes om de balans te doen sluiten.

In de namiddag wordt gewerkt aan een eerste case om vanuit de architectuuropgave aanbevelingen te formuleren naar het groter geheel.

De derde dag wordt afgerond met een eerste terugkoppeling naar het projectteam en de burgemeester. Samen worden de nieuwe inzichten overlopen en de eerste stappen naar een aantal principes ter bespreking voorgelegd.

DAG 4:

De inzichten verzameld in de eerste dagen worden verwerkt en inzichtelijk gemaakt. Stellingen worden aangescherpt, vergeleken en gestaafd.

Deze dag staat in het teken van de drie cases waarbij zoveel mogelijk mensen aan de slag gaan om referenties te verzamelen, maar ook schetsen, sneden en type-plannen te ontwikkelen die de limieten van een mogelijke ontwikkeling binnen het huidig kader aftoetsen. Maar we gaan ook verder dan dat wat vandaag mogelijk is om nieuwe denkbeelden te testen voor de bebouwing in relatie met de publieke ruimte.

DAG 5:

Met de eindstreep in zicht worden de laatste aanpassingen verwerkt, beelden bijgestuurd en een eindpresentatie aan de muur gemaakt waarin alle sterke ideeën op een overzichtelijke manier worden samen gezet.

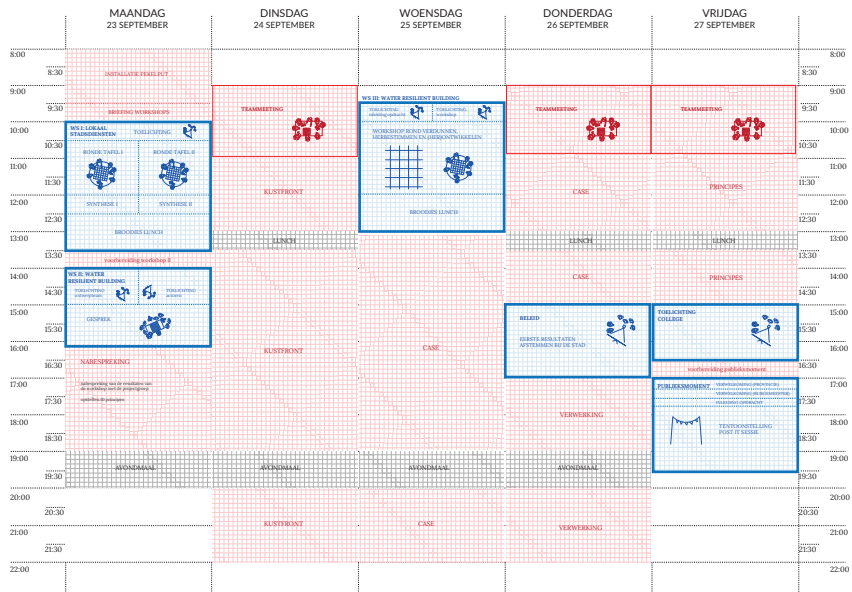
De eindpresentatie wordt gegeven aan het college van burgemeester en schepenen. Daarna worden de deuren geopend voor de Gecoro en voor iedereen die betrokken was tijdens de projectweek om de resultaten te bespreken.



02



01



03



04

01
overleg met de stad Blankenberge
de Provincie West-Vlaanderen en
het Departement Omgeving

02
workshops met stakeholders

03
planning van de week

04
presentaties aan de muur

05
testen en uitwerken in het atelier



05

II. RUIMTELIJKE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke analyse gepresenteerd aan de hand van drie deelstructuren: (1) het stedelijk weefsel (2) het strand & de dijk en (3) de bouwblokken die het kustfront vormen. Voor elke deelstructuur worden de opgaven scherp gesteld als opstap naar het ontwerpend onderzoek.



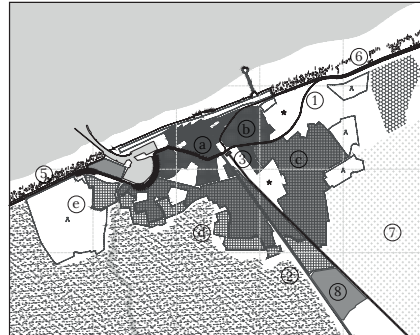
AFB. LINKS
zicht op de zeedijk
met het casino
op de voorgrond

1. STEDELIJK WEEFSEL

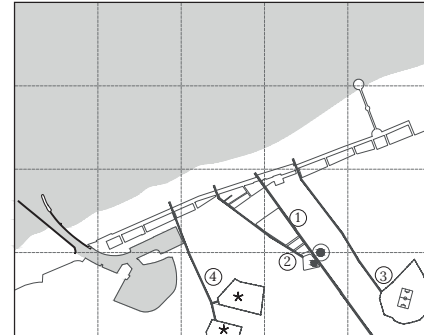
ANALYSE

01. STEDELIJKE STRUCTUUR

(1) kustweg als hoofdas en drager openbaar vervoer; (2) hoofdonsluiting via Brugsesteenweg; (3) station Blankenberge; (4) stedelijk weefsel bestaat uit: (a) historisch stadscentrum, (b) denses stedelijke woonwijk, (c) stedelijke woonwijk, (d) residentiële wijk, (e) vakantiepark; (5) duinlandschap; (6) waardevol natuurgebied; (7) agrarisch gebied (8) bedrijvigheid



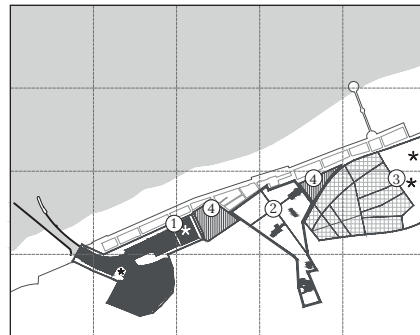
01.



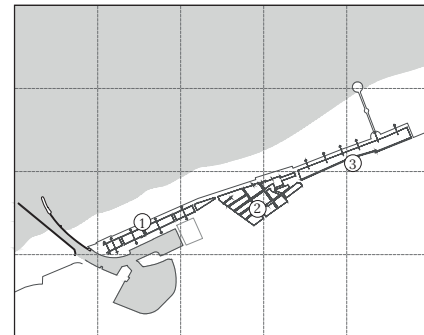
02.

02. DOORSTEKEN NAAR HET STEDELIJK WEEFSEL

(1) Historische hoofdas; (2) Verbinding met kerk en stadhuis; (3) verbinding sportcomplex; (4) verbinding zorg- en onderwijsite



03.



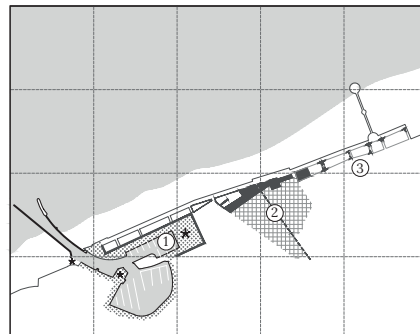
04.

04. DRIE MORFOLOGIEËN

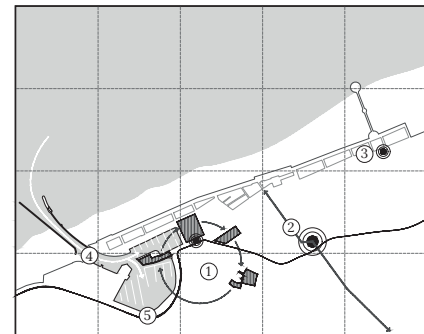
(1) dubbelzijdige 'muur', gericht naar zowel de kust als jachthaven; (2) bouwblokken maken deel uit van de historisch gegroeide stadskern (3) 'muur' gericht naar kust, barrière met stedelijk weefsel

05. PROGRAMMA

(1) recreatieve activiteiten en horeca rond jachthaven en Leopoldplein; (2) winkelkern met voetgangersstraten en pleinen; (3) dynamiek op de hoek



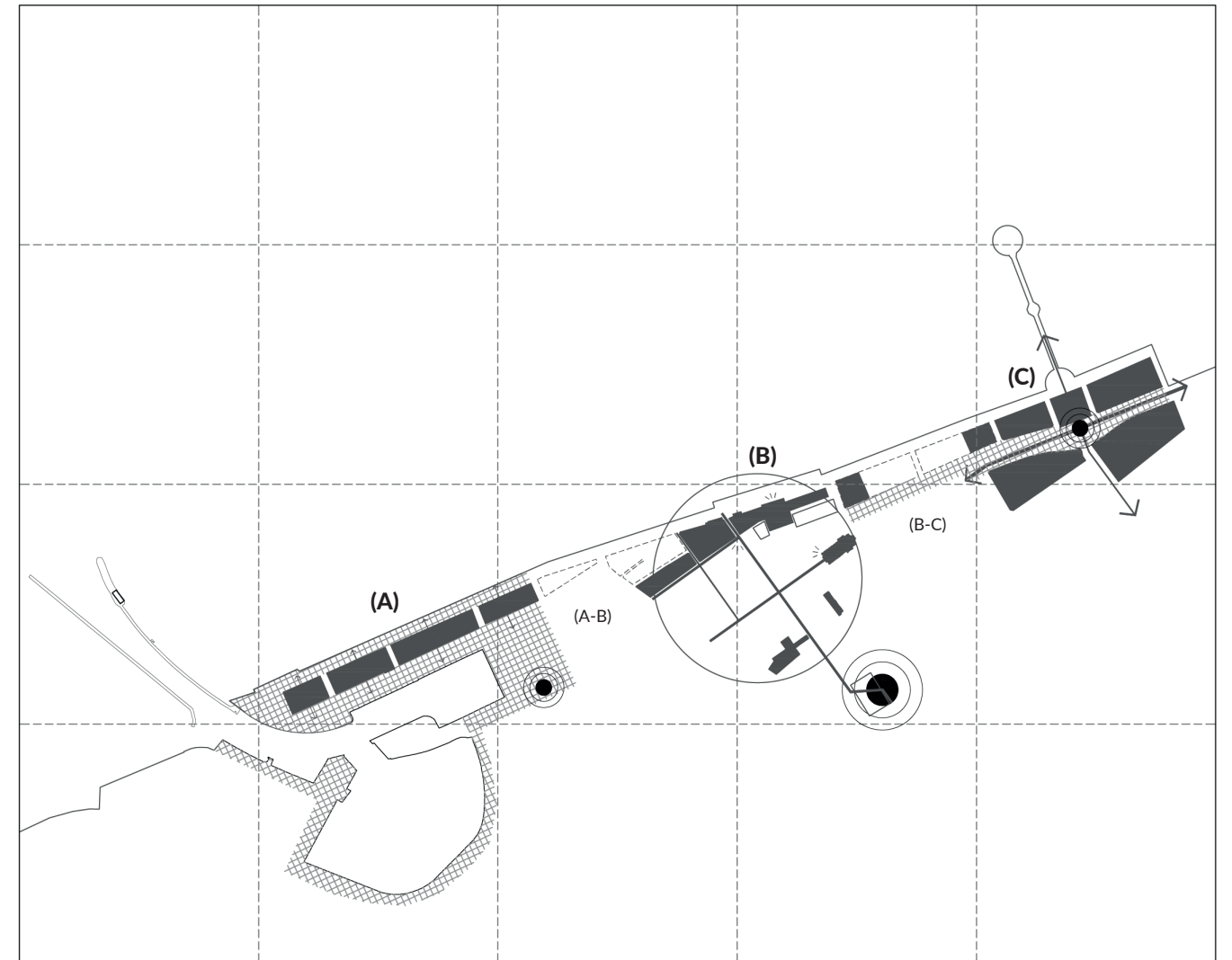
05.



06.

06. AANKOMEN IN DE STAD

(1) grootste parkeeraanbod situeert zich rond de jachthaven: poort voor bezoekend autoverkeer; (2) lokale + bezoekershoofdstraat traag verkeer rond het treinstation en hoofdbushalte (3) mobiliteitsknoep zonder directe linken (4) jachthaven haven: poort voor bootverkeer; (5) regionaal fietsnetwerk 'passeert' Blankenberge



Het stedelijk weefsel bepaalt 3 deelzones in het kustfront

OPGAVEN

Het stedelijk weefsel bepaalt 3 deelzones in het kustfront, A,B en C met elk hun eigen karakteristieken en opgaven.

(A) 'MUUR' TUSSEN ZEEDIJK EN JACHTHAVEN

De gebouwen in de muur tussen dijk en jachthaven richten zich naar de vergezichten over de zee, de jachthaven en het polderlandschap. De opgave zit vooral in de plint om waar mogelijk de relatie tussen bebouwing en publieke domein te versterken. Lobby's, grondgebonden wonen, en de inrichting van het publiek domein vormen belangrijke ontwerpogaven om de sokkels van de gebouwen te linken met hun omgeving.

(B) KOP AAN EEN FIJNMAZIG HISTORISCH WEEFSSEL EN HANDELSKERN

De schaa sprong tussen de bebouwing in het kustfront en het aangrenzende stedelijk weefsel vraagt om een aanpak waarin de overgangen verzacht worden door de ruimtelijke structuren beter te verstrengelen.

De reeds bestaande open ruimte, de langgerekte assen, pleinen, structurerende gebouwen, erfgoedelementen en het vervoersknooppunt vormen een te versterken en uit te breiden armatuur om ademruimte te maken voor de stad en de relatie met het aanpalend kustfront te versterken.

(C) OVERGANG EN KNOOPPUNT TUSSEN KUSTFRONT EN WOONOMGEVING

Het meest oostelijke deel wordt gekenmerkt door een aantal omgevingen zoals de te renoveren pier, het duinenlandschap, de woonwijk waar verschillende investeringen op til staan, ... en meer. Het vormt een opgave om deze eilanden aan elkaar te verbinden door de publieke ruimte vorm te geven en meer leesbare, veilige verbindingen te maken om de woon- en leefomgeving te versterken.

De zones A-B en B-C vormen overgangszones, ze behoren niet tot de ene of andere zone en vragen om een meer duidelijke positie tov het stedelijk weefsel.

3. BOUWBLOKKEN

ANALYSE

01. TYPOLOGIE

- zee appartement
- smal zee app
- hoek app
- 'gesloten' app
- publieke functie
- grondgebonden villa
- hotel
- grondgebonden kleine woning
- villa appartement

02. MORFOLOGIE

- eenzijdige gevel
- tweezijdige gevel
- driezijdige gevel

03. PERCEELSBREEDTE

- 0 - 10m
- 10 - 20m
- > 20m

04. BOUWHOOGTE

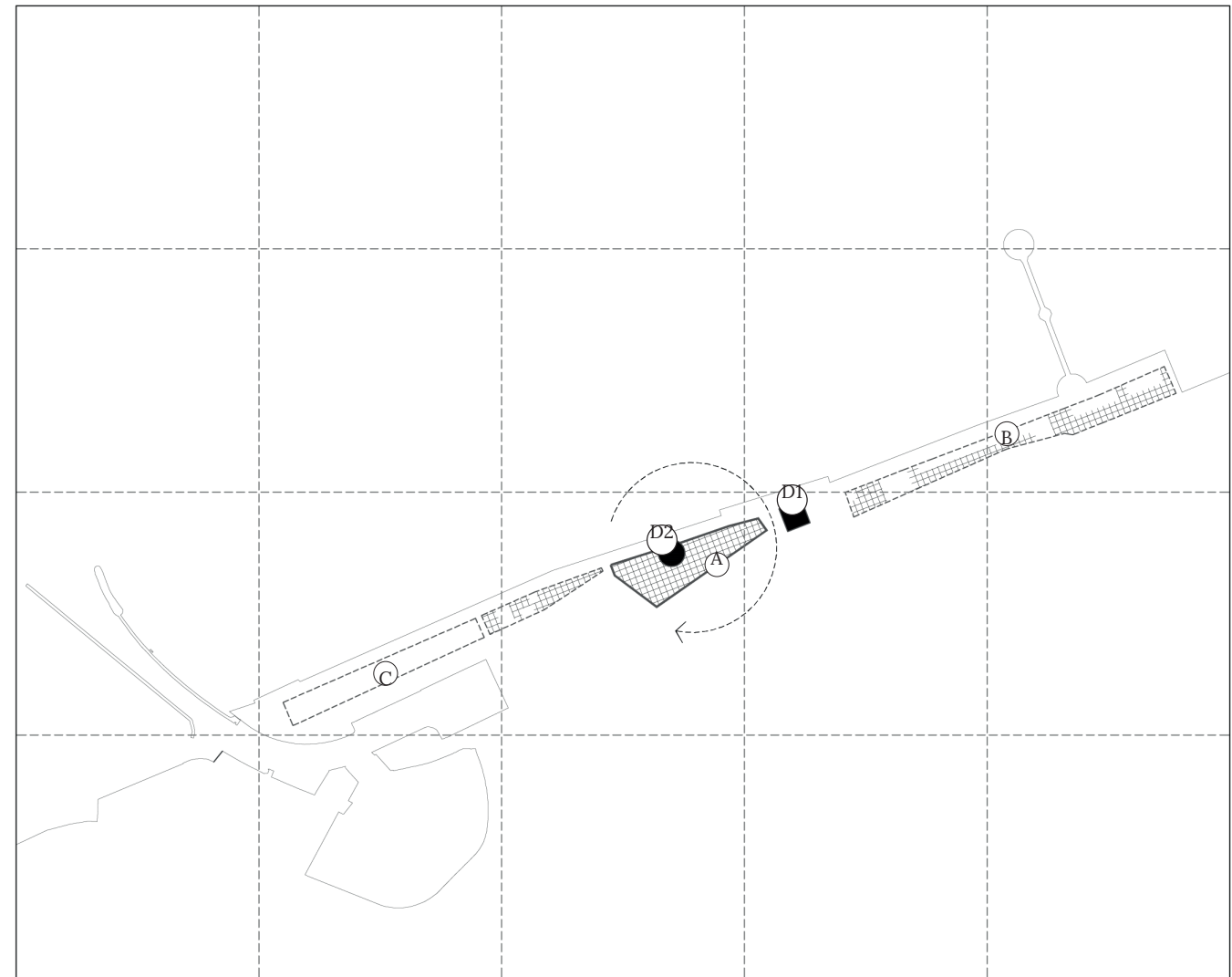
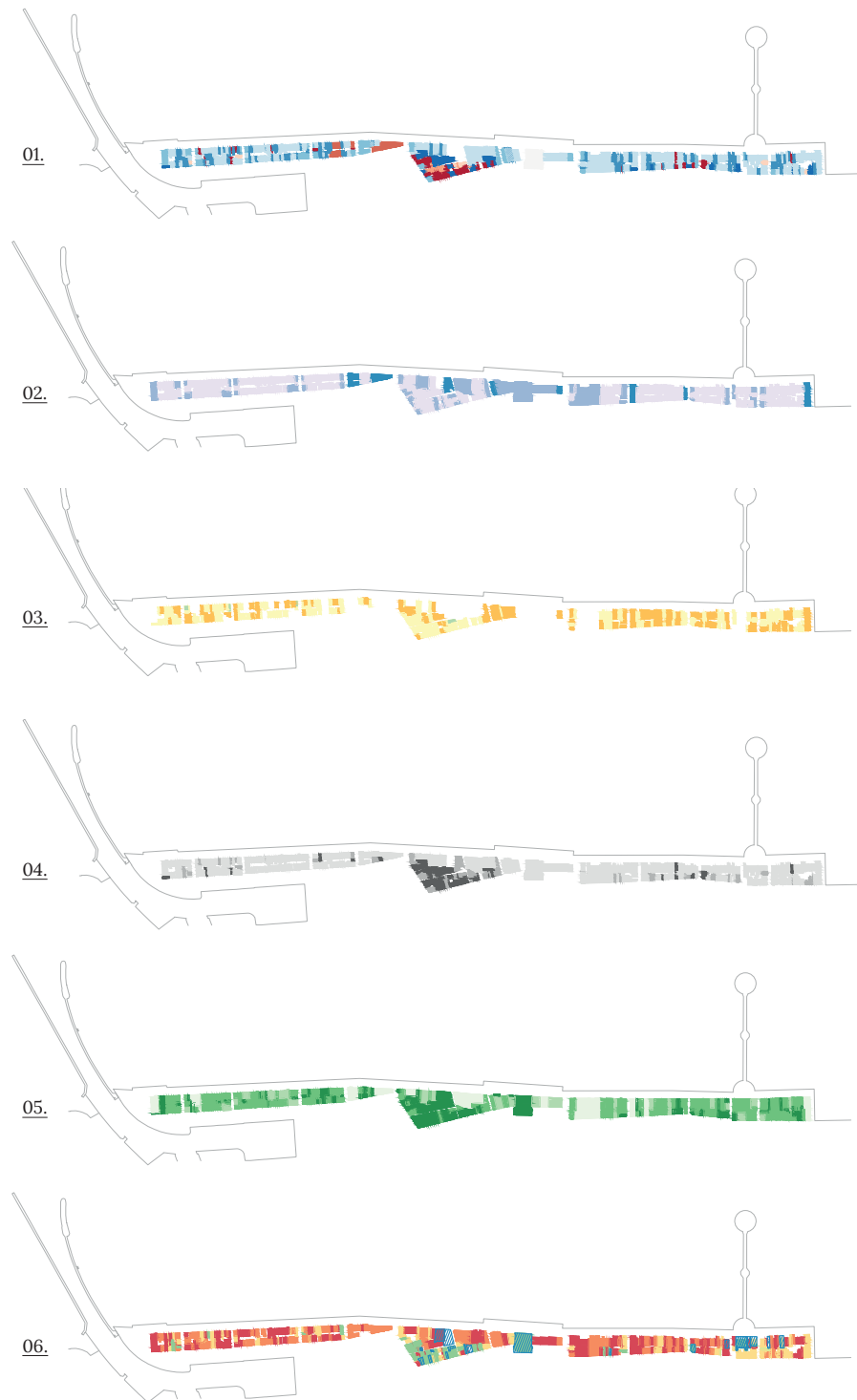
- 0 - 4 bouwlagen
- 4 - 8 bouwlagen
- 8 - 12 bouwlagen

05. EIGENAARSCHAP

- > 200 eigenaars
- 100 - 200 eigenaars
- 50 - 100 eigenaars
- 5 - 50 eigenaars
- 1-5 eigenaars

06. BOUWJAAR

- > 1940
- 1940 - 1980
- 1980 - 2000
- 2000 - 2015
- 2015 - nu



Vanuit de bouwblokken worden een aantal typologieën onderscheiden

OPGAVEN

Op basis van een analyse adhv de verkavelingsstructuur worden een aantal type bouwopgaven gesynthetiseerd. Ze vormen de aanzet om te komen tot een aantal cases-studies die exemplarisch zijn voor de ontwikkeling aan het kustfront.

(A) GROOTSCHALIGE TRANSFORMATIEOPGAVE

CENTRAAL IN HET KUSTFRONT

De diepe kavels tussen de dijk enerzijds en de Visserstraat en de Breydelstraat anderzijds vormen kansen om binnen het bouwblok op zoek te gaan naar bouwvormen die de overgang tussen stad en dijk kunnen verzorgen en een onderzoek naar collectieve buitenruimten die de bouw-blokken kunnen verluchten.

(B) HET TWEEELEDIG BOUWBLOK

Het tweeledig bouwblok wordt gekenmerkt door een dynamiek aan de zeedijk en een andere dynamiek aan de stadszijde. Die ruimtet ov de stadszijde is duidelijk minderontwikkeld en bevat in die zin kansen om een nieuwe beeldtaal te ontwikkelen en aangepaste dorwaadbaarheid te ontwikkelen in tussen stad en dijk. Hier kan ingezet worden op het ontwikkelen van een diversiteit in bouwhoogten, type appartementen en

eigenaarschap om modellen te ontwikkelen die bijdragen aan het wonen in de stad.

(C) HET HOMOGENE BOUWBLOK

De bouwblokken tussen de jachthaven en het strand zijn op een aantal uit-zonderingen na, zo goed als vol gebouwd. De omringende ruimte is groots en open en stelt in die zin andere uitdagingen naar de woonvormen die er in gehuisvest zijn. Hier gaat de aandacht naar het ontwikkelen van binnen-gebieden die verder gaan dan enkel licht- en lucht happers. Hoekpanden vragen om bijzondere aandacht daar geprangd tussen verschillende eigendommen met weinig kansen naar het binnengebied, maar maximale ontwikkelingskansen in relatie tot het publiek domein.

(D) CONCRETE PROJECTEN

Naast een generieke strategie zien we ook de kans om op korte termijn in te zetten op een aantal specifieke transformatieopgaven nl: (D1) de reconversie van het casino en de situatie waar enkel de stad eigenaar is, (2) de leegstand op het perceel van de voormalige Riviera en de op til staande plannen voor de Petit Rouge die op korte termijn verandering in het kustfront zichtbaar kunnen maken.

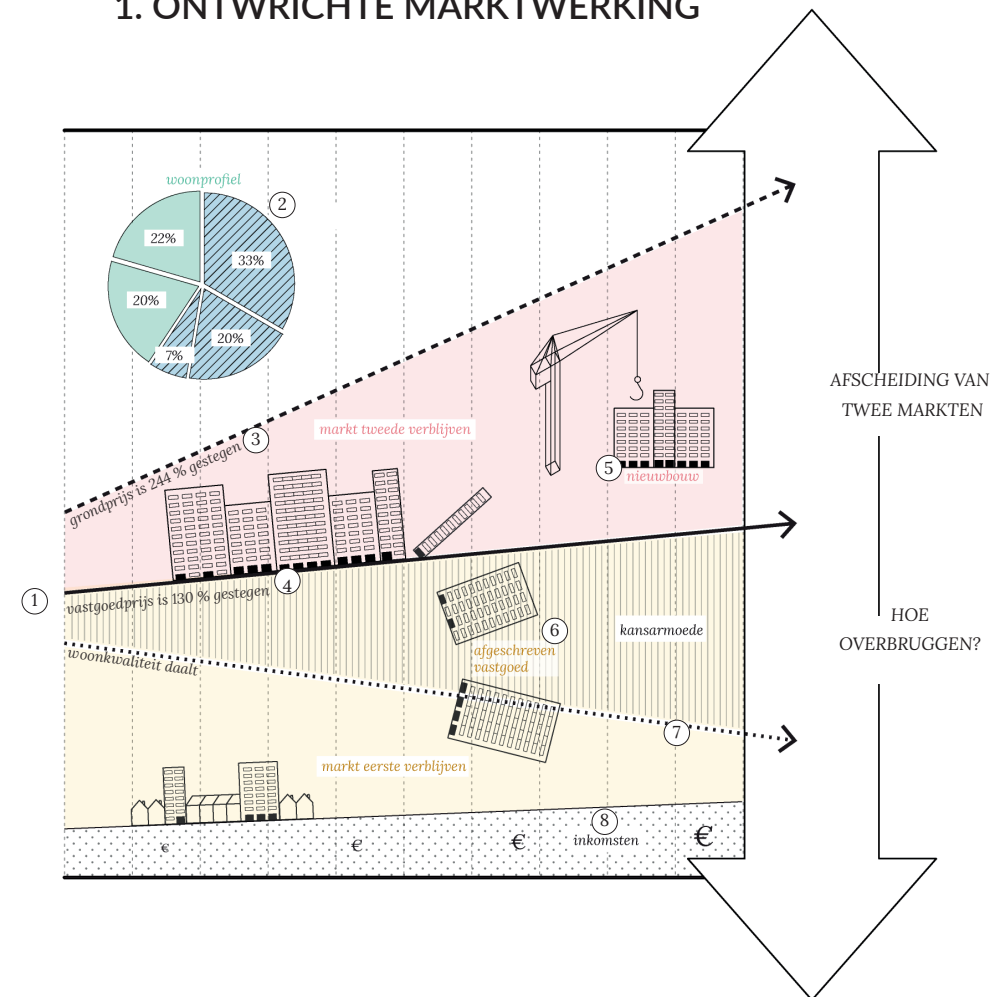


III. MECHANISMEN

Naast een ruimtelijke analyse wordt onderzoek gedaan naar een aantal mechanismen die typerend zijn voor de ontwikkelingen in het kustfront. Ze laten ons toe om de onderliggende dynamieken scherp te stellen om erop in te kunnen spelen. In het onderzoek werd gefocust op 5 mechanismen, er zijn er ongetwijfeld maar, maar deze werden alvast belicht: (1) de ontwrichte marktwerking, (2) het ruimtelijk rendement als potentieel, (3) het stedelijk project, (4) de dualiteit van het bad-stad-programma en (5) de groeiende taakstelling rond zeewering.

