

# Stedelijk Systeem Kust?

**Tractebel - FABRICations - H+N+S**

*In opdracht van*

Departement Omgeving  
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij  
Team Vlaams Bouwmeester  
Provincie West-Vlaanderen



**LABO  
RUJIMTE**



# Stedelijk systeem Kust?

De studie 'Stedelijk Systeem Kust' werd uitgevoerd in het kader van LABO RUIMTE.

LABO RUIMTE is een open samenwerkingsverband tussen het Team Vlaams Bouwmeester en het Departement Omgeving, en wordt naargelang van de thematiek uitgebreid met geëngageerde administraties, experts, relevante organisaties en actoren. Via ontwerp en maatschappelijk debat onderzoekt LABO RUIMTE, in thematische trajecten, hoe de evolutie naar een duurzamere samenleving ruimtelijk vorm kan krijgen. In de werking van LABO RUIMTE staan vier uitgangspunten centraal: focus op de lange termijn; het scheppen van een vrije denk- en spreekruimte; samenwerking over de grenzen van functies, disciplines en organisaties heen en de combinatie van ontwerp en onderzoek.

## *Opdrachtgevers*

Team Vlaams Bouwmeester, Departement Omgevingen de OVAM

## *Begeleidingsgroep*

Departement Omgeving, Team Vlaams Bouwmeester, de OVAM, Provincie West-Vlaanderen

## *Stuurgroep*

Sofie Troch (Departement Omgeving), Stijn Vanderheiden (Departement Omgeving, T.OP kustzone), Anneloes Van Noordt (Departement Omgeving), Julie Mabilde (Team Vlaams Bouwmeester), Walter Tempst (de OVAM), Caroline Newton (de OVAM), Els Demeestere (Provincie West-Vlaanderen), Hannelore Maelfait (Provincie West-Vlaanderen).

## *Externe stuurgroepleden*

Prof. Georges Allaert- Universiteit Gent  
Dr S.P.Tjallingii - em associate Prof/ TU Delft  
Prof. Michiel Dehaene – Universiteit Gent  
Leo Van Broeck – Vlaams Bouwmeester

## *Externe experts*

Prof. Kobe Boussauw, Vrije Universiteit Brussel  
- Cosmopolis Centre for Urban Research  
Kris De Langhe – Orientes  
Prof. Elma Durmisevic – Universiteit Twente  
Ass. Prof. Stijn Oosterlynck – Universiteit Antwerpen  
Philippe Vandenbroeck - shiftN

## *Opdrachtnemer*

Tractebel FABRICations H+N+S landschapsarchitecten  
Ewald Wauters, Stefanie Van den Bogaerde, Rens Wijnakker, Olv Klijn, Eric Frijters,  
Inge Kersten

## *Datum*

Oktober 2017

*Dit rapport bevat de mening van de auteur(s) en niet noodzakelijk die van de Vlaamse Overheid*

**LABO  
RUIMTE**

DEPARTEMENT  
OMGEVING

SAMEN MAKEN WE  
MORGEN MOOIER  
**OVAM**

TEAM  
VLAAMS  
BOUWMEESTER

  
west-vlaanderen  
de gedreven provincie



# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	
1.1	Reconversie van het stedelijk systeem kust	6
1.2	Context	11
1.3	Aanpak	14
<b>2</b>	<b>Kustbrede uitdagingen</b>	
2.1	Naar een gezond stedelijk kustsysteem	18
2.2	Veerkrachtige systemen	20
2.3	Gezond leven	26
2.4	Sociaal-cultureel verbonden	32
2.5	Vitale economie	40
2.6	Energietransitie	46
2.7	Circulaire samenleving	50
<b>3</b>	<b>Conditie voor transformaties</b>	
3.1	Transitie als ontwikkelperspectief	54
3.2	Kustlijn: de eerste lijn doorbroken	58
3.3	Binnensteden en kernen: ruimte voor woonkwaliteit	68
3.4	Kusthavens: sterkere relatie met de stad	78
3.5	Verkavelingen: nieuwe balans tussen rechten en plichten	90
3.6	Zomen: integratie van wonen en landschapsfuncties	98
	<b>Synthese</b>	
	<b>De lessen van LABO KUST</b>	
<b>4</b>	<b>Hefbomen voor de reconversie</b>	
4.1	Een ambitie voor de kust	110
4.2	Te ontwikkelen beleidslijnen	111
4.3	Organisatie van de reconversie	116
4.4	Instrumentarium	118
	<b>Bijlagen</b>	
1	Relatie met MKL2100	
2	Selectie van cases	
3	Ontwerpdriedaagse Blankenberge	
4	Ontwerpdriedaagse Oostende	
5	Ontwerpdriedaagse Zevekote	
6	Ontwerpdriedaagse De Panne	

# 01 INLEIDING

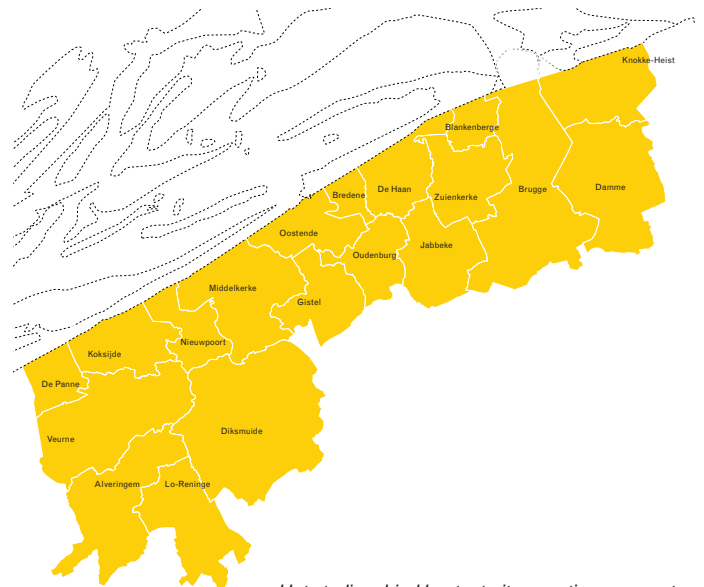
## .1 RECONVERSIE VAN HET STEDELIJK SYSTEEM KUST

### 'STEDELIJK SYSTEEM KUST'?

Het begrip 'Stedelijk netwerk kust' duikt voor het eerst op in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997). Het RSV beschouwt de kust als 'structuurbepalend omwille van de toeristische voorzieningen en potenties van nationale betekenis, de aanwezigheid van stedelijke gebieden op korte afstand en de natuurlijke structuur van internationale betekenis'. Voor het stedelijk netwerk wordt een ontwikkelingsperspectief in het vooruitzicht gesteld zowel voor de stedelijke gebieden als het buitengebied en dat in sterke onderlinge samenhang. Ondanks het feit dat er consensus bestaat over de noodzaak van een gemeenschappelijk ruimtelijk beleid voor de kuststreek, is men er tot op heden niet in geslaagd een dergelijk beleid op te tuigen.

We spreken in de titel van dit onderzoek van een 'stedelijk systeem kust', omdat we dit stedelijk weefsel, de gebouwde omgeving, steeds in samenhang bekijken met de onderliggende systemen (open ruimte en water, mobiliteit, etc), het functioneren en het gebruik ervan. Hoe wordt dit gebouwde weefsel beïnvloed door een aantal grote evoluties en hoe kan het mee bijdragen aan de reconversie van dat stedelijk (fysisch, sociaal, ecologische en economisch incl. toeristisch) systeem van de kustzone?

De vraag of het 'stedelijk systeem kust' ook daadwerkelijk kan beschouwd worden als één functioneel stedelijk systeem is niet eenduidig te beantwoorden. Enerzijds zijn er grote verschillen in de natuurlijke structuur, de mobiliteit, de verstedelijkingsgraad en bijbehorende uitdagingen tussen de oost-, midden en westkust. Anderzijds kunnen we niet voorbij aan de perceptie van de kust als één samenhangende toeristische regio.



*Het studiegebied bestaat uit negentien gemeenten die samen de Vlaamse kustregio vormen.*

## NOODZAAK AAN RECONVERSIE

De komende jaren zullen naar verwachting gekenmerkt worden door grote veranderingen op het vlak van milieu, economie en maatschappij. Door haar specifieke ligging en de rol die ze speelt in een groter ruimtelijk en maatschappelijk geheel, zal de kust, meer nog dan andere regio's, geconfronteerd worden met demografische veranderingen, de impact van klimaatverandering, de omschakeling naar duurzame energie en de omslag naar circulaire economie.

De voorbije eeuwen verschoof de kustlijn onder invloed van de krachten van water en wind continu. Vandaag zitten we met een harde gebouwde structuur in dat dynamisch landschap. De ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkeling van het kustlandschap bouwt vandaag verder op en aan onze 'Atlantic Wall'. Ook de ingrepen op vlak van kustveiligheid zetten in op het behoud van deze kustlijn tot 2050. Tot vandaag is de bestaande 'vaste' lineaire ontwikkeling, met haar huidige kwaliteiten en aantrekkingskracht, niet in vraag gesteld. Maar kunnen we onze kustlijn en haar kwaliteiten wel integraal vasthouden indien we geconfronteerd zouden worden met een stormpeil van 130cm in 2100?

In dit onderzoek willen we nagaan in hoeverre reconversie een mogelijk antwoord kan bieden op al deze veranderingen.

De potentie voor een zinvolle reconversie (een andere functionele mix, een andere dichtheid, nieuwe vormen van verstedelijking en circulaire economie, aanpasbaar, omkeerbaar of tijdelijk gebruik,...) van bepaalde plekken in de kustzone hangt af van verschillende aspecten, waarover we – op verschillende schaalniveaus – kennis moeten opbouwen: bereikbaarheid, functioneren in het kuststelsel, voorzieningenniveau, dichtheden, functionele mix,... Deze kennis moet inzicht bieden in de

huidige en toekomstige (gewenste) ontwikkeling van de kust tot duurzame stedelijke regio.

## DE KUST ALS DUURZAME (STEDELIJKE) REGIO

Om duurzaamheid te vertalen naar stedelijke ontwikkeling, maken we gebruik van de zes thema's die door onderzoeksgroep Future Urban Regions zijn gedefinieerd als de basis van een gezonde stad: veerkrachtige systemen, een vitale en circulaire economie, aandacht voor energietransitie, een gezond leven en culturele verbondenheid. Essentieel daarbij is ook de samenhang tussen de thema's niet uit het oog te verliezen.

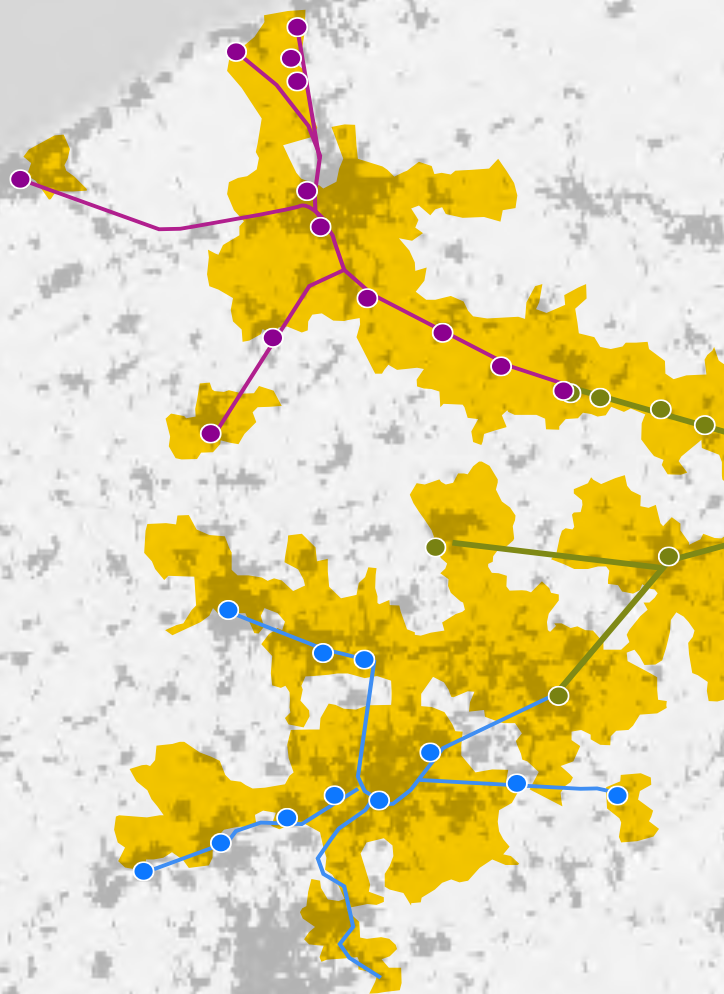
Als we de thema's koppelen aan de specifieke kenmerken van de kust, komen we tot zes kustbrede uitdagingen als basis voor de reconversie:

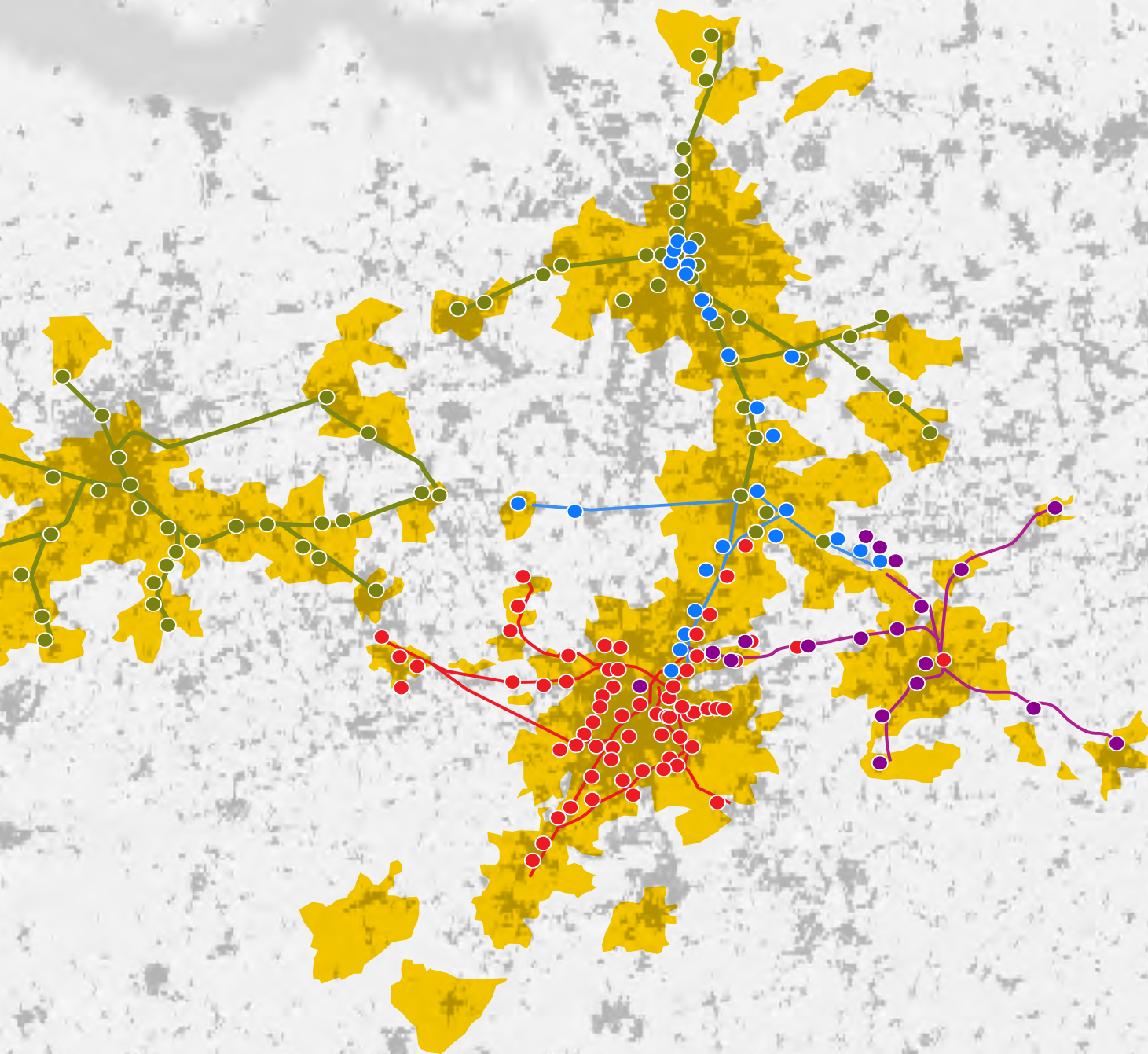
- Veerkrachtige systemen: natuurlijke structuur als startpunt voor adaptatie
- Vitale economie: nood aan een bredere economische basis
- Gezond leven: productieve open ruimte als meerwaarde voor stedelijke ontwikkeling
- Sociaal cultureel verbonden: een diverse kust voor iedereen
- Circulaire samenleving: Seizoensdynamiek en ruimtelijke verweving als economische opportuniteit
- Energietransitie: havens als vertrekpunt voor een kustbrede economische reconversie

1. <http://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/labo-ruimte/metropolitaan-kustlandschap-2100>

## DAILY URBAN SYSTEMS VAN DE GROTE STEDEN

Oostende, Zeebrugge en Blankenberge maken deel uit van het dagelijks stedelijk systeem van Brugge en - in mindere mate - Gent. De rest van de kernen aan de Vlaamse kust valt hier volgens deze definitie buiten: er zullen wel forensen zijn die in de grotere steden werken en aan de kust wonen, de reistijd die zij af moeten leggen is langer dan dat forensen gemiddeld bereid zijn te reizen. Is er dan sprake van een 'Stedelijk Systeem Kust?' Of is de relatie tussen de kustplaatsen en hun directe achterland belangrijker?





Bron: SUM Research, 2013 - Kaartenbundel Metropool Vlaanderen

Bron: EOC geoservice - Global Urban Footprint

## **ROL VAN DE GEBOUWDE OMGEVING**

Om op lange termijn duurzaam te blijven functioneren, moeten er een aantal zaken grondig veranderen in de manier waarop de kust of de kustzone als gebied en als systeem functioneert. In dit onderzoek gaan we op zoek naar de rol die de bebouwde omgeving daar in speelt. Daarbij kijken we niet alleen naar de nodige reconversie zelf, maar ook naar verschillende plaatsen waar de reconversies aan de orde zijn.

De focus van het onderzoek ligt op de bebouwde omgeving. Een groot deel van de opgaven die uit voorgaande analyse en uit de studie MKL 2100 naar voren komen, speelt zich uiteindelijk af in deze bebouwde omgeving. Tegelijkertijd zijn een aantal opgaven – bijvoorbeeld waar het gaat over voedselproductie, recreatie, waterveiligheid en ecologische opgaven- die robuuster en integraler kunnen worden opgelost wanneer het buitengebied als speelveld mee wordt genomen. De bebouwde omgeving kan alleen maar transformeren wanneer we ook kijken naar de niet bebouwde ruimte.

### **ELKE STEDELIJKE CONDITIE VRAAGT OM EEN EIGEN RECONVERSIË**

De bebouwde omgeving binnen het stedelijk systeem is zeer divers en leidt tot verschillende reconversieopgaven. In functie van de noodzakelijke reconversie moet een zelfde omgeving immers op een verschillende manier worden aangepast, zowel typologisch als functioneel. Omgekeerd leidt een zelfde opgave in verschillende soorten bebouwde omgevingen tot andere oplossingen. Elk soort omgeving vraagt bovendien een andere aanpak om de reconversie mogelijk te maken.

In dit onderzoek hebben we specifiek gekeken naar vijf stedelijke stedelijke condities:

- De kustlijn, met de kenmerkende Atlantic Wall, waar land en zee elkaar ontmoeten
- De historische kernen, van zowel de kuststeden als polderdorpen, de plek waar recreant en bewoner elkaar ontmoeten
- De verkavelingen, op goed en minder goed gelegen of ontsloten plekken, vaak aan de rand van de open ruimte
- De zeehavens, Oostende en Zeebrugge, die een belangrijke rol spelen in het economische netwerk aan de kust
- De zomen, de overgang tussen het verstedelijkte of bebouwde weefsel en de open ruimte, waar het natuurlijke systeem onder druk staat

### **ONTWERPEND ONDERZOEK NAAR RECONVERSIË OP CONCRETE PLEKKEN**

Het onderzoek dat hier wordt voorgesteld is het resultaat van 4 ontwerpdriedaagsen waarin, samen met experts overheden en lokale actoren werd nagedacht over de mogelijke reconversies en de wijze waarop die kunnen worden gerealiseerd. Er werd voor gekozen om op vier representatieve en sterk verschillende plekken in de kustzone (Blankenberge, Zevekote, Oostende, De Panne) één of meerder combinaties van uitdagingen en condities te onderzoeken. De verschillende uitdagingen en condities kunnen echter niet los van elkaar worden gedacht. Het resultaat is bijgevolg een reconversie die vertrekt vanuit één bepaalde uitdaging, maar die tegelijkertijd alle andere uitdagingen integreert.

## 1.2 CONTEXT

### LABO RUIMTE - EEN LABORATORIUM VOOR COMPLEXE RUIMTELIJKE VRAAGSTUKKEN

Wereldwijd stellen evoluties zoals de bevolkingsgroei, migratiestromen, de klimaatverandering, de dalende biodiversiteit, het toenemend grond- en energieverbruik ons voor enorme uitdagingen. Zowel deze problemen zelf als de oplossingen die we bedenken om ze aan te pakken, hebben een grote maatschappelijke, maar ook ruimtelijke impact. Het zoeken naar alternatieven voor fossiele brandstoffen, het opvangen van zeespiegel- en temperatuurstijgingen en van periodieke watertekorten en -overlast, het inzetten op een kringloopeconomie of de transitie naar een duurzamere mobiliteit vergen ingrijpende aanpassingen in ons ruimtegebruik.

In Vlaanderen accumuleren deze uitdagingen zich aan de kust, waar zich een zeer specifieke situatie voordoet met een dichtbebouwd stedelijk systeem direct aan zee, en de open polder- en duingebieden achter deze linie.

LABO RUIMTE - een open samenwerkingsverband tussen het Team Vlaams Bouwmeester en het Departement Omgeving, en voor dit onderzoek uitgebreid met de OVAM en de Provincie West-Vlaanderen - neemt een voortrekkersrol op in het detecteren van de impact en de potenties van de huidige trends en evoluties, door het scheppen van een laboratoriumcontext en testomgeving. Via ontwerp en maatschappelijk debat willen we onderzoeken hoe de evolutie naar een duurzamer samenleving ruimtelijk vorm kan krijgen. Vanuit deze rol wordt sterk ingezet op de uitvoering van het beleid op het terrein. LABO RUIMTE legt de link van bestaand naar het toekomstige vanuit het samenspel tussen het instrumentarium, beleids- en gebiedsontwikkeling en de samenwerking met partners.

In de werking van LABO RUIMTE staan vier uitgangspunten centraal:

- *FOCUS OP LANGE TERMIJN*
- *VRIJE DENK- EN SPREEKRUIJNTE*
- *SAMENWERKING*
- *ONTWERPEND ONDERZOEK*

## **METROPOLITAAN KUSTLANDSCHAP 2100**

Van 2012 tot 2015 liep binnen het kader van LABO RUIMTE al een eerder onderzoek naar de Belgische kust: 'Metropolitaan Kustlandschap 2100' onderzocht de ontwikkelingsmogelijkheden van de kust tot 2100 in het kader van een veranderend klimaat en socio-economische context. De impact van de klimaatverandering beperkt zich niet tot de strand- en duinzones aan de zee. Ook tot ver landinwaarts dreigt een combinatie van periodiek verhoogde regenval en langdurige periodes van droogte te zorgen voor wateroverlast, problemen bij het functioneren van de havens en verdroging en verzilting van de grond. De risico's die moeten worden aangepakt, beslaan dus een brede zone van woon- en landbouwgebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en waardevolle ecologische gebieden, die als één samenhangend gebied onderzocht werden in deze studie. Er werden in MKL2100 vier uiteenlopende toekomstbeelden uitgewerkt met een tijdsperspectief tot 2100, niet te interpreteren als scenario's waaruit gekozen moet worden, maar als de extrapolatie van een aantal unieke kwaliteiten en landschappen die veel sterker uitgebouwd kunnen worden om de kustzone robuuster en beter bestand te maken tegen (klimaat)verandering.

Net zoals in 'Metropolitaan Kustlandschap 2100', proberen we in het voorliggende onderzoekstraject 'LABO RUIMTE stedelijk systeem kust' na te gaan hoe je uitdagingen en urgenties ook kan vertalen naar kansen en kwaliteiten. In het vorige onderzoek constateerden we al dat het belangrijk is naar de kustzone te kijken als een samenhangend gebied, waarin we op diversiteit en samenwerking moeten inzetten om het als geheel, en in het licht van de maatschappelijke uitdagingen, beter te laten functioneren.

## **BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN**

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen vertrekt vanuit de zelfde uitdagingen en zoekt –op de schaal van Vlaanderen– naar de rol die ruimtelijke ordening kan spelen in het zoeken naar oplossingen. Het BRV zal bestaan uit een strategische visie en een aantal gebiedsgerichte en thematische beleidskaders die hiervan de uitwerking vormen. Er wordt in eerste instantie gewerkt rond 6 thematische beleidskaders:

- Ruimtelijk rendement en ruimtebeslag
- Ruimtelijke ruggengraat
- Logistiek netwerk
- Ruimte voor energie
- Robuuste en samenhangende open ruimte
- (boven)lokale programmering

## **TERRITORIAAL ONTWIKKELINGSPLAN T.OP**

Een Territoriaal Ontwikkelingsprogramma is een nieuw instrument in het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid. Het kader in de vernieuwing van het plansysteem naar aanleiding van de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De kust is een dynamisch gebied met grote uitdagingen op het vlak van klimaat, wonen, werken, mobiliteit, energie, water, recreatie, biodiversiteit en landbouw. Daarom heeft Ruimte Vlaanderen een territoriaal ontwikkelingsprogramma (T.OP) opgestart voor het gebied en een samenwerkingsovereenkomst getekend met de provincie West-Vlaanderen.

## **PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN**

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt in herziening gesteld. Een participatietraject onder de noemer 'de plaatsbepalers' liep tot medio 2016. Dit traject legt de krijtlijnen vast voor de herziening. Uit dit participatietraject komt nu al duidelijk de vraag aan de overheid (lokaal, provinciaal, Vlaams) om duidelijkheid te scheppen over zones waar verdicht kan worden en waar niet, etc.

## **VISIE 2050**

De 'transitie naar een circulaire economie doorzetten' is één van de zeven transitieprioriteiten (Visie 2050. Een langetermijnstrategie voor Vlaanderen, maart 2016). In de circulaire economie gaan we efficiënter om met grondstoffen, materialen, energie, water, ruimte en voedsel door kringlopen slim te sluiten. Natuurlijke hulpbronnen worden zo veel mogelijk hergebruikt. Bij de uitwerking van die transitieprioriteit wordt daarom nauw samengewerkt met de transitieprioriteiten rond energie en industrie 4.0.



# 1.3 AANPAK

## ZOEKEN NAAR KUSTBREDE UITDAGINGEN

Het onderzoek naar het Metropolitane Kustlandschap 2100 gaf een uitgebreid inzicht in de fysieke kenmerken en het huidige functioneren van het kuststelsel. Aan deze analyse worden - op het niveau van de hele kustregio- in dit onderzoek een aantal aspecten toegevoegd. Meer in het bijzonder wordt de nadruk gelegd op het socio-economische functioneren met de focus op de gevolgen voor de bebouwde omgeving aan de kust. De informatie werd gebundeld in een achtergronddocument (zie bijlage).

Op basis van de analyse van het huidige functioneren, de toekomstige ontwikkelingen, maar eveneens op basis van discussies met de stuurgroep van dit onderzoek en een aantal experts werden een aantal kustbrede uitdagingen geformuleerd die in dit LABO SSK evenveel aanleidingen vormen voor reconversie van de bebouwde omgeving.

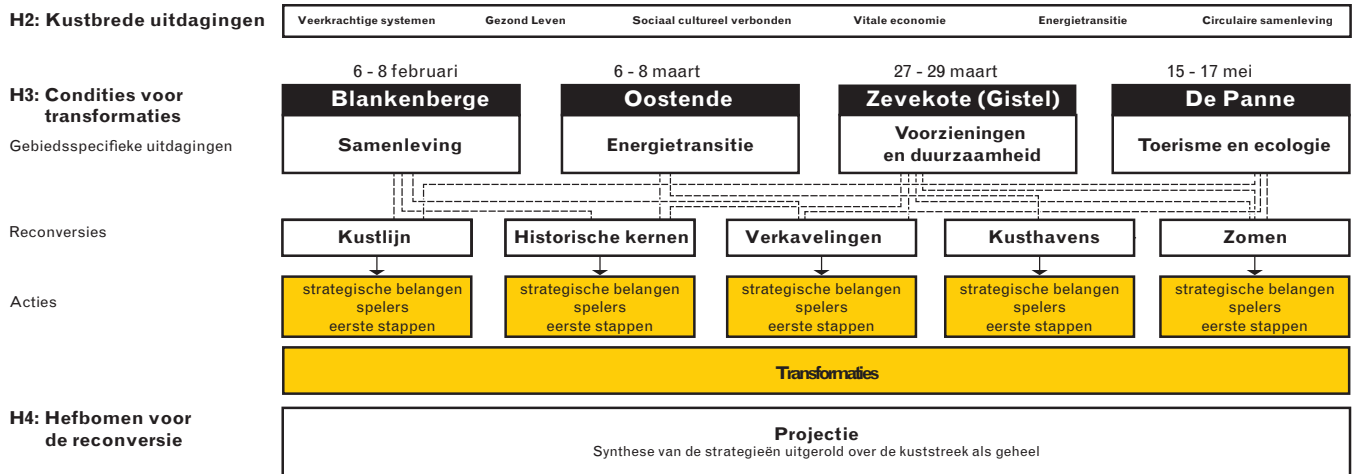
- Veerkrachtige systemen: natuurlijke structuur als startpunt voor adaptatie
- Vitale economie: nood aan een bredere economische basis
- Gezond leven: productieve open ruimte als meerwaarde voor stedelijke ontwikkeling
- Sociaal cultureel verbonden: een diverse kust voor iedereen
- Circulaire samenleving: Seizoensdynamiek en ruimtelijke verweving als economische opportuniteit
- Energietransitie: havens als vertrekpunt voor een kustbrede economische reconversie

## CASES GEKOPPELD AAN GEBIEDSSPECIFIEKE UITDAGINGEN

Op basis van deze uitdagingen gingen we op zoek naar gebieden die kansen bieden voor / nood hebben aan reconversie. Tijdens de voorbereidende fase werd, samen met de stuurgroep en experts, een selectie gemaakt van uitdaging-locatie koppels die representatief zijn voor de uitdagingen die zich in de gehele kustzone stellen. Daarbij werd er bewust gekozen om de locaties te spreiden over de gehele kustzone, inclusief de achterliggende polders, om zo de diversiteit van de kust zo goed mogelijk in beeld te brengen. Deze selectie vormde de basis voor verder onderbouwend onderzoek en overleg met de stakeholders tijdens de vier ontwerpdriedaagsen.

We hebben er samen met de opdrachtgevers voor gekozen om sterk interactief ontwerpend aan de slag te gaan in vier ontwerpdriedaagsen. Gedurende 3 dagen werd er -op locatie- op een intense manier informatie verzameld vanuit heel verschillende invalshoeken, werden er hypothesen ontwikkeld en uitgetest, werden velerlei sterk inhoudelijke discussies gevoerd. Een gebiedsgerichte aanpak die we op verschillende plaatsen in de kustzone hebben toegepast en die niet alleen inspirerend en verbeeldend werkt, maar die eveneens een andere aanpak introduceert.

De gesprekken en inzichten uit deze ontwerpcases zijn sterk sturend geweest voor de inzichten en aanbevelingen in dit rapport. Dat deze inzichten een aantal keer anekdotisch of partieel blijken, belet niet dat ze toch ook exemplarisch zijn voor andere mogelijke cases. We ontdekten dat in deze driedaagsen niet alleen kennis gedeeld werd. Door met lokale belangheb-



*Opbouw van het onderzoek georganiseerd rond vier thematische 'ontwerpdriedaagse's'.*

benden te spreken en informatie uit te wisselen, ontstond er ter plaatse een kiem voor een nieuwe manier van denken over de toekomst.

### AANSTURING VAN DE RECONVERSIE

Tijdens de ontwerpdriedaagse werd veel aandacht besteed aan de wijze waarop het reconversieproces kan worden geïnitieerd en aangestuurd. Daarbij gingen we op zoek naar de rolverdeling tussen de verschillende actoren en naar instrumenten die de reconversie mogelijk moeten maken. Daarbij werd niet enkel gekeken naar de verschillende overheden, maar ook naar lokale actoren. Tijdens de ontwerpdriedaagse werd immers duidelijk dat er op het terrein heel wat beweegt dat de gewenste reconversie mee vorm kan geven. Nieuwe coalities zijn nodig om deze kiemen verder te laten ontwikkelen tot echte drivers van verandering.

De voorstellen die in dit rapport worden geformuleerd, zijn het resultaat van de case-studies en zijn niet gebaseerd op diepgaande stakeholderanalyse of beleidsanalyse. Ook hier geldt dat het onderzoek vooral wil inspireren en stimuleren, eerder dan een wetenschappelijk onderbouwd antwoord te bieden.

### SYNTHESE: ONDERZOEKSPROCES ALS STARTPUNT VAN DE RECONVERSIE

Het werken met cases heeft tot gevolg dat het onderzoek noch inhoudelijk, noch ruimtelijk de hele kustproblematiek afdekt.

Het onderzoek heeft een dubbele finaliteit:

- Reconversies onderzoeken die een kustbrede relevantie hebben

- Een aanzet geven tot een proces, zowel op lokaal als op Vlaams niveau- dat deze reconversies in gang kan zetten

Het onderzoek leverde geen consensus op tussen de betrokkenen over de noodzaak of de aard van de reconversies. Het onderzoek naar de reconversie van het stedelijk systeem kust is evenmin een voorbeelden- of receptenboek waaruit je vrij kan plukken om de reconversie vorm te geven.

Het onderzoek illustreert wel dat de belangrijke uitdagingen die op de kust afkomen, evenveel kansen zijn om tot een meer duurzame en aantrekkelijke kust te komen. De kiemen voor de reconversies zijn aanwezig, maar het geloof in de noodzaak van de verandering en de nieuwe paden die moeten worden bewandeld, ontbreken vaak.

Dit rapport reikt mogelijke principes aan voor reconversie van verschillende ruimtelijke contexten, maar toont evenzeer aan dat de reconversies niet zomaar overal toepasbaar zijn, maar maatwerk blijven, afhankelijk van de context.

Met dit ontwerpend onderzoek worden alternatieven voor het 'business as usual' scenario aangereikt. Hoe kunnen we de reconversie inbrengen in de draaiende kustmachine? Hoe kunnen we gebruik maken van de dynamieken in deze draaiende motor om de reconversie ingang te doen vinden?



## **Unieke kustlijn**

*In ons steeds verder dichtslibbend stedelijk landschap, waar nog dagelijks zes hectare onbebouwde grond wordt aangesneden, vormt de kust een unieke omgeving. Het is de enige plek waar we oneindig ver kunnen zien. Op 50 procent van de Belgische kustlijn staan vandaag gebouwen van zes verdiepingen hoog. Daarmee is de Belgische kust ook vanuit internationaal perspectief een uitzonderlijk bouwwerk. Dat dit bouwwerk de geliefde bestemming is voor velen, terwijl even veel anderen haar 'lelijkheid' verguizen, is bekend.*

*Maar een veel fundamentele uitdaging voor de toekomst wordt dat we de kustlijn de facto in beton hebben 'vastgezet' op zijn huidige locatie. Die harde lijn staat middenin een landschap dat zowel in het verleden als in de toekomst het speelveld was en zal zijn tussen land en zee, met belangrijke en krachtige natuurlijke dynamieken en evoluties. De voorbije eeuwen verschoof de kustlijn onder invloed van de krachten van water en wind continu. Vandaag zitten we met een harde gebouwde structuur in dat dynamisch landschap.*

*De ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkeling van het kustlandschap bouwt vandaag verder op en aan onze 'Atlantic Wall'. Ook de ingrepen op vlak van kustveiligheid zetten in op het behoud van deze kustlijn tot 2050. Tot vandaag is de bestaande 'vaste' lineaire ontwikkeling, met haar huidige kwaliteiten en aantrekkingskracht, niet in vraag gesteld. Maar kunnen we onze kustlijn en haar kwaliteiten wel integraal vasthouden indien we geconfronteerd zouden worden met een stormpeil van 130cm in 2100? (Deze*

*tekst komt uit MKL 2100)*

# 02 KUSTBREDE UITDAGINGEN

## .1 NAAR EEN GEZOND STEDELIJK KUSTSYSTEEM

Tijdens de vier ontwerpessies bleken een aantal kustbrede onderwerpen en hun uitdagingen steeds terug te keren, zoals de vastgoedlogica, de kansen van de energietransitie, klimaatverandering, en de nood aan een bredere economische basis. Ook werden een aantal thematische relaties en overlappen ontdekt die in iedere case terug kwamen, bijvoorbeeld de relatie tussen diversiteit in bevolking en economie, de relatie tussen klimaatadaptatie, recreatie en economie, en zo zijn er nog heel wat verbanden te beschrijven.

Om grip te krijgen op al deze onderwerpen, ordenen we de bevindingen van het onderzoek naar het kuststelsysteem aan de hand van zes overkoepelende kustbrede uitdagingen. Deze uitdagingen hangen aan zes thema's die zijn geformuleerd door de onderzoeksgroep Future Urban Regions, en die als complementaire onderzoeksvelden gezamenlijk het krachtenveld van een gezonde stad blootleggen.

Het schema hiernaast toont de zes onderzoeksvelden. De bovenste drie vinden hun oorsprong in de sociologische benadering van het stedelijke metabolisme en concentreren zich op het stedelijk gebruik. Hier gaat het om de drie p's: people, planet, profit. De onderste drie thema's hangen het meest samen met de milieutechnische benadering van het stedelijke metabolisme. Hierbij ligt de focus op de stromen water, voedsel/materialen en energie (samen ook wel de nexus genoemd vanwege hun sterke onderlinge verwevenheid). Een korte beschrijving van de zes onderzoeksvelden en de bijbehorende kustbrede uitdagingen:

**Veerkrachtige systemen** - Natuurlijke systemen als startpunt voor adaptatie

Een veerkrachtig stedelijk systeem is in staat om om te kunnen gaan met veranderingen in de toekomst. De klimaatverandering en zeespiegelstijging zijn belangrijke drivers van verandering in de kuststreek.

**Gezond leven voor mens en dier** - productieve open ruimte meerwaarde voor stedelijke open ruimte

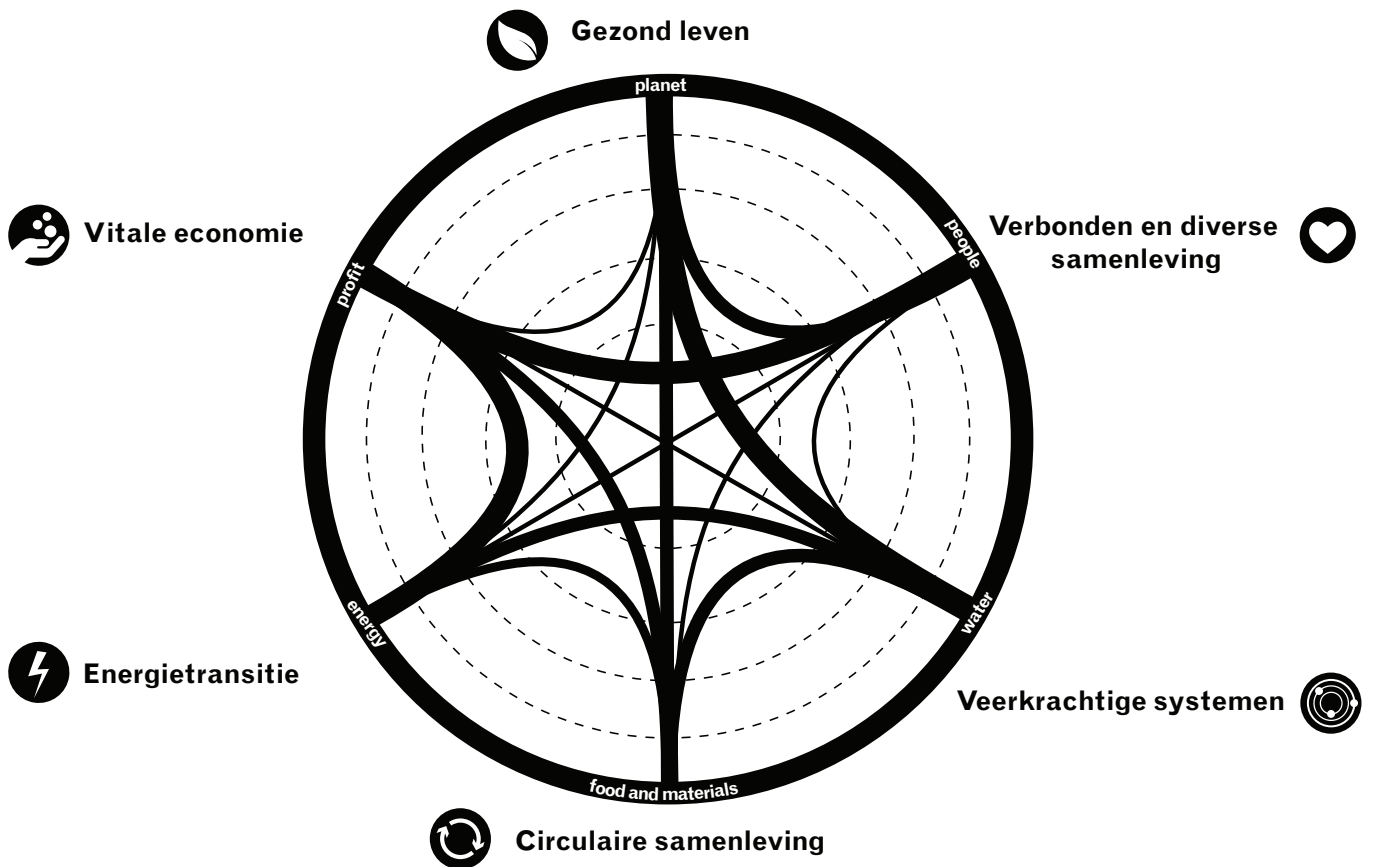
Gezond leven gaat over leefstijl en actief zijn, maar ook om een veilige en prettige leefomgeving. Een goede groen-blauwe structuur speelt hierin een belangrijke rol vanwege de diensten die zij levert, zoals schone lucht, een goede waterhuishouding, maar ook voedselproductie, wandel- en fietsstructuren, etc.

**Sociaal-cultureel verbonden** - Een diverse kust voor iedereen

Het is een meerwaarde als mensen zich verbonden voelen met hun omgeving en met hun samenleving. Aan de kust liggen er speciale uitdagingen omdat er zeer diverse groepen bewoners en recreanten langs elkaar leven. Ook zijn de identiteiten van de specifieke dorpen en badplaatsen belangrijke waarden die versterkt kunnen worden.

**Vitale economie** - Nood aan een bredere economische basis

Een vitale economie biedt groei ruimte en is toekomstbestendig, en dus veerkrachtig. Daarom is het belangrijk dat een economie niet gestoeld is op één of enkele pijlers, maar dat zij een brede basis heeft. Ook is het belangrijk dat succesvolle starters en bedrijven groei ruimte hebben en zo in de regio blijven. Goede kennisinstellingen zijn op lange termijn cruciaal voor een vitale economie.



*De zes behandelde thema's zijn nooit los van elkaar te zien. Er is aan de Vlaamse kust bijvoorbeeld een sterke samenhang tussen de energietransitie en de kusteconomie. Hierdoor zijn voorstellen tot ingrepen ook nooit direct te koppelen aan één van de thema's.*

**Energietransitie** - Havens als vertrekpunt voor een kustbrede reconversie

De transitie naar een hernieuwbaar energiesysteem vindt plaats op twee niveaus. Ten eerste moeten energiegebruikers hun eigen broek op gaan houden door energie duurzaam op te wekken en te besparen. Hierdoor verandert de economie en industrie, en zeker rond de Vlaamse kust waar zeer veel opwekking plaats gaat vinden liggen grote kansen.

**Circulaire samenleving** - seizoensdynamiek en ruimtelijke verweving als opportuniteit

Een volgende transitie is die naar een circulaire samenleving en economie. Naast het traditionele sluiten van materialenkringen liggen er kansen tot besparing door slim met dynamieken om te gaan. Aan de kust is de circulaire economie potentieel een belangrijke speler omdat recycling van hoogwaardige materialen uit vliegtuigen en windmolens hier een opkomende sector is.

De thema's hebben ook onderlinge relaties, en in iedere case komen meerdere thema's aan bod. Het schema op de pagina hiernaast toont de zes thema's, evenals de zwaarte van hun onderlinge verbanden. Maar hoe je de thema's ook verdeelt en indeelt, essentieel is de samenhang niet uit het oog te verliezen.<sup>1</sup>

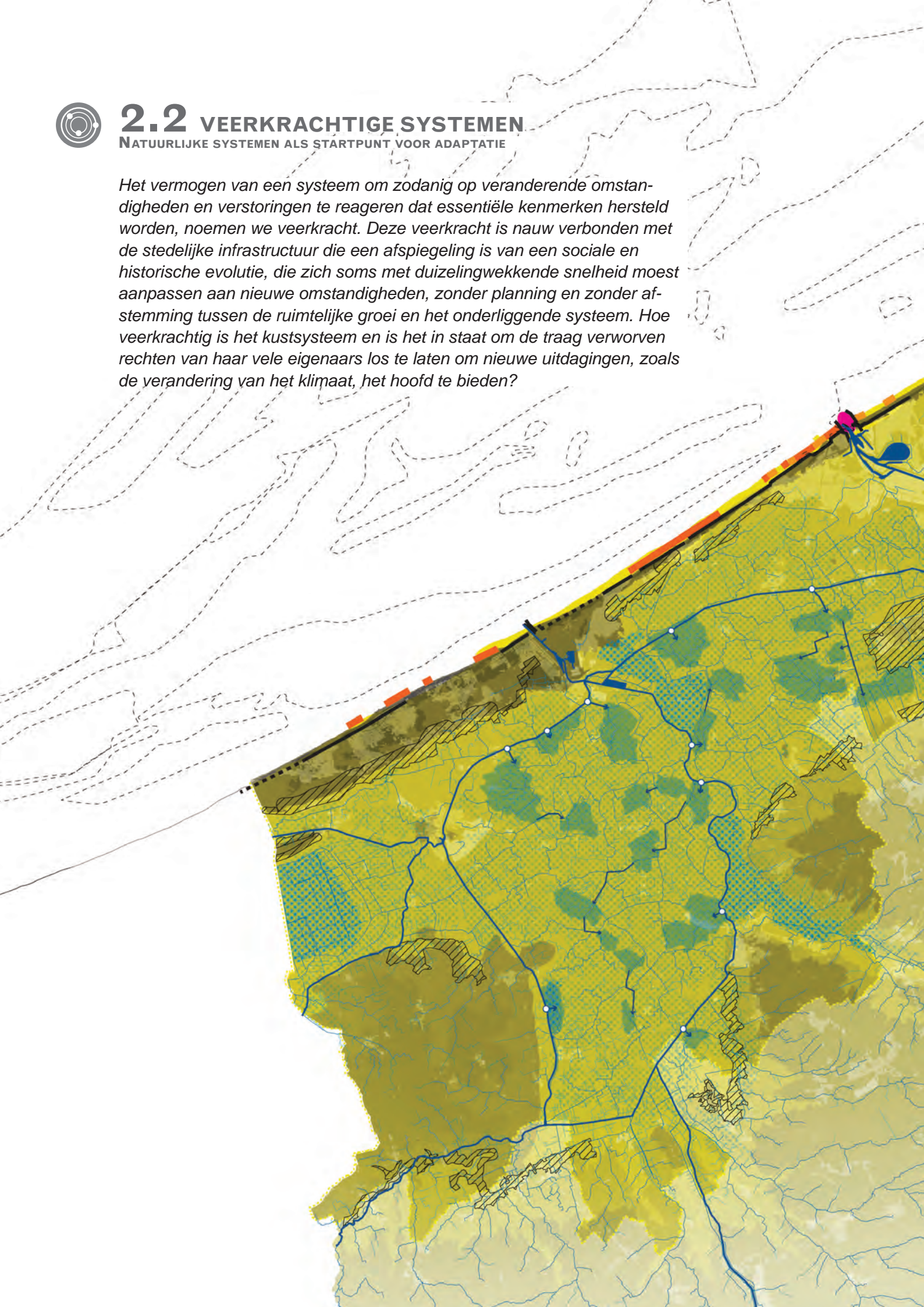
1. Frijters et. al; NL 2017. De Stofwisseling van de gezonde stad. Gezamenlijke academies van Bouwkunst

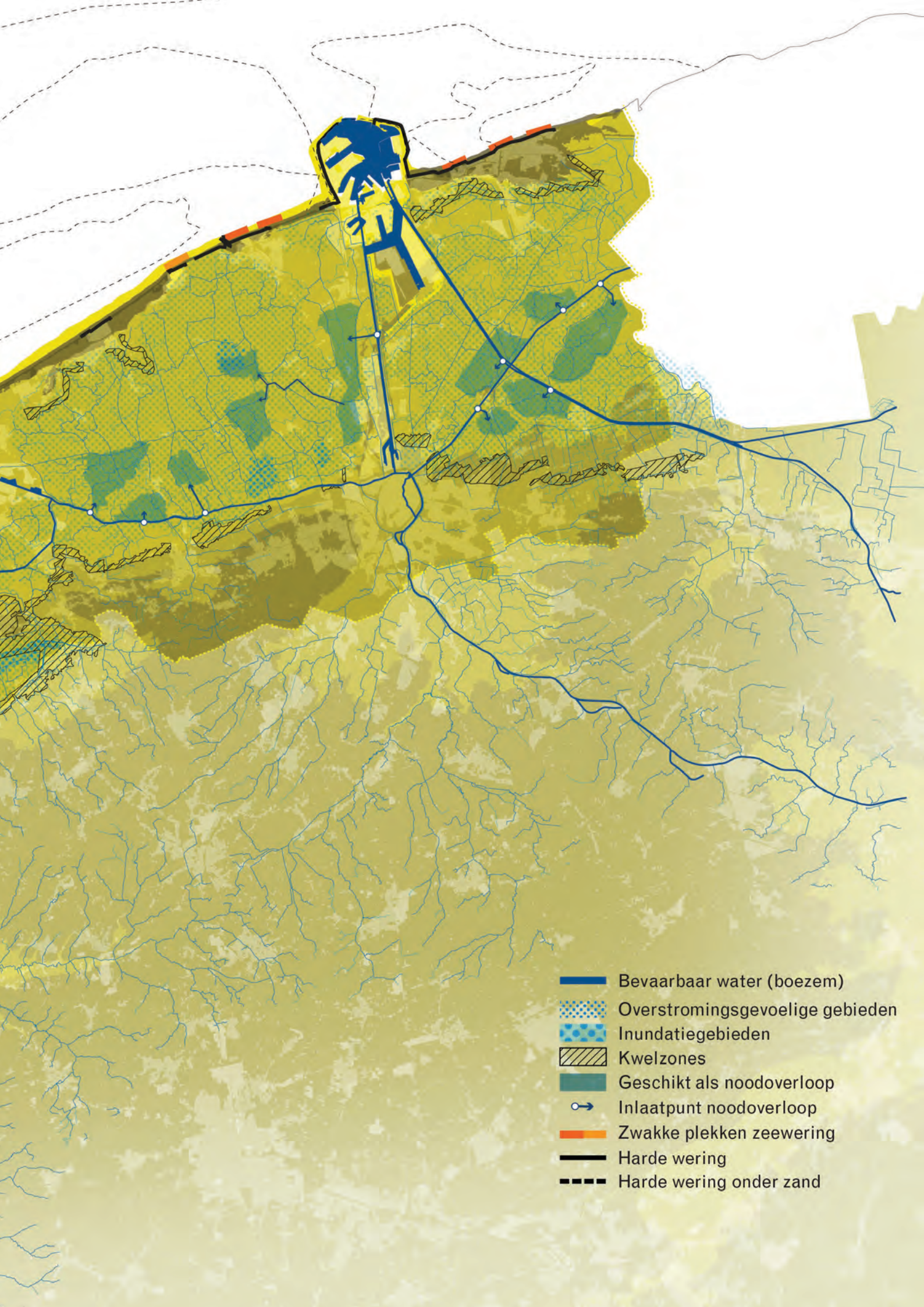


## 2.2 VEERKRACHTIGE SYSTEMEN

NATUURLIJKE SYSTEMEN ALS STARTPUNT VOOR ADAPTATIE

*Het vermogen van een systeem om zodanig op veranderende omstandigheden en verstoringen te reageren dat essentiële kenmerken hersteld worden, noemen we veerkracht. Deze veerkracht is nauw verbonden met de stedelijke infrastructuur die een afspiegeling is van een sociale en historische evolutie, die zich soms met duizelingwekkende snelheid moest aanpassen aan nieuwe omstandigheden, zonder planning en zonder afstemming tussen de ruimtelijke groei en het onderliggende systeem. Hoe veerkrachtig is het kuststelsel en is het in staat om de traag verworven rechten van haar vele eigenaars los te laten om nieuwe uitdagingen, zoals de verandering van het klimaat, het hoofd te bieden?*





- Bevaarbaar water (boezem)
- Overstromingsgevoelige gebieden
- Inundatiegebieden
- Kwelzones
- Geschikt als noodoverloop
- Inlaatpunt noodoverloop
- Zwakke plekken zeewering
- Harde wering
- Harde wering onder zand



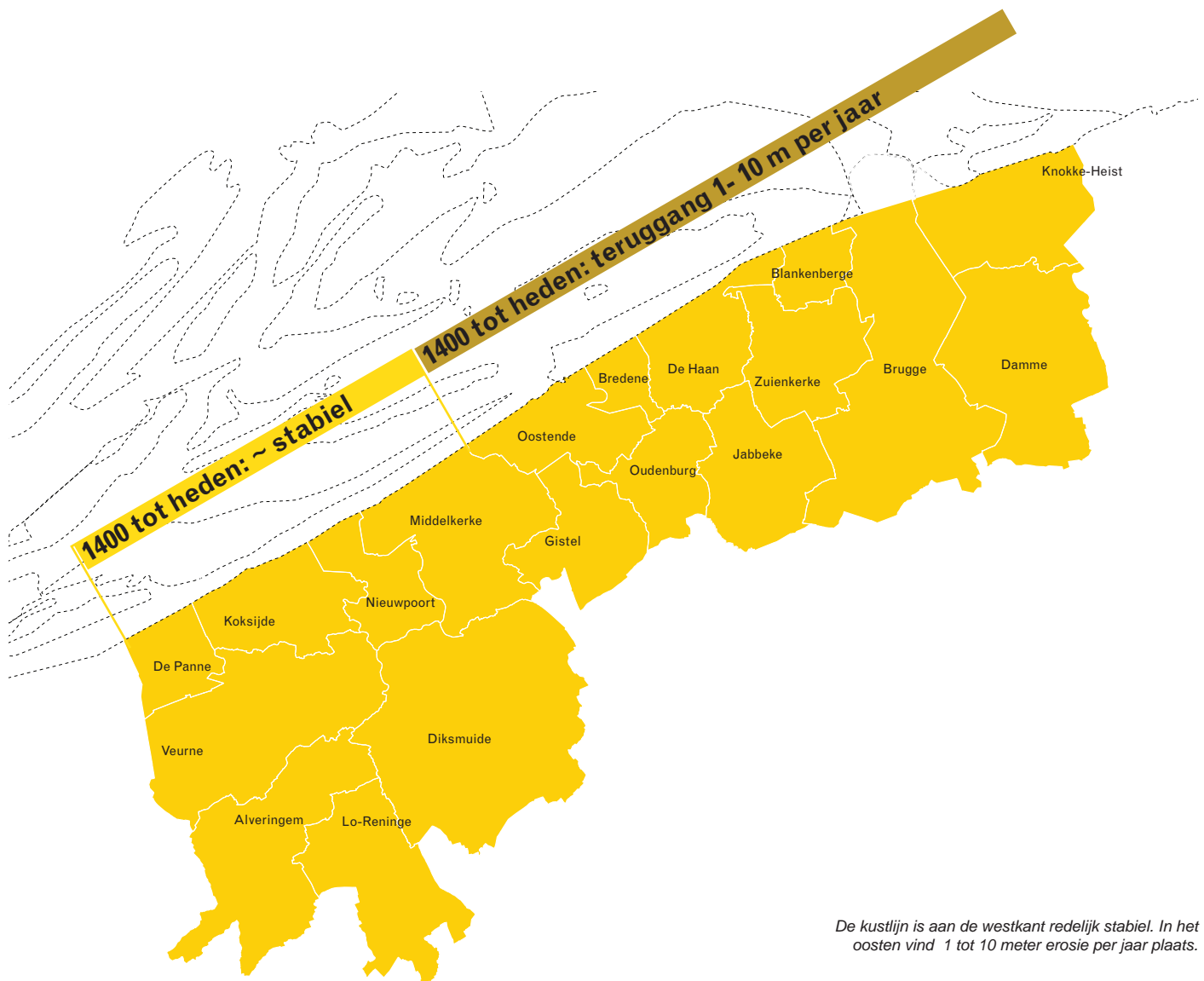
Gebieden die kampen met wateroverlast en overstromingsrisico. Bron: Metropolitane Kustlandschap rapport fase 3 deel 2

Een gezonde stad kan omgaan met veranderingen in de toekomst. Eén van de meest evidente veranderingen die elke dag duidelijker wordt is klimaatverandering<sup>1</sup>, die impact heeft op hoe de kuststrook eruit ziet en hoe het poldersysteem zal gaan functioneren. De plaats waar die uitdaging het meest zichtbaar zal worden, is de grens tussen de bebouwde omgeving en de kuststrook of polder. In de randen van de verstedelijkte gebieden moet de oplossing gevonden worden die de overgang realiseert tussen de bestaande bebouwde kernen en het veranderende natuurlijke systeem. De vereiste aanpassingen in functie van de kustverdediging zullen er voor zorgen dat de bestaande kustboulevards uit het zicht van de zee komen te liggen, en dat de zee niet langer zichtbaar is van op de kustboulevard. Het is ook onvermijdelijk dat kwelzones in de binnenduinrand veel natter gaan worden in de winter. De benodigde investeringen en de verwachte schade zijn –zeker op korte termijn- niet steeds in balans. We moeten er echter rekening mee houden dat de uitbouw van een kustverdediging vele tientallen jaren zal duren en dat we er alle belang bij hebben om tijdig hiermee te beginnen. De noodzakelijke maatregelen bieden bovendien ook kansen voor ontwikkeling en kunnen zo ook bijdragen aan de andere kustbrede uitdagingen.

## DROOGTE ÉN WATEROVERLAST

Het veranderende klimaat heeft een aantal effecten op het kustgebied. Allereerst zullen jaarlijkse extremen toenemen: meer droogte én meer wateroverlast door hevige regenbuien. In de gebieden in de invloedssfeer van de zee heeft droogte extra gevolgen door de mogelijke verzilting en heeft wateroverlast meer impact omdat de polders niet altijd onder vrij verval water kunnen lozen. Dit vraagt om een meer robuust kuststelsel dat zowel met extreme droogte als met extreme regenval om kan gaan zonder dat er grote schade wordt berokkend.

De kustlijn beschermt het achterland tegen het water uit de Noordzee, maar is ook het uitlaatpunt van het water uit het achterland. De uitwisseling tussen zout en zoet vindt hier plaats. De kustpolders en de uitlaatplekken aan de kust zijn het systeem waarop een robuust watersysteem ontwikkeld kan worden. Een robuust watersysteem moet het water kunnen vasthouden, bergen en afvoeren. De havens, de polders en waterlopen spelen hierin een belangrijke rol. Onder het vasthouden verstaan we dat het water dat in de



De kustlijn is aan de westkant redelijk stabiel. In het oosten vind 1 tot 10 meter erosie per jaar plaats.

polders valt niet direct wordt afgevoerd via de waterlopen, maar langer op de plek wordt vastgehouden en benut. Maatregelen hiervoor zijn het verbreden of verflauwen van de oevers van de watergangen, het inrichten van waterpartijen of het (lokaal) laten fluctueren van het grondwaterpeil. Voor het bergen van water kunnen gebieden worden aangewezen waar tijdelijk water kan worden opgeslagen tijdens piekafvoeren.

### ZEESPIEGELSTIJGING

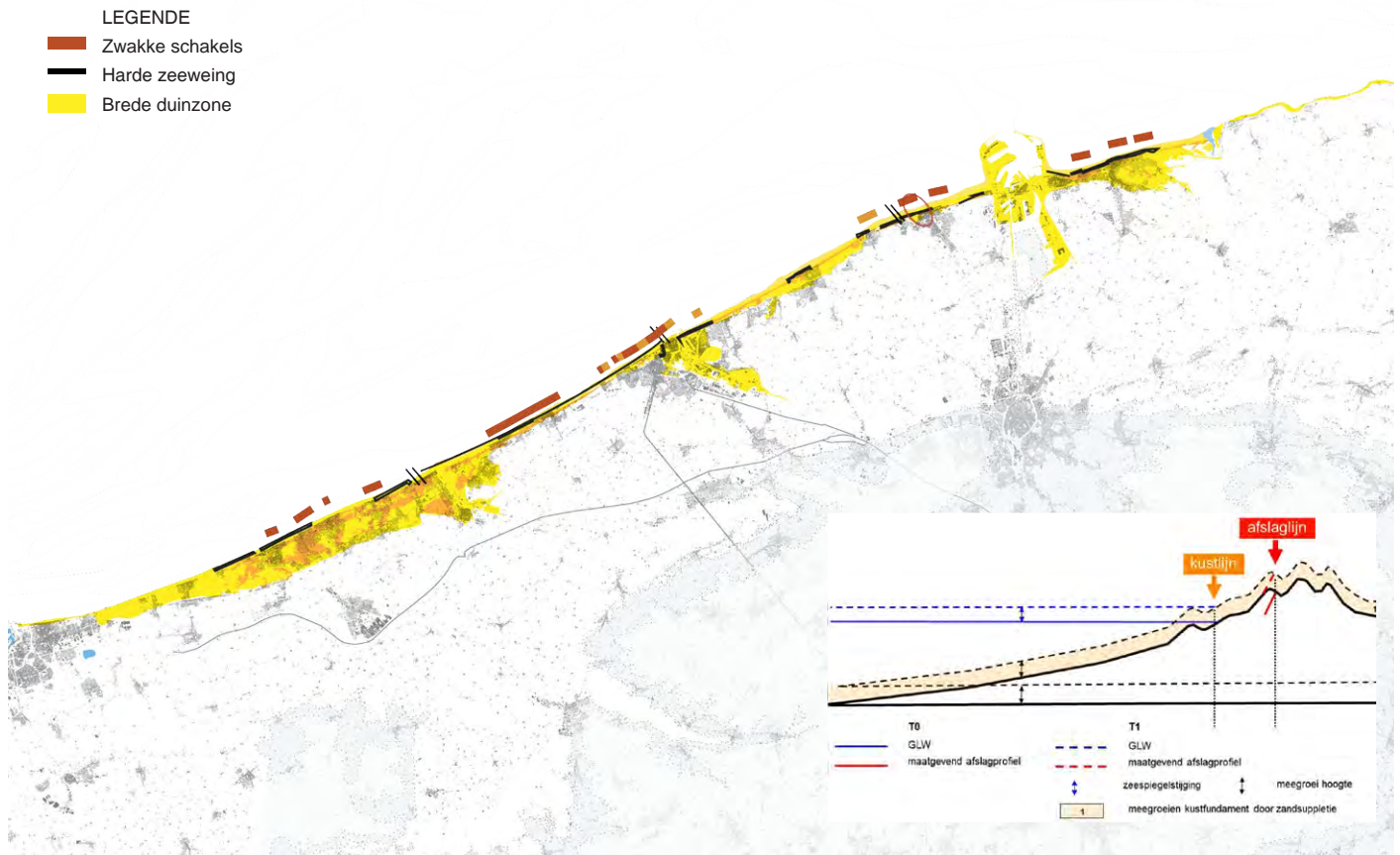
Naast seizoenspieken en droogte leiden zeespiegelstijging en de verwachte zwaardere stormen ook tot een groter risico voor acute overstromingen. De Vlaamse kust is grotendeels een erosieve kust. Al voordat zeespiegelstijging zichtbaar werd, kende de kust een teruggang van 1 tot 10 meter per jaar. De hogere zeespiegel zal dit proces versnellen. Zij heeft impact op het dagelijkse gebruik en zal de impact van stormen vergroten.

De sedimentbalans van het kuststelsel is de belangrijkste, natuurlijke voorwaarde voor lange termijn kustontwikkeling. In het onderzoek Metropolitaan Kustlandschap 2100 (MKL2100) is daarom gesteld dat om daadwerkelijk mee te kunnen groeien

met de zeespiegel, de sedimentbalans in de gehele actieve kustzone op peil moet worden gehouden door middel van groot-schalige suppleties en uitwisseling van zand tussen de voorzee, strand en het duin. Om dit te kunnen bereiken, werd in de studie MKL2100 uit gegaan van een actieve kustzone met een breedte van 4 km. Door in te zetten op de brede kustzone ontstaat er ruimte voor een proactieve in plaats van een reactieve benadering voor de zeeweringen.

Met het Masterplan kustveiligheid zijn de zwakke plekken in de kust versterkt en is het veiligheidsniveau verhoogd. De lange termijnscenario's laten zien dat de opgave op langere termijn hiermee niet is opgelost. De kust zal continu op orde gehouden moeten worden. Voor de kustplaatsen ligt er een kans om door middel van de stedelijke transitie in te spelen op de toekomstige verhoging en verbreding van de zeewering.

1. Het IPCC heeft vier mogelijke scenario's voor de mondiale broeikasgasconcentraties tot het jaar 2100 gedefinieerd. Meer informatie over de gevolgen is o.m. te vinden [http://www.milieurapport.be/Upload/main/0\\_Klimaatrapport/342195\\_Klimaatrapport%20toegankelijk%20Samenvatting.pdf](http://www.milieurapport.be/Upload/main/0_Klimaatrapport/342195_Klimaatrapport%20toegankelijk%20Samenvatting.pdf)



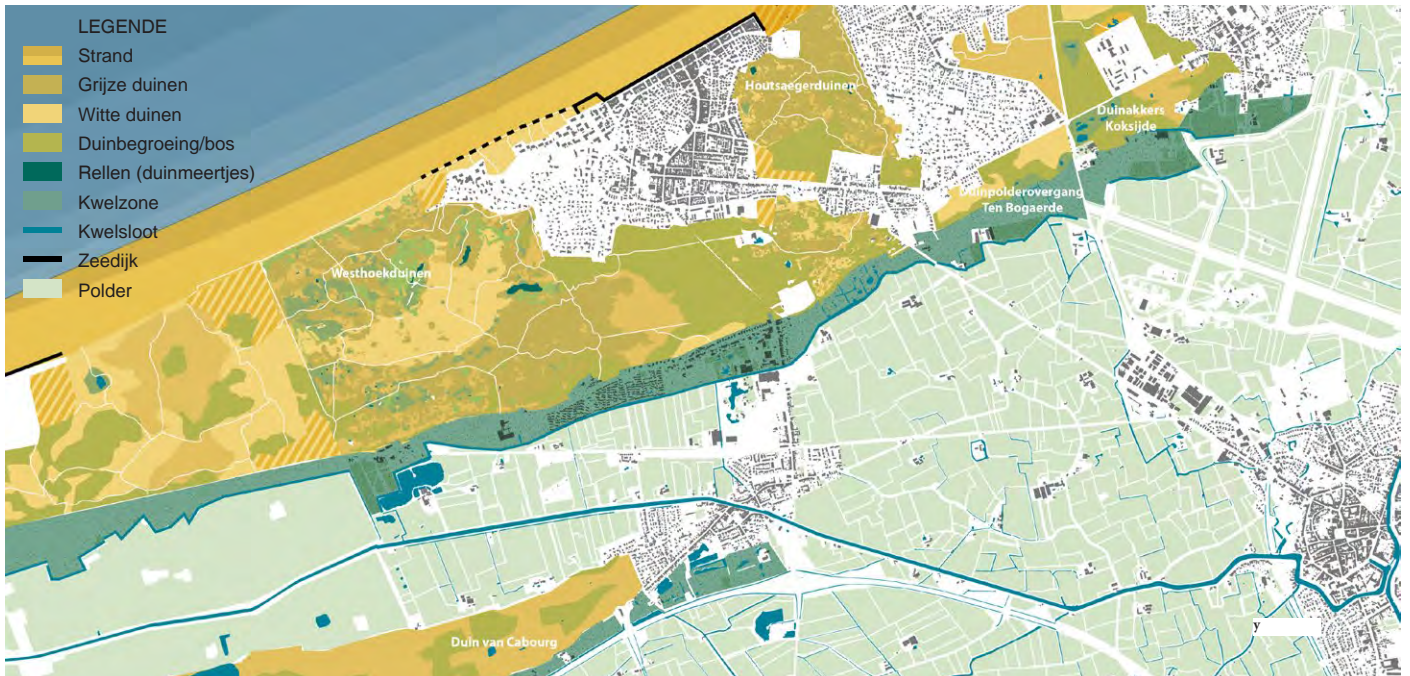
*Zwakke schakels die recentelijk versterkt zijn of versterkt gaan worden Meegroeien met de zeespiegelstijging betekent op lange termijn een bredere duinzone.*

Bron: *Metropolitaan Kustlandschap rapport fase 3 deel 2*

## EEN NIEUWE KUSTSTROOK

Als gevolg hiervan zal de kustzone als geheel mee moeten stijgen met de zeespiegel – sneller zelfs dan de zeespiegelstijging. En dat gaan we merken op het strand, want de actuele bebouwing stijgt niet mee. Die komt voor, achter of in de duinen te liggen. Dat lijkt geen prettig idee voor de bestaande uitbaters van zaken aan de zeedijk, en bewoners van appartementen op de begane grond. Maar het gaat over een transitie van tientallen jaren, waarbij de mogelijkheid bestaat om mee te bewegen met en aan te passen aan de stijgende dijk.

Een vitale kustverdediging betekent ook een dynamische kustverdediging, waarbij het duinsysteem op een natuurlijke manier kan groeien en krimpen. Waar ruimte is dienen we daarom op zoek te gaan naar mogelijkheden voor meer verstuiwing voor en achter de zeedijk.



Het samenhangende duin-poldersysteem beschermt onze huizen. Een robuust systeem levert optimale ecosystemendiensten.

## EÉN KUSTSISTEEM VOOR OPTIMALE ECOSYSTEEDIENSTEN

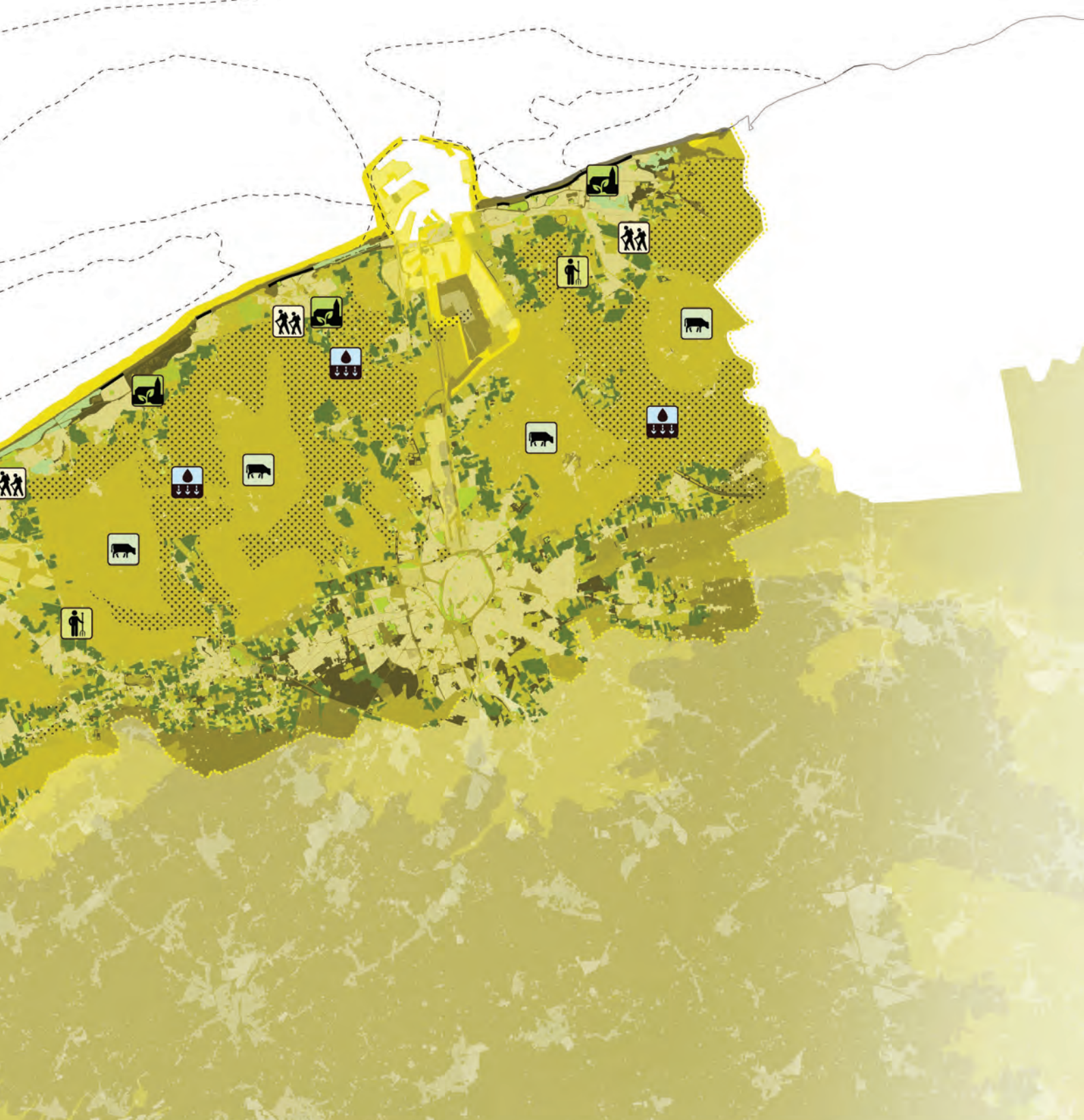
Het kustlandschap levert regulerende diensten (zorgt voor veiligheid tegen overstromingen), productieve diensten (drinkwater, landbouwgewassen, ...) en culturele diensten (karakter en identiteit van de kust en kustplaatsen, erfgoed, recreatie en toerisme). In de ecosystemendiensten-benadering worden natuurlijke processen en hun dynamiek beschouwd als essentiële 'ondersteunende diensten'. Natuurlijke processen zo min mogelijk verstoren en, zo mogelijk, versterken vormt een belangrijk uitgangspunt voor duurzaam menselijk handelen. (MKL2100, Zeewering en kustpolders).







Groei van het kustsysteem, inclusief de achterliggende kwelzone, met meer waterberging in de polders, betekent ook een verbetering van de diensten die het systeem kan leveren – en daarmee een verbetering van de levenskwaliteit van de kustzone als geheel.

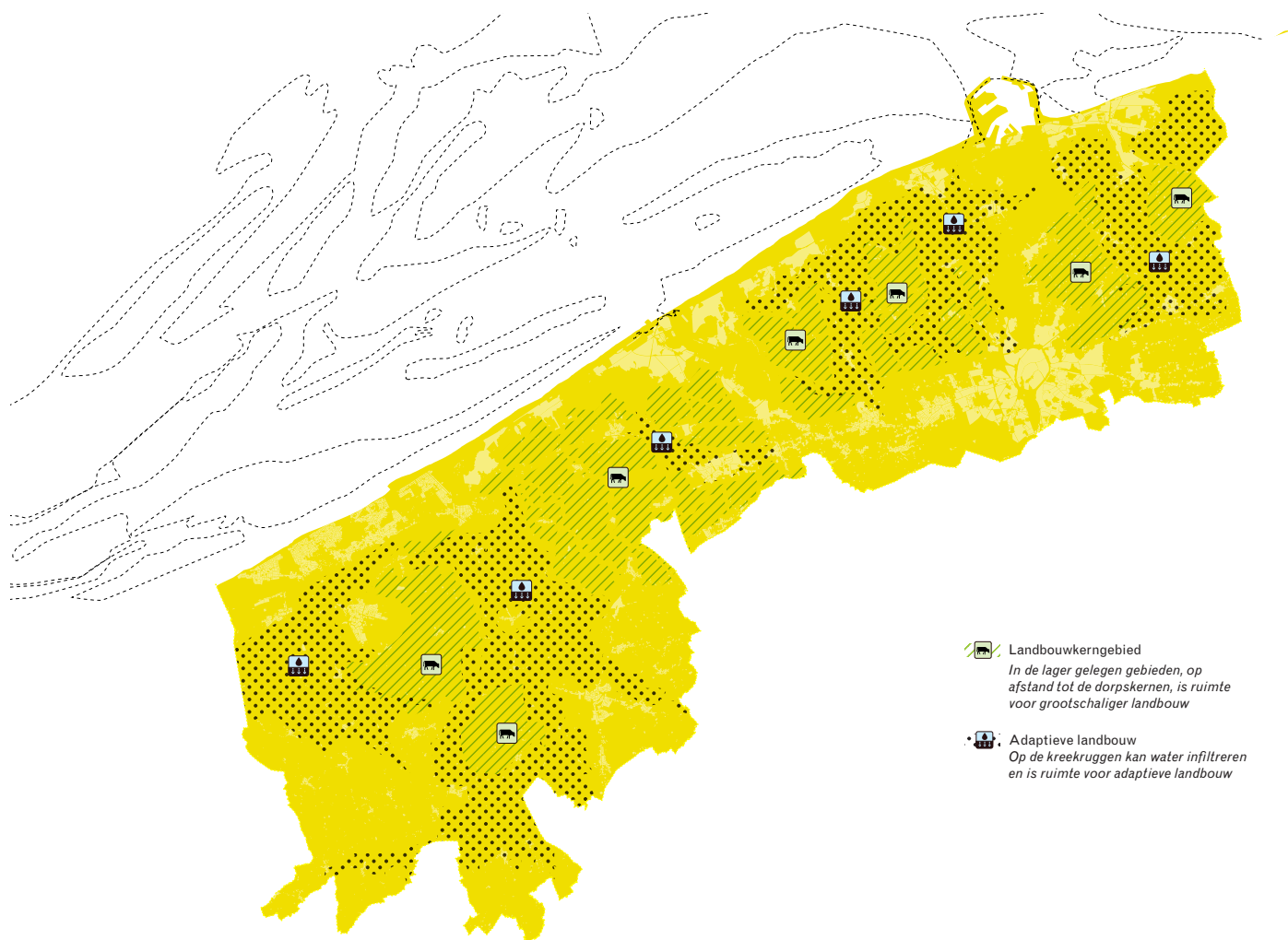
## HOE ZIET DE UITDAGING ER UIT?



Bij de ontwikkeling van de kust is de voorbije eeuw te weinig aandacht besteed aan het unieke natuurlijke systeem. Het vasthouden van de kustlijn en het huidige waterbeheer zijn op langere termijn niet langer houdbaar onder invloed van de klimaatverandering. De noodzaak om te veranderen biedt echter een hele reeks kansen die niet mogen gemist worden. Door de nood aan waterberging te koppelen aan opgaven inzake landbouw, natuur, recreatie en wonen ontstaan nieuwe en unieke landschappen. De zeespiegelstijging biedt ook een aanleiding om de hele kustlijn te herdenken en te komen tot nieuwe kwaliteitsvolle ontwikkelingen die voldoen aan de noden van de toekomst (bv. inzake bewoning, duurzaamheid,...). Zo ontstaat een stedelijk kustsysteem dat in evenwicht is met het natuurlijk systeem en optimaal gebruik maakt van de unieke kenmerken van dit systeem.





- Boulevard
-  Multifunctionele stadsrand
-  Stadsnatuur: tuin, plantsoen, park
-  Recreatie in wijken
-  Communitylandbouw
-  Landbouwkerngebieden
-  Infiltratiezone op kreekruigen



-  Landbouwkerngebied  
 In de lager gelegen gebieden, op afstand tot de dorpskernen, is ruimte voor grootschaliger landbouw
-  Adaptieve landbouw  
 Op de kreekruggen kan water infiltreren en is ruimte voor adaptieve landbouw

*Ontwikkelrichting: In de lage delen is ruimte voor landbouwkerngebieden (groene stippen) met grootschalige landbouw, op de kreekruggen een combinatie van infiltratiezones en adaptieve landbouw (zwarte stippen).*

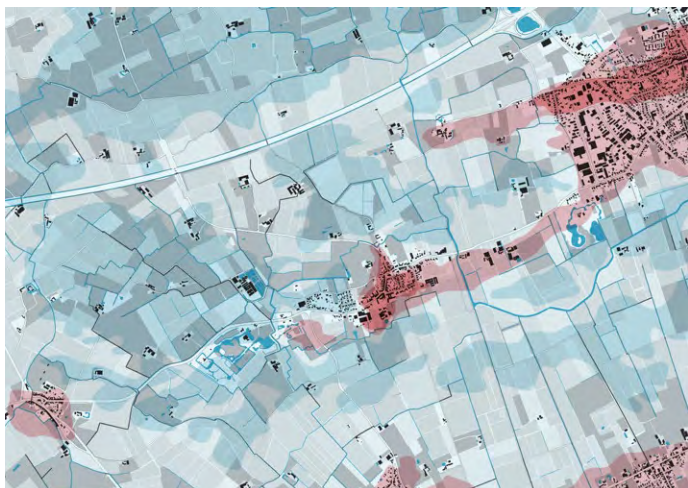
De kust is bij uitstek de plek waar je naar toe gaat om uit te waaien, te wandelen, te zwemmen en tot rust te komen. Uit het strategisch beleidsplan voor toerisme en recreatie aan de kust 2015-2020 van Westtoer blijkt dat het ontdekken van de unieke natuur, het fietsen en wandelen aan de kust en in de kustpolders belangrijke toeristische activiteiten en trekpleisters zijn.

Vanuit het perspectief van ecosystemendiensten biedt deze regio nog veel meer. De Vlaamse kust is niet enkel een decor voor het toeristisch gebruik, ze biedt een gezonde basis voor een duurzame (stedelijke) samenleving.

Het natuurlijke systeem dat eerder werd toegelicht, speelt een belangrijke rol in het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens en dier. Daarin staat de waterhuishouding centraal. Zowel de duinen, de landbouwgebieden als de natuurreservaten zijn sterk afhankelijk van de manier waarop de waterhuishouding wordt gereguleerd.

## TWEE RICHTINGEN VOOR DE LANDBOUW

Door zijn specifieke en genuanceerde landschapsvariatie (bodemsamenstelling, reliëf, ontwateringssysteem) vormen de kustpolders een landbouwgebied waarin graslanden en akkerbouw elkaar afwisselen. De hoge landbouwgeschiktheid van de kustpolders is een belangrijke parameter in een toekomstige invulling van het gebied.<sup>1</sup> De hoge landbouwwaarde en het intensieve gebruik heeft echter ook geleid tot een negatieve impact op het vlak van waterkwaliteit en –kwantiteit, bodemgesteldheid en landschapsbeleving. In een gezond systeem zouden het land(bouw)gebruik en het fysische systeem elkaar wederzijds en positief moeten beïnvloeden. Hier ligt een kans voor de (nabije) toekomst. Op lange termijn zullen met name de laaggelegen polders invloed ondervinden van de zeespie-



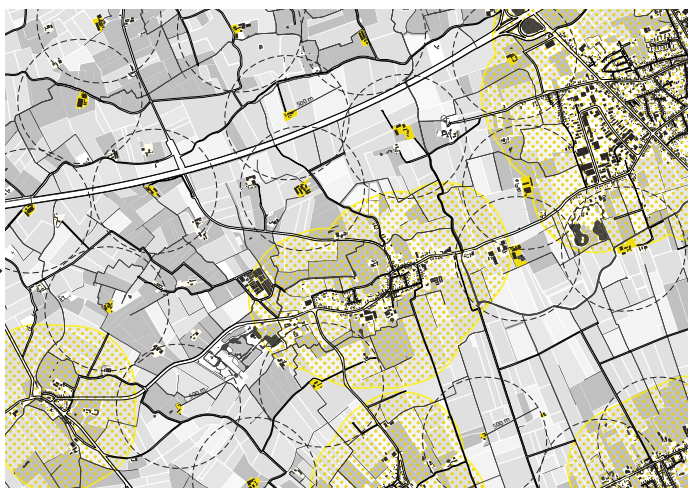
Infiltratiegebieden (rood) en overstromingsrisico (blauw) rond Zevekote



Waterbergings- en infiltratieopgaven zullen voor een groot deel rond polderkernen komen te liggen, zoals hier bij Zevekote.



Bestaande actieve landbouwerven rond Zevekote



Tot 2050 neemt het aantal boerenerven met tientallen procenten af. Het afnemend aantal actieve bedrijven kan ingezet worden voor een herlocatie naar landbouwkerngebieden die niet te dicht op de kernen liggen.

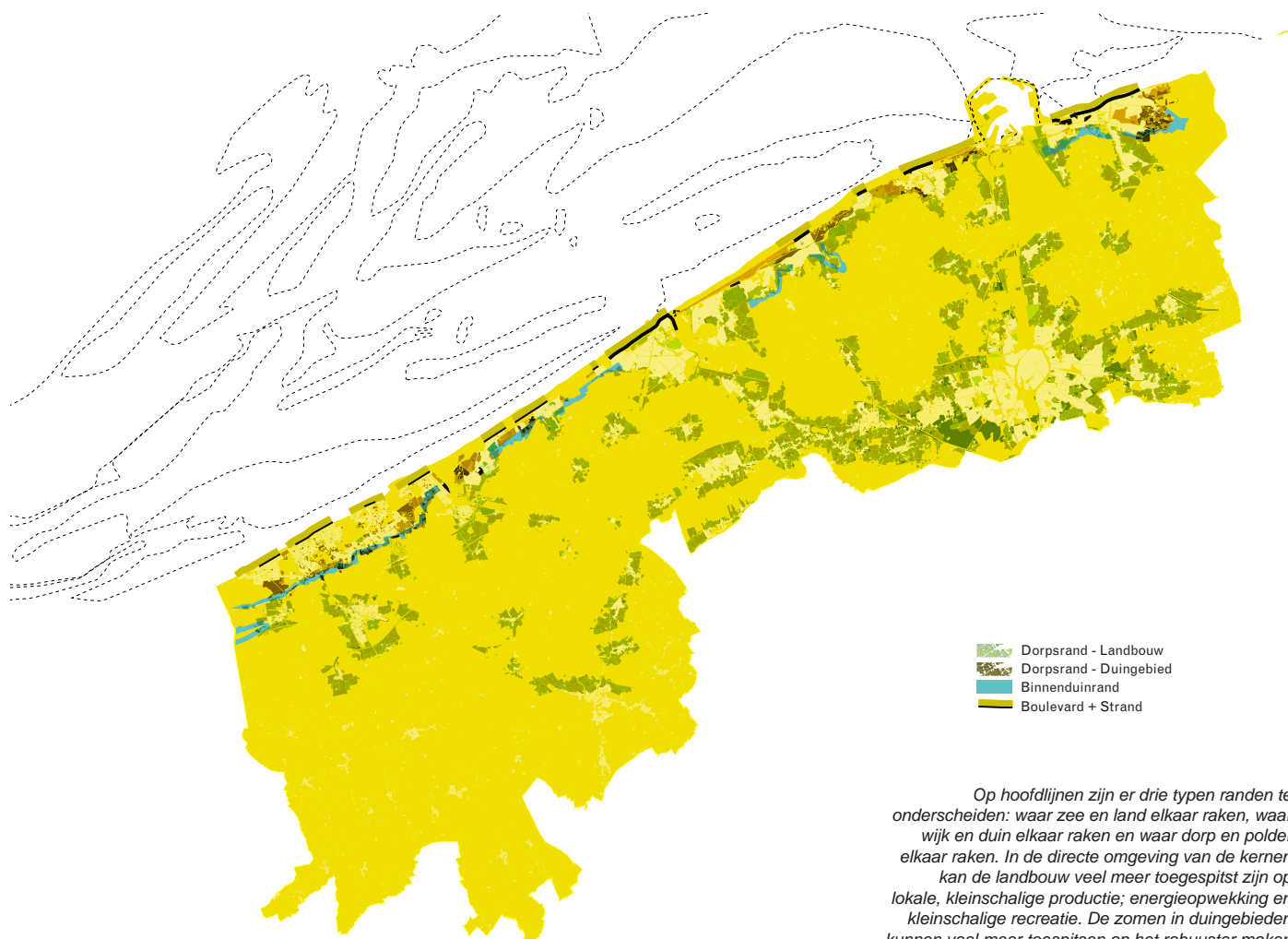
gelstijging. Dat houdt in dat ook de grootschalige landbouw een adaptatieslag nodig heeft door bv. een aangepast waterbeheer en nieuwe teelten. De wijze waarop met name de grootschalige landbouw zich kan aanpassen vraagt bijkomend onderzoek.

## KANSEN VOOR DE TOEKOMST

Vandaag wordt de landbouw gekenmerkt door een sterke terugval van het aantal bedrijven en een permanente schaalvergroting. Door in te spelen op beide tendensen, moeten we op zoek naar een robuust en onderling reagerend systeem waarbij de productieve, de natuurlijke en stedelijke landschappen met elkaar 'samenwerken', eerder dan te werken rond elke context afzonderlijk. Nieuwe typen landbouw kunnen duurzame hervormingen in het bestaande productieve landschap teweeg brengen en de relaties versterken met de aanwezige verstedelijking, de natuurontwikkeling en wateropgave.<sup>2</sup>

Op basis van de ondergrond en de aanwezige systemen gaan we uit van een aantal grote landbouwkerngebieden. Hier is de ruimte voor het ontwikkelen van intensieve landbouw. Deze gebieden worden afgewisseld met infiltratiezones, gelegen op de kreekruigen. Hier is het laten infiltreren van het regenwater en het ontwikkelen van natuurwaarden de belangrijkste landschapsvormer, waarbij kan worden ingezet op adaptieve en/of beheer-landbouw die een meerwaarde heeft voor de dorpskernen die op deze kreekruigen liggen. De dorpsranden zijn de schakel tussen stad en land en kunnen een waterbergende en recreatieve functie vervullen.

1. Danckaert S., 2013. Bestemming en gebruik van landbouwgrond. Kwantitatief onderzoek naar landbouwgebruik en planologische landbouwbestemmingen, Departement Landbouw en Visserij, Brussel
2. Metropolitane Kustlandschappen 2100, deel 2



- Dorpsrand - Landbouw
- Dorpsrand - Duingebied
- Binnenduinrand
- Boulevard + Strand

*Op hoofdlijnen zijn er drie typen randen te onderscheiden: waar zee en land elkaar raken, waar wijk en duin elkaar raken en waar dorp en polder elkaar raken. In de directe omgeving van de kernen kan de landbouw veel meer toegespitst zijn op lokale, kleinschalige productie; energieopwekking en kleinschalige recreatie. De zomen in duingebieden kunnen veel meer toespitsen op het robuuster maken van deze duingebieden. Waar stad en zee elkaar raken moet gezocht worden naar mogelijkheden voor een meer poreuze bebouwing om tot een sterkere relatie te komen.*

## INTEGRATIE VAN NATUUR EN WOONWEEFSEL

De natuurgebieden aan de kust zijn gefragmenteerd. Door de sterke ontwikkeling van de kustplaatsen en de boulevards zijn de duincomplexen opgeknipt in kleinere stukken. De grotere natuurgebieden liggen aan de grenzen van de Vlaamse kust; de Westhoek en het Zwin. In de kustpolders liggen ook een aantal grote natuurgebieden, de broekgebieden van de IJzer en de Uitkerkse polders zijn hier de meest bekende. Naast de bodemgesteldheid speelt de waterhuishouding in deze gebieden een belangrijke rol. In de duinen wordt het water vastgehouden en gezuiverd, waar het aan de binnendijkse randen weer uittreedt en in deze zogeheten kwelzones waardevolle natuurgebieden kunnen ontstaan. Op dit moment zijn veel van de kwelzones echter bebouwd en niet duurzaam ingericht, bv. als camping of bungalowpark.

De verblijfs- en recreatieve ruimtes in de duingebieden kunnen een belangrijke schakel vormen in de verbinding tussen de verschillende duingebieden. De kernzones van de duingebieden hebben door de afwezigheid of geringe verstoring van de mens

de hoogste natuurwaarden. Die waarden kunnen we binnen de badplaatsen niet bereiken. Wel kunnen we de recreatieve druk van de natuurgebieden wegleiden door de stedelijke randen en de open ruimte binnen de verblijfsgebieden natuurlijk in te richten en aantrekkelijk te maken voor de recreant. De grote massa mensen wordt in deze zomen opgevangen en dringen zo de kernzones niet in. Een duin voor een zeepromenade ten behoeve van kustverdediging en recreatie kan bovendien een belangrijke stepping stone zijn voor flora en fauna. Het beleefbaar en zichtbaar maken van de natuur en het water- en sedimentsysteem heeft op deze manier mogelijk zowel educatieve, recreatieve als ecologische voordelen.

## RANDEN ALS BIJZONDERE KANS

De gefragmenteerde en relatief dunbevolkte verkavelingen rond de dorpen en steden worden –niet enkel aan de kust– steeds meer in vraag gesteld als ruimtelijke ontwikkelingsvorm. Tegelijkertijd is er door deze verdunning ruimte ontstaan voor gezond leven in de wijken. De lage bebouwingsfootprint, veel groen en weinig verkeer bieden mogelijkheden voor een prettig buitenge-

bied binnen de woonkernen. Ook groene wijken en parken die niet direct in verbinding staan met de stadsranden zijn belangrijk als stapstenen voor mensen en dieren. Ze kunnen ook een aantal regulerende diensten leveren, zoals het reduceren van het hitte-eiland-effect en overstromingsrisico na regenbuien. De zogenoemde 'zomen', de overgang tussen het verstedelijkte of bebouwde weefsel en de open ruimte, kunnen een rol spelen in gezond leven. Hiervoor zijn wel aanpassingen nodig in de organisatie en inrichting van de buitenruimte.

Op hoofdlijnen zijn er drie typen zomen: de zeedijk, waar bebouwing en zee elkaar raken, de verkavelingen aan de duingebieden en de verkavelingen aan de poldergebieden. Daarnaast zijn er nog tal van varianten, maar veel van de opgaven die op het stedelijk gebied af komen, manifesteren zich in één van deze gebieden. Waar de duinen de kernen raken, kunnen de zomen een rol spelen in het 'afvangen' van recreanten (door routes deels door de wijken te laten lopen) en het creëren van statische natuur. In de duingebieden zelf kan dan nog sterker ingezet worden op dynamische natuur. Zo vullen duin en wijk elkaar aan. De randen langs de polders staan in functie van de leefbaarheid van de kernen en het realiseren van adaptatiemaatregelen, bijvoorbeeld met voedsel- en energieproductie. Bij de zomen langs de zee ligt vooral de opgave om kwaliteit en dynamiek van de strandzone met de badplaatsen terug te verbinden.

De zomen vormen intensief doorwaadbare gebieden voor langzaam verkeer en recreatief verkeer. Zo wordt een gezonde levensstijl gestimuleerd. Het is aantrekkelijk hier te fietsen, joggen, wandelen, etc; en rond de kust spelen water- en strand-sporten natuurlijk een bijzondere rol. Bij een goede inrichting

ontstaat er ook ruimte om op straat te spelen. De vele paadjes maken dit mogelijk: waar auto's om moeten rijden, zijn er vaak doorsteekjes voor voetgangers en fietsers.

Wanneer de zomen daadwerkelijk een overgang vormen tussen stad en land, en niet meer gezien worden als restruimte, ontstaan er kansen voor gezonde kernen.

### **HOE ZIET DE UITDAGING ER UIT?**

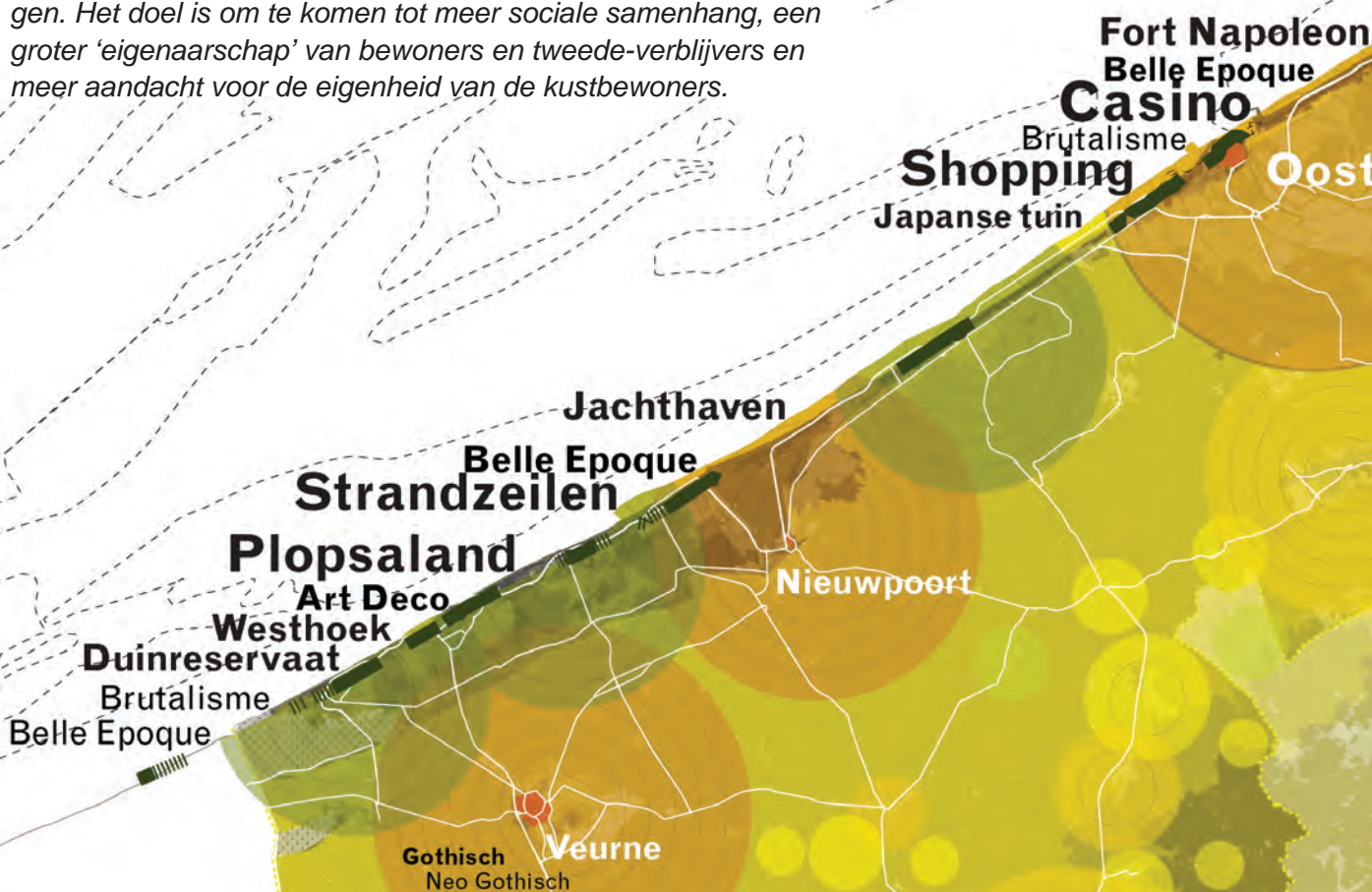
De ontwikkeling van de kust heeft er voor gezorgd dat de natuurlijke structuur van de kust sterk werd opgeknipt en dat zowel de kust zelf, maar ook de duinen en de kwelgebieden werden volgebouwd. Om de natuurlijke structuur te herstellen en de openruimtefuncties zoals landbouw, natuur en waterberging alle kansen te geven, moet ingezet worden op het reorganiseren van de bebouwde ruimte. Dit kan enerzijds door te zorgen voor een betere groene dooradering van de bestaande bebouwing, maar ook door sterk in te zetten op de bestaande open ruimte tussen de bebouwing. Zowel in woonwijken, recreatiegebieden als aan de randen van de bebouwde gebieden zijn kansen aanwezig om te zorgen voor kwalitatieve ontwikkeling van open ruimte, zowel voor natuur als voor landbouw. Als dit op de juiste manier gebeurt, is er ook een meerwaarde voor de woonomgeving zelf, ontstaan nieuwe recreatieve mogelijkheden, en is er meer ruimte voor zachte mobiliteit.

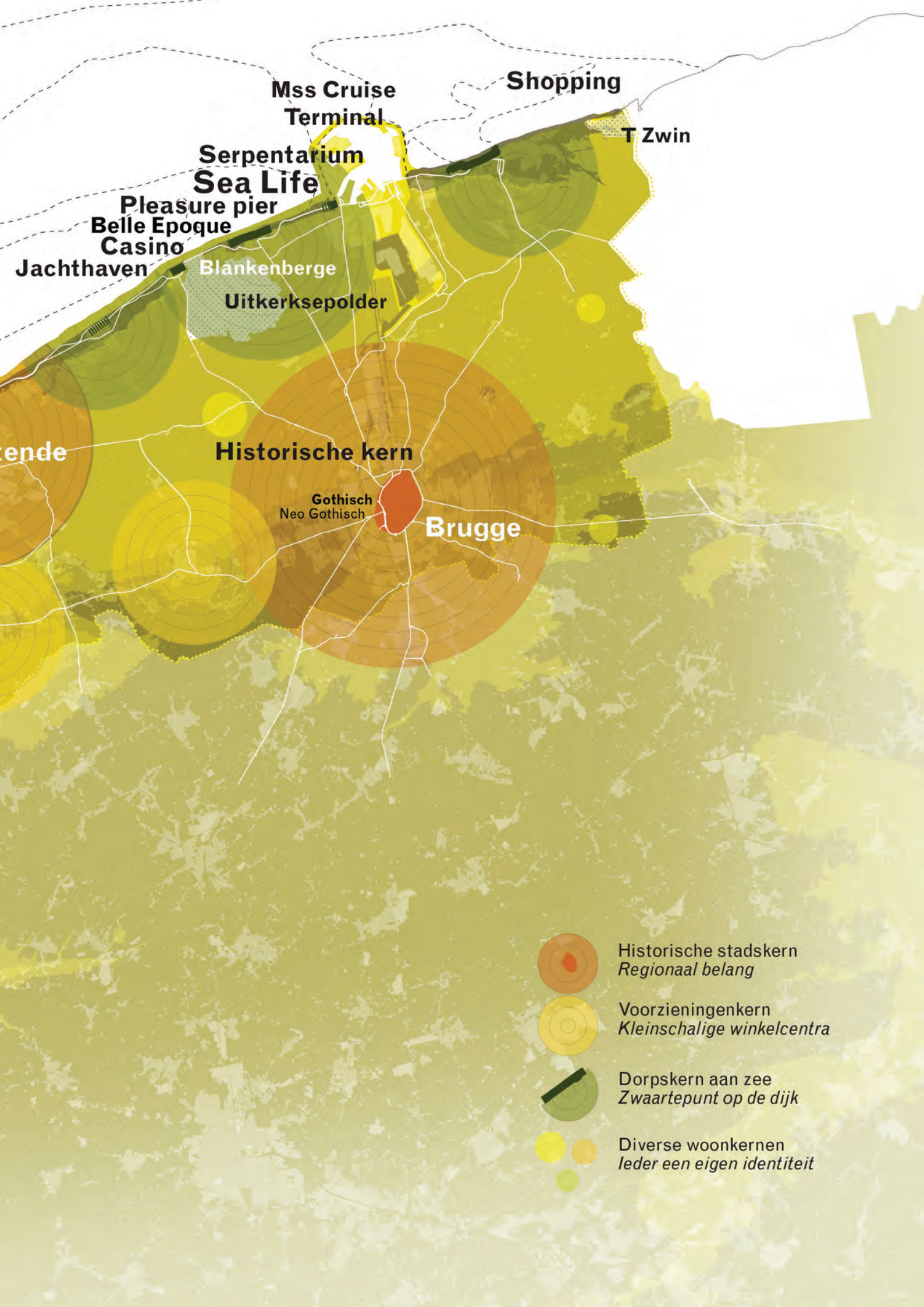


## 2.4 SOCIAAL-CULTUREEL VERBONDEN

EEN DIVERSE KUST VOOR IEDEREEN

*De eenzijdige ontwikkeling van de kust – met de nadruk op recreatie en toerisme – is niet zonder gevolgen voor de samenleving in de kustgemeenten. Daarbij hebben de vaste bewoners vaak het gevoel dat ze te weinig aan bod komen, terwijl tweede-verblijvers zich uitgesloten voelen uit de lokale gemeenschappen. Dit stelt de kust voor een aantal uitdagingen, waarbij een ruimtelijke ontwikkeling nodig is die zowel inzet op een betere menging, een grotere diversiteit, een grotere bewoningsdichtheid als betere verbindingen. Het doel is om te komen tot meer sociale samenhang, een groter 'eigenaarschap' van bewoners en tweede-verblijvers en meer aandacht voor de eigenheid van de kustbewoners.*





Mss Cruise Terminal

Shopping

T Zwin

Serpentarium  
Sea Life

Pleasure pier

Belle Epoque

Casino

Jachthaven

Blankenberge

Uitkerksepolder

ende

Historische kern

Gothisch  
Neo Gothic

Brugge



Historische stadskern  
*Regionaal belang*



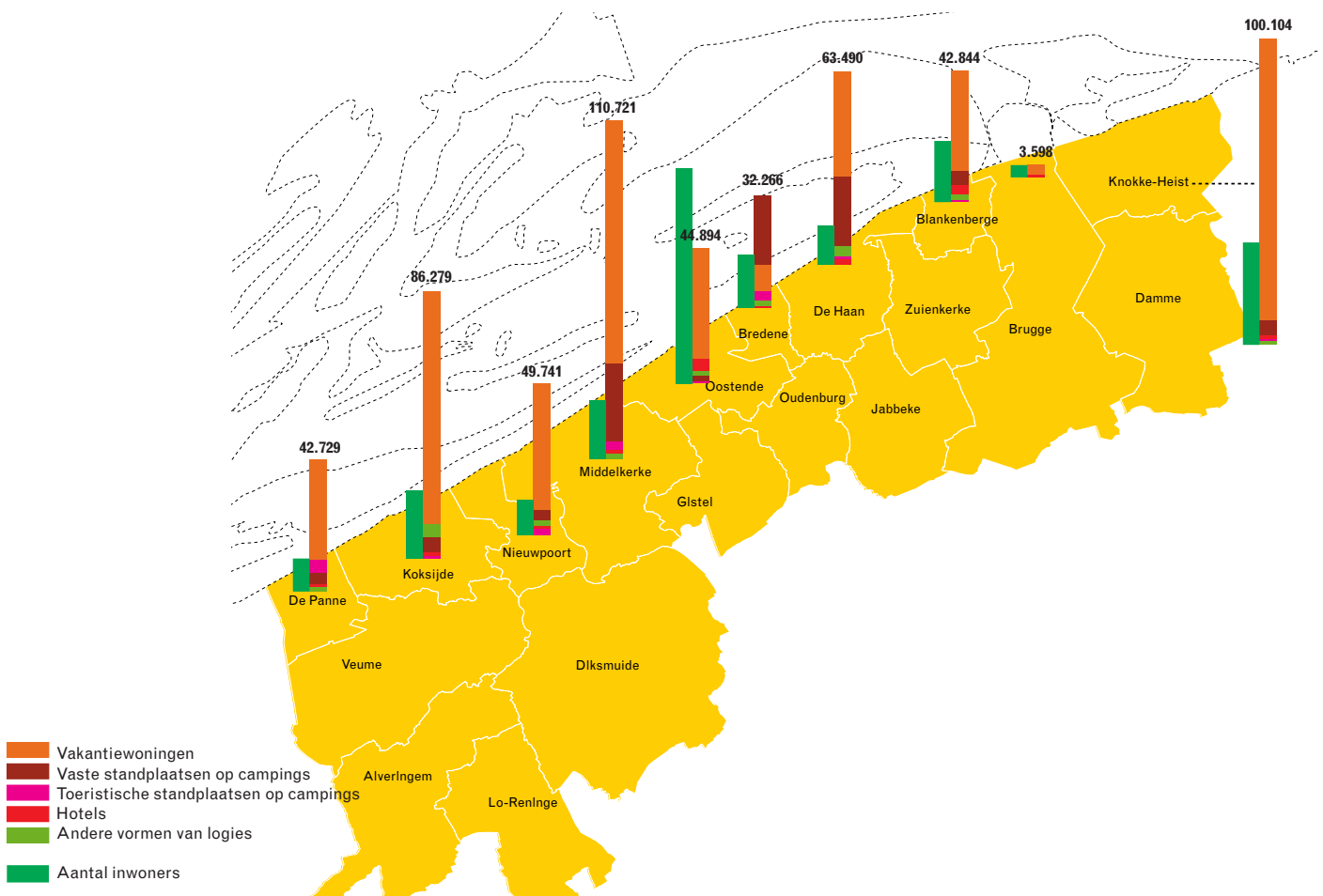
Voorzieningen kern  
*Kleinschalige winkelcentra*



Dorpskern aan zee  
*Zwaartepunt op de dijk*



Diverse woonkernen  
*Ieder een eigen identiteit*



2de verblijven maken bijna de helft uit van alle woongelegenheden aan de kust. In sommige gemeenten verdriedubbelt het aantal inwoners tijdens de zomer.

Bronnen: POM West-Vlaanderen, 2016. West Vlaanderen Ontcijferd 2016-deel 2-Cijfers Alterra/Wur, BUUR: Metropolaan kustlandschap 2100 - Appendix Fase 1 - Analyse

## NOOD AAN EEN MEER DIVERSE BEVOLKING

De demografische ontwikkeling van de kust wordt niet enkel gekenmerkt door een sterke vergrijzing, maar ook door een vlucht van (hoger opgeleide) jongeren naar het binnenland (ontgroening).

De vergrijzing gaat gepaard met een status-quo van de bevolking of een krimp. Slechts enkele gemeenten laten een significante bevolkingstoename zien (De Panne, Blankenberge, Middelkerke).

Het gebrek aan jobs voor hoger opgeleiden, het tekort aan kwalitatieve betaalbare woningen en het beperkte culturele aanbod zijn maar enkele van de elementen die ervoor zorgen dat de kust in sneltempo ontgroent. Veel jonge gezinnen geven de voorkeur aan de poldergemeenten vlak achter de kustlijn die beter (auto)bereikbaar zijn en een ruimer woonaanbod voor

gezinnen hebben. Anderzijds trekken verouderde en goedkope woongelegenheden (stacaravans, appartementen) binnen- en buitenlandse minderbegoeden aan, die ingeschakeld worden in de seizoensarbeid aan de kust.

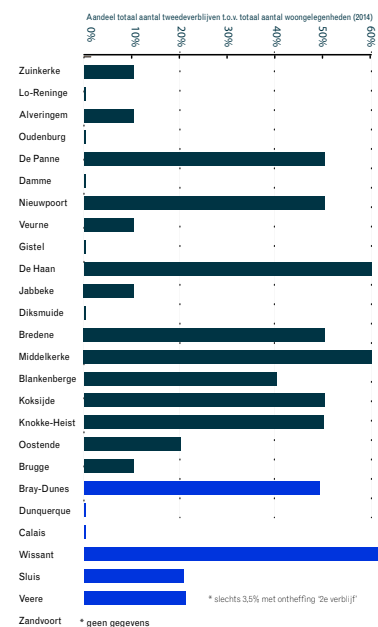


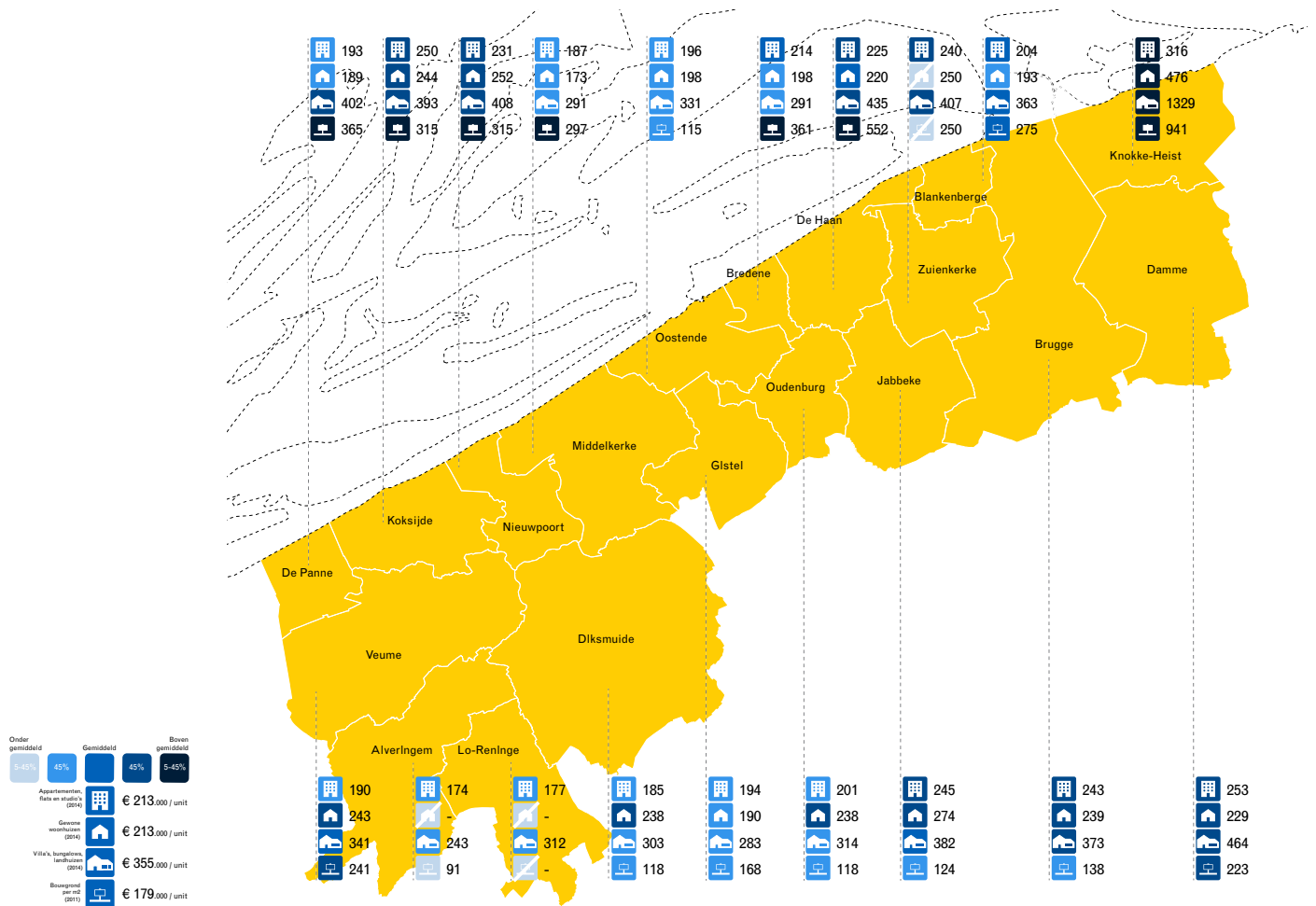
*Dichter bij zee neemt het relatief aantal tweede-verblijven toe naar overgrote meerderheid van het aantal woningen, terwijl de verkavelingen nauwelijks tweede verblijven kennen. Deze disbalans leidt tot frictie tussen bewoners en bezoekers.*

*Bron: WES, 2008. Tweede verblijven aan de kust. Onderzoek naar het profiel, de effecten en een toolkit voor beleid.*

## 2DE VERBLIJVEN HEBBEN EEN GROTE RUIMTELIJKE IMPACT MAAR EEN LAGE BEZETTINGSGRAAD

70 % van alle 30 miljoen overnachtingen aan de kust gebeuren in vakantiewoningen. 65 % daarvan gebeuren in tweede verblijven. Aan de kust tellen we voor de 10 kustgemeenten samen 104.743 tweede verblijven, waarbij drie vierden gelegen is in gewone gebouwen en één vierde op verblijfparken. Deze 104.743 woonegelegenheden maken bijna 45 % uit van alle woonegelegenheden aan de kust. We zien een heel verschillend beeld tussen de gemeenten naar de aard van het tweede verblijf. Zo zien we in Knokke-Heist en Oostende bijna alleen maar tweede verblijven in gewone gebouwen (96 % en 97 %). In Bredene zien we een heel duidelijk overwicht voor de tweede verblijven op verblijfparken of in vakantieverblijven (87 %). De bezettingsgraad van de tweede verblijven op jaarbasis is 73 nachten of 20 %.





Er zijn grote prijsverschillen tussen, maar ook binnen de kustgemeenten. Bouwgrond is schaars en duur. Vooral goed gelegen appartemenen en woningen in de duinen en polders zijn duur.

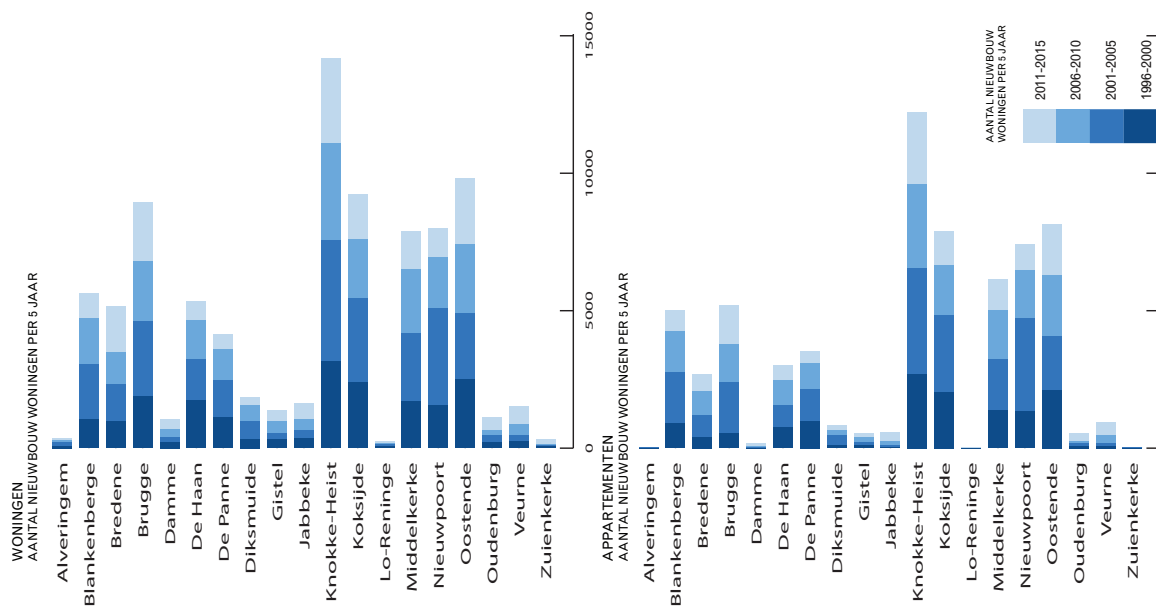
Bron: De Tijd, huizenprijzen per wijk. <http://multimedia.tijd.be/immomap/nl/>

## RUIMTELIJKE ONTWIKKELING AAN DE KUST WORDT GEDOMINEERD DOOR EEN VASTGOEDLOGICA

Hoewel de kustgemeenten een vaak heel verschillende ruimtelijke ontwikkeling hebben gekend, op verschillende wijze worden ontsloten en een sterk verschillende rol hebben in het netwerk van kustgemeenten, is de ruimtelijke ontwikkeling de voorbije decennia sterk gelijklopend. Langs de kust en op zichtlocaties worden appartementen, in hoofdzaak voor tweede verblijvers, ontwikkeld. In polders en duinen worden tuinvijeken gebouwd. Langs invalswegen verschijnen kleine appartementen voor vaste bewoners. Campings liggen op de zoom langs de polders. Sociale woonwijken worden zo ver mogelijk naar het binnenland weggeduwd. In stads en dorpskernen wordt weinig geïnvesteerd. Hierdoor is de afstand tussen bewoners en diensten toegenomen en is er weinig aandacht voor contextspecifieke ontwikkeling.

Ruimtelijke ontwikkelingen aan de kust worden gekenmerkt door een eenzijdige focus op appartementen voor eerste en tweede verblijvers. Omdat de opportuniteiten op de zeedijk schaars zijn geworden, heeft de aandacht van de projectontwikkelaars zich verlegd naar alle zichtlocaties zoals (oude) havengebieden, waterlopen, polders, duinen. Alle andere ruimtegebruik is ondergeschikt gemaakt aan de ontwikkeling van (in hoofdzaak) appartementsgebouwen en wordt verdrongen naar het binnenland. Hierdoor verhuizen essentiële functies zoals werken en scholen naar de rand van de bebouwing waar ze enkel met de auto bereikbaar zijn.

De gebouwen die werden neergezet na de -wereldoorlog – voornamelijk op de zeedijk- zijn sterk verouderd en voldoen niet langer aan de hedendaagse normen . Hierdoor kunnen ze niet langer worden verhuurd en dalen de prijzen. Ze trekken vaak kansarmen aan en raken nog moeilijk gerenoveerd.



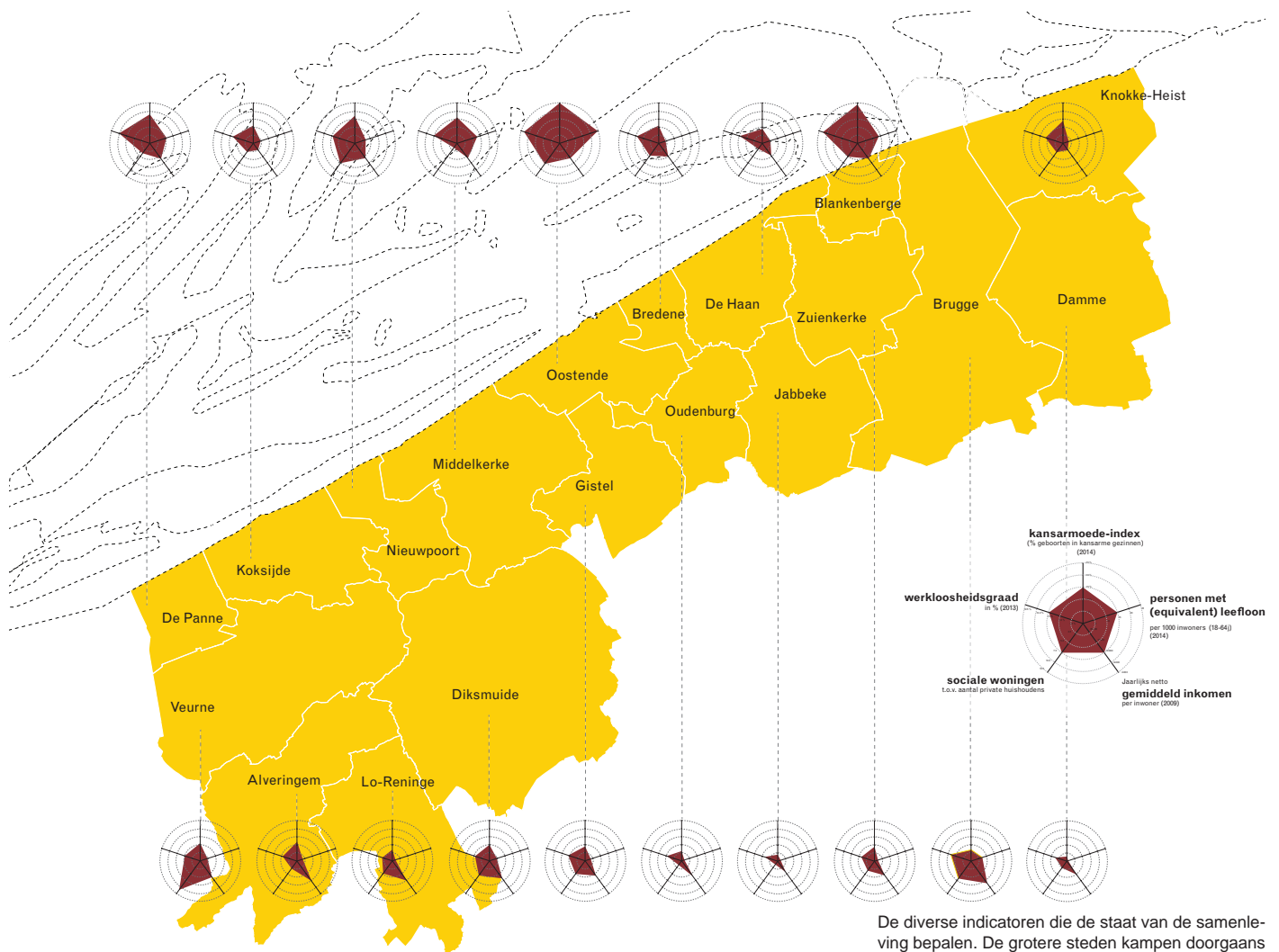
Het aantal nieuwbouwvergunningen stagneert in de meeste gemeenten. De kust is vol.

Bron: Agentschap Binnenlands bestuur, 2016.  
 Profielschetsen van de Vlaamse gemeenten.  
<http://regionalestatistieken.vlaanderen.be/monitor-gemeentelijke-profielschetsen>

Kust- en poldergemeenten kampen bovendien met een aanzienlijk leegstand, vooral in de oude centra. Door steeds nieuwe vastgoedontwikkeling toe te laten, komen bestaande winkels, appartementen en woningen leeg te staan. Het steeds meer uitspreiden van het commercieel apparaat en de verdunning van bewoning zorgt ervoor dat de kritische massa die noodzakelijk is om een levendig centrum te handhaven, verdwijnt. Hierdoor stijgt de auto-afhankelijkheid.

Door een gebrek aan greenfields ontstaat er grote druk op de bestaande bebouwing. Omdat het ontwikkelingspotentieel op veel locaties hoog is, staat het erfgoed onder druk. Slopen en vervangen door appartementen is de meest voorkomende evolutie. Het herbenutten van erfgoed gebeurt enkel wanneer andere opties niet voorhanden zijn. Gebouwen met erfgoedwaarden –zonder wettelijke bescherming- verdwijnen tegen sneltempo, hoewel ze vaak een bijzondere meerwaarde vormen voor de kustgemeenten.

1. Na Wereldoorlog 2 verlegt de focus van het verblijfstoerisme zich van hotels naar tweede verblijven.



De diverse indicatoren die de staat van de samenleving bepalen. De grotere steden kampen doorgaans met meer problemen.

Bron : POM West-Vlaanderen, 2016. West Vlaanderen Ontcijferd 2016-deel 2-Cijfers

## GEBREK AAN SOCIALE SAMENHANG EN IDENTITEIT

Hoewel kustbewoners trots zijn op hun identiteit, is het sociale weefsel zwak en worden nieuwkomers niet beschouwd als deel van de gemeenschap. De sterke spreiding van de bevolking en de vele tweede verblijven hebben gezorgd voor een sterke verdunning van de permanente bewoners, wat sociale samenhang bemoeilijkt. Het gebrek aan 'gemeenschap' wordt verder versterkt door de eenzijdige focus op toerisme en recreatie, ook de organisatie van activiteiten of de inrichting van de publieke ruimte. Grote delen van de openbare ruimte worden opgeofferd aan het parkeren. Tijdelijke infrastructuur krijgt een permanent karakter.

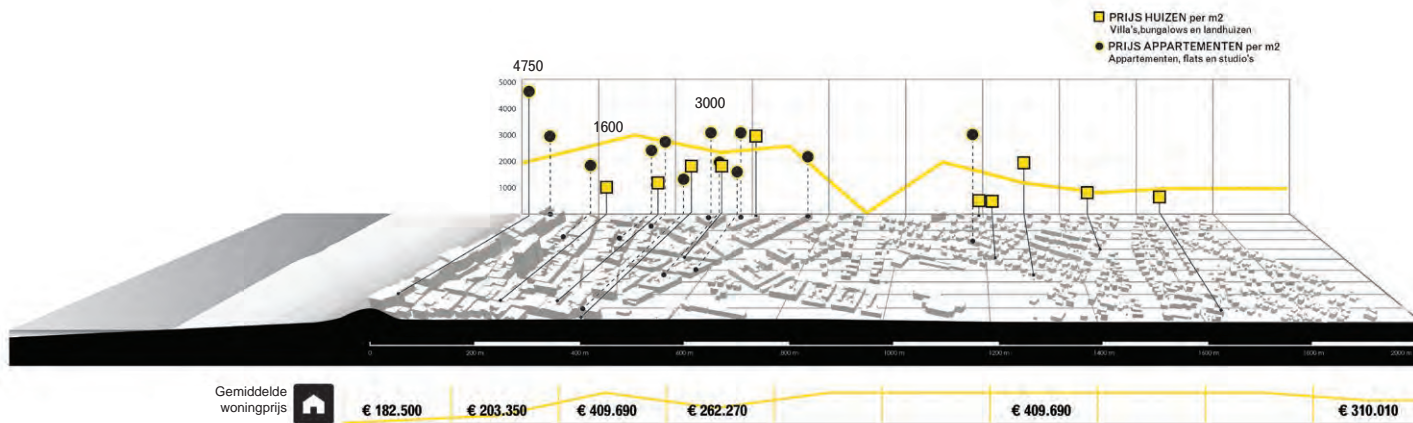
Door gebrek aan dienstverlening en gemeenschapsvormende activiteiten verdwijnt de samenhang in de dorpen. Het steeds verder uitbouwen van zelfs de kleinste kernen met (auto-gerichte) verkavelingen trekt weliswaar bewoners aan, maar draagt niet bij tot het vormen van een hechte gemeenschap. Ondanks de unieke ligging ontbreekt het de kust vandaag aan

identiteit. Met uitzondering van de smalle kuststrook zijn de zee, het strand, de duinen of de polders zelden tastbaar aanwezig in de bebouwde omgeving. Bij het ontstaan van het massatoerisme ontstond een typische kustarchitectuur die nu sterk onder druk staat. Nochtans vormen de verschillende kustlandschappen en het erfgoed even zoveel hefboomen om te komen tot een unieke kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling die een meerwaarde vormt voor zowel bewoners als toeristen.

## HOE ZIET DE UITDAGING ER UIT?

Een sociaal verbonden stedelijk systeem kust biedt ruimte voor iedereen, oud en nieuw, en kent een bewonersdynamiek die op termijn allerlei types bewoners op kan vangen.

De kust heeft nood aan meer jonge, beroepsactieve en hoger opgeleide mensen. Door sterk in te zetten op tweede verblijvers, is de woonmarkt onder druk komen staan. Bouwpromotoren zetten bijna uitsluitend in op steeds dezelfde types appartementen en bieden geen antwoord op de woonvraag van



Een snede dwars op de kust bij Blankenberge toont de hoge m2 prijzen op de zeedijk en de 19e eeuwse wijken. Er bevindt zich een dip bij woningen direct achter de zeedijk. De m2 prijzen in de verkavelingen zijn laag.

Bron: De Tijd, [http://multimedia.tijd.be/immomap/nl/IMMO\\_Vlaanderen](http://multimedia.tijd.be/immomap/nl/IMMO_Vlaanderen) - <https://immo.vlan.be/nl/Index/Huis/te-koop/West-Vlaanderen>

diverse groepen in de samenleving. Dit heeft geleid tot zeer hoge immobielienprijzen langs de kustlijn en in de polders, en tot de verloederding van stads- en dorpscentra anderzijds. Gezinnen vestigen zich in de polderdorpen, die transformeren tot slaapdorpen omdat de dienstverlening verdwijnt.