AFB. LINKS
zicht vanuit de Visserstraat

1. ONTWRICHTE MARKTWERKING



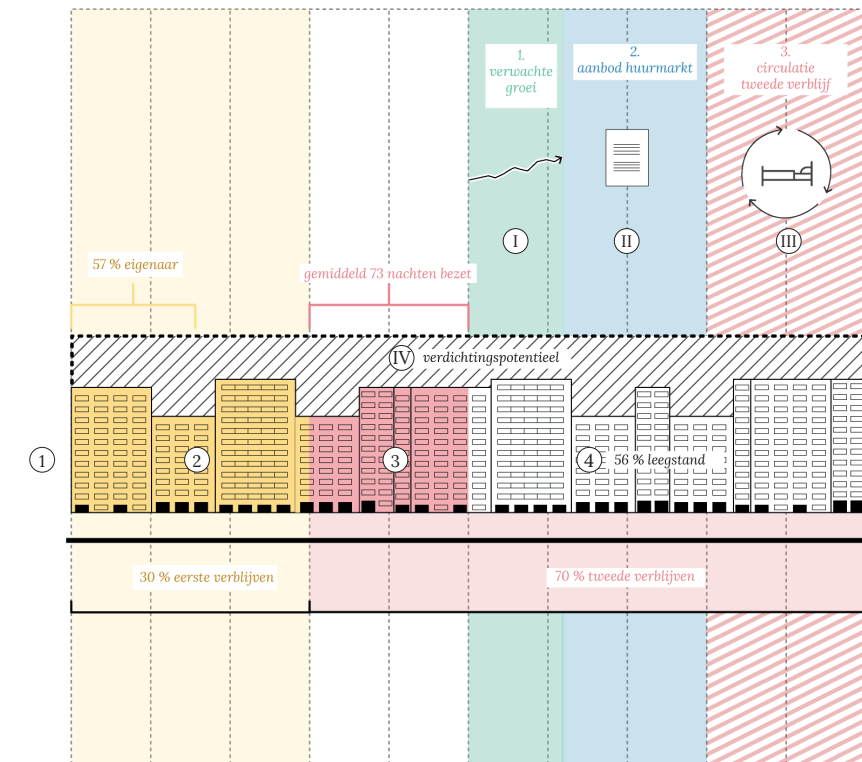
BEVINDINGEN

- | | | |
|---|--|---|
| (1) Het aantal types op de vastgoedmarkt beperkt zich tot een aanbod van eerste en tweede verblijven. | (4) De vastgoedprijzen in Blankenberge zijn gestegen met een factor 1,3 (Vlaanderen factor 1,6). Verkoopwaarden vastgoed variëren tussen € 45.000 - € 500.000. | (7) Low end: kleine, verouderde afgeschreven units met een ondergemiddelde woonkwaliteit. |
| (2) Ruim 50% van de bewoners is ouder dan 50 jaar. Zowel eerste als tweede verblijfseigendommen blijven in deze groep circuleren. | (5) High end: nieuwbouw op toplocaties voor tweede verblijvers | (8) De kloof tussen vastgoedprijzen en inkomens groeit sterker dan in andere steden en gemeenten. |
| (3) De grondprijzen in Blankenberge zijn gestegen met een factor = 2,4 (dezelfde factor in Vlaanderen = 1,3). | (6) Afgeschreven (2 ^e verblijfs-)vastgoed belandt op een 'andere' woonmarkt, wat kansarmoede in de hand werkt. | |

OPGAVE - DE KLOOF TUSSEN TWEE WOONMARKTEN INVULLEN

- | | | |
|---|--|--|
| A. de opgaves van morgen zitten in de vervangbouw van het verouderde patrimonium. | B. gericht inzetten op een tweede verblijfsmarkt in het kustfront creëert kansen voor een betaalbare eerste verblijfsmarkt elders en in de kern. | C. kwalitatief wonen betekent een gedifferentieerd aanbod met een mix aan woontypes, voor verschillende budgetten en verschillende leeftijdscategorieën. |
|---|--|--|

2. RUIMTELIJK RENDEMENT ALS POTENTIEEL



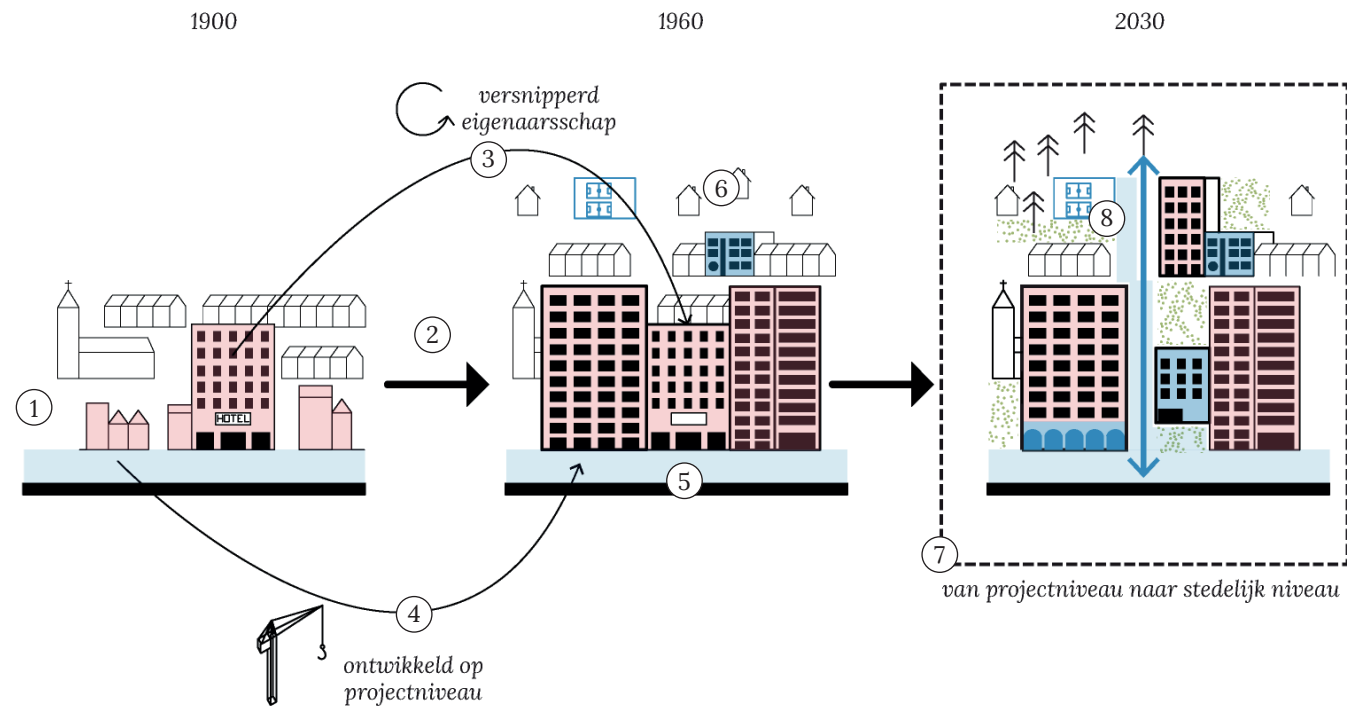
BEVINDINGEN

- | | | |
|--|---|---|
| (1) Het kustfront is dens bebouwd (kwasi 100 % ruimtebeslag). | (4) Dit betekent dat er 56% niet structurele leegstand van het vastgoed is tov 100 % ruimtebeslag. | (II) in deze leegstand ligt de kans voor het ontwikkelen van een betaalbare huurmarkt ... |
| (2) 30 % van het kustfront zijn eerste verblijven, waarvan gemiddeld 57 % eigenaar is van de woonst. | Deze structurele leegstand biedt kansen voor nieuwe uitdagingen: | (III) en is er marge voor het verder ontwikkelen van een circulatie in tweede verblijven |
| (3) 70% van het kustfront zijn tweede verblijven waarvan gemiddeld 73 nachten bezet zijn (20%). | (I) De verwachte demografische groei van inwoners is 1% op jaarbasis. Dit betekent ca. 100 nieuwe huishoudens/woonentiteiten in de volgende 10 jaar | (IV) De opgave voor Blankenberge bestaat niet uit de vraag waar en hoeveel er verdicht moet worden, maar op welke manier er binnen het huidige ruimtebeslag 'vernieuwd' kan worden. . |

OPGAVE - STRUCTURELE LEEGSTAND ALS HEFBOOM VOOR EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK

- | | | |
|---|--|---|
| A. de opgave zit niet in verdichten, maar het huidige ruimtebeslag efficiënt benutten: de verwachte bevolkingsgroei kan opgevangen worden in het huidige ruimtebeslag | B. leegstaande tweede verblijven vragen om meer bezetting kansen | C. wonen aan de zeedijk aantrekkelijk houden voor vaste verblijvers die aan de zeedijk willen wonen |
|---|--|---|

3. HET STEDELIJK PROJECT



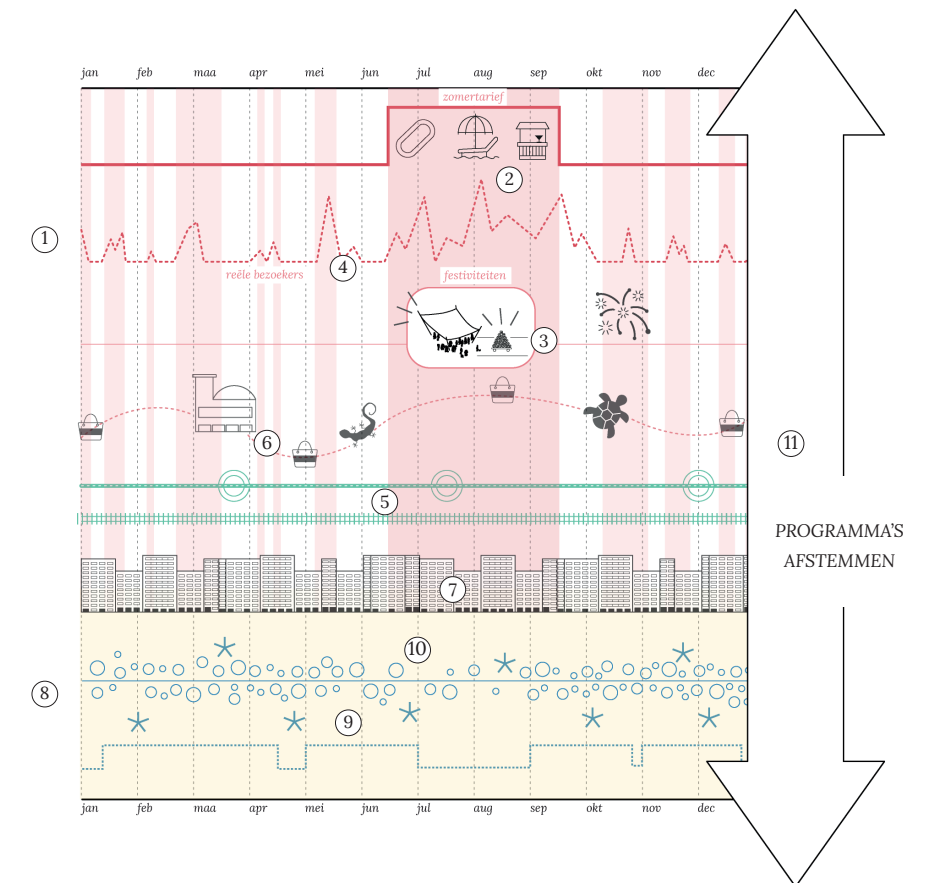
BEVINDINGEN

- (1) Blankenberge als vissersdorp: het kustfront en het stedelijk weefsel zijn op elkaar afgestemd.
- (2) De evolutie naar een badstad ging gepaard met perceelsgebonden projecten.
- (3) Voormalige hotels worden omgezet naar vastgoedprojecten met een versnipperde eigenaarsstructuur
- (4) Nieuwbouwprojecten als vervangbouw van meerdere kavels gericht op tweede verblijvers.
- (5) Het resultaat is een monotone muur met een complexe eigenaarsstructuur en geen publieke meerwaarde voor het stedelijk weefsel.
- (6) Meer dan gemiddeld geven de inwoners van Blankenberge aan te weinig zicht op groen/natuur en bruikbaar groen/natuur te hebben.
- (7) De opgave ligt deels in het veranderen van de bouwcultuur waarbij los van de invulling op elk individueel kavel gekeken wordt naar de relatie met het openbaar domein.
- (8) In die lanier van kijken schuikt een perceelsoverschrijdende aanpak om verschillende vastgoedprojecten te koppelen aan de ontwikkeling van het openbaar domein en omgekeerd.

OPGAVE - PERCEELSOVERSCHREIDEND DENKEN OM PUBLIEK DOMEIN TE ONTWIKKELEN

- A. verluchting van het kustfront door de projectzone te verbreden in relatie met de aangrenzende stad en waardevolle publieke ruimte kracht bij te zetten
- B. projectdoelstellingen bepalen die kwalitatieve verblijfsruimte aan het publiek domein toevoegen en vastgoedwaarde genereren.
- C. programmatie van stedelijke functies en beteknisvolle plinten in het kustfront om het leven aan de publieke ruimte te verbreden.

4. DE DUALITEIT VAN EEN (BAD)STADSPROGRAMMA



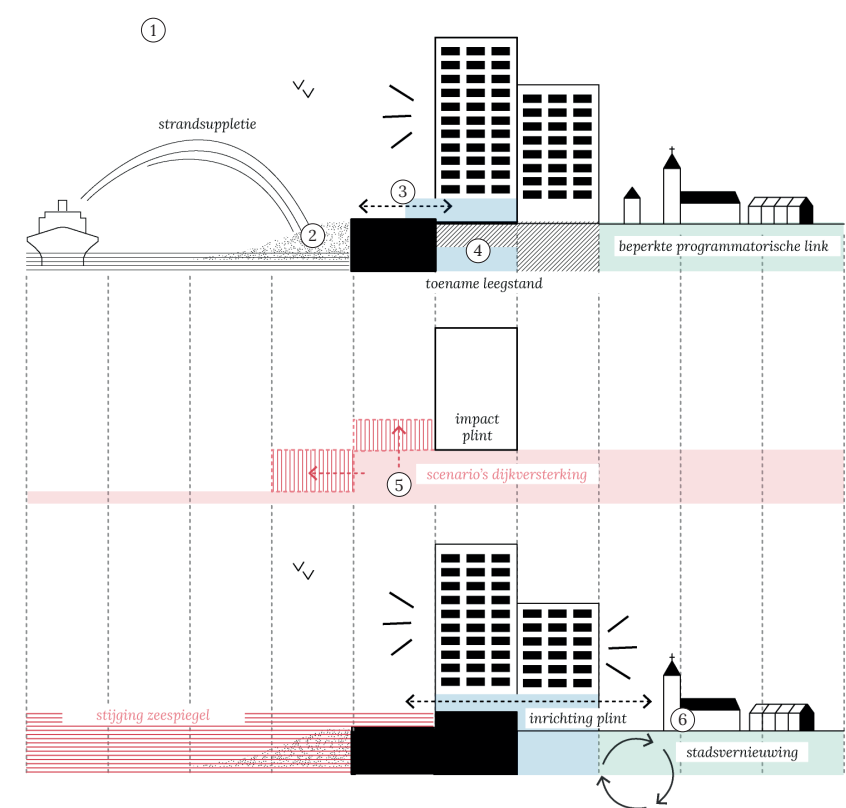
BEVINDINGEN

- (1) Blankenberge als (breed) toeristische badstad
- (2) '(zomer)hoogseizoen tussen paasvakantie en herfstvakantie:
- (3) Meest ambitieuze programma's vinden plaats in de zomer
- (4) In realiteit een fluctuerend bezoekersaantal, afhankelijk van het weer en specifieke activiteiten.
- (5) Bereikbaarheid als troef >> dagtoerisme
- (6) groot aanbod indoor activiteiten
- (7) horeca is afhankelijk van het aantal bezoekers
- (8) Blankenberge als kwalitatieve woonstad
- (9) Dagdagelijks programma, niet seizoensgebonden: Voorzieningen in de nabije woonomgeving.
- (10) Verenigingen vooral geënt op senioren en sport. Jeugdwerking is (recent) aan het opkomen.
- (11) Mensen dichterbij de kust, betekent opgaves voor toegankelijkheid.

OPGAVE - GEDEELD GOED TUSSEN STAD EN KUSTFRONT, BEWONER EN BEZOEKER

- A. de scheiding tussen badstad en woonstad verzachten, om de bezoeker en de bewoner met elkaar te verbinden.
- B. de 'stadszijde' benutten voor gedeelde publieke functies, toegankelijk en bereikbaar door weer en wind.
- C. stedelijke programma's verweven in het kustfront, op plaatsen die goed bereikbaar zijn vanuit de stad.

5. DE GROEIENDE TAAKSTELLING ROND ZEEWERING



BEVINDINGEN

- (1) De primaire taakstelling van de kustlijn is de zeevering tussen zee en hinterland
- (2) Vandaag wordt het erosiegevoelig strand versterkt door strandsuppletie. De dijk wordt niet aangepakt.

- (3) De bebouwing op de zeedijk is programmatorisch ontwikkeld in de richting van de zee, niet in de richting van het stedelijk weefsel. Ook de vastgoedwaarde is zeer afhankelijk van de afstand tot de zee.
- (4) De leegstand in commerciële panden in de stad bedraagt gemiddeld 15%, maar is sterk geconcentreerd in bepaalde zones in de 2e lijnsbebouwing, net achter de hoogbouw in het kustfront

- (5) Bij de verwachte stijging van de zeespiegel zal noch de dijk noch strandsuppletie voldoende zijn. Infrastructurale ingrepen op het dijklichaam worden noodzakelijk. Ongeacht de strategie, de impact op de plint zal groot zijn.
- (6) Water resiliënt bouwen zal gepaard gaan met het herdenken van de plint, met kansen voor linken naar het aanpalend stedelijk weefsel.

OPGAVE - KUSTVERDEDIGING ALS HEFBOOM VOOR DE RE-ORGANISATIE VAN DE PLINT

- A. water resilient building per bouwopgave in het kustfrontw@w
- B. nood aan een stadsbrede visie over de (her)inrichting van de plint
- C. de 'stadszijde' als voorzijde omarmen

- D. de (her)inrichting van de plint koppelen aan stadsvernieuwingprojecten in de kern

REACTIES TIJDENS DE PROJECTWEEK

Tijdens de projectweek werden de mechanismen ter bespreking op verschillende bijeenkomsten voorgelegd. Algemeen worden deze ondersteund. Hieronder een paar aanvullingen:

1. DE KLOOF TUSSEN TWEE

WOONMARKTEN INVULLEN

- Héél wat erbarmelijke situaties vind je terug in het kustfront, zeker achter horeca op de dijk, en textiel winkeltjes.... Beleidsmatig ingrijpen is noodzakelijk
- Als de vraag hoog blijft, en een gebouw potenties heeft door de grootte van de appartementen of door de architecturale waarden, zal er sowieso in geïnvesteerd worden – zelfs op minder goed gelegen locaties
- Appartementen zijn te koop van € 70.000 tot €500.000. Heel vaak wanneer eigenaars benaderd worden door een projectontwikkelaar, wordt de verwachting te hoog gezet. (mensen denken dat ze op een klompje goud zitten)
- Door strategisch te ontwikkelen, kan er ruimte gecreëerd worden voor een betaalbare eerste verblijfsmarkt (vb Sint Truiden)

2. STRUCTURELE LEEGSTAND ALS HEFBOOM

VOOR EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK

- De vereenzaming van de ouderen die op de dijk wonen is gigantisch. Al de gebouwen staan leeg buiten het seizoen, en die paar permanente bewoners zien geen kat. De lokale apotheek fungeert bijna als buurthuis.
- Is meer inzetten op gemeenschappelijke collectieve ruimtes een oplossing voor vereenzaming? Systeem van ouderen op kot, elk hun eigen plek maar ook een plek om elkaar te ontmoeten.
- In een groot appartement met drie slaapkamers, zeezicht en een groot zonnig terras langs achter met voldoende gemeenschappelijke bergruimte, ...ja daar zie ik wel twintigers – dertigers in wonen. Maja wie kan dat betalen...
- Meer bouwen is niet de oplossing. Die twee, drie lagen extra zullen niet de sleutel zijn tot verandering. Die extra lagen zouden fondsen kunnen genereren voor achterstallig onderhoud (bv aanpakken van de gevel, isolatie,...)

3. PERCEELSOVERSCHRIJDEND DENKEN OM

PUBLIEK DOMEIN TE ONTWIKKELEN

- Er moet een héél duidelijke ontwikkelingsvisie zijn vanuit de overheid op de volledige stad, maar ook op diverse projectzones. Die visie moet omgezet worden naar tools, verordeningen, regelegeving en dan ook stringent gehandhaafd worden.
- kwalitatieve ingrepen in – het openbaar domein en een mix aan programma kunnen de levendigheid in een projectzone opwaarderen. Het initiatief van deze ingrepen dient van de lokale overheid te komen. Stedenbouwkundige lasten kunnen deze ingrepen financieel draagbaar en mogelijk budgetneutraal voor de lokale overheid maken.
- Ook op de private markt zijn er vehicle beschikbaar die zouden kunnen aangewend worden om geld te investeren en het 'rad' in gang te zetten. Mits het projectmatig aanpakken van de 'opwaardering' en indien dit aanleiding geeft tot een businessplan met marktconforme renatibiteit.

- Kan er ondersteuning gezocht worden via Europa? Of moet er impulsen komen in samenwerking met een intercommunale, hogere overheid, private markt....?
- Bovenlokale samenwerkingen en ondersteunende subsidies, bvb via Europa, zouden in specifieke projectzones de nodige kennis- en financiële injecties kunnen ondersteunen.
- Actief management door de overheid en of een publiek vehicle van grondposities is cruciaal voor de gewenste ontwikkeling.
- Focus op bepaalde projectzones als startpunt.... Dit zal er ook toeleiden dat andere zones geactiveerd worden.

4. GEDEELD GOED TUSSEN STAD EN KUSTFRONT, BEWONER EN

BEZOEKER

- De sociale diensten van de stad, krijgen telefoons van mensen uit het binnenland met de vraag: 'waar kan ik komen wonen in Blankenberge'. Oudere mensen die hun oude dag aan zee willen doorbrengen....
- De kust dat is twee maanden feest, en 10 maanden het gewone leven. Het zijn niet enkel de ouderen die last hebben van de dualiteit, ook gelukzoekers die in de zomer veel werk vinden, vooral seizoensgebonden natuurlijk, en als het winter wordt, moeten ze aankloppen bij het OCMW
- Alle activiteiten voor senioren zijn geclusterd in het centrum (of in de buurt van het dienstencentrum), maar als je minder mobiel bent, en eerder in de westelijke of oostelijke flank van de dijk woont, dan geraak je daar ook vlot. Er zijn wel heel wat diensten, maar zijn die ook bij de volledige doelgroep gekend? (en als iedereen natuurlijk zich daarop zou inschrijven, is er een gigantisch capaciteitstekort)
- De bezoeker komt niet enkel meer voor het strand, ze komen voor een totaalpakket. Kwalitatieve horeca, een strandbezoekje, maar ook fietsen, wandelen.... Het gaat om het beleven, met tal van activiteiten. Het is een verhaal van identiteit.
- De horeca en de winkelpanden op de dijk zijn in handen van vier, vijf figuren. Zij huren en (door)verhuren ondermaatse handelspanden, wat de kwaliteit niet ten goede komt. Impulsen op vlak van lokale economie met betrekking tot de handelspanden op de dijk, om het aanbod en de kwaliteit te verhogen.

5. KUSTVERDEDIGING ALS HEFBOOM VOOR

DE RE-ORGANISATIE VAN DE PLINT

- Het zeenniveau zal stijgen. De Vlaamse overheid houdt rekening met een zeespiegelstijging van 3 meter. Sowieso zullen er extra maatregelen nodig zijn. In eerste instantie zullen dat zandsuppleties zijn, uiteindelijk naar een meer permanente verhoging van het strand door bv het aanleggen van duinen op het strand, en mogelijks ook het verhogen van de dijk.
- De zeespiegel die stijgt, is slechts één aspect. Het gaat ook over stormen, waarbij water over de dijk slaat. Ondergrondse kelders of units die lager liggen dan de dijk zullen dan 'vollopen'.
- De basisbeschermingslijn ligt vast op de rooilijn van de gebouwen op de zeedijk. Alles voor deze lijn wordt niet beschermd, en er wordt dus ook niet toegelaten voor die lijn te bouwen (bv tweede lijn ontwikkeling). Dit doen zou ook de fouten van het verleden herhalen....
- De King Beach is niet beschermd. Bij een herinrichting moet de achterste wand fungeren als 'waterkeringsmuur'
- In Vlissingen, wordt er gewerkt dat met een gelijkvloer dat 1,5 verdiep is. In de constructie zit een 'keerwand' in gebouwd. De 1,5 verdiep heeft ook een commerciële waarde.



IV. PRINCIPES

Op basis van de ruimtelijke analyse en de vijf onderzochte mechanismen wordt in overleg met het ontwerpteam, de stad Blankenberge, de Provincie West-Vlaanderen en het Departement Omgeving gewerkt aan tien principes die als leidraad kunnen dienen voor de verdere ontwikkeling van het kustfront in Blankenberge.

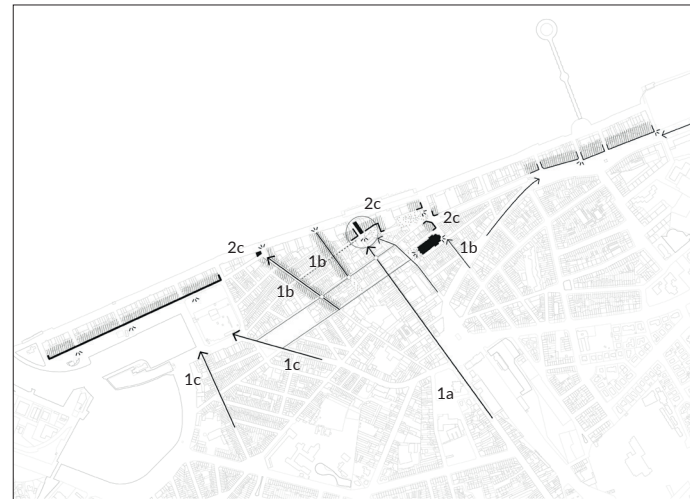
AFB. LINKS
Sfeerbeeld uit de workshopweek
in de Pekelput te Blankenberge

1. VALORISEREN VAN ASSEN

Blankenberge wordt getekend door verschillen-
de assen die de stad structuren en herkenbare
zichten genereren voor bewoners en bezoekers.

Op verschillende van deze assen wordt de kust
aan de einder zichtbaar en vormt dat zicht een
deel van het stadslandschap.

Het valoriseren van deze assen introduceert
aanleidingen om bouwopgaven op die assen te
betrekken opdat ze zouden bijdragen aan de
zichten en het beeld dat ontstaat vanuit de stad.



Zicht in de Weststraat

(1) STRUCTURERENDE ASSEN MEDIËN TUSSEN STAD EN KUSTFRONT

- a) Het kustfront kondigt zich vanop lange afstand reeds aan vanaf de Brugssteenweg-Kerkstraat. De hoge gebouwen op de hoeken zijn van ver zichtbaar. Ze vragen in die zin om bijzondere aandacht.
- b) Ook in de kern zitten een aantal structurerende assen, wel-
liswaar korter dan voorgenoemde, maar daarom niet minder
belangrijk. In het kustfront worden ze geformaliseerd door brede
trappenpartijen of langgerekte hellingen zoals de Charlierhelling.
De gebouwen rond die trappen hebben de kans om op deze
unieke omgevingen in te spelen wat vandaag echter maar be-
perkt gebeurt. (Weststraat, Kerkstraat, Bakkerstraat)
- c) De ruimte rond de jachthaven en het Casinoplein maken
afstand tussen de stad en het kustfront, hier zien we een aantal
assen die uitmonden in brede zichten op de stadszijde van het
kustfront. (Malecotstraat naar Casinoplein, maar ook De Smet de
Naeyerlaan en de Yzerstraat naar het park aan de jachthaven) De
afstand en de publieke ruimte doen de hoogbouw beter passen
in haar omgeving.

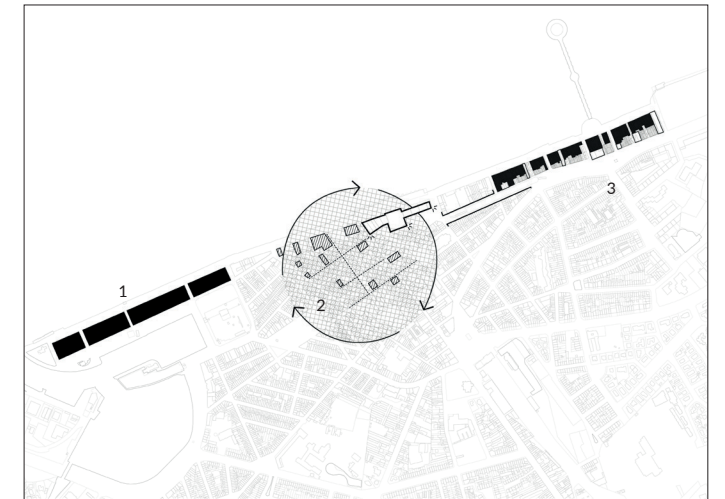
(2) VERSTERKEN VAN DE ASSEN

- a) Overhangende balkons worden beperkt om ruimte te geven
aan de assen en zichten te vrijwaren.
- b) Assen worden waar mogelijk lokaal verbreed door de rooilijn
van gebouwen terug te trekken.
- c) Inzetten op karaktervolle hoekgebouwen om een sequens te
intruderen in de langegeurkte ruimten.

2. ONTWIKKELEN VAN VOORKANTEN

Het kustfront wordt in veel gevallen omschreven
vanuit het beeld dat ontstaat vanop het strand,
als een homogene muur met continue bouw-
hoogte en appartementen gericht naar zee.

Dagdagelijks wordt het kustfront voornamelijk
ervaren vanuit de stadskant, van waar het
kustfront vaak rommelig oogt, met weinig
kwalitatieve uitbouwen, vluchtwegen,
brandladders en weinig kwalitatieve plinten als
blinde gevels naar het publiek domein.



(1) HOMOGENE STRUCTUUR BEHOUDEN

De opgave voor dit deel zit niet in het 'reorganiseren' maar in de kwalitatieve renovatie van de bestaande
bebouwing in relatie met de jachthaven en het omringend publiek domein.

(2) LINKEN LEGGEN MET HET STEDELIJK WEEFSEL

In het centraal gedeelte staat het zoeken naar een tussenschaal centraal om de overgang te verzorgen tussen
de diepe bouwblokken aan het kustfront en de kleinschalige kavels in het stedelijk weefsel. Dit door strate-
gisch te variëren in hoogte en overgangen zachter te maken zodat stad en kustfront meer met elkaar kunnen
verstrengelen..

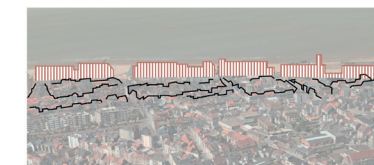
(3) BOUWOPGAVEN VARIËREN OM RELATIES MET HET AANGRENZENDE WOONWEEFSEL TE EXPLICITEREN

Verdichten en variatie toelaten om een gavarieerd publiek domein mogelijk te maken in relatie met de woon-
wijk in ontwikkeling en inzetten op diversiteit in typologiën om een divers doelpubliek aan te spreken.

VERHOUDING BOUWLAGEN 1^E EN 2^E BOUWLIJN



jachthaven verhouding 11-10



binnenstad verhouding 11-4

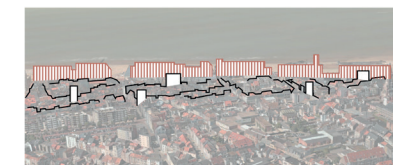


Blankenberge Oost verhouding 12-8

OPGAVE



renoveren als opgave



zoeken naar een tussenschaal

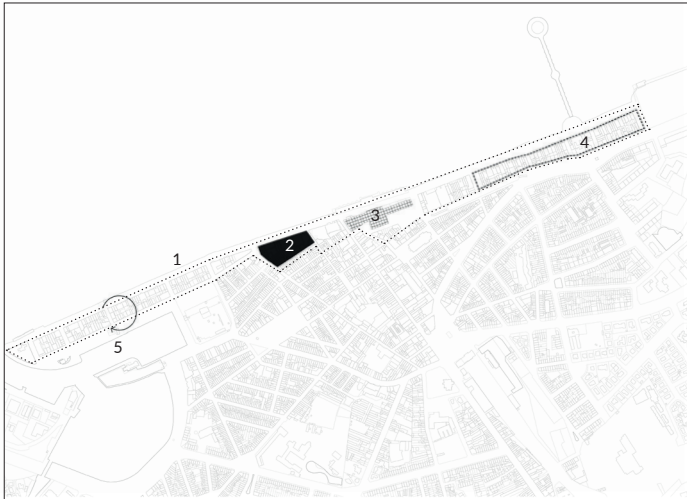


re-organiseren

3. KADERS VOOR RUMTELIJKE KWALITEIT ONTWIKKELEN

Het realiseren van een meer gevarieerd kustfront dat linken legt met het aanpalend stedelijk weefsel zal niet van zelf gebeuren. Het huidig ruimtelijk kader dwingt dat ook niet af.

Er is daarom nood aan een aangepast juridisch kader dat stuurt waar het moet, en flexibiliteit biedt waar nodig. We zien voor het kustfront de nood om een aantal kaders scherp te stellen om op die manier de bouwopgaven beter te kunnen sturen



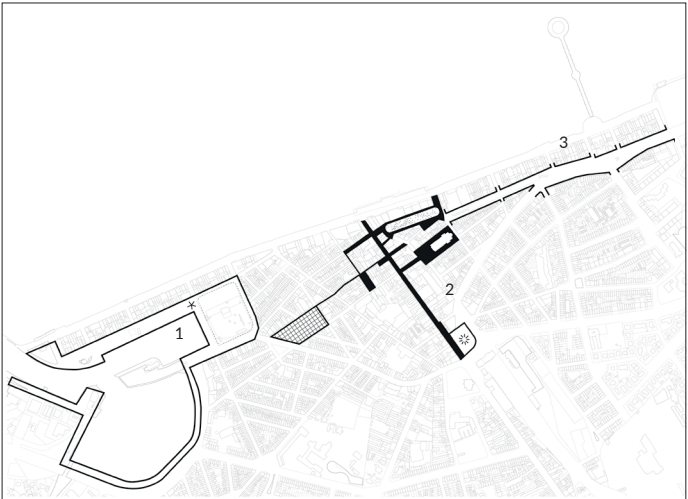
Complex bouwblok bepaald door: de zeedijk, de Weststraat, de Breydelstraat en de Bakkersstraat

- (1) **HERZIENING BPA**
Het BPA is sterk verouderd en stelt geen eisen over kwaliteit of de relatie van de gebouwen met de publieke ruimte. Daar kan met de herziening van het BPA verandering in komen.
- (2) **COMPLEX BOUWBLOK - RUP**
Diepe bouwblokken zijn dusdanig complex en vaak uniek waardoor eerder gedacht wordt aan een RUP op bouwblok-niveau. Thema's daarbinnen zijn: - het verschuiven van rooilijnen om publiek domein te verbreden - inzetten op een gevarieerd woonaanbod en een mix aan types - de inrichting en de programmering van de plint in relatie met de stad - de zuid gerichte oriëntatie benutten en kwalitatieve gevels mogelijk maken.
- (3) **STEDELIJK BOUWPROJECT**
De ruimte rond het Casino vraagt om een projectdefinitie en ruimte om een stadsproject op poten te zetten waarbij de koppeling tussen gebouwen en nieuw in te richten publieke ruimte centraal staat. De lead zit bij de publieke initiatiefnemer om een duidelijk kwaliteitskader te ontwikkelen en de realisatie volgens die principes op te volgen om een inspirerende project als voorbeeld te stellen.
- (4) **HERORGANISATIE VIA VERORDENING**
Waar in richtlijnen worden opgenomen voor: - de herorganisatie van de tweede bouwlijn (bouwhoogte, oriëntatie, lichtinval, binnengebieden, parkeren, ...) - de afwerking van blinde gevels - inpandige versus uitpandige terrassen - herorganisatie plint,...
- (5) **KWALITEITSKAMER (STEDELIJK OF INTERGEMEENTELIJK)**
Als methode om via een onafhankelijk advies over kwaliteit te laten adviseren en kennis op te bouwen rond terugkerende vraagstukken die zich aandienen.