Door in te zetten op een meer diverse bevolking en een betere menging van woonvormen, kan de kust een aantrekkelijke vestigingsplaats worden voor vaste bewoners. Zij kunnen er op hun beurt voor zorgen dat lokale handel en dienstverlening op peil blijft. Het zorgen voor een grotere concentratie vaste bewoners zorgt er ook voor dat de centra levendiger worden en de integratie van nieuwkomers vlotter kan verlopen. Het inzetten op betere functionele verbindingen langs de kust en met het binnenland is een voorwaarde om kleinere kernen op termijn leefbaar te houden en de auto-afhankelijkheid terug te dringen. Het aantrekken van een meer diverse bevolking vereist een meer diverse woningmarkt, die beter aangepast is aan de noden van verschillende bevolkingsgroepen. Het vraagt ook om meer verscheidenheid tussen de verschillende kustdorpen en

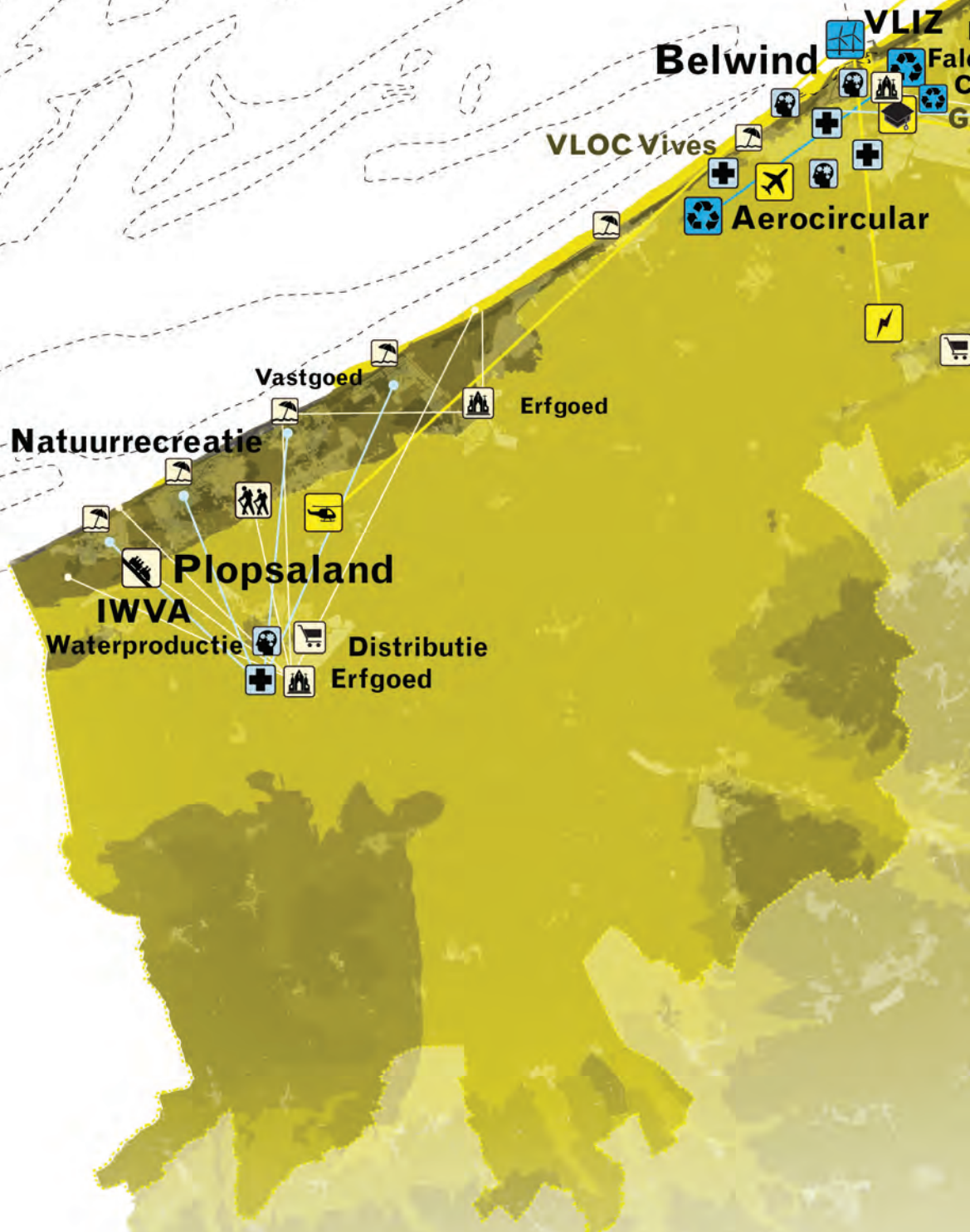
steden. Het inzetten op de eigen identiteit zoekt zijn wortels in het verleden maar kijkt vooral naar de toekomst: een economische, sociale en ruimtelijke ontwikkeling die past bij de rol die de kustgemeente kan opnemen in het ruimere kustnetwerk.

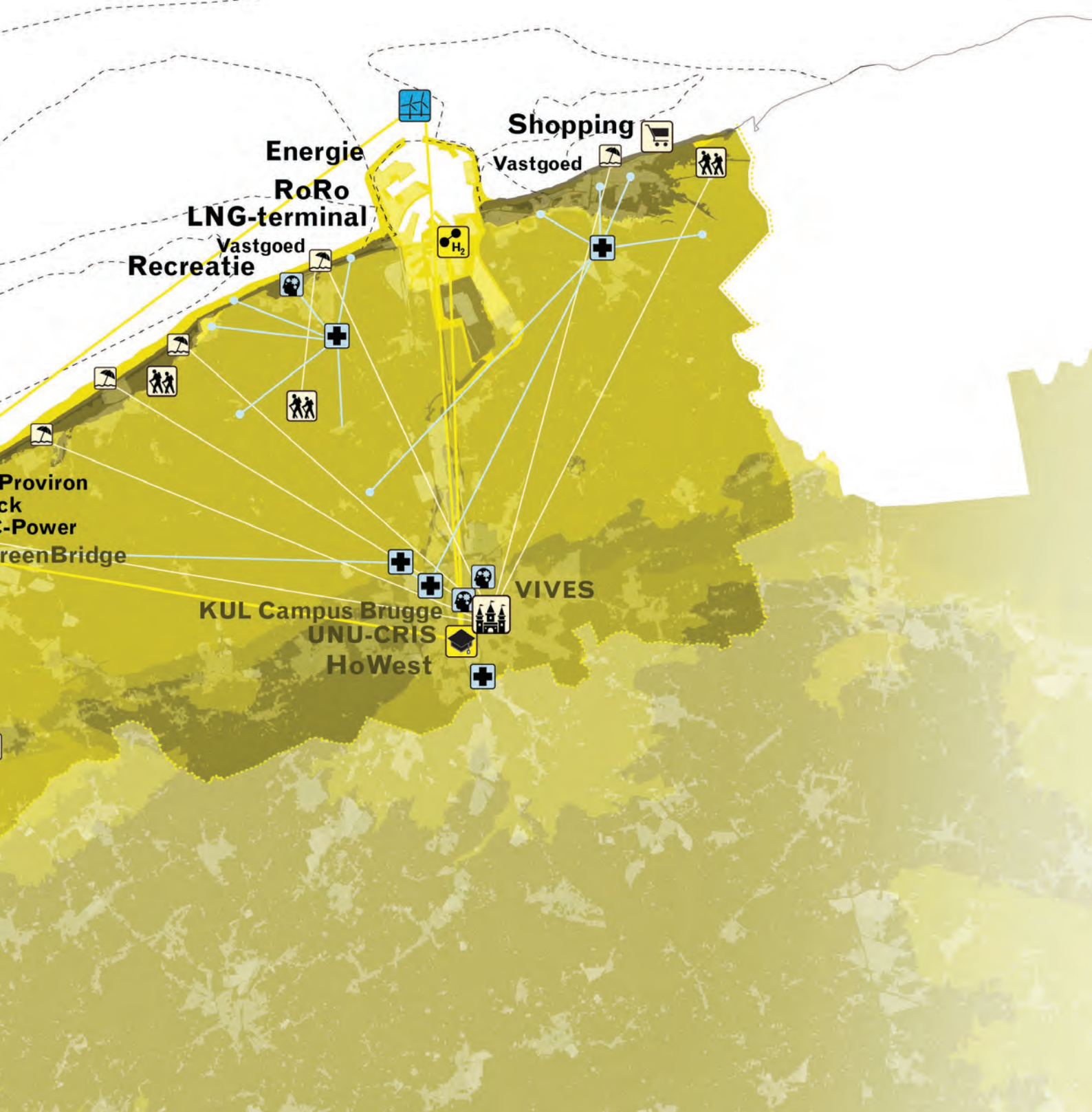


## 2.5 VITALE ECONOMIE





NOOD AAN EEN BREDERE ECONOMISCHE BASIS

*Een diverse stedelijke omgeving heeft nood aan een gediversifieerde economie. De vitaliteit van het economisch weefsel hangt af van een goede balans tussen economische groei, lokale waarde, sociale inclusiviteit en circulariteit. Zodra dat systeem enkel is gericht op groeiende consumptie en eenzijdig georiënteerd op één economische sector, komt de duurzame ontwikkeling van mens en aarde in gevaar. Net dat is het probleem van de kusteconomie. Hoe kunnen we de kusteconomie, met haar eenzijdige focus op recreatie, verduurzamen en verbreden?*







**Transitie economie**

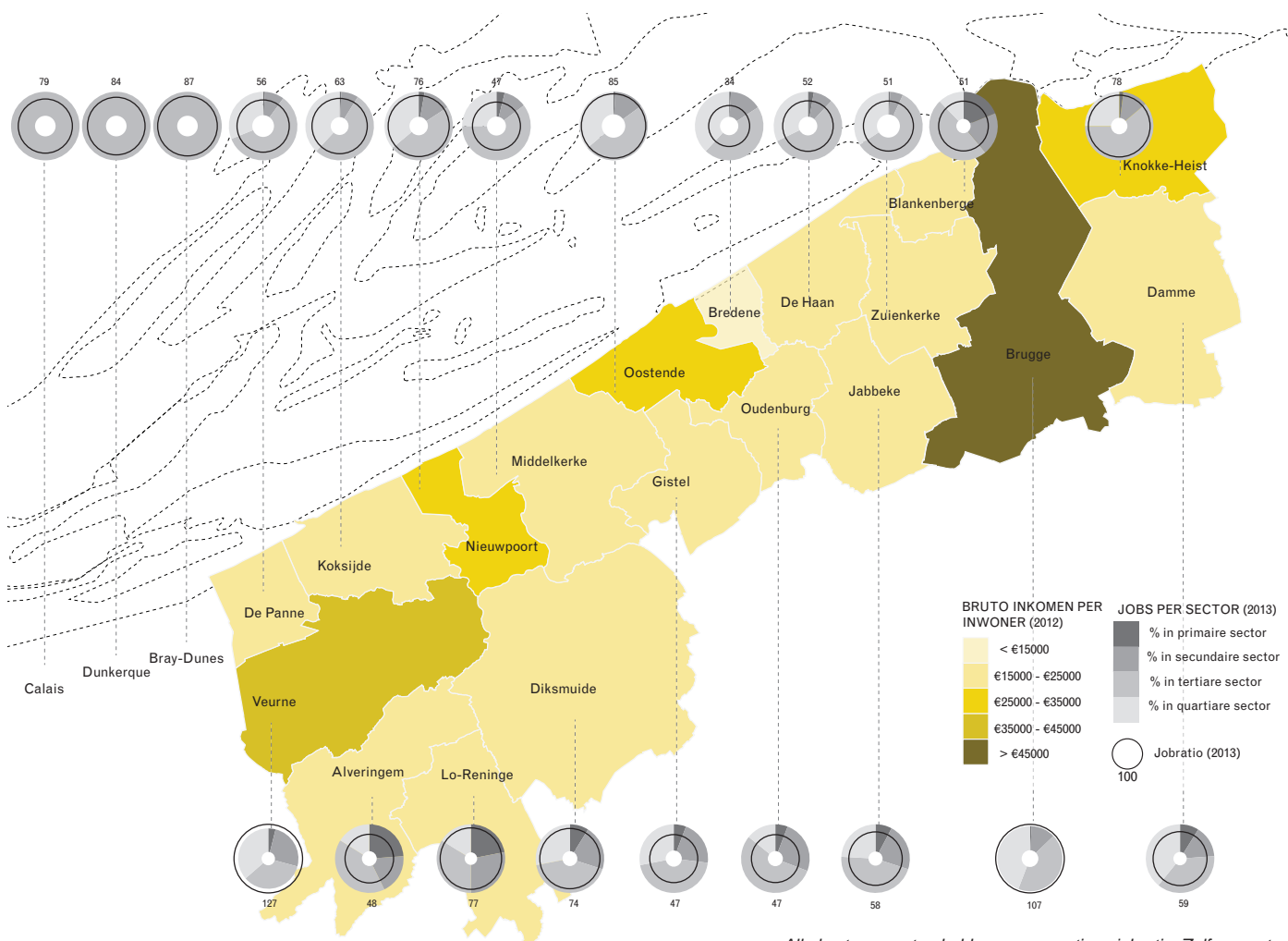
-  Wind industrie
-  Recycling industrie
-  Chemische industrie
-  Kennis

**Recreatie economie**

-  Strand
-  Natuur
-  Shopping
-  Pretpark
-  Erfgoed

**Zilveren economie**

-  Algemeen ziekenhuis
-  Mentale zorg



Alle kustgemeenten hebben een negatieve jobratio. Zelfs een stad als Oostende heeft minder jobs dan mensen op jobactieve leeftijd.

Bron : POM West-Vlaanderen, 2016. West Vlaanderen Ontcijferd 2016-deel 2-Cijfers

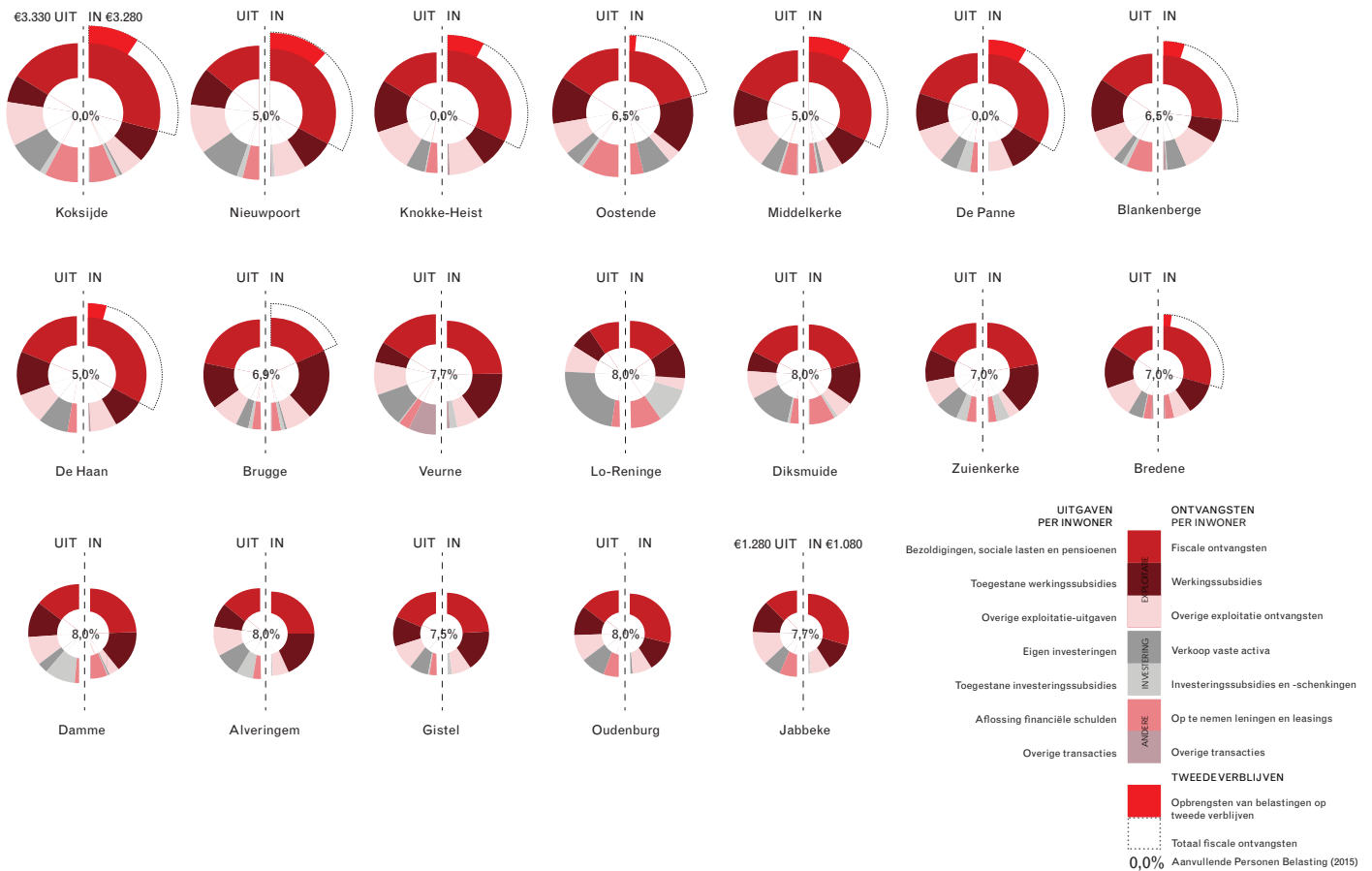
Er zijn nauwelijks of geen voorbeelden van stedelijke gebieden met een omvang van zo'n 200.000 inwoners die vrijwel volledig rusten op één economische sector. Steden die dit wel deden, werden geconfronteerd met een extreme terugval op het moment dat die ene sector een verval kende (bv. Detroit). Is de economie van het 'stedelijk systeem kust' voldoende gelaagd en divers, waarbij mensen permanent worden geschoold en zich doorlopend vernieuwen en adaptief opstellen, omdat ook de werkelijkheid voortdurend en snel verandert?

De kust wordt gekenmerkt door een lage tewerkstellingsratio en hoge armoede-indicatoren. Hoewel er duidelijk verschillen kunnen worden waargenomen tussen de verschillende gemeenten, is het globale beeld duidelijk. Door het wegvallen van de traditionele sterkhouders aan de kust (landbouw en visserij, bepaalde havenactiviteiten) is de economische basis van veel kustgemeenten te smal en teveel gericht op toerisme en recreatie. Opvallend is dat de poldergemeenten en -steden veel beter scoren.

Kennisinstellingen en scholen trekken weg van de kust en verhuizen naar het binnenland (Brugge, Kortrijk). Het lage aanbod aan jobs voor hoger opgeleiden zorgt voor een braindrain naar het binnenland. Bovendien worden jongeren te weinig toegeleid naar toekomstgerichte (technologische) sectoren. Kustbewoners zijn bovendien niet bereid om significante afstanden af te leggen voor een job in het binnenland of elders aan de kust. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de aanwezige jobs vaak nog worden ingenomen door mensen die niet aan de kust wonen. Het gevolg is hoge werkloosheid, zeker bij kansgroepen zoals allochtonen, en een hoog aandeel seizoensarbeid.<sup>1</sup>

Het inzetten op verblijfsrecreatie heeft een enorme impact gehad op de ruimtelijke ontwikkeling van de kust. Hierdoor voelt de kust aan als een veel te groot huis dat slechts sporadisch gevuld raakt. De onderhoudskosten voor de gemeenten zijn

1. Input Vanpraet Gunther (Gedelegeerd Bestuurder Economisch Huis Oostende) 'Uitdagingen voor economisch Oostende', zoals gepresenteerd tijdens de ontwerp-driedaagse in Oostende



*Kustgemeenten halen een aanzienlijk deel van hun inkomsten uit vastgoed (opcentiemen onroerende voorheffing) en de belasting op 2de verblijven. De aanvullende personenbelasting is eerder laag. Poldergemeenten hebben relatief hoge aanvullende personenbelasting.*

*Bron : POM West-Vlaanderen, 2016. West Vlaanderen Ontcijferd 2016-deel 2-Cijfers*

torenhoog en de schaarse middelen worden gespreid over een veel te grote oppervlakte. De plaatsen waar historisch de economische bedrijvigheid plaats vond –bijvoorbeeld in de havens- worden omgevormd tot (tweede) verblijfsplekken. Ook het handelsapparaat aan de kust staat onder druk. Door de sterke seizoensdynamiek en de talrijke nieuwbouwprojecten staan veel winkels in traditionele winkelcentra leeg, of worden ze maar enkele maanden per jaar gebruikt.

### FINANCIËEL BELEID VAN DE GEMEENTEN IS TEVEEL GERICHT OP 2DE VERBLIJVERS EN VASTGOED

Kustgemeenten halen een aanzienlijk deel van hun inkomsten uit vastgoed (opcentiemen onroerende voorheffing) en de belasting op tweede verblijven. De aanvullende personenbelasting is eerder laag. Poldergemeenten hebben relatief hoge aanvullende personenbelasting, omdat zij niet kunnen rekenen op inkomsten uit toerisme en recreatie.

De voorbije jaren is er een duidelijke verschuiving merkbaar

in de inkomsten van de gemeenten. Steeds meer gemeenten kiezen ervoor om hoge belastingen te heffen op tweede verblijven of via onroerende voorheffing, maar om de personenbelasting laag te houden of zelfs helemaal af te schaffen. Dit heeft een aanzuigefect op fiscale toeristen en is goed voor de vastgoedontwikkeling. Nadeel is wel dat hierdoor de druk op de woningprijzen verder toeneemt en de betaalbaarheid van woningen voor permanente bewoners afneemt. De kostprijs van de woningen wordt immers niet bepaald door het beschikbare inkomen van de bewoners zelf, maar door de betalingsbereidheid van investeerders en tweede verblijvers.

Het aandeel van de gemeentelijke belasting op tweede verblijven op de totale gemeente-inkomsten loopt op tot 35 % (Nieuwpoort). Voor steden als Oostende en Brugge –die traditioneel een meer diverse economie hebben- is het aandeel veel kleiner (9,4 % en 0,8 %).

## HOE ZIET DE UITDAGING ERUIT?

Om een meer diverse en meer economisch actieve bevolking aan te trekken, moet er werk gemaakt worden van meer diversiteit in de economische ontwikkeling, zowel binnen als buiten de toeristische sector.

Moderne economieën worden steeds meer door internationale competitie gedreven en evolueren richting kenniseconomieën en nieuwe maakindustrieën, waarin hoogopgeleid, ondernemend en creatief menselijk kapitaal de belangrijkste grondstoffen zijn. Daarbij wordt aangenomen dat de aanwezigheid van hoogopgeleiden automatisch jobs creëert voor lager opgeleiden. De keuze van vestigingslocatie en investeringen door buitenlandse bedrijven hangt steeds meer af van de aanwezigheid van hoogwaardige arbeidskrachten. Jongere generaties en getalenteerde professionals zijn meer en meer mobiel, en worden hierbij aangetrokken tot steden die een innovatieve en kwalitatieve leefomgeving aanbieden. Nationale en internationale competitie tussen steden voor investeringen en talent neemt toe.

Eén van de belangrijkste voorwaarden voor kenniseconomieën is een goed functionerende arbeidsmarkt. Omvang leidt hierbij tot een meer gespecialiseerde en gediversifieerde arbeidsmarkt. Nabijheid en interactie in netwerken spelen hierbij een essentiële rol. De omvang van deze arbeidsmarkt wordt bovendien verder beïnvloed door drempels in reistijd, waarbij langere reistijden meer weerstand oproepen bij werknemers. Hier kan onderscheid gemaakt worden tussen het pendelgedrag van hoog- versus laagopgeleiden. Hoogopgeleiden zijn sneller bereid om over langere afstanden te pendelen om een (meer gespecialiseerde) job te zoeken.<sup>1</sup>

Dichtheid genereert een kritische massa die nodig is om bepaalde grootstedelijke kenmerken en agglomeratievoordelen, zoals een hogere arbeidsproductiviteit, hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en een competitieve arbeidsmarkt te bekomen. De grootste tewerkstellingconcentraties bevinden zich in de grotere Vlaamse steden, zoals Brugge (53.594 jobs). De steden zijn en blijven hefboomen voor economische groei en tewerkstelling en de verwachting is dat de toename van het aantal jobs in de maakindustrie vooral in stedelijke omgevingen zal plaats vinden.

Naast de steden zijn de Vlaamse zeehavens (Antwerpen, Zeebrugge, Gent en Oostende) een belangrijke groeimotor voor de Vlaamse Economie. In 2013 waren de Vlaamse zeehavens goed voor een directe en indirecte tewerkstelling van 233.000 personen.<sup>2</sup> De laatste decennia worden de havens meer en meer als onderdeel van de stad geclaimd. Een belangrijke uitdaging ligt in het versterken van de ruimtelijk-economische relaties tussen stad en haven. Tussen stad en haven, en havens onderling bestaan er immers heel wat ruimtelijk-economische relaties, zoals een gespecialiseerde dienstverlening, logistieke specialisatie, kennisuitwisseling en –ontwikkeling die om een gespecialiseerde en gediversifieerde arbeidsmarkt vragen.<sup>3</sup>

De uitdaging voor de kust ligt in het verwerven van een plaats in de polycentrische regio die Vlaanderen is. Vooral de oostkust beschikt over talrijke troeven om een belangrijke rol te spelen in de ontwikkeling van de Vlaamse kenniseconomie. Belangrijk daarbij is het verbeteren van de arbeidsmobiliteit, het inzetten op een meer diverse woonomgeving en het inzetten van de troeven van de kust: havens, een luchthaven, kwalitatieve woonomgevingen en gespecialiseerde kennis. Om de agglomeratievoordelen optimaal te ontwikkelen, moet aansluiting gezocht worden bij de grotere steden zoals Brugge en Oostende. Diversiteit in economische ontwikkeling is ook een uitdaging voor de rest van de kust. Het verder diversifiëren van het toeristisch-recreatief apparaat is noodzakelijk om enerzijds de impact op de omgeving te milderen, maar anderzijds om een meer divers publiek aan te trekken.

## ZORGECONOMIE ALS BIJZONDERE UITDAGING

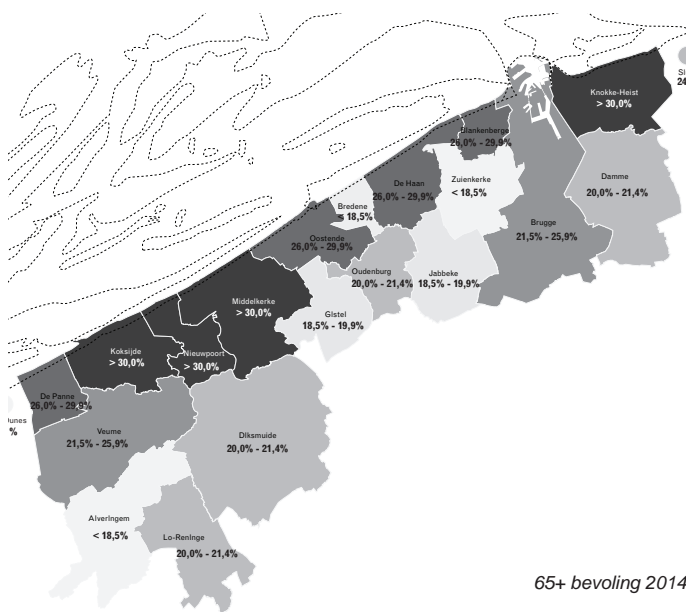
Vlaanderen vergrijsd in sneltempo. Veel senioren trekken naar de kust om er hun oude dag door te brengen. De meeste kustgemeenten tellen nu al meer dan 30 % 65-plussers. Met uitzondering van Bredene en Brugge zullen alle kustgemeenten die drempel overschrijden tegen 2030. De poldergemeenten ogen een stuk jonger, maar zullen de komende jaren snel vergrijzen.

In een doorsnee Vlaamse gemeente waren er in 2015 gemiddeld 74,5 plaatsen in residentiële seniorenzorg per 1.000 65-plussers. In alle kustgemeenten en in het merendeel van de poldergemeenten is het aantal plaatsen voor seniorenzorg lager dan dit gemiddelde, niettegenstaande dat in quasi alle kust- en poldergemeenten het percentage 65-plussers hoger is dan het Vlaamse gemiddelde. In de kustgemeenten is dit percentage zelfs fors hoger dan gemiddeld, vooral in Koksijde en Knokke-Heist.

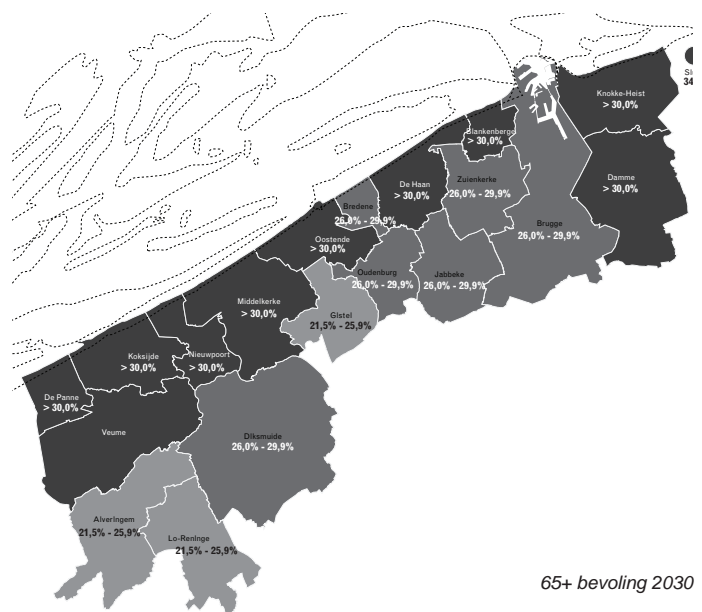
De aanwezigheid van veel senioren kan echter ook beschouwd worden als een economische opportuniteit.

Zorgeconomie omvat in principe alle economische activiteiten die direct of indirect een relatie hebben met zorg. Dus ook bedrijven die een substantieel deel van hun omzet realiseren in de zorgsector zijn een deel van deze economie.

De huidige structuren en werkwijzen in de zorgsector zijn niet altijd even toereikend om de uitdagingen het hoofd te bieden. Naast technologische innovaties zullen andere vormen van innovatie noodzakelijk zijn, zoals diensteninnovatie, nieuwe productdienst combinaties, organisatie-innovatie en financiële innovatie. Organisaties hiertoe op een creatieve manier met elkaar laten samenwerken, is de uitdaging. De kennis- en expertise-instellingen met hun onderzoekslijnen, gelieerd aan zorg en zorgtechnologie, zijn eveneens een onmisbare schakel. Deze uitdaging is niet specifiek voor de kust. Ook elders in Vlaanderen worden experimenten opgezet en coalities gesmeed.<sup>4</sup> De kust heeft een lange geschiedenis van zorg. Dit betekent dat er ook een grote ervaring en knowhow aanwezig is die de basis kan vormen voor een zorgeconomie 'op maat' van de grote groep senioren aan de kust.



65+ bevoling 2014



65+ bevoling 2030

Tegen 2030 is meer dan 30% van de kustbevolking ouder dan 30 jaar. Heel wat kustgemeenten kennen een stagnatie of zelfs achteruitgang van het aantal bewoners

Bron : POM West-Vlaanderen, <http://www.zorgeconomie.be/over-zorgeconomie/>

De ruimtelijke impact gaat verder dan het voorzien van voldoende aangepaste woningen voor senioren. Het inzetten op integrale toegankelijkheid van (openbare) gebouwen en publieke ruimte, op woningen die gemakkelijk kunnen transformeren en het realiseren van aangepast openbaar vervoer en deelmobiliteit maken eveneens deel uit van de opgave. Daarbij is het niet de bedoeling om te ontwerpen specifiek voor één doelgroep, maar in te zetten op integrale ontwerpen die rekening houden met de grootst mogelijke diversiteit aan gebruikers (kinderen, senioren, mindervaliden, ...). Enkel zo kan de bebouwde omgeving mee-evolueren met de veranderende bevolking, ook na de huidige vergrijzingsgolf.

#### Bronnen

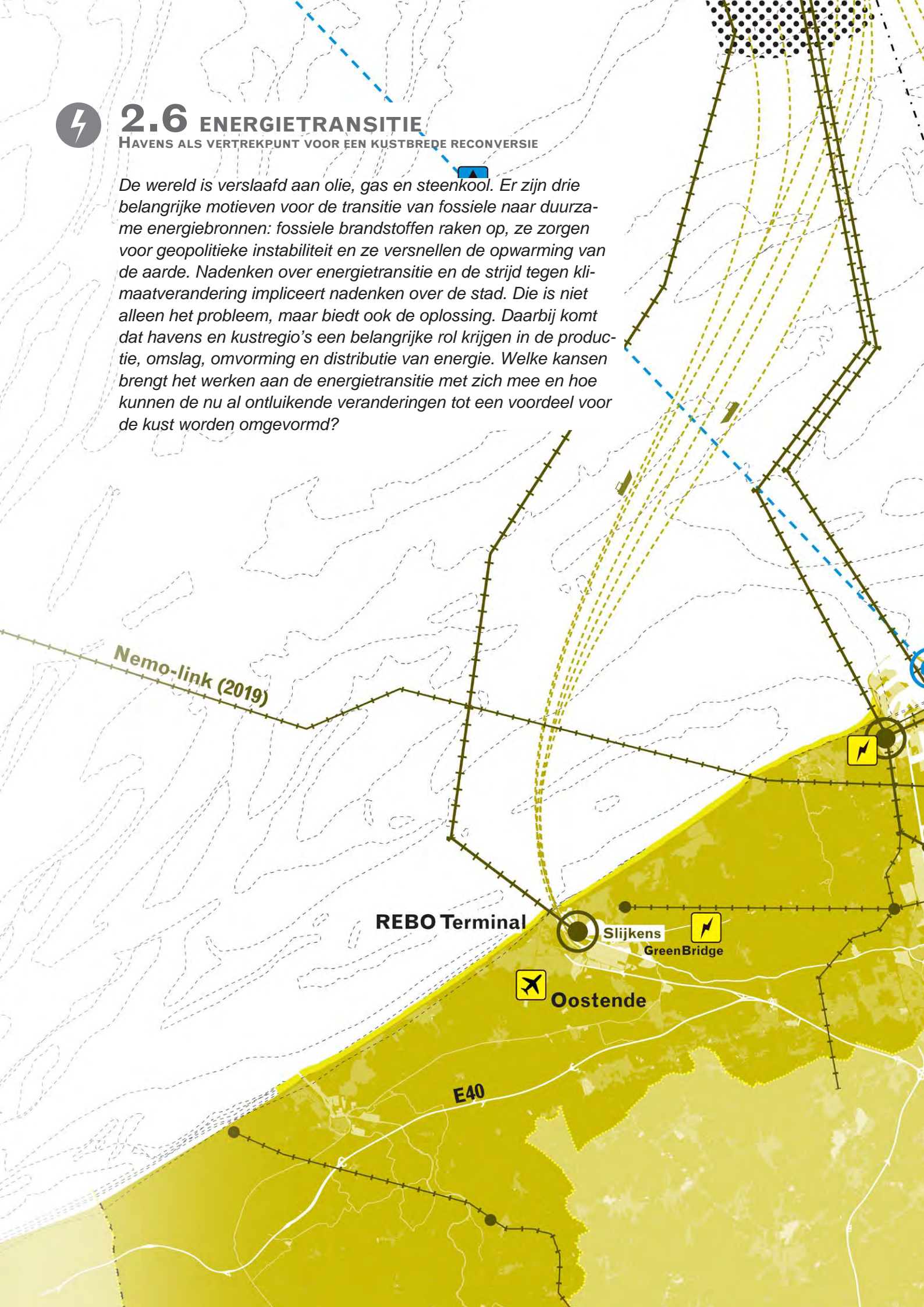
1. Van Meeteren, M., Boussauw, K. (2015b) *Metropoolvorming in België en Vlaanderen: De polycentrische ruimtelijke structuur van de arbeidsmarkt, uitgevoerd in opdracht van het steunpunt Ruimte.*
2. Nationale Bank (2015).
3. *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2017) Beleidskader Ruimtelijke Ruggengraat (ontwerp)*
4. <http://www.prof-projects.com/who-are-we.html>



## 2.6 ENERGIETRANSITIE

HAVENS ALS VERTREKPUUNT VOOR EEN KUSTBREDE RECONVERSIE

De wereld is verslaafd aan olie, gas en steenkool. Er zijn drie belangrijke motieven voor de transitie van fossiele naar duurzame energiebronnen: fossiele brandstoffen raken op, ze zorgen voor geopolitieke instabiliteit en ze versnellen de opwarming van de aarde. Nadenken over energietransitie en de strijd tegen klimaatverandering impliceert nadenken over de stad. Die is niet alleen het probleem, maar biedt ook de oplossing. Daarbij komt dat havens en kustregio's een belangrijke rol krijgen in de productie, omslag, omvorming en distributie van energie. Welke kansen brengt het werken aan de energietransitie met zich mee en hoe kunnen de nu al ontluikende veranderingen tot een voordeel voor de kust worden omgevormd?



Nemo-link (2019)

REBO Terminal

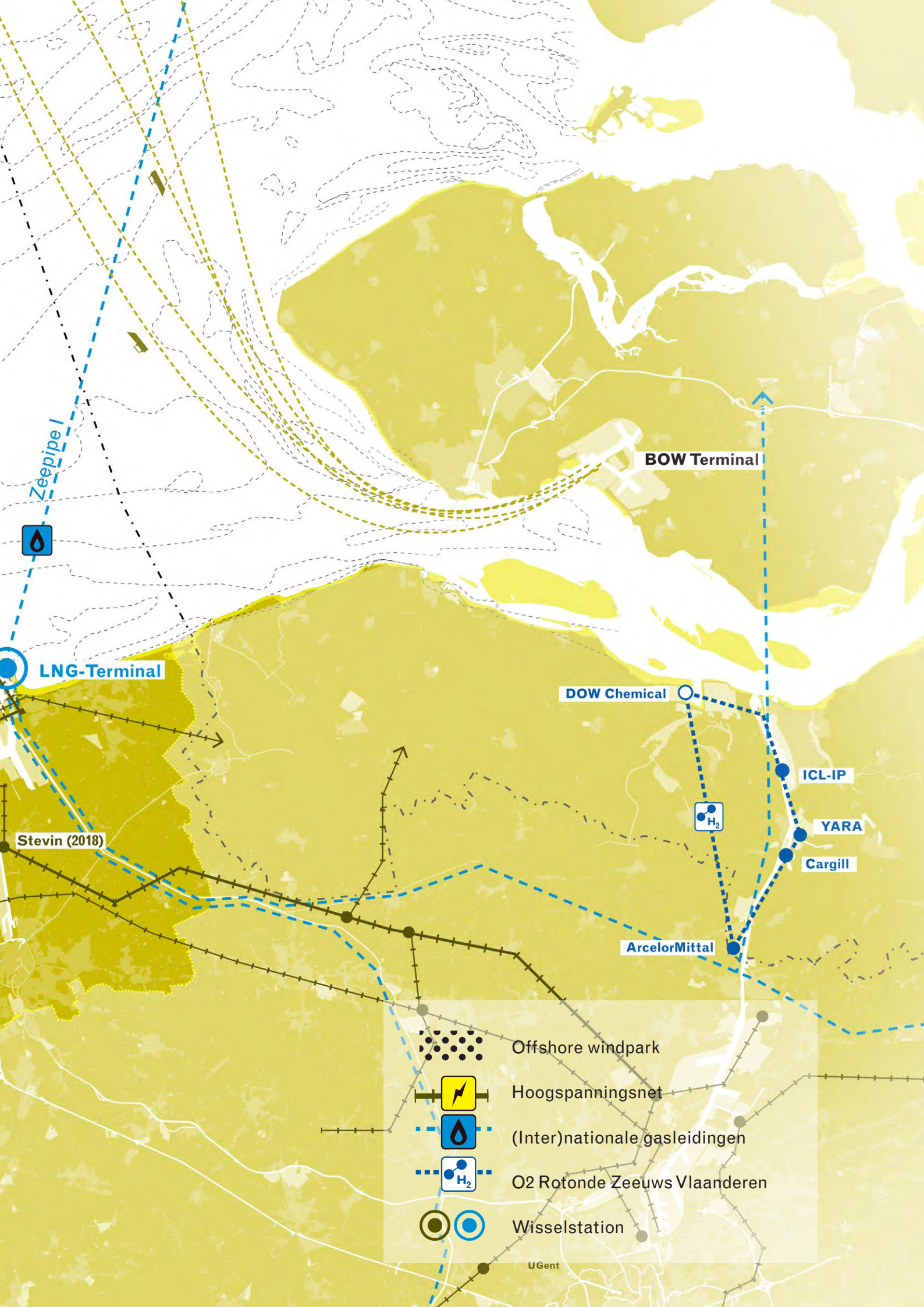
Slijkens

GreenBridge





Oostende


E40




 Offshore windpark

 Hoogspanningsnet

 (Inter)nationale gasleidingen

 O2 Rotonde Zeeuws Vlaanderen

 Wisselstation

## **ENERGIETRANSITIE ZAL DE ROL EN HET BEELD VAN DE KUST EN POLDERS DRASTISCH WIJZIGEN**

De voorbije decennia was het produceren van energie sterk gebonden aan grote complexen die liefst niet te ver van de consument waren gelegen. De kust speelt geen rol in dit productiemodel, maar fungeert van oudsher wel als doorgeefluik voor fossiele brandstoffen. Door de aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen (getij, wind, zon) is de kust het wingewest bij uitstek voor hernieuwbare energie. De productie op zee en op land, en het transport naar de grote consumptiecentra brengt echter belangrijke uitdagingen met zich mee.

Tegelijkertijd is de energietransitie voor de Vlaamse kuststreek een gigantische economische kans. De bouw en onderhoud van windmolenparken is in opkomst en zal een zeer arbeids- en ruimte-intensieve economie worden. Niet alleen binnen de Belgische wateren, maar zeker ook hierbuiten zullen vele duizenden windmolens gebouwd worden in de toekomst. De mogelijkheid tot het produceren van waterstof op het moment dat deze parken energiepieken produceren, is een grote meekoppelkans voor de 'waterstofronde' die in de Zeeuwse delta ontwikkeld wordt. Met de E40, de luchthaven van Oostende en de havens van Zeebrugge en Oostende zijn er ook kansen om energie te koppelen aan duurzame mobiliteit, zeker nu nieuwe aandrijfsystemen, bijvoorbeeld op waterstof, in volle ontwikkeling zijn, niet enkel voor wegvervoer, maar ook voor scheepvaart en, zelfs luchtvaart.

### **EEN PERMANENTE ECONOMISCHE MOTOR**

In de Belgische wateren wordt volop gebouwd aan een serie windparken, waarvan ca. de helft aan capaciteit nu gerealiseerd is. In totaal zullen hier straks ca. 500 windmolens staan.<sup>5</sup> Dagelijks zijn er circa 20 vaarbewegingen van en naar de REBO terminal in Oostende om materialen en personeel naar de ontwikkellocaties te brengen. Het eerste park is in 2010 opgeleverd en is rond 2030 aan vervanging toe, enkele jaren nadat het laatste nu geplande park opgeleverd zal zijn. Dit betekent dat er met deze 500 molens al een permanente ontwikkel- en onderhoudsopgave aan het ontstaan is, die momenteel wordt gefaciliteerd vanuit de haven van Oostende.

Voor 2050 zijn de ambities groter en er wordt momenteel overal op de Noordzee ruimte gezocht en gemaakt voor windmolenparken. Om de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs te halen, is het nodig dat hier straks 25000 windmolens zullen draaien. Wat betekent dit voor de Belgische kuststreek? Al zijn de Belgische territoriale wateren maar klein en is er weinig uitbreidingsruimte voor meer windenergie, het is duidelijk dat de behoefte aan ontwikkel- en onderhoudsterminals zoals die nu in Oostende zijn opgestart, enorm zal toenemen. Het is dus niet de vraag of Oostende hiermee een antwoord heeft op de concurrentie van Gent en Zeebrugge, want in de toekomst zullen er veel meer terminals nodig zijn om onze energietransitie te faciliteren.

## **CONVERSIE EN OPSLAG**

De elektriciteit van de windmolens komt grotendeels in Zeebrugge en met één kleinere kabel in Oostende aan land. Een aantal nieuwe land- en zee kabels zullen de windenergie op het net verspreiden, maar bij grote pieken kan het aantrekkelijk zijn elektriciteit om te zetten in brandstof, zoals bijvoorbeeld waterstof. De aanwezigheid van veel internationale infrastructuur rond Oostende maakt het aantrekkelijk deze mogelijkheden verder te verkennen. Ook zijn er meekoppelkansen met de 'waterstofronde' die nu in Zeeuws-vlaanderen en Gent wordt gerealiseerd, waarbij industriële uitwisseling van waterstof plaatsvindt via oude gasleidingen.

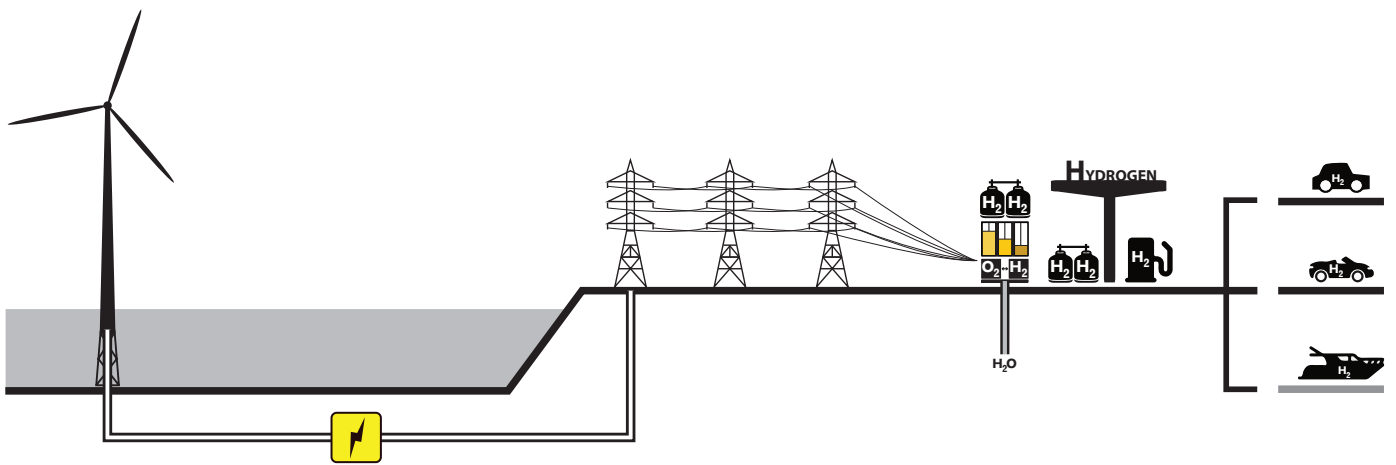
Net als windenergie is zonne-energie zeer variabel in beschikbaarheid. Tegelijkertijd is de opbrengst van zonne-energie veel voorspelbaarder: de verschillen tussen voorspelbare ritmes, die van dag en nacht en tussen zomer en winter, zijn veel groter dan die tussen wel of geen bewolking. De dagen met het meeste zonnepanelen, en dus de meeste opgewekte energie, zijn ook de dagen waarop de meeste mensen naar de kust toe komen en het energiegebruik het hoogst ligt. Met een inzet op zonne-energie in de meest recreatieve delen ontstaat zo een infrastructuur die in principe vraag en aanbod van energie slim op elkaar af kan stemmen.

### **HOE ZIET DE UITDAGING ER UIT?**

De groei van het aantal windmolens en andere vormen van duurzame energieopwekking is binnen de scope van dit project redelijk te verkennen. Tegelijkertijd is er over de opslag en de manier waarop mobiliteit gaat veranderen nog veel minder bekend. Het is daarom belangrijk niet alleen de grootschalige uitrol van bestaande technieken zo slim mogelijk in te bedden. Er is grote behoefte aan scholing gerelateerd aan de techniek rond alles wat met de energietransitie te maken heeft, en er zal nood ontstaan aan experimenteerruimte voor nieuwe energie opwekkings- en opslagmogelijkheden. Dit heeft naast de molens, zonnepanelen, etc. een direct zichtbare ruimtelijke impact omdat veel installaties die energie opslaan erg in het oog springen.

De uitdaging bestaat er in om optimaal gebruik te maken van de kansen die de energietransitie voor de kust met zich meebrengt. Dat betekent niet enkel dat er moet ingezet worden in het realiseren van productie-infrastructuur, maar dat tevens moet ingezet worden op de economische potentie die de aanwezigheid van bv. windmolens meebrengt voor de havens, het onderwijs en de tewerkstelling. Door het koppelen van kennisontwikkeling met de aanwezigheid van energie-infrastructuur, ontstaan nieuwe kansen voor de havens, die op deze manier opnieuw een belangrijker rol kunnen spelen in de kust economie. Door slimme koppelingen te maken, ontstaan bovendien mogelijkheden om oplossingen te bedenken inzake mobiliteit, seizoensdynamiek, het aantrekken van hoogwaardige arbeidskrachten e.d.m. De ontwikkeling van de kusthavens kan verder versterkt worden door het inzetten op andere groeisectoren zoals aquacultuur.

1: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Lijst\\_van\\_windmolenparken\\_in\\_de\\_Noordzee](https://nl.wikipedia.org/wiki/Lijst_van_windmolenparken_in_de_Noordzee)



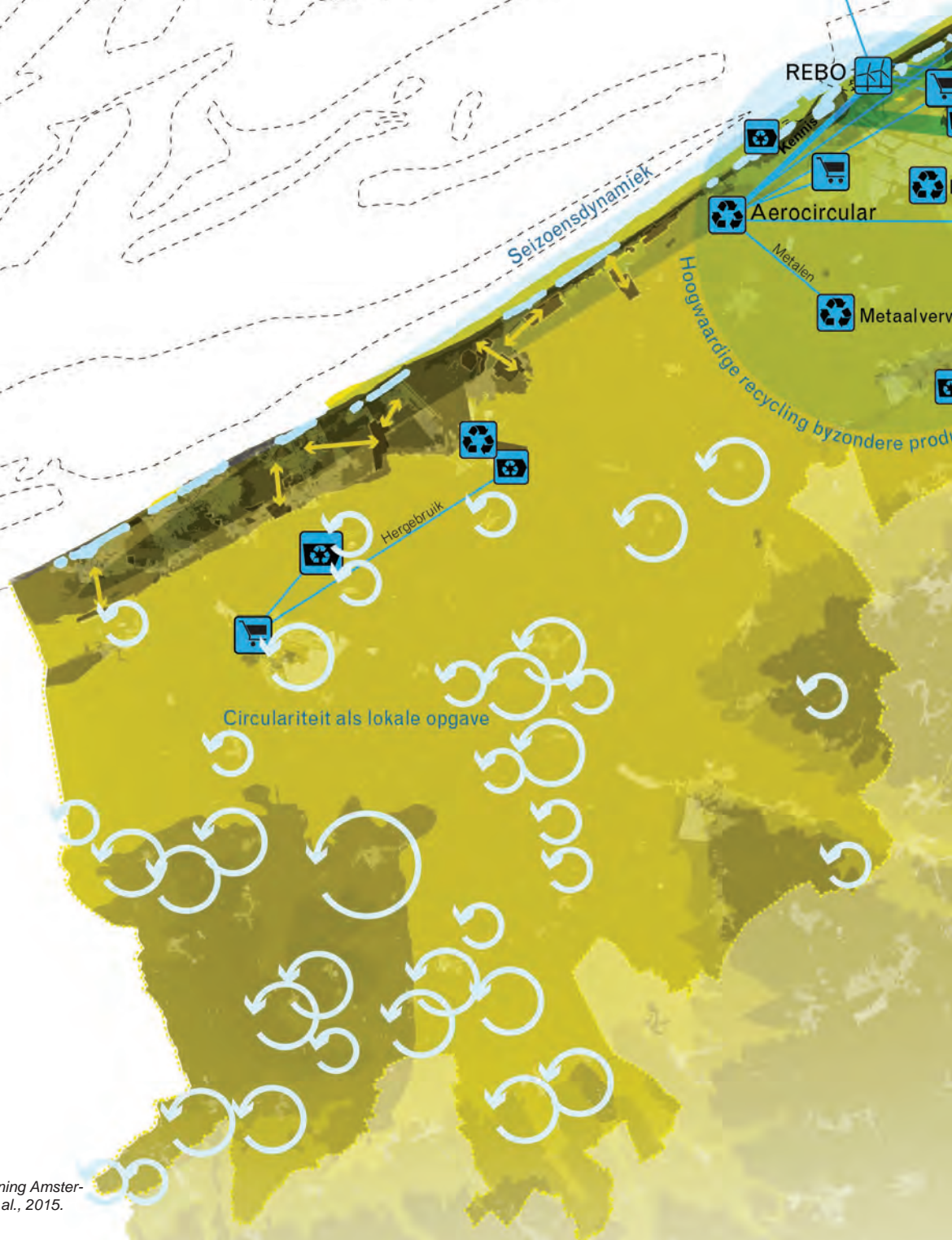
*Het overschot aan energie kan omgezet worden naar waterstof (H<sub>2</sub>) of een andere vaste vorm, om vervolgens als hoogwaardige energiebron voor transport ingezet te worden.*



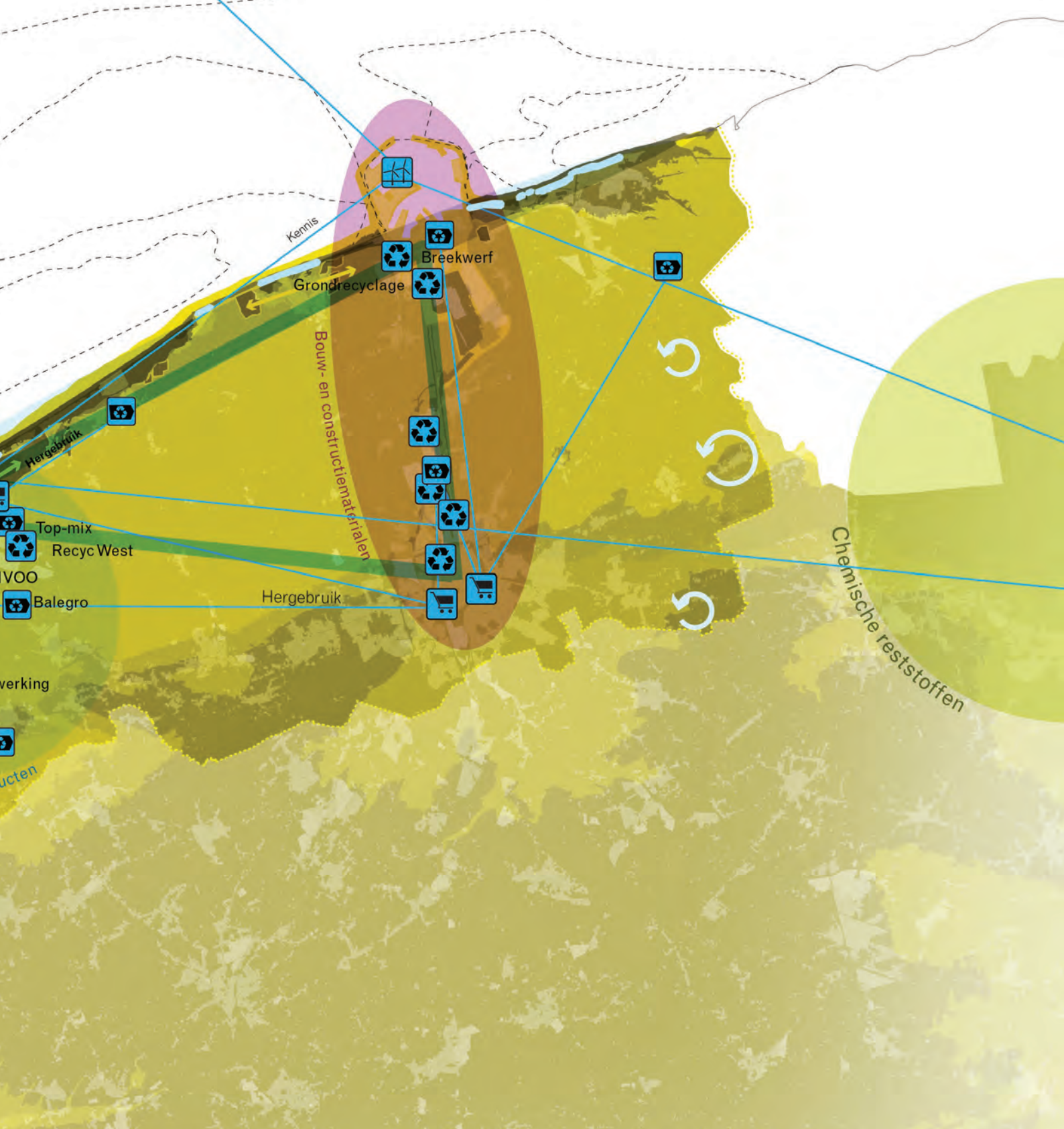
## 2.7 CIRCULAIRE SAMENLEVING

SEIZOENSDYNAMIEK EN RUIMTELIJKE VERWEVING ALS OPPORTUNITeit

Onze economie is lineair en de stedelijke regio's zijn daarbij het afvoerputje: voedsel, energie en materialen worden van ver buiten de grenzen geïmporteerd, hier geconsumeerd en ten slotte grotendeels gedowncycled of verspild.<sup>1</sup> Het innemen van steeds meer ruimte voor bewoning en recreatie staat op gespannen voet met het toenemende tekort aan hulpbronnen. Daarbij komt dat vooral het materiaalgebruik in de bouwketen een enorme economische én ecologische impact heeft. Het circulair maken van die keten is een kennisveld waar Vlaanderen een koppositie inneemt.



1. Circular Buiksloterham; Transitioning Amsterdam to a Circular City, Gladek et al., 2015.



Circulariteit als lokale opgave  
*Zoeken naar specifieke uitwisselingen en lokale productie*



Nieuwe netwerken  
*Directe uitwisseling tussen detailhandel en recyclagebedrijven*



Seizoensdynamiek  
*Flexibele infrastructuur en verblijfsrecreatie*



Circulaire regio's  
*Samenwerking tussen recycle bedrijven, materiaalverwerking, kennisinstellingen*

Een circulaire economie is een industriële economie die herstellend is, en waarin er twee soorten materiaalstromen worden onderscheiden: biologische materialen, ontworpen om veilig terug te stromen naar de biosfeer, en technische (niet-biologische) materialen, waar product(onderdelen) zo zijn ontworpen en vermarkt dat deze op kwalitatief hoogwaardig niveau opnieuw gebruikt kunnen worden.<sup>1</sup>

Een circulaire samenleving vertrekt van een hiërarchie waarbij het reduceren van materiaalgebruik bovenaan staat, daarna het zo lang mogelijk gebruiken (goed onderhoud) en pas daarna zaken als hergebruik, recycling, etc.

Vlaanderen loopt voorop waar het gaat om kennisopbouw en het in de praktijk brengen van een circulaire economie. Het Belgische collectief Rotor realiseerde met gerecyclede bouwmaterialen een geheel eigen esthetiek. De waarde van het bestaande is voor hen vertrekpunt voor (her)ontwikkeling van gebouwen, ruimtes, voorwerpen. Welke experimenten voor hergebruik van materialen en ruimte vinden hun weg in het kuststelsel?

### **SEIZOENSDYNAMIEK ALS BESPARINGSMOGELIJKHEID**

Circulariteit is een bijzonder thema in de Vlaamse kuststreek vanwege de seizoensdynamiek die hier geldt. Het meekomen met deze dynamiek kan een enorme besparing betekenen in materiaalstromen, vooral bouw materiaal, maar ook water en afval. Als het gaat om CO<sub>2</sub> uitstoot, is de bouwsector de belangrijkste sector in stedelijk gebied, bleek uit een studie van FABRICations naar circulariteit in Amsterdam. Het aantal tijdelijke bewoners van de Vlaamse kust neemt in de zomer enorm toe, en veel van de faciliteiten die deze groei opvangen, hebben een permanent karakter, zoals parkeergelegenheden, appartementen, bungalows en horeca. Ook zorgt deze groei voor pieken in energie- en watergebruik in het hoogseizoen.

Er wordt veel ingezet op permanente voorzieningen voor deze pieken. Jaarrond zijn er genoeg logeer- en parkeerplekken om de zomerse drukte te kunnen faciliteren. Buiten het seizoen leidt dit tot desolate plekken, en het is zonde van de energie dat veel van deze faciliteiten een groot deel van het jaar leeg staan. Het huidige beleid is er vooral op gericht om mensen het jaar rond naar de kust te lokken, om zo de leegstand te bestrijden. Er bestaat echter ook een andere manier om om te gaan met de grote verschillen tussen zomer en winter. Er kan gezocht worden naar mogelijkheden om veel meer mee te ademen met de seizoensdynamiek. Dit levert flinke besparingen op, zowel naar materiaal als naar investering en onderhoud.

Tijdelijke bouwwerken, zoals vakantie bungalows, kunnen veel lichter van materiaal zijn als ze niet bestand hoeven te zijn tegen winterse omstandigheden. Tijdelijke parkeerplaatsen en verblijfssterreinen worden in de winter deel van de open ruimte en kunnen ingezet worden voor bv. waterinfiltratie. Permanente infrastructuur (parkeergebouwen, winkelpanden) kan in de winter gebruikt worden voor het stockeren van tijdelijke infrastructuur. Dit levert ruimte- en materiaalbesparing op en rentabiliseert de investeringen.

Ook elders kan ingespeeld worden op de seizoensdynamiek. Waterberging helpt niet alleen om pieken in wateroverlast op te vangen, maar deze buffers kunnen in tijden van droogte ook ingezet worden voor irrigatie en zo leiden tot aanzienlijke besparingen op het waterverbruik.

### **SLIM HERGEBRUIK**

Er is een grote hoeveelheid bedrijven die zich bezighouden met materiaalstromen rond de havens en bedrijven van Oostende en (Zee-)Brugge. Denken we maar aan sloopbedrijven, grondstoffenhandel etc. De aanwezigheid van deze infrastructuur vormt de basis voor allerlei vormen van uitwisseling van materialen.

Daarnaast liggen er meer specifieke kansen voor een circulaire economie in de opkomst van windenergie, waar naast bouw en onderhoud ook een gigantische recyclageopgave mee verbonden is. Kennis omtrent deze hoogwaardige recycling ontstaat al in deze sector, maar ook met de komst van Aerocircular®, een geavanceerde verwerker van afgedankte vliegtuigen. Zowel bij het ontmantelen van windmolens als van vliegtuigen ligt de nadruk steeds meer op het terugwinnen van zeldzame materialen met een hoog 'leveringsrisico'. Het biedt ook tewerkstellingsmogelijkheden voor zowel laag-, midden- als hooggeschoolden.

### **CIRCULAIRE ECONOMIE: GEBRUIK DE REGIONALE LOGICA**

De hoogwaardige recycling rond Oostende en de chemische industrie in de as Gent-Terneuzen zijn vanzelfsprekende circulaire regio's met een eigen identiteit en (kennis)netwerk. Rond Zeebrugge, en in mindere mate Oostende, bevinden zich veel bedrijven die gebruik maken van de haven en de kanalen richting het achterland, waar vooral ruwe materialen uitgewisseld worden.

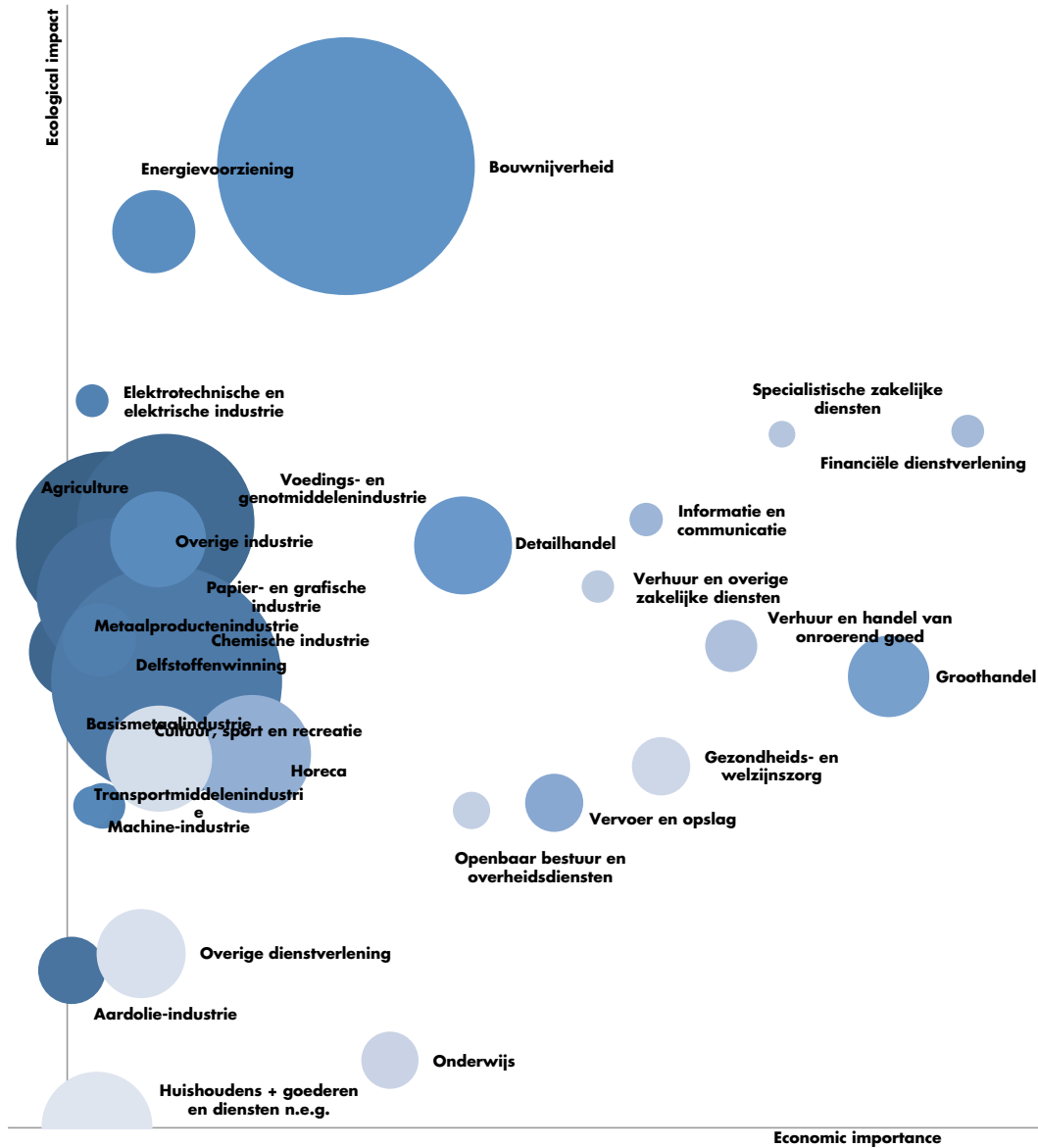
### **VERANDERINGSGERICHT BOUWEN**

De kust wordt gekenmerkt door een omvangrijke en dynamische vastgoedmarkt. Daarbij ligt de nadruk vooral op het realiseren van vastgoedprojecten die goed in de markt liggen en te weinig op de toekomstwaarde. Vaak wordt vastgoed ontwikkeld in functie van één doelgroep (bv. tweede verblijvers, senioren,...); Dit heeft er toe geleid dat veel vastgoed aan de kust, onder meer op de zeedijk, niet langer kan verhuurd worden en snel aan waarde verliest. Door het bouwen van flexibeler structuren kan de bebouwde omgeving sneller en goedkoper worden aangepast aan veranderende noden. Door meer in te zetten op flexibele inrichting, ontstaat bovendien een meer divers vastgoed dat verschillende doelgroepen aantrekt en de mogelijkheid geeft om levenslang te wonen.

### **ZELFVOORZIENENDE KERNEN**

De vele kleine polderkernen zoeken naar betekenis en bestaansrecht. Ook wordt duidelijk dat er veel meer op deze kernen af zal komen in de nabije toekomst. Eén van de manieren om na te denken over de toekomst van deze gemeenschappen, is de bewoners meer mogelijkheden te geven om met het dorp

1. Aldersgate, 2012. *Resilience in the Round*, p.5



De 30 sectoren en hoe zij scoren op 'Ecologische impact', 'Economisch belang' en 'Waardebehoud'. Bouwnijverheid scoort hoog op alle drie de gebieden.

Bron: FABRICations, TNO, Circle Economy, 2015. Amstercam Circular.

en de directe omgeving in te zetten op voedsel- en materialenproductie, en zo naar meer circulaire en meer zelfvoorzienende gemeenschappen te transformeren. Hierbij speelt energie een belangrijke rol, maar ook voedselproductie, waterzuivering en de uitwisseling van materialen en tweedehands goederen. Slimme kernen kunnen zo een voorsprong genereren in de komende klimaatadaptatie, en besparen op gemeentelijke uitgaven.

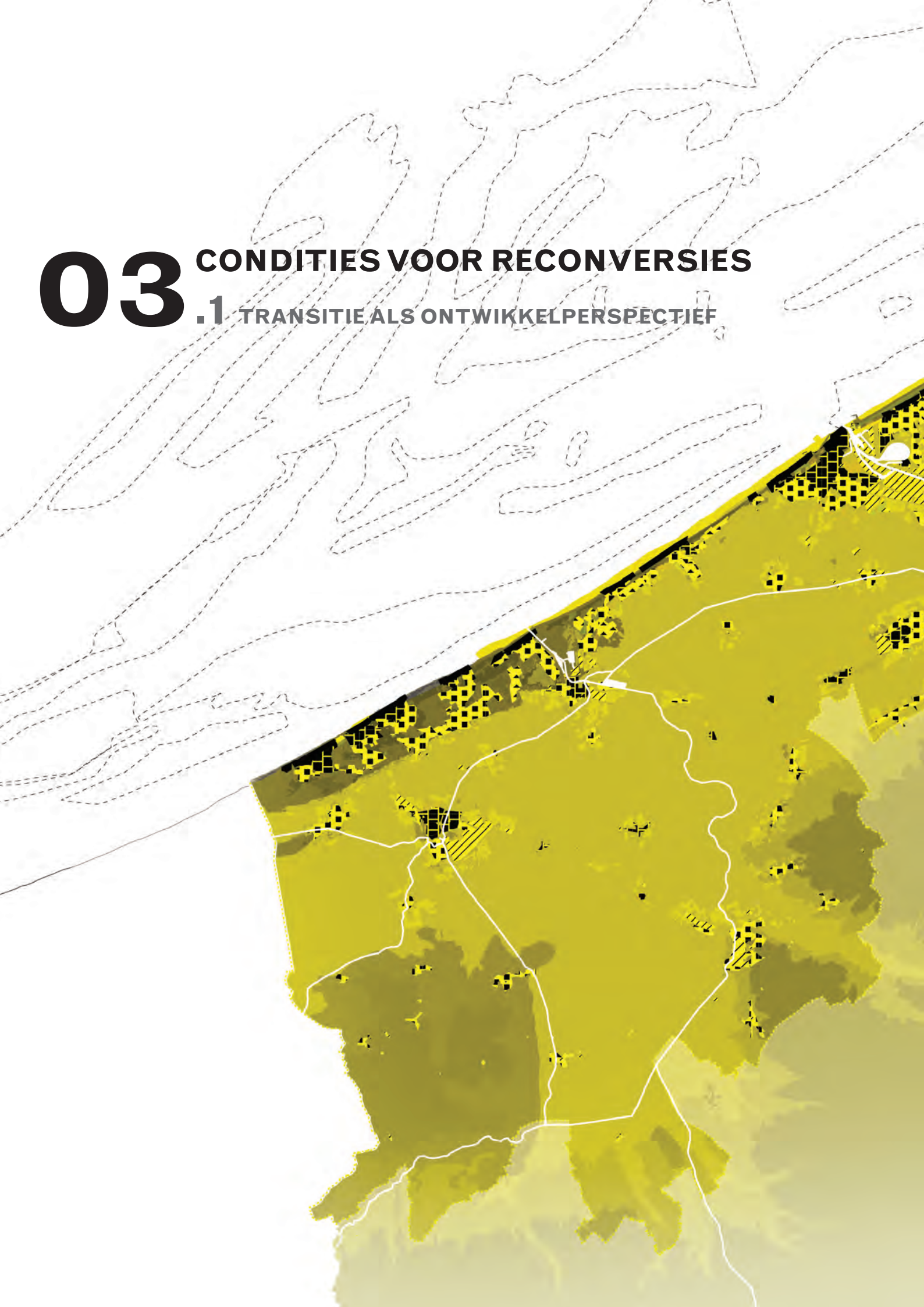
### HOE ZIET DE UITDAGING ER UIT?

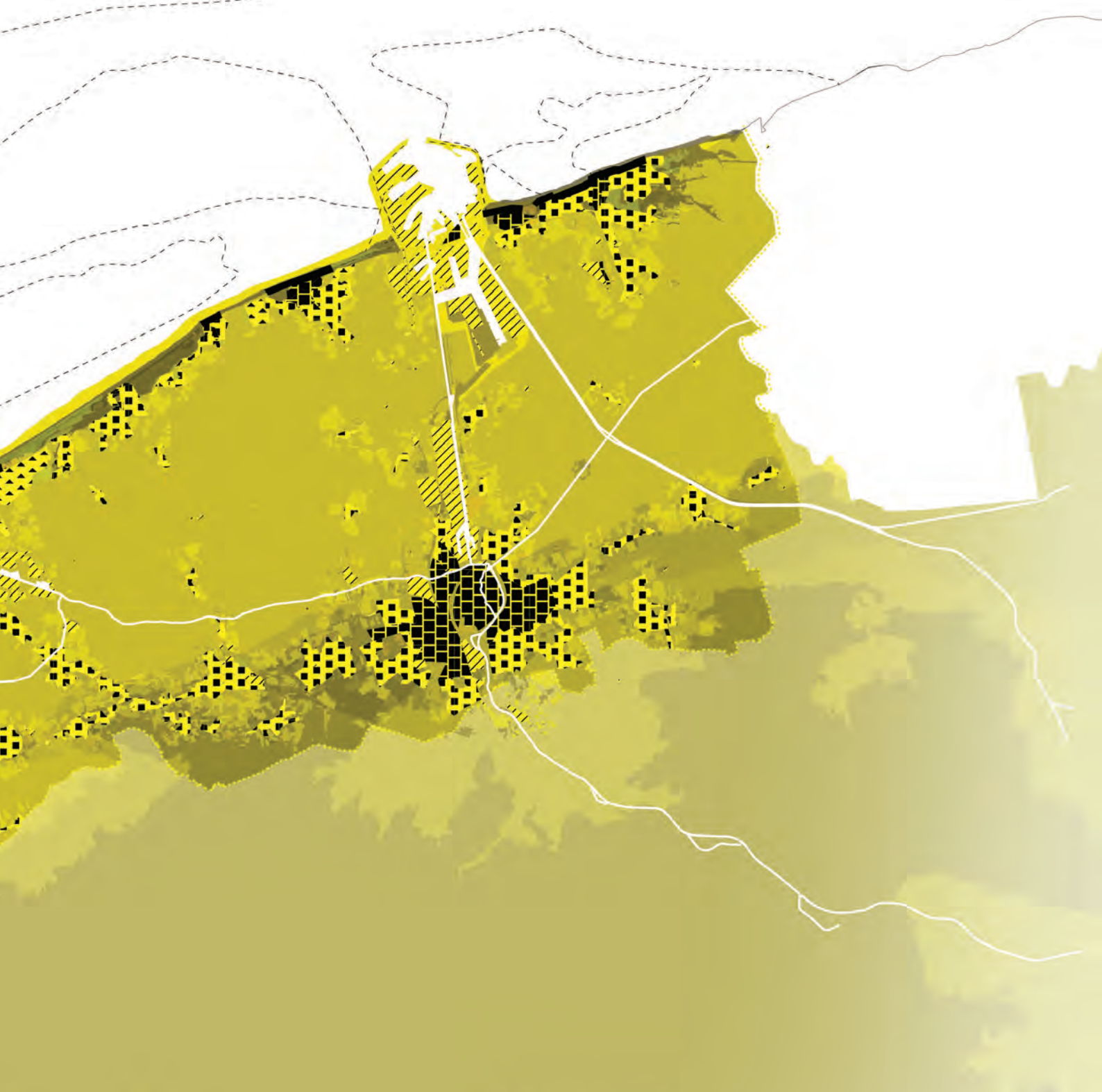
Vooral in Oostende, maar ook elders langs de kust en in de polders, zijn kiemen van circulariteit aanwezig. Het komt er op aan gebruik te maken van regionale logica om de kansen die circu-

lariteit biedt voor de kust optimaal te benutten. Specifiek voor de kust moet er over gewaakt worden dat de infrastructuur die het best geschikt is voor het uitbouwen van de circulaire economie (luchthaven, oude havengebieden, bedrijven in kernen,...) niet wordt opgeofferd onder druk van de vastgoedontwikkeling. Het verbinden van zowel plekken als mensen is een bijkomende opgave. Het ontwikkelen van functionele verbindingen, zowel voor fietsers als voor openbaar vervoer, is een noodzakelijke voorwaarde om circulariteit een kans te geven.







# 03 **CONDITIES VOOR RECONVERSIES**

## .1 **TRANSITIE ALS ONTWIKKELPERSPECTIEF**









### Bebouwingsweefsels

-  Zeedijk
-  Historische kernen
-  20e eeuwse verkavelingen
-  Campings en bungalowparken
-  Kusthavens en industrie
-  Zomen

### Landschapstypen

-  Pleistocene rug
-  Overgangszone pleistocene rug
-  Polders en kreekruigen
-  Duingebied

## RECONVERSIE VAN HET BEBOUWD WEEFSEL

De focus van het onderzoek ligt op de bebouwde omgeving. Een groot deel van de opgaven die uit voorgaande analyse en uit de studie MKL 2100 naar voren komen speelt zich uiteindelijk af in deze omgeving. Tegelijkertijd zijn een aantal opgaven die in het buitengebied naar voren komen – bijvoorbeeld waar het gaat over voedselproductie, recreatie, waterveiligheid en ecologische opgaven, robuuster en meer integraal aan te pakken wanneer ze in relatie worden bekeken ten opzichte van het bebouwde stedelijk weefsel.

Voorgaande kaart geeft een overzicht van de verspreiding van vijf stedelijke condities en hoe deze zich verhouden tot de landschappen die kenmerkend zijn voor de Vlaamse kust. De diverse condities hebben hun eigen opgaven. In de vier casestudies hebben we specifiek gekeken naar:

- De kustlijn, met de kenmerkende Atlantic Wall, waar land en zee elkaar ontmoeten
- De historische kernen, van zowel de kuststeden als polderdorpen, de plek waar recreant en bewoner elkaar ontmoeten
- De verkavelingen, op goed en minder goed gelegen of ontsloten plekken, vaak aan de rand van de open ruimte
- De zeehavens, Oostende en Zeebrugge, die een belangrijke rol spelen in het economische netwerk aan de kust
- De zomen, de overgang tussen het verstedelijkte of bebouwde weefsel en de open ruimte, waar het natuurlijke systeem onder druk staat

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vier cases, de economische/sociale dragers waar we op in hebben gezet per case en welke weefsels relevant bleken in de case.

### GENERIEKE BENADERING, SPECIFIEKE TRANSFORMATIES

De komende paragrafen tonen mogelijke fysieke reconversies die een bijdrage leveren aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maar tegelijkertijd een bredere economische basis en

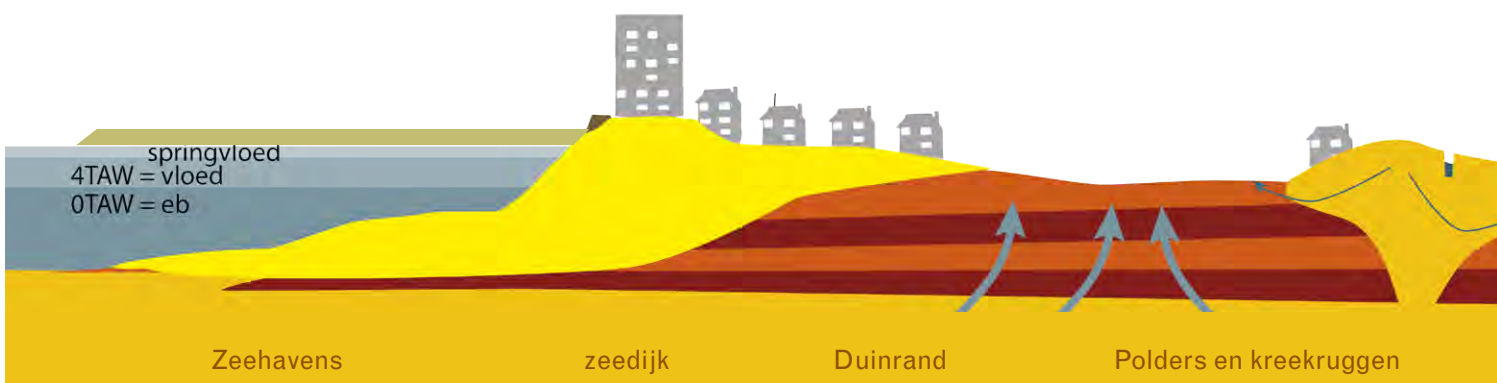
meer diversiteit bewerkstelligen. Hierbij tonen we eveneens het sociaal-economische speelveld: wie zijn aan zet om een dergelijke transformatie te bewerkstelligen, en wanneer? De voorgestelde transformaties zijn een resultaat van de ontwerp-driedaagsen, waarbij telkens andere thematieken naar voren kwamen op uiteenlopende schalen, interventietypen en tijdsperiodes. Op deze manier is een zeer divers palet aan mogelijke interventies ontstaan.

De voorgestelde reconversies integreren een aantal thematische opgaven die in de kustbrede uitdagingen geformuleerd zijn. Steeds is de fysieke context bepalend voor welk type oplossingen mogelijk zijn. Met deze algemene doelstellingen en een breed toepasbare manier van analyseren en het integreren van oplossingen, komen we steeds tot locatie specifieke reconversies. Door continu te zoeken naar specifieke identiteitskenmerken van de locatie, niet alleen ruimtelijk maar ook sociaal, economisch en historisch, ontstaat met eenzelfde benadering een breed spectrum aan mogelijke transformaties. Deze notie is cruciaal, omdat het dus betekent dat de voorgestelde reconversies niet overal in het betreffende gebiedstype toepasbaar zijn: iedere voorgestelde transformatie is het een resultaat van locatie specifieke eigenschappen.

### IDENTITEIT ALS SOCIAAL-ECONOMISCHE GANGMAKER

Het landschap is niet de enige identiteitsdrager. Iedere kern heeft een eigen geschiedenis, een eigen identiteit. Door deze te bestuderen en herwaarderen kan de –soms haast niet meer herkenbare identiteit– een sociaal-economische gangmaker zijn. Zo ontstaat een alternatieve economische basis op maat van de verschillende betrokken gemeenten met daaraan gekoppeld: alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen. In dit onderzoek werden volgende locaties onderzocht:

- Oostende, die zichzelf door de eeuwen heen continu opnieuw uitvindt, en nu transformeert tot energiehaven
- Blankenberge, belangrijke badplaats voor iedereen, waarop



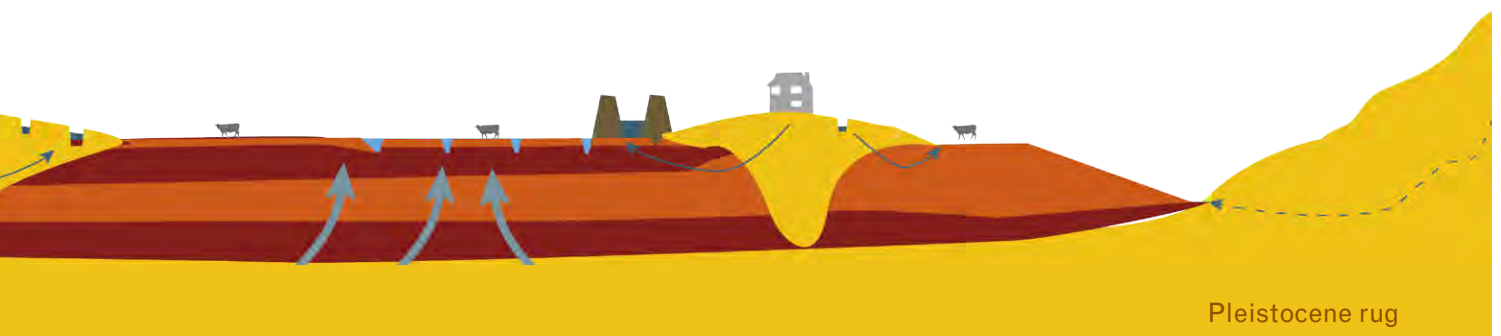
	Blankenberge Wonen en recreatie	Oostende Inbedding van de economie	De Panne Veerkracht en recreatie	Zevekote Zelfstandigheid en productiviteit							
<b>De eerste lijn</b>	●	●	●	○							
<b>Historische kernen</b>	●	●	○	●							
<b>Verkavelingen</b>	●	○	●	●	●						
<b>Kusthavens</b>	○	●	○	○							
<b>Zomen</b>	●	●	●	●	●						
						Gezond leven	Vitale economie	Verbonden en diverse samenleving	Energietransitie	Veerkrachtige systemen	Circulaire samenleving

voortgebouwd wordt met een kwalitatieve uitbouw van recreatieve infrastructuur in relatie tot creatie van betere woonomgevingen

- Zevekote: een hernieuwde relatie tussen woonkern met belangrijke onderwijsfunctie en het omliggende productielandschap
- De Panne: natuurgerelateerde verblijfsrecreatie en de wateropgave

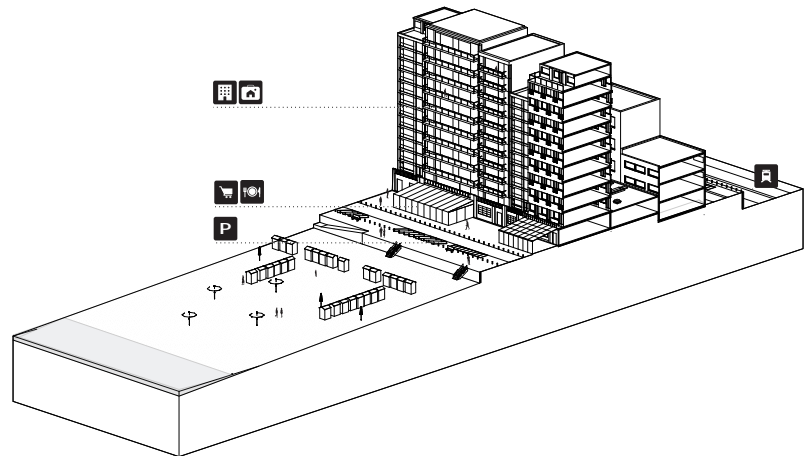
De externe veranderingen die op de kust afkomen (klimaatverandering, demografie,...) vormen de aanleiding om de bebouwde omgeving te transformeren. De lokale identiteit geeft de richting aan waarin een succesvolle reconversie mogelijk is. Ze geeft de mogelijkheid om opnieuw beter aan te sluiten bij het fysieke systeem en de eigen identiteit en laat toe om een grotere

differentiatie te krijgen. Dit is niet enkel van belang voor elke kern afzonderlijk, maar ook voor de kust als geheel, die hierdoor minder kwetsbaar en meer aantrekkelijk wordt.



Pleistocene rug

## 3.2 KUSTLIJN: DE EERSTE LIJN DOORBROKEN



### RELATIE MET DE KUSTBREDE UITDAGINGEN

VEERKRACHTIGE SYSTEMEN | VITALE ECONOMIE | VERBONDEN SAMENLEVING

De belangrijkste aanleidingen voor transformaties komen uit drie thema's: het streven naar een vitale economie, en –in samenhang hiermee- sociale en culturele verbondenheid enerzijds, en het werken aan een veerkrachtig systeem anderzijds. Om tot een veerkrachtig systeem te komen zal de bebouwing aan zee onvermijdelijk een reconversie ondergaan. Zelfs in een minimalistisch scenario zal de zeewering op termijn hoger moeten (dijk of duin). Dit leidt tot kansen die bij kunnen dragen aan een meer diverse economie en samenleving, maar ook los van de dijkophoging is reconversie een noodzakelijke stap om de verloederding van de Vlaamse kustlijn tegen te gaan en ook economisch toekomstbestendig te houden. Bovendien staat de 'Atlantic Wall', die een fysieke en mentale barrière is tussen strand en woonkern, een sociaal- en cultureel verbonden kustlijn in de weg.

### DOELSTELLINGEN VAN DE RECONVERSIE

De aaneengesloten, modernistische en postmoderne bebouwing langs de zeedijk is de belangrijkste identiteitsdrager van de Vlaamse kust als recreatieve bestemming. Door veel bezoekers wordt de kust gelezen als één aaneengesloten rij bebouwing met af en toe een kleine onderbreking. Opvallend is dat waar badplaatsen áchter de bebouwingswand enigszins onderscheidend van elkaar zijn, dit onderscheid nauwelijks zichtbaar is op de dijk. De bouwperiode en –stijl zijn – om begrijpelijke redenen – zeer vergelijkbaar. Maar ook het onderhoudsniveau, de kwaliteit van de afwerking van de gebouwen en de schaal verschillen nauwelijks tussen bijvoorbeeld Knokke en Blankenberge, twee buurkernen slechts gescheiden door de haven van Zeebrugge, die toch gekenmerkt worden door een totaal verschillend recreatief-economisch en sociaal-eco-

nomisch karakter. Dit is historisch zo gegroeid, en versterkte zichzelf doordat voorzieningen, het winkelapparaat, etc. zich op de specifieke doelgroepen gingen richten. Achter de gevel zijn de verschillen groot, en de vierkante meterprijzen liggen hier sterk uiteen.

Op hoofdlijnen streven we een aantal doelen na met een mogelijke transformatie van de kuststrook.

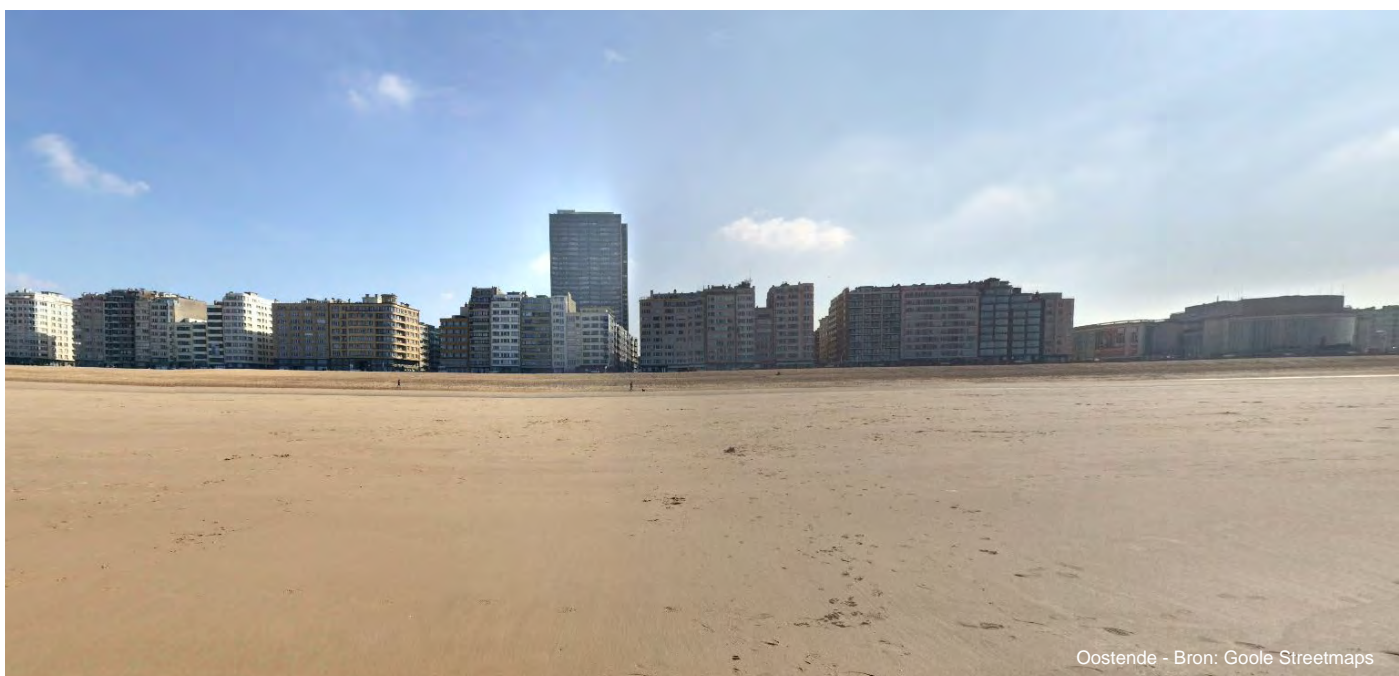
### De Atlantic Wall doorbroken

Een noodzakelijk stedenbouwkundig principe is een betere doorwaadbaarheid en integratie van de kustlijn en de wijken, niet gescheiden door barrières. Dit principe staat haaks op de fysieke expressie van de kuststrook, die een zeer harde grens tussen stad en zee vormt en gemonopoliseerd is door de eigenaars van de appartementen aan zee. Juist op de plek waar land en zee elkaar ontmoeten is de bestaande harde scheiding onwenselijk. De combinatie van dijk en hoge, aaneengesloten bebouwing sluit het strand fysiek en mentaal af van het achterliggende gebied. Bezoekers van het strand worden niet verleid om de winkels en historische binnensteden achter de zeedijk te bezoeken. Tegelijkertijd heeft het strand een beperkte toegevoegde waarde voor de bewoners van de kernen langs de kust – wanneer het geen zonnig weer is, is de kuststrook amper meer dan een achterkant van de stad met gesloten puien, rommelige windbrekers, opgestapelde strandmeubels, etc. Geen prettige stedelijke ruimte.

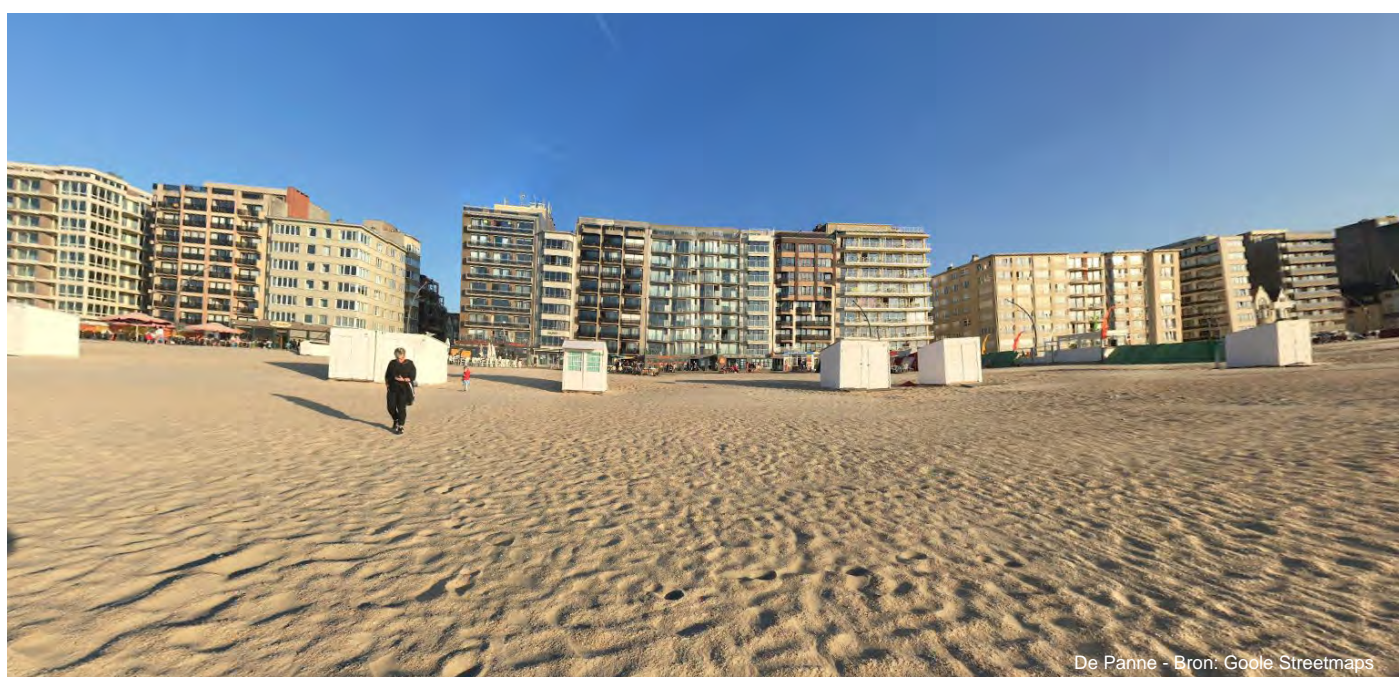
Het belangrijkste doel is, de eerstelijnsbebouwing te doorbreken en daarmee meer onderdeel te maken van het stedelijk weefsel. Op die manier brengen we de zee ook opnieuw binnen in dit weefsel. Zo ontstaan nieuwe stedelijke ruimtes die aantrekkelijk zijn voor bewoners en die bijdragen aan een meer jaarronde aantrekkelijkheid van het gebied door een grotere diversiteit aan bebouwing te creëren, zorgen we er voor dat er een grotere diversiteit aan bewoners en functies een plaats vindt.



Blankenberge - Bron: Goole Streetmaps



Oostende - Bron: Goole Streetmaps



De Panne - Bron: Goole Streetmaps



Het doorbreken van de zeedijk kan niet zonder elders ontwikkeling mogelijk te maken. Het slopen van een blok gaat steeds gepaard met hoogbouw op de tweede of derde linie. Zo ontstaat een poreuze rand met pleinen op het zuiden en een goede verbinding met de achterliggende stadswijken. Hier en daar een paviljoen op de verbrede zeedijk versterkt de diepte en levert kwalitatieve ruimtes op, georiënteerd op de zon.

### Een mix van bewoners

Een van de kustbrede doelstellingen is het streven naar een gezonde mix van bewoners, bezoekers en arbeidsplaatsen in ieder dorp of stad aan zee. In stedenbouwkundige zin is het dan van belang te streven naar diversiteit in functie, formaat en kwaliteit van wat de bebouwde omgeving te bieden heeft.

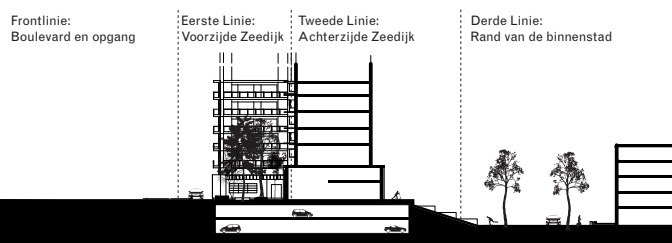
### Meestijden met de zeespiegel

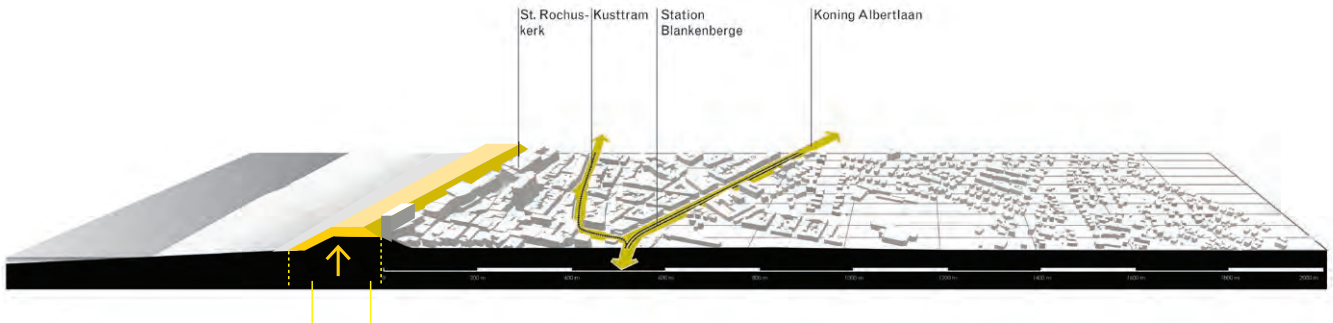
De aaneengesloten bebouwing heeft in de meeste gevallen geen directe relatie met kustverdediging. Toch is klimaatadaptatie – in dit geval het ophogen en/of verbreden van de zeedijk – een doelstelling op zichzelf en tegelijkertijd aanleiding voor transformatie. De transformatie maakt het mogelijk om te kiezen uit een breder arsenaal van oplossingen.

### RUIMTELIJK SPEELVELD

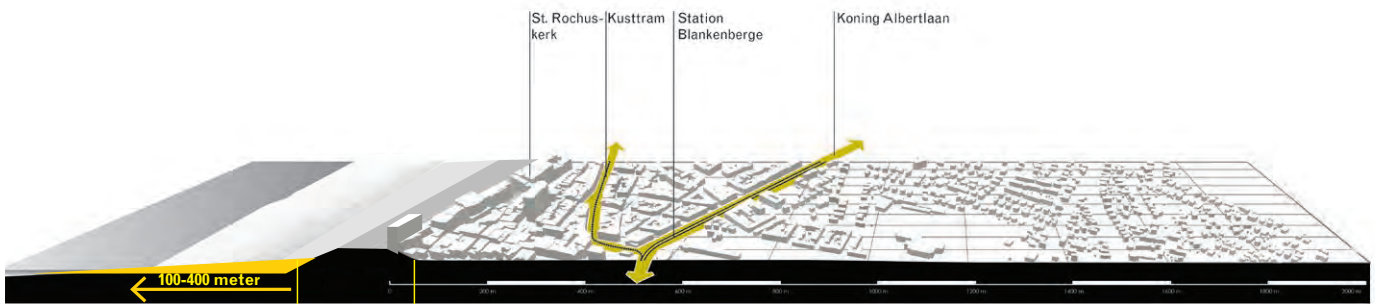
Het simpelweg transformeren van de hoogbouw aan de kust geeft te weinig speelruimte om een stevige integratie met de stad te kunnen maken. Ten eerste omdat we openbare ruimte

willen creëren die de verbinding tussen zee en stad maakt. Dit gaat niet zonder elders vierkante meters ontwikkelruimte te bieden. Ten tweede omdat er daadwerkelijk gezocht moet worden naar verweving en diepte in de 'skyline' van de badplaatsen, wat niet bereikt wordt als alleen ingrepen gedaan worden direct aan de dijk. In veel badplaatsen is de binnenzijde van het bouwblok aan zee een weerspiegeling van de appartementen aan de zeedijk, maar met minder verdiepingen. Hiertegenover bevindt zich vaak nog een rij bebouwing die in stijl en formaat een overgang vormt naar de achterliggende kernen. We spreken hier van 'de tweede en de derde linie', die de transitiezone vormen tussen de hoge kustbebouwing en de historische kernen of het open landschap. Hier bevindt zich het speelveld voor transitie. Het is nodig deze hele diepte – op voorwaarde van een zeer zorgvuldige selectie van interventielocaties - te gebruiken om een zo goed mogelijke integratie van zee, dijk en stad te bewerkstelligen.





*Adaptatiescenario Hold the line uit MKL2100 - ophoging van dijk en strand. Al bij 1,5m ophoging is de zee niet meer zichtbaar vanaf de boulevard. Dit noodt tot herziening van de indeling van de begane grond en verdieping 1 van de bestaande en nieuwe bebouwing.*

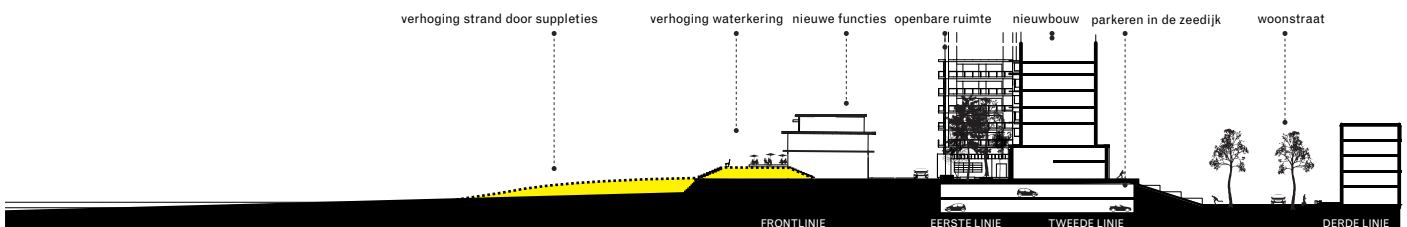


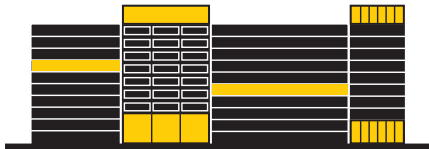
*Adaptatiescenario Hold the System uit MKL 2100 - 100-400m kustuitbreiding. Door de boulevard en het strand breder te maken neemt het zicht op zee af en de loopafstand naar de zee toe, maar er ontstaat ook ontwikkelruimte zeewaarts voor duinnatuur of incidentele bebouwing.*

**PRINCIPES VOOR RECONVERSIES**

**Klimaatadaptatie**

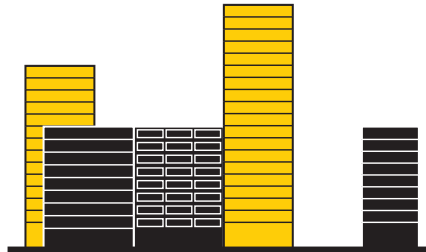
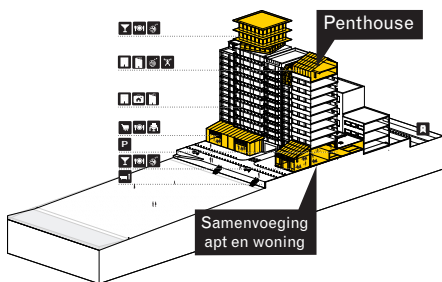
Het meegroeien met de zeespiegelstijging is een proces dat er toe zal leiden dat de gelijkvloerse verdieping van gebouwen in of achter een duin of dijk minder aantrekkelijk zullen worden of zullen verdwijnen. Dit vraagt om herziening van de begane grond en eerste verdieping van de bebouwing op de zeedijk. Let wel, al bij 1,5 meter dijkverhoging wordt het zicht op zee ontnomen. Naast ophoging bestaat het scenario van het zeewaarts laten groeien van de kust, dit is op enkele locaties waar geen ruimte is voor ophoging een evident principe. Dit leidt tot grotere afstand tot de zee, maar zou incidenteel ruimte kunnen bieden voor nieuwe ontwikkelingen vóór de huidige rooilijn. Dit kan duinnatuur of meer parkachtig van karakter zijn, maar er kan ook gedacht worden aan paviljoenen met bijzondere voorzieningen.





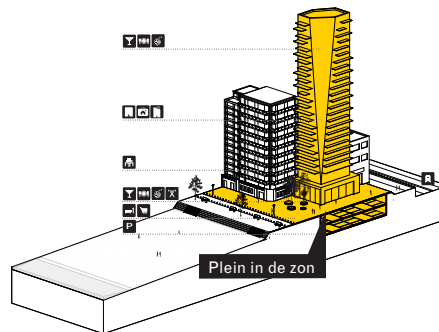
**EIGENAARS DOEN HET ZELF:**  
TRANSFORMATIE BESTAANDE BOUW

- Transformatie op schaal van het appartement
- Mogelijkheid tot optoppen mits (deels) publiek of nieuwe doelgroep
- Extra aandacht voor de plint



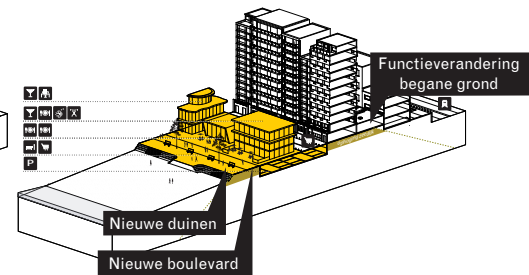
**DOORBRAAK:**  
BOUWRECHTEN BIJ SLOOP

- Een meer open en diverse zeedijk door sloop en hoogbouw
- Meer zuid-georiënteerde gevel
- Zichtlijnen over de zeedijk



**ZEewaARTS:**  
NIEUWE STRANDBOULEVARD

- Bouwen op de verbrede zeedijk
- Een nieuwe, lage bebouwingsstrook voor de bestaande wand met bijzondere voorzieningen
- Een nieuwe voetgangersboulevard in de zon



**Reconversie aaneengesloten bebouwing**

De bestaande eigendomssituatie van de vele appartementen is een van de redenen waarom een reconversie van de kuststrook erg moeilijk lijkt. De appartementen hebben allemaal andere eigenaars en er is geen sterke collectieve beheersstructuur. Hierdoor kan één eigenaar een renovatie of restauratie blokkeren. Dit gegeven is sturend voor reconversiemogelijkheden. Daarom speelt de reconversie zich nu voornamelijk af op het niveau van het appartement. Wanneer een ontwikkelaar, bewoners gezamenlijk of een andere partij in staat is een complex als geheel te transformeren, ontstaan er meer kansen voor ontwikkelruimte waarbij in de hoogte meer vierkante meters worden gevonden, waarmee in de footprint een prettigere en beter doorwaadbare stedelijke verblijfsruimte aan zee ontstaat. De mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe functies tussen zeedijk en strand, ligt in eerste instantie in handen van de overheid. Er wordt daarmee een stedenbouwkundig antwoord gegeven op de transformatie van de zeedijk als gevolg van klimaatverandering.

**Drie mogelijke interventies**

*Eigenaars doen het zelf*

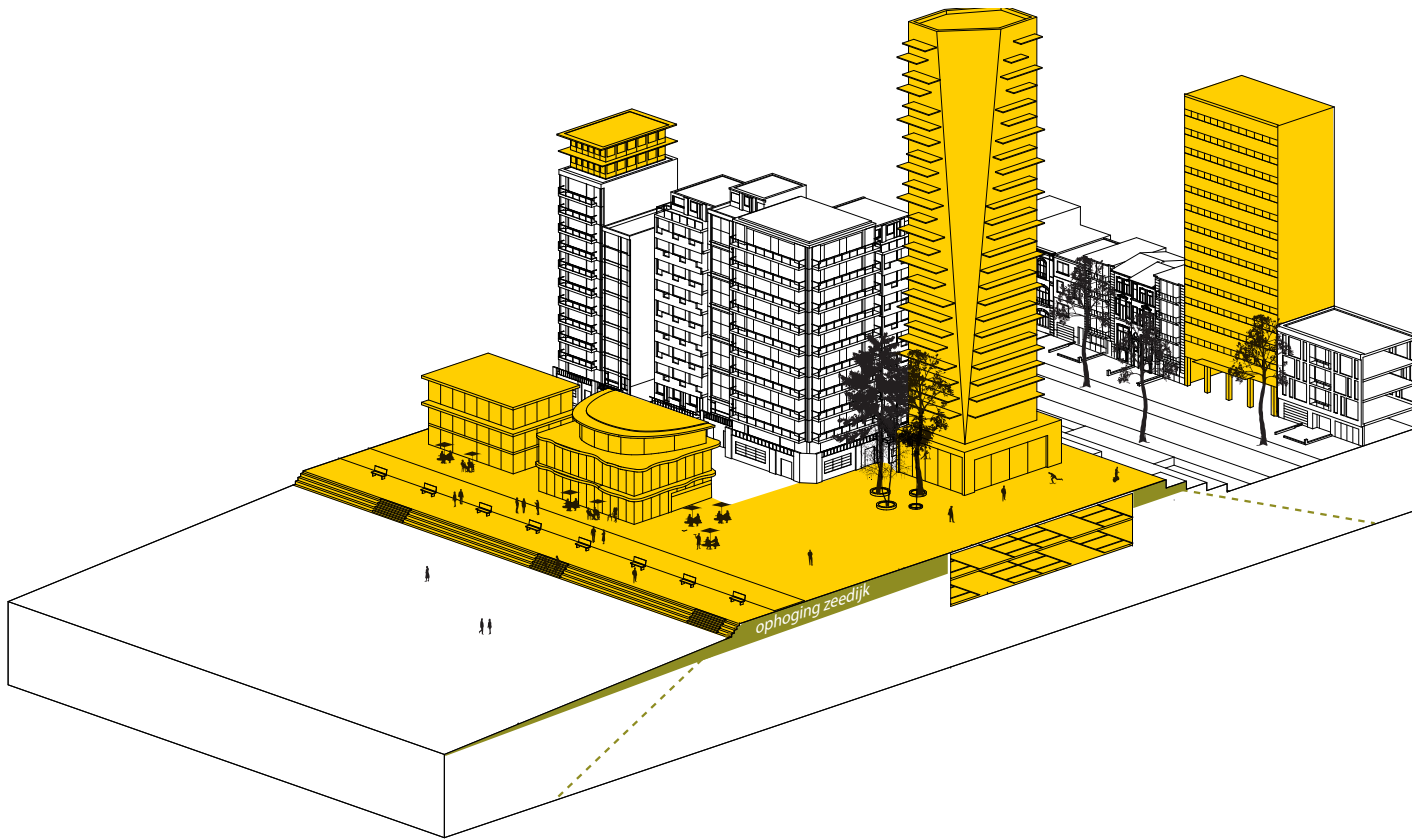
Bij gebouwen die uit zeer veel eigenaars bestaan kan de ophoging van de zeedijk lijden tot specifieke ingrepen op maaiveldniveau, zoals het samenvoegen van verdiepingen om kwalitatieve horeca te realiseren met ook in de toekomst zicht op zee. Op de daken kan nagedacht worden over extra (gezins-) appartementen, penthouses, hotels of horeca. Publieke kwaliteit, zoals toegankelijkheid of specifieke voorzieningen, kan steeds meegenomen worden in de voorwaarden die bij de ontwikkeling worden gesteld.

*Doorbraak*

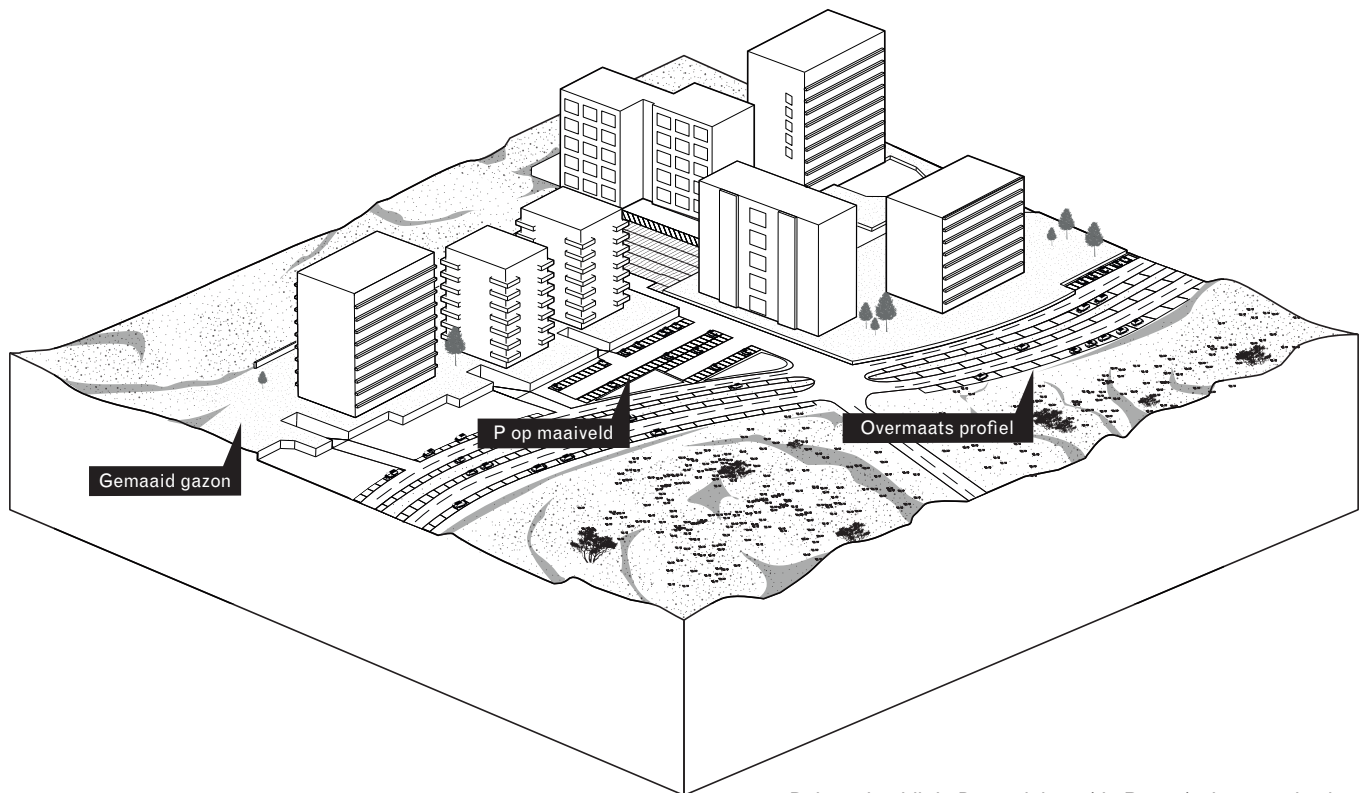
Het doorbreken van de aaneengesloten bebouwing is een radicale mogelijke ingreep. In combinatie met nieuwe hoogbouw ontstaat een prettige stedelijke ruimte en een gelaagde skyline. Dankzij de oriëntatie op het zuiden ontstaan er zonnige pleinen. Nieuwe zichtlijnen verbinden de stad met de zee.

*Zeewaarts*

Het ophogen en verbreden van de Zeedijk kan aanleiding zijn voor het maken van een nieuwe boulevard. De bestaande boulevard – schaduwrijk en straks zonder zicht op zee – fungeert als nieuwe winkelroute, terwijl aan zee meer plekken in de zon ontstaan met terrassen en strandgelegenheden. Op andere locaties ontstaat juist ruimte voor nieuwe natuur: dynamische duinen tussen stad en zee.



*Synthese van de drie mogelijke reconversieopties aan de zeedijk. Er ontstaat een veel breder ruimtelijk palet met prettige zonnige ruimtes op de zeedijk, nieuwe voorzieningen en woontypologieën en een betere integratie met het stedelijk weefsel achter de dijk.*



*Bebouwing bij de Dynastielaan (de Panne) - bestaande situatie*

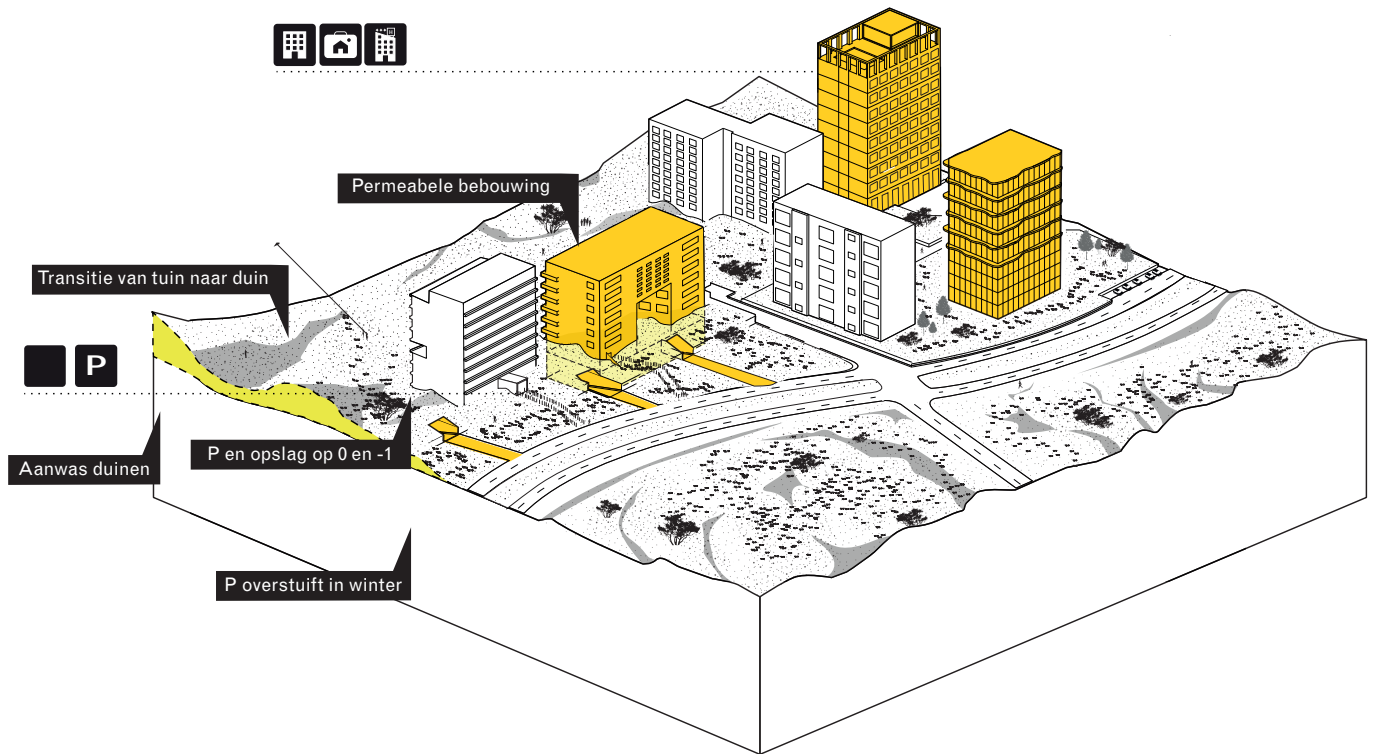
### **Transformatie losstaande bebouwing**

Een specifieke uitdaging is de transformatie van losstaande bebouwing, zoals aan de zuidwestkant van de Panne. Hier staat een interessant ensemble van appartementencomplexen met veel tussenruimte en een zeer brede avenue met parkings. Er is volop ruimte om een betere integratie met het achterliggende duingebied te maken, door de duinen langs de bebouwing te continueren. Bij eventuele nieuwbouw kan rekening gehouden worden met het ophogen van de zeedijk door het huidig maaiveld als parking in te zetten en aan te aarden. Naast de ecologische kwaliteit wordt de wijk zo mogelijks onderdeel van wandelroutes van de Panne naar de duinen, waardoor kwetsbaardere duingebieden ontlast worden.

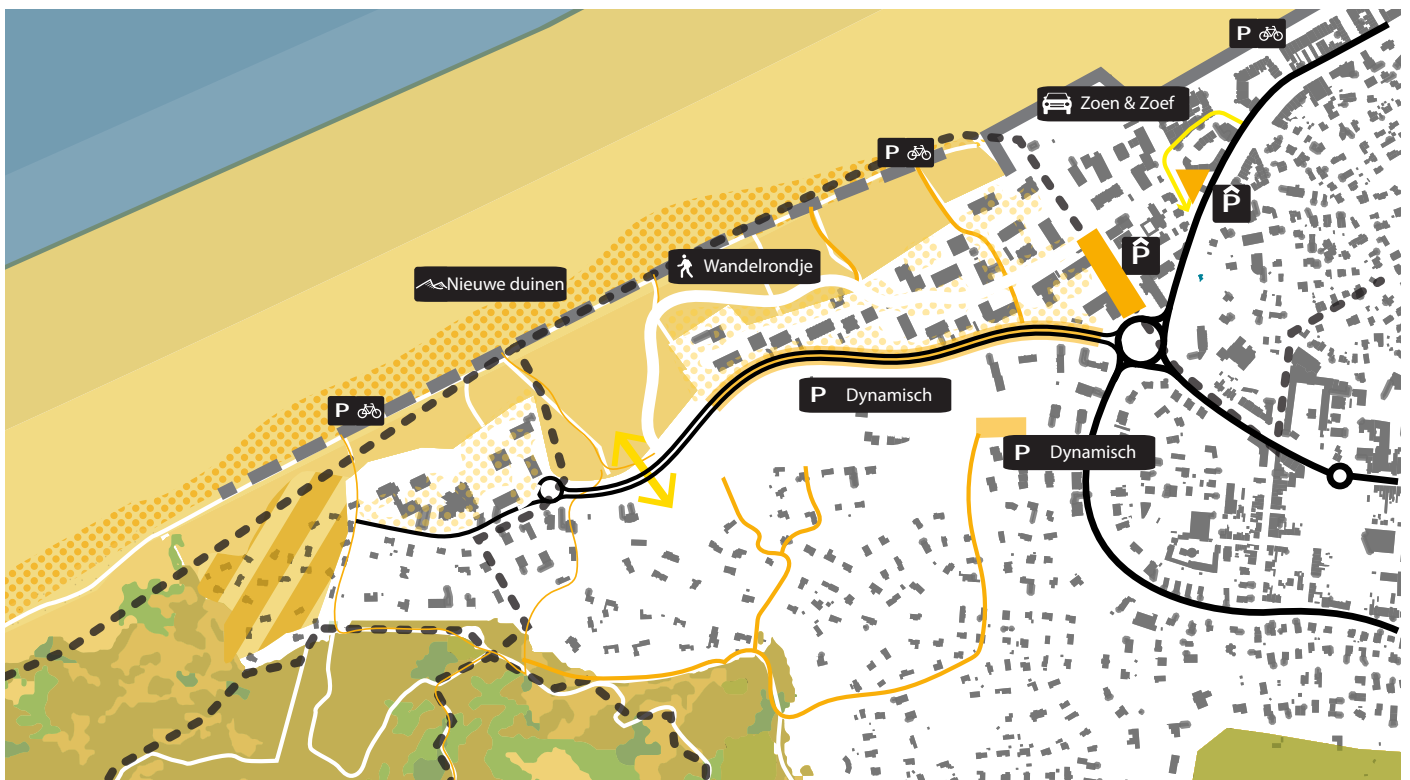
Het profiel van de brede Dynastielaan kan veel meer toegespitst worden op de tijdelijkheid van parkeren. De stroken waar slechts enkele tientallen dagen per jaar (in de zomer) geparkeerd wordt, kunnen de rest van de tijd overstuiven en hoeven niet geheel verhard te zijn. De impact van deze straat wordt zo gereduceerd.



*Montage van mogelijke duinnatuur tussen de appartementen bij de Panne*



Bebouwing bij de Dynastielaan na transformatie



Transformatie van de woongebieden tot aantrekkelijk wandelnetwerk met natuurwaarde in de Panne. Om parkeren buiten de kern op te lossen is een afzetlocatie en goed openbaar vervoer tussen de parking en het strand nodig. Mensen die bereid zijn tot betalen kunnen zeer dichtbij de zeedijk parkeren in parkeergebouwen. Zo ontstaat meer ruimte voor de duinen in het stedelijk weefsel.

## STRATEGISCHE KANSEN EN UITDAGINGEN

De transformatie van de zeedijk heeft een belangrijke rol in het creëren van een grotere diversiteit aan woonvormen. Door hun oriëntatie en indeling is het huidige aanbod op de dijk vaak niet geschikt voor permanente bewoning. Daarbij komt dat de gelijkvloerse verdiepingen vaak onderbenut worden en weinig flexibel werden ontworpen. Een belangrijke problematiek situeert zich aan de achterzijde van de gebouwen. De beperkte diepte van de bouwblokken zorgt er vaak voor dat de achterzijde niet ontwikkeld wordt of dat het erg moeilijk wordt om een kwaliteitsvolle openbare ruimte te ontwikkelen.

De stedenbouwkundige regels, die eenzijdig gericht zijn op de bouwhoogte- en diepte leiden quasi-automatisch tot het type ontwikkeling dat we op termijn willen vermijden. Er wordt nauwelijks aandacht besteed aan de impact die de eerstelijnsbouw heeft op de kwaliteit van het achterliggende gebied. Het meest gehoorde bezwaar tegen reconversie komt –als eerder gezegd– voort uit de eigendomsrechten. Elke transformatie heeft een directe impact op een (groot) aantal eigendommen van particulieren. Omdat de in deze studie beschreven transformaties niet onder de definitie van het ‘openbaar nut’ vallen, is een onteigening en gedwongen transformatie meestal niet aan de orde.

Een transformatie van de eerstelijnsbebouwing genereert belangrijke opportuniteiten. Op vele plaatsen is de bebouwing sterk verouderd, waardoor verhuur en verkoop steeds moeilijker worden. De hoge renovatiekost maakt dat veel oudere eigenaars niet meer bereid zijn te investeren in een grondige renovatie. Een aantal ontwikkelaars speelt hier handig op in door bestaande eigenaars nieuwe appartementen ter beschikking te stellen in ruil voor oude, om zo nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. In andere gevallen worden extra verdiepingen toegevoegd in ruil voor een nieuwe lift en gevelbekleding. Momenteel gebeuren transformaties perceelsgewijs, structurele veranderingen blijven uit.

Het ziet er bovendien naar uit dat de gelijkvloerse verdieping op termijn moeilijk verkoopbaar zal worden. De nood aan een betere zeewering heeft op termijn een directe of indirecte impact op het gebruik van de gelijkvloerse verdieping. Zo zorgt het hoge strand of de duinen ervoor dat er geen rechtstreeks contact is met de zee. Op heel wat plaatsen raken winkels en cafés moeilijk verhuurd en verhuizen de horeca-activiteiten in de richting van het strand. Het zoeken van een nieuwe invulling van deze verdiepingen is een uitdaging die bij elke reconversie van de eerstelijnsbebouwing aan de orde is, en die verschillende oplossingsrichtingen kent.

We gaan er bij de reconversie van uit dat er voor alle betrokkenen winst te halen is. Voor de gemeenten komt er een betere publieke ruimte, een meer diverse bevolking, meer diverse in-

komsten en de mogelijkheid om aan stadsvernieuwing te doen. Voor de Vlaamse overheid kan dit de weerstand verminderen bij het realiseren van een meer duurzame zeewering en kan zij haar ambitie om de kust te ontwikkelen als ‘duurzaam stedelijk systeem’ kracht bij zetten. Voor de ontwikkelaars komen er nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, zonder dat dit moet leiden tot nieuwe ruimte-inname of de keuze voor minderwaardige locaties. Voor de eigenaars bestaat de mogelijkheid om hun verouderde appartementen ten gelde te maken, te moderniseren of in te ruilen. Voor de bewoners en tweede verblijvers zelf is er de kans om weer zelf dichterbij de zee te komen en een beter sociaal weefsel op te bouwen. Ook voor de toeristische sector opent dit mogelijkheden om in te spelen op nieuwe tendensen, een modernere infrastructuur te ontwikkelen en een meer divers aanbod te creëren.

## COALITIES

Het herontwikkelen van de zeedijk kan onmogelijk opgelegd worden van bovenaf. Wel kunnen de omstandigheden gecreëerd worden waarin dergelijke transformaties plaats kunnen vinden. Vaak worden regels en praktische bezwaren aangehaald om van meet af aan dergelijke transformaties te fnuiken. Een eerste voorwaarde is een duidelijke visie op de doelstellingen van een dergelijke transformatie. Lokale besturen moeten hier duidelijk de kant kiezen van ‘de gemeenschap’ en inzetten op kwalitatieve publieke ruimte, het genereren van publieke middelen en het bewaken van kwaliteit, diversiteit etc.. Bepaalde eigendomsposities kunnen door lokale besturen worden aangegrepen om zelf initiatief te nemen. De voorgestelde transformaties laten ook particuliere initiatiefnemers en projectontwikkelaars toe om gewenste transformaties te realiseren of nieuwe interessante projecten in de markt te zetten. Zij vormen, samen met de ontwerpers, belangrijke partners in het mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling. Een belangrijke groep van belanghebbenden zijn de eigenaars. De eigendomsstructuur kan sterk verschillen (soms één, soms tientallen eigenaars). Zij kunnen op verschillende manieren mee betrokken worden als initiatiefnemer, via uitkoop, ruil of als mede-investeerder.

De Vlaamse en provinciale overheden hebben een belangrijke taak als kennispartner en als bewakers van het juridisch instrumentarium. Bovendien kan Vlaanderen –bij de ontwikkeling van de zeewering of andere ingrijpende projecten– deze herontwikkeling mee integreren in het projectopzet. De provincie kan een belangrijke rol spelen als regisseur van de kustbrede transformatie.

## HOE BEGINNEN WE ER AAN?

De eerste stap zit in het duidelijk formuleren van ambities voor de eerstelijnsbebouwing. Het doel is immers niet projecten te ontwikkelen of hoogbouw te realiseren, wel maatschappelijke meerwaarde te creëren. Het duidelijk formuleren van de doelstellingen van de reconversie, in overleg tussen de verschillende overheden, en een duidelijke taakverdeling is cruciaal. In een tweede stap kan op zoek gegaan worden naar plekken die op korte termijn opportuniteiten bieden. Langs de kust zijn er plaatsen waar een dergelijke reconversie meer voor de hand ligt, bv. omdat het bouwblok eigendom is van één eigenaar (bv. een vakbond, een mutualiteit), omdat er veel leegstand is, of omdat er ingrepen noodzakelijk zijn in functie van de zeewering. Dergelijke locaties kunnen als voorbeeld dienen voor toekomstige (vrijwillige) transformaties elders aan de kust.