4. PUBLIEK DOMEIN VALORISEREN

De relatie tussen kustfront en stedelijk weefsel versterken gebeurt niet alleen door in te zetten op de bebouwde ruimte.

Een belangrijke sleutel ligt in het benoemen van een aantal grootschalige publieke ruimtefiguren en in te zetten op een samenhangende inrichting om die te valoriseren en de identiteit van verschillende deelzones te versterken.



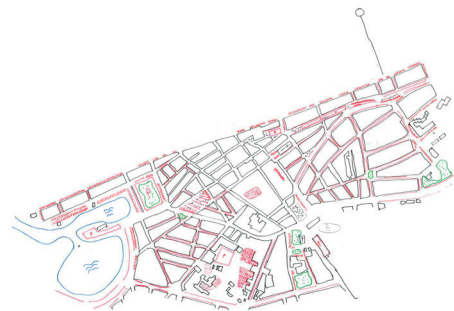
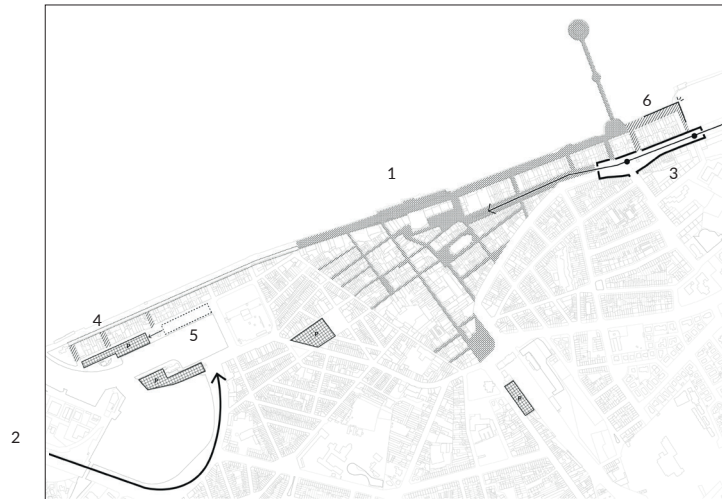
De verromeling van de publieke ruimte in de Graaf Jansdijk wordt zichtbaar gemaakt door die weg te halen.

- (1) **PROMENADE JACHTHAVEN**
Met de realisatie van de stormmuur rond de jachthaven werd werk gemaakt van de inrichting van het publiek domein. Door in te zetten op de nog ontbrekende schakels en de programmering van de randen kan de identiteit van deze grootschalige publieke ruimte versterkt worden.
- (2) **VIER STADSPLEINEN**
Het stadscentrum van Blankenberge wordt gekenmerkt door vier grote open ruimten: - het stationsplein als foyer en knooppunt voor verschillende transportmodi - het marktplein waar de wekelijkse markt doorgaat - het kerkplein aan de Sint Rochuskerk en - het Casinoplein dat als laatste weinig verblijfskwaliteit kent. Door in te zetten op een stadspark ontstaat de kans om een vierde bijzondere ruimte aan het stadshart van Blankenberge toe te voegen en het netwerk dat deze ruimten verbindt kracht bij te zetten.
- (3) **BOULEVARD ALS RUIMTE TUSSEN KUSTFRONT EN WOONWIIJK**
De ruimte bepaald door de Graaf Jansdijk en de A. Ruzettelaan vormt een verrommeld landschap bepaald door hoogteverschillen, infrastructuur en ad-hoc invullingen van de publieke ruimte. Met de keuze om de tramhalte te verplaatsen en een nieuw fietspad te introduceren ontstaat de kans om deze ruimte in z'n geheel aan te pakken en te werken aan een nieuwe stadsboulevard.

5. STUREND PARKEERBELEID

De inrichting van een kwaliteitsvol publiek domein gaat gepaard met een gericht parkeerbeleid. Het publiek domein van Blankenberge is vandaag voornamelijk ingericht in functie van autogebruik, zowel voor bewoners als bezoekers. (zie onderstaande illustratie)

Door gericht bij te sturen kan het parkeerbeleid worden aangescherpt en kunnen er kansen ontstaan voor de ontwikkeling van de publieke ruimte. Vanuit gesprekken met de stad worden een aantal pistes geopperd die passen in het nadenken over de ontwikkeling van het kustfront. Deze moeten evenwel betudeerd worden in een mobiliteitsplan voor de stad in z'n geheel.



illustratie van het debat uit de projectweek over: parkeren en parkeren in de straat

- (1) **AUTOLUWE STADSKERN EN AUTOVRIJE DIJK**
Het uitbreiden van het autoluw karakter in de kern (evenwel toegankelijk voor bewoners) en het gericht autovrij maken van de zeedijk (met mogelijkheid voor leveringen binnen een tijds-slot) om een verruimd voetgangersgebied te realiseren.
- (2) **PARKEREN IN DE RAND VAN DE STAD**
Het geplande project voor de zomerparking in de rand kan ertoe bijdragen om het autoluwe voetgangersgebied uit te breiden. Door bezoekers gericht naar grotere randparkings te sturen kan zoekverkeer in het stadscentrum worden gereduceerd.
- (3) **INRICHTING KNOOPPUNT VOOR TRAM EN BUS**
Met de verplaatsing van de tramhalte kan een nieuwe halte worden uitgewerkt waar de bus en linken met trage verbindingen samen komen om aansluiting te vinden op een aantal aanwezige programma's en nieuw te ontwikkelen functies.
- (4) **NIET PARKEREN IN DWARSSTRATEN AAN DE ZEEDIJK**
Het reduceren van parkeren in de dwarsstraten aan de zeedijk om de verbinding vanaf de dijk stad inwaarts te verbeteren.
- (5) **HERORGANISEREN PARKING JACHTHAVEN**
Reorganisatie van het parkeren op de Barcadeire om de promenade rond de jachthaven te vervolledigen en ruimte te ontwikkelen die op verschillende manier gebruikt kan worden.
- (6) **STRANDPROGRAMMA**
Onderzoeken of de mogelijkheid bestaat om een specifieke parking te organiseren die vormen van strandsport kan ondersteunen.

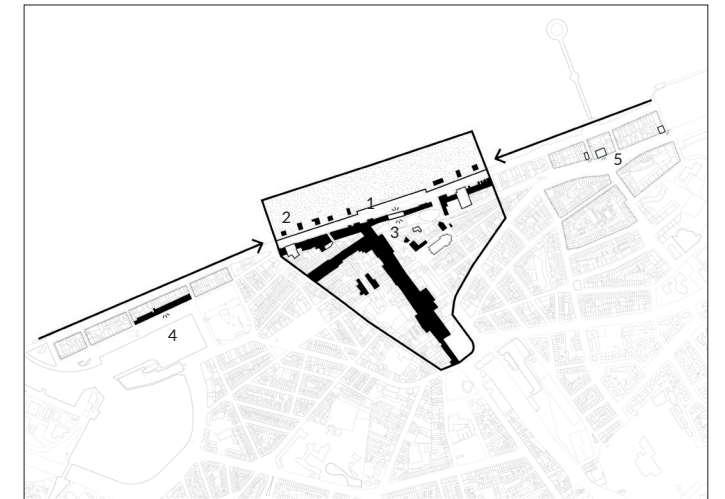
6. PROGRAMMA VOOR EEN LEVENDIG CENTRUM

De aantrekkelijkheid van Blankenberge is nauw verbonden aan het programma en de voorzieningen die de stad kan aanbieden aan haar bewoners en bezoekers.

De jachthaven ten westen en de indoor activiteiten ten oosten van de kern zijn zeker troeven. Maar de dynamiek in de kern en op de zeedijk is eerder diffuus en heeft nood aan versterking.

Om de aanwezige dynamiek te ondersteunen wordt voorgesteld om diensten en voorzieningen te bundelen in een strategisch afgebakende zone zodat een levendig stadshart kan ontstaan in relatie met de dijk. Maar ook andersom meer luwe ruimte ontstaan buiten die zone waar wonen, sporten en verblijven alle kansen krijgen.

In dat wat wordt voorgesteld wordt gestreefd naar een levendig centrum in relatie met de dijk tov meer luwe zones naar de rand, zuidwest gerichte horeca als rand aan de jachthaven en het stimuleren van lokale voorzieningen die inspelen op de relatie met de bestaande woonomgeving.



- (1) **HANDEL EN HORECA OP DE DIJK SAMEN HOUDEN TER HOOGTE VAN DE KERN**
Door handel en horeca samen te houden op de dijk ontstaat een compact en levendig aanbod dat bij kan dragen aan het opladen van het publiek domein.
- (2) **INSNOEREN VAN BEACH BARS EN HET VRIJWAREN VAN DE KING BEACH**
Concessies voor strandbars uitgeven binnen een beperkte zone. Openheid t.h.v. King Beach behouden en blijven inzetten op een publiek toegankelijk strand.
- (3) **STADSFOYER**
Het bestaande casino is een gebouw dat nauwelijks linken legt naar haar omgeving. De vraag reist of een dergelijk programma in die vorm wel thuishoort op de dijk. Inzetten op de ontwikkeling van een stedelijk programma tussen stad en dijk waar het casino deel van uit kan maken vormt een piste om een gebouw te ontwikkelen centraal in de badstad.
- (4) **ZUID GERICHTE HORECA AAN DE JACHTHAVEN**
> zuidelijke oriëntatie benutten
> jachthaven met publieke promenade opladen
- (5) **VOORZIENINGEN OP WIJKNIVEAU**
> beperkt aanbod van voorzieningen/handel
> zoeken naar een programma dat aansluit op de woonwijk

7. WATER RESILIENT BOUWEN

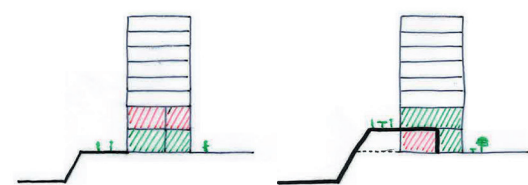
Voorspellingen over de stijgende zeespiegel verhogen de druk op Blankenberge en andere kustgemeenten om zich te hoeden voor de stijgende zeespiegel en de daarbij horende stormen.

In de eerste plaats staat de overheid in om dmv infrastructurele ingrepen het land te beschermen. Dat gebeurt door zwakke schakels aan te pakken, dijken te verhogen, stranden te verbreden d.m.v. strandsuppletie of soms ook het aanleggen van een duinengordel.

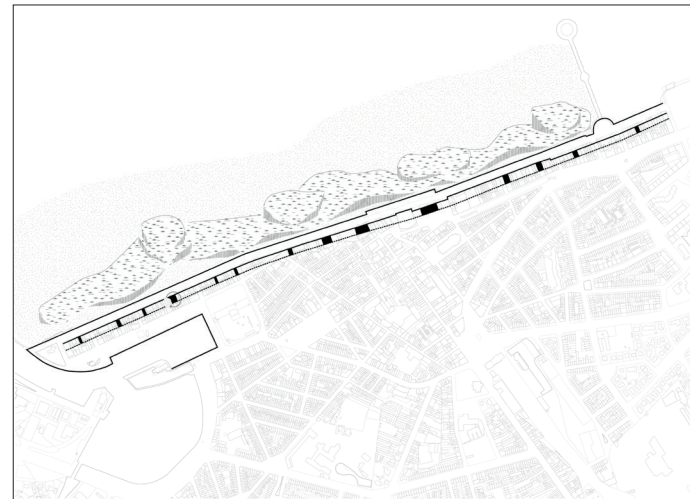
Tegelijk staat Blankenberge als stad ook voor de uitdaging om zich klimaat robuust te onwikkelen. Water-resilient-bouwen biedt mogelijkheden om ook vanuit de gebouwde omgeving na te denken over het omgaan met de stijgende zeespiegel. In dit denken zit een aanpak om gelijkvloerse verdiepingen te ontwikkelen die de storm of de veranderende condities kunnen trotseren.

Hierin schuilt de kans om het programma en de ruimte in de plint te herdenken, maar ook de kans om nieuwe ruimten vorm te geven tussen stad en kustfront.

Onderstaande sneden tonen een denken waarbij een dubbel hoog gelijkvloers kan inspelen op de veranderende niveau's nodig voor het veilig stellen van de bebouwing in het kustfront.



illustratie van het debat uit de projectweek over: water-resilient-bouwen



(1) INFRASTRUCTURELE INGREEP DOOR DE ZEEWERING HOGER TE MAKEN

Het verbeteren van de zeewering kan op verschillende manieren zoals het strand te verbreden, de dijk te bewerken of bv door een hoge duinengordel te maken op de stranden. Deze maatregelen hebben een grote impact op het aanzien van de kust, de publieke ruimte en de aanpalende bebouwing

(2) VERLEGGEN BESCHERMINGSLIJN

Men kan ook denken om het niveau te verleggen van de dijk tot bv 1,5 meter. In dat geval zouden de gelijkvloerse verdiepingen niet meer kunnen bestaan daar vaak te beperkt in hoogte om deze verandering te kunnen absorberen.

(3) HERORGANISATIE PLINT I.F.V. ADAPTIEF BOUWEN IN 1E BOUWLIJN

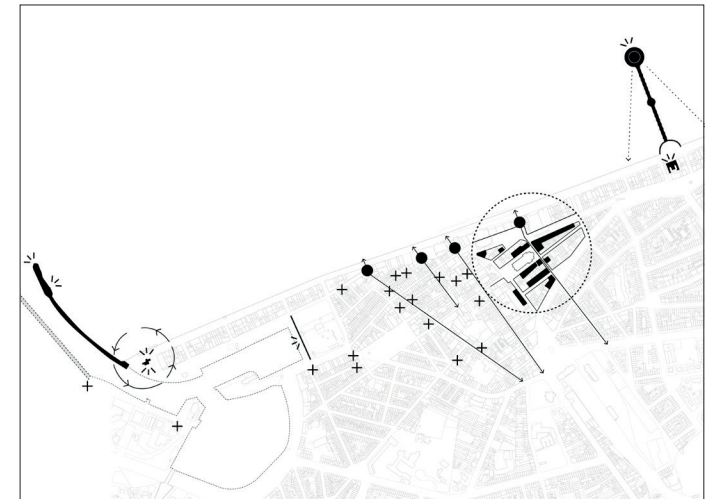
We kunnen ook actief nadenken over de dimensionering en de programmatische invulling van de plint om de veranderende context te absorberen. Door een bouwmethode waar vloeren kunnen worden weggehaald of van meet af aan dubbel hoge ruimten worden voorzien; De vormgeving van de plint lijkt een boeiende opgave om een aantal ambities te combineren: - water reselient bouwen, behoud van een dynamische plint en de kans om de plint een oriëntatie mee te geven aan de stadszijde om op die manier achterkanten weg te werken.

8. PATRIMONIUM ALS IDENTITEITSDRAGER

De democratisering van het toerisme heeft de architecturale identiteit van de badstad grondig gewijzigd, zowel op de zeedijk als in de stad.

Restanten uit de Belle Epoques periode zijn schaars en weinig coherent. Unieke structuren worden bovendien overschaduwd door een stedenbouwkundige tolerantie bij de (her) ontwikkeling van appartementsgebouwen. Het overgebleven patrimonium biedt nochtans kansen om de identiteit van stad te versterken en kan sturend werken als parameter bij de (her) ontwikkeling van de directe omgeving. In die zin is het van belang om het bestaand waardevol patrimonium te omarmen als identiteitsdrager van de badplaats.

Hieronder een aantal elementen die alvast betekenisvol zijn voor de identiteit van het kustfront:



(1) DE PIER ALS UNIEKE STRUCTUUR AAN DE BELGISCHE KUST

De pier in Blankenberge vormt één van de bijzondere constructies aan de kust die tot diep in zee reikt. Ze bepaalt mee de identiteit van de badplaats. Samen met het 'Palais du Compté Jean' vormt het een bijzondere as dwars op de langgerekte kust. De pier biedt ook een bijzonder zicht op de zee en het kustfront van Blankenberge.

(2) HET RECREATIEF POTENTIEEL VAN DE VUURTOREN

Het west staketsel zal in de toekomst verdwijnen om plaats te maken voor een lage strekdam. Het houten oosterstaketsel zal daardoor meer zichtbaar komen te liggen in de zee. De reeds uitgevoerde werken rond de jachthaven en de hernieuwde positie van het staketsel geven aanleiding om de vuurtoren als recreatieve hotspot in te zetten op het kruispunt van verschillende richtingen; zeewaarts, in de lengterichting van de dijk, als schakel naar het strand aan de overzijde en de vaargeul die de verbinding verzorgt met de jachthaven.

(3) RUIMTE GEVEN AAN DE NEOKLASSIEKE TRAPPENPARTIJEN

- > unieke elementen op belangrijke assen
- > monumentale verbinding tussen stad en zeedijk
- > de karaktervolle waarde sturend maken voor de bebouwing er rond

(4) BELLE-EPOQUE CENTRUM ROND DE SINT-ROCHUSKERK

- > historisch woonpatrimonium linken aan de inrichting van publiek domein
- > typologie bel-etage omarmen als bijzondere woonvorm die goed omkan met de relatie naar de straat

(5) PUNTSGEWIJZE MONUMENTEN IN DE BINNENSTAD

- > erfgoedbeleid
- > oude hotels als boeiende typologie

(6) BERSCHERMDE PARAVENT

- > in een omgeving dat functioneert als een belangrijke schakel tussen stad, zee en jachthaven

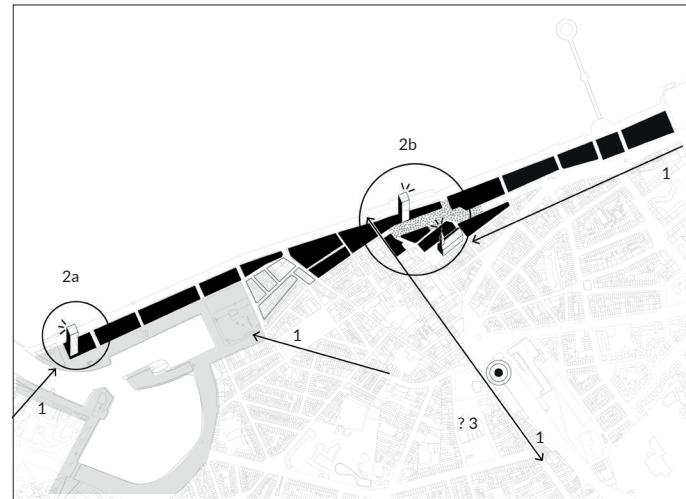
9. HOOGTE ACCENTEN

Hoogbouw biedt kansen voor stadsontwikkeling, stadsidentiteit en zij het weliswaar beperkt, een graad van financiële speelruimte om terug te investeren.

In het toevoegen van bouwlagen schuilt evenwel het gevaar om oude bouwpatronen te herhalen en zelfs te versterken, zonder een meerwaarde te bieden voor de stad of haar directe omgeving.

Hoogbouw moet daarom niet als principe gehanteerd worden, maar als een methode om middelen te genereren die op strategische locaties stadsontwikkeling kan stimuleren, specifiek met het oog op het ontwikkelen van publiek domein en de aanpalende bebouwing.

Daarbij is de skyline een gevolg in plaats van een hefboom voor het bepalen waar en hoe hoogbouw kan ontwikkelen. Er liggen kansen in het kustfront, maar niet alleen in het kustfront. Een visie op stadsniveau is noodzakelijk.



(1) BEELD VANUIT DE STAD VANUIT HET HINTERLAND

Het Casino en de Sint-Rochuskerk vormen hoogteaccenten zichtbaar vanuit het hinterland. Ze maken de stad herkenbaar aan de horizon.

(2) HERKENNINGSPUNTEN MET EEN PUBLIEKE MEERWAARDE

Het kustfront bestaat overwegend uit hoogbouw evenwel gelimiteerd per zone tot een aantal bouwlagen. Nieuwe hoogte bij creëren kan door een beperkt aantal, wel overwogen accenten toe te voegen. Binnen deze studie worden twee strategische locaties benoemd; (a) op de kop van het kustfront aan de jachthaven, (b) het voormalig casino aan het casinoplein. De hoogbouwaccenten zijn elk op zich:

- Strategische locaties voor stadsontwikkeling. Het ontwikkelen van publieke ruimte errond staat centraal om de omgeving nieuw leven in te blazen.
- De sokkels zorgen voor verbindingen en relaties met het aanpalend stadswefsel, hebben een publiek toegankelijke plint en richten zich op die manier minstens tweezijdig, naar het kustfront en de stad.
- De gebouwen dragen bij aan de leesbaarheid en de identiteit van de stad
- Boven de kroonlijst van de reguliere hoogte wordt een alzijdig gebouw opgetrokken, het beeld wordt geëvalueerd vanuit verschillende zichten om het beeld van de stad en de plek te ondersteunen.

(3) NOOD AAN VISIE OP STADSNIVEAU

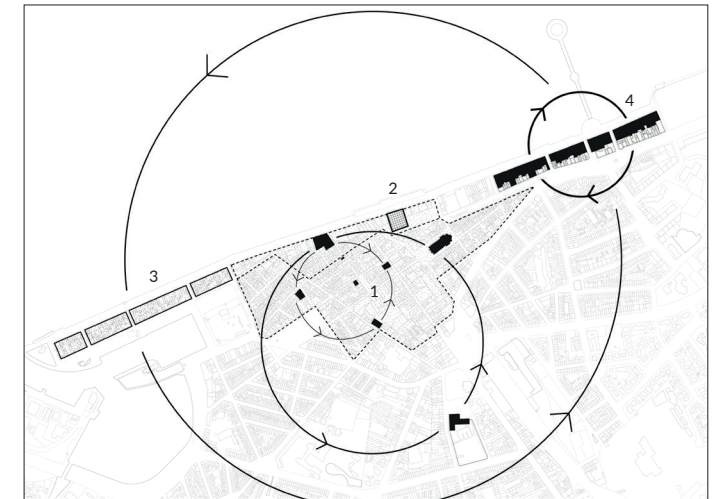
Er liggen kansen in het kustfront om een aantal hoogteaccenten te realiseren. Doch het is aangewezen om verder dan het kustfront een visie te ontwikkelen over hoogbouw in de stad. De eenzijdige visie is in die zin slechts een aanzet en vraagt om een meer globale aanpak in bv een hoogbouwnota.

10. ONTWIKKELINGSVISIE ALS HEFBOOM VOOR KWALITATIEF VASTGOED

De reconversie van het kustfront zal in hoofdzaak gestuurd worden vanuit de vastgoedwereld.

De complexe eigenaarsstructuur en marktwerking maakt de opgave om te verluchten niet evident.

De sleutel ligt bij een proactief stadsbeleid en alternatieve financieringsmodellen. Het benoemen van verschillende projectzones en het koppelen van doelstellingen bij elke projectzone kan een aanpak bepalen om gericht ontwikkeling te sturen.



(1) KWALITATIEVE VERVANGBOUW EN STRATEGISCHE PROJECTEN

Kwalitatieve vervangbouw in het kustfront en het ontwikkelen van kleinschalige strategische projecten in de kern kunnen samen de stad ten goede komen. Onderzocht moet worden hoe stadsontwikkeling gestuurd kan worden door beide punten op de agenda te zetten. Mogelijke pistes worden geopend waarbij een stadsontwikkeling bedrijf wordt opgezet voor de ontwikkeling van moeilijke panden in de kern en of dit gekoppeld kan worden aan een kwaliteit slag voor de ontwikkeling in het kustfront.

(2) PILOOTPROJECTEN

Naast de ontwikkeling van een algemeen kader kunnen ook hefboomprojecten worden opgezet op kavels in stadeigendom om enerzijds een voorbeeld te stellen van hoe het ook anders kan en anderzijds verandering in op het terrein zichtbaar te maken.

(3) RENOVEREN ZONDER VERHOGEN

Een reeks bouwblokken hebben grote en kwalitatieve appartementen. Het behoud vormt een troef daar ze een segment bepalen in een meer diverse woonmarkt. Behoud en renovatie moet kunnen kan door te sensibiliseren, te stimuleren en te ondersteunen

(4) BOUWBLOKKEN TRANSFORMEREN DOOR BOUWRECHTEN TE VERHOGEN

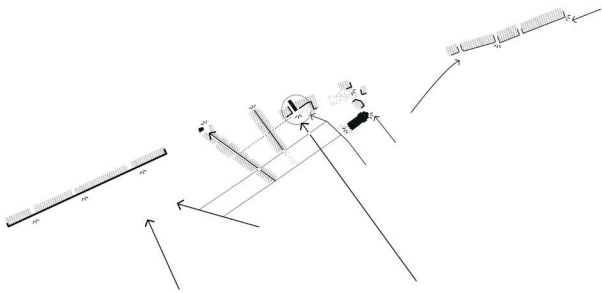
Binnen de bouwrechten van de bouwblokken ten noorden van de A. Ruzettelaan zitten nog heel wat kansen. Door bouwrechten te verhogen onder voorwaarde van samenwerken met aanpalende kavels kunnen bouwblokken transformeren om een gevarieerd stadsbeeld mogelijk te maken waarin doorsteken en collectieve functies tot de gemeenschappelijke noemer behoren.



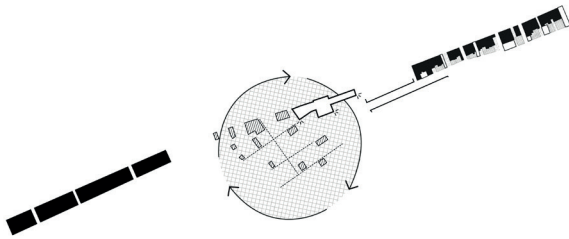
Stadsvernieuwingproject, 'Groene Sproeten' in Gent

De verschillende principes samen vormen een kader waarbinnen actiepunten ontwikkeld kunnen worden om de ontwikkeling van het kustfront in goede banen te leiden. We formuleren de principes in die zin als acties.

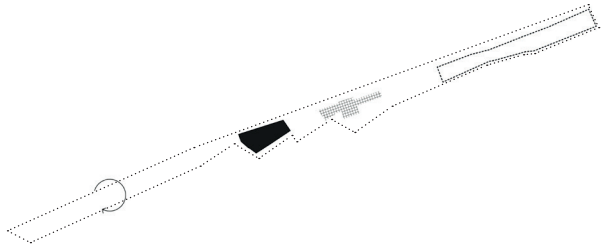
In de tijd en vanuit nieuwe ervaringen kunnen deze principes worden aangescherpt en nieuwe worden toegevoegd.



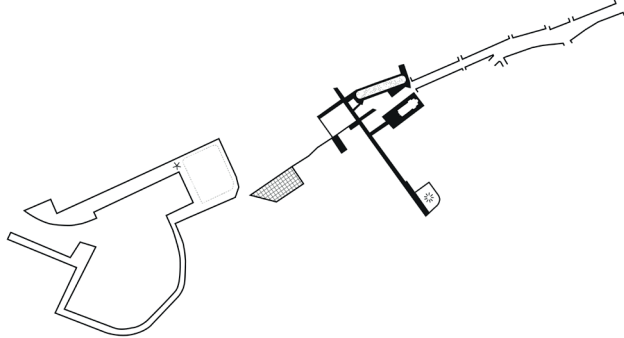
1. VALORISEREN VAN ASSEN



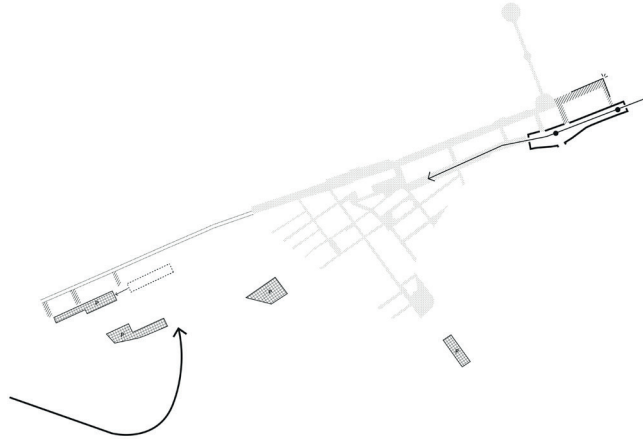
2. ONTWIKKELEN VAN VOORKANTEN



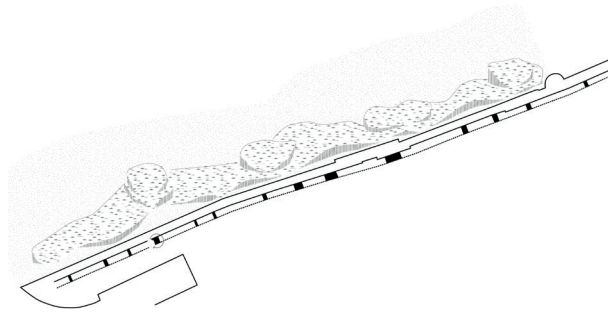
3. RUIMTELIJKE KWALITEITEN KADEREN



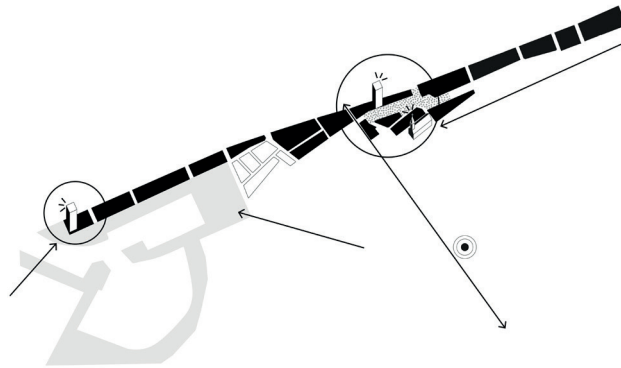
4. VALORISEREN VAN PUBLIEK DOMEIN



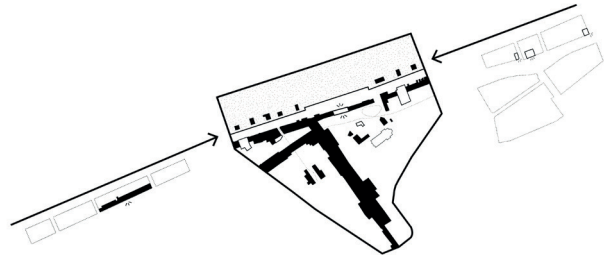
5. PARKEERBELEID BIJSTUREN



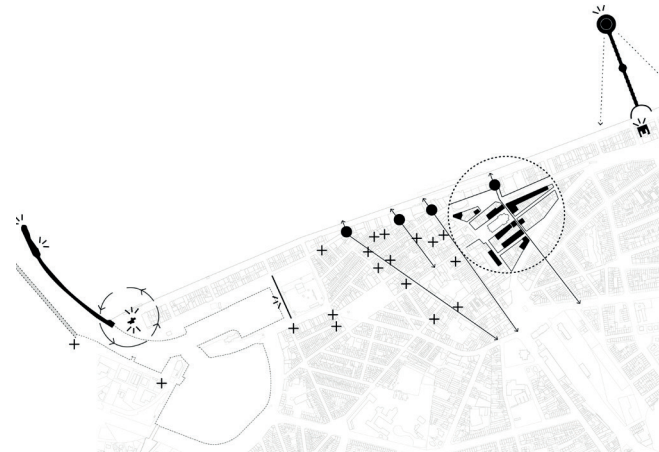
7. WATER RESILIËNT BOUWEN



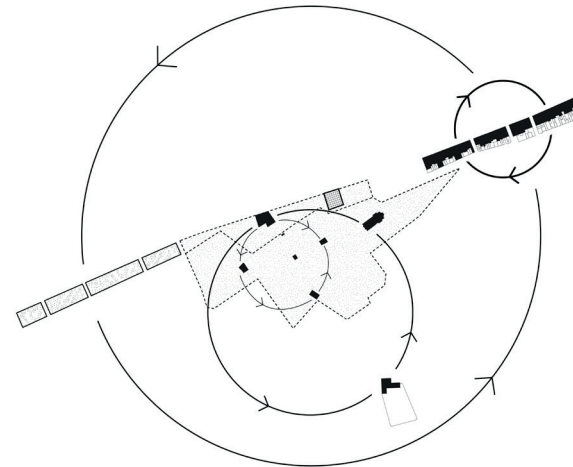
9. HOOGTEACCENTEN STUREN



6. PROGRAMMEREN VAN HET KUSTFRONT



8. PATRIMONIUM KOESTEREN



10. KWALITATIEF ONTWIKKELEN



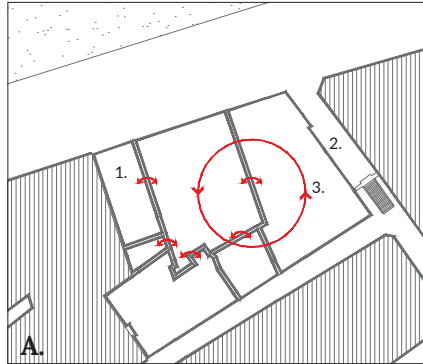
V. CASES

In dit deel worden drie cases ontwikkeld. De cases verschillen sterk van elkaar en zijn op die manier gekozen opdat er zo veel mogelijk verschillende thematieken aan bod zouden komen. De principes zoals geformuleerd in het voorgaand hoofdstuk worden als leidraad mee genomen en getest. Door in te zetten op architecturale thema's ontstaan nieuwe inzichten die worden toegevoegd als voorbeeld voor ontwikkelingen in het kustfront.