Voor de reconversie van de zeedijk is het niet enkel van belang om goede ontwerpers aan te trekken, er moet ook een duidelijk zicht komen op de financiële stromen die een dergelijk project met zich mee brengt. Voor de betrokken gemeente is het immers cruciaal dat de reconversie middelen genereert die toelaten de eigen ambities te realiseren en toekomstige kosten voor de gemeenschap mee in rekening te brengen.

Om ook de huidige bewoners, eigenaars en gebruikers te overtuigen van de meerwaarde van nieuwe woonvormen en bouwtypologieën, is het opzetten van een gedegen participatietraject een noodzaak. Het is voor alle betrokkenen een meerwaarde als bezorgdheden, wensen en ambities van meet af aan een plaats krijgen in het project.

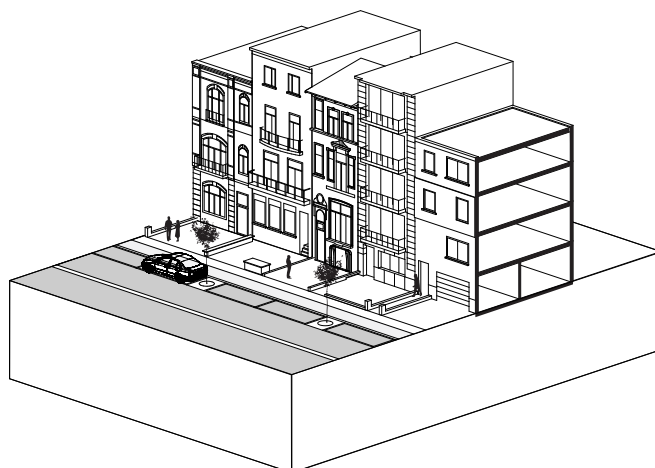
Reconversie kan ook plaats vinden op kleine schaal (bv. individuele appartementen, een groep eigenaars van één gebouw,...). Zij moeten een duidelijk kader aangereikt krijgen waarbinnen ze hun eigen projecten kunnen realiseren. Een set heldere stedenbouwkundige regels is daarbij onontbeerlijk. Er bestaan voldoende procedures en beleidsinstrumenten om een dergelijke transformatie vervolgens mogelijk te maken.

Indien de neuzen voldoende in de zelfde richting staan zijn het zelden de procedures die het project onmogelijk maken. Het is wel belangrijk dat de verschillende vergunningsverleners van meet af aan bij het proces worden betrokken. Om de processen te versnellen is het belangrijk dat vereveningsinstrumenten worden ontwikkeld, die bv. het uitruilen van ontwikkelingsrechten –ook op lokaal niveau- mogelijk maken.

## TIMING

Kustbreed bestaat de uitdaging er uit om op korte termijn een aantal plaatsen te detecteren die in aanmerking komen om als proefproject te fungeren. Mits een intense begeleiding vanuit Vlaanderen en de provincie zou een dergelijk project binnen een zelfde tijds kader moeten kunnen als vergelijkbare projecten. Er moet wel over gewaakt worden dat er geen ongewenste speculatie ontstaat die de financiële haalbaarheid van het project in het gedrang brengt. Een proces met strakke (en vooraf gekende) timing is noodzakelijk.

### 3.3 BINNENSTEDEN EN KERNEN: RUIMTE VOOR WOONKWALITEIT



Typische situatie: veel woningen zijn opgesplitst tot kleine appartementen. Op straat is de auto dominant.

#### RELATIE MET DE KUSTBREDE UITDAGINGEN

VITALE ECONOMIE | VERBONDEN SAMENLEVING

De verschillende kernen onderscheiden zich momenteel nog voldoende van elkaar om het typische karakter van een kern te kunnen herkennen. In Oostende is de haven continu zichtbaar, Knokke onderscheidt zich met chique winkels en de typische villawijken, en duinen reiken tot het hart van De Panne. Toch lijkt de transformatie die zich sinds de Tweede Wereldoorlog heeft voltrokken aan de kustlijn, zich langzaam te verplaatsen naar de kernen van de dorpen en steden. Het aantal karakteristieke gebouwen dat gesloopt wordt om plaats te maken voor generieke appartementen met garageboxen of beperkt bruikbare bedrijfsruimtes op de begane grond is opvallend groot. Enkele markante panden die gesloopt zijn of op de nominatie hiervoor staan zijn het interbellum treinstation en de belle époque Residentie Riviéra (één van de laatste belle époque gebouwen op de zeedijk), de neo-romaanse St.-Rochuskerk in Blankenberge, het brutalistische Dexia gebouw in De Panne, de hotelschool en de vismijn in Oostende en het klooster van Zevekote. Daarnaast zijn er nog tal van sloop- en herbouw projecten van minder in het oog springende panden die gezamenlijk toch een bijzondere bijdrage leveren aan de diversiteit en karakteristiek van de diverse plaatsen in de Vlaamse kustregio.

Voor veel panden – in de loop der jaren vaak opgesplitst tot kleine verblijven, matig onderhouden en met smalle gebouwbreedte – lijkt sloop en nieuwbouw tot nog meer appartementen de weg van de minste weerstand en de meeste kans op rendement. Toch zien we mogelijkheden om meer binnen het bestaand karakter van de bebouwing te blijven, al dan niet via nieuwbouw. Zo blijft de verbinding tussen de samenleving en het gebouwd patrimonium bestaan.

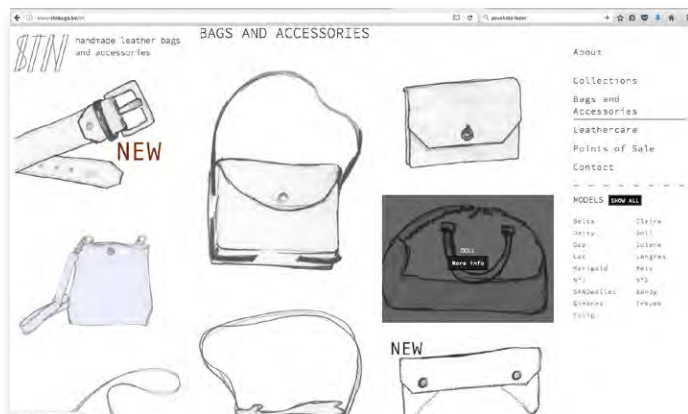
In het streven naar een vitale economie is het belangrijk dat de binnensteden en dorpskernen ruimte blijven bieden aan diverse

vormen van werken in combinatie met wonen en recreatieve functies. Het weefsel is bij uitstek geschikt om meer gezinnen te trekken, dankzij haar kleine schaal en waar mogelijk plaats voor buitenruimtes. Ook starters en studenten zouden hier een plek kunnen vinden.

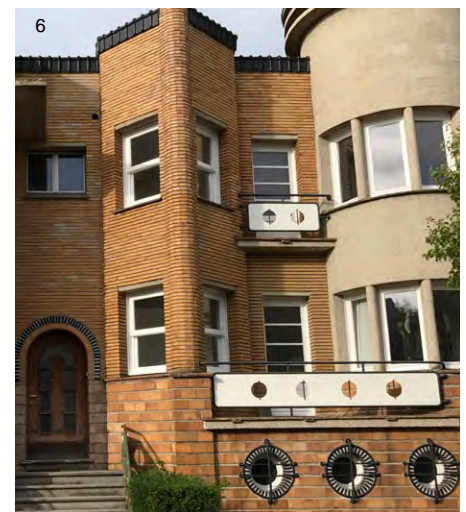
#### DOELSTELLINGEN VAN DE RECONVERSIE

##### Historische kernen troef voor identiteit

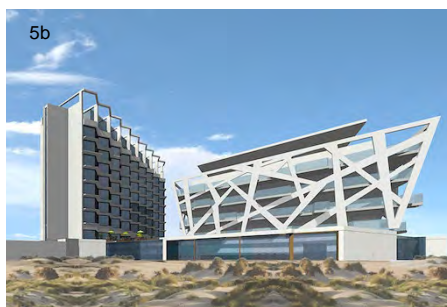
Op wijkniveau zijn er een aantal uitdagingen die zich afspelen binnen- en buiten de bouwblokken. Veel bouwblokken zijn in de loop van tijd dichtgegroeid met tal van kleine aanbouwen. Tegelijkertijd kent de parkeerdruk in de openbare ruimte een enorme piekbelasting op zonnige vrije dagen. Deze combinatie heeft ervoor gezorgd dat er weinig kwalitatieve buitenruimte is, zowel publiek als privé, waardoor de kernen onaantrekkelijk zijn geworden voor permanente bewoning. In kleinere kernen als Zevekote zijn de doorgaande wegen ingericht op een snelle doorstroming, maar vormen zij een groot veiligheidsprobleem



Dankzij internetverkoop zijn niche-producenten niet afhankelijk van toplocaties. Hier profiteren kleine kernen van. Voorbeeld: STN Bags Zevekote



1. Zevekode: Doorgaande verbindingwegen hebben een grote impact op de leefbaarheid van dorpskernen. 2. Blankenberge: in de loop der jaren zijn door tal van aan- en uitbouwen de binnenruimtes van blokken dichtgeslibd. Naast de slechte kwaliteit van de woningen is er ook geen private buitenruimte meer, waardoor gezinnen afhaken. 3, 4, 5, 6: Iedere kern heeft bijzondere eigen architectuur die bijdraagt aan een eigen identiteit.



*Bedreigde en gesloopte bebouwing met mogelijke nieuwbouw. 1: Het voormalige klooster van Zevekote staat leeg. 2a+b: Residentie Dolfijn. Het laatste historische gebouw aan het kerkplein in Blankenberge wordt vervangen voor een appartementencomplex. 3a+b: Residentie Mathis. Dit hoekpand is hetzelfde lot beschoren. 4: De kerk van Blankenberge wordt mogelijk vervangen voor een parking. 5a+b: De aanbouw van dit Brutalistische appartementencomplex in de Panne is inmiddels gesloopt. (bron: Vulpia residenties)*

voor de zachte weggebruiker. Naast de thematiek van de buitenruimte speelt in de historische kernen het probleem dat er steeds meer leegstand in winkelpanden is. In kleine polderkernen is vaak geen voorziening meer over doordat een afdoende verzorgingsgebied ontbreekt. Retailers verlaten de middelgrote kernen, net als in de rest van Vlaanderen. Toch gebeuren hier interessante ontwikkelingen als gevolg van internetwinkelen: een onderscheidende locatie en online bereikbaarheid wordt belangrijker dan fysieke bereikbare locatie, en daarmee ontstaan juist kansen voor bijzondere winkelvormen.

### Prettiger wonen voor gezinnen

De reconversie heeft als belangrijkste doelstelling de binnensteden meer geschikt te maken voor gezinnen – een gezochte maar ontbrekende doelgroep in de kernen, maar ook voor starters, studenten en andere doelgroepen die nu slecht bediend worden in het woningaanbod.

### Economische verbreding

Naast een bredere bewonersmix wordt ook gezocht naar een economische verbreding, door het aantrekken van nieuwe economische functies zoals ateliers, nieuwe types horeca en handel. De kenmerkende identiteiten van de diverse kernen zijn daarbij steeds het uitgangspunt. Er moet gestreefd worden naar ontwikkelingen passend bij de historische kwaliteiten van

de oorspronkelijke bebouwing, al dan niet met behoud van de bestaande panden.

### Een kwalitatief publiek domein

Het creëren van kwalitatieve buitenruimte is cruciaal. In het publiek domein door minder auto's in de openbare ruimte te stallen, in het privé-domein door daken geschikt te maken als terrassen en eventueel inpandig ruimte te organiseren voor bedrijvigheid en/of parkeren. Dit levert een verlichting van de ruimtelijke druk op en kan tegelijkertijd grote kwaliteiten opleveren binnen dezelfde voetafdruk.

### RUIMTELIJK SPEELVELD

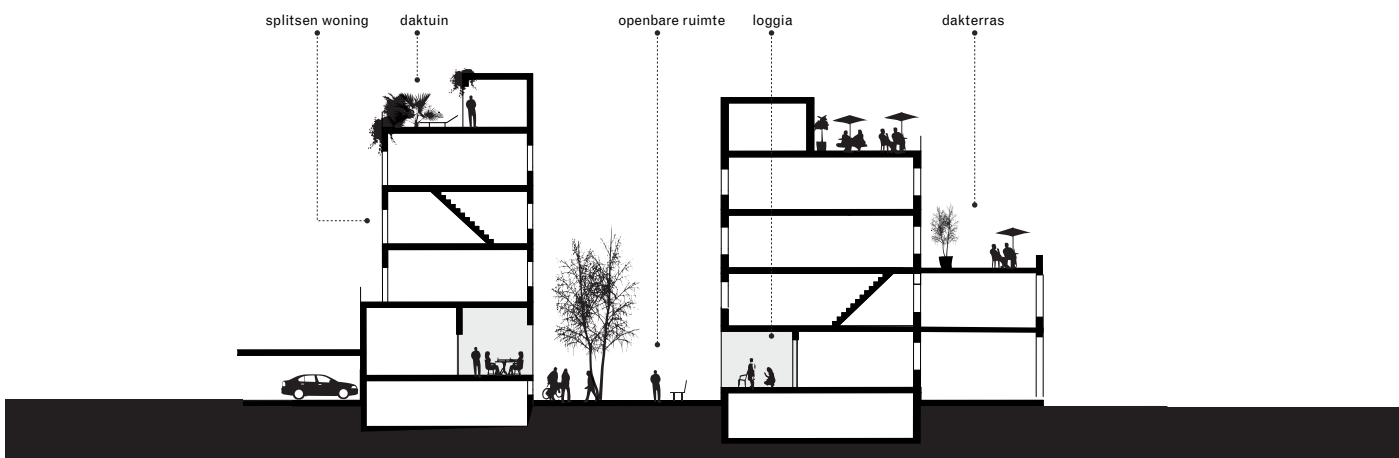
De binnensteden zijn zeer dichtbebouwd, maar ook hier is ruimte voor transformatie. Typisch aan de belle époque woningen in veel binnensteden zijn de balkons op de belle-étage aan de straat. Dit principe nodigt uit om de openbare ruimte gebruiksvriendelijker in te richten en zo een fijne transitie van woning naar openbare ruimte te realiseren. (Semi-)ondergronds kan ruimte gezocht worden voor parkeren of stallingen, en extra vierkante meters kunnen - onder voorwaarden - in de hoogte gevonden worden.

In het openbare domein zijn er op wijkniveau mogelijkheden om straten auto- en parkingvrij te maken, de rasterstructuur van



*Ruimtelijk speelveld: In de binnensteden is de openbare ruimte de grote uitdaging. Veel straten kunnen ruimtelijk gezien probleemloos autovrij gemaakt worden en een groene inrichting krijgen voor bewoners. Bij herontwikkeling van gebouwen zal veel beter gekeken moeten worden naar opties voor intern parkeren voor bewoners.*

een aantal binnensteden leent zich hier prima voor. Het is dan zaak een slimmere verkeersstructuur te ontwerpen zodat iedere woning bereikbaar blijft. Binnen de krappe openbare ruimte en de bestaande bouwstructuur wordt zo ruimte gevonden voor een flinke kwaliteitssprong.





### Verappartementisering

- Parasiteert op openbare ruimte
- Draagt bij aan transformatie naar monofunctionele stad
- Ten koste van Blankenbergse korrel



### Transformatie bestaande bouw

- Transformatie op schaal van het appartement
- Mogelijkheid tot optoppen mits (deels) publiek of nieuwe doelgroep
- Extra aandacht voor de plint

#### Transformatie:

- Zoeken naar ontwikkelmogelijkheden in de plint, in de tuin en op het dak
- Mogelijkheid tot slim samenvoegen of splitsen appartementen
- Zoeken naar parkeeroplossingen

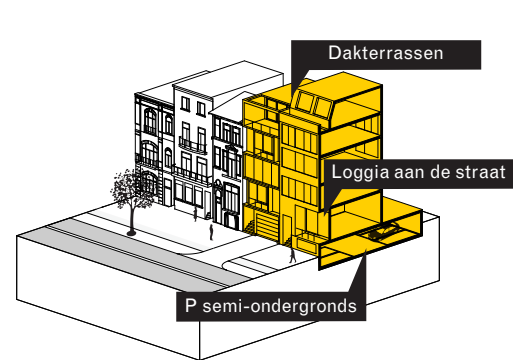
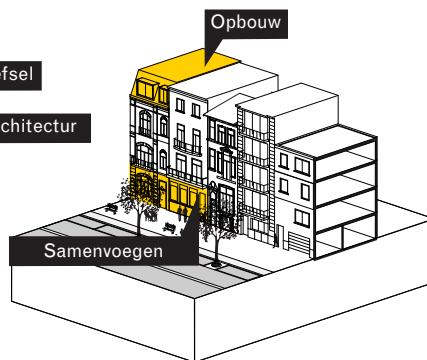
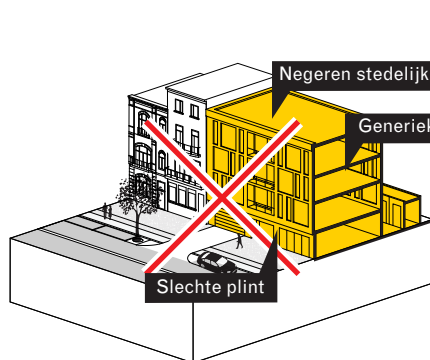


### Verdichting

- Bouwen in dezelfde korrel
- Parkeren (half-)ondergronds
- Extra aandacht voor de plint

#### Transformatie:

- Vervanging verouderde woongebouwen door rijbebouwing met min of meer zelfde korrelgrootte
- 1,5 verdieping extra ontwikkelruimte in de hoogte, mits een waardevolle (publieke?) plint en/of intern parkeren georganiseerd wordt
- intern mogelijkheden voor op elkaar aansluiten van de woningen



## PRINCIPES VAN DE RECONVERSIE

We onderscheiden twee typen transformatiemogelijkheden op gebouwniveau. Ten eerste kunnen we eigenaars voorwaardelijk extra ontwikkelruimte in de hoogte geven, zij het altijd in combinatie met investeringen in kwaliteit: ontpitten (kleine aanbouwen te verwijderen in de binnenblokken), samenvoegen van appartementen tot beneden-bovenwoningen, interne parkeeroplossingen, etc.

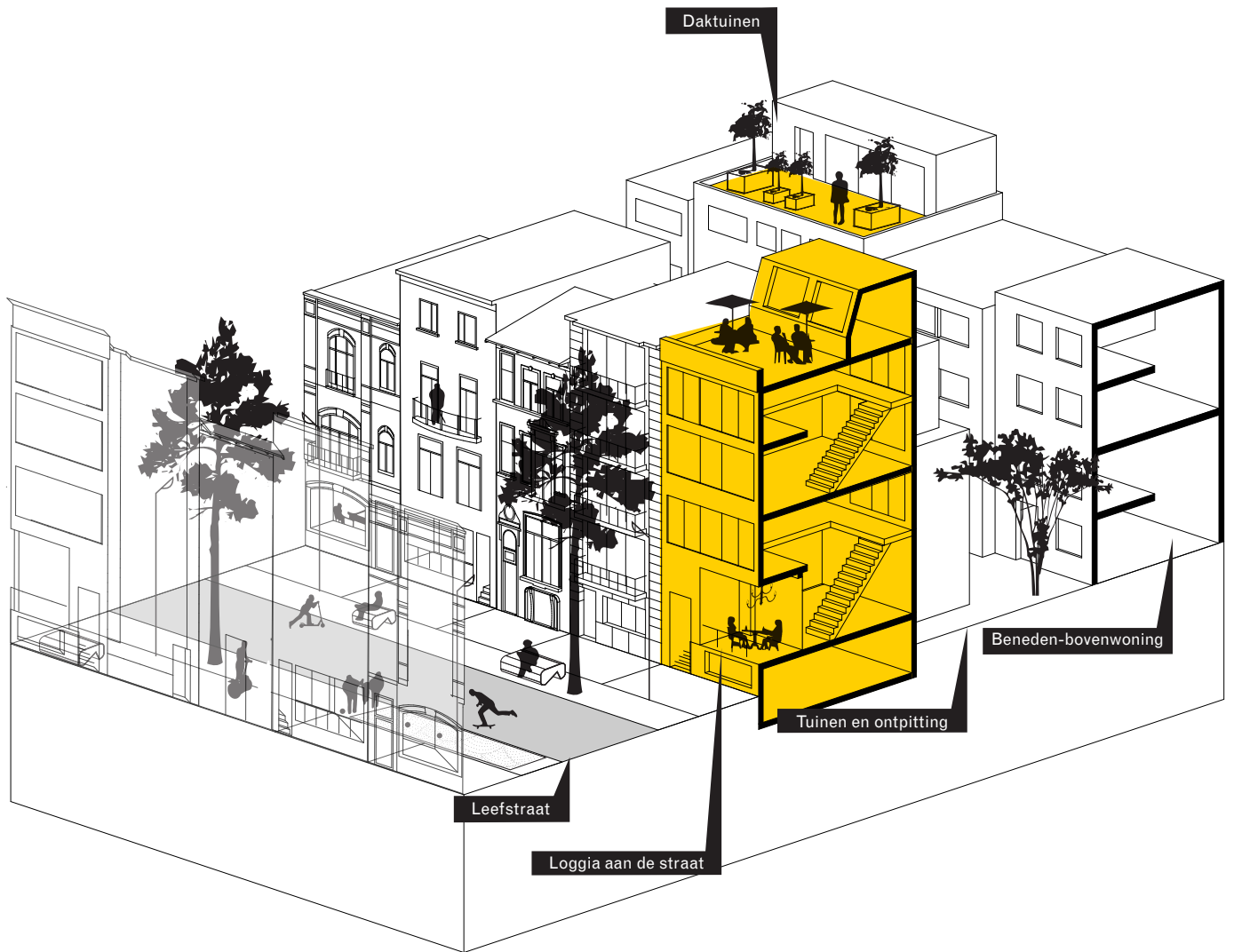
Op blokniveau moeten nieuwe parkeeroplossingen gezocht kunnen worden, zoals gezamenlijke halfondergrondse parkeergarages onder de binnenplaats, waarop daktuinen gerealiseerd worden. De meeste kernen laten het toe autoverkeer drastisch terug te dringen: lang niet iedere straat hoeft permanent voor auto's toegankelijk te zijn om ieder blok te kunnen ontsluiten. Zo ontstaat een mooie transitie van openbare ruimte naar privé via de inpandige balkons op de belle-etage.

## Reconversie van de bouwblokken

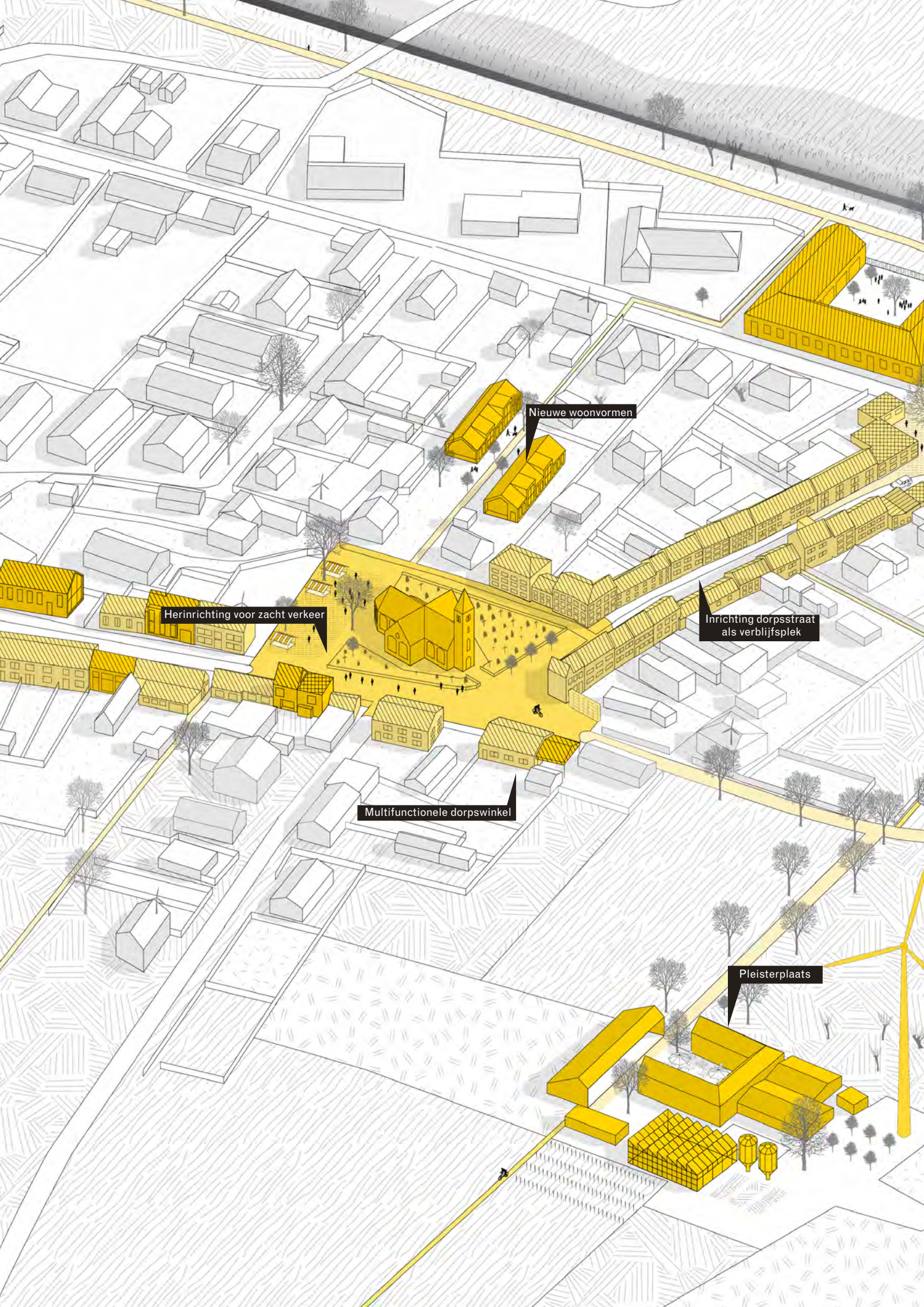
We onderscheiden twee typen transformatiemogelijkheden op gebouwniveau. Ten eerste kunnen we eigenaars voorwaardelijk extra ontwikkelruimte in de hoogte geven. Hiermee kan het aantrekkelijk gemaakt worden te ontpitten (kleine aanbouwen te verwijderen in de binnenblokken) en beneden-bovenwoningen te creëren in plaats van appartementen.

Bij sloop en nieuwbouw kunnen eisen gesteld worden mbt. de beukbreedte, de realisatie van dakterrassen en half-ondergronds parkeren.

Naast het gebouwniveau is er het blokniveau waarbinnen nieuwe parkeeroplossingen gezocht kunnen worden wanneer er gezamenlijke halfondergrondse parkeergarages gerealiseerd worden in het bouwblok. Hierop kunnen tuinen gerealiseerd worden. De meeste kernen laten het toe autoverkeer drastisch terug te dringen: lang niet iedere straat hoeft permanent voor



auto's toegankelijk te zijn om ieder blok te kunnen ontsluiten. Zo ontstaat een mooie transitie van openbare ruimte naar privé via de inpandige balkons op de belle-etage.



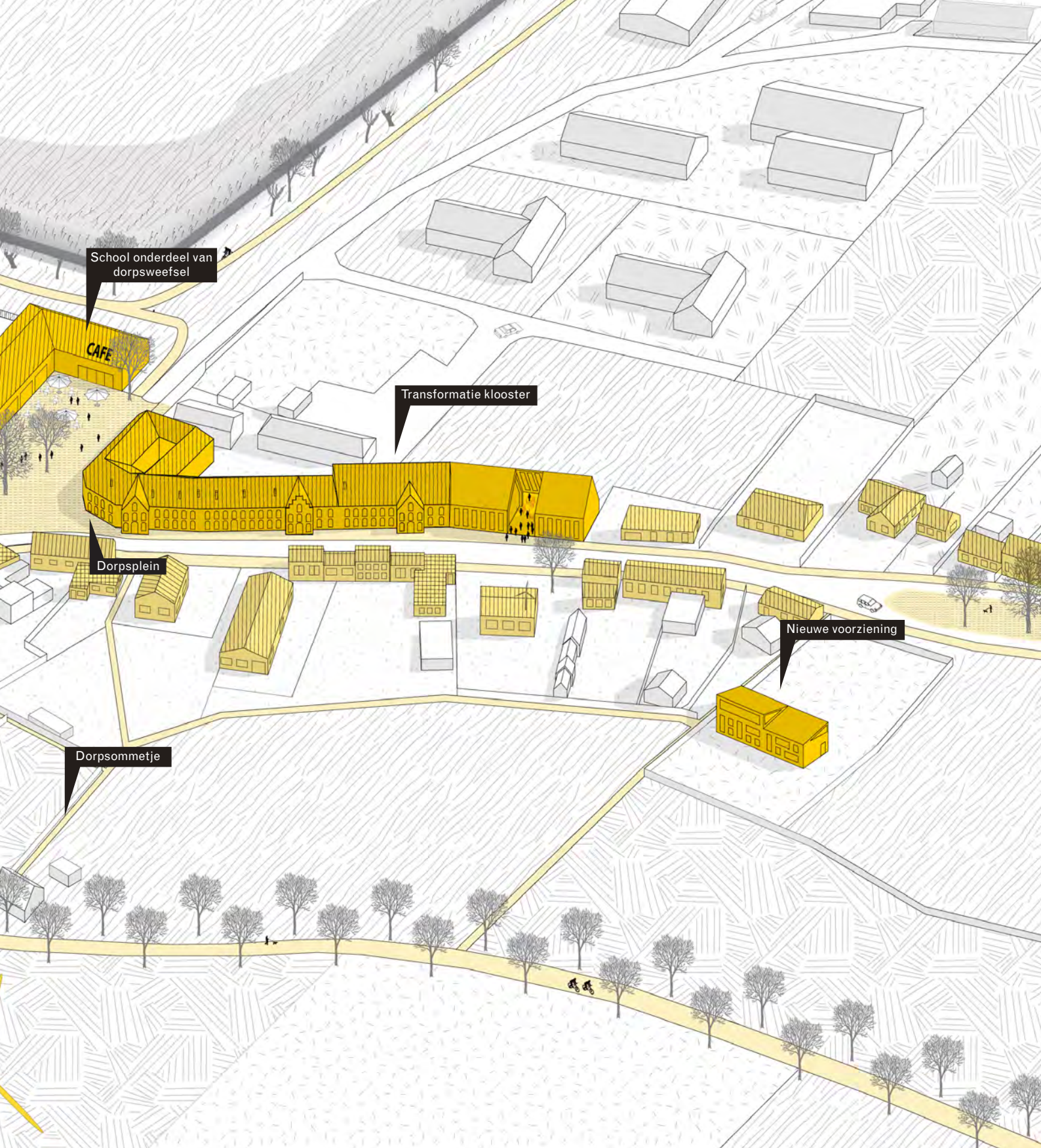
Nieuwe woonvormen

Herinrichting voor zacht verkeer

Inrichting dorpsstraat als verblijfsplek

Multifunctionele dorpswinkel

Pleisterplaats



School onderdeel van dorpsweefsel

Transformatie klooster

Dorpsplein

Nieuwe voorziening

Dorpsommetje

### Reconversie van de dorpskernen

Niet alleen in de stadscentra, maar ook in kleinere dorpskernen is de thematiek van de leefkwaliteit gekoppeld aan openbare ruimte relevant. In Zevekkote liggen kansen voor de leefkwaliteit door rond het klooster en rond de kerk in te zetten op een kwalitatieve openbare ruimte. Het versmallen en vertragen van de N367 is een voorwaarde om de leefbaarheid te verbeteren. In kleine dorpskernen liggen er ook kansen het centrum stevig te verbinden met het buitengebied, om tot fijne dorpsommetjes te komen.

Net als in de historische centra kan ook hier verdichting -zij het op zeer kleine schaal - ruimte creëren voor een bredere groep bewoners, en zo aan een markt voldoen.

Naast de identiteitsdragers het klooster, de kerk en de school, is de relatie met het landschap hier belangrijk. De aanleg van dorpsommetjes kan deze relatie versterken en de kwaliteiten van de open ruimte benutten.

Bewoners kunnen het initiatief nemen - indien gewenst - om voorzieningen collectief ter hand te nemen. Zo kan een multifunctionele dorpswinkel een veel bredere rol voorzien dan slechts het verkopen van dagelijks goed. Zo ontstaat op termijn een prettige leefbare kern.

## STRATEGISCHE KANSEN EN UITDAGINGEN

De reconversie van de historische kernen speelt een belangrijke rol in het creëren van een grotere diversiteit aan woonvormen en het vitaliseren van de kustdorpen en -steden. De grote diversiteit en de kwaliteit van de historische –vaak vroeg 20ste-eeuwse- bebouwing kan de basis vormen voor het creëren van een eigen identiteit, zowel voor bewoners als toeristen. Historische panden hebben immers een belangrijke aantrekkingskracht op een deel van de bevolking dat tot op heden te weinig aan zijn trekken komt aan de Belgische kust.

Het erkennen van de meerwaarde van de historische kernen, zowel in de polderdorpen als in de kustgemeenten, is een belangrijke uitdaging. Niet alleen omwille van de erfgoedwaarde, ook omdat het belangrijk is voorzieningen te concentreren in een kern om deze duurzaam en leefbaar te houden, om nieuwe mobiliteit te stimuleren. Historische structuren en bebouwing zijn ook identiteitsdragers en hebben vaak architectonische- en beeldwaarde. Enkele uitzonderingen niet te na gesproken is de aandacht voor waardevolle bebouwing aan de kust beperkt tot beschermd erfgoed.

Het waardevol gebouwd patrimonium aan de kust staat sterk onder druk door speculatie. De mogelijkheid om –op termijn- historische bebouwing af te breken en te vervangen door lucratieve appartementen leidt tot jarenlange leegstand en onderinvestering. Dat leidt dan weer tot opdeling in goedkope appartementen, verloedering en verwaarlozing. Een transformatie van de historische kernen genereert belangrijke opportuniteiten. De intrinsieke kwaliteit van de historische bebouwing is door veel steden en gemeenten elders in Vlaanderen gebruikt om specifieke bevolkingsgroepen aan te trekken. Het wegnemen van speculatie, eventueel vergezeld van erfgoedsubsidies en ondersteuning (cfr. Belle époque centrum) kan op relatief korte termijn een beweging in gang zetten die de historische kernen laat opleven.

De uitdaging voor de overheid bestaat er in om het erfgoedbeleid te omkaderen door een aangepast ‘stedelijk’ beleid dat inzet op de aanwezigheid van scholen, het mogelijk maken van economische ontwikkeling en het diversifiëren van het aanbod aan winkels, horeca, etc. Een betere mobiliteit en kwalitatieve open ruimte zijn eveneens cruciale elementen in een het creëren van een gunstig investeringsklimaat voor (vaak particuliere) investeerders. Op verschillende plekken aan de kust (bv. Dumontwijk in De Panne of in de Haan) zijn de resultaten van dergelijk beleid zichtbaar.

Vaak zijn de historische kernen ook goed verbonden met het binnenland. Ze werden immers gebouwd door stedelingen uit onder meer Antwerpen, Gent en Brussel die met de trein naar de kust kwamen. In die stedelijke centra heeft zich in de voorbije decennia een belangrijke transformatie voltrokken waar-

bij vaak verloederde stationswijken weer helemaal in zijn en opnieuw bevolkt worden door kapitaalkrachtige stadsbewoners, die steeds meer het openbaar vervoer verkiezen boven de auto en een eigen (duurzame) stedelijke cultuur ontwikkelen. De historische kernen aan stations vormen de ideale plekken om deze stedelijke cultuur ook aan de kust in gang te doen vinden.

De goede verbinding van onder meer Oostende en Blankenberge met Brugge en Gent maakt dat deze wijken ook een alternatief vormen voor de dure woonmarkten van Brugge en Gent. Het ontwikkelen van de historische kernen ondersteunt bovendien de ontwikkeling van een meer divers en kleinschaliger aanbod aan winkels, horeca en andere diensten die thuishoren in een stedelijke gemeenschap.

Indien goed georganiseerd is er voor alle betrokkenen een belangrijke meerwaarde. De samenleving profiteert van een betere publieke ruimte, een meer diverse bevolking, meer diverse inkomsten en de mogelijkheid om de eigen identiteit meer in de verf te zetten. Een aantal problemen die gerelateerd zijn aan leegstand en speculatie worden opgelost. Voor de overheid is het behoud van het waardevol gebouwd patrimonium van belang. Het beter benutten van de bebouwde omgeving is eveneens een belangrijke beleidsdoelstelling. Het inschakelen van de historische kernen verhoogt de aantrekkingskracht op hoger opgeleiden en zorgt voor een meer evenwichtig stedelijk systeem aan de kust. Gespecialiseerde aannemers –vaak met beter geschoold personeel- kunnen hun deel van de markt innemen. Voor de eigenaars bestaat de mogelijkheid om hun woningen tegen een goede prijs te verkopen, terwijl de kopers een interessante woning kunnen kopen, zonder dat ze moeten opboksen tegen speculanten. Ook voor de toeristische sector opent dit mogelijkheden om in te spelen op nieuwe tendensen en een meer divers aanbod te creëren (cultuurtoerisme).

## COALITIES

Het converteren van historische kernen gebeurt veelal spontaan, indien de juiste condities aanwezig zijn. De belangrijkste hefboomen liggen op gemeentelijk niveau, waarbij in eerste instantie lokaal naar partnerschappen moet worden gezocht. Daarbij zijn bewoners en lokale handelaren belangrijke gesprekspartners.

Er is vooral nood aan kennisopbouw rond de problematiek en de oplossingen die het best kustbreed wordt uitgebouwd. Ook het inzetten op draagvlakcreatie voor waardevolle bebouwing is een oefening die het best op bovenlokaal niveau wordt uitgevoerd, bv. door de oprichting van een intergemeentelijke erfgoeddienst. Overleg met erfgoed Vlaanderen om bijvoorbeeld beheerplannen uit te werken voor historische wijken is noodzakelijk.

Creatieve ontwerpers spelen een belangrijke rol in het naar boven brengen van potenties van specifieke typologieën.

### HOE BEGINNEN WE ER AAN?

Kustgemeenten en de kleinere dorpen in het achterland dienen zich bewust te zijn van de meerwaarde die de aanwezigheid van historische wijken met zich mee brengt. Vanuit dat bewustzijn kan dan een aangepast beleid gevoerd worden.

De eerste stap bestaat in het wegnemen van de speculatie-druk door aangepaste stedenbouwkundige regels. Het behoud van het historisch weefsel is gediend bij het terugdringen van ontwikkelingsmogelijkheden van bv. appartementen of het samenvoegen van percelen, eerder dan het wettelijk beschermen van alle panden. Wel kan bv. bij de opmaak van een GRUP specifieke aandacht gaan naar historische en waardevolle panden. Ook het effectief innen van leegstandsbelastingen kan hierin een bijdrage leveren. Hierdoor wordt vermeden dat er meer winst is te halen uit afbraak en nieuwbouw dan uit verkoop of renovatie. Specifieke regels kunnen er ook voor zorgen dat bij transformaties de draagkracht van de wijken en individuele gebouwen niet wordt overschreden.

De aanleg van kwalitatief openbaar domein en het weren van (doorgaand) autoverkeer verhogen de aantrekkingskracht van deze wijken en verhogen de leefkwaliteit van panden die vaak geen eigen buitenruimte hebben.

Individuele eigenaars en initiatiefnemers moeten ondersteund worden. Dit kan zowel inhoudelijk, financieel, als door aandacht te besteden aan de goede gerealiseerde voorbeelden (bv. een erfgoedprijs voor de kust).

Een aantal gemeenten kiezen er voor om zelf te investeren in 'sleutellocaties' (bv. hoekpanden) om zo de transformatie in gang te zetten. Dat gebeurt via een rollend fonds, zodat de investering beperkt blijkt of zelfs winst kan gehaald worden uit de operaties.

Het beter bekend maken van succesvolle transformaties op websites, bij opendeurdagen (Mijn huis Mijn architect, open monumentendag, kunstparcours) laat zien wat de mogelijkheden zijn van historische panden.

Ten slotte dient waardevolle historische bebouwing een centrale plaats te krijgen in alle ontwikkelingen in de betrokken wijken. 'Behoud door ontwikkeling' is immers de enige manier om het kusterfgoed voor het nageslacht te bewaren.

### TIMING

Er is geen enkele reden waarom kustgemeenten vandaag niet zouden inzetten op een betere benutting van historische bebouwing en de historische kernen. Vaak vormen specifieke dossiers een goede aanleiding om aan de slag te gaan. De belangrijke eerste stap is echter de erfgoedwaarden (h)erkennen. Een correcte inventaris van het structuur- en beeldbepalend patrimonium is niet overal beschikbaar. Wellicht kan erfgoed Vlaanderen, de provincie of een groep van gemeenten (erfgoedgemeenschap) het initiatief nemen om een gedegen erfgoedstudie uit te voeren die de basis kan leggen voor een toekomstig beleid. Dit is een oefening die onmiddellijk kan worden opgestart.

Omdat deze bebouwing aan de kust in sneltempo verdwijnt is het tegengaan van speculatie een prioriteit. Omdat het gaat om complexe materie is een gemeenschappelijke aanpak voor de hele kust zinvol.

## 3.4 KUSTHAVENS: STERKERE RELATIE MET DE STAD



### RELATIE MET DE KUSTBREDE UITDAGINGEN

VITALE ECONOMIE | SOCIAAL CULTUREEL VERBONDEN | CIRCULAIRE SAMENLEVING | ENERGIETRANSITIE

In de twee kusthavens zullen in de nabije toekomst grote veranderingen plaatsvinden die samenhangen met twee stevige drivers van verandering: de energietransitie en de transitie naar een circulaire samenleving. De havens spelen een zeer belangrijke rol in beide, niet alleen in verband met de ruimtelijke weerslag die deze transities hebben, maar zeker ook in de economische kansen die er liggen. Extra uitdaging voor Oostende is de verbinding tussen stad en haven. De haven ligt centraal in de stad en is er visueel sterk mee verbonden. De nabijheid zorgt ook voor potentiële overlast. Maar fysiek en functioneel is de verbinding slecht. De transities bieden handvaten om wonen, werken en leren veel dicht bij elkaar te brengen en zo tot een sterkere binding tussen industrie en samenleving te komen.

### DOELSTELLINGEN VAN DE RECONVERSIE

#### Stad en haven horen bij elkaar

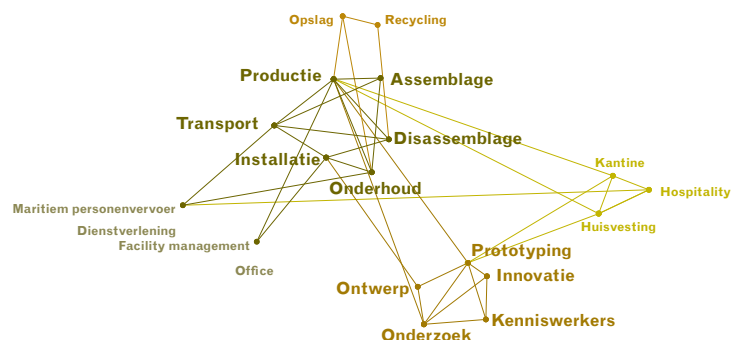
De kusthavens hebben het de laatste decennia moeilijk om te concurreren met de grote havens zoals Rotterdam en Antwerpen. De schaalvergroting in het containertransport heeft geleid tot het vertrek van belangrijke trafieken uit Zeebrugge en Oostende. Het verdwijnen van ferrydiensten en de terugval van de

visserij hebben het voor de kusthavens noodzakelijk gemaakt om een nieuwe oriëntatie te zoeken.

Daar waar de economische activiteit vroeger integraal deel uitmaakte van het leven in de stad zien we die steeds meer verhuizen naar de rand of het binnenland. Hierdoor komt het speelveld vrij voor projectontwikkelaars die de schaarse economische ruimte bezetten met appartementsgebouwen. De economische dynamiek die onmiskenbaar aanwezig is straalt hierdoor niet langer uit naar de stad. Havengebieden worden 'haveloos' en het aanwezige patrimonium staat te verkommen. Door opnieuw economische activiteit in de stad te brengen ontstaan synergieën die zowel haven als stad ten goede komen.

De strategische voordelen die kusthavens hebben ten opzichte van havens die meer in het binnenland zijn gelegen gelden echter onveranderd: directe en snelle toegang tot de zee, grotere diepgang, etc. Op zee stellen zich een aantal nieuwe uitdagingen die naar verwachting snel zullen toenemen: energie, zeelandbouw, zeewering, het aantal economische en ruimtelijke claims op de zee blijft toenemen.

De twee belangrijkste zeehavens zijn Oostende en Zeebrugge. Ze zijn onderdeel van een groter economisch systeem waarin de haven van Antwerpen en Rotterdam de hoofdrolspeler zijn. De havens van Vlissingen, Gent en Terneuzen zijn spelers in



Netwerk van bedrijvigheid. Nieuwe economieën hebben behoefte aan specifieke kennis, die deels van buiten komt en deels met opleidingen binnen de stad voorzien kan worden. Daarnaast is er behoefte aan mankracht met lagere scholing voor productie, assemblage, etc. Zoals

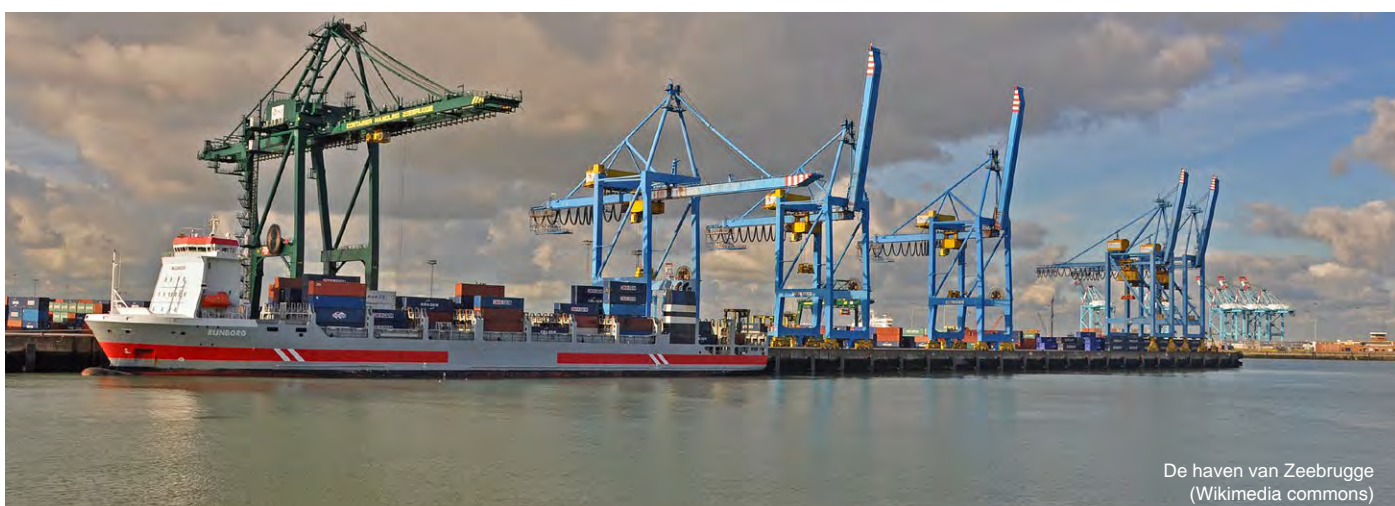
iedere havenactiviteit heeft de energie-economie een grote toegevoegde meerwaarde omdat er buiten de directe werkzaamheden veel indirecte werkgelegenheid ontstaat



Zicht op de haven van Oostende  
(Wikimedia commons)



Windmolenpark op de Noordzee  
(Wikimedia commons)



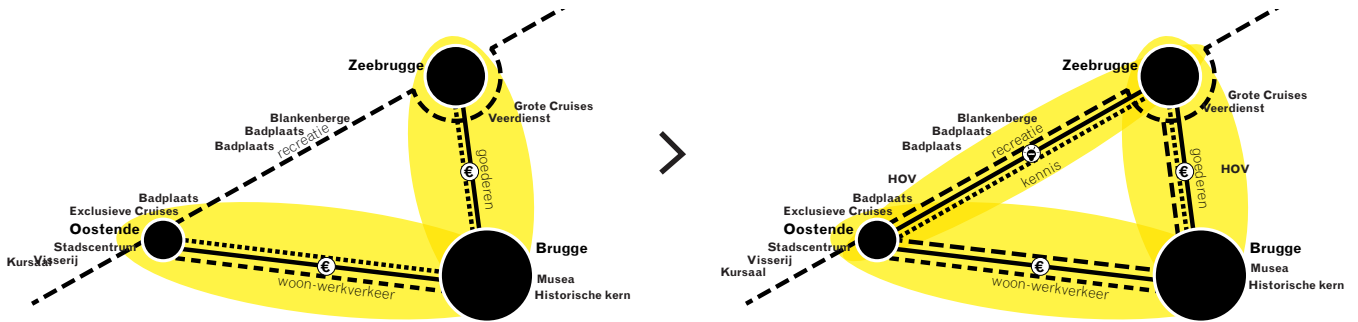
De haven van Zeebrugge  
(Wikimedia commons)



Nieuwbouw op voormalig bedrijventerrein - Oostende



Kleinschalige bedrijvigheid in Oostende



*De driehoek Oostende-Zeebrugge-Brugge is nu een vork met Brugge als kern. Dit systeem kan doorgroeien naar een verbonden stedelijk systeem, evenals de driehoek Veurne-Nieuwpoort-Duinkerke. Dit betekent niet dat alles met alles verbonden dient te worden, maar slechts daar waar twee of drie kernen elkaar het meest kunnen versterken.*

het economisch systeem van de Zuidwestelijke Delta en de Vlaamse kust. Alle kleinere zeehavens hebben veel van hun originele activiteiten verloren en zijn op zoek naar een nieuw elan.

Oostende en Zeebrugge hebben hierbij een troef: ze liggen direct aan zee en zijn daarmee snel binnen- en buiten te varen. Oostende is bovendien nog eens ingebed in een stedelijk gebied met veel arbeidspotentieel. De specifieke positie en schaal van beide havens en de gebrekkige aantakking op het achterland hebben er echter toe geleid dat ze de concurrentie met de grote havens m.b.t. containertrafiek niet meer aankunnen. Door slim in te spelen op transitie in de toekomst, en dan met name de energietransitie, kunnen de zeehavens zichzelf opnieuw uitvinden.

Momenteel is Oostende vooral een regionale haven aangesloten op het kanalenennetwerk van België. De bedrijvigheid beweegt steeds meer landinwaarts en de relatie met de zee wordt minder. De vrijkomende gebieden liggen dicht bij het centrum en aan zee, waardoor dit in potentie interessante projectlocaties zijn. De invulling is echter zeer eenzijdig. Er wordt geopteerd voor een dominante woonfunctie met ondersteunende horeca en handel. Men bouwt daarbij meestal voor één doelgroep: 2de-verblijvers. De relatie met de stad verdwijnt daarom ook hier.

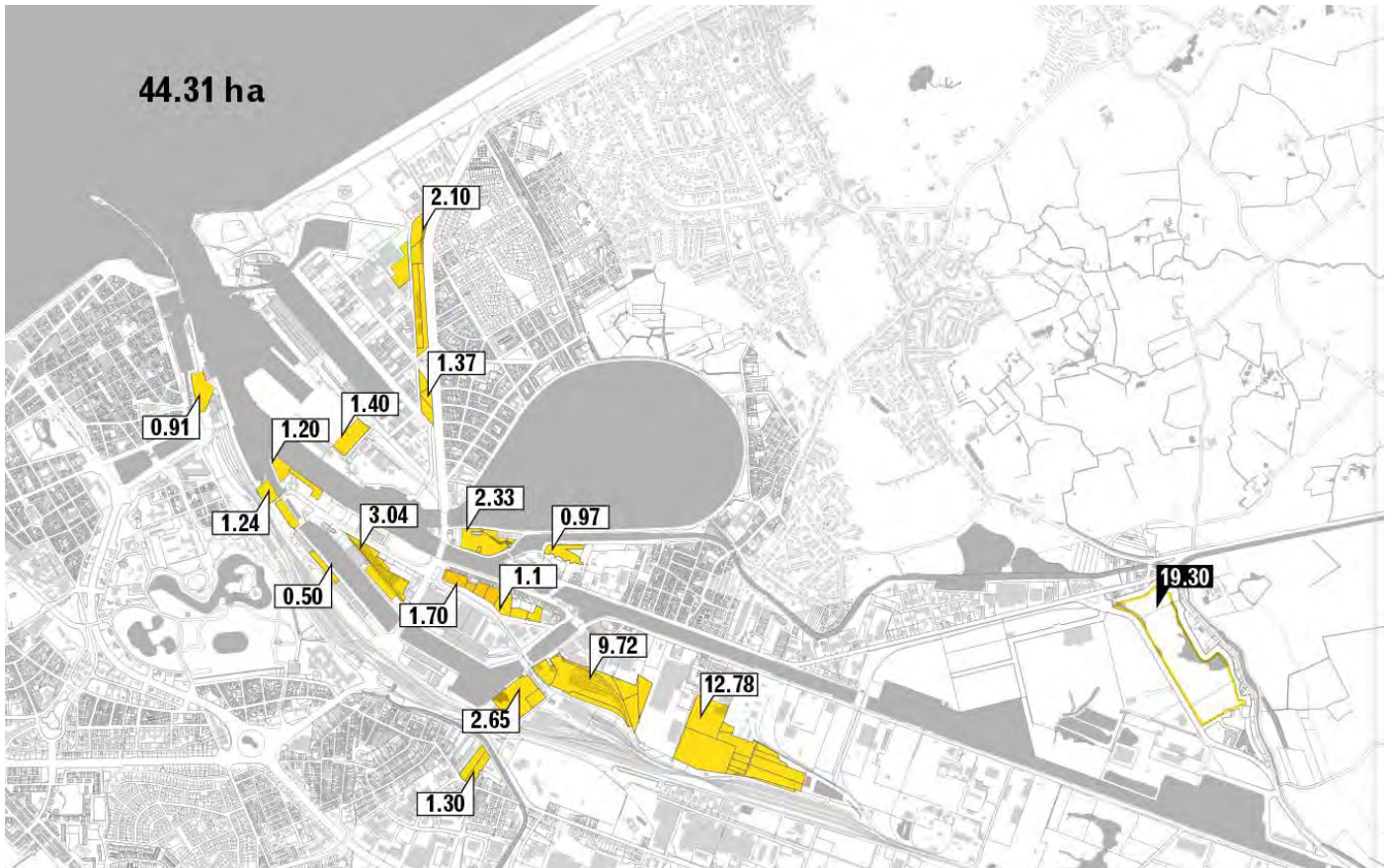
### Economie ingebed in de samenleving

De rol van de zeehavens is intrinsiek economisch. De reconversiedoelstellingen bouwen voort op het basisidee van een

gemengde stad voor iedereen vanuit het perspectief dat de havens een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid en vitaliteit van steden. Grote havens hebben steeds minder meerwaarde voor steden: het economisch belang is zeer groot maar in handen van multinationals. Door automatisering worden havens als werkgever in logistiek steeds minder belangrijk. Daarom is het belangrijk te zoeken naar activiteiten die sterker ingebed zijn in de lokale economie en een meerwaarde hebben voor de leefbaarheid. Juist de makkelijk te transformeren bedrijventerreinen, zoals de bedrijven rond het visserijdok in Oostende, hebben misschien geen enorme economische impact maar hun meerwaarde zit in het feit dat ze ruimte bieden aan bedrijven met groeipotentie en met een relatief hoge werkgelegenheid per ha.

### Materialen- en energietransitie drivers van de toekomst

Het interessante aan de energietransitie is dat de potentiële stedelijke meerwaarde erg groot is. Momenteel worden veel windparken gebouwd in de Noordzee. Productie en onderhoud van deze parken is arbeidsintensief, specialistisch werk. Voor de bouw van een windpark strijkt een circus van zeer gespecialiseerde bouwers tijdelijk neer in Oostende, die gebruik maken van lokale voorzieningen (long-stay hotels, etc.). Maar hiernaast is er ook een hele zwerm van leveranciers van minder gespecialiseerde producten rond de bouw en onderhoud van windmolens. Dit is een veel stabielere economie die over de jaren zal blijven bestaan, en daarmee een meer lokale inbedding kan krijgen.

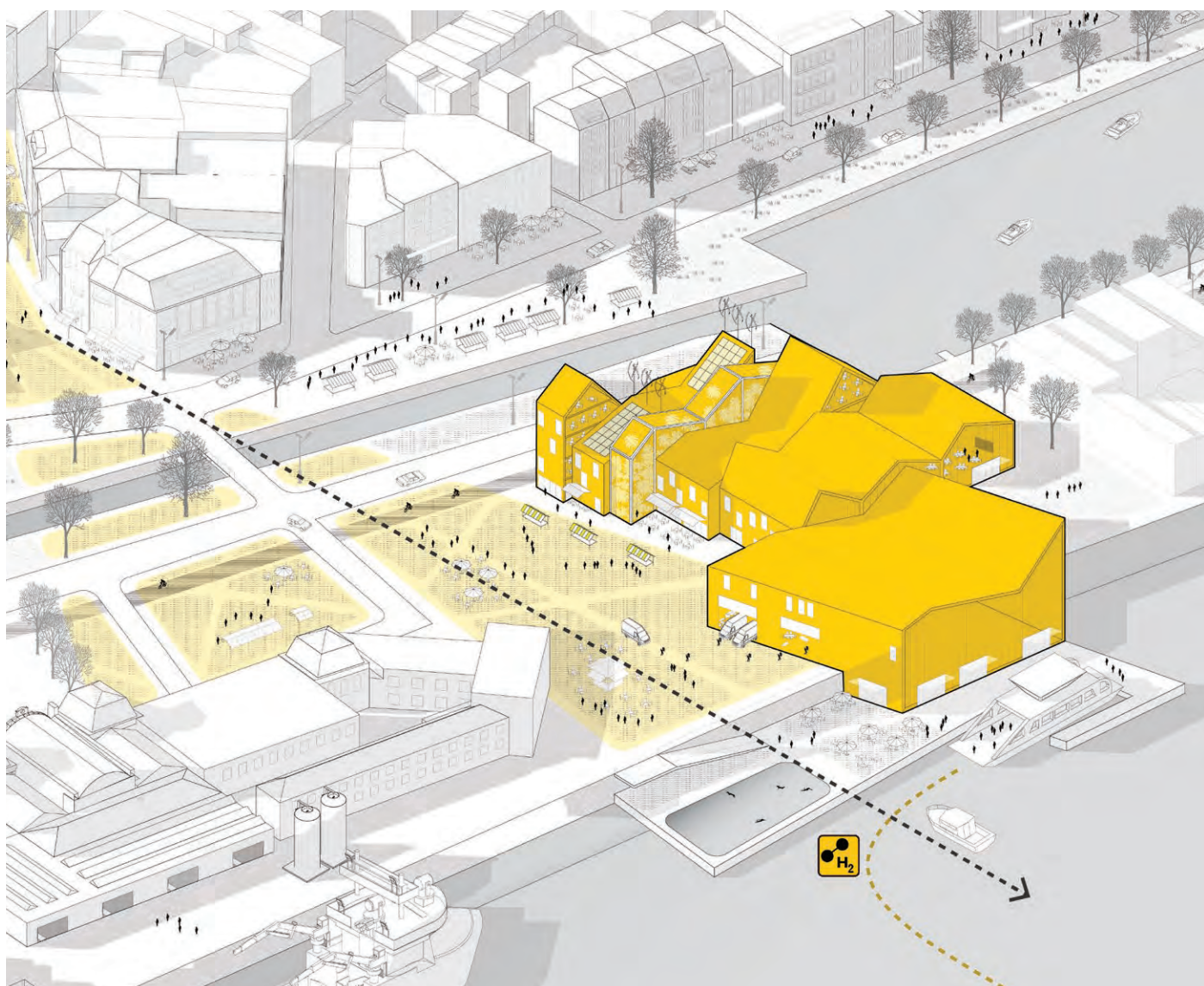


*Een snelle oefening levert potentieel ruim 44 ha aan ontwikkelruimte op korte afstand van de binnenstad van Oostende.*

## RUIMTELIJK SPEELVELD

Waar Zeebrugge een haven in zee is, is Oostende een echte stadshaven. De oude havengebieden worden langzaam getransformeerd tot enigszins geïsoleerde woongebieden. Hier liggen nochtans kansen om de leveranciers en dienstverleners van de energietransitie een plek te geven. Middelgrote en kleine bedrijven die profiteren van een stedelijke context (bijvoorbeeld voor het aantrekken van hoger opgeleid personeel) en tegelijkertijd meer ruimte en vrijheid nodig hebben dan er in een kantoorpand of een kleine loods achter een woning te vinden is.

De productie van elektriciteit en de aanlanding hiervan heeft een ander ruimtelijk effect. Pieken en dalen in de energieproductie moeten opgevangen worden. Dit kan gebeuren in batterijen of door middel van omzetting naar waterstof. Met de nabijheid van een internationale luchthaven, de E40 die Europa doorkruist en internationale scheepvaartverbindingen liggen er kansen om deze hoogwaardige vorm van energie in te zetten voor duurzame transportmogelijkheden.



*Niet alleen in de werkgebieden liggen uitdagingen, ook waar de havens de binnenstad raken, zoals hier in Oostende, is ruimte voor fysieke, functionele en visuele integratie. Naast station Oostende kan ruimte gemaakt worden voor kennisinstellingen die de schakel tussen stad en industrie vormen. Een betere waterverbinding versterkt de relatie.*

## PRINCIPES VAN DE RECONVERSIE

We bezien de reconversiemogelijkheden voor de zeehavens op drie niveaus, waarbij we kijken naar het systeemniveau – hoe zijn havens complementair aan elkaar – en de case Oostende: energieproductie en de bijbehorende offshore industrie, en wat er met de kleinschalige bedrijventerreinen kan gebeuren.

Op systeemniveau heeft de energietransitie ook direct impact op het stedelijk weefsel. Door ruimte te zoeken voor experimenten met energieopslag en –transport wordt de nieuwe rol van de haven van Oostende tastbaar.

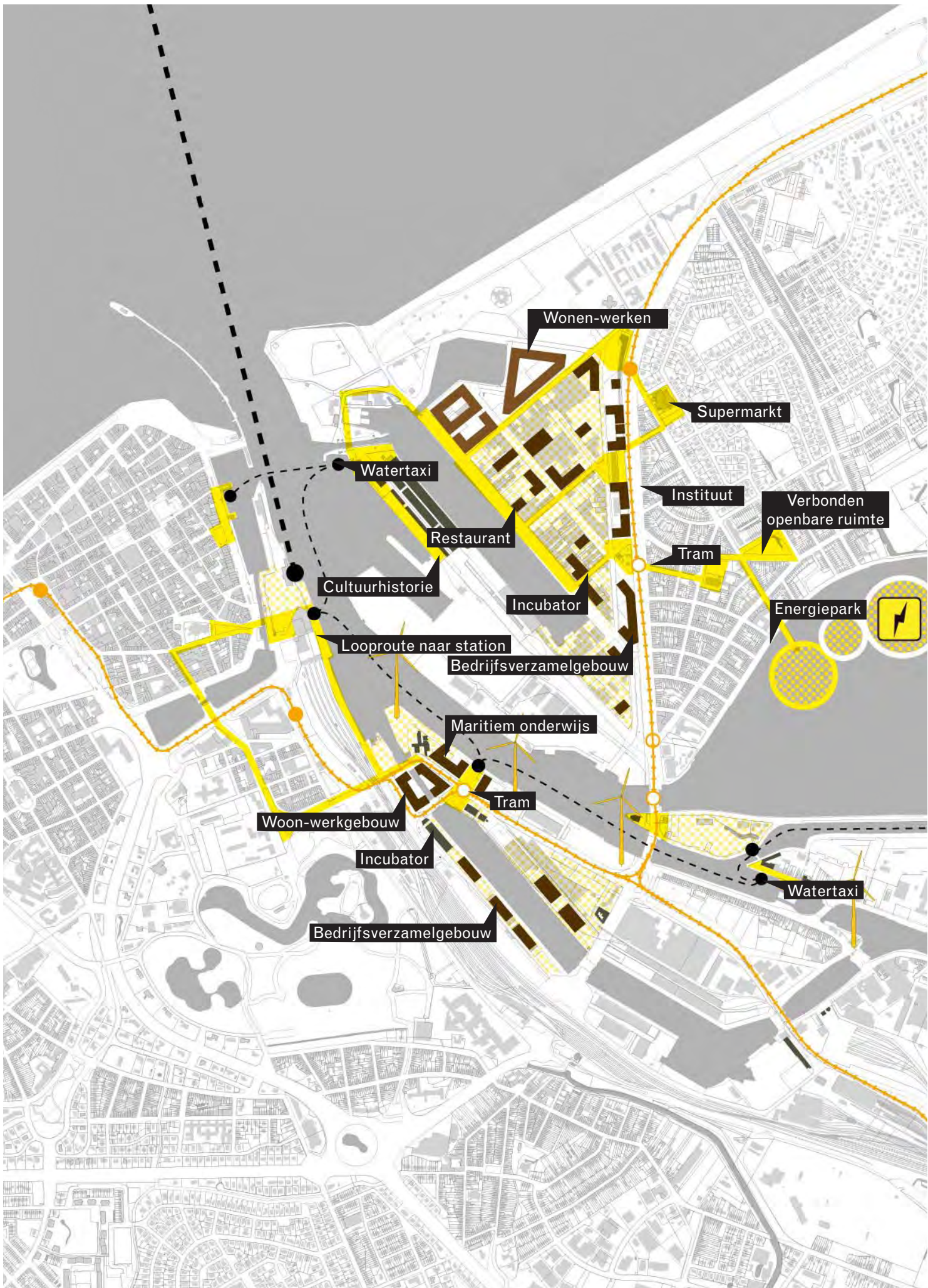
Op stedelijk niveau is het zoeken naar de juiste functie op de juiste plek. Kennisintensieve instellingen en kleinschalige maakbedrijvigheid passen dicht bij de stad, grootschaligheid kan naar buiten toe gepositioneerd worden. Binnen Oostende zijn vele hectaren grond vlakbij het centrum en binnenhaven ongebruikt – hier kan een flinke inbreidingsslag plaatsvinden die het opsouperen van open ruimte rond de stad minder hard nodig maakt.

Ook is de focus op een aantrekkelijke woonomgeving voor kenniswerkers relevant. Met het herzien van het openbaar-vervoerssysteem dat door de stad kronkelt, worden niet alleen de bestaande woonwijken maar ook de transformerende werkgebieden verbonden. Dit levert een bijdrage aan een meer leefbare en dynamische omgeving. Het bestaande erfgoed kan dienen als raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen. De oude douanegebouwen en wat over blijft van de vismijn, maar ook de treinstellingen met zaagtanddaken bieden ruimte aan start-ups en kennisbedrijven en vormen de ‘placemakers’ van de herontwikkelde wijken.

Voor Zeebrugge gelden andere spelregels, omdat hier veel minder gewoond wordt. Hier is ruimte voor meer grootschalige voorzieningen met meer externe effecten.



Voorbeelden van kwalitatieve woon-werk-maakcombinaties. 1. Social Justice Center - Architecture 00 - 2. The Wyckoff Exchange, Andre Kikoski Architect - 3. Kantoorunits Asterweg (architect onbekend) - 4. kaswoning Buiksloterham - Thomas Dill





### Transformatie van Oostende naar een rijke biotoop van bedrijvigheid en kennis, gelieerd aan de offshore-industrie

Voor een verbonden en inclusieve toekomst van Oostende is de eerste stap de tweedeling tussen oost en west te slechten. Door het watertransportsysteem uit te breiden kan de barrière die het kanaal nu is, verminderd worden. Er wordt sterk ingezet op een visuele en fysieke verbinding tussen de stadswijken noord en zuid van het kanaal, en de havengebieden die nu nog geïsoleerd liggen. Een geleidelijkere transformatie van industrie naar wonen rond het Visserijdok biedt ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

De energietransitie biedt potentie voor experiment, zeker omdat één van de elektriciteitskabels hier aan land komt. Er kan gewerkt worden met nieuwe opwekkingsvormen en vooral ook opslagvormen.

Rangeerstation

Recycle bedrijven

Grootschalige  
onderzoekscentra



### Intensivering van de nu al intensief gemixte wijk.

Door te voorzien in de tussenschaal blijft er ruimte voor leveranciers en voorzieningen voor de grotere kernbedrijven van Oostende. Daarnaast is ruimte voor woon-werkcombinaties mogelijk doordat de externe effecten, zoals geluids- en stankoverlast van de (maak)bedrijvigheid steeds kleiner worden. Door te stapelen kan een hogere dichtheid bereikt worden en neemt het aantal m<sup>2</sup>'s bedrijvigheid niet af.

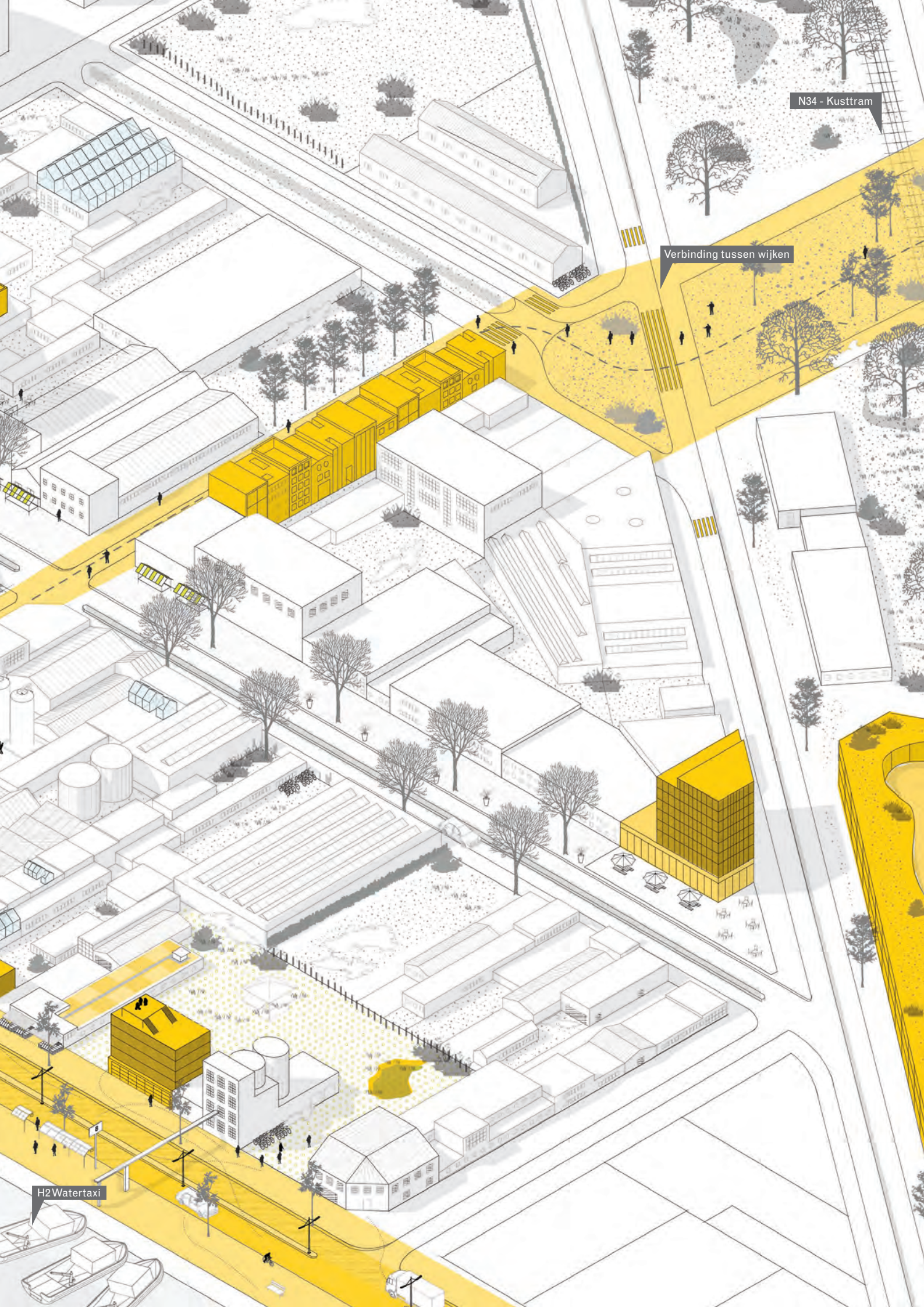
De wijk kan een overgang zijn tussen de nieuwbouw van het Noordblok aan zee en de bestaande Vuurtorenwijk, bestendig door een netwerk van publieke ruimtes. Er moet dan geïnvesteerd worden in een betere verbinding over het water en over de N34.

Een voorwaarde voor ontwikkelen kan zijn dat wonen en werken altijd wordt gecombineerd, een principe dat hier en daar al succesvol toegepast wordt. Door de maatvoering in te steken op basis van bedrijfsvoering ontstaat een overmaat in de woningen, wat leidt tot bijzondere woonmilieus.

N34 - Kustram

Verbinding tussen wijken

H2Watertaxi



## STRATEGISCHE KANSEN EN UITDAGINGEN

De unieke positie van de kusthavens als interface tussen de zee en het land is nog steeds relevant, zij het dat er moet gezocht worden naar een nieuwe invulling die aansluit bij de noden van deze tijd.

Het loslaten van het verleden en het radicaal inzetten op nieuwe wegen stoot op weerstand, maar vraagt ook om totaal nieuwe allianties en afspraken, niet in het minst tussen de havens zelf, maar ook tussen de havens en de steden.

De uitdaging voor de kusthavens bestaat er in om voor zichzelf een nieuwe rol te claimen en de beschikbare infrastructuur en knowhow te gebruiken om nieuwe dingen te doen. Daarbij moet gezocht worden naar een betere integratie van de havens met o.m. kennisinstellingen, onderwijs en nieuwe economische dragers zoals circulaire economie. De schaal van de havengebieden, de goede ontsluiting en de beschikbare terreinen zijn zowel uitdaging als opportuniteit. Het uitspelen van het verschil in schaal van de kusthavens is een belangrijk aandachtspunt. Oostende en Zeebrugge kunnen elkaar aanvullen, waarbij Oostende ruimte biedt voor nieuwe initiatieven, snelle dienstverlening en kleinschalige projecten, terwijl Zeebrugge ruimte heeft voor het opschalen van succesvolle projecten, de energienetwerken en grootschalige of meer risicovolle ontwikkelingen. Om de economische impact van de ontwikkelingen in de havens te maximaliseren moeten ondersteunende diensten worden ontwikkeld die er voor zorgen dat er ook effectief nieuwe werkgelegenheid ontstaat en dat de hele kustregio mee kan profiteren van de groei van de havens. Het aanbieden van kwalitatieve huisvesting voor tijdelijk en permanent personeel, het verzorgen van functionele verbindingen tussen woonwijken en havens en een betere fysieke verbinding tussen haven onderling en met de netwerken in het hinterland zijn daarbij cruciaal. De bestaande organisatiestructuren zijn nog onvoldoende gewapend om de nieuwe uitdagingen aan te gaan, zeker wanneer die buiten de traditionele havensectoren liggen. Het actief ontwikkelen van een gemeenschappelijke havenstrategie blijkt eenvoudiger met buitenlandse dan met binnenlandse havens. Tegelijkertijd worden de leegstaande havengebieden geclaimd door andere gebruikers die geen gebruik maken van de unieke haveninfrastructuur of enkel op zoek zijn naar ontwikkelingsmogelijkheden. Op korte termijn komt het er op aan om de havengebieden te vrijwaren van functies die een belangrijke hypotheek kunnen leggen op de toekomstige ontwikkeling van havengebieden.

### COALITIES

De havens zelf spelen –hoe kan het ook anders– een cruciale rol. De structuur en het statuut van de kusthavens verschilt echter sterk, waardoor het opzetten van samenwerking niet voor de hand ligt.

De sector van de alternatieve energie wordt –in tegenstelling tot bv. petroleum of gas– gekenmerkt door een groot aantal vaak kleinere spelers. Het bijeenbrengen van al deze spelers en het kiezen van de juiste strategische partners is een belangrijke opgave. De reeds bestaande structuren en samenwerkingen (bijvoorbeeld Greenville) vormen een goede basis om een echte energiegemeenschap uit te bouwen.

De Vlaamse overheid heeft belangrijke hefboomen in handen bv. wat betreft de investeringen in maritieme infrastructuur, onderwijs, ruimtelijke ontwikkeling, hinterlandontsluitingen en mobiliteit.

De ontwikkelingen op zee zelf zijn voor een groot deel een federale bevoegdheid. Het verdient echter aanbeveling om niet enkel te kijken naar de ontwikkelingen op Belgisch grondgebied, maar eveneens in te zetten op toekomstige ontwikkelingen in de buurlanden of verder op de noordzee.

De steden vormen een belangrijke partner in de ruimtelijke ontwikkelingen in en rond de haven. Zij moeten zich opnieuw intern en naar buiten toe profileren als ‘havensteden’ en hun beleid afstemmen op de ontwikkelingen die plaats vinden in de haven. Daarnaast kunnen zij een belangrijke partner zijn in het leggen van lokale contacten met ondernemers, scholen en dergelijke meer.

Omdat coördinatie tussen een groot aantal actoren en tussen bestuursniveaus cruciaal is, heeft ook de provincie een belangrijke rol. De goede relaties tussen de provincie en de lokale besturen kunnen zorgen voor een brug met het Vlaamse en federale niveau en tussen de kustgemeenten onderling.

Heel wat bedrijven zijn bereid om mee in te stappen in de ontwikkeling van de havengebieden. Het is echter van belang dat zij voldoende inzetten op samenwerking en hun stem laten horen, zodat hun belang voor de ontwikkeling van de kust voldoende onderkend wordt. Ook op inhoudelijk vlak vormen zij een belangrijke partner.

### HOE BEGINNEN WE ER AAN?

Het ontwikkelen van de havens vraagt om een duidelijke visie rond de ontwikkeling van en de samenwerking tussen de kusthavens. Het lijkt logisch dat de Vlaamse overheid hierin het voortouw neemt. Het uitwerken van een gemeenschappelijke visie kan echter niet zonder een volwaardig engagement van de havens zelf en van de betrokken steden. Samen moeten zij de krijtlijnen uitzetten voor de toekomstige ontwikkelingen van de havens.

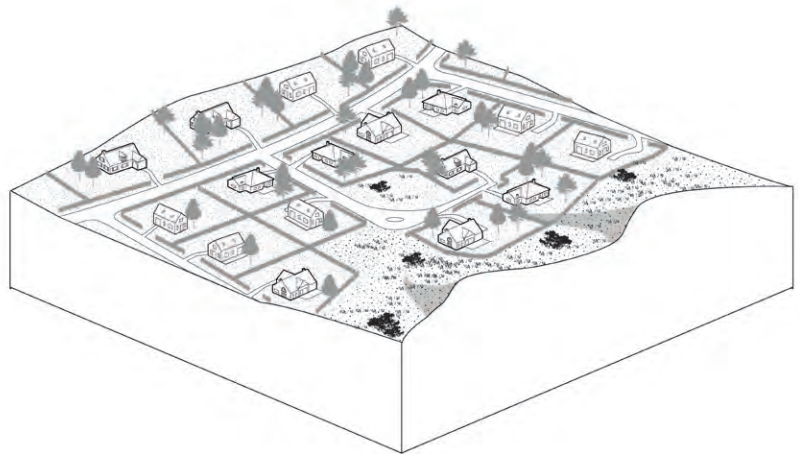
Een tweede belangrijke stap bestaat in het opnieuw omarmen van de havengebieden als economische en intellectuele groeipolen door de stad en haar bewoners. De voorbije decennia zijn de havens –zowel fysiek als mentaal- steeds verder van de bewoners verwijderd geraakt. Het herstellen van die band is een taak voor de betrokken steden. Dat kan door bv. Het opzetten van activiteiten in de haven, het herstellen van fysieke verbindingen etc.

In een volgende stap moeten afspraken gemaakt worden tussen alle betrokken partijen waarin taken worden verdeeld en een tijdspad wordt uitgezet. Het ondersteunen van startende bedrijven en het wegwerpen van drempels zijn belangrijke aandachtspunten.

#### **TIMING**

Op korte termijn moet er overleg worden georganiseerd tussen de belangrijkste actoren om te peilen naar de bereidheid om de kusthavens beter te integreren, in het bijzonder rond het thema energie. Dat een daadwerkelijke integratie een werk van lange adem is leidt geen twijfel. De nood om een nieuwe rol te vinden is echter hoog. Het momentum dat daaruit voorkomt moet gebruikt worden om dit initiatief op de sporen te zetten.

## 3.5 VERKAVELINGEN: NIEUWE BALANS TUSSEN RECHTEN EN Plichten



*Typische bestaande verkavelingen:  
doodlopende straten en relatief veel openbare  
ruimte*

### RELATIE MET DE KUSTBREDE UITDAGINGEN

GEZOND LEVEN | VEERKRACHTIGE SYSTEMEN | ENERGIETRANSITIE

De verkavelingen uit de 20ste eeuw kennen een flinke overmaat en hebben door hun ongebreideld ruimtegebruik een grote claim gelegd op het landschap van de Vlaamse kuststreek. Hierdoor is het noodzakelijk te zoeken naar integratie van de verkavelingen met functies die een bijdrage leveren aan uitdagingen van de toekomst: klimaatadaptatie en ecologie, maar ook de nood aan een meer verbonden en diverse samenleving. De overmaat biedt ruimte voor een gezonde leefstijl voor zowel bewoners als recreanten. Door het vaak groene karakter – of de potentie hiervoor – ontstaat eveneens ruimte om hier zowel ecologische als klimaatadaptatieve maatregelen die in de toekomst ergens een plek moeten krijgen, plaats te geven. Door de bouwopgave die er in deze wijken ligt, en mogelijks een (functionele) verdichtingsopgave, kan de reconversie van deze wijken ook een rol spelen in de besparings- en opwekkingsopgave van de energietransitie.

### DOELSTELLINGEN VAN DE RECONVERSIE

#### Suburbaan Vlaanderen

De verkavelingen uit de tweede helft van de 20ste eeuw vormen voor het ruimtelijk beleid één van de belangrijkste uitdagingen voor de komende jaren. Ze worden beschouwd als de belangrijkste oorzaak van de 'urban sprawl', de suburbanisatie van Vlaanderen. Door hun lage ruimte-efficiëntie, hun hoog energiegebruik en hun vaak slechte ligging zijn ze moeilijk onveranderd te handhaven. Bovendien voldoen ze niet langer aan de wijzigende wooneisen.

Door het groot aantal tweede-verblijven, de snelle vergrijzing en de overgedimensioneerde openbare ruimte in functie van de zomerse parkeerdruk, stelt deze uitdaging zich nog scherper aan de kust. Gemeenten worstelen met de hoge onderhoudskosten

en steeds meer bewoners kunnen of willen dergelijke woningen niet meer kopen. Bovendien hebben de verkavelingen in de kuststreek een zeer sterke impact op de kwetsbare ecosystemen en vinden ze geen aansluiting bij de landschappelijke kenmerken van de kust.

Zoals ook elders in Vlaanderen veroudert de bevolking in deze wijken snel en is het moment gekomen om met deze wijken nieuwe wegen in te slaan. Het op de markt komen van grote aantallen verkavelingswoningen is een belangrijke opportuniteit om de transformatie in gang te zetten. De grote tuinen en buitenmaatse publieke ruimte maken ook dat er ruimte beschikbaar is om nieuwe uitdagingen, zoals het terugdringen van verhardingen, het verhogen van ruimtelijk rendement of het bufferen van water vrij gemakkelijk een plaats te geven.

#### Slimmer ruimtegebruik

Net als een groot deel van Vlaanderen worstelen de kustgemeenten met de grote ruimtevraag van de verkavelingen en de infrastructuur die hier onderhouden moet worden. Veel woonwijken hebben een opbouw met cul-de-sacs, waardoor standaardvoorzieningen als postbezorging en vuilnisophaal tijdrovende klussen zijn. Het ruimtebeslag heeft een negatieve impact op het ecosysteem en het potentiële voorzieningenniveau van de kernen. De grote tuinen worden niet door iedereen die in het groen wil wonen als een sterkte gezien, wat zich uit in tuinen die verhard zijn om onderhoud te minimaliseren. Het bouwen van alleenstaande woningen heeft ertoe geleid dat heel wat oppervlakte gebruikt wordt om privacy te creëren door het creëren van afstand, het plaatsen van hoge schermen of hagen. Veel verkavelingen zijn gebouwd op gronden die direct in de problemen komen wanneer er hoge waterstanden optreden door klimaatverandering.



Blankenberge



Zevekote



De Panne



De Panne (bron: google streetview)



*Cul de sacs bieden de kans om op een prettige manier kleine communities te creëren in dorpen. Door deze in beheer te geven van de omwonenden, zoals hier voor een wijk in Blankenberge is geschetst, kunnen de omwonenden beslissen wat ze met deze ruimte willen doen; bijvoorbeeld meer groen, energieopwekking of een vijver. Ook verdichting kan onder voorwaarden een mogelijkheid zijn, collectief of privaat. Parkeren gebeurt aan de rand, en aan de doorgaande straat wordt vuilnis opgehaald en post bezorgd. Zo besparen gemeentelijke diensten veel tijd.*

Dit alles leidt er toe dat de vierkante-meterprijzen van de woningen dalen, terwijl de ruimtelijke druk niet afneemt. In het stedelijk systeem kust vormen 20ste-eeuwse verkavelingen de grens tussen de polders en de oudere kernen. Ze zijn populair bij bewoners en oefenen een sterke aantrekkingskracht uit op jonge gezinnen. Vaak hebben ze te lijden onder grote parkeerdruk tijdens het toeristisch seizoen. Net zoals elders in Vlaanderen zijn deze wijken auto-georiënteerd en hebben ze een uniforme uitwerking die geen rekening houdt met de specifieke ligging, bv. aan de rand van de duinen of polders.

#### Ook hier: een brede mix

Op niveau van de hele kustlijn zijn de doelstellingen voor transformatie grotendeels gelijk aan de doelstellingen voor de kustlijn en de kernen: zoeken naar de 'magic mix' van diverse bewonerstypen. In goed gelegen verkavelingen is nog ruimte voor starterswoningen, aanleunwoningen en meer bedrijvigheid, en zelfs voor kleinschalig vakantieverblijf. Uit interviews met lokale makelaars blijkt dat er een doelgroep is die graag in een groene omgeving woont, maar die niet per se in een grote woning wil wonen. Er is dus ruimte in de markt voor een functionele verdichting en verbreding. Tegelijkertijd liggen sommige verkavelingen zo slecht dat er op termijn nagedacht moet worden of we deze locaties willen bestendigen.

#### Ruimte voor bredere doelstellingen

De verkavelingen kennen ook enkele gebiedsspecifieke doelstellingen. Het gaat hierbij vooral om het slimmer ruimtegebruik zo in te zetten dat groei elders gereduceerd kan worden of de klimaatimpact van dit type bebouwing verminderd kan worden, en de wijken zelfs een bijdrage kunnen leveren aan een versterkt ecosysteem. De duinverkavelingen hebben een enorm

beslag gelegd op de oorspronkelijke dynamische duingebieden. Kan er een manier gevonden worden waarbij duinen en wijk elkaar helpen?

#### PRINCIPES VOOR RECONVERSIE

Veel verkavelingen zijn in clusters te onderscheiden: groepjes woningen rond een cul-de-sac. Het eerste transformatieprincipe bevindt zich op wijkniveau: is de hoeveelheid infrastructuur te verminderen, is het mogelijk om het gebied doorwaadbaar te maken voor voetgangers en fietsers (en daarmee andere gebieden te ontlasten) en wat zijn de potenties die een meer collectieve benadering van de openbare ruimte biedt, zowel functioneel als met betrekking tot groenbeheer, wateropslag, parkeeroplossingen, etc?

Het tweede principe gaat over verdichting met respect voor de groene ruimte die een van de belangrijkste kwaliteiten is van verkavelingen. Bijvoorbeeld door transformatie van woningen die verkocht worden tot kleinschalige collectieve woonvormen.

Het derde principe gaat over de landschappelijke integratie. Er is vaak een overmaat aan openbare ruimte die slimmer gebruikt kan worden om een bijdrage te leveren aan het ecosysteem en klimaatadaptatie.

#### Verbreding van het woningaanbod

Verdichting en verbreding kan plaatsvinden door woningen op te splitsen of te vervangen door urban villa's (3 tot 6 woningen in één gebouw). Ook fysieke verdichting, door kleine bijgebouwen toe te staan die het mogelijk maken met meerdere gezinnen op één kavel te wonen, of door bij geschakelde villa's de kavel van 2 naar 3 op te splitsen en de garages te vervangen



*Verkavelingen aan de duinen kunnen bijdragen aan de ecologische veerkrachtigheid van het duingebied door in de openbare ruimte meer streeklagen beplanting en dynamiek toe te laten. Doorwaadbaarheid draagt bij aan de verkavelingen als onderdeel van het duinsysteem.*

voor een tussenwoning. Hierbij mag overigens nooit sprake zijn van een loutere verdichtingsopave; er moet steeds een kwaliteitssprong gemaakt worden in functie van de wijk.

### **Uitbesteden van voorzieningen**

De functionele verdichting staat niet in de weg dat er verdunning plaats kan vinden in de infrastructuur. Niet alleen de fysieke infrastructuur – de hoeveelheid verharde oppervlakte – maar ook de gemeentelijke diensten kunnen 'dunner', wanneer bewoners collectief iets meer zelf doen (afval naar het eind van de straat brengen) wordt veel tijd en belastinggeld bespaard. Om dit voor elkaar te krijgen is een aanpak nodig die collectieven organiseert. De extra moeite die bewoners dan doen zou beloond kunnen worden door voorwaardelijke kleinschalige ontwikkelmogelijkheden, zowel in volumes als in gebruiksvrijheid en commerciële mogelijkheden.

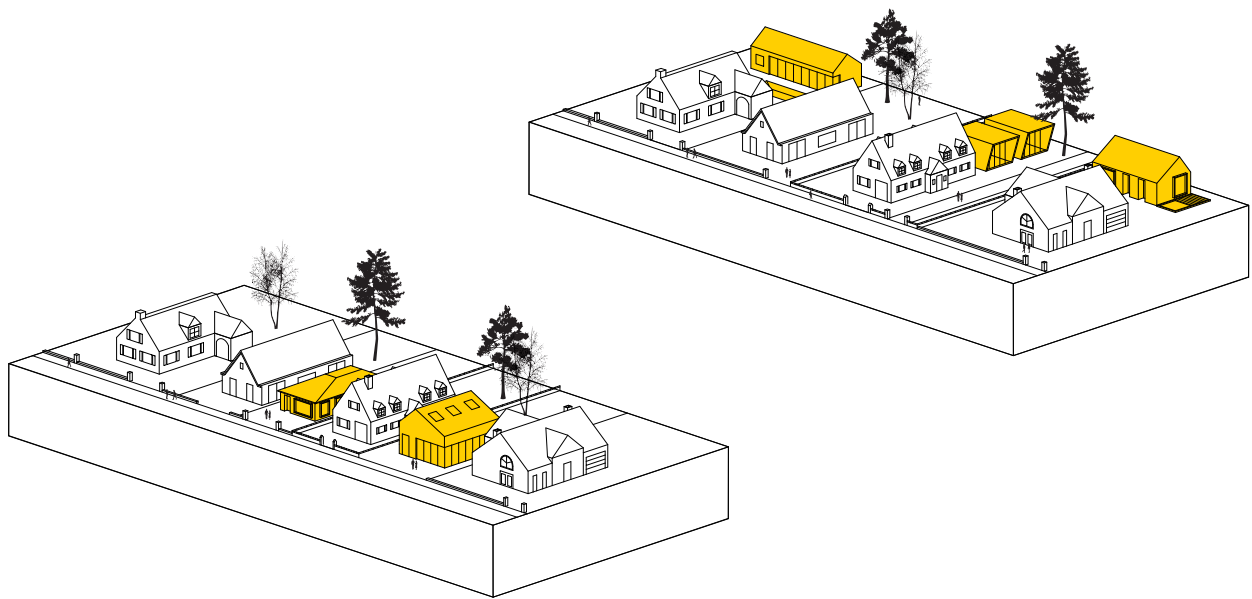
### **Klimaatadaptatie en ecologie**

De verkavelingen in de kustzone liggen veelal in polders, oude duingebieden en in mindere mate in gebieden met kwel uit de duinen. In de polderdorpen, die vaak gebouwd zijn op hoger gelegen kreekruggen, liggen de na-oorlogse verkavelingen buiten de kernen in de natte poldergebieden.

Voor al deze gebieden ontstaat door klimaatverandering de nood te zoeken naar mogelijkheden tot integratie en adaptatie, waarbij ook wijken een rol spelen in taakstellingen als wateropvang en –infiltratie, robuuste en dynamische ecologie, etc. Wonen in de duinen is een droom voor velen, tegelijkertijd wordt door veel bewoners van de duingebieden gepoogd de duinen zoveel mogelijk buiten de kavel te houden en een keurig geschooren gazonnetje neer te leggen. Dit kost erg veel onderhoud

en water, en vaak groeien hier invasieve plantensoorten die de duingebieden bedreigen. Samen met bewoners, tuincentra en natuurorganisaties kan gewerkt worden aan het stimuleren van een veel duinvriendelijker inrichting van de tuinen.

Voor de meest slecht gelegen wijken in krimpgebieden, voornamelijk aan de polderdorpen, willen we verder gaan. Hier zou op termijn gezocht moeten worden naar een strategie voor uitfasering, waarbij de woonwijken langzaam verdwijnen en er een gebruik voor in de plaats komt dat veel beter om kan gaan met het dynamisch landschap dat er in de toekomst zal ontstaan. Een nieuw type regeling cf. het Nederlandse 'rood voor groen' beleid, waarin bouwrechten direct gekoppeld worden aan het realiseren van natuur, kan bijvoorbeeld resulteren in nieuwe landgoederen met geclusterde bebouwing rond de kernen en natuur in de poldergebieden.



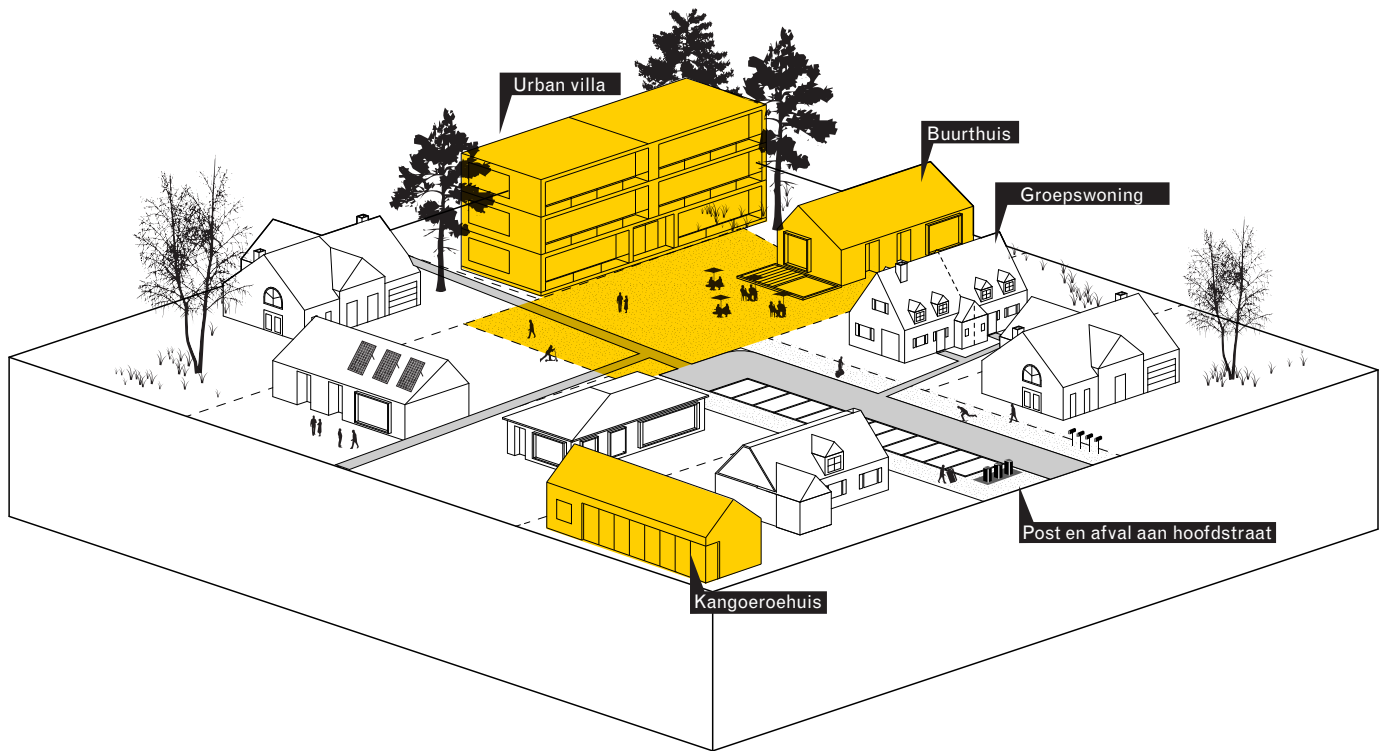
*L: Verbreding van het woonpatrimonium en verdichting door twee kavels in 3 te delen.  
R: Levensbestendig- en familie wonen met kangoeroewoningen in de achtertuin*

### **Collectieve ruimte**

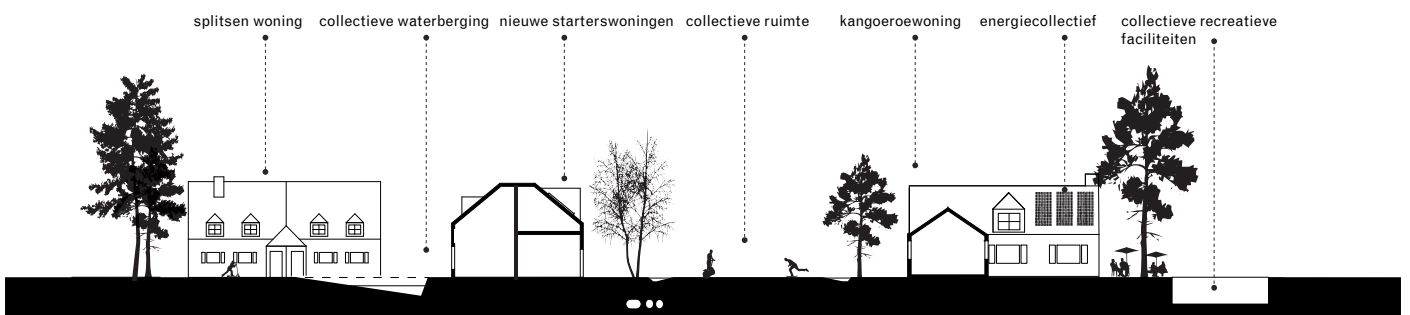
Ruimtelijke mogelijkheden ontstaan door de cul-de-sacs uit het openbaar domein te halen. Post en afval kan aan de doorgaande straat geplaatst worden, en infrastructuur kan vervangen worden voor andere functies. Dit vermindert de lasten, en vermeerderd de semi-private ruimte.

- De straat wordt collectief beheerd
- Post, vuilnis, etc. wordt aan hoofdstraat gezet
- Vermindering van verhard oppervlak
- Parkeren bij entree wooncluster

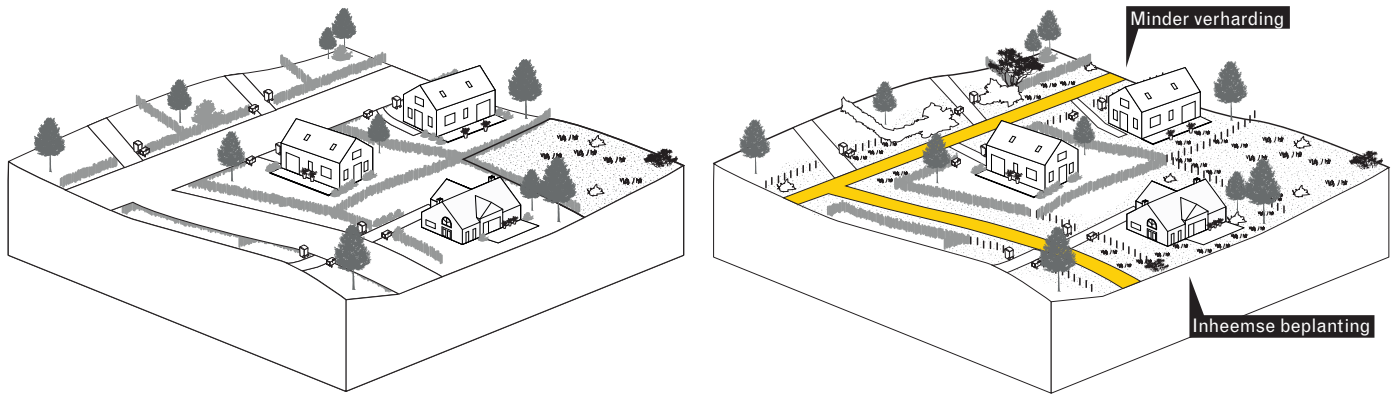
In ruil is ruimte voor collectiviteit, ruimte voor ontwikkeling en verdichting. Dit kan ook het woonaanbod verbreden.



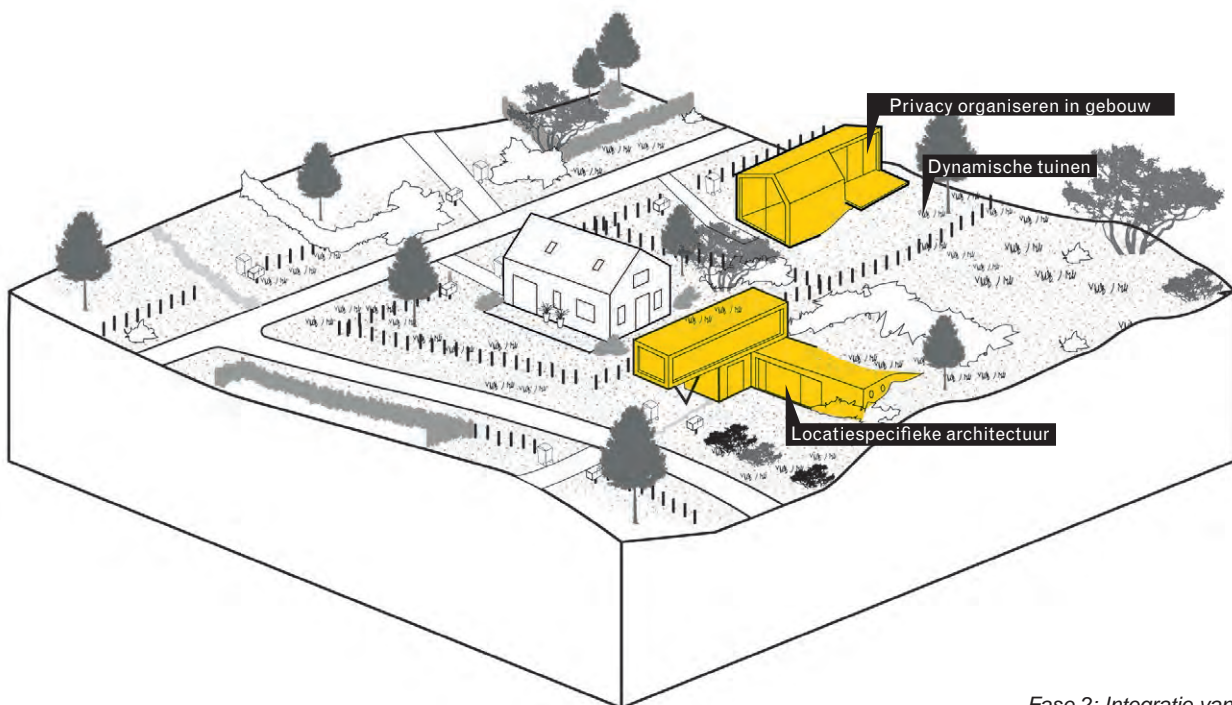
*Een nieuwe semi-publieke ruimte met tal van mogelijkheden voor verbreding van het woningaanbod door het splitsen van woningen, vervangende nieuwbouw of kleine woningen in de tuin.*



*Principesnede van een nieuw collectief cluster rond een voormalige cul-de-sac*



L: Bestaande situatie.  
R: Fase 1: verzachting van de openbare ruimte



Fase 2: Integratie van tuinen en architectuur in het duinlandschap

### Natuur in de wijk

De kwaliteit van het landschap kan dienen als unieke selling point van de woonwijk, zoals in een duinwijk in de Panne. Het verminderen van de hoeveelheid verharding en het stimuleren van natuurlijke tuinen heeft een enorme impact op de ecologie en ecosystemendiensten.

- Stimuleringsprogramma voor streekeigen beplanting
- Werken aan collectieve architectuurstijl passend bij de duinen
- Natuurpunt abonnement: nieuw concept voor natuurvriendelijk tuinaanleg en -onderhoud
- verminderen overbodige verharding
- privacy organiseren in gebiedsspecifieke architectuur

## STRATEGISCHE KANSEN EN UITDAGINGEN

De uitdaging is in hoofdzaak het inzetten van de overmaat in verkavelingswijken om een aangepaste ontwikkeling in gang te zetten die beter aansluit bij de maatschappelijke noden van vandaag, zoals meer diversiteit en betere adaptatie aan het toekomstige klimaat, dit zonder de kwaliteit (groen en ruimte) teniet te doen. Het creëren van een eigen identiteit, die beter aansluit bij de unieke posities in de duin, in de polder of op de rand, is een bijkomend uitgangspunt.

Het transformeren van de wijken kan ook de basis vormen voor gemeenschapsvorming en om na te denken over (deel)mobiliteit, het samen opwekken van energie of het meer ecologisch maken van de open ruimte. Het creëren van een meer divers woonaanbod maakt de wijken aantrekkelijk voor verschillende bewonersgroepen (ouderen, alleenstaanden, nieuw-samen-gestelde gezinnen, semi-permanente bewoners,...). Ook de betaalbaarheid van woningen aan de kust is gebaat bij een beter ruimtelijk rendement en het meer inzetten op collectiviteit in deze wijken.

In een aantal gevallen moet overwogen worden om slecht gelegen woonwijken (bv. qua bereikbaarheid, als hindernis voor een samenhangende natuurlijke structuur of in overstroombaar gebied) niet verder te ontwikkelen of op termijn te laten uitdoven.

## COALITIES

De belangrijkste actor voor de transformatie van verkavelingen is de gemeente zelf. Zij beschikt over alle beleidsinstrumenten om de gewenste transformatie vorm te geven. Dat gebeurt bij voorkeur in overleg met de bewoners zelf. Afhankelijk van de specifieke context kunnen ook andere actoren betrokken worden: beheerders van aan naastgelegen natuurgebied, sociale woningmaatschappijen, landbouwbedrijven in de omgeving etc.

## HOE BEGINNEN WE ER AAN?

Het nadenken rond het transformeren van woonwijken gebeurt het best van onderuit. Het gebrek aan sociale samenhang en het ontbreken van een duidelijke uitdaging maakt echter dat dit tot op vandaag niet gebeurt.

Het vraagt enige moed van een gemeente om de stand-still ongedaan te maken. Mobiliteit en de heraanleg van openbaar domein vormen vaak een goede aanleidingen om samen met de bewoners aan de slag te gaan. Er zijn ook andere aanleidingen mogelijk om na te denken over deze reconversie. Het realiseren van een zeewering of waterbuffers of specifieke lokale problematieken vormen eveneens aanleidingen om een dergelijk denkproces in gang te zetten.

Vanuit een gedeelde problematiek is het mogelijk om in overleg te komen tot een gedragen ontwikkelingsvisie en een duidelijke rolverdeling. Een te onderzoeken piste is zeker deze van de service level agreements.<sup>1</sup> De implementatie van zeer specifieke en niet veralgemeende SLA's, op maat van een wijk of vastgoedontwikkeling expliciteert de rolverdeling tussen overheden en bewoners. Door het behalen van levels worden eigenaars zonder meer beloond, eigenaars die halsstarrig en onverantwoord omgaan met hun eigendomsverplichtingen zullen cash publieke middelen genereren om deze omslag voor hen uit te voeren. Een goede procesbegeleiding is hierbij cruciaal.

## TIMING

Op korte termijn is het vooral zaak om proefprojecten op te zetten die de haalbaarheid van een dergelijke aanpak verder onderzoeken. Het hebben van goede voorbeelden is cruciaal om dergelijke reconversie ook kustbreed in gang te zetten.

1. Een SLA is een schriftelijke overeenkomst tussen een aanbieder en een afnemer van bepaalde diensten. In een SLA staan, naast de beschrijving van de te leveren diensten, ook de rechten en de plichten van zowel de aanbieder als de afnemer ten aanzien van het overeengekomen kwaliteitsniveau (service level) van de te leveren diensten (services).



Voorbeelden gebiedsspecifieke bebouwing  
(vlnr: Almere Duin - BVR/ZUS, De Panne - Architectenburo Govaerts en Vanhoutte, Terschelling - Mark Koehler)

## 3.6 ZOMEN INTEGRATIE VAN WONEN EN LANDSCHAP



### RELATIE MET DE KUSTBREDE UITDAGINGEN

GEZOND LEVEN | VEERKRACHTIGE SYSTEMEN | SOCIAAL CULTUREEL  
VERBONDEN | CIRCULAIRE SAMENLEVING

De zomen zijn gebieden van potentie. Het is een verzamelaam de diverse typen grensgebieden rond het bebouwd weefsel: de overgang van woonwijken naar de polders, de bebouwde kwelgebieden tussen duin en polder, de overgang van land naar zee of de randen van de verkavelingen aan de duinen. Ze worden vaak beschouwd als restruimte en ontsnappen hierdoor aan de aandacht.

Zomen kunnen een grote bijdrage leveren aan het veerkrachtiger maken van het kuststelsel. De directe omgeving van de polderdorpen en de kernen aan zee staan vaak in functie van het dagelijks stedelijk systeem van de kernen. De gebieden hebben een ecologische waarde, maar leveren vooral systeemdiensten aan de kernen, zoals waterberging en –infiltratie, vermindering van het hitte-eiland effect, drinkwaterwinning en voedselproductie. Daarnaast dragen de zomen bij aan gezond leven. Het zijn belangrijke uitloopgebieden voor bewoners en recreanten en mogelijk stimuleren ze gezonder leven door lokale voedselproductie. Naast deze diensten is de omgeving vaak bepalend voor de kernidentiteit van de diverse kernen in het kustgebied, en daarmee de sociale en culturele verbondenheid. De openheid rond Zevekode is één van de belangrijkste waarden van het dorp zelf, evenals de duingebieden rond De Panne en de Uitkerkse polder bij Blankenberge.

### DOELSTELLINGEN VAN DE RECONVERSIE

De potentie van de zomen komt voor een deel voort uit de unieke karakteristieken die voortkomen uit hun ligging. Ze zijn in staat om nieuwe programma's die bijdragen aan het ecosysteem of een betere leefkwaliteit op te vangen, zonder dat hier-

voor meteen ingegrepen moet worden in de kern van bestaande natuur- woon- of landbouwgebieden. Hun positie op de rand maakt het mogelijk om de overgang tussen gebieden met sterk verschillende kenmerken vorm te geven en tegelijkertijd een meerwaarde te creëren voor de beide gebieden.

### Landschap gemixt met woonweefsels

De zomen maken het mogelijk groen-blauwe dooradering tot in de stad te brengen. Anderzijds kunnen ze fungeren als verwevingsgebieden tussen natuur en landbouw, natuur en wonen of natuur en recreatie. Ze fungeren daarbij als buffer voor de kwetsbare natuur.

Zomen kunnen een belangrijke meerwaarde betekenen op recreatief gebied. Als groene linten in het landschap kunnen ze dragers worden voor nieuwe zachte verbindingen voor wandelaars en fietsers. In die zin kunnen ze ook bijdrage tot een betere mobiliteit in het gebied. De zomen kunnen ook de mogelijkheid bieden de natuur in aangrenzende gebieden verder te ontwikkelen door het meer natuurlijk inrichten van publieke ruimte, het verbeteren van waterhuishouding of het verweven van natuur in tuinen. Er ontstaan zo namelijk robuustere natuurgebieden.

### Versterken van ecosysteemdiensten

De potentie van ecosysteemdiensten is om eerder genoemde redenen groot. Door in de zomen extra aandacht te besteden aan het optimaliseren hiervan ontstaat een positief effect op beide kanten van de zoom: de bebouwing en het landschap.

### Identiteitsdragers versterken

Zomen laten ten slotte toe om de landschappelijke identiteit van de kust verder te laten doordringen in de bebouwde omgeving. Zo versterken ze de eigenheid en aantrekkingskracht van nu vaak banale wijken en verblijfsgebieden.



Zevekote



Zevekote (wikimedia commons)



Camping nabij de Panne



De Panne



Het duingebied rond de Panne hangt ecologisch sterk samen met de zuidelijk hiervan liggende kwelzone. Beide gebieden zijn versnipperd. Het wegnemen van enkele knelpunten en het slim inrichten van de zomen resulteert in een robuuster duin-kwelsysteem.

Door hun grensligging zijn zomen ook ideale ontmoetingsplekken. Ze kunnen mensen dicht bij de natuur brengen, recreanten dicht bij bewoners, landbouwers dicht bij natuurbeheerders. Door hun gemengd karakter is de aanwezigheid van verschillende gebruikers en functies minder bedreigend en ontstaat een plek van ontmoeting.

### PRINCIPES VOOR RECONVERSIE

De case De Panne toont hoe het landschappelijk-ecologisch raamwerk een kader voor stedelijke ontwikkeling kan zijn. Het gaat daarbij niet alleen over het 'insnoeren' van de kernen, maar juist om het creëren van meerwaarde en ademruimte.

De kwelgebieden hebben in de zomer een lager grondwaterpeil dan in de winter, en kunnen daarom meer recreatie aan. Dit ritme komt overeen met de recreatieve seizoensdynamiek. Hierop inspelen kan zowel ecologisch als recreatief veel opleveren. In de case Zevekote kwam het belang aan het licht van de dorpsrand voor een prettige overgang van dorp naar landschap langs kleinschalige productiviteit. Community supported agriculture, schooltuinen en dierenweiden kunnen hier de vitaliteit en productiviteit van de kern versterken.

In alle gevallen speelt de zoom ook een rol als het gaat om klimaatbestendigheid. Bijvoorbeeld voor waterberging na periodes van hevige regenval, of de mogelijkheid om mee te groeien met de zeespiegelstijging in duingebieden.

### Een veerkrachtig systeem

Door rond De Panne en Zevekote het ecosysteem te bestuderen komen de kansen en knelpunten om mogelijke ecosystemediensten voor de kernen te versterken in beeld. Door even uit te zoomen en daarna weer op locatie te werken wordt helder waar deze knelpunten en kansen liggen. Het gaat dan over bebouwde linten die ecologische dynamiek blokkeren en de veelvuldig voorkomende vakantieverblijven die soms ongelukkig in de kwelzone van de binnenduinrand liggen. Omdat het niet altijd wenselijk of mogelijk is nieuwe locaties te vinden voor functies die –vanuit een ecologisch perspectief– in de weg liggen, moeten we zoeken naar adaptatie. Bijvoorbeeld dat de verblijfsparken en lintbebouwing net als de verkavelingen meer geïntegreerd ontwikkelen met gewenste landschapsecologische kwaliteiten. Hiermee wordt een stevige bijdrage geleverd aan de recreatieve identiteit, maar wordt ook bijgedragen aan de veerkracht van de aanliggende polder- en duingebieden.

Door wandel- en fietsroutes slim te positioneren met een hogere densiteit in de randgebieden, worden de kwetsbaardere dynamische duingebieden en de poldergebieden met minder draagkracht ontlast. De echte liefhebbers blijven de mogelijkheid houden om diep de natuurgebieden in te gaan, maar gezinnen of ouderen die een korte route wandelen dringen minder diep deze gebieden in. Bovendien ontstaat een prettig wandelnetwerk met kleine ommetjes voor bewoners.

De zomen kunnen een spelen cruciale rol in het afnemen van verharding, het mee-ademen met de seizoensdynamiek voor zowel recreanten als de natuur, het bergen van water en regionale voedselproductie.



*De zomen van polderdorp Zevekote zijn nu voornamelijk akkers en weilanden. Door de hoger gelegen directe omgeving van deze kern te ontwikkelen in functie van de bewoners ontstaat een prettige overgang naar het buitengebied met lokale productiviteit.*

### **Dorpsranden**

De polderdorpen zijn zo fantastisch omdat ze prachtig in het open productieve landschap liggen. Dit landschap is aan verandering onderhevig. Door klimaatverandering zullen er delen ingezet worden voor waterberging, zowel voor regenwaterpieken als seizoensberging om zilte kwel tegen te gaan. Tegelijkertijd zal de frictie tussen grootschalige agrarische productiebedrijven en de belangen van bewoners op termijn er toe leiden dat de agrarische industrie zich uit de dorpen zal moeten terugtrekken en meer afstand tot de woningen zal nemen, of juist dat dorpen sterker terug in functie van het productief landschap komen te staan.

Door het slim bijsturen van het autonome proces van de opschaling van de landbouw en het vrijkomen van erven kunnen grootschalige landbouwbedrijven op een veilige en prettige afstand van dorpskernen komen te liggen. De ruimte die daardoor potentieel in de dorpsranden vrijkomt kan ingezet worden om bij te dragen aan klimaatadaptatie, maar ook voor productiviteit voor een nieuwe economie die meer gestoeld is op lokale productie van voedsel, schoon water en energie, dit alles in functie van de dorpskernen zelf. De benadering van de dorpsranden zoals op systeemniveau beschreven resulteert hier in een open maar kleinschalig en nog altijd productief landschap met helofytenfilters, zoetwaterberging, schooltuinen, csa-boerderijen, etc., dit alles ontsloten door een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk.

### **Meerwaarde voor verkavelingen**

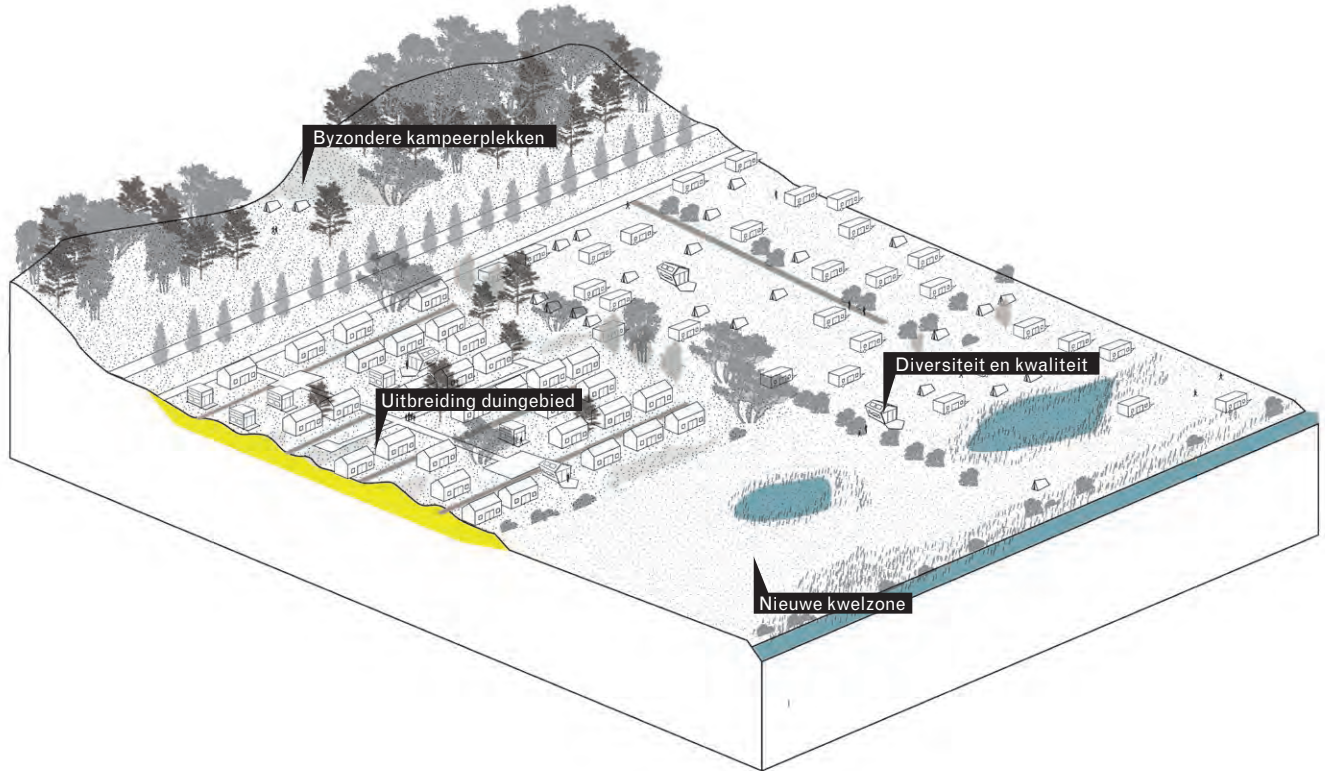
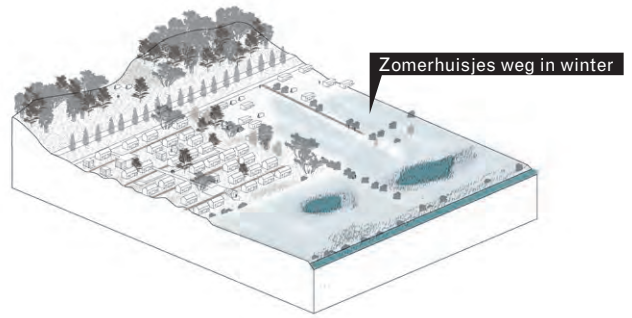
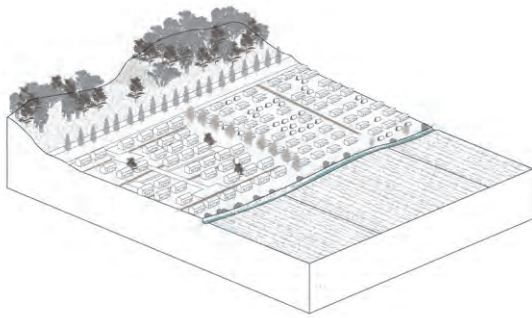
De zomen gaan in veel gevallen een directe dialoog aan met de verkavelingen rond de dorpskernen. In kaveluitgifte is er vaak voor gekozen kleine gesloten achtertuinen naar het landschap te leggen, waardoor een harde rand tussen stad en land ontstaat. In de meer geïntegreerde aanpak die we voorzien werken de zomen en de verkavelingen samen in het kleinschalig recreatief netwerk. Ook spelen de zomen een rol in ecologische uitwisseling van flora en fauna tussen stad en land.



*De woningen in de kwelzone kunnen op twee manieren ontwikkelen. Op termijn kan het duingebied uitbreiden 'onder' de bungalowparken. In het zuiden wordt dan een nieuwe kwelzone aangelegd. Rond plopsaland is geen ruimte voor uitbreiding van de duinen. De parken zouden hier adaptiever moeten worden, zodat er meer ruimte is voor seizoensdynamiek.*

### Vakantieparken in de kwelzones

De vakantieparken zijn enigszins een verhaal apart. De vakantieparken zijn vaak zeer dichts opgebouwde aaneenschakelingen van bungalows of stacaravans, die in de meeste gevallen grote delen van het jaar leeg staan. Er lijken weinig opties voor transformatie, maar door de vergrijzing van zowel bezoekers als ondernemers staan hier grote veranderingen op stapel. Door de seizoensdynamiek in bezoekersaantallen, en het potentieel flexibele karakter van de vakantieparken, kan gezocht worden naar verblijfsmogelijkheden die in de zomer in het landschap staan, en in de winter gestald zijn in parkeergebouwen die dan niet gebruikt worden. De natuurgebieden hebben in de winter de kans om te rusten en te herstellen, en dit dynamische gebruik laat bovendien een hoger waterpeil in de winter toe wat bijdraagt aan de zoetwaterbel en daarmee het terugdringen van verzilting. Een dergelijke kwaliteitsslag is ook een recreatieve troef, er ontstaat een verblijfsvorm die nieuwe doelgroepen trekt die zich aangetrokken voelen tot de natuurlijke omgeving.



Linksboven: Bestaande situatie  
 Rechtsboven: Toekomst - in de winter kan het waterpeil stijgen  
 Onder: Toekomst - in de zomer is het waterpeil lager en worden er tijdelijke verblijfsgelegenheden gerealiseerd. Ook kunnen duinen geleidelijk uitgebreid worden in bungalowgebieden.



Voorbeelden van compacte, mobiele en luxueuze verblijfsaccommodaties. - 1 en 2: door 1,5 verdieping te maken kunnen compactere eenheden gemaakt worden. - 3: in Bosrijk (de Efteling) is bosontwikkeling onderdeel van de ontwikkelstrategie van het bungalowpark - 4: (De)montabele woonvormen (sustainer homes) - 5: Bijzondere vormen van verblijf - 6: Mobiele vormen van verblijf kunnen in de winter of bij storm verwijderd worden

## STRATEGISCHE KANSEN EN UITDAGINGEN

De uitdaging bestaat er in de zomen op zo'n manier in te zetten dat ze een essentiële rol kunnen spelen in onder meer de water- en natuuropgaven en tegelijkertijd de kwaliteit van de aangrenzende gebieden kunnen verhogen. Binnen de zomen is (recreatief) medegebruik mogelijk met respect voor de hoofdfunctie.

Het overgrote merendeel van de Belgische duinen is in de 20e eeuw verdwenen. Het wordt steeds duidelijker dat de rol van duinen in de kustverdediging verder strekt dan de zeedijk – de duinen vormen een dynamisch zandreservoir dat strekt van de binnenduinse kwelzone tot de min-20 meter lijn ver zee- waarts. Ook de rol van het duinsysteem als zoetwaterreservoir speelt een evidente rol als het gaat om drinkwaterwinning, maar ook waar het gaat om het terugdringen van zilte kwel in de poldergebieden. De dynamiek, en daarmee de zelfhelende werking van het systeem, wordt op een groot aantal plaatsen belemmerd door verstedelijking. Ook meer recente of geplande ontwikkelingen, bijvoorbeeld rond de Dynastielaan in De Panne en camping Zeepark, gaan voorbij aan de rol van de duinen in het systeem. Daarom moet gezocht worden naar mogelijkheden voor duinherstel en aangroei.

De zomen spelen allereerst een rol als overgang tussen stad en land. Hier kan recreatieve druk opgevangen worden vanuit zowel de kernen als de natuur. Vanuit de kernen door verblijfsrecreatie toe te staan die alleen in het hoogseizoen manifest is, en vanuit de natuur door wandelroutes niet in de duingebieden te laten starten, maar in de woonwijken waardoor mensen minder diep tot in de duinen dringen.

### COALITIES

Door hun grensligging hebben heel wat partijen zeggenschap over de ontwikkeling van de zomen. Het vormen van een coalitie is daardoor maatwerk en van het grootste belang. De gemeenten zijn in de meeste gevallen de belangrijkste speler als vergunningverlener of beheerder van de zomen. Een aantal zomen lopen over gemeentegrenzen heen en kunnen het best samen worden ontwikkeld en beheerd.

Zowel de eigenaars als beheerders van natuurgebieden zijn een belangrijke partner in het ontwikkelen van de zomen, maar ook in het aangepast beheer. Vaak is de Vlaamse overheid hier betrokken partij.

Vlaanderen beschikt ook over specifiek instrumentarium (bv. Landinrichting) dat gebruikt kan worden om projecten in de zoom te realiseren.

Landbouwers en polderbesturen zijn belangrijke bondgenoten als het gaat over waterbeheer in de polders. De gemeenten en provincies hebben ook een specifieke rol als beheerders van waterlopen. De partners die samen instaan voor het bekkenbeheer zijn een belangrijke speler in projecten waar waterbeheer centraal staat.

Eigenaars van delen van de zoom of aangrenzende percelen moeten overtuigd worden van de maatschappelijke en financiële meerwaarde van aangepaste inrichting van de zoom.

### HOE BEGINNEN WE ER AAN?

Zomen staan niet centraal in het denken rond ruimtelijke ontwikkeling. De aanleiding om te werken aan de zomen kan hierdoor zeer divers zijn.

Er kunnen concrete aanleidingen zijn (bv. bouw- of inrichtingsprojecten) om na te denken over de zomen. Het is echter van belang om de zomen als geheel te beschouwen. In de komende jaren zal er vanuit het Vlaams beleid veel aandacht gaan naar het realiseren van groenblauwe dooradering en het meer klimaatbestendig maken van de ruimte. De zomen bieden een interessante oplossingsruimte voor dit type problematiek. In eerste instantie is het van belang de zomen te detecteren en hun rol in het systeem te onderkennen. Het ontwikkelen van specifieke kennis is zeker nodig. Vanuit deze kennis kan gewerkt worden aan de ontwikkeling van de zomen, zowel actief (door het opzetten van inrichtingsprojecten) als passief (inspelen op opportuniteiten van andere spelers).

### TIMING

Op korte termijn is het vooral zaak om de zomen en hun rol in het ecosysteem beter in beeld te brengen. Dit is een vrij eenvoudige opgave waar meteen een start mee kan worden gemaakt. Vanuit dit bewustzijn kunnen lokale of bovenlokale visies worden ontwikkeld op de zoom, die als leidraad kunnen dienen om projecten bij te sturen of specifieke voorschriften op te stellen, die de haalbaarheid van een dergelijke aanpak verder onderzoeken. Het hebben van goede voorbeelden is cruciaal om dergelijke transformatie ook kustbreed in gang te zetten.



## STEDELIJK SYSTEEM KUST?

### Reconversie van het stedelijk weefsel

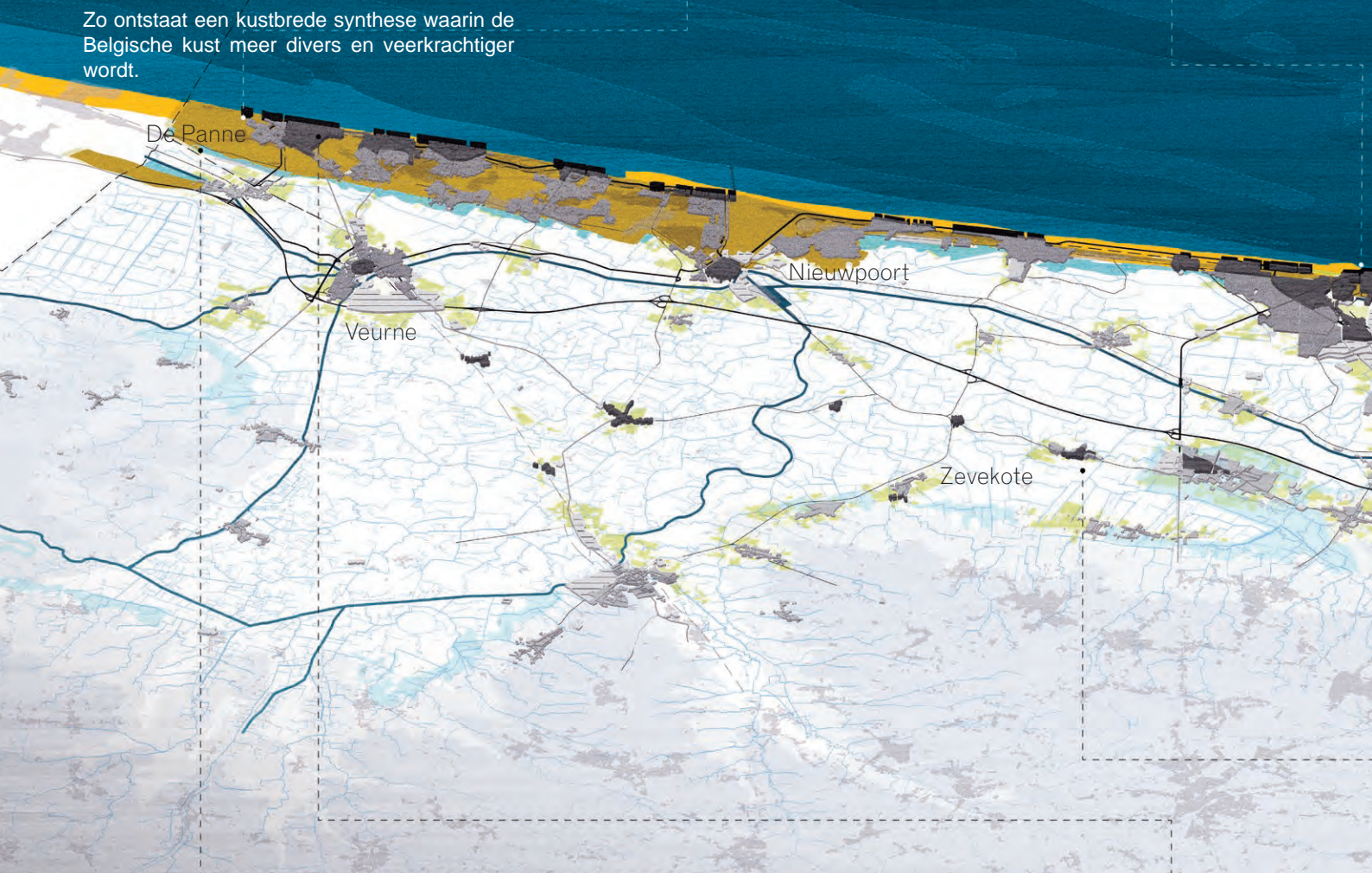
De serie voorgestelde reconversies zijn ontstaan door de kustbrede uitdagingen te koppelen aan locatiespecifieke situaties. Het zijn daarmee geen blauwdrukken die uit te rollen zijn over alle vergelijkbare (stedelijke) condities, het streven is immers een divers kustsysteem.