AFB. LINKS
Zeedijk met zicht op
de 'Petit Rouge'

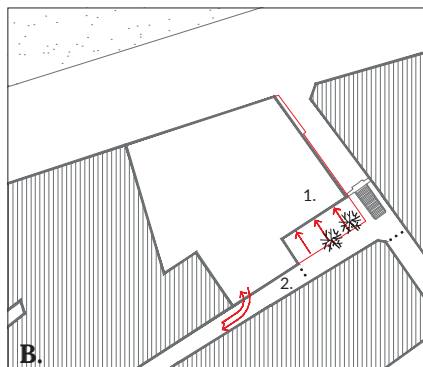
CASE 1

De eerste case situeert zich ten oosten van het bouwblok bepaald door de Zeedijk, de Bakkersstraat, de Breydelstraat en de Weststraat. Het terrein wordt gekenmerkt door een aantal grotere kavels die op korte termijn vervangen worden door nieuwbouwprojecten en een aantal kleinere kavels aan de stadszijde die er rechtstreeks aan grenzen.



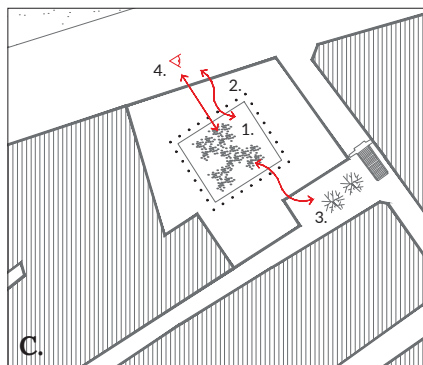
A. STARTPUNT

1. De naburige kavels aanspreken en indien mogelijk betrekken
2. Een ambitie formuleren voor het aanpalend publiek domein
3. Samenwerkingen tussen kavels opzetten ifv gedeelde winsten



B. PUBLIEKE RUIMTE

1. Kleinschalige publieke ruimten ontwikkelen in relatie met het stadsweefsel, als ruimten voor ontmoeting en puntsgewijze vergroening van de stad.
2. De zwakke weggebruiker centraal stellen en ruimte maken voor de fiets. Voertuigen zijn er enkel te gast.

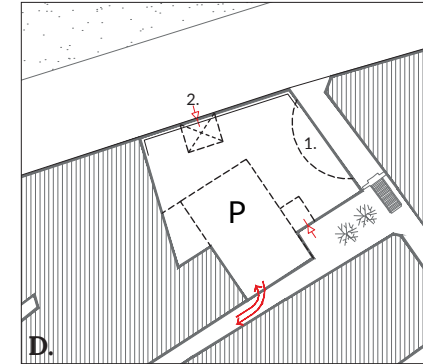


C. BINNENGEBIED

1. Diepe bouwblokken verluchten door een binnengebied te ontwikkelen waarrond kwalitatief wonen kan ontstaan
2. Inzetten op het doorwaadbaar maken van bouwblokken voor bewoners
3. Adressen maken aan het binnengebied en het omringend publiek domein.
4. Doorzichten maken vanaf de straat om de harde grens van de bebouwing aan de dijk te doorbreken.

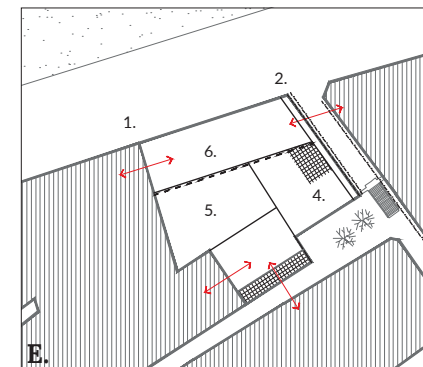
D. PROGRAMMA IN DE RAND

1. Verschillende functies ontwikkelen in de rand om de plinten van de gebouwen te betrekken op het publiek domein: - ruime lobby's maken, collectieve functies introduceren, ... maar omgekeerd ook 'dode' functies beperken: - bergruimtes weg trekken van de straat, - inritten voor parkeergarages beperken tot één per kavel en collectieve parking organiseren.
2. Hoge gelijkvloers verdiepingen ontwikkelen om kwalitatieve ruimte te organiseren in relatie met het publiek domein



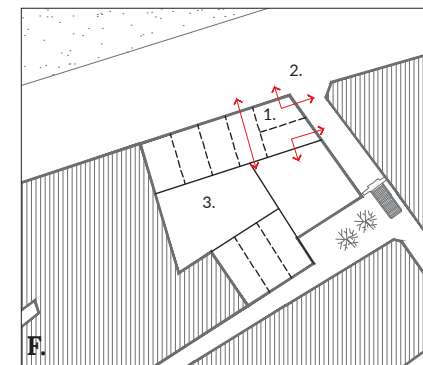
E. LICHT & LUCHT

1. De bouwhoogte differentiëren en afstemmen op de omringende bebouwing. Accenten stimuleren om de grootschalige bouwopgaven af te stemmen op het aangrenzend stadsweefsel.
2. Terug trekken van de gevel op de bovenliggende verdiepingen om ruimte te geven aan waardevolle doorsteken
3. Daken benutten als dakterrassen en zuid gerichte terrassen met uitzicht op de stad en het achterliggend polderlandschap
4. Geen overhangende terrassen toelaten buiten de kavelgrenzen om de publieke ruimte maximaal kansen te geven.
5. Minimale afstanden ontwikkelen om inkijk te reduceren en minimale buitenruimte opleggen als kwaliteit voor het wonen.
6. Hoge gelijkvloers verdiepingen ontwikkelen om kwalitatieve ruimte te organiseren in relatie met het publiek domein



F. WONEN

1. Verschillende type woningen ontwikkelen om het aanbod te verbreden. Niet allen in de oppervlakte van klassieke appartementen, maar ook in het type zoals bvb de dubbel hoge atelierwoning aan de straat, duplexen op het verdiep, collectieve woonvormen, ... en meer.
2. Voor elke unit steeds een dubbele oriëntatie aanbieden.
3. Geen monofunctionele gevels ontwikkelen (bvb allemaal slaapkamers) en expliciet van hoeken gebruik maken om verschillende functies in de gevels te ontwikkelen
4. Hoge gelijkvloers verdiepingen ontwikkelen om kwalitatieve ruimte te organiseren in relatie met het publiek domein



+ VERDIEPINGEN

1. Hoge gelijkvloers verdiepingen ontwikkelen om kwalitatieve ruimte te organiseren en water-resilient te bouwen
2. Dubbel hoge verdiepingen voorzien aansluitend op de dijk.
3. De maximale bouwhoogte blijft gerespecteerd.
4. Hoger bouwen kan op een aantal specifieke locaties mits een significante meerwaarde wordt gerealiseerd in het publiek domein in overleg met de stad.
5. Hoge gelijkvloers verdiepingen ontwikkelen om kwalitatieve ruimte te organiseren in relatie met het publiek domein



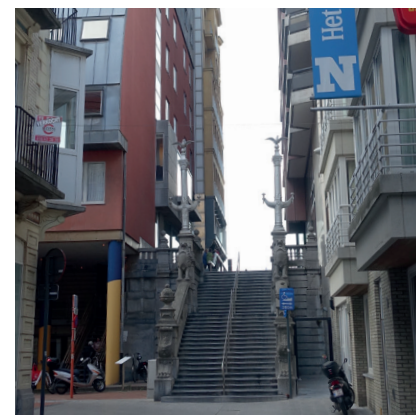
AFB. 01

AFB. 01
werktekening bij het
ontwerpend onderzoek

AFB. 02
De bestaande trappenpartij en
aanpalende bebouwing
in de Bakkersstraat

AFB. 03
Milaan, Sergison Bates

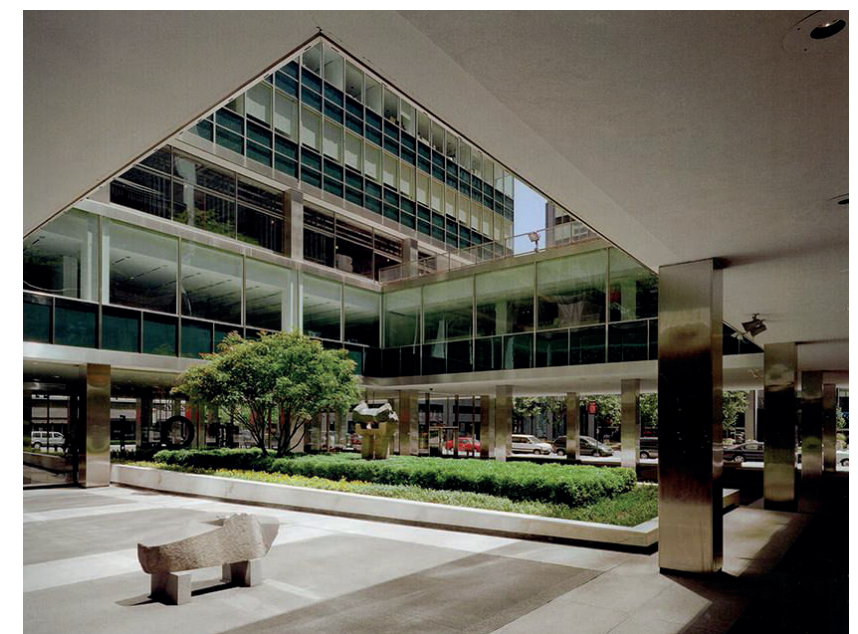
AFB. 04
NY-city, Lever-house, SOM



AFB. 02



AFB. 03



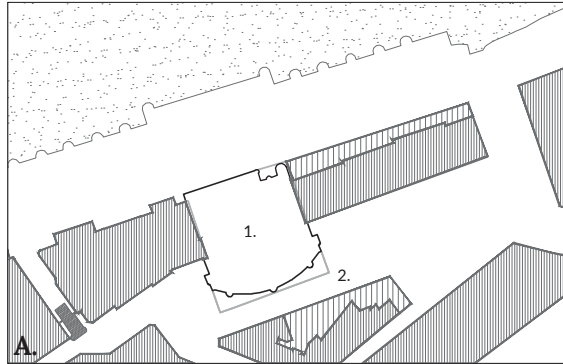
AFB. 04

CASE 2

De tweede case situeert zich centraal in het bouw-
blok bepaald door de Zeedijk, de Charlierhelling, de
casinostraat, het casinoplein en de Kerkstraat.

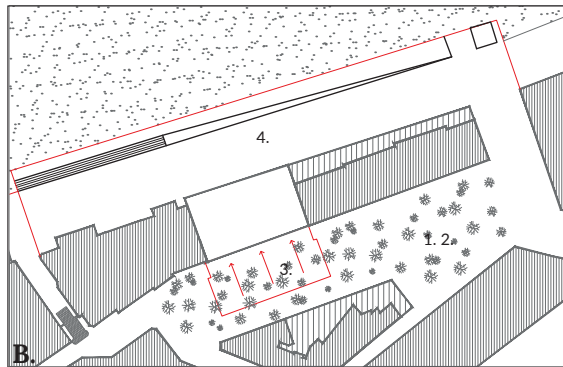
De kavel is in eigendom van de stad die het gebouw
in concessie geeft aan het Casino.

Gezien de concessie op korte termijn zal verlopen
ontstaat de kans om anders dan het behoud een
nieuw project op poten te zetten en de publieke
ruimte errond opnieuw vorm te geven.



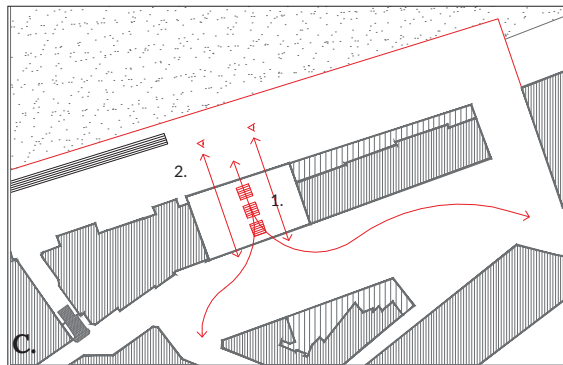
A. STARTPUNT

1. Het Casino vormt een grootschalig volume zonder rela-
tie met de kleinschalige bebouwing van het stadsweefsel
in de kern.
2. Het casino als object of als programma draagt nauwelijks
bij aan de vorm en de beleving van de publieke ruimte.
Zowel aan de kant van de dijk als aan de kant van de
Casinostraat.



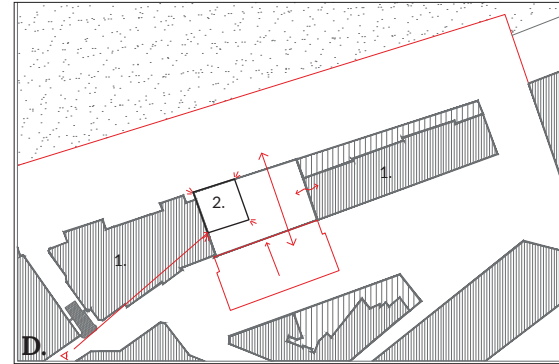
B. PUBLIEKE RUIMTE

1. We zien het als een kans om binnen het stadshart een
grootschalige open ruimte toe te voegen als aanvulling
op het Koning Leopold III plein en de Grote Markt.
2. Het Casinoplein wordt een grootschalige groenruimte
op een steenworp van de dijk in een overwegend mine-
rale omgeving.
3. De bebouwing wordt terug getrokken om de randen van
die publieke ruimte scherp te stellen.
4. De King-Beach vormt een betekenisvolle plek die her-
ontwikkeld wordt als brede toegang naar het 'vrij strand'.



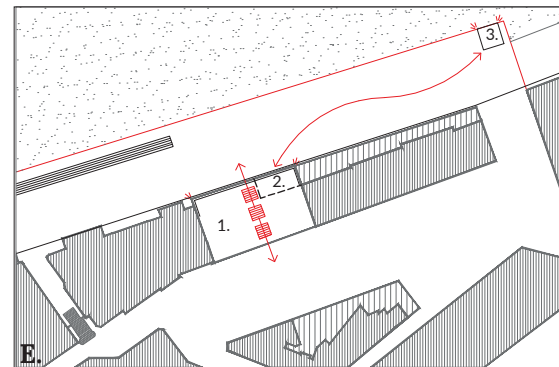
C. DOORWAADBAARHEID

1. Het nieuwe bouwvolume maakt plaats voor riante ver-
bindingen tussen stad en dijk. Het hoogteverschil vormt
een belangrijke ontwerp-opgave.
2. Stad en plein worden zichtbaar gemaakt van op de dijk.



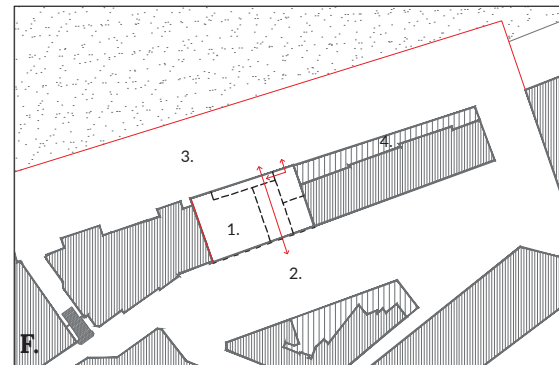
D. LICHT & LUCHT

1. Het bouwblok dat zich opspant tussen de Kerkstraat en
de Charlierhelling vervolledigen en verdraaiingen in de
aanpalende gebouwen opnemen vormt een belangrijk
aandachtspunt
2. Hier bestaat de mogelijkheid om een hoogteaccent te
maken op een plek waar verschillende zichtassen samen
komen.



F. VERDIEPINGEN

1. Hoge gelijkvloers verdiepingen ontwikkelen om kwalita-
tieve ruimte te organiseren en water-resilient te bouwen
2. Dijk en stadsweefsel op een vloeiende manier verbinden
3. De maximale bouwhoogte blijft gerespecteerd met een
hoogte accent ter hoogte van de knik in het kustfront.
4. Verlaagde zones tussen dijk en bebouwing worden niet
toegestaan en waar mogelijk weggewerkt. Deze zijn niet
te verkiezen ifv kustverdediging.



+ WONEN

1. De ontwikkeling maakt plaats voor verschillende typo-
logieën. Er wordt gestreefd naar verschillende opper-
vlaktes om een gevarieerd aanbod te bekomen en zo
verschillende type bewoners aan te spreken.
2. Minstens 50% van de units hebben een dubbele
oriëntatie.
3. De gevel aan het plein bevat niet enkel slaapkamers, hier
kunnen leefruimten en terrassen voorzien worden.
4. Door een strategische inrichting van het publiek domein
kan wonen aan het plein mogelijk gemaakt worden.



AFB. 01



AFB. 02



AFB. 03



AFB. 04

AFB. 01
werktekening bij het
ontwerpend onderzoek

AFB. 02
Casino, zicht langs de casinostraat

AFB. 03
Casino, zicht van het Casinoplein

AFB. 04
Casino, zicht vanaf het strand

AFB. 05
gebouw met kop en lijf
Zurich, Caruso Saint John

AFB. 06
dubbel hoge ruimte naar de straat
Antwerpen, De Winkelhaak

AFB. 07
Ordes in Hoogbouw,
Torengebouw, Sergison Bates



AFB. 05



AFB. 06



AFB. 07

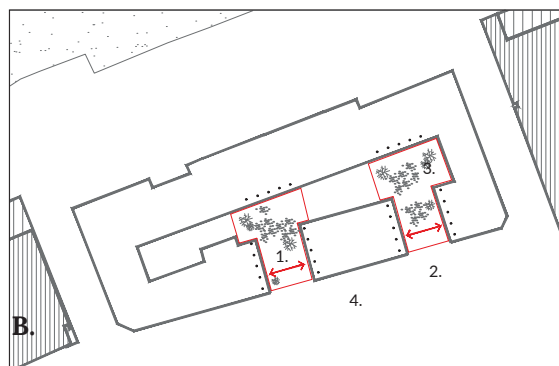
CASE 3

De bebouwing aan de oostzijde van het kustfront bestaat uit diepe kavels die samen grootschalige bouwblokken bepalen. Het beeld aan de dijk en de stadzijde verschillen sterk in hoogte en typologie. We zien in deze conditie kansen om na te denken over het binnengebied en samenwerkingen daar- rond te faciliteren om collectieve ruimte, nieuwe adressen en doorsteken doorheen het bouwblok mogelijk te maken.



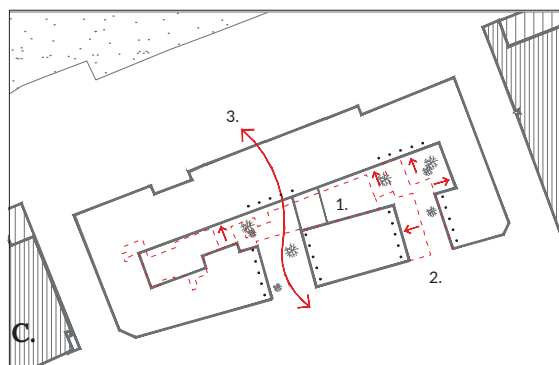
A. STARTPUNT

1. De naburige kavels aanspreken en indien mogelijk betrekken
2. Een ambitie formuleren voor collectieve ruimte.
3. Samenwerkingen tussen kavels opzetten ifv gedeelde winsten



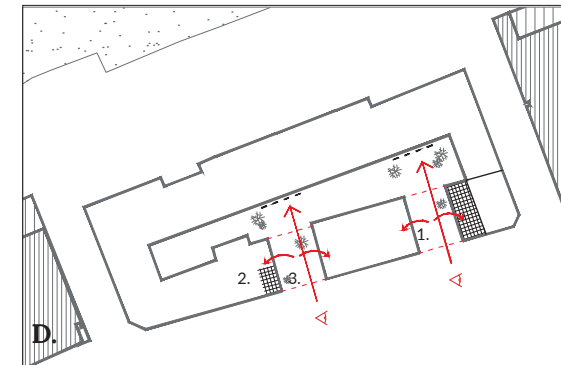
B. COLLECTIEVE/PUBLIEKE RUIMTE

1. Op gerichte plekken collectieve ruimte introduceren waarrond adressen georganiseerd kunnen worden.
2. Openingen maken die licht en lucht brengen in het dense bouwblok.
3. Collectieve ruimte als kans voor vergroening en het organiseren van collectieve functies die de bouwopgave op elk individueel kavel overstijgt.
4. De A. Ruzettelaan de Rogierlaan en de Graaf Jansdijk ontwikkelen als een aangepast publiek domein waar het wegnemen van parkeerplaatsen en het vergroenen van de publieke ruimte centraal staat om de bestaande bebouwing maximaal kansen te geven.



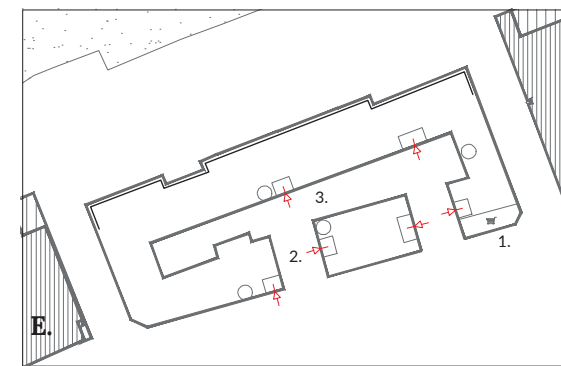
C. DOORWAADBAARHEID

1. Het binnengebied vrijmaken van weinig kwalitatieve uit(achter)bouwen en nieuwe betekenisvolle dwarse ontwikkelingen stimuleren die gevels maken aan de collectieve ruimte.
2. Het betrekken van het binnengebied op de straat.
3. Doorwaadbaar maken van het bouwblok voor bewoners en mogelijks ook voor publiek, afsluitbaar ifv beheersbaarheid. De bouwblokken in het front krijgen op die manier ook een adres aan de stadskant.



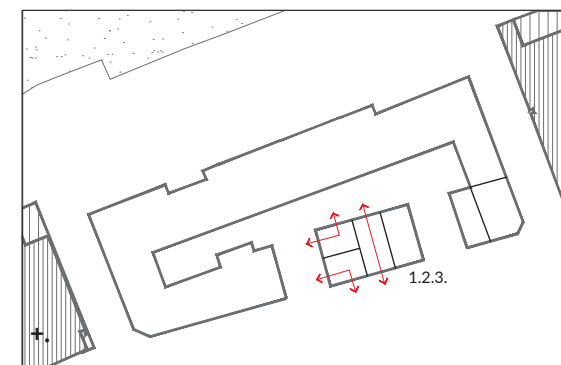
D. LICHT & LUCHT

1. Bouwvolume verplaatsen om openingen en accenten mogelijk te maken.
2. Dak- en zuid gerichte terrassen stimuleren
3. Niet alleen denken in voor en achterkanten, ook zijkan- ten introduceren.



E. PROGRAMMA IN DE RAND

1. Lokale en buurtgebonden handel stimuleren
2. Ruime toegangen organiseren rond het binnengebied
3. Ruimte maken voor collectieve functies zoals fietsen- stallingen, collectief verzamelen van afval, ... en meer..



F. VERDIEPINGEN

1. Hoge gelijkvloers verdiepingen ontwikkelen om kwalita- tieve ruimte te organiseren en water-resilient te bouwen
2. Dijk en stadswefsel op een vloeiende manier verbinden.
3. Toelaten om kavels die rug een rug liggen om mits af- stemming tegen elkaar te bouwen en zijdelingse relaties te ontwikkelen om doorsteken tussen dijk en stad te begeleiden.

+ WONEN

1. Opleggen dat elke unit minstens een dubbele oriëntatie krijgt
2. De ontwikkeling maakt plaats voor verschillende typo- logieën. Er wordt gestreefd naar verschillende opper- vlaktes om een gevarieerd aanbod te bekomen en zo verschillende type bewoners aan te spreken.
3. Wonen in de plint mogelijk maken.



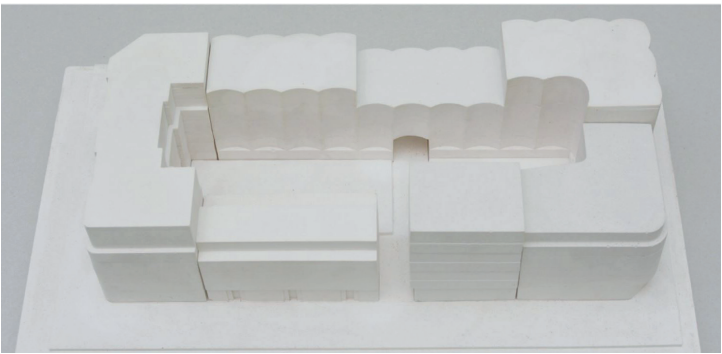
AFB. 01



AFB. 02



AFB. 03



AFB. 04



AFB. 06



AFB. 05

AFB. 01
werktekening bij het
ontwerpend onderzoek

AFB. 02
zicht langs de A. Ruzettenlaan

AFB. 03
zicht langs de Graaf Jansdijk

AFB. 04
het binnengebied als opgave,
Cadix bouwblok, Bovenbouw,
Sergison Bates, Bulk

AFB. 05
het binnengebied als opgave,
Cadix bouwblok, Bovenbouw,
Sergison Bates, Bulk

AFB. 06
Chicago,
eerste hoogbouw modellen

AFB. 07
eerste hoogbouw modellen



AFB. 07

VI. STRATEGIEËN

In het laatste deel worden 4 strategieën belicht: - een ruimtelijk kader - reflectie over vastgoed - een actieplan en aanbevelingen voor het uitwerken van een stedelijke strategie. De strategieën zijn samen te lezen en gelden als synthese van de studie.



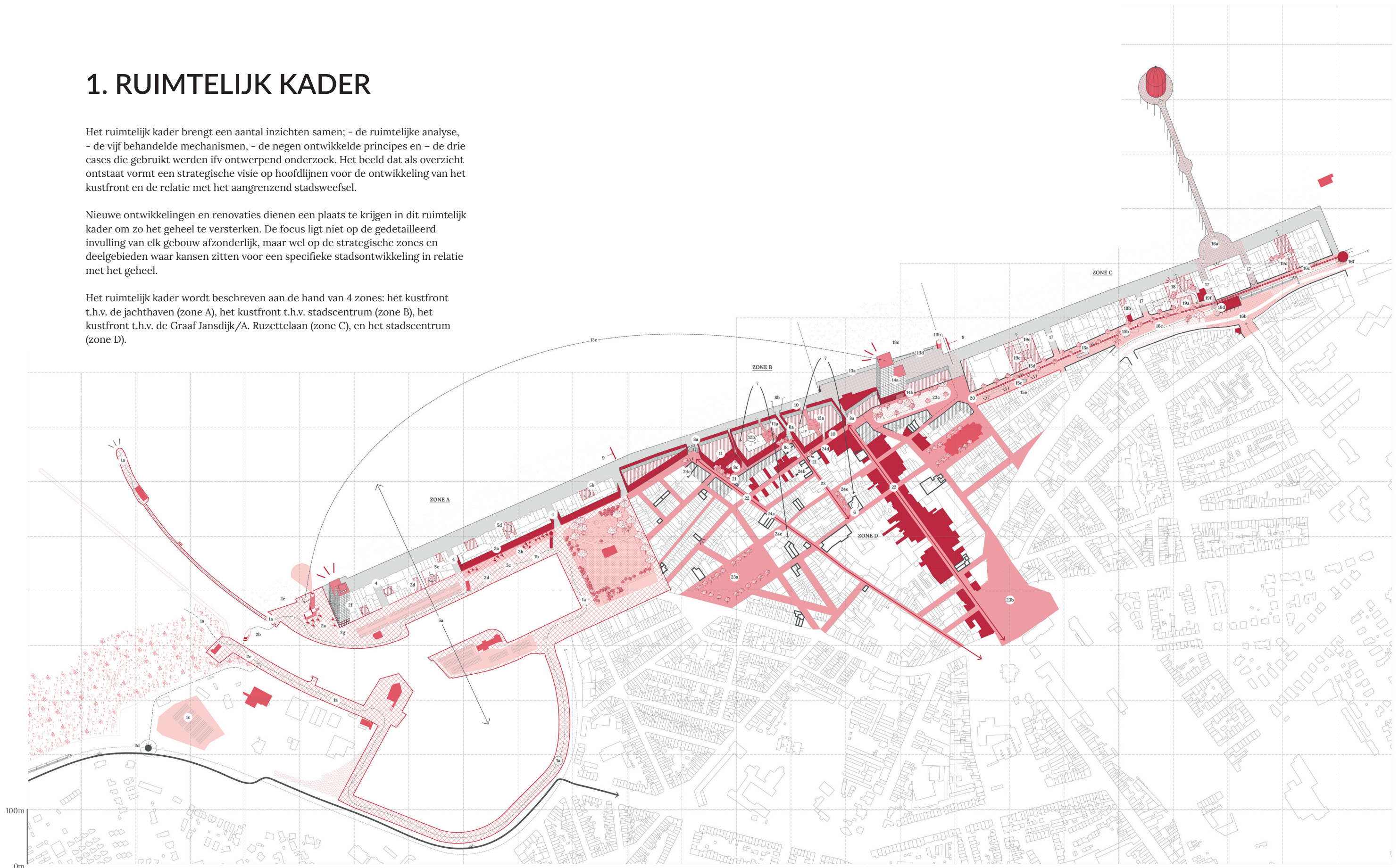
AFB. LINKS
zicht op de bebouwing aan
de Graaf Jansdijk

1. RUIMTELIJK KADER

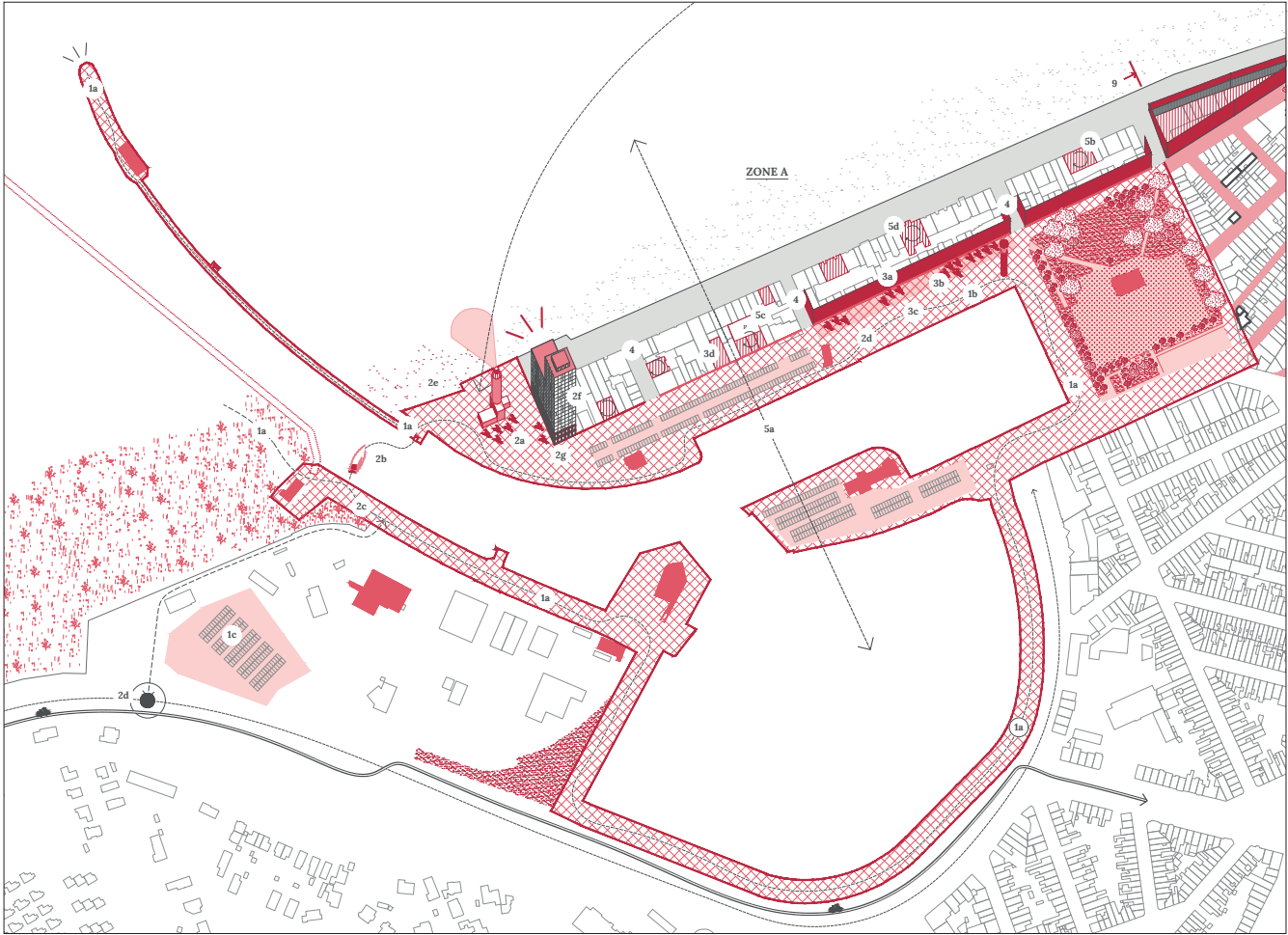
Het ruimtelijk kader brengt een aantal inzichten samen; - de ruimtelijke analyse, - de vijf behandelde mechanismen, - de negen ontwikkelde principes en - de drie cases die gebruikt werden ivf ontwerpend onderzoek. Het beeld dat als overzicht ontstaat vormt een strategische visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het kustfront en de relatie met het aangrenzend stadsweefsel.