De reconversies haken aan op twee grootschaliger principes: enerzijds ruimte voorzien voor een veerkrachtig natuurlijk systeem door in te zetten op een klimaatbestendige groeiende kust en meer ruimte voor kwel en waterberging in de polders. En anderzijds een robuuster sociaal en economisch systeem met de netwerken Brugge - Oostende - Knokke-Heist en Veurne - Nieuwpoort - Koksijde - De Panne.

Zo ontstaat een kustbrede synthese waarin de Belgische kust meer divers en veerkrachtiger wordt.

- Losse bebouwing aan zee**
- Doortrekken duingebied tussen bebouwing
  - Flexibele parkeeroplossingen
  - Meestijgen met de zeespiegel

- Historische binnensteden**
- Fysieke en visuele relatie met de binnensteden
  - Onderwijs en werk terug de stad in



### Legende

- Groeiende kustlijn
- Duingebieden
- Multifunctionele Stadrand
- Kwelzones
- Bebouwing op de zeedijk
- Haven en industrie
- Historische kernen
- Verkavelingen
- Campings



- Campings en bungalows**
- Meebewegen met de seizoenen
  - Waar mogelijk duin- of kwelgebied-versterken
  - Inzetten op specifieke doelgroepen



- Duinverkavelingen**
- Buitenruimte inzetten voor een robuuster duinsysteem
  - Verbinding tussen stad en natuur
  - Stimuleren streekeigen beplanting en bebouwing



### Werklocaties

- Wonen, werken en leren gemixt
- Ruimte voor start ups
- Volop inzetten op circulaire economie



### Historische binnensteden

- Voorwaardelijk ontwikkelen op en onder bebouwing
- Inzetten op kwaliteit openbare ruimte
- Aantrekkelijk voor gezinnen



### De zeedijk

- Permeabele rand met hoogte en diepte
- Ontwikkelmogelijkheden op appartementsniveau
- Slim inzetten van kustverdedigingsmaatregelen



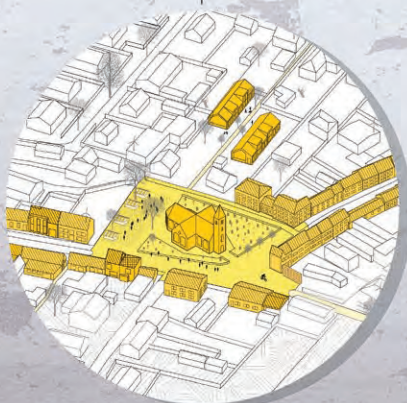
Oostende

Blankenberge

Zeebrugge

Knokke-Heist

Brugge



### Dorpskernen

- Inzet op versterken kernidentiteit
- Verdichten in plaats van verkavelen
- Sterk inzetten op een mensvriendelijker openbaar domein



### Polderverkavelingen

- Zoeken naar een breder woonaanbod
- Slimmer gebruik van de buitenruimte
- Mogelijkheden voor collectief beheer
- Verdichting onder voorwaarden

# DE LESSEN VAN LABO KUST

## **Door de bestuurlijke versnippering worden kansen gemist**

Zowel aan het oostelijke stedelijk deel als het westelijk landelijk deel van de kust zijn er uitdagingen die enkel gerealiseerd kunnen worden door het voeren van een samenhangend beleid over de gemeentegrenzen heen.

## **De kust is niet klaar voor de klimaatverandering**

Het besef van de impact van klimaatverandering is onvoldoende aanwezig. Klimaatadaptatie biedt volop kansen voor de ontwikkeling van een kwalitatief stedelijk en recreatief systeem.

## **De economische ontwikkeling van de kust is eenzijdig en daardoor kwetsbaar**

Kustgemeenten hebben te weinig ingezet op een gedifferentieerde economische ontwikkeling en worden hierdoor geconfronteerd met hoge werkloosheid, brain-drain e.d.m.. Kansen om in te zetten op nieuwe kansen (zorgeconomie, circulaire economie, energie,...) liggen nochtans voor het grijpen.

## **Economische ontwikkeling wordt onvoldoende ruimtelijk verweven**

Door de sterke scheiding tussen wonen en werken geven nieuwe economische ontwikkelingen geen impulsen aan de steden en dorpen. Circulaire economie biedt volop kansen om de band tussen wonen en werken te herstellen.

## **De 'Atlantic Wall' is meer dan een fysieke grens**

In het denken zijn er scherpe lijnen tussen de kust en het hinterland, maar ook tussen bewoners en toeristen. Het openbreken van de eerstelijnsbebouwing is meer dan een fysieke ingreep. Het verbindt ook de mensen.

## **De ontwikkeling van kustgemeenten wordt ondergeschikt gemaakt aan het aantrekken van meer toeristen**

Het bouwen van recreatieve infrastructuur en de inrichting van het openbaar domein worden steeds gedacht vanuit toeristen en recreanten. Daarbij gaat men voorbij aan de behoeften van de eigen bevolking en de noden van steden en dorpen.

## **De toeristische ontwikkelingen aan de kust vernietigen de kwaliteiten die men wil ontwikkelen**

Het eenzijdig inzetten op vastgoedontwikkelingen ten behoeve van toeristen en tweede verblijven heeft een vernietigende impact op de diverse kwaliteiten die

deel uitmaken van een kwalitatief en duurzaam toeristisch product: landschap, erfgoed, eigenheid, authenticiteit.

### **De kust is overbebouwd maar onderbenut**

De kust staat vol met gebouwen die een erg lage benuttingsgraad hebben. Er is geen extra ruimte nodig om nieuwe ontwikkelingen op te vangen. Door slimme reconversies komt nieuwe ontwikkelruimte vrij.

### **De kust heeft veel te veel infrastructuur**

Door het vertalen van tijdelijke behoeften in permanente infrastructuur is er een sterke onderbenutting van zowel gebouwen als straten, parkings, ... Eerder dan enkel te zoeken hoe men de infrastructuur het jaar rond kan vullen, moet gezocht worden naar manieren om tijdelijk ruimtegebruik te combineren met het overhevelen van het beheer naar bewoners- en eigenaarsgroepen.

### **Het belang van de natuurlijke en landschappelijke drager van de kust wordt niet naar waarde geschat**

Het ontwikkelen van de natuurlijke structuur moet centraal komen te staan in elke ontwikkeling aan de kust en in het beleid dat de Vlaamse overheid wil ondersteunen.

### **De impact van de energietransitie op de kust is vergelijkbaar met de ontwikkeling van het massatoerisme**

De energietransitie biedt enorme economische mogelijkheden aan de kust en levert volop kansen voor de ontwikkeling van de kusthavens.

### **Betaalbare woningen volstaan niet om een meer diverse bevolking aan te trekken**

Het creëren van een kwalitatieve en diverse woonomgeving met voldoende kwalitatieve publieke ruimte, dienstverlening en goede verbindingen is een noodzakelijke voorwaarde.

### **Bewoners moeten mee verantwoordelijkheid opnemen in de ontwikkeling aan de kust**

Participatie van bewoners en tweede verblijvers aan de kust staat nog in de kinderschoenen. Meer inzicht in de uitdagingen bij bestuurders en druk van onderuit is noodzakelijk om vastgoedlogica's te doorbreken.

# 04 HEFBOMEN VOOR DE RECONVERSIE

## .1 EEN AMBITIE VOOR DE KUST

De reconversie van de bebouwde omgeving is een complexe opgave waarin een groot aantal spelers een rol hebben te spelen. In dit hoofdstuk gaan we op zoek naar de wijze waarop met name de verschillende overheden condities kunnen creëren om de gewenste reconversie te laten plaats vinden.

In een eerste deel hernemen we de doelstellingen die aan de basis liggen van de onderzochte reconversies en gaan we na hoe die beleidsmatig vorm kunnen worden gegeven.

Het onderzoek laat zien dat de ontwikkelingskansen aan de kust, of het nu gaat om economie, wonen, toerisme of het natuurlijk systeem voor het grijpen liggen. Even goed stellen we vast dat veel actoren –en in het bijzonder de lokale bestu- ren- die kansen niet zien en zweren bij het status-quo of –in het beste geval- bij zeer geleidelijke veranderingen.

Om te vermijden dat de kust de unieke kans laat liggen om zichzelf opnieuw uit te vinden en een duurzaam ontwikkelings- pad uit te tekenen, is het noodzakelijk dat alle betrokkenen hun ambitie voor de kust uit spreken.

Het gebrek aan ambitie is tekenend voor de huidige benadering van de kust. Eerder dan verandering als een bedreiging te zien, moet de kust de uitdagingen die op haar afkomen, aangrijpen om komaf te maken met het verleden en nieuwe wegen te verkennen. De angst om ook maar het kleinste verlies te lijden, paralyseert de hele kust.

Reeds in 1997 gaf het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de aanzet om na te denken over de kust als geheel. In de voorbije jaren werden verschillende projecten opgestart die nadenken over de toekomst van de kust (Masterplan Kustveiligheid, Vlaamse baaien, MKL 2100, CcASPAR, Future Commons 2070). Geen van deze projecten is er echter in geslaagd om een ambitie te formuleren die ook door de lokale actoren werd gedragen.

Het formuleren van een gemeenschappelijke visie en ambitie is nochtans noodzakelijk om de keuzes te kunnen maken die de grondslag vormen voor de reconversies die in dit rapport worden onderzocht. Deze ambitie zou de basis kunnen vormen voor een gebiedsgericht beleidskader in het kader van Beleids- plan Ruimte Vlaanderen (BRV), waarin de ruimtelijke aspecten van de ambitie kunnen worden vertaald.

## 4.2 TE ONTWIKKELEN BELEIDSLIJNEN

### **VEERKRACHTIGE SYSTEMEN: NATUURLIJKE STRUCTUUR ALS STARTPUNT VOOR ADAPTATIE**

De belangrijkste aanleiding om na te denken over de rol van het natuurlijke systeem ligt in de klimaatuitdaging die voor ons ligt. Tot op vandaag wordt het natuurlijke systeem van de kust te weinig als één samenhangend geheel beschouwd waarin de zee, de strandzone, de duinen, de kwelzones en de polders onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Het huidige natuurbeleid isoleert de natuurwaarden en zorgt voor een scherpe aflijning tussen natuur, landbouw en wonen. Deze sterke opdeling is ook zichtbaar in het ruimtelijke beleid met zijn bestemmings- en verkavelingsplannen. Ook als het gaat om kustverdediging wordt de oplossingsruimte verengd tot een smalle kuststrook, waarbij de bestaande vaste kustlijn als eeuwig en onveranderlijk wordt ingetekend.

Dit onderzoek toont duidelijk aan dat er voor de kust kansen liggen in het koppelen van verschillende uitdagingen. Dit vereist dat verschillende Vlaamse overheden samen nadenken over een kustverdediging op lange termijn, die niet enkel als het probleem wordt gezien van één administratie. Zoals verder zal blijken, spelen ook lokale overheden een cruciale rol en moeten zij dus mee aan tafel.

Zoals eerder in MKL2100 werd aangegeven, is er niet één mogelijke oplossing, maar zijn er verschillende scenario's denkbaar. Door het koppelen van de klimaatuitdaging aan andere nodige veranderingen, ontstaat bovendien een dynamiek die op termijn leidt tot een veel duurzamere en aantrekkelijke kust. De Vlaamse overheid moet bijgevolg op korte termijn werk maken van een kustbreed debat over de mogelijkheden die klimaatverandering met zich mee brengt voor de hele kustzone. Daarbij dienen ambities geformuleerd te worden die verder reiken dan het beschermen van het status quo, maar werk maken van een daadwerkelijke versterking van het natuurlijk systeem,

over de grenzen van gemeenten, bestemmingen en eigendommen heen.

### **GEZOND LEVEN: PRODUCTIEVE OPEN RUIMTE MEERWAARDE VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING**

Eén van de belangrijkste kenmerken van de kust is de sterke concentratie van bebouwing in een smalle strook langs de kust. Naar het binnenland toe is de bebouwing veel minder dens en zijn er belangrijke open ruimtegebieden. Die gebieden zullen in de toekomst een belangrijke rol spelen in het realiseren van adaptatiemaatregelen (bv. waterbuffering), maar ook in voedsel en energieproductie.

In de voorbije jaren heeft de Vlaamse overheid sterk ingezet op het afbakenen van de agrarische en natuurlijke structuur. Het afbakenen vertrekt vanuit het creëren van juridische zekerheid, maar kan niet garanderen dat het gebied ook daadwerkelijk ingezet wordt voor landbouw. Anderzijds kunnen ook landschappen buiten landbouwgebied een rol spelen in meer kleinschalige voedselproductie. De komende jaren zal moeten gezocht worden naar bijkomende ruimte om de effecten van klimaatverandering op te vangen. Daarbij zal in eerste instantie gekeken worden naar landbouwgebied. Het wijzigende waterbeheer zal een belangrijke invloed hebben op de landbouwproductie, zowel voor wat betreft de teelten zelf, als wat opbrengsten betreft. Eerder dan een kwantitatieve benadering moet gezocht worden naar een kwalitatieve benadering van de landbouwproductie, waarin de wijzigende condities worden meegenomen als uitgangspunten. Ook hier is een duidelijke koppeling te maken met de ambities die Vlaanderen zich stelt inzake adaptatie.

Op de schaal van de verschillende polders dient nagegaan te worden welke gebieden op termijn behouden kunnen blijven als deel van het landbouwkerngebied (intensieve landbouw) en welke gebieden een aangepaste invulling kunnen krijgen.

Daarbij moet gezocht worden naar invullingen die ook voor landbouw versterkend kunnen werken (bv. zoetwaterbuffers die in de zomer benut kunnen worden voor irrigatie). De provincie West-Vlaanderen, met haar eigen onderzoeksinstituten en landbouwadviseurs, kan hierin een belangrijke rol spelen. Proefprojecten kunnen landbouwers overtuigen van nieuwe teelten en technieken.

Er bestaat een belangrijke tendens om in te zetten op korte-ke-tenlandbouw, meestal in de directe omgeving van verstedelijkte gebieden. Aan de kust is dit momenteel nog weinig ontwikkeld. Nochtans liggen hierin mogelijkheden om kleinere of minder goed gelegen landbouwpercelen, bv. aansluitend bij bebouwing, te benutten voor landbouw. Zij maken het mogelijk om de reeds bebouwde ruimte te verdichten en geven meer lucht aan dicht bebouwde woonkernen. Bovendien vormen dergelijke initiatieven (pluktuinen, volkstuintjes,...) een belangrijke factor in het creëren van sociale samenhang.

Het sterk afbakenen van verschillende ruimtelijke functies heeft ook als gevolg dat de verschillende sectoren zich enkel richten op hun eigen doelstellingen. Daardoor blijven heel wat kansen liggen. Zo kunnen de noodzakelijke ecosysteemdiensten niet enkel geleverd worden door natuurgebieden, maar spelen ook landbouwgebieden, publieke ruimte en private tuinen een rol. Het onderzoek geeft aan dat het meer natuurlijk inrichten van met name tuinen en publieke ruimte, een belangrijke bijdrage kan leveren aan waterberging, ecologie, het tegengaan van hitte-eilanden e.d.m.. Daarbij wordt bovendien het unieke karakter van de kust versterkt, en zo een belangrijke meerwaarde voor bewoners en recreanten geleverd.

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zet sterk in op het verbeteren van de groenblauwe dooradering. Omdat gemeenten een steeds belangrijkere rol hebben in de ruimtelijke ordening, ligt het initiatief hier in eerste instantie bij de gemeenten. Zowel Vlaanderen als de provincie kunnen een belangrijke rol spelen in het samenbrengen van partijen en het aanleveren van kennis.

### **SOCIAAL CULTUREEL VERBONDEN: EEN DIVERSE KUST VOOR IEDEREEN**

Door de sterke spreiding van vaste bewoners en het grote aantal tweede verblijvers staat de sociale cohesie aan de kust onder druk. Er wordt een scherp onderscheid gemaakt –ook beleidsmatig– tussen vaste bewoners en ‘aangespoelden’. Als de kust nieuwe bewoners wil aantrekken, volstaat het niet om nieuwe woonwijken te ontwikkelen. Bewoners aantrekken doe je door het voeren van een integraal beleid waarin duurzame stedelijke ontwikkeling centraal staat. Het inzetten op een bredere economische basis, het creëren van een aangepast en kwalitatief woningaanbod, het inzetten op mobiliteit en voorzieningen, het ontwikkelen van een goed onthaalbeleid en het investeren in openbaar domein zijn maar enkele van de factoren die bewoners aantrekken.

Om dit mogelijk te maken, is de belangrijkste voorwaarde dat vigerende logica, waarbij vastgoedontwikkeling gelijk wordt gesteld aan stedelijke ontwikkeling wordt losgelaten. De lokale besturen moeten daarbij vertrekken vanuit de noden van hun eigen bewoners, die meer bij het beleid moeten worden betrokken. Ruimtelijke ordening en mobiliteit moeten in eerste instantie georganiseerd worden vanuit de noden van de eigen bewoners, de economische en natuurlijke ontwikkeling, de zorg voor erfgoed, voor publieke en open ruimte etc. Een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling is dan bijgevolg een meerwaarde ook voor recreanten en tweede-verblijvers.

Vaak wordt de concurrentie tussen de kustgemeenten als belangrijk argument genoemd om dergelijk beleid niet uit te voeren. Samenwerking tussen de kustgemeenten en de achterliggende steden is essentieel om te komen tot oplossingen. Daarbij kan het best worden samengewerkt rond gedeelde problematieken (bv. het versterken van de natuurlijke structuur, de ontwikkeling van de havens,...). De provincie kan een belangrijke rol spelen in het initiëren van samenwerkingen. Het is echter aan de gemeenten om het beleid daadwerkelijk vorm te geven. Het is daarbij zeker niet de bedoeling om investeerders en projectontwikkelaars buiten spel te zetten. Wel moet erover gewaakt worden dat (een deel van) de meerwaarde van vastgoedontwikkeling ook terugvloeit naar de gemeenschap en dat de maatschappelijke noden integraal deel uitmaken van ruimtelijke ontwikkelingen. Gemeenten moeten daarbij hun eigen grondposities inzetten en moeten inzicht verwerven in de meest adequate financiële structuren.

Zowel de verschillende kustgemeenten als de polderdorpen zijn gebaat bij het ontwikkelen van meer eigenheid. Samen zorgen ze zo voor een meer diverse kust waarin elke bewoner en bezoeker zijn gading vindt.

Het erfgoed is voor veel kust- en poldergemeenten een interessante basis voor toekomstige ontwikkelingen. De historische ontwikkeling van veel kustgemeenten is een gevolg van specifieke kwaliteiten die hebben geleid tot een unieke ruimtelijke ontwikkeling. Het opnieuw erkennen van deze kwaliteiten en het inschakelen van erfgoed zorgt voor diversiteit en geeft mee richting aan nieuwe ontwikkelingen. Belle-epoque wijken aan stations kunnen ingezet worden om een ander soort bewoners aan te trekken, maar vormen even goed een potentieel voor toeristen met een boon voor cultuurhistorie. Historische hotels kunnen zich onderscheiden van de ketens door hun specifieke charme. Leegstaande kerken kunnen all-weather foodmarkets worden die weer een andere doelgroep bedienen.

De vrees om één bestaande bezoeker of inwoner te verliezen, staat in de weg van de ambitie om nieuwe doelgroepen aan te boren. De recente ontwikkelingen in de Dumontwijk in de Panne, die steeds meer jonge gezinnen aantrekt, laat zien dat net een meer divers aanbod aan woontypologieën een antwoord kan bieden op het aantrekken van jonge gezinnen of hoger opgeleiden. Om dergelijke verandering duurzaam te maken, moet ook ingezet worden op aangepaste dienstverlening, cultureel aanbod, scholen etc. Eénmaal een dergelijke transformatie is

ingezet, volgen andere functies zoals winkels, horeca,... die buurten verder versterken en diversifiëren.

Om een meer diverse samenleving ook op termijn te garanderen, moet volop worden ingezet op nieuwe en meer flexibele woonvormen. Zo mag de actuele vraag naar serviceflats op termijn niet leiden tot op termijn onbruikbare kleine flats. Meer flexibiliteit betekent ook: inzetten op een betere menging van woonvormen en functies. In deze studie werden manieren onderzocht om hiermee om te gaan. Ook hier zijn vooral de gemeenten zelf aan zet.

Inzetten op kwalitatief openbaar domein is een belangrijk aandachtspunt. Door pleinen en straten te ontwerpen als inclusieve ontmoetingsplekken, kan de sociale samenhang worden versterkt. Het terugdringen van de dominantie van de auto is daarbij een belangrijk aandachtspunt, evenals het reduceren van de hoeveelheid en de omvang van de wegenis, parkings e.d.m.. Uit de verschillende cases komt naar voor dat veel winst te halen valt uit het gemeenschappelijk beheer van ruimte en infrastructuur door bv. bewoners. Dit gemeenschappelijk beheer kan verschillende vormen aannemen. Denken we bv. aan collectieve pluktuinen, een buurtcafé, gemeenschappelijke tuin of buurtparking. In het kader van het verduurzamen van woonwijken kan verder gedacht worden aan het collectiviseren van energieproductie, waterzuivering, .. en andere diensten in ruil voor bv. de mogelijkheid om grotere bouwdichtheden te realiseren of permanent wonen te handhaven in kleine kernen.

#### **VITALE ECONOMIE: NOOD AAN EEN BREDERE ECONOMISCHE BASIS**

Het aantrekken van een meer diverse bevolking is sterk verbonden met de economische ontwikkeling van de kust. Het verbreden van de economische basis moet vooral ondersteund worden door het vrijmaken van ruimte voor economische activiteiten, zowel binnen het stedelijk weefsel als in oude industriegebieden.

Het voorzien van voldoende ruimte voor economische ontwikkeling kan enkel indien men bereid is in te gaan tegen het gewin op korte termijn dat bepaalde soorten vastgoedontwikkeling met zich meebrengen. Het inzetten op gemengde wijken, waar een nieuwe economie tot stand kan komen, is een belangrijk aandachtspunt, zeker aan de oostkust. Het bestaand industrieel weefsel en de havens vormen hier een ideaal vertrekpunt. Om de positieve impact op werkgelegenheid en stedelijkheid te optimaliseren, moet ingezet worden op de creatie van werkingsgebieden, waar verschillende stedelijke functies elkaar ontmoeten.

Zowel het fietsnetwerk als de kusttram zijn teveel gericht op recreatief verkeer. Daardoor blijft de ontwikkeling van functionele verbindingen tussen woon- en werk- of scholingsplekken ondermaats. Het organiseren van een functionele tramverbinding aan de oostkust of het beter verbinden van polderdorpen met kernen via aantrekkelijke fietsroutes kwamen als belangrijke aandachtspunten naar voor uit het onderzoek. Anderzijds moe-

ten goed bereikbare plekken aan bv. treinstations bij voorkeur ontwikkeld worden als plekken voor permanente functies zoals wonen, werken, scholen, maatschappelijke dienstverlening etc. Economische ontwikkeling vertrekt vanuit de bestaande sterktes van de kust en de initiatieven die hier talrijk aanwezig zijn. De taak van de gemeenten bestaat er in om dergelijke initiatieven (letterlijk en figuurlijk) ruimte te geven en ze niet te laten beknotten door de wensen van vastgoedontwikkelaars en de toeristische sector. Planningsinitiatieven moeten de economische ontwikkeling ondersteunen en grondspeculatie tegen gaan. Onderwijs is een belangrijke factor bij economische vernieuwing. Het aanbieden van onderwijs dat specifiek toeleidt naar gewenste profielen, kan niet los gedacht worden van nabijheid. Scholen moeten zo worden ingeplant dat ze optimaal interageren met het stedelijk weefsel en met de economische actoren. Een bredere economische basis kan zich ook vertalen in een aangepaste gemeentelijke fiscaliteit. Gemeenten met een diverse economie halen slechts beperkte inkomsten uit tweede verblijvers en zijn er bijgevolg minder afhankelijk van. Gemeenten die uitsluitend inzetten op inkomsten uit tweede verblijven, moeten zich bewust zijn van de (maatschappelijke) kost die deze keuze met zich meebrengt. Bovendien is het niet duidelijk of de volgende generaties nog geïnteresseerd of in staat zullen zijn om te investeren in 2de verblijven.

Aan Vlaamse kant is er nood aan een herziening van de financiering van de gemeenten, waarbij het inzetten op open ruimte en het leveren van ecosysteemdiensten evenzeer een basis kan vormen voor financiering dan het aantrekken van inwoners en bedrijven.

Hoewel het in dit onderzoek slechts beperkt aan bod komt, liggen aan de kust volop kansen om te werken aan de zorgeconomie. Zorgeconomie mag daarbij niet verengd worden tot ouderenzorg. Historisch had de kust een zeer ruim aanbod voor uiteenlopende doelgroepen. De initiatieven die hiervoor nodig zijn, situeren zich echter niet zozeer op ruimtelijk, dan wel op organisatorisch vlak. Een aantal maatregelen, die elders in deze studie aan bod komen, werken wel ondersteunend: flexibel bouwen, inclusief ontwerpen, de aandacht voor het publieke domein, het streven naar grotere diversiteit, het voorzien van ruimte voor bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen, een kwaliteitsvolle, gezonde open ruimte ... zijn allemaal factoren die de zorgeconomie kunnen ondersteunen

#### **ENERGIETRANSITIE: HAVENS ALS VERTREKpunt VOOR EEN KUSTBREDE RECONVERSIE**

De energietransitie vormt de uitgelezen kans om de economische basis van de kust te verbreden. Aan de kust zijn immers alle factoren aanwezig die een hoofdrol voor de kust verantwoordt.

Het omarmen van deze transitie –ook wanneer ze in conflict komt met bv. vastgoedontwikkeling– is een fundamentele keuze die door de kust als geheel moet worden gemaakt. De impact van de energietransitie aan de kust is immers nauwelijks te overschatten. Enkel een ambitieus en voortgezet beleid kan de

kansen optimaal benutten en de kust doen evolueren naar een permanente economische motor in de energietransitie.

De energietransitie is complex en het aantal actoren groot. De Vlaamse overheid moet een kader scheppen waarin de ontwikkelingen op de Noordzee worden vertaald naar ruimtebehoeften op land. De havens vormen daarbij traditioneel de speerpunten van het beleid. Zowel voor het aan land brengen van energie, de opslag als de reconversie van energie, zijn alle condities aanwezig in de kusthavens. Bovendien zijn er legio kansen aanwezig om te koppelen met bv. duurzame mobiliteit. Het feit dat de kusthavens op zoek zijn naar een nieuwe rol vormt het uitgelezen moment om in te zetten op energietransitie. Door samen de energiemarkt te benaderen, staan de kusthavens sterker binnen de concurrentiële energiesector. Vlaanderen heeft een belangrijke hefboom in handen om de samenwerking te stimuleren met het investeringsbeleid in de infrastructuur voor de sluisen.

De energietransitie kent veel dimensies. Het ontwikkelen van infrastructuur is er maar één van. Het voorzien van opleiding, het aantrekken van werknemers en het inzetten op kennisopbouw zijn minstens even belangrijk. Deze problematiek overstijgt het lokale niveau en kan enkel door samenwerking tussen diverse actoren. Het Blue Growth Netwerk is hiervan een goed voorbeeld.

#### **CIRCULAIRE SAMENLEVING: SEIZOENSDYNAMIEK EN RUIMTELIJKE VERWEVING ALS OPPORTUNITEIT**

De kust wordt, veel meer dan andere plaatsen, gekenmerkt door een grote seizoensdynamiek. Momenteel is de infrastructuur van de kust zo ingericht dat ze de grootste pieken (bv. naar logies, horeca of parkeren) kan faciliteren. Het gevolg is een hoge dichtheid aan bebouwing –zeker in de eerste lijn- maar een laag ruimtelijk (gebruiks)rendement.

Om de ruimtelijke impact van het kusttoerisme terug te dringen, zijn twee sporen mogelijk;

- Enerzijds kan ingezet worden op een betere benutting van de bestaande infrastructuur, door het stimuleren van gebruik buiten het seizoen. Zo kan een overdekte parking buiten het seizoen gebruikt worden voor de stockage van strandcabines en caravans. Leegstaande appartementen kunnen dienst doen als noodopvang, parkings kunnen gebruikt worden als waterbekken, leegstaande winkels als atelier en dergelijke meer.
- Anderzijds kan meer ingezet worden op tijdelijkheid. Het aanbieden van echte kampeerplekken, het organiseren van tijdelijke logies of het opzetten van strandbars verminderen de nood aan permanente gebouwen en de impact op de omgeving. Tijdelijke parkings kunnen in de winter een rol spelen in infiltratie en buffering.

Het inspelen op de seizoensdynamiek is nochtans niet nieuw. Zowel de vissers, de landbouwers als de bewoners leefden vroeger op het ritme van de seizoenen, waarbij verschillende

activiteiten gecombineerd werden. Het omarmen van tijdelijkheid vraagt niet enkel een mentaliteitsverandering, maar impliceert ook een gericht ruimtelijk beleid, dat met specifieke inrichting, reglementen en stedenbouwkundige voorschriften tijdelijkheid vorm geeft.

‘In de zomer organiseren we elke dag een festival’, wist één van deelnemers aan het debat te melden. Als we die vergelijking doortrekken, komen we uit bij een aantal concrete oplossingen voor tijdelijkheid. Eigen aan dergelijke evenementen is de nadruk op organisatie, eerder dan op infrastructuur. Tijdelijke parkings, pendel, veel communicatie e.d.m. zorgen er voor dat alles in goede banen loopt. De budgetten die de gemeenten nu spenderen aan de aanleg en het onderhoud van vaste infrastructuur, kunnen even goed gebruikt worden om tijdelijkheid te organiseren. Bovendien kan zo ook beter ingespeeld worden op de veranderende wensen van toeristen en recreanten.

Het huidige toeristisch model is sterk gebaseerd op bezit van bv. een vakantiewoning, appartement of sta-caravan, maar ook van een auto, fietsen e.d.m.. Vooral in steden ziet men een duidelijke tendens naar het inzetten op diensten eerder dan bezit. Het ontwikkelen van een diensteneconomie opent niet enkel perspectieven voor een betere en meer diverse dienstverlening –zowel voor bewoners als toeristen- het kan ook een belangrijke economische groei met zich meebrengen. Voorbeelden zijn bv. hotel-appartementen, leveren van maaltijden, mobiliteitsdiensten (bv. van een randparking of het station naar de verblijfsplaats).

Recyclage en hergebruik kunnen een belangrijke rol spelen in de economische verbreding van de kust. De aanwezigheid van een aantal gespecialiseerde bedrijven aan de oostkust vormt een goede basis om hierop verder in te zetten. De condities die hiervoor noodzakelijk zijn, zijn dezelfde als deze die in de vorige paragraaf werden beschreven. Bijzonder aandachtspunt hierbij is dat het vaak gaat om ‘hinderlijke’ activiteiten, die moeilijk verzoenbaar zijn met andere functies. Het voorzien van de juiste ruimte en het zorgen voor multimodale ontsluiting van de bedrijventerreinen is een belangrijke taak voor de overheid. Lokale bedrijfsorganisaties kunnen verschillende bedrijven met elkaar in contact brengen.

Omdat het hergebruik en de demontage van hoogtechnologische objecten (vliegtuigen, windmolens) relatief jong is, is ook het aanbieden van specifieke opleidingen een belangrijke meerwaarde.

Circulariteit kan ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Om de kleine woonkernen op termijn te handhaven, is nood aan een zekere mate van zelfredzaamheid en zelfbedruipendheid. Het meer inzetten op lokale productie

1: Dernau W. (ProFlow), Michiels S. (GD&A) en Peeters P. (ProFlow) (2015) *Concepten en instrumentarium voor financiële verevening tussen lokale overheden in relatie tot ruimtelijk beleid, Studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.*

(bv. van energie en voedsel) en het sluiten van lokale kringlopen (water, groenafval,...) kan hierin een bijdrage leveren. In veel dorpen zijn reeds kleinschalige initiatieven aanwezig. Gemeenten en de provincie kunnen deze initiatieven (bv. logistiek) ondersteunen.

### **KOPPELEN VAN UITDAGINGEN**

Zoals blijkt uit dit onderzoek kunnen de verschillende uitdagingen aan de kust niet los gezien worden van elkaar. Vaak zit de oplossing net in het koppelen van uitdagingen. Om de gewenste ontwikkelingen aan de kust alle kansen te geven, moeten de problemen in samenhang worden benaderd. Het slopen van de muren tussen de verschillende beleidsdomeinen is een belangrijke uitdaging, in de eerste plaats voor de Vlaamse overheid, door als één man naar buiten te komen en in overleg te gaan met de lokale actoren .

## 4.3 ORGANISATIE VAN DE RECONVERSIE

De uitdagingen waar de kust voor staat zijn aanzienlijk en kunnen onmogelijk worden opgelost op gemeentelijk niveau. Vaak ontbreekt het de lokale besturen ook aan de nodige capaciteit en competentie om dergelijke complexe processen uit te voeren, laat staan ze aan te sturen; Om tot een gedragen verandering te komen is samenwerking tussen alle betrokkenen cruciaal.

### **SAMENWERKING OP MAAT VAN DE PROBLEMATIEK**

Verschillende problematieken hebben vaak een verschillende geografische samenhang. Kustverdediging kan het best op de schaal van de volledige kust worden bekeken, terwijl de economische ontwikkeling van de Oostkust –de stedelijke driehoek Brugge-Knokke-Oostende het best op dat niveau wordt bekeken. De gemeenten van de westkust hebben dan weer specifieke uitdagingen inzake natuur, waterberging, recreatie en mobiliteit.

Gemeenschappelijk aan alle geschetste problematieken is dat ze –binnen de huidige bestuurlijke organisatie- onvoldoende worden aangevoeld als gemeenschappelijk en dat er een grote weerstand bestaat om over de gemeentegrenzen concreet aan de slag te gaan. Bovendien vereisen ze de medewerking van niet enkel de gemeenten, maar van een hele reeks overheids- en andere actoren.

Binnen het kader van het decreet ‘complexe projecten’ is een kader geschapen om op het niveau van concrete projecten een proces op te zetten. De verschillende fases die hierin worden doorlopen zijn relevant voor elk proces rond ruimtelijke ontwikkeling, ook buiten de domeinen waarvoor het decreet is bedoeld. We kunnen echter niet voorbij aan het feit dat de aanwezigheid van goodwill en een duidelijk visie over hoe met de kustzone wordt omgegaan noodzakelijk is vooraleer men dergelijk proces kan aanvangen.

### **NOOD AAN LEIDERSCHAP**

Hoewel er consensus bestaat bij vele betrokkenen over de probleemanalyse<sup>1</sup>, blijft men weigerachtig staan ten overstaan van oplossingen die fundamenteel ingrijpen op het status-quo. Om een transitie mogelijk te maken is leiderschap nodig en een duidelijke marsrichting. Het gebrek aan bestuurskracht vraagt niet alleen om een betere ondersteuning op inhoudelijk vlak, maar vergroot ook de nood aan leidersfiguren die samen met lokale actoren aan de slag kunnen gaan.

### **COALITION OF THE WILLING**

Omdat lang niet iedereen overtuigd is van de nood aan reconversie van de bebouwde omgeving, moet gezocht worden naar gelijkgestemden om initiatieven op te starten. Het initiatief dient daarbij niet steeds te liggen bij de overheid. Wel is het noodzakelijk dat overheden actief participeren. Zoals elders aangegeven is er vaak nood aan planningsprocessen, overleg met ontwikkelaars en initiatiefnemers, aanpassingen van bouwvoorschriften e.d.m. om reconversies te realiseren. De lokale overheid is alleen al hierdoor een sleutelpartner.

### **WERKEN MET PROJECTZONES<sup>2</sup>**

Om tot een reële significante reconversie te komen, is het noodzakelijk om niet generalistisch tewerk te gaan, maar ten allen tijde concreet en met gekozen doelstellingen per projectzone. Een projectzone is afhankelijk van de locatie, een ruimer gebied waarbij concreet een beperkt aantal doelstellingen worden geformuleerd waarvoor op middellange en lange termijn een significante transformatie nodig is. Een projectzone kan enkele bouwblokken aan de kustlijn of een aantal straten in een oude

1. Zoals o.m. geformaliseerd in de eindnota van het gebiedsgerichte traject van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen voor de Oostkust (november 2014-2015)  
2. Input Kris De Langhe, Orientes (2017)

verkaveling zijn, maar evenzeer een dorpskern of een deel van een industriezone. Voor deze projectzone worden de voornaamste doelstellingen vastgelegd (verdichten, publieke ruimte, doorwaadbaarheid, tweede verblijven, opwaardering waardevolle gebouwen,...). Hiervoor zal men een kwaliteitsvisie opmaken die niet alleen via de wettelijke middelen maar ook als “norm” zal opgelegd en nagestreefd worden

## INZETTEN OP BURGERPARTICIPATIE

In tegenstelling tot heel wat andere steden en gemeenten, heeft de kust geen traditie van burgerparticipatie. Nochtans vormen de bewoners (permanent of niet permanent) een belangrijke actor in veel van de voorgestelde reconversies. Steeds vaker nemen mondige burgers het voortouw in stedelijke reconversie. Het creëren van een bestuursstijl waarin plaats is voor burgerparticipatie is een belangrijke voorwaarde. Eerder dan mondige burgers als lastposten te beschouwen, moet de energie die zij meebrengen gekoppeld worden aan positieve projecten. Zeker waar het gaat om de reconversie van woongebieden, waarin vaste bewoners de meerderheid uitmaken (verkavelingen, dorpskernen) en bij het herinrichten van openbaar domein en het nadenken over mobiliteit, moeten de bewoners een belangrijke stem krijgen.

## ROL VAN DE VERSCHILLENDE OVERHEDEN

Zowel federale, Vlaamse, provinciale als lokale overheden hebben een rol te spelen in de reconversie van de kust. Daarbij is er nood aan samenwerking tussen verschillende overheden, maar ook binnen de beleidsdomeinen.

Het Vlaams niveau heeft de kust in het verleden teveel beschouwd als een éénheid en een generiek beleid uitgerold over de hele kust (bv. kusttram, kustverdediging). Het gebrek aan aandacht voor de specifieke noden roept veel weerstand op bij lokale besturen en is contraproductief. Anderzijds beschikt Vlaanderen wel over een aantal onmisbare tools om de ontwikkelingen aan de kust mee te sturen. Projecten als Vlaamse Baaier en T.OP kustzone, de mobiliteitsinfrastructuur en het eigen beleidsinstrumentarium kunnen een belangrijke meerwaarde betekenen indien ze op de juiste manier worden ingezet. Vlaanderen kent een sterke verkokering tussen de beleidsdomeinen. Omdat een succesvolle reconversie beleidsdomeinoverschrijdend moet worden aangepakt, moet Vlaanderen zelf inzetten op een multidisciplinaire benadering van kustverdediging, havenontwikkeling en moet zij een eenduidig standpunt in kunnen nemen.

Het provinciale niveau speelt in West-Vlaanderen van oudsher een belangrijke coördinerende en opbouwende rol. De provincie heeft de voorbije decennia veel kennis en goodwill opgebouwd bij de lokale overheden.<sup>1</sup> De provincie heeft echter niet de bevoegdheden, noch de middelen om de ontwikkelde ideeën ook in de praktijk om te zetten.

De rol van de provincie als intermediair kan verder uitgebouwd worden, maar de resultaten moeten door alle betrokkenen minder als vrijblijvende oefeningen, dan wel als beleidsontwikkeling worden gezien. Het beter integreren van het werk op provinciaal niveau (als coördinator, als kennispartner) in het beleid van de gemeenten en van Vlaanderen is noodzakelijk.

De gemeenten hebben een doorslaggevende rol in de ruimtelijke ontwikkeling aan de kust. Historische keuzes hebben geleid tot opvallende verschillen in bv. bevolkingssamenstelling of de typologie van tweede verblijven. Veel van de kustgemeenten worstelen echter met het gevoel dat ze geen weerwerk kunnen bieden aan de druk van projectontwikkelaars, lokale bedrijven of investeerders. Nochtans beschikken gemeenten over meer dan voldoende instrumenten<sup>2</sup> om de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteit te sturen. Ze lijken zich hier niet steeds van bewust.

De huidige bevoegdheidsverdeling blijft ook in de toekomst behouden. De oplossing voor de kust zit niet in het herschikken van bevoegdheden, wel in het inzetten van ieders bevoegdheden voor één gemeenschappelijk doel. Daarbij moeten de gemeenten zich meer bewust worden van de uitdagingen die op Vlaams niveau spelen en de rol die zij daarin te vervullen hebben. Vlaanderen moet van zijn kant meer aandacht hebben voor de diversiteit en de specifieke uitdagingen van de verschillende gemeenten / deelgebieden.

## ROL VAN HET T.OP KUSTZONE

Een territoriaal ontwikkelingsprogramma is een nieuw instrument in het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid. Het is erop gericht relevante belanghebbenden in een bepaald gebied samen te brengen om vanuit gemeenschappelijke doelstellingen en gedeeld eigenaarschap tot een programma van realisaties op korte en middellange termijn te komen. Op die manier vormt T.OP Kustzone het gedroomde vehikel om de onderzochte reconversie op het terrein te realiseren. Het T.OP moet hiervoor wel kunnen bouwen op de een gemeenschappelijke ambitie, die de grote uitdagingen waar de kust voor staat niet mijdt (zie eerder).

Het T.OP kustzone bouwt voort op het ‘gebiedsgerichte traject van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen voor de Oostkust’. Net zoals in dit traject wordt in het T.OP Kustzone de kust bekeken in zijn samenhang, zowel zee- als landwaarts.

1. *De Provincie heeft haar ervaringen met ‘Gebiedsgerichte werking’ in de afgelopen 20 jaar in 2016 op een rij gezet (Samyn, R. & K. Catteeuw 2016: Een terugblik in perspectief, 20 jaar Gebiedsgerichte Werking in West-Vlaanderen).*
2. *Wauters E. Van Den Langenbergh S. Defoort P.-J (2012) Onderzoek naar een instrumentarium voor strategisch en realisatiegericht ruimtelijk beleid in Vlaanderen: Voorbereidend onderzoek voor het beleidsplan Ruimte Vlaanderen*

## 4.4 INSTRUMENTARIUM

Het Vlaamse beleidsinstrumentarium, zowel binnen als buiten het ruimtelijk beleid, is bijzonder uitgebreid en complex. Uit eerder onderzoek<sup>1</sup> is gebleken dat ook binnen het huidige instrumentarium heel veel mogelijkheden bestaan. Veel hangt af van de algemene visie en de creativiteit van de betrokken besturen. Specifiek voor de reconversie van de bebouwde omgeving aan de kust is er nood aan aandacht voor een specifiek instrumentarium dat gericht is op het tegen gaan van speculatie en het beter beheersen van financiële stromen. Als algemene regel geldt echter dat maatwerk steeds aan de orde is. De nadruk dient bijgevolg niet te liggen op het instrumentarium zelf, wel op de gebiedsgerichte toepassing ervan.

In wat volgt worden enkele instrumenten besproken die tijdens het onderzoek aan bod kwamen. Het is daarbij niet de bedoeling een exhaustief overzicht te geven, wel om mogelijkheden te illustreren.

### **NAAR EEN KUSTBREED INVESTERINGSVEHIKEL**

Grotere steden hebben sterk ingezet op de organisatie van een eigen ontwikkelingsmaatschappij (bv AG VESPA in Antwerpen). Deze maatschappijen combineren vastgoedexpertise met duidelijke maatschappelijke doelen. Een dergelijk publiek bedrijf werkt als expert en ondernemer aan kwaliteitsvolle en duurzame vastgoed-, bouw- en stadsprojecten. Daarbij kan het zowel gaan om individuele panden als volledige stadsprojecten. Door een dergelijk bedrijf kustbreed te organiseren ontstaan voldoende kritische massa om expertise te ontwikkelen in zowel renovatie, erfgoed, grootschalige vastgoedoperaties en publieke ruimte.

### **VEREVENINGSINSTRUMENTEN: BETALEN VOOR GROEN/BLAUW**

Om de vastgoedlogica te doorbreken is het noodzakelijk om in te grijpen in de geldstromen die hiermee gepaard gaan. Door het onvoldoende herverdelen van de winsten van vastgoedontwikkeling komen de lasten voor aanleg en onderhoud van openbaar domein bij de overheid terecht. Nochtans is het vanuit projectontwikkelingsvisie reeds lang aanvaard dat de bijdrage aan de publieke infrastructuur in verhouding staat tot waarden van vastgoed. Gezien de enorme diversiteit van transformaties is het in eerste instantie noodzakelijk dat de gegenereerde financiële middelen in de projectzones wordt geïnvesteerd: elke geïdentificeerde zonering dient zijn eigen therapie zelf te financieren: enkel in zeer uitzonderlijke gevallen is een externe injectie noodzakelijk. Dit basisprincipe zorgt dat lange termijn visies gerealiseerd kunnen worden en dat de investeringen door de ontwikkelaars worden aanvaard.<sup>2</sup>

Vervening kan ingezet worden als instrument om ruimtelijke ontwikkeling op bovengemeentelijk niveau te sturen (bv. ongewenste bedrijventerreinen of woonwijken te verplaatsen, bovenlokale functies te ontwikkelen,...). Lokale besturen zitten vaak gevangen in een ontwikkelingslogica waarbij ze elkaars concurrent zijn. Financiële verevening, het uitruilen van kosten en baten tussen actoren (ook tussen lokale besturen) kan daarbij een instrument zijn.

De meerwaarde die de aanwezigheid van natuur of water levert aan vastgoed stroomt vandaag op geen enkele wijze terug naar de gemeenschap, die wel instaat voor de bescherming, het herstel en onderhoud van deze gebieden. Door de ontwikkeling van vastgoed te koppelen aan investeringen in kwalitatieve na-

tuur, open ruimte of waterbeheersing genereert men een ruimtelijke ontwikkeling die iedereen ten goede komt. Binnen de context van de kust is het expliciet niet de bedoeling om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken in de schaarse natuur- en groengebieden. Wel kan het principe er voor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het realiseren van de nodige groenblauwe dooradering bv. bij het herstructureren van verkavelingen.

### **REALISATIEVERPLICHTING**

Om speculatie –zowel op erfgoed als bouwgronden- tegen te gaan kan gekozen worden voor een realisatieverplichting. Dit houdt aan dat bij verkoop van gronden een bepaalde termijn wordt afgesproken waarbinnen het voorziene project moet worden gerealiseerd.

### **LEEGSTANDBELASTING**

De strijd tegen de leegstand en verkrotting van deze onroerende goederen werd ingezet met het Decreet van 22 december 1995 (houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996), en maakt nu deel uit van het decreet Grond- en pandenbeleid (01/09/2009). Leegstandsbelasting bestaat zowel voor bedrijfsruimten als woningen. Aan de eigenaars (of houders van een zakelijk recht) van leegstaande en verkrotte gebouwen en/of woningen in het Vlaamse gewest wordt een belasting opgelegd. Het zijn echter de gemeenten die verantwoordelijk zijn voor het vaststellen van verwaarlozing en leegstand. Het systematisch inventariseren van leegstand en verwaarlozing en het heffen van een leegstandsbelasting is een belangrijk signaal naar de eigenaars dat speculatie niet wordt getolereerd. Het is echter belangrijk te beseffen dat de leegstandsbelasting in veel gevallen niet in verhouding staat tot de potentiële winst bij ontwikkeling. Een leegstandsbelasting moet bijgevolg deel uitmaken van een integraal beleid rond ruimtelijke ontwikkeling.

### **BOUW- EN VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN**

Veel bestaande bouwvoorschriften aan de kust zijn verouderd en gebaseerd op voorbijgestreefde principes. Zo is de doorlopende bouwhoogte aan de kust een principe dat niet langer houdbaar is. Niet allen legt de toegelaten bouwhoogte een belangrijke druk op oudere, soms waardevolle gebouwen met beperkte bouwhoogte, ze laat ook niet toe om een meer gedifferentieerd ruimtelijk beleid te voeren, zoals dit wordt voorgesteld in dit onderzoek. Te strikte en verouderde verkavelingsvoorschriften houden de nodige reconversie tegen van (goed gelegen) 20ste-eeuwse verkavelingen. Daar is vaak een verdichtingsslag nodig of moet een reorganisatie gebeuren van de bouwmassa. De zeer strikte regels laten weinig differentiatie toe. Het loslaten van bestaande regels en het opleggen van nieuwe, geactualiseerde regels kan een sterk dynamiserend effect hebben op de bebouwde omgeving.

### **LANDINRICHTING**

Het decreet landinrichting biedt een breed inzetbare ‘instrumentenkoffer’ om oplossingen op maat te bieden voor allerhande projecten. Die koffer bevat diverse instrumenten voor inrichting,

beheer, grondverwerving, grondmobiliteit en flankerend beleid in het buitengebied. De verschillende instrumenten kunnen op maat en in onderlinge samenhang ingezet worden voor de realisatie van een breed scala aan plannen en projecten die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimte in Vlaanderen. Specifiek voor de kust biedt landinrichting mogelijkheden om de zomen tussen de kernen en de aaneengesloten open-ruimtegebieden te reorganiseren met het oog op groenblauwe dooradering, adaptatiemaatregelen, kleinschalige landbouw etc.

### **ONROERENDE VOORHEFFING**

Via de onroerende voorheffing beschikt Vlaanderen sinds de laatste regionalisering over een krachtig instrument om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkeling te stimuleren. De onroerende voorheffing wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen. Het KI is geen echt inkomen, maar een fictief inkomen dat overeenstemt met het gemiddeld jaarlijks netto-inkomen dat het onroerend goed zijn eigenaar zou opbrengen. D.w.z. de gemiddelde jaarlijkse normale nettohuurwaarde van het onroerend goed op het referentietijdstip. Tot op vandaag is dat referentietijdstip 1 januari 1975. Omdat er geen actualisatie is gebeurd van de KI's zijn deze in niets een weerspiegeling van de realiteit. Een grondige hervorming van de criteria voor de bepaling van het KI als de onroerende voorheffing zou een belangrijk sturend effect kunnen hebben om bv. de stadscentra te herwaarderen, het verder ontwikkelen van perifeer gelegen woonwijken tegen te gaan.

### **GEMEENTEFINANCIERING**

De gemeentefinanciering is in de kustgemeenten vaak sterk geënt op de aanwezigheid en ontwikkeling van woningen, bedrijven en tweede verblijven. Hierdoor is het voor een gemeente moeilijk om keuzes te maken die inzetten op het terugdringen van bebouwing of om rekening te houden met krimp. Voor gemeenten die een cruciale rol spelen in het ecologisch systeem, de kustverdediging of het energiesysteem moet het mogelijk zijn om op een andere wijze gefinancierd te worden.

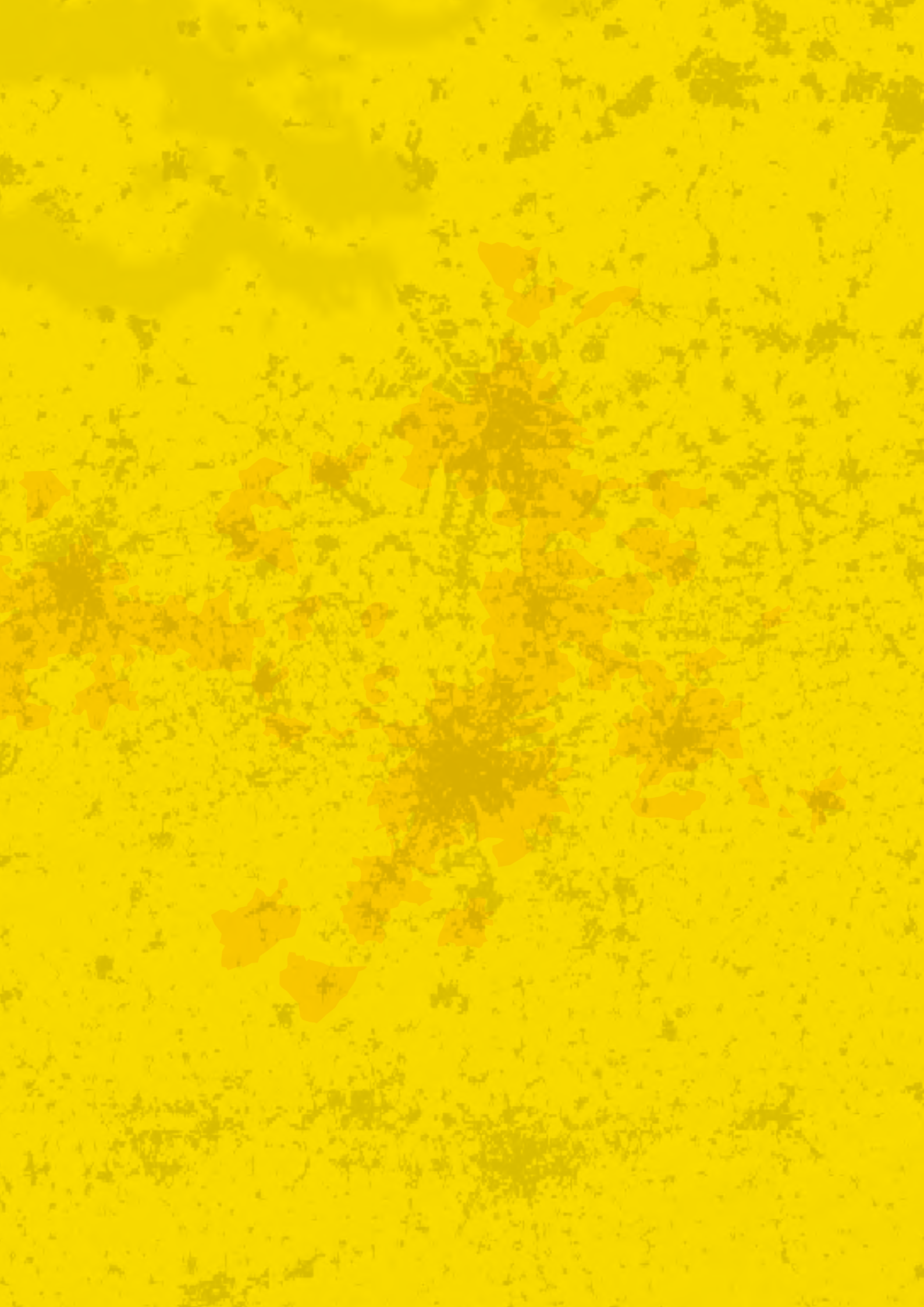
### **WAT NIET WETTELIJK AFDWINGBAAR IS MAAK JE TOT EEN MORELE VERPLICHTING OF KWALITEITSNORM**

Kwaliteitsvolle inzichten zijn niet steeds juridisch afdwingbaar. Bij wijze van voorbeeld is het noodzakelijk om de gelijkvloerse verdiepingen aan de zeedijk, met het oog op een lange termijn klimaatvisie voor de verhoging van de dijk, andere bestemmingen te geven. Vandaag is dit vanzelfsprekend niet afdwingbaar, maar niets staat een bestuur in de weg om dit voor een specifiek gebied duidelijk te vertalen in een richtlijn. De ervaring leert dat de efficiëntie hiervan hoog is en dat professionele ontwikkelaars en architecten kwaliteitsvolle trends en aanbevelingen respecteren, wat zich dan doorvertaalt naar eigenaars. Dit is toepasbaar voor heel wat van de voorgestelde reconversies.<sup>3</sup>

1. *ibidem*
2. *Input Kris De Langhe, Orientes (2017)*
3. *Input Kris De Langhe*

## BIJLAGEN





# BIJLAGEN

## 1 RELATIE MET MKL2100

Het doel van de studie Metropolaan Kustlandschap 2100 was om via ontwerpend onderzoek lange termijnbouwstenen te ontwikkelen voor de kustzone.

Het 'kustlandschap' duidt op een samenhangend landschap-pelijk geheel van de zeeruimte en het kustterritorium, waarbij concreet gewerkt wordt op de kustzone met de voorzee, de kuststrook en kustpolders. Het 'metropolitane' duidt er onder meer op dat de studie een toegevoegde waarde wil bieden. In een metropolaan kustlandschap functioneren de verschillende ruimtelijke entiteiten zoals haven, wegen, stranden en woningen op een complementaire en evenwaardige manier en zijn ze met elkaar verbonden in een productieve interactie. Door de tijdshorizon op 2100 in te stellen, wordt een projectieve langetermijnbenadering vooropgesteld rekening houdend met de klimaatsverandering.

Het Labo Ruimte 'stedelijk systeem kust' bouwt verder op de bevindingen van het MKL2100.

### BESTAANDE KWALITEITEN

Bepaalde bestaande kwaliteiten van het kustlandschap worden vandaag onvoldoende naar waarde geschat of soms genegeerd. Hierdoor worden op het gebied van attractiviteit en levenskwaliteit te veel kansen onbenut gelaten.

Deze bestaande kwaliteiten kan men vandaag terugvinden in de aanwezigheid van:

1. De huidige kust als een geconcentreerde zone waarin langs de kusttramlijn diverse verstedelijkingsvormen volgens verschillende dichtheden en een waardevolle en populaire publieke ruimte georganiseerd zijn.
2. Sterke landschappelijke gebieden van een eerder kleine schaal die ofwel een estuarien karakter hebben, ofwel gekoppeld zijn aan een zoetwatersysteem ofwel met gemengde kenmerken voorkomen.
3. Een netwerk van grootstedelijke activiteiten en hoge bebouwingsdichtheden in het oosten (tussen Brugge, Blankenberge en Knokke) en een westkust met een luwer karakter en minder verstedelijkingsdynamiek.
4. Een kunstmatig gecontroleerd waterbeheer dat de poldergronden geschikt maakt voor productieve landbouwactiviteiten.

### VIJF TOEKOMSTEN

Het MKL2100 onderzoekt en exploreert vier structureel verschillende toekomst voor de Belgische kust die verder bouwen op de hierboven geformuleerde bestaande kwaliteiten van het huidige kustlandschap. Het extrapoleren van deze welbepaalde karakteristieken leidt tot vier uiteenlopende ruimtelijke organisatieprincipes die conceptuele uitvergrotingen zijn van kwaliteiten en kansen die vandaag al bestaan en die afgestemd zijn op de moeilijk voorspelbare dynamiek van natuurlijke en maatschappelijke processen. De vier toekomst zijn dus alternatieve

transformaties die uitgaan van een vergelijkbare schaa sprong van het landschap en die elk hun specifieke kwaliteiten en organisatie logica hebben. Op basis van de kwaliteiten van deze vier toekomst kan het gesprek tussen actoren en sectoren verder worden gevoerd richting een gedeeld en ambitieus programma van concrete transformaties en ontwikkelingen. De vier verschillende toekomst bestaan uit:

- een geconcentreerde kustzone met een maximale diversificatie: de Zone;
- sterke landschappen en sterke verblijfsomgevingen: de Archipel;
- een proto-stedelijk netwerk in het oosten en een luwere westkust: de Bipool;
- een maximale productiviteit gekoppeld aan infrastructuur: het Mozaïek.

### 2 SPOREN

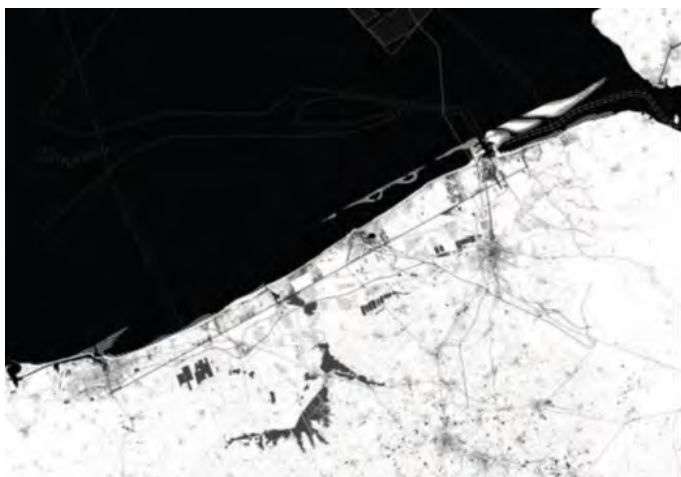
De vier toekomst zijn geen absolute, vooraf te maken keuzes. Evenmin zijn het gesloten opties die totaal los van elkaar staan: in de het MKL2100 komen zowel 'thematische opgaven' als 'projectgebieden' naar voor die geldig zijn voor elk van de toekomst. Dit opent een eerste spoor van acties: opgaven en projecten waarvan sommige al gaande zijn op gefragmenteerde en lokale wijze en andere nog verder onderzocht en op korte termijn opgestart moeten worden. Dit strategisch laboratorium van opgaven en projecten vormt het fundament voor elk toekomstig robuust kustlandschap.

Tegelijkertijd moeten deze gefragmenteerde (bestaande en nieuwe) acties gekaderd worden. Deze noodzakelijke samenhang wordt niet bekomen door één overkoepelend plan of door de som van alle afzonderlijke acties, maar door een spoor van 'gebiedsgerichte werking' dat in constante wisselwerking staat met het eerste spoor en waarbij dus linken worden gelegd tussen de verschillende lopende acties.

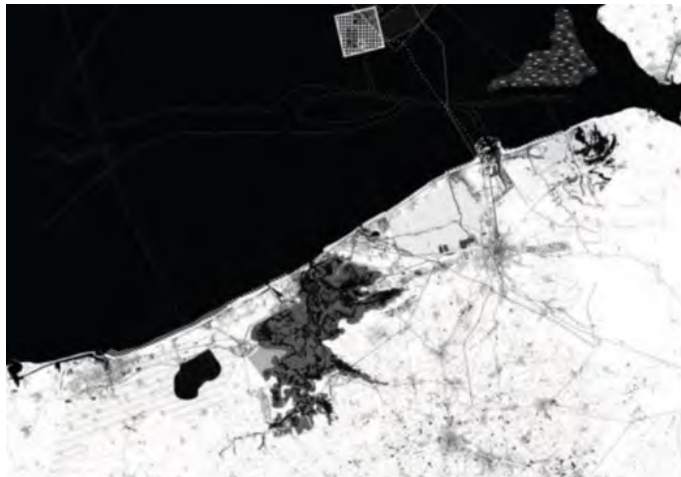
#### Spoor 1: Fundamenten

Bepaalde ontwikkelingen en ingrepen blijken in elk van de vier toekomst aanwezig of wenselijk. Het zijn 'thematische opgaven' die op korte termijn verder onderzocht dienen te worden op de schaal van het hele kustsysteem. Heel wat lopende of op stapel staande acties en projecten kunnen deel uitmaken van dergelijke thematische opgaven. Dit zijn:

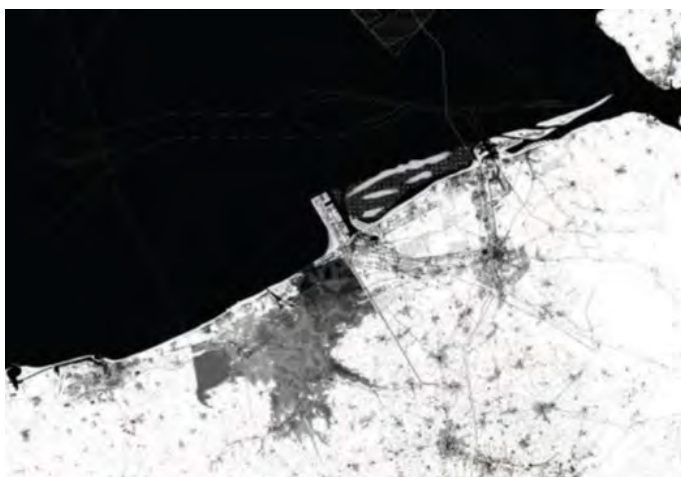
- Ontwikkeling op hoger gelegen gronden.
- Het anders inzetten van de huidige landschappelijke 'vernatuurlijking' van de kustveiligheid: een kustzone in plaats van een kustlijn als ruimtelijke strategie voor grote delen van de zeevering.
- Kustveiligheid zo inzetten, dat lokale verschillen en specifieke situaties worden benut om een gedifferentieerde kustzone te bewerkstelligen, waarbij een sterkere zeespiegelstijging aanleiding geeft tot grotere verschillen.
- Ontwikkelingen koppelen aan een duurzaam mobiliteitsnetwerk.