Nieuwe ontwikkelingen en renovaties dienen een plaats te krijgen in dit ruimtelijk kader om zo het geheel te versterken. De focus ligt niet op de gedetailleerd invulling van elk gebouw afzonderlijk, maar wel op de strategische zones en deelgebieden waar kansen zitten voor een specifieke stadsontwikkeling in relatie met het geheel.

Het ruimtelijk kader wordt beschreven aan de hand van 4 zones: het kustfront t.h.v. de jachthaven (zone A), het kustfront t.h.v. stadscentrum (zone B), het kustfront t.h.v. de Graaf Jansdijk/A. Ruzettelaan (zone C), en het stadscentrum (zone D).



Het kustfront van Blankenberge wordt getypeerd door drie zones met elk hun eigen ruimtelijke condities. De jachthaven en de ruime omgeving errond bepalen één van die drie zones. Deze aaneengesloten open ruimte biedt de bouwblokken in het kustfront een dubbele oriëntatie met open zichtrelaties naar de omgeving. ‘Zone A’ wordt bepaald door de bouwblokken opgespannen tussen de vaargeul en de Leopoldhelling.



Legende

- zeedijk
- publiek domein in de binnenstad
- aaneengesloten publieke ruimte
- publieke activiteiten
- handel en horeca
- publieke dubbelhoge plint
- overhard publiek domein
- bebouwing kustfront in transitie
- stimuleren om te renoveren
- omliggende kavels met goederde luten
- bestaande panden in het stadscentrum
- collectieve parking
- horeca terras
- recreatieve trage route
- fietswielweg
- tramlijn met halte

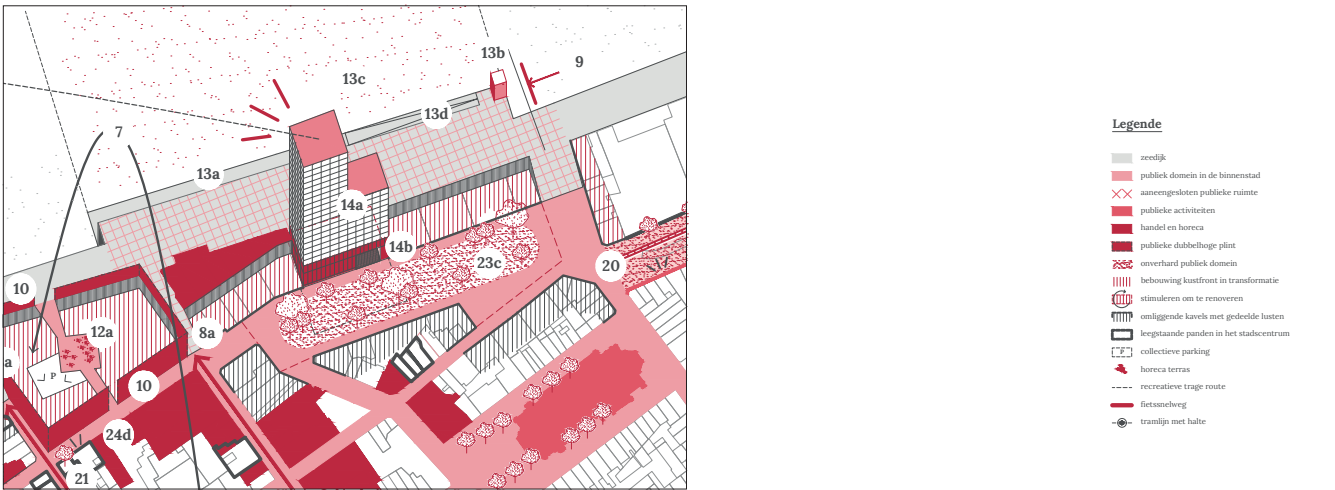
ZONE A: JACHTHAVEN

Hier wordt ingezet op het afwerken van het publiek domein, het versterken van de promenade rond de jachthaven en de publieke ruimte als belangrijke ingang tot de stad vanuit het westen met de fiets, te voet, tram en de wagen. De dubbele oriëntatie van de bouwblokken in het kustfront vormt een troef om de Noord- en Zuidflank te valoriseren. Eerder dan nieuwe gebouwen op te richten ligt de focus op het renoveren van bestaande gebouwen en het behouden van ruime appartementen als troef. De inrichting van de plint, de dwarse straten en het hoogteaccent op de kop aan de overzet vormen bijzondere aandachtspunten.

- De omgeving rond jachthaven vormt een grootschalige open ruimte in de stad met verschillende activiteiten en trekpleisters zoals: de uitgebreide jachthaven, de promenade en de stormmuur errond, de vuurtoren en het vuurtorenplein, het aanwezige horeca apparaat, de recreatieve- en gemeenschapsfuncties, de langgerekte Paravang, ... en meer. Veel wandelaars maken vandaag reeds een ommetje langs de jachthaven en oostelijke strekdam. De verdere valorisatie van deze ruimte als verblijfsruimte vormt een troef voor de stad en de omringende bebouwing. In die context worden een aantal pistes benoemd:
 - a. De promenade rond de jachthaven afwerken door de veerboot en de strekdam verder te betrekken en de relatie met de dijk thv het vuurtorenplein te versterken.
 - b. De inrichting van de barcadair als publieke ruimte en verblijfsplek.
 - c. De uitbouw van een (zomer)bezoekersparking in het westen van de jachthaven.
- De omgeving rond de vuurtoren heeft een aantal verblijfskwaliteiten zoals de langgerekte bank en het windscherm die de plek herbergzaam maken, maar heeft potentieel om te transformeren naar een poort tot de stad in relatie met het breed strand Wenduine-Harendijke (De Haan).
 - a. De opwaardering van de vuurtoren en een publiek programma in de plint als eindpunt van de dijk en bestemming op het traject rond de jachthaven, met ruimte voor horeca en een zonneterras bij de ondergaande zon.
 - b. Het versterken van de veerboot als verbinding voor fietsers, bezoekers en bewoners.
 - c. Het benutten van deze plek als bijzondere bestemming voor de fietsers langs het kustfront.
 - d. Ruimte maken voor de fiets in de stad.
 - e. Een specifieke relatie uitbouwen met het strand dat quasi even hoog ligt als de dijk
 - f. Een hoogteaccent op de hoek van de Franchommelaan en de Félicien Ropshelling als herkenningspunt met een hoge, publieke plint die de activiteiten op het plein kunnen versterken.
 - g. Dubbel hoge plinten die riante gelijkvloers ruimten oriënteren naar het aangrenzend plein en ruime lobby's voor bewoners.

- De zuid gerichte oriëntatie en het aanwezig horeca-apparaat rond het Koning Leopold III-plein de barcadère vormen trekpleisters in de stad. Het behoud en het versterken van deze activiteiten kan de publieke ruimte verder doen opleven:
 - a. De plint van 2e bouwlijn (BB. 03-04) richting jachthaven opladen en linken met het publiek domein stimuleren
 - b. Een beeldkwaliteit uitwerken voor de zuidgerichte terrassen tussen de Van Praethelling en Leopoldhelling.
 - c. Het voetpad valoriseren/verbreden waar mogelijk om terrasruimte en verblijfsruimte te organiseren.
 - d. Andere gelijkvloerse functies kunnen maximaal ontwikkeld worden ifv wonen en collectieve functies voor het wonen erboven.
- De hellingen tussen de zeedijk en de Franchommelaan (Frans Regoudthelling, Van Praethelling, Willem van Hecke helling) autovrij inrichten met een uniforme bestrating die aansluit op de zeedijk om kwalitatieve doorsteken te maken tussen jachthaven en dijk.
- De bebouwing in het kustfront behouden met aandacht voor kwalitatieve renovatie:
 - a. De kwaliteit van de dubbele oriëntatie richting zee en de jachthaven met het achterliggend poldergebied
 - b. Renovatie stimuleren en ondersteunen om grote kwalitatieve wooneenheden te behouden die zowel vaste als tweede verblijvers kunnen aanspreken.
 - c. Herinrichting van de plint: dode (parkeren en berging) wegtrekken van de straat.
 - d. Ruimte voor collectieve functies en aangepaste woonvormen in relatie met het publiek domein. (uitzondering plint tussen Van Praethelling en Leopoldhelling).

Het kustfront van Blankenberge wordt getypeerd door drie zones met elk hun eigen ruimtelijke condities. De centrale zone in het kustfront vormt een aanvulling op het aanpalend stadscentrum. De zone wordt bepaald door de bouwblokken langs de dijk, opgespannen tussen de Leopold- en de Charlierhelling.



Legende

- zeedijk
- publiek domein in de binnenstad
- aanengesloten publieke ruimte
- publieke activiteiten
- handel en horeca
- publieke dubbelhoge plint
- overhard publiek domein
- bebouwing kustfront in transitie
- stimuleren om te renoveren
- omliggende kavels met gedeelde lussen
- begrijpende panden in het stadscentrum
- collectieve parking
- horeca terras
- recreatieve trage route
- fietswiel
- tramlijn met halte

ZONE B: KUSTFRONT THV STADSCENTRUM

Hier wordt ingezet op de ontwikkeling van bouwblokken die bemiddelen tussen stad en dijk. Daarbij wordt gestreefd naar samenwerkingen binnen bouwblokken om over de grenzen van kavels heen; lichten, zichten en binnengebieden op elkaar af te stemmen die de kwaliteit van de bebouwing kunnen verhogen. De publieke ruimte van de dijk enerzijds, het kleinschalig weefsel van het aangrenzende stadscentrum anderzijds, de hoogteverschillen en de historische verbindingen tussen beiden vormen bijzondere condities die de architectuuropgaven typeren.

6. De ambities zoals geformuleerd voor 'zone D' bepalen mee de ruimtelijke conditie waarlangs de bouwblokken van het kustfront ontwikkeld worden. De afstemming tussen beide zones vormt een belangrijk aandachtspunt.

7. Bij een (her)ontwikkeling wordt een kavel overschrijdende samenwerking gemotiveerd waarbij minder bouwrechten in het kustfront gecompenseerd kunnen worden met bouwrechten in zone D.

8. De betekenisvolle assen en eindpunten die de assen markeren bepalen mee de sfeer en de identiteit van de badstad. Ze worden daarom gekoesterd en als waardevolle elementen in de verf gezet door een aantal principes te handhaven of in meer algemene termen zuurstof te geven aan deze bijzondere elementen:

- a. Ruimte maken voor de stadstrappen en de bebouwing op een vloeiende, geïntegreerde manier laten aansluiten door; bouwlijnen te laten aansluiten, verdiepingshoogtes af te stemmen en levendige functies te voorzien die deze plekken kunnen versterken.
- b. De bebouwing op de bovenliggende verdiepingen terugtrekken en overhangende terrassen over het publiek domein verbieden om ruimte te geven aan de doorgangen.
- c. De vrijgekomen ruimte valoriseren door volwaardige gevels te ontwikkelen en zijdelingse zichten te organiseren.

9. Het insnoeren van het handelsapparaat langs de dijk in de zone afgebakend tussen de Charlierhelling en de Leopoldhelling, waardoor activiteiten geconcentreerd worden en elkaar kunnen versterken. Andere zones kunnen daardoor op een andere manier ontwikkeld worden.

10. Algemeen geldt de Sokkel als bijzonder aandachtspunt om daarin een aantal ambities te realiseren; rond collectieve voorzieningen, het reduceren van garagepoorten, geen achterkelling maken, maar allemaal voorkanten, dubbel hoge sokkels maken aan de dijk, ... en meer

11. Vluchttrappen worden geïntegreerd in het bouwvolume met volwaardige gevels, ze zijn immers zichtbaar van ver en bepalen mee het beeld van de stad vanuit het hinterland.

12. Een onderscheid maken tussen twee type bouwblokken: het eerste type bouwblok bestaat voornamelijk uit tweezijdige

percelen die zowel grenzen aan de dijk als de stad; het tweede type bouwblok bestaat vooral uit éézijdige percelen die zich of naar de dijk, of naar de stad oriënteren. waarbij in een eerste type de kavels grenzen aan de dijk en de stad en in een tweede type bouwblokken waarbij het overwegend aandeel van kavels zich oriënteert aan één zijde binnen één bouwblok.

- a. Het eerste type vraagt om doorsteken tussen dijk en stad publiek en privaat, waarbij gebouwen een dubbele adresering ontwikkelen, gelijkvloers wonen in relatie met de stad en het ontwikkelen van typologieën die daarop inspelen.
- b. Het tweede type vraagt om een samenwerking over de grenzen heen om binnengebieden te realiseren die een meerwaarde kunnen betekenen voor de omringende bebouwing en collectief parkeren te organiseren.

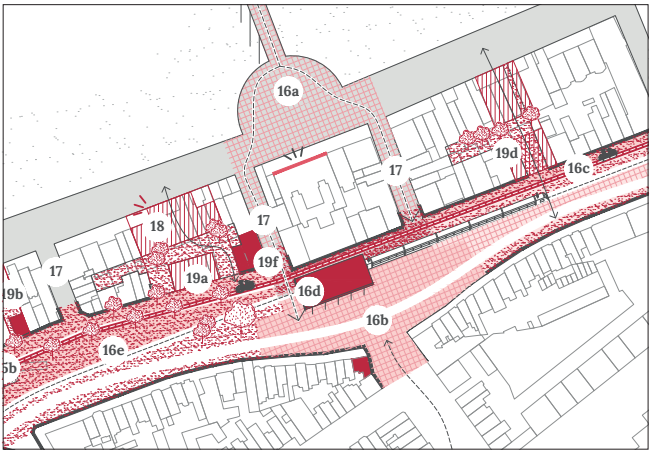
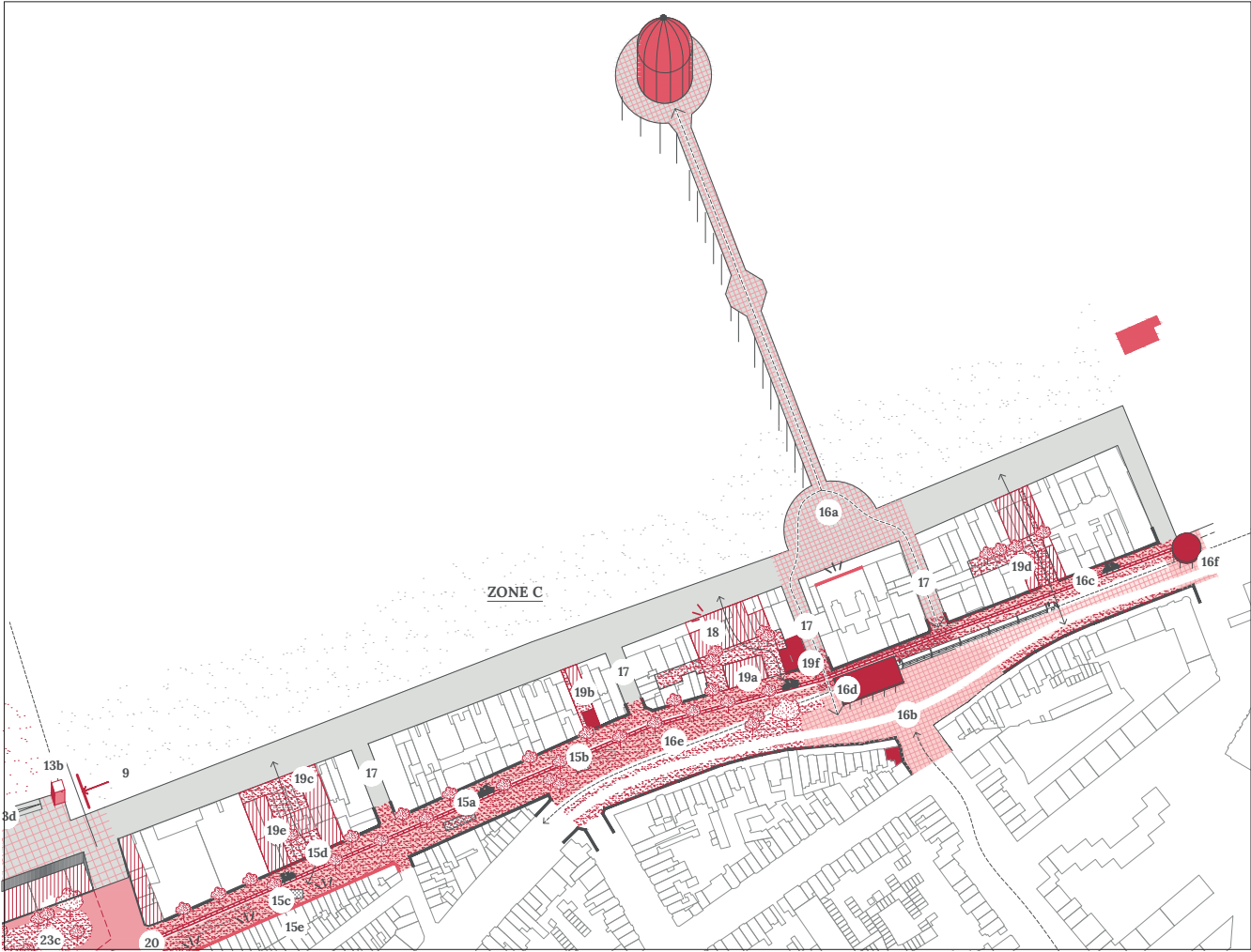
13. De King-Beach vormt de kans om het publiek strand verder te ontwikkelen. Daarbij kan worden ingezet op een aantal principes:

- a. Het voorzien van een brede trappenpartij naar het strand die ook dienst kan doen als golf-dempende uitbouw
- b. Het reduceren van het programma in de King-Beach om het strikt noodzakelijke te organiseren in een klein karakteristiek gebouwtje centraal in de open ruimte van de Charlier-helling
- c. Het voorzien van kleinschalige infrastructuur zoals enkele speelelementen, douches en meer
- d. Het voorzien van een hellingbaan om specifieke voertuigen toe te laten op het strand.
- e. De tijdelijke relokalisering van het casino om de ontwikkeling van de site waar zich het huidige casino bevindt te kunnen opstarten. Suggestie: tijdelijk onderkomen in de voormalige vuurtoren op het vuurtorenplein waarna deze opnieuw een plaats kan krijgen in de site van het voormalig casino of elders in het kustfront naargelang de opportuniteiten van nieuwe ontwikkelingen.

14. Hoogteaccenten realiseren op specifieke locaties, zoals op de site van het voormalig casino, ontwikkelt de identiteit van de badplaats en versterkt de kwaliteit van de open ruimte.

- a. Nagaan hoe een aangepaste bouwhoogte rond het casinoplein een rol kan spelen in de (her)ontwikkeling en verdichting van nabijgelegen bebouwing in de stad
- b. Zoeken naar een inrichting van de plint die de overgang tussen strand en dijk verzacht.

De vijf bouwblokken in het oostelijk deel van het kustfront, begrensd door de zeedijk en de Graaf Jansdijk en de A. Ruzettenlaan, worden gekenmerkt door een opvallend verschil in bouwhoogte tussen de eerste en de tweede bouwlijn. Langs de zeedijk zijn de 12 bouwlagen maximaal ontwikkeld, met ‘private voortuinen’ die een afstand maken tussen de hoogbouw en de dijk. Langs de stadszijde zijn de 8 bouwlagen slechts gedeeltelijk ontwikkeld in de hoogte en sluit de typologie meer aan bij het achterliggende stedelijke weefsel.



- Legende**
- zeedijk
 - publiek domein in de binnenstad
 - aanengelsloten publieke ruimte
 - publieke activiteiten
 - handel en horeca
 - publieke dubbelhoge plint
 - overvloedig publiek domein
 - bebouwing kustfront in transitie
 - stimuleren om te renoveren
 - omliggende kavels met gedeelde huten
 - bestaande panden in het stadscentrum
 - collectieve parking
 - horeca terras
 - recreatieve trage route
 - fietswiel
 - tramlijn met halte

ZONE C: KUSTFRONT THV SINT-JANSDIJK EN A RUZETTENLAAN

Hier wordt ingezet op de reorganisatie van bouwrechten om lokale doorsteken te maken en kleinschalige buitenruimtes te introduceren waarrond adressen en collectieve functies georganiseerd kunnen worden. De buitenruimtes doorbreken de strakke bouwlijn waardoor de bouwvolumes langs de A. Ruzettenlaan en de Graaf Jansdijk verschalen en nieuwe verblijfruimtes ontstaan. De A. Ruzettenlaan en de Graaf Jansdijk worden omgevormd naar een publieke ruimte die bemiddelt en linken legt tussen het kustfront en de achterliggende wijk.

- 15.** De Rogierlaan en de Graaf Jansdijk vormen een ruimte getekend door infrastructuur waarin verschillende barrières de bebouwde helften uit elkaar leggen. Het vormt een opgave om in de publieke ruimte verblijfskwaliteiten te introduceren die de bebouwing en het leven er rond ten goede kunnen komen.
- a. Het reduceren van het aantal parkeervoorzieningen om ruimte te maken de fiets.
 - b. De herinrichting van de Rogierlaan en de Graaf Jansdijk als brede, groene laan.
 - c. Ruimte maken voor verblijven en kleinschalige activiteiten in de publieke ruimte.
 - d. Verbindingen maken tussen de hoger en lagergelegen delen.
 - e. De karaktervolle ‘historische’ bebouwing ruimte geven.

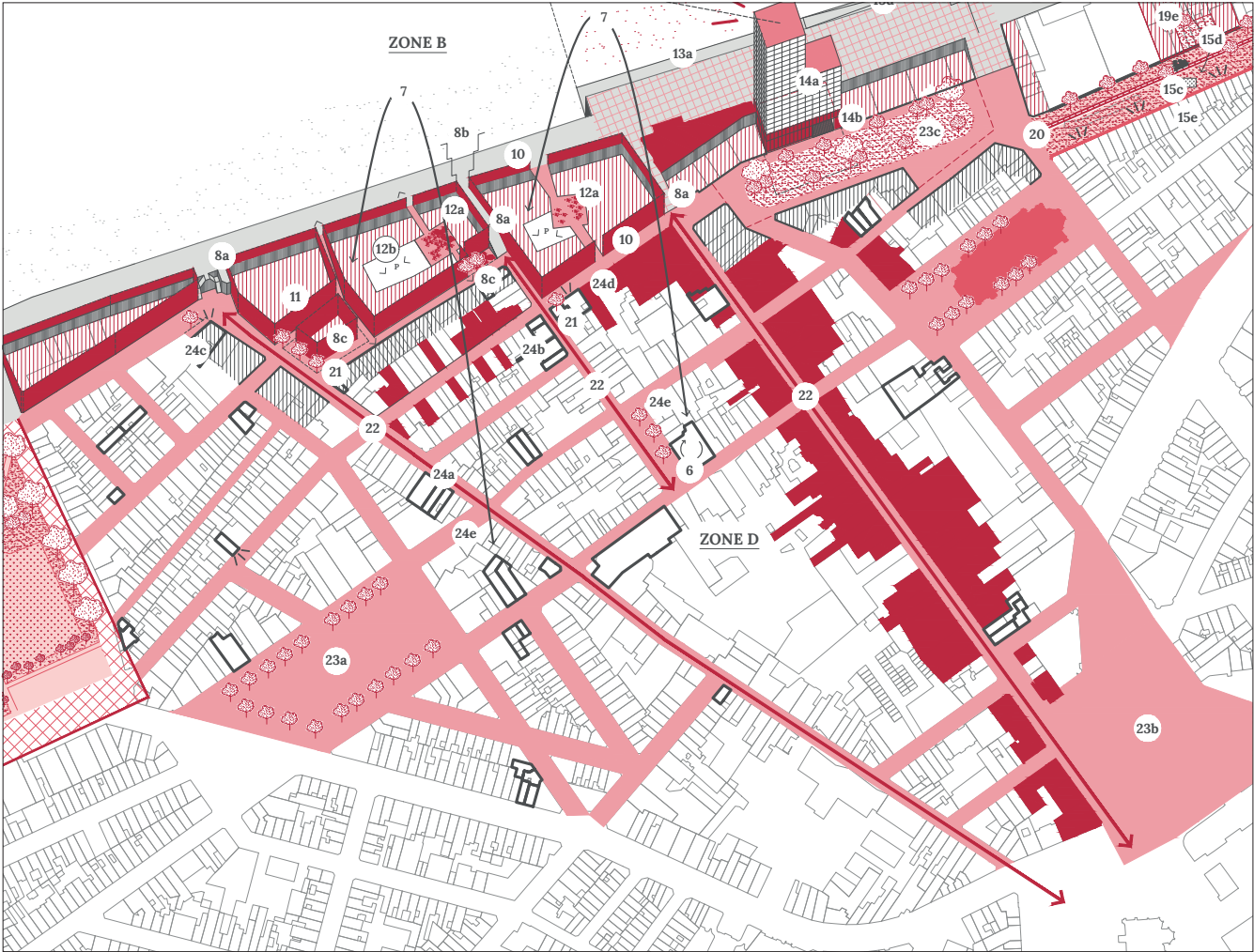
- 16.** De Pier en de Astridlaan in het verlengde vormen een as die een verbinding vormt tussen wijk en dijk. Het kruispunt thv de A. Ruzettenlaan vormt een belangrijke schakel, hier kan worden ingezet op:
- a. De adressering van de Pier aan de A. Ruzettenlaan via een meer doorwaadbaar kustfront
 - b. De oversteekbaarheid van de weg
 - c. Het binnenkomen met de fiets in Blankenberge vanaf de Kustbaan
 - d. Overdekte fietsenstalling en fietsdeelpunt
 - e. Het vrijwaren van zichten tot diep in de stad.
 - f. Een relatie met de nieuw in te richten tramhalte verderop

- 17.** De hellingen tussen de zeedijk en Graaf Jansdijk (Artanhelling, Verstraetehelling, Verweehelling, De Saedeleerhelling) autovrij inrichten met een uniforme bestrating in het verlengde van de zeedijk mogelijk te maken.

- 18.** Een beeldkwaliteitsplan voor de ‘voortuinen’ aan de dijk ontwikkelen om een gevarieerde beleving van het kustfront mogelijk te maken. Hierin liggen kansen om de ‘voortuinen’ bij een kavel overschrijdende samenwerking te ontwikkelen tot maximum drie bouwlagen, rekening houdend met 45° afstand van de naburige kavels en met de ambitie om gevels te maken zonder zijkanten te introduceren. Deze vormen immers belangrijke toegangen naar lobby’s voor bewoners in relatie met de bovenliggende appartementen en verdienen de nodige aandacht. Op die manier wordt werk gemaakt van een bebouwing in eerste lijn die de achterliggende gebouwen verschaalt en op maat brengt van de flaneur op de dijk. Verder onderzoek is nodig om te bekijken welke ruimtelijke meerwaardes dit kan opleveren.

- 19.** Her organisatie van de bouwrechten om lokale doorsteken te maken en kleinschalige buitenruimtes te introduceren die bemiddelen tussen straat en binnengebied.
- a. Mits verschillende kavels samenwerken om semi-publieke doorsteken te maken (minstens één kavel aan het front en één aangrenzende kavel aan de stadszijde) kan afgeweken worden van de bestaande bouwhoogten in tweede lijn om die op te trekken tot maximaal 12 bouwlagen. Dit vormt een belangrijke basis, zonder deze conditie kunnen geen bijkomende bouwrechten benut worden. Samenwerken wordt gestimuleerd om nieuwe kansen mogelijk te maken en de doorwaadbaarheid te verhogen waardoor bewoners in het front ook een adres krijgen aan de stadszijde.
 - b. De doorsteken worden lokaal verbreed om kleinschalige ontmoetingsruimten te maken in open lucht waarrond adressen en collectieve functies van verschillende kavels samen georganiseerd kunnen worden. In die zin wordt een samenwerking tussen verschillende kavels naast elkaar in het front en naast elkaar aan de stadszijde aangemoedigd.
 - c. Door samenwerkingen over de kavelgrenzen heen ontstaan bredere gevels. Hierbij is het de bedoeling om gevels te maken die over de hoek omplooiën. De monotone wand wordt doorbroken door de oriëntatie van de gebouwen 90% te draaien en ze te tonen als volumes aan de straat. Dezelfde logica aan het kustfront levert een meer grillige planfiguur op van waaruit zijdelingse zichten georganiseerd kunnen worden richting de stad en de zee. De beschikbare bouwdieptes kunnen worden teruggetrokken tov de straat om een meer gevarieerd gevelbeeld te bekomen.
 - d. Lucht geven aan het bouwblok door verrommeling tegen te gaan en lichtinval te organiseren.
 - e. Mogelijkheid om de 1e en of 2e bouwlijn te verleggen tot dieper in het bouwblok in functie van kwaliteitsvolle buitenruimte en dubbele oriëntatie. De zuid- en zijgevels van de gebouwen in het kustfront behandelen als volwaardige gevels.
 - f. Voorzieningen op wijkniveau stimuleren in de plint

Het stadscentrum vormt het complement aan het dens bebouwde kustfront. De zone wordt afgebakend door de Leopoldstraat, De Smet de Naeyerlaan, over het Koning Leopold III Plein naar de J. De Troozlaan en de Malecotstraat tot aan de Charlierhelling.



- Legende**
- zeedijk
 - publiek domein in de binnenstad
 - aanengesloten publieke ruimte
 - publieke activiteiten
 - handel en horeca
 - publieke dubbelhoge plint
 - overhard publiek domein
 - behooving kustfront in transformatie
 - stimuleren om te renoveren
 - omliggende kavels met gedeelde huten
 - bregetaande panden in het stadscentrum
 - collectieve parking
 - horeca terras
 - recreatieve trage route
 - fietswielweg
 - tramblijn met halte

ZONE D: STADSCENTRUM

Hier kan worden ingezet op de ontwikkeling van publieke ruimte enerzijds en op een strategie om verwaarloosde bebouwing aan te pakken anderzijds. Het succes van de stadsontwikkeling hangt mede af van de relatie en de kruisbestuiving die kan ontstaan tussen de bebouwde en de niet bebouwde ruimte. De plint, de buitenruimte, het programma en de programmamix vormen daarin belangrijke aandachtspunten om te komen tot een levendig en leefbaar stadscentrum.

20. Het verder uitbouwen van een autoluw centrum met een eigen beeldkwaliteit en een uniforme bestrating kadert in een aanpak om meer ruimte te maken voor het verblijven in de stad. Met aandacht voor de fietser en het reduceren van drempels die de toegankelijkheid van de publieke ruimte kunnen belemmeren.

21. Het reduceren van de wagens in het straatbeeld en de herinrichting van het publiek domein vormen aanleiding om in de vrijgekomen ruimte en daar waar lokale verbredingen dat toelaten groene accenten ruimte te geven.

22. De as van de Wetstraat, de Kerkstraat en de Malecotstraat vormen zichtlijnen die de dijk en de stad met elkaar verbinden. Uitbouwen worden niet toegelaten. Overhangende terrassen en insignes kunnen de assen verlevendigen, maar worden in de diepte beperkt en pas toegelaten vanaf 5 meter hoogte opdat het straatprofiel niet zou worden ingesnoerd.

23. Het stadscentrum omvat een aantal karakteristieke pleinen met elk hun eigen identiteit. Ze vormen grote open ruimten in het kleinschalig weefsel en kunnen verschillende gebruiken in het centrum faciliteren:

- a.** Het marktplaatsplein als grootschalige open ruimte om evenementen te ontvangen met functies allerlei die sterke randen vormen aan het plein.
- b.** Het Koning Leopold III-plein als voorplein aan de stad en openbaar vervoersknooppunt.
- c.** Het casinoplein als nieuw te ontwikkelen, grootschalige, groenruimte tussen stad en dijk.

24. Op basis van een grondige screening kan een inventarisatie gemaakt worden van de kavels en panden die kunnen bijdragen aan een gerichte stadsvernieuwing. Door lokaal projecten te initiëren kunnen impulsen gegeven worden die de stad verrijken en als inspirerend voorbeeld voor anderen. Met het ondersteunen van lokale vervangbouw en de mogelijkheid om kleine hoogtecenten toe te laten worden een aantal doelen vooropgesteld:

- a.** De bouwlijn bespreekbaar maken om het publiek domein lokaal te verbreden.
- b.** Het samenvoegen van kavels wordt in de mate van het mogelijke beperkt om het kleinschalig karakter van de bebouwde omgeving te bewaren. De schaal van de historische hotels die hier en daar nog zichtbaar zijn in de stad (Martinique, Hotel Du Commerce, ...) wordt geenszins overschreden en vormen eerder uitzonderingen dan regel.
- c.** Het ondersteunen van private initiatieven door de publieke ruimte en de vergroening ervan aan te pakken.
- d.** Het ontwikkelen van actieve plinten met kleinschalige collectieve of commerciële functies. Maar vooral ook de wens om aangepaste woonvormen te ontwikkelen die op een vernieuwende manier kunnen aansluiten op het publiek domein.
- e.** Onderhandel mogelijkheden om minder bouwrechten toe te kennen in het kustfront en compensatie in het stadscentrum als mogelijke onderzoekspiste binnen het instrumentendecreet recent goedgekeurd door de Vlaamse overheid.

2. VASTGOED REFLECTIES

1 PROJECTNOTA

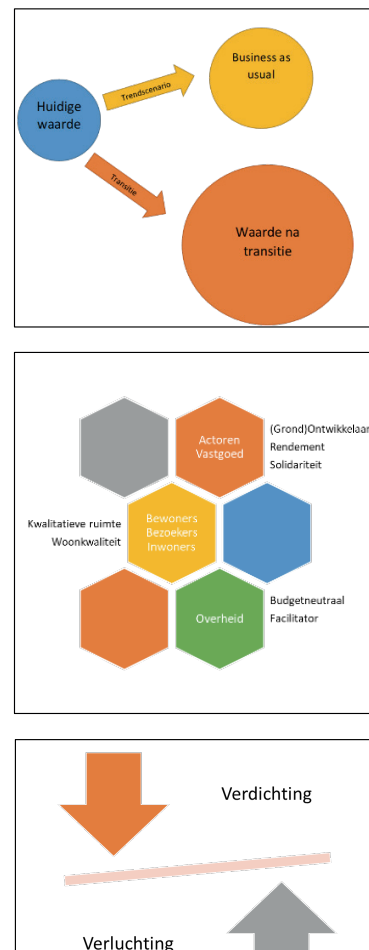
In de projectnota, voorafgaand aan het onderzoek, werd een aanpak vooropgesteld aan de hand van drie onderzoeksvragen:

1. Zijn er mogelijkheden om meerwaarden te creëren binnen het onderzoeksgebied? (Zowel op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke winsten en economische meerwaarden.)

2. Die ambitie om meerwaarden te creëren gaat uit van winnaars. Dit vertaalt zich in doelstellingen van en naar de verschillende actoren binnen de projectzone, niet alleen voor private eigenaars, maar ook voor de stad Blankenberge en actoren die actief zijn in het kustfront in zijn globaliteit. De doelstellingen kunnen maatschappelijk, kwalitatief of financieel van aard zijn, maar dienen zonder meer in evenwicht te zijn met elkaar.

3. In de voorstellen moet een balans gevonden worden: tussen verdichten en verluchten, tussen commercieel interessante en minder interessante locaties, tussen het algemeen belang en een privaat verdienmodel, tussen grondeigenaren en projectontwikkelaars. Onderzocht wordt waar balansen gevonden kunnen worden en hoe deze belangen verzoend kunnen worden.

Een aantal speerpunten werden vooropgesteld als te onderzoeken hefbomen voor het op gang brengen van een transitie waaronder: marktconforme rentabiliteit, kwalitatieve voorbeeldprojecten en een sterke regierol van de overheid.



2 ONTWIKKELINGSVISIE ALS MOTOR VOOR MEERWAARDE.

Reconversie van het kustlandschap is om verschillende redenen noodzakelijk, dit biedt kansen voor verschillende domeinen en kan vanuit de vastgoedactoren mede worden gestimuleerd. De workshops tijdens de ontwerpweek bracht een pallet aan waarnemingen mee ifv vastgoedlogica's. De beschrijving van het probleem omvat veelal ook meteen een deel van de oplossing, hieronder enkele bevindingen uit die gesprekken:

- Een duidelijke ontwikkelingsvisie zou meer ontwikkelaars aantrekken.
- De dichtheden van het kustfront zijn niet het probleem, maar eerder de kwaliteit van de gebouwen en de relatie met het aangrenzend stedelijk weefsel.
- Kwaliteitsvolle architectuur verkoopt en staat zelfs los van de locatie binnen de stad
- Niet alle gebouwen dienen afgebroken en herbouwd te worden, sommige gebouwen hebben omwille van de grootte een goede kwaliteitsbasis en zijn daarom waardevol om te renoveren.

Een veralgemeende en uniforme aanpak met een beperkte tool box heeft in het verleden niet geleid tot de gewenste reconversies en zal dit in de toekomst ook niet doen. Een zeer concrete sturingsmethodiek per projectzone is nodig om specifieke problemen te detecteren en daar op in te spelen, maar ook om locatie-specifieke kansen te benutten. Aan het kustfront in Blankenberge onderscheiden we 3 zones, elk met hun eigenheid, we onderscheiden ze van west naar oost als zone A – B en C. Gaandeweg werd een vierde zone toegevoegd, zone D, waarin opgaven liggen om stad en kustfront met elkaar te verbinden.

Hieronder zijn in een beknopt overzicht een aantal oriënterende aanbevelingen samengevat. Bepaalde richtlijnen zijn allerm minst standaard van toepassing, maar enkel de juiste therapie geneest de kanker. De aanbevelingen vragen verder onderzoek, een coherente visie en een stapsgewijze vastberaden uitrol hiervan.

3 HORIZONTALE SEGMENTATIE: MEDE-EIGENDOM ALS TE NEMEN HORDE

De eigendomsrechten zijn verbonden aan kadastrale percelen. De problematiek aan het kustfront is echter perceel overschrijdend. Een deel van de oplossing kan er in bestaan om een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen die de perceelsgrenzen overstijgt om op die manier meerwaarden te creëren. Bijkomend bemoeilijkt de huidige juridische context inzake de wet op mede-eigendom deze benadering en werkt ze speculatie van individuen binnen een gebouw in de hand waardoor vervangbouw van een bestaand gebouw en bij uitbreiding samenwerkingen over perceelsgrenzen bemoeilijkt worden.

Algemeen en specifiek in het kustfront bestaat er geen traditie om perceel overschrijdend samen te werken. Op heden zijn dergelijke samenwerkingen veelal op vrijwillige basis. De juiste impulsen zouden dit evenwel kunnen stimuleren. Indien perceel overschrijdend gewerkt wordt, kan omwille van de grotere ruimtelijke mogelijkheden bijkomend volume, een kwaliteitswinst, een gedeelde infrastructuur en/of een betere relatie met het openbaar domein ontwikkeld worden ten opzichte van een individuele perceel gebonden aanpak, waarbij elke ontwikkeling afzonderlijk aan de eigen randvoorwaarden moet voldoen op een beperkte oppervlakte.

Op heden beschikt de (lokale) overheid niet over het juiste instrumentarium om dergelijke afspraken te maken binnen een sluitend juridisch kader. Bijvoorbeeld: het huidige BPA laat dergelijk 'management van bouwvolumes' niet toe.

3.1 WERKEN MET PROJECTZONES: VASTGOED IN HET KUSTFRONT IS NIET UNIFORM.

Het type bouwblok en het aangrenzend stadsweefsel bepalen drie zones in het kustfront met elk hun eigen identiteit, hieraan gekoppelde kwaliteiten, maar ook specifieke problematieken die verschillen per zone.

De benadering waarin duidelijk afgelijnde projectzones bepaald worden in het kustfront is cruciaal om de transformatieopgaven te kunnen benoemen en specifieke verandering te begeleiden naar realisatie. De contour van de projectzone wordt bepaald door de eigenheid van de locatie en het formuleren van een haalbare ambitie.

In elke zone wordt ingezet op de key parameters die deze identiteit kracht bijzet en/of transformeert. Ambities worden gedefinieerd op basis van 10 principes (zie hoofdstuk 4).

3.2 VASTGOEDWAARDERING VERSUS PUBLIEKE RUIMTE.

Tijdens de vooronderzoeken werd vastgesteld dat de waardering van privaat vastgoed bijna logaritmische daalt tot een basiswaarde in relatie tot de afstand van de zeedijk. Het zicht op de zee vanuit het appartement vormt een belangrijk onderdeel van de vastgoedwaarde.

Daarnaast blijkt uit de gemeentelijke cijfers dat de inwoners van Blankenberge een gemis aan groen en natuur in de stad percipiëren. Dit terwijl zee en polder nabij zijn. Algemeen merken we op dat in een stedelijke context, waarbij een kwalitatieve buitenruimte gecreëerd wordt, de vastgoedwaarde van de aangrenzende panden verhoogt en nieuwe ontwikkelingen geïnitieerd worden. Deze ingrepen gaan doorgaans verder dan de heraanleg van het openbaar domein en gaan hand in hand met herbestemming, het aanpassen van rooilijnen, het maken van levendige plinten, het introduceren van publieke functies, het ontwerp van bruikbare groenruimte en parken, ... De ambitie om publieke ruimte en vastgoed op elkaar af te stemmen draagt bij aan de waarde van het goed en de kwaliteit van de stad.

3.3 GEGENEREERDE MIDDELEN IN HOOFDZAAK INVESTEREN IN DE AUTONOME PROJECTZONE.

Aanpassingen in openbaar domein bij de reconversie van een projectzone vraagt doorgaans investeringen en of voorfinancieringen van de (lokale) overheden. Stedenbouwkundige lasten kunnen een bruikbaar instrument zijn om omliggende nieuwe ontwikkelingen, welke een duidelijke meerwaarde hebben bij deze ingrepen door de (lokale) overheid, te laten bijdragen aan deze investeringen in de projectzone, in natura of financieel. Deze stedenbouwkundige lasten zijn aanvaardbaarder en renderen maximaal (zowel maatschappelijk, kwalitatief en financieel) indien de middelen terug in de specifieke projectzone geïnvesteerd kan worden. Stadsvernieuwingsprojecten geïnitieerd door de (lokale) overheid, bijvoorbeeld vertrekkende van ontwikkelingen op de eigen gronden, kunnen een positieve stimulans betekenen in de projectzones.

3.4 (VOOR)-FINANCIERING VAN TRANSITIE DOOR DE (LOKALE) OVERHEID.

Stadseigendommen kunnen ingezet worden om middels een kwalitatief voorbeeldproject de transitie in specifieke projectzones in gang te trekken, zoals bijvoorbeeld de omgeving van het huidige casino in zone B. De inkomsten uit het vermarkten van eigen gronden kunnen de nodige investeringen in het openbare domein (voor)financieren en/of een mogelijk een financiële hefboom vormen voor nieuwe strategische verwervingen in te transformeren projectgebieden. Mits een sluitend financieel plan voor een reconversie in hoofde van de lokale overheid kunnen (semi-) private partijen aangesproken worden om eventuele voorfinancieringen op te nemen.

4 VERLUCHTEN & VERDICHTEN BINNEN EEN GESLOTEN VOLUME AAN HET KUSTFRONT

Bij de start van het onderzoek werd er ervan uitgegaan dat, indien binnen bouwblokken meer bouwlagen toegelaten zouden worden, deze de ontwikkeling van open ruimten of lagere volumes zouden kunnen financieren. Dit als manier om het kustfront te verluchten en publieke doorsteken te realiseren tussen stad en dijk. Dit blijkt na de workshops een te eenvoudige en voorbarige insteek. Twee zaken spelen mee in het aanpassen van de eerste insteek: 4.1) het perceel overschrijdend handelen en 4.2) de economische haalbaarheid van het project.

4.1 PERCEEL OVERSCHRIJDEND HANDELEN?

Ruimtelijke analyse geeft aan dat een bijkomende verdichting op het kustfront niet wenselijk is en herontwikkelen aan het kustfront in eerste instantie dient te gebeuren met gesloten beurs/volume.

Dit vertaalt zich naar het herlokaliseren van ontwikkelingsrechten (in eerste instantie, zonder aanmerkelijk bijkomende bouwvolumes).

Anderzijds is vastgesteld dat het kustfront, op enkele uitzonderingen na, volledig ingevuld is conform de voorschriften van het BPA. Dit betekent dat het managen van de op heden laag- of niet-bebouwde percelen of verouderde uitgeleefde gebouwen de belangrijke uitdagingen, maar ook opportuniteiten vormen (zeker gezien de algemene sterk versnipperde eigendomssituatie).

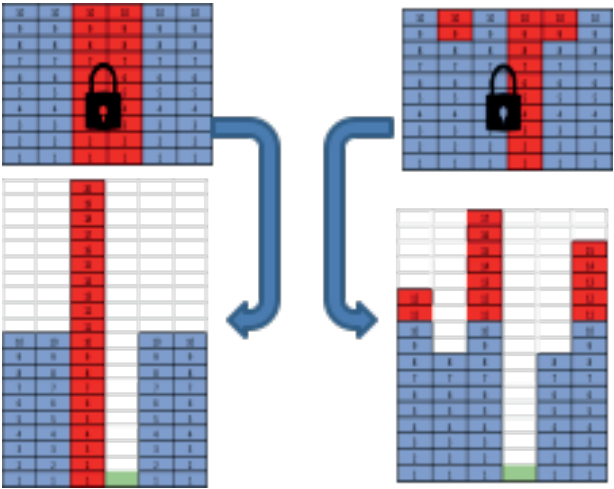
Deze beperkte resterende ontwikkelingsmogelijkheden leiden ertoe dat individuele projecten tot stand komen die de ruimtelijke grenzen van het BPA opzoeken om winsten te maximaliseren en dikwijls ten koste van de woonkwaliteit. Om dit patroon te doorbreken is een kader nodig waarbinnen perceel overschrijdend samenwerkingen mogelijk zijn om over de grenzen van kavels heen vernieuwende bouwopgaven te realiseren.

4.2 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Anderzijds, indien men bereid zou zijn om tot een perceel overschrijdende benadering te komen, blijft de vraag of bovenstaande model economisch haalbaar is. Benaderen we deze case als een theoretisch gegeven, dan zien we dat 3 factoren in dergelijke reconversie, naast praktische hindernissen, ook de financiële balans bemoeilijken:

1. Versnipperde eigendom: zowel binnen de actuele eigendommen als perceel overschrijdend. De hoeveelheid aan actoren zal vertragend en kostenverhogend werken.
2. Levensduur van bestaande gebouwen: naast elkaar liggende gebouwen hebben vanuit hun historiek niet noodzakelijke dezelfde levensduur. Afschrijvingstermijnen, invulling en onderhoud hebben hierop een belangrijke invloed. Een perceel overschrijdende aanpak zal in haar timing steeds rekening dienen te houden met de gebouwen met de hoogste actuele waarde.
3. Grondwaarde vrije percelen versus aankoop van gronden met 'niet afgeschreven' gebouwen. De ontwikkeling van een project op bouwrijpe, lege gronden is van nature financieel interessanter dan herontwikkeling van sites waarop reeds gebouwen staan, enerzijds omdat de eigenaren in functie van de staat van het gebouw een bijkomend vergoeding zullen wensen voor de opstallen en anderzijds omwille van de afbraak kosten.

Bovenstaande factoren maken een herontwikkeling aanmerkelijk tijdrovender en kostenverhogend ten opzichte van een leeg bouwrijp perceel in handen van 1 eigenaar. Ze dragen ertoe bij dat herontwikkeling op perceel basis gebeurt en/of een beduidende verdichting.



4.3 CONCLUSIE

Gebaseerd op bovenstaande kan besloten worden dat het verplaatsen van bouwrechten (verhandelbare bouwrechten) aan het kustfront niet zal volstaan voor de transitie naar verluchten & verdichten.

Binnen het huidige juridische kader is dergelijke transitie om verschillende redenen moeilijk realiseerbaar aan het kustfront, nl. het BPA enerzijds welke de huidige grens voor maximale invulling aangeeft en reeds grotendeels ingevuld is en anderzijds het ontbreken van juridisch instrumentarium voor verhandelbare bouwrechten¹.

Het gelijkheidsbeginsel en concurrentie beding voor overheden is dwingen wanneer bijkomende bouwrechten in een projectzone toegekend worden aan individuele eigenaren/ontwikkelaars.

Daarnaast dient ingezet te worden op specifieke kwaliteitsverhoging van het architectuurproject en de relatie van het project met zijn directe omgeving zowel in de bebouwde als de niet bebouwde ruimte.

¹ In dec 2019 werd het instrumenten decreet goedgekeurd. Verder onderzoek om na te gaan in hoeverre de verhandelbare ontwikkelingsrechten toepasbaar zijn in de 3 projectgebieden is aan te raden, maar valt buiten de scope van voorliggende studie

5 VIER PISTES

5.1 ZONE A: RENOVEREN STIMULEREN EN ONDERSTEUNEN

Eigendomsrechten staan naast maatschappelijke eigendomsverplichtingen.

Bepaalde bestaande gebouwen binnen de geïdentificeerde projectzone zijn verouderd, maar hebben anderzijds door de grootte van de units een belangrijke woonkwaliteit. Voor deze gebouwen is een, grondige renovatie te prefereren boven afbraak en nieuwbouw.

Eigenaren dienen gesensibiliseerd te worden om de gebouwen te onderhouden als een goed huisvader en mee te laten evolueren naar hedendaagse normen. Dit kan enerzijds door de eigenaren te sensibiliseren en mits plichten aan rechten te koppelen (onderhoudsplicht aan eigendomsrecht) en anderzijds met hen in gesprek te gaan en hen te motiveren voor renovatie, door een duidelijke voorkeur te hanteren in het vergunningsbeleid voor renovatie van gebouwen met deze specifieke kenmerken.

Een gelijkaardige taakstelling/aanpak kan van toepassing zijn op de invulling in de plint van het kustfront.

5.2 ZONE D: KWALITATIEVE VERVANGBOUW EN STRATEGISCHE PROJECTEN

Het kustfront en de aangrenzende zone D zijn zeer gevoelig voor de impact (veiligheid, sociaal, economie...) van de gure weersomstandigheden buiten de toeristische seizoenen en de onderbenutting van tweede verblijven in de wintermaanden. De levendigheid binnen deze zones is op heden sterk afhankelijk van de seizoenen.

Twee belangrijke aandachtspunten werden geïdentificeerd om het kustfront en zone D te revitaliseren: De bebouwing aan de kustlijn voldoet niet om het ganse jaar kwalitatief te wonen dit omwille van de extreme weersomstandigheden buiten de seizoenen. Een heroriëntatie of tweede oriëntatie van deze bouwblokken naar de stad toe, kan, naast het opleggen van striktere normen voor woonkwaliteit (lichtinval, grootte van de units, buitenruimte ...), een optimalere woonkwaliteit en een evenwichtigere woonmix stimuleren.

Zone D kampt over het algemeen met een lage woonkwaliteit, leegstand, verouderd vastgoed en onverkoopbare panden in slechte staat. Hierin kan een opportuniteit liggen. Door het verwerven van strategisch gelegen ‘stadskankers’ of leegstaande woningen door de lokale overheid kunnen gericht kleinschalige stadsvernieuwingsprojecten opgezet worden.

Naar voorbeeld van andere steden (voorbeeld: groene sproeten in Gent², schipperskwartier in Antwerpen³) blijken de volgende succesfactoren gemeenschappelijk: globale visie op de wijk op (middel)lange termijn, herontwikkeling van een kwalitatief openbaar domein, buurtwerking, doelgroep woningen, (semi-) publieke functies, architecturale kwaliteit. Deze transitie dient te kaderen in een duidelijke visie op de te herontwikkelen zone. Zonder meer vraagt dit een lange termijn visie die stapsgewijs uitgerold kan worden en een sterke regierol van de stad.

5.3 ZONE B: AMBITIEUZE PILOOTPROJECTEN REALISEREN OP EIGEN GRONDEN MET MEERWAARDE NAAR PUBLIEK RUIMTE

Architecturale en woonkwaliteit zijn cruciaal voor een levendige stad.

Tot op een zekere hoogte kunnen kwaliteitsnormen afgedwongen worden binnen een juridisch kader. Stedenbouwkundige verordeningen en bouwvoorschriften zijn hiervoor een belangrijk instrument, maar volstaan niet. Ze kunnen immers ook aanleiding geven naar het opzoeken “van de uitersten” welke niet altijd kwalitatief zijn. Kadrering binnen een visie, ondersteund door voorbeeldprojecten, en installatie van een kwaliteitskamer geven deze voorschriften een context.

² In het kader van een stadsvernieuwingsproject werden in Ledeberg door SoGent een aantal verkrotte (hoek) panden op, om te vervangen door eengezinswoningen met tuin en terras, soms in combinatie met een klein stukje kwalitatief publiek domein. Meer info: <https://sogent.be/projecten/ledebergse-hoekwoningenvv>

³ Door in te zetten op verschillende pijlers werd de buurt geconverteerd van een achtergestelde te mijden buurt met veel leegstand en criminaliteit tot een levendige buurt. De reconversie werd gerealiseerd door in te zetten op een beleid rond prostitutie, leegstand, gebaseerd op 4 krachtlijnen. De methodiek is incrementeel en vertrok van een visie vertrekkende van structurerende assen en jaarlijkse actieplannen. Het stadsdeel werd aantrekkelijker gemaakt door investeringen in het openbaar domein, woonbeleidsinstrumenten op maat in te zetten in deze wijk en de opwaardering van het stadmagazijn als ontmoetingsplek en centrum voor buurt initiatieven. Meer info: https://www.antwerpen.be/docs/Stad/Stadsvernieuwing/Schipperskwartier/Brochure_Het_Schipperskwartier_in_cijfers_2008.pdf

De stad kan in haar eigen projecten een voorbeeldfunctie opnemen en hieraan gelinkt een impuls geven aan de publieke ruimte. Voorbeelden van een mogelijke impact werden uitgewerkt in case 1 en case 2 die de twee type bouwblokken binnen de zone typeren.

De diepe bouwblokken binnen deze zone vragen om de ontwikkeling van individuele masterplannen op schaal van het bouwblok. Een opgave waarvoor de stad het voortouw kan opnemen om de verschillende bouwopgaven op elkaar af te stemmen.

5.4 ZONE C: REORGANISATIE VAN BOUWRECHTEN VOOR KWALITATIEVE BOUWBLOKKEN

Binnen bestaande bouwblokken met nog openstaande ontwikkelingspotenties dient maximaal ingezet te worden op perceel overschrijdende samenwerkingen om de kwaliteit te optimaliseren.

Een ontwikkelingsvisie en het vastleggen van reële projectzones dient opgemaakt te worden door de lokale overheid. Het managen van de opportuniteiten is noodzakelijk. De stad kan hier proactief de evoluties monitoren, opportuniteiten creëren en actoren samenbrengen om perceel overschrijdende ontwikkelingen te faciliteren vanuit een sterke regierol. Dit is een continu proces en zal periodiek bijgestuurd dienen te worden.

Bijkomende bouwrechten, flexibel in te zetten in specifieke bouwzones zal deze dynamiek een boost kunnen geven, maar is binnen de huidige juridische context moeilijk te realiseren. Kennisopbouw in juridische context, marktmechanismen en onderhandeling skills zijn hierin cruciaal.

6 SPEERPUNTEN

6.1 PROJECTMATIGE AANPAK: OP KORTE TERMIJN PLANNEN VOOR EEN LANGE TERMIJN

Uit onderzoek, extern aan deze opdracht, blijkt dat de rol van de opdrachtgever de belangrijkste oorzaak is van het succes of falen van een real estate project.

De (lokale) overheid dient in die zin haar rol op te nemen in de reconversieprojecten aan het kustfront. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de strategische en pilootprojecten om verandering op het terrein te markeren en een voorbeeld te zijn voor hoe het anders kan.

Naast de bijzondere opgaven die om bijzondere maatregelen vragen, dient de (lokale) overheid een ‘voet tussen de deur te krijgen’ bij alle andere (her)ontwikkelingen, nog voor de omgevingsvergunning(en) op de tafel van de verantwoordelijke diensten belanden.

- De opgave voor de stad start bij de dienstverlening aan het stedenbouwkundig loket en het inzetten van een aantal concrete tools.:
- De verplichting om bij vergunning, voor het ingediende project een visie op te maken die de relatie van het betreffende project tot de omringende percelen, het bouwblok en indien van toepassing in relatie met het aangrenzend stedelijk weefsel en openbaar domein in kaart brengt
 - Het actief uitdragen van de gemeenschappelijke visie op de betreffende zones, welke gedragen wordt door de administraties en de politiek
 - Strategische grondposities van de (lokale) overheid inzetten als hefboom.

Met deze aanpak ontstaat een noodzaak – en op termijn ook een cultuur van overleg voor een omgeving in transitie. Waarbij het overleg dient te kaderen binnen een duidelijke visie op het gebied en dwingende maatregelen worden afgedwongen, maar ook ruimte voor onderhandeling voorzien wordt.

De finale afspraken met de betrokkenen worden vastgelegd in een convenant.

De nodige kennis, instrumenten en organen dienen ingezet te worden om draagvalk te vinden, het juridisch kader vast te leggen, financieel evenwicht na te streven en kwaliteit te borgen.

6.2 GRONDPOSITIES

Om als (lokale) overheid te wegen op een reconversie is het eenvoudiger indien men over strategische grondposities beschikt, enerzijds om een onderhandelingsposities te creëren, anderzijds om aan de hand van voorbeeldprojecten en gerichte ingrepen de levendigheid van een projectzone te leiden.

Grondposities betekent niet noodzakelijk een naakte eigendom. Zij kunnen op verschillende manieren bekomen worden, nl. actief aankoopbeleid van strategische percelen, onteigenen en uitoefenen van een voorkooprecht, afspraken met huidige eigenaren voor vermarkten, herbestemming van gebouwen, inzetten van eigen gronden.

6.3 FINANCIERING VAN TRANSITIES

In moeilijk te herontwikkelen gebieden zal een eerste initiatief van de (lokale) overheid noodzakelijk zijn. Deze kunnen gaan van de opmaak van een studie (masterplan/mobiliteit/...) over de (her)aanleg van openbaar domein tot het verwerven van strategische grondposities/projectgronden. Deze ingrepen zullen een zekere (voor)investering van de (lokale) overheid vragen.

Middelen voor deze voorinvestering dienen voorhanden te zijn of gezocht te worden, door onder andere: eigen middelen, verkoop van eigen projectgroepen, publiek private samenwerkingen, rollend (publiek) fonds, stedenbouwkundige lasten, bankfinancieringen, onderzoek premies en kustbrede initiatieven, kosten van het ‘niets doen’... en meer.

Let op, niet alle in te brengen middelen zullen vrijblijvend of renteloos zijn, denk aan private investeerders en banken. De reconversie van een projectzone vraagt een projectmatige aanpak en opmaak van bijhorend ‘financieel businessplan’ door de (lokale) overheid. De maatschappelijke meerwaarde zal steeds af te wegen zijn tegenover een financiële meerwaarde.

6.4 AUTONOOM OVERHEIDSBEDRIJF

Elk projectzone is uniek zonder meer en in Blankenberge samengesteld uit bouwblokken met individuele kavels en daarbinnen nog eens verschillende eigenaars per kavel. Deze uniciteit als basisconditie zal precies de aanzet zijn tot een puntsgewijze transformatie gespreid in de tijd.

Anderzijds zullen qua instrumentarium, methodiek en kennisopbouw gelijkaardige tools en methodieken ontstaan die mee de aanpak in Blankenberge kunnen verfijnen.

De kennisopbouw, het beheer van fondsen, het projectmanagement en het groeperen van projecten kan geoptimaliseerd worden in een autonoom overheidsbedrijf, in eerste instantie als een lokaal initiatief en mogelijks op termijn ook bovenlokaal

3. ACTIES

In deze nota wordt een strategie uitgestippeld waarmee de ambities, verwoord in de studie, kunnen worden omgezet in acties die de stad Blankenberge kan hanteren om haar toekomstig beleid in het kustfront te implementeren. De strategie wordt opgedeeld in twee soorten acties: 1) de opmaak van een RUP ter vervanging van het BPA met een bijhorende verordening, 2) acties nodig om visie-elementen die niet in het RUP kunnen worden opgenomen te verwezenlijken.

1 ELEMENTEN UIT DE VISIE DIE BEST WORDEN MEEGENOMEN IN DE OPMAAK VAN HET RUP EN DE BIJHORENDE VERORDENING

Het bestaand BPA moet worden vervangen om een uitwerking van de visie mogelijk te maken. Om het BPA en de bijhorende voorschriften aan te passen is de opmaak van een RUP noodzakelijk.

We adviseren om een 'RUP-light' op te stellen, en dit aan te vullen met een verordening. Een traditionele RUP-procedure kent immers een lang opmaakproces. Bovendien kan deze enkel worden aangepast door de opmaak van een nieuw RUP, die door hetzelfde opmaakproces moet. Dit maakt een RUP een weinig flexibel instrument.

In een RUP 'light-versie' worden enkel de noodzakelijke bestemmingsvoorschriften opgenomen (cfr. gewestplan) en een aantal zeer gebiedspecifieke voorschriften (bv. hoogtepunten). Algemene inrichtingsvoorschriften die de ruimtelijke kwaliteit moeten bewaken, worden opgenomen in een verordening die evenwel wordt gekoppeld aan het RUP. Het voordeel hiervan is dat de aanpassing van een verordening minder omslachtig is, waardoor er flexibeler kan worden ingespeeld op wijzigende omstandigheden. Deze techniek kan vandaag worden toegepast omdat ook een verordening sinds kort onderhevig is aan een openbaar onderzoek. Door het samenspel van RUP en verordening komt de inspraak van de burger niet in het gedrang, maar kan de stad Blankenberge wel vlotter inspelen op trends en realiteiten in de bouw- en ontwikkelingsmarkt.

Aandachtspunt/suggestie voor de provincie: het lijkt interessant om een 'modelverordening' op te maken voor de kustgemeenten. Het eerdere onderzoek voor Westende-Bad en nu in Blankenberge brengen een aantal gelijkaardige problematieken voor de ontwikkeling in en net achter het kustfront aan het licht. In beide onderzoeken kan door de opmaak van een RUP met een verordening een antwoord bieden. Het lijkt in die zin aannemelijk dat er nog

kustgemeenten zijn met een gelijkaardige problematiek. In plaats van elke gemeente op zich de oefening naar de opmaak van een verordening te laten doen, zou de provincie kunnen ondersteunen door een 'basis- of modelverordening' op te maken die door de verschillende gemeenten kan worden gehanteerd. Zij zullen nog steeds elk individueel hun RUP moeten opmaken.

RUP: Het programma in het kustfront wordt meegenomen in de zonering en de bestemmingsvoorschriften van het RUP. De stedelijke bouwprojecten worden opgenomen als strategische zones binnen dat RUP. Voor deze stadsprojecten wordt de opmaak van een inrichtingsnota opgelegd om de visie op het bouwblok én de relatie met het publiek domein te verduidelijken. (zie typevoorschriften gewestelijke RUP's). De hoogteaccenten vormen bakens die worden aangeduid in het RUP als uitzonderingen op de reguliere bouwhoogten.

Het kan goed zijn om ook een voorkooprecht op te nemen. Dit kan de stad helpen om meer vat te krijgen op de vastgoedmarkt en toelaten om strategische sites op te kopen. Het voorkooprecht kan desgewenst ook worden ingeschreven voor het Vlaams gewest, de provincie, intercommunales en de instellingen die ressorteren onder het Vlaams Gewest, de provincie, de gemeenten alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen. Het is dus mogelijk om ook een voorkooprecht in te schrijven voor een stadsontwikkelingsbedrijf dat de ambities van de stad actief kan waarmaken.

Het uitvoeren van een voorkooprecht veronderstelt uiteraard dat er middelen zijn bij de stad en/of het stadsontwikkelingsbedrijf. Een manier om als stad meer middelen te hebben voor het realiseren van de nodige voorzieningen, kan bestaan uit het invoeren van stedenbouwkundige lasten. (zie verder bij verordening)

VERORDENING: Binnen de verordening kunnen een aantal zaken worden opgenomen, we denk o.a. aan het profiel van de bebouwing aan het kustfront: waarin de aandacht wordt gevestigd op de alzijdigheid van de bebouwing en waarin voorschriften worden geformuleerd om alle gevels als 'voorgevels' te realiseren. Maar ook aan Kaders voor ruimtelijke kwaliteit met voorschriften voor o.a. de inrichting van de plint, woontypologieën, zongeoriënteerd bouwen, inpandige terrassen, het vermijden van blinde gevels, aansluiting zoeken bij de burens ... etc. Net als deze kunnen ook elementen zoals de Bouwhoogte, Typologie Waterresiliënt bouwen en aanbevelingen rond Erfgoed mee worden opgenomen. Zoals reeds aangehaald kunnen ook stedenbouwkundige lasten mee worden opgenomen in deze of in een afzonderlijke verordening.

2 ACTIES NODIG OM VISIE ELEMENTEN UIT HET MASTERPLAN DIE NIET IN HET RUP KUNNEN WORDEN OPGENOMEN TE VERWEZENLIJKEN

VALORISEREN VAN ASSEN EN KWALITATIEVE PUBLIEKE RUIMTE:

Door het ontwikkelen van een 'huisstijl' voor het openbaar domein kan een weloverwogen vormgeving worden uitgewerkt die de samenhang van de open ruimte ten goed komt en ad-hoc invullingen voorkomt die de verrommeling van de publieke ruimte in de hand werken. In een 'Integraal Plan Openbaar Domein' (Kortweg IPOD) wordt de huisstijl vastgelegd voor de inrichting van het publiek domein, zowel naar dimensies, materialisatie als meubilair, maar ook groen-elementen en meer.

1. Heldere huisstijl/beeldtaal

Een heldere, eenvormige aanleg en beeldtaal (materialisatie, meubilair, groenaanleg) van de assen zal er voor zorgen dat deze meer structurerend gaan werken. Bij de aanleg van de assen wordt expliciet aandacht geschonken aan de zichten naar het kustfront. Door deze assen een duidelijk andere aanleg te geven dan het omliggende fijnmazige netwerk verhoogt de leesbaarheid van het openbaar domein.

2. Een promenade rond de jachthaven, drie stadspaleinen en een publieke strip met elk hun een eigen identiteit

De ontwikkeling van een IPOD zorgt voor een heldere en uniforme beeldtaal, maar belet niet om nuances in het openbaar domein te implementeren. De visie uit het IPOD wordt gebruik als basis, maar laat verbijzonderingen van de promenade, de drie stadspaleinen en de publieke strip toe zodat deze hun eigen identiteit kunnen benadrukken.

3. IPOD geeft uitvoering aan circulatie- en parkeerplan

Het IPOD wil het openbaar domein aangenamer maken, maar heeft ook als doelstelling om de leesbaarheid van het openbaar domein te vergroten. De aanleg van het openbaar domein moet het gewenst gebruik afdwingen alsof het een evidentie is. Het is daarom belangrijk om eerst een goede visie uit te werken op het gewenst gebruik voor de kern in zijn geheel: - welk verkeersregime willen we in welke straten?, - Waar kunnen er fiets- of wandelstraten komen?; - Waar komt er beter eenrichtingsverkeer? - En welk parkeerregime willen we in welke straten? ... Het lijkt daarom best om eerst een circulatie- en parkeerplan te ontwikkelen, vooraleer werk te maken van een IPOD.

PARKEERBELEID

Binnen het parkeerbeleid kunnen een aantal elementen worden uitgewerkt waaronder: een parkeerplan, een parkeerreglement en een parkeerverordening.

1. Bewust parkeerbeleid zorgt voor een meer kwalitatief openbaar domein

Auto's uit het straatbeeld halen, zorgt voor een meer kwalitatief openbaar domein. Het zoeken naar parkeerplaatsen zorgt ook voor veel 'onnodige' mobiliteitsbewegingen die het verblijfskarakter van de publieke ruimte in deze badstad niet ten goede komen. Het bewust invoeren van een parkeerbeleid met randparkings, bewonersparkeren, verschillende parkeerzones met betalend parkeren, ... en meer, zal een grote impact hebben op het gebruik en de kwaliteit van het openbaar domein.

2. Koppel circulatie- en parkeerplan

Met het parkeerplan en bijhorend reglement kunnen verschillende parkeerzones en parkeerregimes worden ingevoerd. Deze parkeersonering wordt best gekoppeld aan de gewenste mobiliteit voor het gebied (voetgangerszones, autoluwe zones, zones met beperkte toegang voor gemotoriseerd verkeer, ...) Daarom worden de opmaak van het parkeer- en circulatieplan idealiter gekoppeld. Het circulatie- en parkeerplan verfijnen het huidige mobiliteitsplan van de stad Blankenberge. Het circulatieplan maakt duidelijk hoe de doorstroming in een bepaald gebied gebeurt (twee- of eenrichtingsverkeer, fietsstraten, wandelpromenades, trage verbindingen, ...). Het parkeerplan bepaalt het parkeerregime en de parkeerplaatsen in verschillende zones.

3. Gefaseerd invoeren parkeerzones

Het voorzien van parkeerzones aan de rand van de kern. Als compensatie van het parkeren in de kern en het voorzien van een goede verbinding over de vaargeul van de jachthaven naar het kustfront.

4. Voorkom bijkomende nood aan parkeerplaatsen door opmaak van een parkeerverordening

Blankenberge heeft een 'Stedenbouwkundige verordening V01 betreffende het parkeren en stallen van voertuigen op privaat domein'. Deze verordening bepaalt of een particulier al dan niet een parkeerplaats mag realiseren. Deze verordening legt in de zones waar er parkeergarages mogen komen echter geen normering voor het parkeren vast. Bij de bouw van nieuwe woongelegenheden wordt best zo'n parkeernorm opgelegd om inname van het openbaar domein te voorkomen. Een mooi voorbeeld is de verordening van Mortsel.

Naast een kwantitatieve norm bevat de verordening ook kwalitatieve voorschriften die de inrichting van parkeerplaatsen regelen. Deze voorschriften moeten ook toekomstbestendig zijn en een zekere flexibiliteit toelaten, aangezien mobiliteit in de nabije toekomst nog voor veel veranderingen kan staan.

KADERS VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Binnen het kader voor ruimtelijke kwaliteit kan een kwaliteitskamer worden opgericht. Bewaken van kwaliteit door het opleggen van voorschriften (RUP en verordening) is zeer moeilijk. Het verordenend kader zorgt voor een basiskwaliteit. Maar kan geen ruimtelijke of architecturale kwaliteit afdwingen. Voor de meer strategische of cruciale projecten kan een kwaliteitskamer hier wel een antwoord op bieden. Dit wordt al toegepast in heel wat steden in Vlaanderen (Gent, Brugge, Ieper, ...) Ook de ruimtelijke kwaliteit in Blankenberge kan baat hebben bij een kwaliteitskamer, maar dit geldt evengoed voor de andere kuststeden.

Aandachtspunt / suggestie voor de provincie: De problematiek van kwaliteit in de architectuur van het kustfront is een terugkomende opgave voor alle kustgemeenten. Niet alle kustgemeenten hebben echter voldoende draagkracht om zelf een kwaliteitskamer op te richten. Het kan daarom interessant zijn om een intergemeentelijke kwaliteitskamer op te richten voor de kustgemeenten samen. Deze kan worden vormgegeven naar analogie met de kwaliteitskamers van de intercommunales.

Zo een kwaliteitskamer bestaat idealiter uit experts die vertrouwd zijn met de kustproblematiek. Dit kan door eerdere ervaringen en/of door expertise op te bouwen door te zetelen in deze kwaliteitskamer en diverse projecten in de kustgemeentes te behandelen. Het zou in die zin een 'subkamer' of uitbreiding van de bestaande kwaliteitskamer WINVORM kunnen zijn die expertise opbouwt om opgaven in het kustfront te ondersteunen.

4. AANBEVELINGEN VOOR EEN STEDELIJKE STRATEGIE

De regels voor een stedelijke strategie omvatten de richtlijnen voor toekomstige (ver)bouwopgaven, dit zowel voor renovatie als (her)ontwikkelingen. Het product dat ontstaat is nog geen RUP, maar dient als een synthese om de overgang te kunnen maken tussen het oude - en nieuw op te stellen instrumentarium.

De ‘aanbevelingen voor een stedelijke strategie’ zijn opgedeeld in vier delen. In het eerste deel wordt het algemeen kader beschreven. In een tweede deel wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit gedetailleerd op drie niveaus (kustfront, stedelijke zone en bouwblok). Elke schaal omschrijft een verfijning of een afwijking ten opzichte van de bovenliggende schaal. In het derde deel worden voorbeelden beschreven over hoe en welke bouwrechten aangepast kunnen worden bij een kavel overschrijdende samenwerking. In het vierde en tevens laatste deel worden twee strategische locaties voor stadsontwikkeling omschreven, hier mag wat meer, met het doel om de opwaardering van de omliggende publieke ruimte aan te zwengelen en gebouwen met een hoge architecturale ambitie te ontwikkelen.

De ‘aanbevelingen voor een stedelijke strategie’ worden opgedeeld in vier delen ze worden overzichtelijk weergegeven op pagina 80 van deze bundel. We onderscheiden van onder naar boven:

1. algemeen kader

2. kwaliteit borgen:

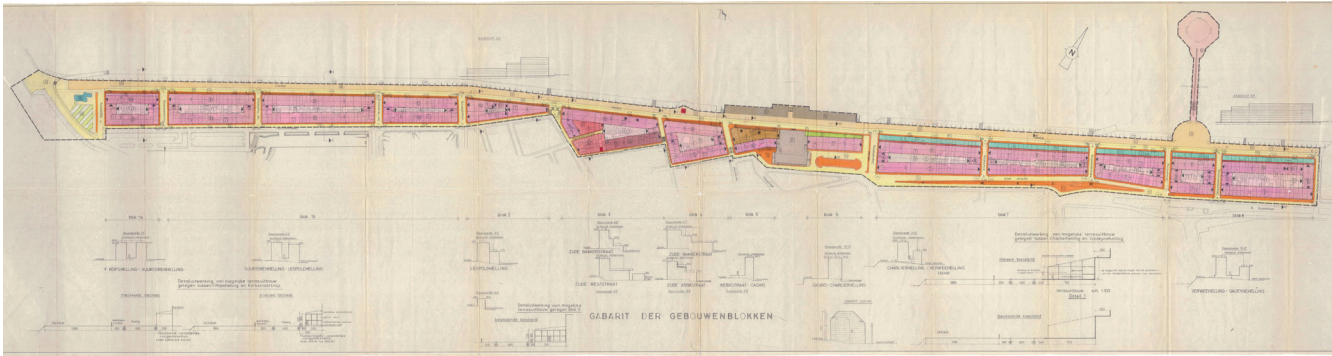
de gewenste ruimtelijke kwaliteit gedetailleerd op drie niveaus nl. kustfront, stedelijke zone, en bouwblok

3. bouwkansen in een kavel overschrijdend samenwerkingsverband:

hoe en welke bouwrechten kunnen aangepast worden

4. twee strategische locaties voor stadsontwikkeling omschreven:

hier mag wat meer, met het doel om de opwaardering van de omliggende publieke ruimte aan te zwengelen en gebouwen met een hoge architecturale ambitie te ontwikkelen.



Bestaand BPA - kustfront

1. ALGEMEEN KADER

De voorschriften hierin opgenomen worden beschouwd als hoofdlijnen, ze vormen een algemeen kader voor de ontwikkeling van het kustfront. In de aanzet die als voorbereiding kan dienen voor de opmaak van een ‘RUP-light’ worden alvast enkele zaken opgenomen die van belang zijn om de visie te verankeren: de bestemming, de bouwhoogte, voorschrift inrichtingsnota, voorschrift voorkooprecht, ...

(a). (hoofd)bestemming vastleggen .

- Er wordt een bestemming vastgelegd per bouwblok.
- zie kaart + legende!

(b). bouwhoogte bepalen

- De bestaande bouwhoogten worden als maximum toegelaten bouwhoogten verankerd.
- Twee specifieke stadsprojecten vormen daar een uitzonderingen op
- Binnen enkele samenwerkingsverbanden kunnen bouwrechten worden aangepast, mits specifieke randvoorwaarden.
- zie snede + legende!

(c). Een inrichtingsnota opvragen bij (her)ontwikkeling

- Bij herontwikkeling van een kavel wordt een visie op het bouwblok gevraagd.
- Visualisatie tonen hoe de architectuur zich toont vanuit verschillende zichtpunten.
- Zo wordt ook een visie gevraagd over hoe het gebouw aansluiting vindt op het publiek domein
- De inrichtingsnota ontstaat in overleg met de stad en wordt voorgelegd aan een kwaliteitskamer

(d). Voorkooprecht toepassen op kustfront

- Algemeen voorkooprecht uitoefenen op het kustfront en zone D.
- Met als doel om op een actieve manier strategische grondposities te verwerven.

2. KWALITEIT BORGEN

Naast een algemeen kader worden een aantal ruimtelijke kwaliteiten benoemd en waar mogelijk vastgelegd. De aanbevelingen opgenomen in dit deel vormen een aanzet van wat kan opgenomen worden in een verordening als complement van een RUP. Deze ruimtelijke kwaliteiten worden benoemd op drie schaalniveaus:

1. Op schaal van het kustfront (meta-niveau)
2. Op de schaal van drie afgebakende zones; A,B,C
3. Specificaties en afwijkingen op schaal van het bouwblok

2.1 RICHTLIJNEN OP SCHAAL VAN HET KUSTFRONT (META-NIVEAU)

(a) Kavel overschrijdende samenwerking aanmoedigen en faciliteren

- gedeelde winsten realiseren door samenwerking over de kavelgrenzen heen
- de stad als facilitator van gesprek tussen eigenaars/ontwikkelaars op naburige kavels.
- stimuleren om collectieve functies te realiseren (bv. clusteren parkeren, afval, ...)

(b) Een voorkant maken aan de stadskant door bouwontwikkelingen tweezijdig te oriënteren

- bebouwing (in tweede bouwlijn) toegankelijk maken vanuit de stadskant
- dode functies (berging, parking) wegtrekken van de straat
- ruimte maken voor grondgebonden wonen over één of meerdere verdiepingen
- ruime lobby's ontwikkelen in relatie met het publiek domein

(c) Verbreding van het woonaanbod en bewaking van de woonkwaliteit

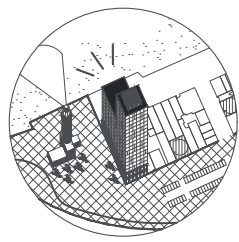
- verschillende type woningen ontwikkelen om het aanbod te verbreden
- minimum oppervlak van een woonunit vastleggen (en differentiëren)
- voor elke unit een dubbele oriëntatie ontwikkelen
- afstand regels bepalen om woonkwaliteit te verhogen en inkijk te reduceren

(d) Zuidgerichte oriëntatie gebruiken in functie van leef- en beeldkwaliteit

- zuidzijde waar mogelijk benutten om kwalitatieve terrassen te realiseren
- daken inrichten als dakterrassen
- appartementen voorzien van een dubbele oriëntatie
- de gevels aan de stadszijde als volwaardige gevels uitwerken

4. SPECIFIEKE PROJECTEN IN HET KUSTFRONT

- Voorwaarden voor hoogtacentren**
1. strategische locaties voor stadsontwikkeling met invloed op het publieke domein
 2. in functie van de leesbaarheid en de identiteit van de stad
 3. verbinding tussen kust en stad; projecten met minimum een tweezijdige oriëntatie en een publiek doorwaadbare skkel tussen stad en dijk.
 4. hoogbouw met geveels rondom rond, met zichten op de zee, het polderlandschap, en in de lengterichting van de dijk.



project I. hoogtacentr op de hoek van de Franchommeleem en F. Rophelling als markerung van het eindpunt aan de dijk, bestemming op het traject rond de jachthaven, en markant gebouw zichtbaar vanuit het breed strand parallel aan de Blankenbierse sternweg.

- (a) de Stad als sterk betrokken partner in de projectdefinitie en de uitvoering van het project
 - > bij architectuurwedstrijd als voorwaarde opleggen voor ontwikkeling, waarbij de architecturale kwaliteit en de integratie in de publieke ruimte een belangrijk criterium vormt voor de gunning aan het ontwerpteam. Met een jury die evenwichtig is samengesteld met vertegenwoordigers van de bewoners, de stad, de provincie en het departement omgeeft als betrokken partijen.
 - > het betrekken van een kwaliteitskamer als onafhankelijk adviseur en aanspreekpunt doorheen het proces (zie een projectleider van de stad)
 - > de stad als programmameerder voor de functies in de plint
 - > inrichtingsnota / ambteverklaring voor de ontwikkeling van het publiek domein
- (b) bouwhoogte aanpassen naar hoogbouw met 18 verdiepingen als uitzondering in het kustfront
 - > volume evalueren vanuit verschillende richtingen
 - > het gelijkvloers als dubbel hoge plint in relatie met het publiek domein (2 van de 18 bouwlagen)
- (c) extra bouwechten koppelen aan een stedenbouwkundige laten
 - > meerwaarden die geproject worden derde kanten om bij te dragen aan ontwikkeling en de uitvoering van het publiek domein
 - > functionele ruimte maken voor het ontwikkelen van een bijzonder solidi met een publieke, commerciële en collectieve functies die bijdragen aan de beleving en de dynamiek op het nieuw te ontwikkelen publiek domein. Ruime lobby's als toegangen voor de bewoners
 - > expliciet ruimte maken voor de fiets en ruimte voor deelbaarheid op een plek waar de wegen slechts te goed is.
- (d) volumetrie en beeldwaarde als belangrijk aandachtspunt
 - > de 18 bouwlagen en de bijhorende footprints bepalen de enveloppe
 - > de enveloppe wordt voor 90% bereid die om kanalen te maken voor een bijzondere volumetrie
 - > De manier waarop terrassen worden geïntegreerd vormt een belangrijk deel van de volumetrie. Er wordt gestreeft naar inpassende terrassen (besluit tegen weer en wind).
 - > Door duurzame materialen te gebruiken wordt een robuust en onderhoudsvriendelijk gebouw gerealiseerd.
 - > De verticale geleiding van het gebouw doet de inzet van het gebouw als hoogtacentr al eer aan.
- (e) mede-eigendom
 - > gebouwen zijn onderhevig aan de tand des tijds, veranderende demografie, nieuwe woonwensen, ... en meer. De vorm van de eigendom en de manier waarop het gebouw beheerd kan worden vormt een belangrijk aandachtspunt en te evalueren op het moment dat dergelijke projecten worden opgestart.
 - > we willen de situatie uit het verleden niet herhalen waarbij één of enkele eigenaars een project volledig kan doen blokkeren.



project II. hoogtacentr realiseren op de site van het voormalige casino met een stedelijke plint die bemiddelt tussen de hoger gelegen dijk en het lager gelegen stadsveld op de ontwikkeling van open ruimte aan te zwengelen

- (a) de Stad als sterk betrokken partner in de projectdefinitie en de uitvoering van het project
 - > bij architectuurwedstrijd als voorwaarde opleggen voor ontwikkeling, waarbij de architecturale kwaliteit en de integratie in de publieke ruimte een belangrijk criterium vormt voor de gunning aan het ontwerpteam. Er team staan in voor de ontwikkeling van een kwaliteitskamer als onafhankelijk adviseur en aanspreekpunt doorheen het proces (zie een projectleider van de stad)
 - > de stad als programmameerder voor de functies in de plint
 - > inrichtingsnota / ambteverklaring voor de ontwikkeling van het publiek domein
- (b) bouwhoogte aanpassen naar hoogbouw met 18 verdiepingen als uitzondering in het kustfront
 - > volume evalueren vanuit verschillende richtingen
 - > de plint als hoge ruimte en kleine verbinding tussen stad en dijk in relatie met het publiek domein
- (c) extra bouwechten koppelen aan een stedenbouwkundige laten
 - > meerwaarden die geproject worden derde kanten om bij te dragen aan de ontwikkeling en de uitvoering van een nieuw publieke groenruimte in het hart van de stad.
- (d) de plint ontwikkelen als een publieke stadsteyer en verbinding tussen het stadsterrain en de zeezijde
 - > Ruimte maken voor een aantal publieke functies waaronder: het gereedschap casino, een stadskantoor, onderdelen van de reddingsdienst en andere functies die bijdragen aan de beleving en de dynamiek op het nieuw te ontwikkelen publiek domein.
 - > Ruime lobby's die verbinden tussen hoger en lager gelegen publieke ruimte door middel van trappen en liften.
- (e) opmaak masterplan waarin het nieuwe stadsteyer met stadplein wordt afgestemd op de visie over Ring Beach
 - > in overleg met MDK.
 - > breed toegankelijk publiek strand met brede trappen en kleinschalige meubelen in relatie met het gebruik van het strand
 - > toegankelijkheid vanaf de dijk voor reddingsdiensten
- (f) het voorzien van een tijdelijk onderkomen voor de speelruimte
 - > de functie van de speelruimte dient tijdelijk op een andere plek naar onderkomen te vinden, binnen de stad en bij voorkeur in de buurt van de dijk.
 - > een tijdelijk onderkomen van de casino in de woartoren lijkt een bestende optie, andere plekken dienen evenwel onderzocht te worden.
- (g) volumetrie en beeldwaarde als belangrijk aandachtspunt
 - > het te ontwerpen gebouw past zich in in de bouwdepte van de aansluitende percelen, de hoogte wordt bepaald op 18 bouwlagen! De basis schijnt zich op de manier in in de bestaande bouwdepte van het kustfront.
 - > boven deze bouwdepte wordt maximaal 60% beset.
 - > De manier waarop terrassen worden geïntegreerd vormt een belangrijk deel van de volumetrie. Er wordt gestreeft naar inpassende terrassen (besluit tegen weer en wind).
 - > Door duurzame materialen te gebruiken wordt een robuust en onderhoudsvriendelijk gebouw gerealiseerd.
 - > De verticale geleiding van het gebouw doet de inzet van het gebouw als hoogtacentr al eer aan.
- (h) mede-eigendom
 - > gebouwen zijn onderhevig aan de tand des tijds, veranderende demografie, nieuwe woonwensen, ... en meer. De vorm van de eigendom en de manier waarop het gebouw beheerd kan worden vormt een belangrijk aandachtspunt en te evalueren op het moment dat dergelijke projecten worden opgestart.
 - > we willen de situatie uit het verleden niet herhalen waarbij één of enkele eigenaars een project volledig kan doen blokkeren.

3. BOUWKANSSEN IN KAVEL OVERSCHRIJDEND SAMENWERKINGSVERBAND

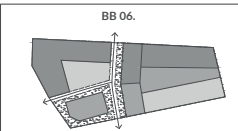
1. bouwblok BB 06, als voorbeeld voor visievorming op bouwblokniveau
2. bouwblok BB 09, en BB 11, als voorbeeld voor de herorganisatie van bouwechten



figuur 2: maximum bouwhoogte

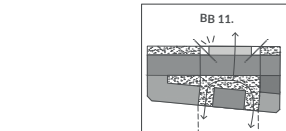
bouwblok BB 06, als voorbeeld voor visievorming op bouwblokniveau

- (a) masterplan opmaken door de stad (18 van bouwechten, in relatie met zone D)
- (b) inrichtingsnota laten opmaken in overleg met de stad om een visie op bouwblok niveau te ontwikkelen in relatie met zone D (stadoverheid)
- (c) kansen onderzoeken voor verhandelbare ontwikkelingsrechten tussen zone B en D
 - > overleg tussen eigenaar, stadsontwikkelingsbedrijf en de stad
- (d) het ontwikkelen van kleine percelen in samenwerkingverband kan kansen en het bouwblok op te de delen en te herontwikkelen in functie van een levendige voorstad richting de stadkant.
 - > kleine percelen samen ontwikkelen
 - > herorganisatie van de bouwechten bouwdepte, oriëntatie, bouwhoogte, ... in functie van lokale doelen en opwaardering van de publieke ruimte
- (e) bouwechten verleggen in functie van aanpakking en opwaardering ongelijke omgeving en lichtval
 - > ruimte maken voor stadplein
 - > ontwikkelen van volwaardig geveels en zijdelingse zichten
 - > in functie van 'verlichter' lichtval

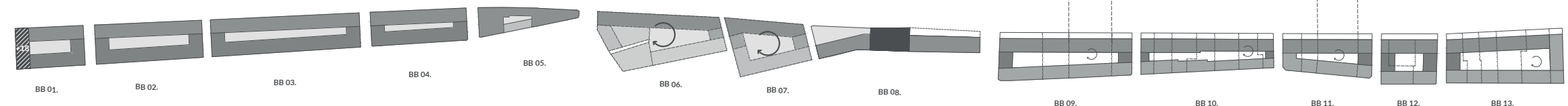


bouwblok BB 09, en BB 11, als voorbeeld voor de herorganisatie van bouwechten

- (a) herorganisatie van bouwechten door kavel overschrijdende samenwerking, met lokale doelen en kleinschalige bouwechten als uitgangspunt
 - > semi-publieke doelen realiseren
 - > herorganiseren van de bouwechten om dwars zichten te realiseren
 - > verschuiven van het bouwblok door de rechte bouwechten aan het kustfront te doorbreken
 - > De bebouwing staat aan op de nozijl van de naburige kavels die niet binnen de samenwerking doelen.
- (b) de Stad faciliteert een overleg en de gevraagde ruimtelijke meerwaarden en gedeelde winsten tussen de eigenaars te bespreken



- (c) 45 graden regel voortuinen
 - > bebouwing in de voortuinruimte is mogelijk
 - > het volume heeft een maximale bouwdepte van 3 bouwlagen
 - > de bebouwing trekt zich terug tot de aangrenzende bouwblokken volgens de 45 graden regel.
 - > het bouwvolume heeft dwarsliggende geveels en is verbonden aan het hoofdveld.
- (d) bouwdepte aan stadsteyer aanpassen naar maximum 12 bouwlagen
- (e) oriëntatie
 - > de stadsteyer wordt een volwaardig voortuurt



figuur 3: maximum bouwdepte (BPA)

2. KWALITEIT BORGEN

Nuair een algemeen kader worden een aantal ruimtelijke kwaliteiten benoemd en naar mogelijk vastgelegd. De aanduidingen opgenomen in dit deel vormen een aanzet om wat kan opgenomen worden in een verordening als complement van een RUP. Deze ruimtelijke kwaliteiten worden benoemd op drie schaalniveaus:

1. Op schaal van het kustfront (meta-niveau)
2. Op schaal van drie afgebakende zones A, B, C
3. Specificaties en afwijkingen op schaal van het bouwblok

RICHTLIJNEN OP NIVEAU VAN HET BOUWBLOKKEN	BB. 03-04			BB. 06-07					
	(a) Handel en horeca aanbod in de plint aan stadstuifde > handel- en horeca apparaat dat aansluit op het publieke programma van de jachthaven (b) Opmaak beeldkwaliteitsplan voor de inrichting van zuidgerichte terrassen > mogelijkheid om aangrenzende terrassen te vervagen > inrichting terrassen afstemmen op omringende publieke ruimte > beeldkwaliteitsplan uitwerken tot het volgende als voorwaarde voor de te gebruiken naam van het publiek domein, met o.a.: materiële keuze, meer, maximale diepte, maximale hoogte, tijdskilometer.			(a) masterplan op te maken per bouwblok door de stad > masterplan op schaal van een bouwblok > aandacht voor de publieke randen en de aansluiting op het gebiedsovernameprogramma op het publiek domein > De bouwvoorbereiding aan de brede van het publiek domein afstemmen op het aangrenzende stadswaarde > het gebied inbouwvoorbereiding van collectieve binnenruimten waartoe verschillende bouwvoorbereidingen niet kunnen aanbrengen (b) Vrije op bouwvoorbereiding (aandachtspunten) opgeven bij bouw (herontwikkelingen als antwoord op het masterplan) > inrichtingsplan als vertaalslag van de ontwikkeling in relatie met het bouwvoorbereiding > aandacht voor publieke meerwaarde en aansluiting op de omringende publieke ruimte > relatie van het gebouw met zone D opmaken onderaanvolgende de het masterplan. (c) Bouwvoorbereidingen en afstemmen op de omringende bebouwing en de positivering op eventuele waardevolle aspecten (richtlijn) > in verband met de stad op basis van een masterplan. (d) Bouwvoorbereiding koppelen aan stadsonderzoek in zone D > verhandelbare bouwvoorbereidingen tussen zone B en D als mogelijke prioriteit (verder te onderzoeken, kunstenaarsinterventies als mogelijke prioriteit) > strategische ontwikkelingsrichtingen benoemen in zone D > autonome stadsonderzoeksbureau inrichtingen als facilitator om de ontwikkeling van het stadst centrum aan te brengen en ruimte te maken in het kustfront					
RICHTLIJNEN OP NIVEAU VAN HET KUSTFRONT	ZONE A			ZONE B			ZONE C		
	(a) Behoud bestaande bouwvoorbereidingen als maximum toegelaten bouwvoorbereiding > 12 bouwvoorbereidingen in de bouwvoorbereiding > 4 bouwvoorbereidingen met hoogstegevoerbereiding tot 5 bouwvoorbereidingen in de bouwvoorbereiding om aan te sluiten op het omringende publiek domein (b) Hoofdbestemming in wonen met collectieve functies, handel en horeca in de plint > publieke functies zoals handel en horeca, in relatie met het omringende publiek domein > ruimte maken voor de functies en collectieve functies vervaant aan het wonen. (c) stimuleren renovatie op (her)ontwikkeling > handhaving en opbrengen bij vervang > vergaans van lasten (d) Richtlijnen voor een kwalitatieve renovatie > richtlijnen voor afwerken van terrassen, gevelmateriaal, verbindingen behouden tussen gesloten delen en gevelopeningen			(a) Behoud bestaande bouwvoorbereidingen als maximum toegelaten bouwvoorbereiding > 12 bouwvoorbereidingen in het kustfront > 8 bouwvoorbereidingen in de bouwvoorbereiding > publieke functies als voorwaarde voor de bouwvoorbereiding > voortuinen op de zuidzijde bouwvoorbereidingen (b) herontwikkeling van de bouwvoorbereidingen in functie van lokale dorstochten en kleinschalige buitenruimten als mogelijkheids > behoud bestaande bouwvoorbereidingen als maximum toegelaten bouwvoorbereiding, met uitzondering van een kantoorbouwvoorbereiding > samenwerking van de woon- en leefactiviteit te vergaans (c) onderbreken maken tussen bouwvoorbereiding met éénzijdige (I) en tweezijdige (II) kanten > type I: dubbele afbreking met dorstochten zuidzijde en noordzijde (publiek en privaat) > type II: samenwerking over landgevoerbereiding heen in functie van het realiseren van binnenruimten en de organisatie van collectieve diensten (parkeer, afval, ...) (d) De plint herontwikkeling door publieke functies zoals handel en horeca te verbinden met het omringende publiek domein en dorstochten te realiseren tussen zuidzijde en noordzijde > kansen maken om perken nog niet nog samen te nemen waardoor collectieve dorstochten tussen stad en dijk en een dubbele afbreking van gebouwen ontwikkeld kan worden. > binnenruimten als voorwaarde voor de bouwvoorbereiding > 'binnenruimten' te realiseren (e) Bouwvoorbereidingen in wonen en ruimte maken voor stadsterrassen en kleinschalige publieke ruimte in relatie met het aangrenzende stadswaarde > ruimte maken voor de stadsterrassen en de bebouwing op een voldoende (geïntegreerde) master lasten aansluiten > kwalitatieve aansluiting op het omringende publiek domein (f) onderbreken maken tussen bouwvoorbereiding met éénzijdige (I) en tweezijdige (II) kanten > type I: dubbele afbreking met dorstochten zuidzijde en noordzijde (publiek en privaat) > type II: samenwerking over landgevoerbereiding heen in functie van het realiseren van binnenruimten en de organisatie van collectieve diensten (parkeer, afval, ...)					
RICHTLIJNEN OP NIVEAU VAN HET KUSTFRONT (META-NIVEAU)	ZONE A			ZONE B			ZONE C		
	(a) Kavel overschrijdende samenwerking aanmoedigen en faciliteren > gedeelde vinsten realiseren door samenwerking over de kavelsgrenzen heen > de stad als facilitator van gesprek tussen eigenaars/ontwikkelaars op naburige kavels > stimuleren om collectieve functies te realiseren (bv. clusters parkeren, afval, ...) (b) Een voorwaart maken aan de stadsterrassen door bouwvoorbereidingen dubbelzijdig te organiseren > behoud van (breedte bouwvoorbereiding) logistiek maken vanuit de stadsterrassen > de stad als facilitator van gesprek tussen eigenaars/ontwikkelaars op naburige kavels > stimuleren om collectieve functies te realiseren (bv. clusters parkeren, afval, ...) (c) Verbinding van het woonaanbod en bewaking van de woonkwaliteit > verschillende type woningen ontwikkelen om het aanbod te verscheiden > kleine, knippen als dorstochten > minimum oppervlakte van een woonunit ontwikkelen (en differentiatie) > voor elke unit een dubbele oriëntatie ontwikkelen > afstand regels behouden om woonkwaliteit te verscheiden en in te nemen (d) Zuidgerichte oriëntatie gebruiken in functie van leef- en beeldkwaliteit > zuidzijde waar mogelijk benutten om kwalitatieve terrassen te realiseren > kleine, knippen als dorstochten > appartementen voorzien van een dubbele oriëntatie > de grek van de stadstuifde als voorwaarde grek uitwerken (e) Verbinding van het woonaanbod en bewaking van de woonkwaliteit > zuidzijde waar mogelijk benutten om kwalitatieve terrassen te realiseren > kleine, knippen als dorstochten > appartementen voorzien van een dubbele oriëntatie > de grek van de stadstuifde als voorwaarde grek uitwerken (f) Binnenruimte van bouwvoorbereiding openbaar door geen uitzondering uitzondering te te laten doen, maar ze te laten doen in het woonaanbod > ruimte maken voor de stadsterrassen (de bouwvoorbereiding) > kwaliteit vergaans door dubbele oriëntatie van units (g) Huidse grek kwalitatief afwerken > richtlijnen behouden voor kwalitatieve afbreking van woonunit en (her)ontwikkeling > architecturale beeldkwaliteit richting de stadsterrassen vergaans (h) diverse straten (hellings) netwerf inrichten met een uniform bestemming de aansluit op de stadsterrassen > verband tussen stadsterrassen en zuidzijde verscheiden (i) publieke dorstochten afstemmen op de 'binnenruimten' openbaar domein > bestuurlijke, sociale, gemeenschappelijke, ... (j) Dubbel hoge uikkel van het gebouw waardevoorbereiding ontwikkelen > aanbouwen bouwen met de eerste 2 verdiepingen om te aansluiten op de tweede verdiepingen > aansluiting op de tweede verdiepingen								
SCHAAL KUSTFRONT									

- (e) **Verrommeling van het straatbeeld tegengaan door geen overhangende terrassen toe te laten buiten de kavelgrenzen**
- vrijwaren van belangrijke doorzichten in het stadsweefsel
 - maximaal kansen geven aan de omliggende publieke ruimte
 - aandacht voor terrassen, de grootte en de beeldkwaliteit ervan
- (f) **Binnengebied van bouwblok opwaarderen door geen uitpan-dige vluchtrappen toe te laten, maar ze te integreren in het bouwvolume**
- ruimte maken voor zuidelijke terrassen (1e bouwlijn)
 - kwaliteit verhogen door dubbele oriëntatie van units
- (g) **Blinde gevel kwalitatief afwerken**
- richtlijnen bepalen voor kwalitatieve afwerking van renova-tie of (her)ontwikkeling
 - architecturale beeldkwaliteit richting de stadskant verhogen
- (h) **dwarse straten (hellingen) autovrij inrichten met een uni-forme bestrating die aansluit op de zeedijk**
- verbinding tussen stad en zeedijk versterken
- (i) **publieke doorgangen afstemmen op de 'huisstijl' openbaar domein**
- materialisatie, meubilair, groenaanleg, ...
- (j) **Dubbel hoge sokkel van het gebouw waterresiliënt ontwikkelen**
- aanpasbaar bouwen over de eerste 2 verdiepingen om te anticiperen op mogelijke aanpassingen ifv zeewering.

2.2 RICHTLIJNEN OP NIVEAU VAN ZONES

Zone A – jachthaven

- (a) **Behoud bestaande bouwrechten als maximum toegelaten bouwhoogte***
- 9+2 in 1e bouwlijn en 10 + 1 in 2e bouwlijn
 - maximaal 1 bouwlaag in ‘binnengebied’
- (b) **Hoofdbestemming wonen**
- herinrichting van de plint in relatie met het publiek domein
 - plint ontwikkelen i.f.v. wonen en collectieve functies voor het wonen erboven
- (c) **stimuleren renovatie ipv (her)ontwikkeling**
- handhaving en optreden bij verval
 - verlagen van lasten
- (d) **Richtlijnen voor een kwalitatieve renovatie**
- richtlijnen voor afwerken van terrassen, gevelmateriaal, ver-houding bepalen tussen gesloten delen en gevelopeningen

Zone B – kustfront thv het centrum

- (a) **Behoud bestaande bouwrechten als maximum toegelaten bouwhoogte***
- 12 bouwlagen in 1e bouwlijn
 - 4 bouwlagen met hoogteaccenten tot 5 bouwlagen in 2e bouwlijn om aan te sluiten op het stedelijk weefsel

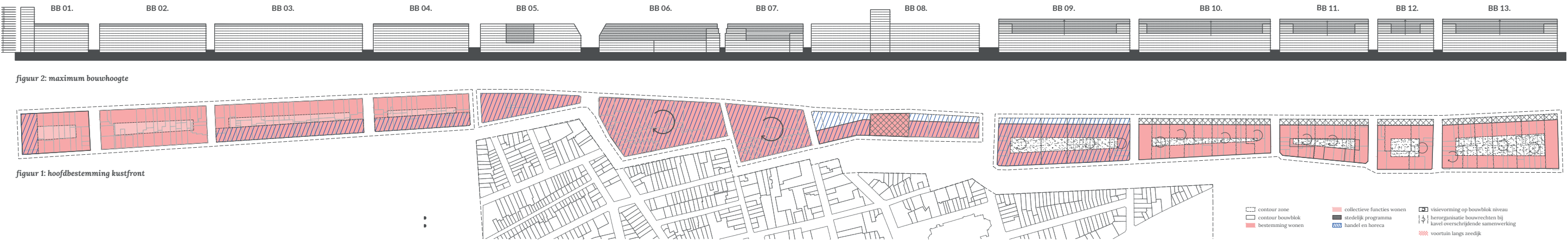
- (b) **Hoofdbestemming ifv wonen met collectieve functies, han-del en horeca in de plint**
- publieke functies zoals handel en horeca, in relatie met het omliggend publiek domein
 - ruimte maken voor de fiets en collectieve functies verwant aan het wonen.
- (c) **bebouwing stapsgewijs terugtrekken om ruimte te geven aan waardevolle assen en zichten te ontwikkelen vanuit aanpa-lende appartementen.**
- zuidgerichte terrassen benutten
 - daken inrichten als dakterrassen
- (d) **De plint herinrichten door publieke functies zoals handel en horeca te verbinden met het omliggende publiek domein en doorsteken te realiseren tussen zeedijk en stad**
- kansen maken om percelen rug aan rug samen te nemen waardoor collectieve doorsteken tussen stad en dijk en een dubbele adressering van gebouwen ontwikkeld kan worden.
 - op eenzijdige georiënteerde percelen kansen zoeken om in samenwerking met omliggende percelen kwalitatieve ‘bin-nengebieden’ te realiseren
- (e) **De bouwlijnen lokaal herzien om ruimte maken voor stad-strappen en kleinschalige publieke ruimte in relatie met het aangrenzend stadsweefsel**
- ruimte maken voor de stadstrappen en de bebouwing op een vloeiende (geïntegreerde) manier laten aansluiten
 - kwalitatieve aansluiting op het omliggende publieke domein
 - lichtinval vergroten

- (f) **onderscheid maken tussen bouwblokken met éénzijdige (I) en tweezijdige (II) kavels**
- type I: dubbele adressering met doorsteken tussen zeedijk en stad (publiek en privaat),
 - type II: samenwerking over kavelgrenzen heen in functie van het realiseren van binnengebieden en de organisatie van collectieve diensten (parkeren, afval, ...)

Zone C: A. Ruzettelaan

- (a) **Behoud bestaande bouwrechten als maximum toegelaten bouwhoogte***
- 12 bouwlagen in het kustfront
 - 8 bouwlagen aan stadszijde
 - binnengebied bouwvrij houden
 - 'voortuinen' op de zeedijk bouwvrij houden
- (b) **herorganisatie van de bouwrechten in functie van lokale doorsteken en kleinschalige buitenruimten als mogelijkheid**
- behoud bestaande bouwrechten als maximum toegelaten bouwhoogte, met uitzondering van een kaveloverschrijden-de samenwerking om de woon- en leefkwaliteit te verhogen

- (c) **Een kavel overschrijdende samenwerking biedt kansen voor een reorganisatie van bouwrechten**
- in het geval van een kavel overschrijdend samenwerkings-verband kan er afgeweken worden van de verordeningen
 - publieke doorsteken als voorwaarde
 - collectieve (buiten)ruimte als kans voor vergroening en het organiseren van collectieve functies



- kansen om de ‘voortuin’ op de zeedijk te ontwikkelen tot max. 3 bouwlagen, mits in acht nemen van een 45 graden regel tov de aanpalende kavels

(d) hoofdbestemming is wonen met kansen voor lokale handels- functies of openbare diensten in de sokkel

- kwalitatief en gevarieerd woonaanbod voor zowel 1e als 2e verblijvers
- publieke of commerciële functie op schaal van de wijk
- nieuwe binnengebieden vrij van bebouwing houden

(e) binnengebied vrijwaren van weinig kwalitatieve uit(achter) bouwen

- ontharding van het binnengebied in functie van verblijfskwaliteit
- in het geval van een samenwerkingsverband kan er afgeweken worden van de bouwdiepte en oriëntatie, op voorwaarde dat de onbebouwde oppervlakte gelijk blijft of wordt uitgebreid.

(f) ontwikkeling van een beeldkwaliteitsplan voor de ‘voortuinen’ op de zeedijk

- beheerst beeld van het kustfront
- bouwkanen uitzonderingen mogelijk in het geval van een samenwerkingsverband (max. 3 bouwlagen en 45° regel. Functies mogelijk zoals handel en horeca, met minstens evenveel wonen in oppervlak binnen het zelfde volume.

2.3. RICHTLIJNEN OP NIVEAU VAN BOUWBLOKKEN

Bouwblok 03-04

(a) Handel en horeca aanbod in de plint aan stadszijde

- handel- en horeca apparaat dat aansluit op het publieke programma van de jachthaven

(b) Opmaak beeldkwaliteitsplan voor de inrichting van zuidgerichte terrassen

- mogelijkheid om zongerichte terrassen te voorzien
- inrichting terrassen afstemmen op omliggende publieke ruimte
- beeldkwaliteitsplan uitwerken om te volgen als voorwaarde voor de in gebruik name van het publiek domein. Met o.a. : materiaalkeuze, kleur, maximale diepte, maximale hoogte, tijdelijkheid,

Bouwblok 06-07

(a) masterplan op te maken per bouwblok door de stad

- masterplan op schaal van één bouwblok
- aandacht voor de publieke randen en de aansluiting van het gelijkvloers programma op het publiek domein
- de bouwhoogte aan de breedte van het publiek domein afstemmen op het aangrenzend stadsweeffel

- het gericht introduceren van collectieve binnengebieden waar- rond verschillende bouwopgaven zich kunnen aan adresseren

(b) Visie op bouwblokniveau (inrichtingsnota) opvragen bij bouw (her)ontwikkelingen als antwoord op het masterplan

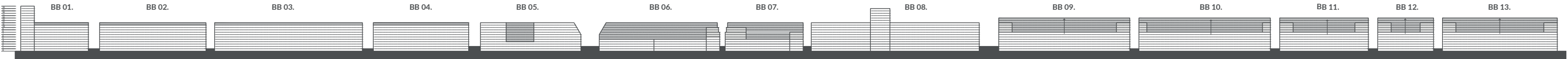
- inrichtingsnota als verantwoording van de ontwikkeling in relatie met het bouwblok
- aandacht voor publieke meerwaarde en aansluiting op het publiek domein onderbouwen
- relatie van het gebouw met zone D opnemen ontwikkelen volgens de het masterplan.

(c) Bouwhoogte differentiëren en afstemmen op de omringende bebouwing en de positionering op eventuele waardevolle assen (zichten)

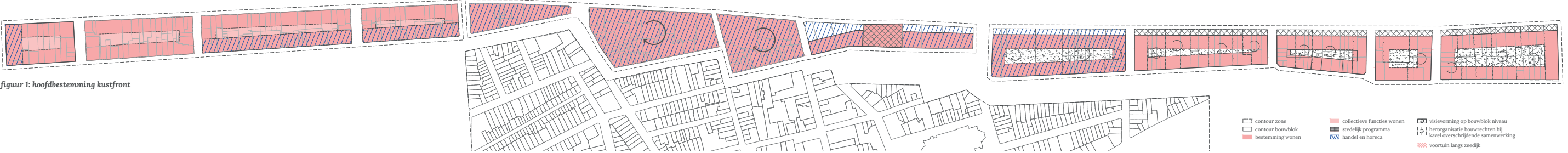
- in overleg met de stad op basis van een masterplan.

(d) Bouwopgave koppelen aan stadsontwikkeling in zone D

- verhandelbare bouwrechten tussen zone B en D als mogelijke piste (verder te onderzoeken, instrumentendecreet als mogelijke piste)
- strategische ontwikkelingssites benoemen in zone D
- autonoom stadsontwikkelingsbedrijf inschakelen als facilitator om de ontwikkeling van het stadscentrum aan te zwengelen en ruimte te maken in het kustfront



figuur 2: maximum bouwhoogte



figuur 1: hoofdbestemming kustfront

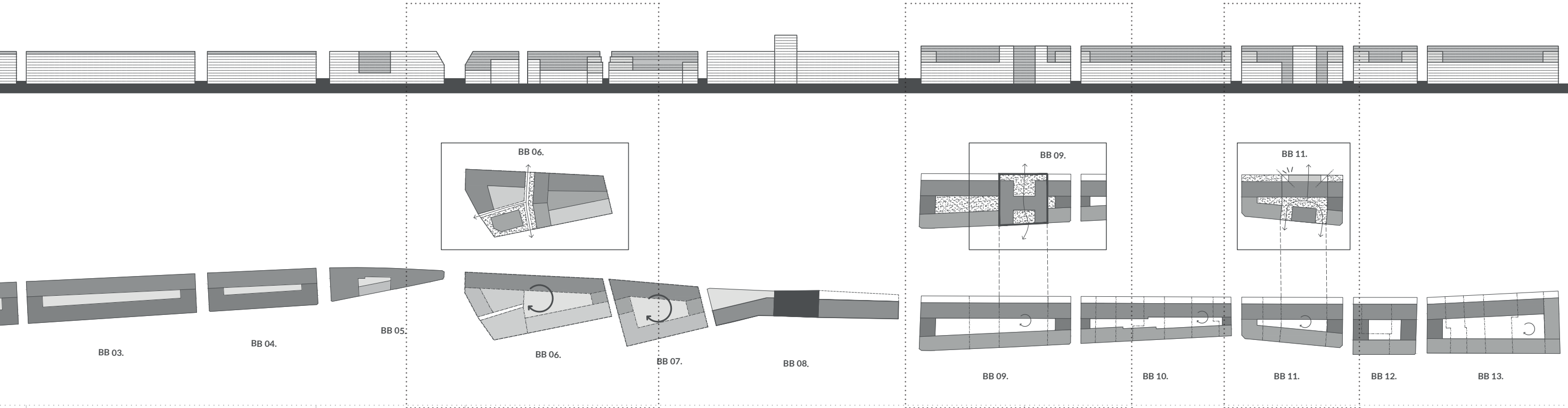
contour zone
contour bouwblok
bestemming wonen
collectieve functies wonen
stedelijk programma
handel en horeca
visievorming op bouwblok niveau
herorganisatie bouwrechten bij kavel overschrijdende samenwerking
voortuin langs zeedijk

3. BOUWKANSEN IN KAVEL OVERSCHRIJDEND SAMENWERKINGSVERBAND

Zone B- Bouwblok B 06. als voorbeeld voor visievorming op bouwblokniveau

- (a) masterplan opmaken door de stad ifv van bouwhoogtes, in relatie met zone D.
- (b) inrichtingsnota laten opmaken in overleg met de stad om een visie op bouwblok niveau te ontwikkelen in relatie met zone D (stadsweefsel)
- (c) kansen onderzoeken voor verhandelbare ontwikkelingsrechten tussen zone B en D
 - overleg tussen eigenaar, stadontwikkelingsbedrijf en de stad

- (d) het ontwikkelen van kleine percelen in samenwerkingsverband biedt kansen om het bouwblok op te delen en te heroriënteren in functie van een levendige voorkant richting de stadskant.
- kleine percelen samen ontwikkelen
- herorganisatie van de bouwrechten (bouwdiepte, oriëntatie, bouwhoogte, ...) in functie van lokale doorsteken en opwaardering van de publieke ruimte
- (e) bouwlijnen verleggen in functie van aansluiting en opwaardering omliggende omgeving en lichtinval
 - ruimte maken voor stadstrappen
 - ontwikkelen van volwaardige gevels en zijdelingse zichten
 - in functie van ‘verluchten’ – lichtinval



Zone C - Bouwblok BB 09. en BB 11. als voorbeeld herorganisatie bouwrechten

- (a) herorganisatie van bouwrechten door kavel overschrijdende samenwerking, met lokale doorsteken en kleinschalige buitenruimtes als uitgangspunt
 - semi-publieke doorsteken realiseren
 - terugtrekken van de bouwlijn om dwarse zichten te realiseren
 - verschalen van het bouwblok door de rechte bouwlijn aan het kustfront te doorbreken
 - de bebouwing sluit aan op de rooilijn van de naburige kavels die niet binnen de samenwerking deelnemen
- (b) de Stad faciliteert een overleg om de gewenste ruimtelijke meerwaarde en gedeelde winsten tussen de eigenaars te bespreken

- (c) 45 graden regel voortuinen
 - bebouwing in de voortuinstrook is mogelijk
 - het volume heeft een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen
 - de bebouwing trekt zich terug tov de aangrenzende bouwblokken volgens de 45 graden regel.
 - het bouwvolume heeft duidelijke gevels en is verbonden aan het hoofdvolume.
- (d) bouwhoogte aan stadszijde aanpassen naar maximum 12 bouwlagen
- (e) oriëntatie
 - de stadszijde wordt een volwaardige voorkant

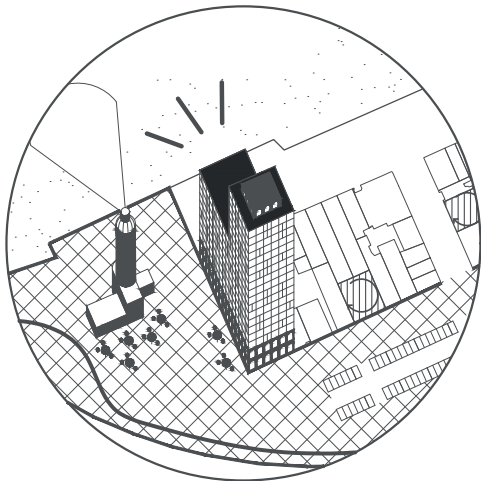
4. PROJECTEN HOOGBOUW

We zien een aantal voorwaarden voor hoogteaccenten:

- a. strategische locaties voor stadsontwikkeling met invloed op het publieke domein
- b. in functie van de leesbaarheid en de identiteit van de stad
- c. verbinding tussen kust en stad: projecten met minimum een tweezijdige oriëntatie en een publiek doorwaadbare sokkel tussen stad en dijk
- d. hoogbouw met gevels rondom rond, met zichten op de zee, het polderlandschap , en in de lengterichting van de dijk.

PROJECT I.

"hoogteaccent op de hoek van de Franchommelaan en F. Ropshelling als markering van het eindpunt aan de dijk, bestemming op het traject rond de jachthaven, en markant gebouw zichtbaar vanop het breed strand parallel aan de Blankenbergse steenweg."



(a) de Stad als sterk betrokken partner in de projectdefinitie en de uitwerking van het project

- hoge ambities formuleren voor deze bijzondere bouwopgave en actieve opvolging door de stad
- een architectuurwedstrijd als voorwaarde opleggen voor ontwikkeling, waarbij de architecturale kwaliteit en de integratie in de publieke ruimte een belangrijk criterium vormt voor de gunning aan het ontwerpteam. Met een jury die evenwichtig is samengesteld met minstens de bouwheer, de stad, de provincie en het departement omgeving als betrokken partijen.
- het betrekken van een kwaliteitskamer als onafhankelijk adviseur en aanspreekpunt doorheen het proces ism een projectleider van de stad

- de stad als programmaregisseur voor de functies in de plint
- inrichtingsnota / ambitieverklaring voor de ontwikkeling van het publiek domein

(b) bouwhoogte aanpassen naar hoogbouw met 18 verdiepingen als uitzondering in het kustfront

- volume evalueren vanuit verschillende zichtassen
- het gelijkvloers als dubbel hoge plint in relatie met het publiek domein (2 van de 18 bouwlagen)

(c) extra bouwrechten koppelen aan een stedenbouwkundige lasten

- meerwaarden die gegeneerd worden deels inzetten om bij te dragen aan de ontwikkeling en de uitvoering van het publiek domein.
- financiële ruimte maken voor het ontwikkelen van een bijzondere sokkel met een publieke, commerciële en collectieve functies die bijdragen aan de beleving en de dynamiek op het nieuw te ontwikkelen publiek domein. Ruime lobby's als toegangen voor de bewoners
- expliciet ruimte maken voor de fiets en ruimte voor deelmobiliteit op een plek waar de wagen slechts te gast is.

(d) volumetrie en beeldwaarde als belangrijk aandachtspunt

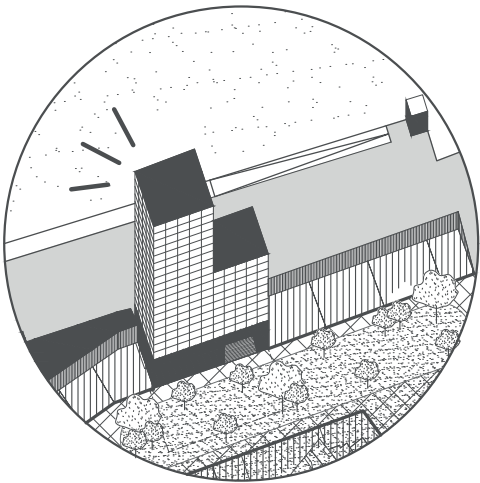
- de 18 bouwlagen en de bijhorende footprint bepalen de enveloppe
- de enveloppe wordt voor 90% benut dit om kansen te maken voor een bijzondere volumetrie
- De manier waarop terrassen worden geïntegreerd vormt een belangrijk deel van de volumetrie. Er wordt gestreefd naar inpandige terrassen (beschut tegen weer en wind).
- door duurzame materialen te gebruiken wordt een robuust en onderhoudsvriendelijk gebouw gerealiseerd.
- de verticale geleiding van het gebouw doet de inzet van het gebouw als hoogteaccent alle eer aan.

(e) mede-eigendom

- gebouwen zijn onderhevig aan de tand des tijds, veranderende demografie, nieuwe woonbehoeften, ... en meer. De vorm van de eigendom en de manier waarop het gebouw beheerd kan worden vormt een belangrijk aandachtspunt en te evalueren op het moment dat dergelijke projecten worden opgestart.
- we willen de situatie uit het verleden niet herhalen waarbij één of enkele eigenaars een project volledig kan doen blokkeren.

PROJECT II.

"hoogteaccent realiseren op de site van het voormalige casino met een stedelijke plint die bemiddelt tussen de hoger gelegen dijk en het lager gelegen stadsweeftel.
om de ontwikkeling van open ruimte aan te zwengelen"



(a) de Stad als sterk betrokken partner in de projectdefinitie en de uitwerking van het project

- hoge ambities formuleren voor deze bijzondere bouwopgave en actieve opvolging door de stad
- een architectuurwedstrijd als voorwaarde opleggen voor ontwikkeling, waarbij de architecturale kwaliteit en de integratie in de publieke ruimte een belangrijk criterium vormt voor de gunning aan het ontwerpteam. Er team staan in voor de design-build-&-maintenance van de gebouwen
- het betrekken van een kwaliteitskamer als onafhankelijk adviseur en aanspreekpunt doorheen het proces ism een projectleider van de stad
- de stad als programmaregisseur voor de functies in de plint
- inrichtingsnota / ambitieverklaring voor de ontwikkeling van het publiek domein

(b) bouwhoogte aanpassen naar hoogbouw met 18 verdiepingen als uitzondering in het kustfront

- volume evalueren vanuit verschillende zichtassen
- de plint als hoge ruimte en vlotte verbinding tussen stad en dijk in relatie met het publiek domein

(c) extra bouwrechten koppelen aan een stedenbouwkundige lasten

- meerwaarden die gegeneerd worden deels inzetten om bij te dragen aan de ontwikkeling en de uitvoering van een nieuw publieke groenruimte in het hart van de stad.

(d) de plint ontwikkelen als een publieke stadsfoyer en verbinding tussen het stadscentrum en de zeedijk

- ruimte maken voor een aantal publieke functies waaronder; het gereduceerd casino, een stadslotet, onderdelen van de

- reddingsdienst en andere functies die bijdragen aan de beleving en de dynamiek op het nieuw te ontwikkelen publiek domein.
- ruime lobby's die bemiddelen tussen hoger en lager gelegen publieke ruimte door middel van trappen en liften.

(e) opmaak masterplan waarin het nieuwe stadsgebouw met stadsplein wordt afgestemd op de visie over King Beach

- in overleg met MDK
- gereduceerd volume van enkele verdiepingen hoog, centraal in het perspectief tussen de bebouwing aan weerszijden van de Charlierhelling
- breed toegankelijk publiek strand met brede trappen en kleinschalige meubilair in relatie met het gebruik van het strand
- toegankelijkheid vanaf de dijk voor reddingsdiensten

(f) het voorzien van een tijdelijk onderkomen voor de speelzaal

- de functie van de speelzaal dient tijdelijk op een andere plek haar onderkomen te vinden, binnen de stad en bij voorkeur in de buurt van de dijk.
- een tijdelijk onderkomen van de casino in de vuurtoren lijkt een boeiende piste, andere piestes dienen evenwel onderzocht te worden.

(d) volumetrie en beeldwaarde als belangrijk aandachtspunt

- het te ontwerpen gebouw past zich in in de bouwdiepte van de aanpalende percelen, de hoogte wordt bepaald op 12 bouwlagen? De basis schrijft zich op die manier in in de bestaande kroonlijst van het kustfront.
- boven deze kroonlijst kunnen 6 extra verdiepingen gerealiseerd worden, binnen dezelfde footprint wordt maximaal 60% benut.
- de manier waarop terrassen worden geïntegreerd vormt een belangrijk deel van de volumetrie. Er wordt gestreefd naar inpandige terrassen (beschut tegen weer en wind).
- door duurzame materialen te gebruiken wordt een robuust en onderhoudsvriendelijk gebouw gerealiseerd.
- de verticale geleiding van het gebouw doet de inzet van het gebouw als hoogteaccent alle eer aan.

(e) mede-eigendom

- gebouwen zijn onderhevig aan de tand des tijds, veranderende demografie, nieuwe woonbehoeften, ... en meer. De vorm van de eigendom en de manier waarop het gebouw beheerd kan worden vormt een belangrijk aandachtspunt
- de stad is als enige eigenaar van het pand aan zet om nieuwe vormen van eigenaarschap te testen als ontwikkelingsmodel voor de site. Verder onderzoek lijkt aangewezen om herontwikkeling op lange termijn niet onmogelijk te maken die kan inspelen op de wijzigende conditie aan het kustfront.

OPGEMAAKT DOOR:

MAAT-ONTWERPERS
Forelstraat 55B, 9000 Gent
www.maatontwerpers.be
info@maatontwerpers.be

CONTACTPERSOON
Rasier Frédéric
fra@maatontwerpers.be
+32 494 2109 09

MAAT —
ONTWERPERS

IN SAMENWERKING MET:

VOORLAND
Dok Noord C102, 9000 Gent
www.voorland.be
info@voorland.be

CONTACTPERSOON
Claeys Marjolijn
marjolijn@voorland.be
+32 472 60 91 83



ORIENTES
Prins Boudewijnlaan 312, 2610 Antwerpen
<http://www.orientes.be>
info@orientes.be

CONTACTPERSOON
Moris Gwenny
gwenny.moris@orientes.be
+32 485 07 99 02

Orientes

IN OPDRACHT VAN:

Provincie West-Vlaanderen
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint Andries
www.west-vlaanderen.be
Provincie@west-vlaanderen.be

CONTACTPERSOON
Maelfait Hannelore
Hannelore.Maelfait@west-vlaanderen.be
+32 499 56 59 48

Stad Blankenberge
J.F. Kennedyplein 1
8370 Blankenberge
www.blankenberge.be
stadhuis@blankenberge.be

CONTACTPERSOON
Devos Guy
guy.devos@blankenberge.be
+32 050 636 400



Blankenberge

Departement Omgeving
Koning Albert-I laan 12 bus 91
8200 Brugge
www.omgevingvlaanderen.be
GOP.WVLomgeving@vlaanderen.be

CONTACTPERSOON
Vanderheiden Stijn
stijn.vanderheiden@vlaanderen.be
+32 491 99 62 99



**DEPARTEMENT
OMGEVING**