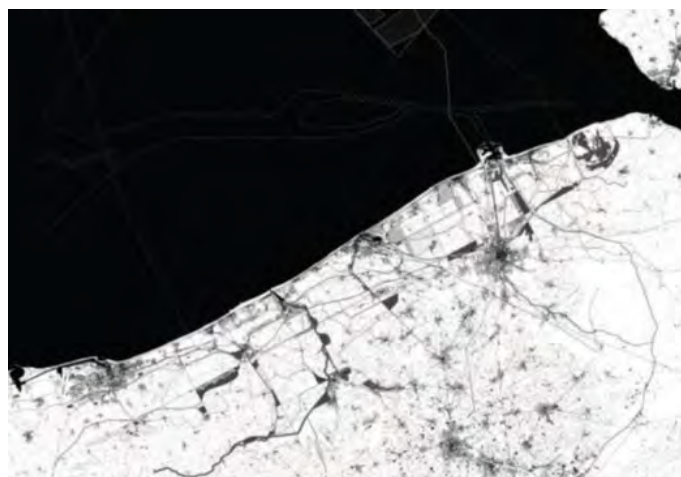
Toekomst 1: Zone



Toekomst 2: Archipel



Toekomst 3: Bipool



Toekomst 4: Mozaïek

- Ontwikkelingen koppelen aan nieuwe sociale en economische gangmakers.
- Ruimte voor zoetwater in functie van zowel veiligheid als gebruik.
- Ontwikkelen van grootschalige(re) natuurlandschappen.
- De complementariteit van ontwikkelingen op de kustlijn met die op zee en op de tweede of derde lijn.
- De kustzone als 'verbindend' gebied op vlak van bereikbaarheid: zeewaarts, landinwaarts of beide.
- Het waterbergend vermogen van de kustpolders stap voor stap vergroten om de beperking van het lozingsvenster te compenseren bij zeespiegelstijging.
- Andere vormen van grondgebruik in verziltingsgevoelige gebieden stimuleren, zoals adaptieve landbouw (zilte teelten) of brakke tot zilte natuur.

Bepaalde gebieden in het kustlandschap komen terug in elk van de vier toekomst.

Het zijn 'projectgebieden' die exemplarisch zijn voor de ontwikkeling van de rest van het kustlandschap.

De invulling van deze gebieden is afhankelijk van de te kiezen ontwikkelingsrichtingen en dient gelijktijdig onderzocht te worden. Dit leidt tot de ontwikkeling van een visie voor 2100 van:

- Oostende als kuststad.
- De grootstedelijke cluster Knokke-Heist-Zeebrugge-Oostende.
- Het verstedelijkte duinlandschap De Panne-Koksijde-Nieuwpoort.
- De laag gelegen kustpolders.
- Het bovenstrooms gebied van de IJzer ter hoogte van de dekzandrug.

#### Spoor 2: Gebiedsgerichte werking

Het tweede spoor vormt het noodzakelijke complement van het eerste. De vier toekomst zijn geen voorraadkasten van concepten en acties waaruit men naar believen kan putten en combineren: in principe zijn het sterk van elkaar verschillende ruimtelijke opties die elk hun eigen geïntegreerd antwoord bieden op de gelijktijdige uitdagingen voor 2100. De keuze voor een van deze vier afzonderlijke toekomst, of voor een intelligent hybride tussenvorm van deze vier toekomst, hangt dus vast aan de maatschappelijke keuzes die gemaakt moeten worden voor het bekomen van een robuust kustlandschap dat bijdraagt tot de duurzame ontwikkeling van de kustregio, Vlaanderen, België en de Eurodelta.

# BIJLAGEN

## 2 SELECTIE VAN CASES

In dit onderzoek worden vier cases onderzocht die elk inspelen op een specifieke uitdaging voor de transformatie van de kust. De vier cases bouwen enerzijds voort op de bestaande sterktes, anderzijds op de fundamenten die de basis vormen voor de 4 toekomst.

Daarbij komen 4 van de vijf gedetecteerde deelgebieden aan bod:

- Oostende als kuststad.
- De grootstedelijke cluster Knokke-Heist-Brugge-Oostende.
- Het verstedelijkte duinlandschap De Panne-Koksijde-Nieuwpoort.
- De laag gelegen kustpolders.

Het vijfde deelgebied (het bovenstrooms gebied van de IJzer ter hoogte van de dekzandrug) komt reeds in ander ontwerp onderzoek aan bod en werd daarom niet geselecteerd.

Voor elk van de deelgebieden wordt vertrokken van de huidige sterkten. De ontwikkelingen worden gekoppeld aan de rol die ze (kunnen) vervullen in de toekomst, rekening houdend met de wijzigende randvoorwaarden inzake zeespiegelstijging, ontsluiting etc.

### CASE 1: BLANKENBERGE (6-8 FEBRUARI 2017)

Blankenberge is een gemeente aan de Oostkust. Het is een historisch stadje dat zich sterk heeft ontwikkeld onder invloed van het toerisme. Blankenberge is goed verbonden met het hinterland (trein, snelweg). Het extreme verschil tussen zomer en winter is af te lezen uit de ruimtelijke ontwikkeling, vooral aan de randen van de stad. Aan de kustlijn neemt dit de vorm aan van aaneengesloten appartementsgebouwen, aan de polders grote (verblijfs)campings. Omdat Blankenberge -dat vergelijkbaar is met pakweg Eeklo- in de zomer 5 maal zoveel verblijvers heeft als in de winter, beschikt het over een enorme hoeveelheid appartementen, voornamelijk langs de zeedijk. Een ononderbroken rij appartementen van 2 km vormt de scheiding tussen de zee en de stad. De stad zelf bestaat in hoofdzaak uit gesloten bebouwing (uit de 19de eeuw) en enkele 20ste eeuwse verkavelingen aan de rand. Ze heeft een vrij hoog voorzieningsniveau, maar heeft slechts een zeer lokaal verzorgingsgebied door de concurrentie van zowel Knokke als Brugge.

De ontwerpogave bestaat er in na te gaan welke strategieën bestaan om toerisme en permanente bewoning te verzoenen en zo een meer levendige stad te krijgen door het jaar. Daarbij wordt vertrokken van de idee dat Blankenberge, door zijn goede ligging in het centrum van het Grootstedelijk cluster een belangrijke rol kan spelen in het realiseren van betaalbaar kwalitatief wonen als alternatief voor Brugge en Knokke. De stad zou dus inzetten op het aantrekken van jonge gezinnen als centraal uitvalspunt aan de oostkust. Hierbij stellen zich verschillende vragen: Moet er gestreefd worden naar een menging of worden toeristen en vaste bewoners het best gescheiden? Hoe kunnen

de toekomstige ruimtevragen naar zorg, onderwijs,... worden opgevangen zonder dat hiervoor nieuwe ruimte wordt aangesneden. Hoe kan de transformatie van de 'Atlantik Wall' hiertoe bijdragen?

### CASE 2: OOSTENDE (6-8 MAART 2017)

Oostende is gelegen op het scharnier tussen Oost- en Westkust. Oostende maakt deel uit van het grootstedelijk cluster. Ondanks de uitstekende ontsluiting van de stad (snelweg, spoorweg, haven, luchthaven) heeft de stad een zwak economisch profiel. Zo is de jobratio erg laag voor een centrumstad. De voorbije jaren is de activiteit in de haven sterk teruggelopen. De hoofdproblematiek voor Oostende is economisch. Voor Oostende is toerisme slechts secundair in het totale functioneren. Er is bijgevolg nood aan een nieuw economisch elan. Economische evoluties waarvan veel wordt verwacht zijn o.m. circulaire economie, zeelandbouw en alternatieve energie. We vertrekken in de case van 'Waterstofeconomie'. Welke rol kan Oostende hierin spelen en hoe kan die het best (ruimtelijk) worden ondersteund? Meer bepaald willen we ingaan op de nodige transformaties voor de haven als verbinding tussen de zee, de kust en het binnenland en op de verweving van economie in het stadsweefsel. Het gaat dus om bedrijvigheid buiten de klassieke bedrijventerreinen. In de stad zijn reeds eerste aanzetten te vinden van 'nieuwe' bedrijvigheid. Dit soort bedrijvigheid blijft vaak onder de radar.

### CASE 3: GISTEL (27-29 MAART 2017)

Gistel is een polderdorp ten zuiden van Oostende. Het bestaat uit verschillende kernen waarvan Gistel de grootste is. Daarnaast zijn er drie kleine dorpen: Zevekote, Moere (1200 inwoners) en Snaaskerke (ca. 1200 inwoners). In het totaal heeft Gistel 12.000 inwoners. Zevekote is een klein dorp (ca. 560 inwoners) dat gekenmerkt wordt door een zeer lage woondichtheid (<1 inwoner/ha). Het staat model voor de talrijke polderdorpen die -in de tweede helft van de twintigste eeuw transformeerden van polderdorp -ten dienste van de polderboeren- naar woonverkaveling. Het onderzoekspzet bekijkt de rol van de verschillende kernen waarbij wordt uitgegaan van een (al dan niet tijdelijke en gedeeltelijke) isolatie van de kernen t.o.v. het hoofddorp. De oorzaak van de isolatie kan divers zijn: het gebrek aan publieke middelen om kleine woonkernen in stand te houden, private investeerders die het vernieuwen van netwerken te duur vinden, het inrichten van waterbergingen in de strijd tegen de zeespiegelstijging etc. Er wordt vanuit gegaan dat de dorpen tot op zekere hoogte zelfvoorzienend moet worden. De case zoekt naar mogelijkheden om stromen te sluiten op verschillende schaalniveaus (een dorp, een gemeente, ...). Daarbij gaat het niet enkel om fysieke stromen (water, energie,...) maar ook om diensten zoals ouderenzorg, onderwijs,...

#### **CASE 4: DE PANNE (15 -17 MEI 2017)**

De Panne is het meest westelijk gelegen dorp van de Belgische kust. Zoals alle westkustdorpen loopt de duinenrij dwars door het dorp. De Panne is in hoofdzaak ontstaan in functie van het toerisme en heeft weinig andere inkomsten. Het beschikt over een zeer open bebouwing, met uitzondering van de invalswegen en de kustlijn zelf. Dit is kenmerkend voor verschillende dorpen aan de westkust.

Verskillende problematieken zijn kenmerkend voor de westkust:

- Verappartementisering van invalswegen. De oude woningen langs de invalswegen worden vervangen door kleinschalige appartementen.
- Verouderd aanbod vakantieappartementen langs de kustlijn.
- De tuinvijken bevatten een groot aandeel wegenis, privaatieve tuinen en restruimte. De evolutie van dergelijke wijken is overal in Vlaanderen aan de orde (verdichten, verduurzamen,...).
- De tuinvijken in de duinen hebben een belangrijke impact op de natuurwaarde.

De Panne is eerder slecht ontsloten en heeft een overaanbod aan studio's en kleine appartementen die tegen relatief lage prijzen worden verkocht. De ontwerpogave zou er in bestaan om het typische karakter van de Panne als 'vakantiepark' te versterken door in te zetten op een ontwikkeling die eerder vertrekt vanuit de typische kenmerken van bv. de Dumont of Houtsaegerwijk en rekening houdend met de karakteristieke interbellumarchitectuur. Daarbij wordt ingezet op een betere groen-blauwe dooradering, die noodzakelijk is om de toekomstige uitdagingen naar bv. zeespiegelstijging op te vangen. In tegenstelling tot Blankenberge wordt voor De Panne –als deel van de 'luwere' westkust) niet gemikt op meer permanente bewoners maar op een meer kwalitatieve uitbouw van het verblijfs-toerisme.

# BIJLAGEN

## 3 BLANKENBERGE

Naam	Organisatie	Rol
Dhr. Jacxsens	Jacxens	Promotor-aannemer
Olivier Verhaeghe	Westtoer	Impact 2 <sup>de</sup> verblijvers
Bart Vandemoortele	Immo Marina	Immo
Wim Anne Vandermeulen	Moyaert	Sociale huisvestingsmaatschappij Lindenhof
Dienst DRP	Prov. West-Vlaanderen	Zorg aan de kust
Lieven Van Eenoo	Prov. West-Vlaanderen	Woonbehoefte
Guy Devos	MOW	Mobiliteit
Stefaan Lombaert	Gemeente Blankenberge	Stedenbouwkundig ambtenaar
Peter Norro	Wonen Vlaanderen	Wonen
Kris De langhe	Voorzitter GECORO	GECORO Blankenberge
Stijn Oosterlynck	Orientes	Vastgoedexpert
Elma Durmesevic	UA	Stadssocioloog
Michiel Dehaene	U Twente	Veranderingsgericht bouwen
Youri Meersschant	UGent	Stadsanalyse en stadsontwerp
Georges Allaert	Afdeling Maritieme Toegang	Klimaatadaptatie
Sybrand Tjallingii	Ugent	Ruimtelijk planner
Luc Van Damme	U Delft	Ecology en urban planning
André Loecx	Stuurgroep lid MKL2100	Voormalig MOW
Hannelore Deblaere	Stuurgroep lid MKL2100	Voorzitter stedenbeleid
Kobe Boussaw	Mobiliteit en Openbare Werken	Mobiliteit en Openbare Werken
	VUB Cosmopolis	Mobiliteit

### Oprichters / stuurgroep

Sofie Troch	Ruimte Vlaanderen
Julie Mabilde	Team Vlaams Bouwmeester
Hannelore Maelfait	Prov. West-Vlaanderen
Els Demeestere	Prov. West-Vlaanderen
Julie Dalle	Ruimte Vlaanderen
Stijn Vanderheiden	Ruimte Vlaanderen
Anneloes Van Noordt	Ruimte Vlaanderen
Walter Tempst	OVAM
Caroline Newton	OVAM
Parick De Klerck	Studiedienst Vlaamse Overheid

### Ontwerpteam

Ewald Wauters	Tractebel
Inge Kestens	H+N+S
Eric Frijters	FABRICations
Rens Wijnakker	FABRICations
Montserrat Pantajo	FABRICations
Piero Vidoni	FABRICations

Ontwerpdriedaagse 1: Blankenberge  
Datum: (6-8 februari 2017)  
Locatie: Sport Vlaanderen Sportcentrum Blankenberge

## PROBLEEMSTELLING

Blankenberge is een gemeente aan de Oostkust. Het is een historisch stadje dat zich sterk heeft ontwikkeld onder invloed van het toerisme. Blankenberge is goed verbonden met het hinterland (trein, snelweg). Het extreme verschil tussen zomer en winter is af te lezen uit de ruimtelijke ontwikkeling, vooral aan de randen van de stad. Aan de kustlijn neemt dit de vorm aan van aaneengesloten appartementsgebouwen, aan de polders grote (verblijfs)campings. Omdat Blankenberge -dat vergelijkbaar is met pakweg Eeklo- in de zomer 5 maal zoveel verblijvers heeft als in de winter, beschikt het over een enorme hoeveelheid appartementen, voornamelijk langs de zeedijk. Een ononderbroken rij appartementen van 2 km vormt de scheiding tussen de zee en de stad. De stad zelf bestaat in hoofdzaak uit gesloten bebouwing (uit de 19de eeuw) en enkele 20ste eeuwse verkavelingen aan de rand. Ze heeft een vrij hoog voorzieningenniveau, maar heeft slechts een zeer lokaal verzorgingsgebied door de concurrentie van zowel Knokke als Brugge.

De ontwerpopgave bestaat erin na te gaan welke strategieën bestaan om toerisme en permanente bewoning te verzoenen en zo een meer levendige stad te krijgen door het jaar. Daarbij wordt vertrokken van de idee dat Blankenberge, door zijn goede ligging in het centrum van het Grootstedelijk cluster een belangrijke rol kan spelen in het realiseren van betaalbaar kwalitatief wonen als alternatief voor Brugge en Knokke. De stad zou dus inzetten op het aantrekken van jonge gezinnen als centraal uitvalspunt aan de oostkust. Hierbij stellen zich verschillende vragen: Moet er gestreefd worden naar een menging of worden toeristen en vaste bewoners het best gescheiden? Hoe kunnen de toekomstige ruimtevragen naar zorg, onderwijs,... worden opgevangen zonder dat hiervoor nieuwe ruimte wordt aangesneden. Hoe kan de transformatie van de 'Atlantik Wall' hiertoe bijdragen?

## VERSLAG ONTWERPDRIEDAAGSE

Voor een overzicht van de resultaten verwijzen we naar de presentie die op 8/02 werd gepresenteerd.

1. De gepresenteerde voorstellen en de wijze waarop de verschillende onderwerpen werden aangepakt worden positief geëvalueerd. Desalniettemin werden enkele opmerkingen en aanbevelingen geformuleerd.
2. De presentatie maakt deels abstractie van de Blankenbergse context, omdat de concepten ook elders toegepast moeten kunnen worden. De specifieke informatie rond Blankenberge zal wel worden geïntegreerd in de rapportage.
3. De focus voor de Case Blankenberge ligt vooral om de woonuitdaging (samenleving). Sommige aspecten komen daardoor in de presentatie minder aan bod, terwijl ze wel degelijk werden bestudeerd. De volgende charettes hebben een andere focus. Aan het eind van het onderzoek worden alle aspecten kustbreed geïntegreerd.
4. De gepresenteerde voorstellen zijn niet gebiedsdekkend. Een beperkt aantal (veel voorkomende) typologieën werd

geselecteerd, o.m. op basis van de noodzaak tot transformatie;

5. Het uitvoeren van de voorstellen eist een sterke regie. Enkel juridische mogelijkheden en inperkingen creëren is erg gevaarlijk en zal enkel leiden tot nieuwe problemen. De wil om dingen goed te doen is belangrijker dan het instrument. Daarom spelen pilootprojecten ook een belangrijke rol, waarbij ondernemers en ontwikkelaars zich gaan meten aan het beste voorbeeld.

### Algemeen

*De gepresenteerde voorstellen houden te weinig rekening met de minder begoede bevolking, 2de verblijvers en toeristen in Blankenberge*

Dit klopt. We hebben ons in hoofdzaak toegespitst op de typologieën en gepoogd om een grotere diversiteit aan woonvormen te introduceren. Daarbij wordt deels gemikt op een meer gegoed publiek en tweeverdieners met kinderen omdat deze groep ondervertegenwoordigd is. Elk van de voorgestelde transformaties heeft potenties om ook een meer sociaal programma te realiseren.

*De regie en knowhow om dergelijke projecten te realiseren is cruciaal.*

Wellicht is het denkbaar om kustbreed, of met een aantal gemeenten, een intergemeentelijke ontwikkelingsmaatschappij (genre AG VESPA) op te richten die de regie in handen neemt en knowhow aanlevert. Kwaliteitsbewaking is een belangrijk aandachtspunt.

### Zeedijk

Uitdaging: De eerstelijnsbebouwing langs de kustlijn vormt niet zozeer een morfologische, dan wel een leefbaarheidsuitdaging. De appartementen aan de voorzijde kunnen, door hun oriëntatie en typologie, enkel gebruikt worden als 'vakantieappartement' en zijn onaantrekkelijk voor bewoners. Hierdoor staan ze een groot deel van het jaar leeg. Het wordt steeds moeilijker om de winkels en horeca op het gelijkvloers benut te krijgen. Ze zijn bovendien erg verouderd. De bebouwing heeft een belangrijke weerslag op de achterzijde van het bouwblok. Vaak kan deze niet kwalitatief ingevuld worden met doodse straten en verkrotting tot gevolg. De uitdaging bestaat erin de doorlopende wand te doorbreken en een meer kwalitatieve en diverse bebouwing te ontwikkelen, zowel aan de voor als achterzijde van het bouwblok. Er moet daarbij rekening gehouden worden met de mogelijke impact van zeespiegelstijging.

*Het is onvoldoende duidelijk hoe een vooruitgeschoven 1ste lijnsbebouwing bijdraagt tot een betere zeewering en niet gewoon extra ontwikkelingsmogelijkheden wil bieden. Andere onderzoeken hebben reeds alternatieve zeeweringen bedacht die de eerste lijn gebruiken als verdediging (1ste verdieping schrappen)*

De eerste lijn is deels een antwoord op de nood aan een veel bredere verdedigingszone (extra ruimte beschikbaar) maar kan ook zo gemaakt worden dat ze meegroeit met de zeeverdediging. De uitwerking kan op verschillende manieren i.f.v. de gekozen zeewering of de onzekerheden.

*Het vooruit trekken van de eerstelijnsbebouwing maakt de huidige eerste lijn minder aantrekkelijk*

Dit is o.i. maar ten dele correct. Omdat er zeer veel constructies op de dijk staan is het zeezicht niet steeds aanwezig. Ook niet alle functies hebben nood aan zeezicht (Fluo-golf, winkel,...). Het doel is om een kwalitatieve wandelboulevard te creëren die op zichzelf kan ontwikkelen. De losstaande bebouwing maakt een beter ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. De programmatie is cruciaal.

Er moet rekening mee gehouden worden dat toekomstige ingrepen ten behoeve van de zeekering mogelijk het zeezicht wegnemen (zoals dat nu reeds op een aantal plekken het geval is). Het aantonen van de potentiële ruimtelijke kwaliteit is onderdeel van de verdere uitwerking van deze studie.

*Het vooruit trekken van de eerstelijnsbebouwing is enkel zinvol indien het om een beperkt aantal losstaande gebouwen gaat.*

Het concept dient steeds lokaal verder uitgewerkt te worden in functie van de context.

Bij het ontwikkelen van nieuwe gebouwen in de eerste lijn zou rekening moeten gehouden worden met deel mogelijk grotere impact van zeespiegelstijging (bv. Dubbele eerste etages die later eventueel gehalveerd kunnen worden, etages die gesloten kunnen worden (cfr. Hamburg).

*De doorbraakoperaties worden bij voorkeur uitgevoerd op plekken waar een verbinding met het achterliggende gebied mogelijk is.*

Wellicht zal de het doorbreken van de doorlopende bebouwing een combinatie zijn van opportuniteiten en gestuurde ontwikkelingen.

*Er moet voldoende aandacht gaan naar de ontwikkeling van de huidige 'achterzijde' van de Atlantic Wall*

## **BELLE ÉPOQUE WIJKEN**

Uitdaging: De belle époque wijken werden ontwikkeld voor rijke stadsbewoners uit Gent, Antwerpen en Brussel die er de zomer doorbrachten (met personeel). Ze werden aangetrokken door de goede treinverbinding. De woningen staan nu vaak leeg, worden opgedeeld in kleine appartementen of worden gesloopt en vervangen door ziellose appartementen. De binnengebieden van de bouwblokken zijn opgevuld geraakt. De straten worden weinig gebruikt voor verkeer, maar des te meer voor parkeren. De uitdaging bestaat er in om de kwaliteitsvolle typologie opnieuw een rol te geven in het stadsweefsel als eerste of tweede woning.

*Parkeerprobleem oplossen is cruciaal. Dit gebeurt beter niet binnen de bouwblokken die beter ontwikkeld worden als groene ruimtes. Er bestaat een tendens om parkeerplaatsen voor te behouden voor bewoners.*

We concluderen dat er geen mobiliteitsprobleem, maar een stallingsprobleem is mbt. autoverkeer. De figuur suggereert een van de vele mogelijke benaderingen mbt. parkeren. Er zijn alternatieven denkbaar, en de toekomst van automobilititeit is nog onzeker. Voorstellen mbt. parkeren moeten echter kaderen binnen een algemene parkeer- en mobiliteitsvisie.

*Meer aandacht voor ontwikkeling binnengebieden (groendaken, terrassen, tuintjes)*

## **NA-OORLOGSE VERKAVELING**

Uitdaging: Verkavelingen van na WOII vormen overal in Vlaanderen een bijzondere uitdaging. Ze zijn weinig ruimte-efficiënt en hebben een slechte verhouding tussen de hoeveelheid infrastructuur en bebouwde oppervlakte. De woningen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de duurzaamheidseisen. Specifiek voor de bestudeerde verkaveling is de 'Amerikaanse' indeling (grote woningen op relatief kleine percelen, woningen in langsricting) en de grote hoeveelheid openbaar domein die wordt gereserveerd voor parkeren. De uitdaging bestaat er in een grote ruimtelijk rendement te realiseren en tegelijkertijd de structuur en bebouwing te verduurzamen.

*Het getoonde concept kan de facto leiden tot (virtuele) gated communities*

Dit is een belangrijk aandachtspunt dat door de ontwerpers zelf ook wordt onderkend. Anderzijds kan gesteld worden dat dit momenteel de facto niet anders is. Niemand buiten de bewoners maakt gebruik van de aanwezige infrastructuur (met uitzondering van parkeerfaciliteiten).

*De typologie en de ligging van deze wijken is soms zo slecht dat een uitdoofscenario aan de orde is*

Dit klopt. De studie gaat niet in op een selectie van de wijken die in aanmerking zouden komen. Het spreekt voor zich dat de voorgestelde aanpak locatiegebonden verder moet worden uitgewerkt.

We zijn bovendien vertrokken van een verduurzamingsopgave en van de idee dat die niet per se door de overheid moet worden ingevuld. Door het overdragen van een deel van de verantwoordelijkheid worden burgers zich bewuster van de kost van bv; onderhoud van wegen, en zullen ze geneigd zijn om alternatieve invullingen te accepteren.

*Is de samenhang in dergelijke wijken (nvdr met tot 20% tweede verblijven) voldoende groot? Oudere eigenaars hebben de neiging om geen verandering meer te willen.*

Dat moet blijken uit een eventuele pilot. Dergelijke actie kan zeker niet zonder begeleiding. De vraag naar verandering komt vooral van nieuwe bewoners die ook de mogelijkheden zien in samenwerking.

*Blankenberge is een stad die ook aantrekkelijk is om te wonen met een bescheiden inkomen. De getoonde voorstellen faciliteren vooral een meer kansrijk publiek. Aan de overige bewoners moet ook gedacht worden.*

Het klopt deels dat we met de voorstellen een kansrijker publiek aan proberen te trekken. Dit om Blankenberge van meer middelen te voorzien om opgaven mbt. openbare ruimte, parkeren, sociale voorzieningen, etc. te kunnen realiseren. Tegelijkertijd wordt continu het spectrum aan woontypologieën verbreedt. Zo kunnen woningen op een kwalitatieve manier worden opgesplitst, en ontstaan appartementen die ook voor lagere inkomens interessant zijn voor permanente bewoning.

Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

# Labo Ruimte Stedelijk systeem Kust

Charette 1  
De Bebouwde kustzone - Blankenberge

Tractebel - FABRICations - H+N+S

*in opdracht van*

Ruimte Vlaanderen  
OVAM  
Vlaams Bouwmeester  
Provincie West-Vlaanderen



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

Zeedijk

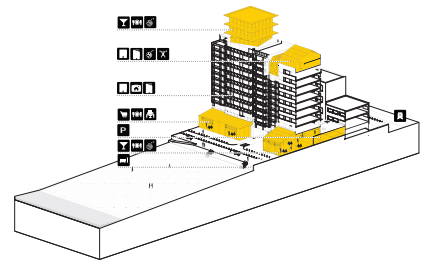
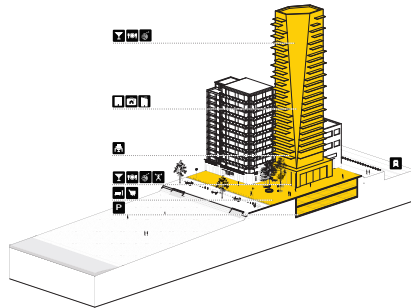
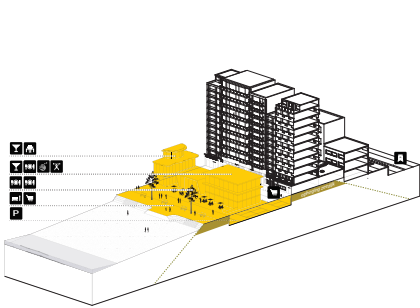


**Zeedijk**



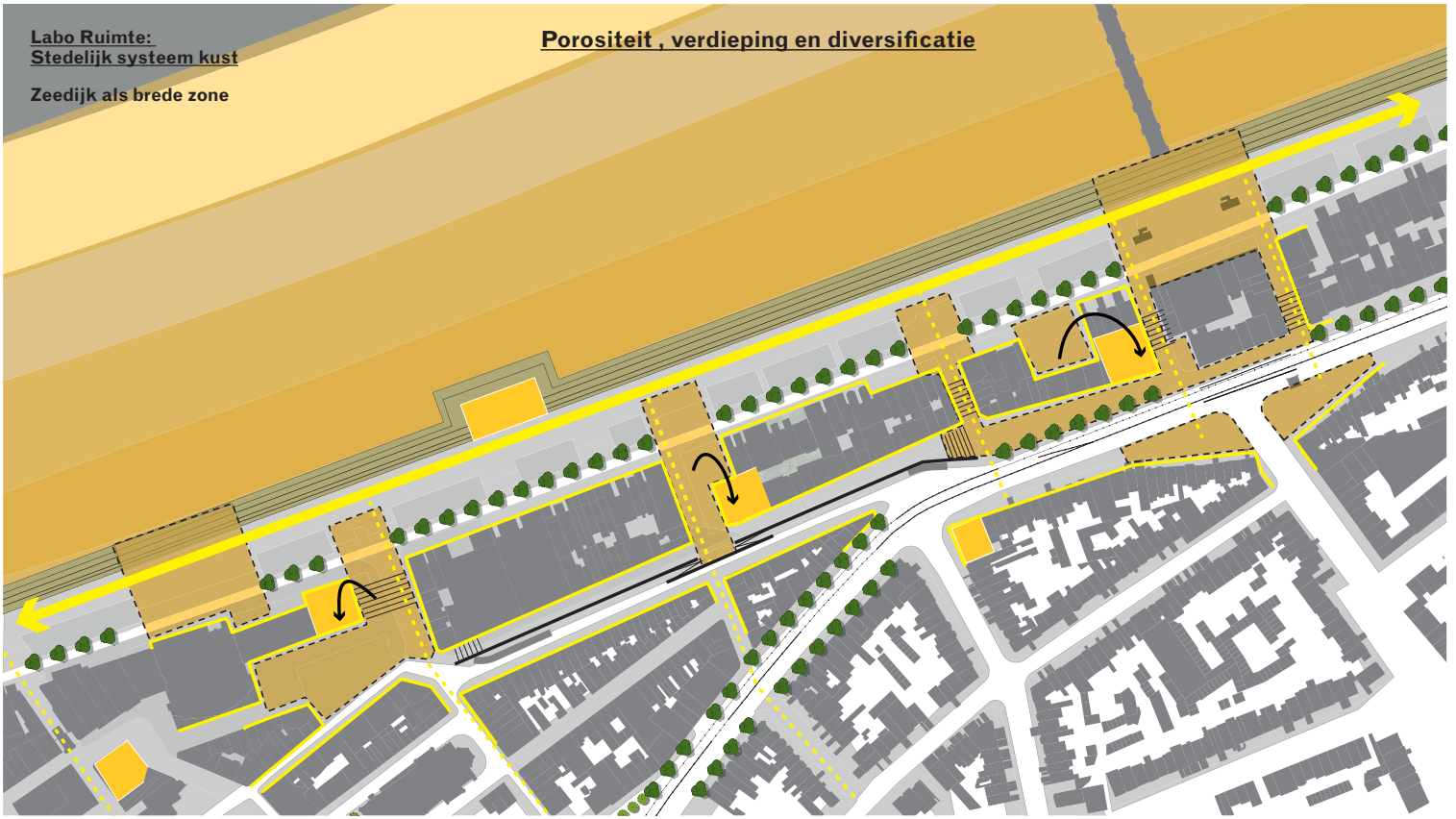
Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

Toolbox



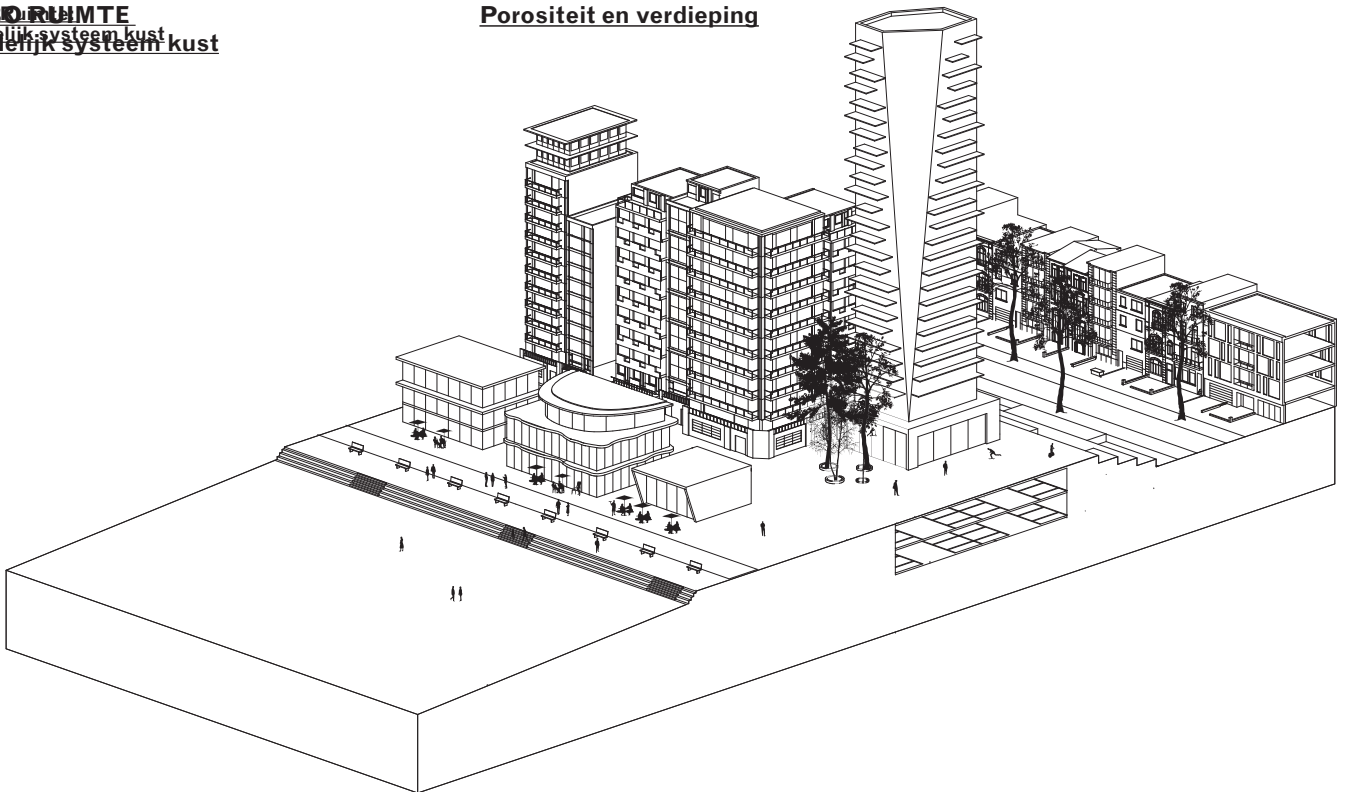
**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**  
Zeedijk als brede zone

**Porositeit , verdieping en diversificatie**



**LABORUMTE**  
**Stedelijk systeem kust**  
**Stedelijk systeem kust**

**Porositeit en verdieping**

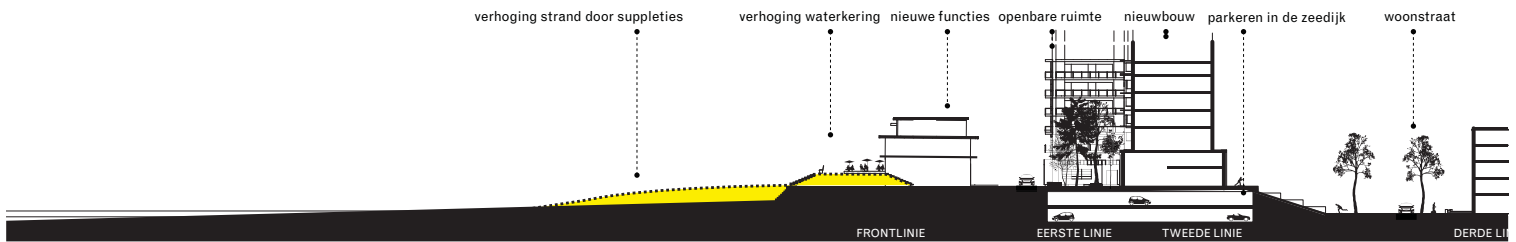


Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

Zeedijk als brede zone

Zeedijk - resultaat

1. **Betere verbinding tussen stad en zee**
2. **Grotere zone waarin geprofiteerd wordt van zicht op zee - meer laadcapaciteit**
3. **Grotere diversiteit aan woontypen**
4. **Grotere diversiteit aan functies en voor zieningen**
5. **Groter aandeel permanente bewoning**
6. **Betere plinten**
7. **Betere bezonning boulevard en woningen**



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

Zeedijk - policy

**Initiatief**

**Gemeente**

**Provincie**

**Gemeente**

**Banken / Vlaamse overheid**

**Particulieren**

**Particulieren**

**Wat**

**1. Bestuurlijke slagkracht**

- samenwerking met ervaren ontwikkelmaatschappij (AG Vespa)

**2. Slimmere regelgeving**

- uitruil van ontwikkelrechten
- alternatieve evaluatie criteria (duurzaamheid/kwaliteit)

**3. Analyse van eigenaarschap**

- leegstands-, verkoop- en aankoopanalyse
- potentiële herontwikkelingen scouten

**4. Financieringsmiddelen**

- financieringsmogelijkheden voor collectieve ontwikkelingen/renovaties
- mogelijkheid financiële participatie van bewoners
- analyse opbrengsten op voorhand van ontwikkeling

**5. Initiatief**

- collectieven van particulieren voor ontwikkelingen tot volledige herontwikkelingen
- onteigenen als laatste redmiddel

**6. Renovatie / herbouw**

- kustverdediging (opgeven begane grond, vluchtwegen, etc.)
- functionele problemen (lichtinval, te kleine eenheden, etc.)
- energietransitie (isolatie, all-electric, energieopwekking, etc.)
- bouwkundige gebreken (bouwtechnisch)





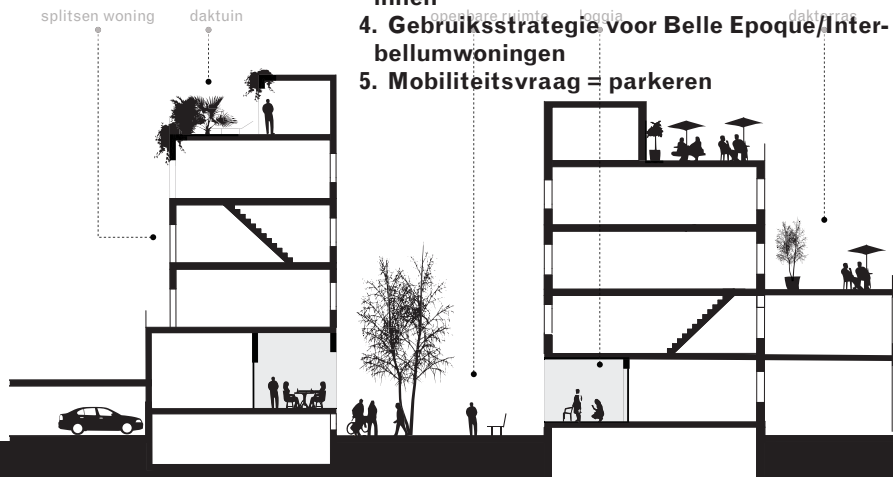
### Belle Époque gezinswonen



### Belle époque - resultaat

19e eeuwse ring - triggers

1. Terugkeer gezinnen naar de binnenstad
2. Alternatieven voor gebrek aan tuinen
3. Woontypologie passend bij vraag jonge gezinnen
4. Gebruiksstrategie voor Belle Époque/Interbellumwoningen
5. Mobiliteitsvraag = parkeren



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

## Belle Époque - policy

**Initiatief**

**Wat**

**Gemeente**

**1. Bestuurlijke slagkracht**

- stedenbouwkundig plan aanvullen met doelbestemming
- samenwerking met ervaren ontwikkelmaatschappij

**Gemeente**

**2. Slimmere regelgeving**

- maatwerk in stedenbouwkundige principes en regels
- aanvullende evaluatie criteria (duurzaamheid/kwaliteit)

**Gemeente**

**3. Financieringsmiddelen**

- financieringsmogelijkheden voor herziening openbare ruimte en mobiliteitsconcept

**Gemeente**

**4. Initiatief**

- structurele herziening publieke ruimte

**Particulier**

**5. Renovatie / herbouw**

- restaureren
- functionele problemen (lichtinval, te kleine eenheden, etc.)
- energietransitie (isolatie, all-electric, energieopwekking, etc.)
- bouwkundige gebreken (bouwfysisch)

Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

## Verkaveling

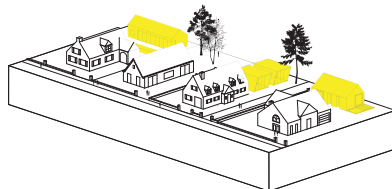
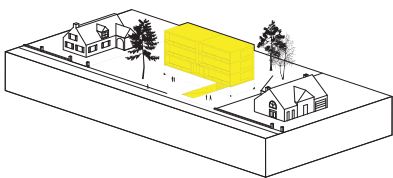


**Verkaveling**



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

**Toolbox**





**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**



## Verkaveling - resultaat

1. **Collectivering van basisinfrastructuur**
2. **Basisverplichtingen voor collectieven: energievoorziening, afkoppelen gasvoorziening, gemeenschappelijk water- en groenbeheer, decentrale riolering, zelfregulering van weginfrastructuur, straatverlichting**
3. **Basisrecht voor ontwikkelen van aanleunwoningen, sociale woningbouw, vakantiehuizen**
4. **Zelforganisatie van collectieve mobiliteitsconcepten**
5. **Onvergunde aanleg van zwembaden en sportvoorzieningen in eigen beheer**
6. **Voedselproductie op schaal van collectief**
7. **Economische activiteit op de schaal van collectief**



## Verkaveling - policy

### Initiatief

**Vlaamse Overheid / Provincie / Gemeente**

**Vlaamse Overheid / Gemeente**

**Particulier**

**Particulier**

### Wat

#### 1. Bestuurlijke slagkracht

- wettelijk raamwerk voor collectivisering openbaar domein
- wettelijk verankerde visie op stedelijke inbreiding
- afdwingen van het halen van duurzaamheidsdoelstellingen door collectieven

#### 2. Slimmere regelgeving

- opheffen van verkavelingsvoorschriften
- maatwerk regelgeving voor het overdragen van Gemeentelijke verantwoordelijkheden naar het collectief
- opstellen ontwikkel- en beheerspelregels voor collectief

#### 3. Financieringsmiddelen

- ontwikkelingsrechten genereren middelen voor het halen van duurzaamheidsdoelstellingen

#### 4. Initiatief

- binnen collectieven zijn pretcoalities mogelijkheden



# BIJLAGEN

## 4 OOSTENDE

<b>Naam</b>	<b>Organisatie</b>	<b>Rol</b>
Michel Gilté	Westtoer	Westtoer – Ruimtelijke Planning
Karel Vanackere	AGSO	Directeur
Kurt Claeys	Stad Oostende	Schepen R.O.
Gunther Vanpraet	Economisch Huis Oostende	Afgevaardigd bestuurder
Sarina Motmans	POM / Blue Energy Cluster	Nichegebruiker haven Oostende
Lieven Van Eenoo	Mobiliteit en Openbare Werken	Vervoersregio Westkust
Frans Coussement	Provincie West-Vlaanderen	Toelichting Visserij en toekomst
Jan Allaert	Haven Oostende	Commercial manager
Sam Deckmyn	OVAM	Circulaire economie
Philippe Van den Broeck	ShiftN	Systeemdenker
Michiel Dehaene	UGent	Stadsanalyse en stadsontwerp
Georges Allaert	Ugent	Ruimtelijk planner
Sybrand Tjallingii	U Delft	Ecology en urban planning
Joost Schrijnen	Stuurgroep lid MKL2100	Voormalig voorzitter Deltametropool
Luc Van Damme	Stuurgroep lid MKL2100	Voormalig MOW
Stefan Devoldere	Stadsatelier Oostende	Ruimtelijk planner en stadsontwerp
Kobe Boussauw	VUB Cosmopolis	Mobiliteit
Jan Goemaere	AMT	Ingenieur Maritieme Toegang
Lieven Pascal	Stad Oostende	GSA
Toon Wassenberg	Aerocircular	Circulaire economie
<b>Opdrachtgevers / stuurgroep</b>		
Sofie Troch	Ruimte Vlaanderen	
Julie Mabilde	Team Vlaams Bouwmeester	
Hannelore Maelfait	Prov. West-Vlaanderen	
Els Demeestere	Prov. West-Vlaanderen	
Julie Dalle	Ruimte Vlaanderen	
Stijn Vanderheiden	Ruimte Vlaanderen	
Wout De Raes	Ruimte Vlaanderen	
Anneloes Van Noordt	Ruimte Vlaanderen	
Walter Tempst	OVAM	
Parick De Klerck	Studiedienst Vlaamse Overheid	
<b>Ontwerpteam</b>		
Ewald Wauters	Tractebel	
Inge Kestens	H+N+S	
Eric Frijters	FABRICations	
Rens Wijnakker	FABRICations	
Montserrat Pantajo	FABRICations	
Piero Vidoni	FABRICations	
Koen van den Troost	Tractebel	

Ontwerpdriedaagse 2: Oostende  
Datum: (6-8 maart 2017)  
Locatie: Streekhuis Kust, Wandelaarkaai Oostende

## PROBLEEMSTELLING

Oostende is gelegen op het scharnier tussen Oost- en Westkust. Oostende maakt deel uit van een stedelijk cluster. Ondanks de uitstekende ontsluiting van de stad (snelweg, spoorweg, haven, luchthaven) heeft de stad een zwak economisch profiel. Zo is de jobratio erg laag voor een centrumstad. De voorbije jaren is de activiteit in de haven sterk teruggelopen. De hoofdproblematiek voor Oostende is economisch. Voor Oostende is toerisme slechts secundair in het totale functioneren. Er is bijgevolg nood aan een nieuw economisch elan. Economische evoluties waarvan veel wordt verwacht zijn o.m. circulaire economie, zeelandbouw en alternatieve energie. Welke rol kan Oostende hierin spelen en hoe kan die het best (ruimtelijk) worden ondersteund? Meer bepaald willen we ingaan op de nodige transformaties voor de haven als verbinding tussen de zee, de kust en het binnenland en op de verweving van economie in het stadsweefsel. Het gaat dus om bedrijvigheid buiten de klassieke bedrijventerreinen. In de stad zijn reeds eerste aanzetten te vinden van 'nieuwe' bedrijvigheid. Dit soort bedrijvigheid blijft vaak onder de radar.

## VERSLAG ONTWERPDRIEDAAGSE

Voor een overzicht van de resultaten verwijzen we naar de presentie die op 8/03 werden gepresenteerd.

De gepresenteerde voorstellen en de wijze waarop de verschillende onderwerpen werden aangepakt worden positief geëvalueerd. Desalniettemin werden enkele opmerkingen en aanbevelingen geformuleerd.

## Algemeen

### Relatie met klimaatverhaal

Er is in deze case geen aandacht besteed aan klimaatverandering om het verhaal helder te houden. Dit betekent niet dat dit niet belangrijk is. De klimaatverandering en de impact op de zee vormen als het ware de bovengrens van het verhaal. De vier cases zullen samen een meer samenhangend geheel vormen waarin klimaatverandering prominent aanwezig is. Kansen voor ontwikkelingen in de rand / groene ruimte De kansen mbt tot de randgebieden komen in andere cases (Blankenberge en Gistel) aan bod. Die relatie krijgt veel aandacht in de 4 scenario's van MKL 2100.

## Haven

### Herdenken havengemeenschap

Herdenken havengemeenschap is essentieel element. We hebben in Oostende een havengemeenschap gehad die goed werkte. Alle actoren moeten samen aan tafel. Projecten zoals Dockland Gent (nieuw chemiecluster) zijn momenteel niet mogelijk.

Andere havens zijn intussen omgevormd tot privé-bedrijven. In Oostende is dit niet het geval; Depolitiseren van havenbeleid in Oostende (juiste mens op juiste plaats)

## Schaal Regio

### Mobiliteitsbeleid is te eenzijdig gericht op toerisme.

Dit is met name het gavel voor bewegingen parallel met de kustlijn. De slechte verbinding is een hinderpaal om de havens van Oostende en Zeebrugge beter te laten samenwerken (bv. werknemers). Een kusttram die de tweede lijn (economische activiteiten en woongebieden) verbindt zou een grote meerwaarde betekenen.

### Samenwerking Zeebrugge

Potentie wind op Noordzee is zo groot dan de havens samen zelfs te weinig capaciteit zullen hebben voor de schaal van de ontwikkelingen die op ons af komt; . Het is dus geen discussie van of Oostende of Zeebrugge. Er is genoeg werk voor iedereen.

### Onderwijs

In Gistel is een opleiding rond het onderhoud en de installatie van windmolens opgestart er waren echter geen geïnteresseerden. Dergelijke opleiding hoort in Oostende, waar de band met de zee en windmolens veel duidelijker is.

### Groene Hart

De ontwikkeling van het Groene hart (open ruimte in de driehoek Brugge / Zeebrugge / Oostende) is een belangrijke meerwaarde, niet alleen als een soort 'central park' maar tevens als woonmilieu (bv. Willie Wortelland Eindhoven) of plek waar verschillende opgaves zoals water en energie een plaats zullen krijgen. De ontwikkeling van dit gebied komt aan bod in case 3 (Gistel).

## Schaal Oostende

### Betekenisvolle sleutels: interactiemilieus

Verbinden is essentieel en op elke schaal relevant: niet alleen grootstedelijk, ook kleinstedelijk en zelfs krimpgebieden. Ontmoeten als driver voor de samenleving. Enkel inzetten op onderwijs en gezinnen volstaat niet. Fysieke ingrepen zijn cruciaal (verbinden van stadsdelen). Veerpontjes hebben beperkte capaciteit cfr. Amsterdam

### Onderwijs en innovatie

Scholen trekken naar de rand van de stad. Mobiliteit is een belangrijk argument. Grote uitstroom naar Brugge en naar de rand: Nieuwere gebouwen met lager energieverbruik. Dit is een beweging die andere steden reeds achter zich hebben. Er moet ingezet worden op het houden van (hoge)scholen in het centrum, anders verdwijnt de interactie. Zo is er nog een opleiding vliegtuigtechniek op de luchthaven. Een goed voorbeeld is de RDM-campus in Rotterdam. De rol van de overheid is hierin essentieel.

Mensen trekken weg omwille van allochtonen. Mix is lange tijd in Oostende onvoldoende geweest. Pas laatste vijf jaar is er een opvallende evolutie.

Er moet volop ingezet worden op de 'recyclage' van de kennis die aanwezig is. Zo is de kennis van vissers essentieel om landbouw op zee mogelijk te maken.

De ondernemers moeten mee aan tafel om innovatiepotentieel in beeld te brengen en te realiseren.

#### *Innovatie zichtbaar maken*

Het is belangrijk dat de innovatie die momenteel plaats vindt ook zichtbaar wordt in de stad. Door alle activiteiten te verkasen naar de stadsrand hebben ze te weinig impact op de ontwikkeling en het imago van de stad (bv. Greenbridge). Framing is belangrijk om perceptie te veranderen – en daarmee ontstaat andere dynamiek

Het ontwikkelen van dergelijke stadsdelen vraagt een ander soort projectontwikkelaars. Indien dergelijke projecten in de markt worden gezet zullen de projectontwikkelaars volgen.

#### *Herbestemming*

Er wordt veel te weinig gebruik gemaakt van de potentie die erfgoed heeft in de het aantrekken van de juiste mensen en het stimuleren van innovatie. De potentie van gebouwen voor herbestemming moet dringen in kaart worden gebracht.

#### *Betekenis van de plek*

Nadruk op betekenis van locatie: evenementen kunnen locatie betekenis geven en verbinden. Cfr; Westergasfabriek. Door evenementen kwam de plaats op de mentale kaart te staan. 'Placemaking'

### **Circulaire economie**

#### *Aerocircular*

Aerocircular heeft bewust voor Oostende gekozen omwille van de ruimtelijke mogelijkheden, de mogelijkheden op de luchthaven en de goede hinterlandverbindingen. Aerocircular zoekt lokale afnemers / nieuwe clusters rond bedrijf: bv. creatieve denkers voor herbestemming.

Op termijn zijn 70 mensen nodig (2 ploegen). Een deel moet onder certificatie gebeuren – die moeten ingesourced worden -> shortstay, hotel, etc. Daarnaast: mensen die alles uit elkaar schroeven, sorteren, persen, logistiek. Handenarbeid – laaggeschoolde profielen ca. 17/18 van de 30.

#### *Green deal*

Vanuit Vlaamse overheid is de vraag of het interessant is om in een 'green deal' te stappen. Een Green Deal of Groene Economie Convenant (GEC) is een vrijwillige overeenkomst tussen (privé) partners en de Vlaamse overheid om samen een groen project te starten. De rol van de overheid kan ruim worden ingevuld, maar zal vooral faciliterend en ondersteunend zijn. Bv. door de creatie van regelluwe zones, experimenteerruimte, etc. De Oosteroever zou hiervoor een geschikt gebied vormen.

#### *ROTOR*

Er zijn veel mogelijkheden om verder in te zetten op circulaire economie. Bv. het architectenbureau ROTOR dat onlangs de Maaskantprijs kreeg. Zij hebben een eigen sloopbedrijf opgericht dat in staat is om circulair te werken, omdat geen bedrijf dat tot dan toe kon.

# Labo Ruimte Stedelijk systeem Kust

**Charette 2**  
**Nieuwe Economie - Oostende**

Tractebel - FABRICations - H+N+S

*in opdracht van*



p. 1

## Charrette - locatie en opgave



**Opgave**

Verbeteren en verduurzamen van het ruimtelijk rendement van bestaande stedelijke infrastructuur door middel van intensivering van gebruik.

**Doel**

Doel is de stad leefbaarder en diverser te maken door jonge gezinnen aan te trekken en het creëren van bredere economisch basis.

p. 2



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

**Charrette - workshop**



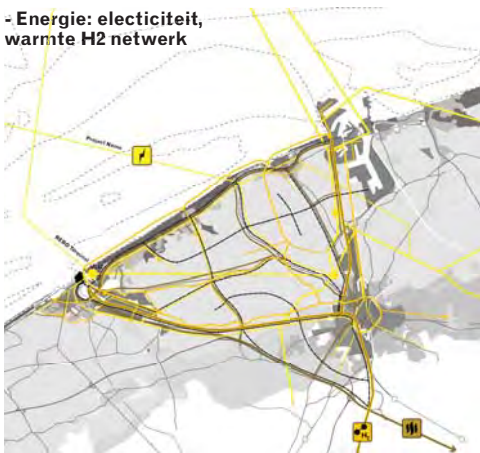
**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

**Charrette - hypothese**

- Stedelijk systeem driehoek Brugge - Blankenbege - Oostende

- Versterken OV netwerk tram en trein

- Energie: electriciteit, warmte H2 netwerk



**STADSAANSLUITING en KENNISPRODUCTIE**

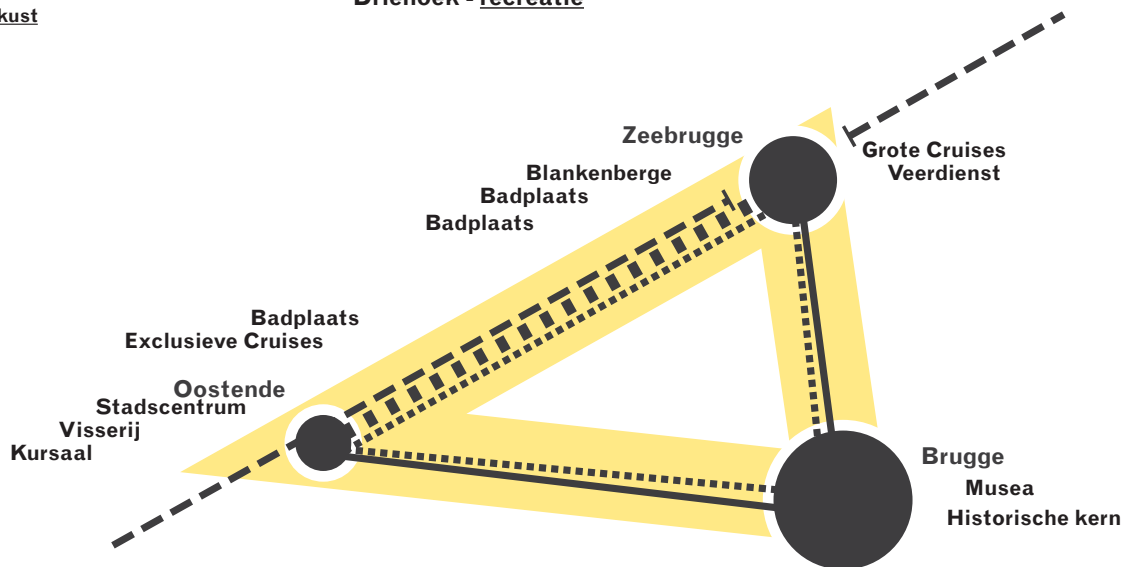
**MENSEN en ENERGIE CYCLE**

**MAKEN - WERKEN - LEVEN - LEREN**

**doel**  
werkeloosheid be-  
strijden en gezinnen  
aantrekken voor een  
vitale stad

**middel**  
scholing op alle niveaus  
ter ondersteuning van  
die nieuwe economie

**concept**  
uitwerken van com-  
pletaire dubbelhaven  
Oostende-Zeebrugge



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

**Valorisatie van kennis door verbinden van  
'hands & brains' met incubator Greenbridge**

**Oostende**

- Middenschaal
- Snel
- Flexibel
- In de stad
- Dicht bij werknemers
- Dicht bij kennisbedrijven

**Rol**

- Dienstverlening
- Kleinschalige productie
- Kennisontwikkeling en opleiding
- Proeftuin
- Kleine cruiseschepen

**Zeebrugge**

- Grote schaal
- Sterk netwerk (energie, weg, spoor)
- Ver van bewoning

- Knooppunt netwerken
- Grootschalige productie
- Gevaarlijke en hinderlijke activiteiten
- Grote (cruise)schepen
- Proeftuin

**Blankenberge, Middelkerke, ...**

- Kwalitatieve en betaalbare woon-omgevingen

**Brugge**

- Hoger onderwijs
- Vlaamse administratie



p. 9

Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

**Marine in Zeebrugge en opleidingen centrum  
in Oostende is bestaande samenwerking**

**Concept**

**Dubbelhaven betekent  
inzetten op sterktes  
Oostende als havenstad**

**Oplossing**

**Oostende specia-  
liseert op kleine en  
middenschaal en wordt  
complementair**



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

### Nieuwe geschiedenissen Oostende - energie transitie



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

### Nieuwe geschiedenissen Oostende - energie transitie



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

Nieuwe geschiedenissen Oostende -  
educatie, kennisontwikkeling, onderzoek

12% werkloosheid

jongeren kiezen vaak de  
verkeerde beroepen

campagne voor werken  
aan onderwijs en ken-  
nisontwikkelingkennis

Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

Keten van lager, middelbaar, hoger onderwijs  
en toegepast onderzoek (RDM-campus )



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

p. 15



## Jouw bedrijf in GreenBridge

Op zoek naar de gepaste plek om jouw zaak te vestigen en meteen een vliegende start te nemen? Verneem hier hoe je jouw bedrijf nieuw leven inblaast.

Ga van start



Er zijn regelmatig netwerkevents waar we potentiële klanten kunnen vinden.

Argus Technologies

## Kennisdomein

Ontdek de wereld van Blue Growth, de duurzame exploitatie van zeeën en oceanen.

Het begint hier

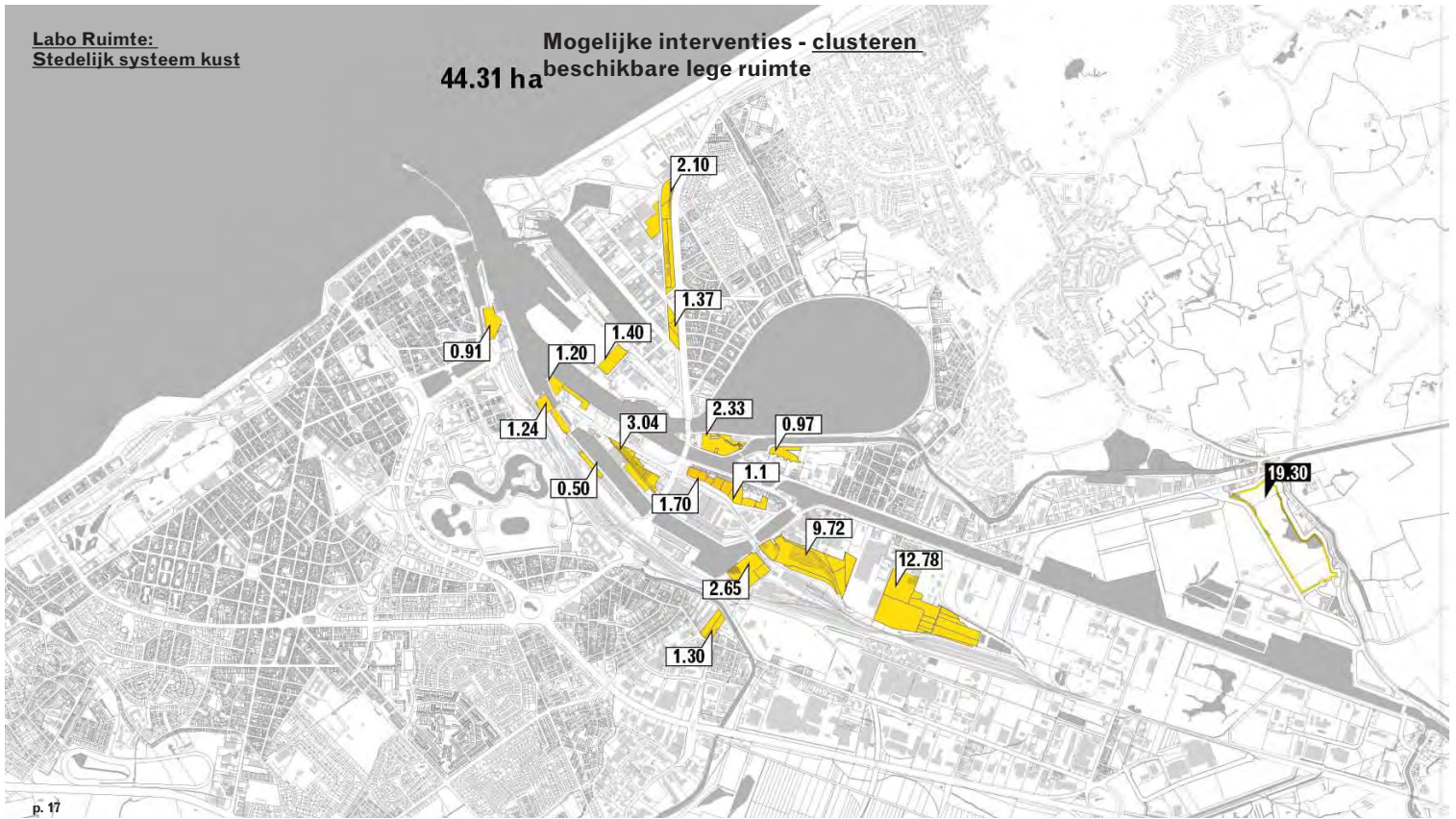


Blue growth is a revolution, you decide to play or not

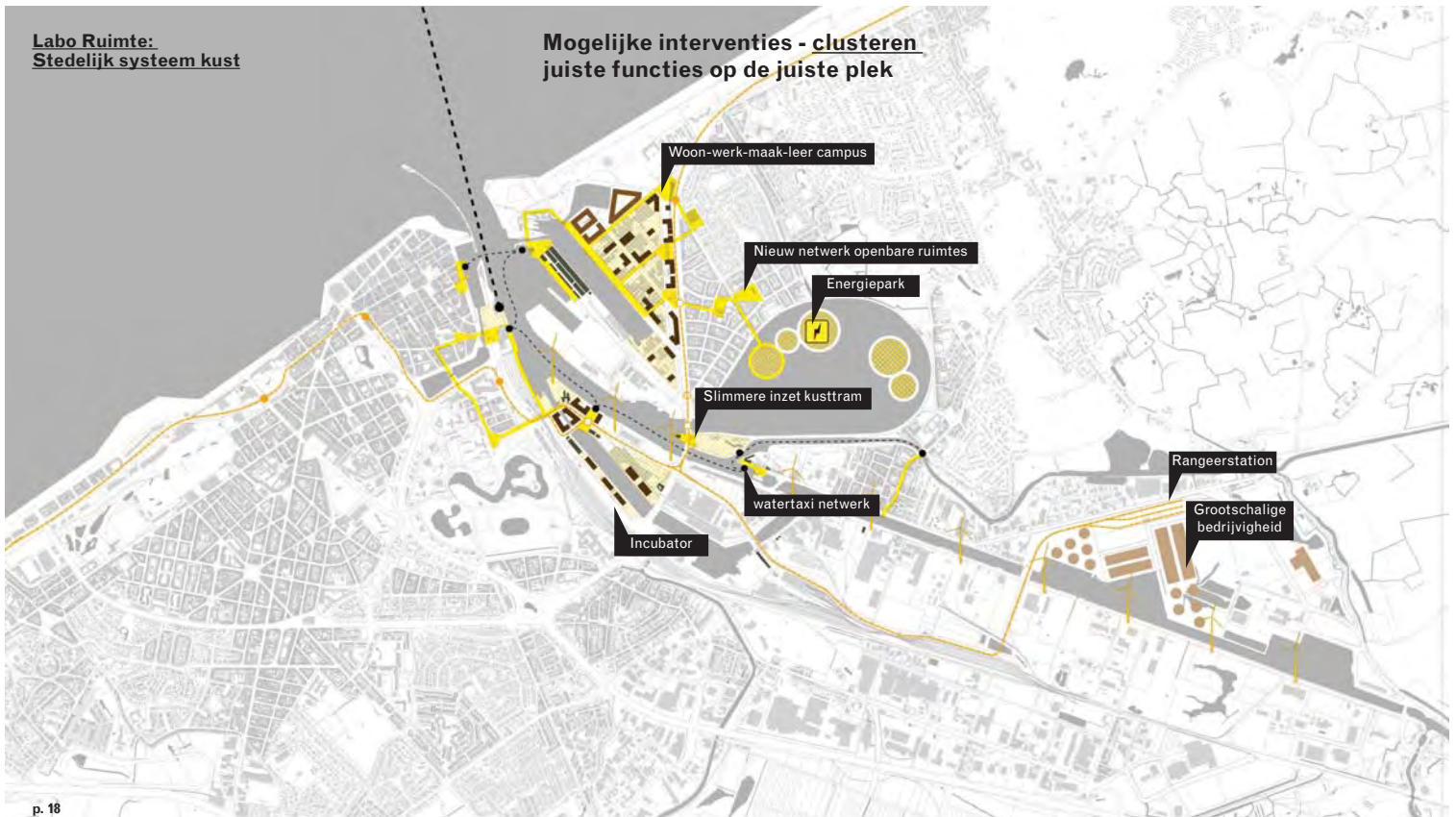
Pierre Erwes - BioMarine

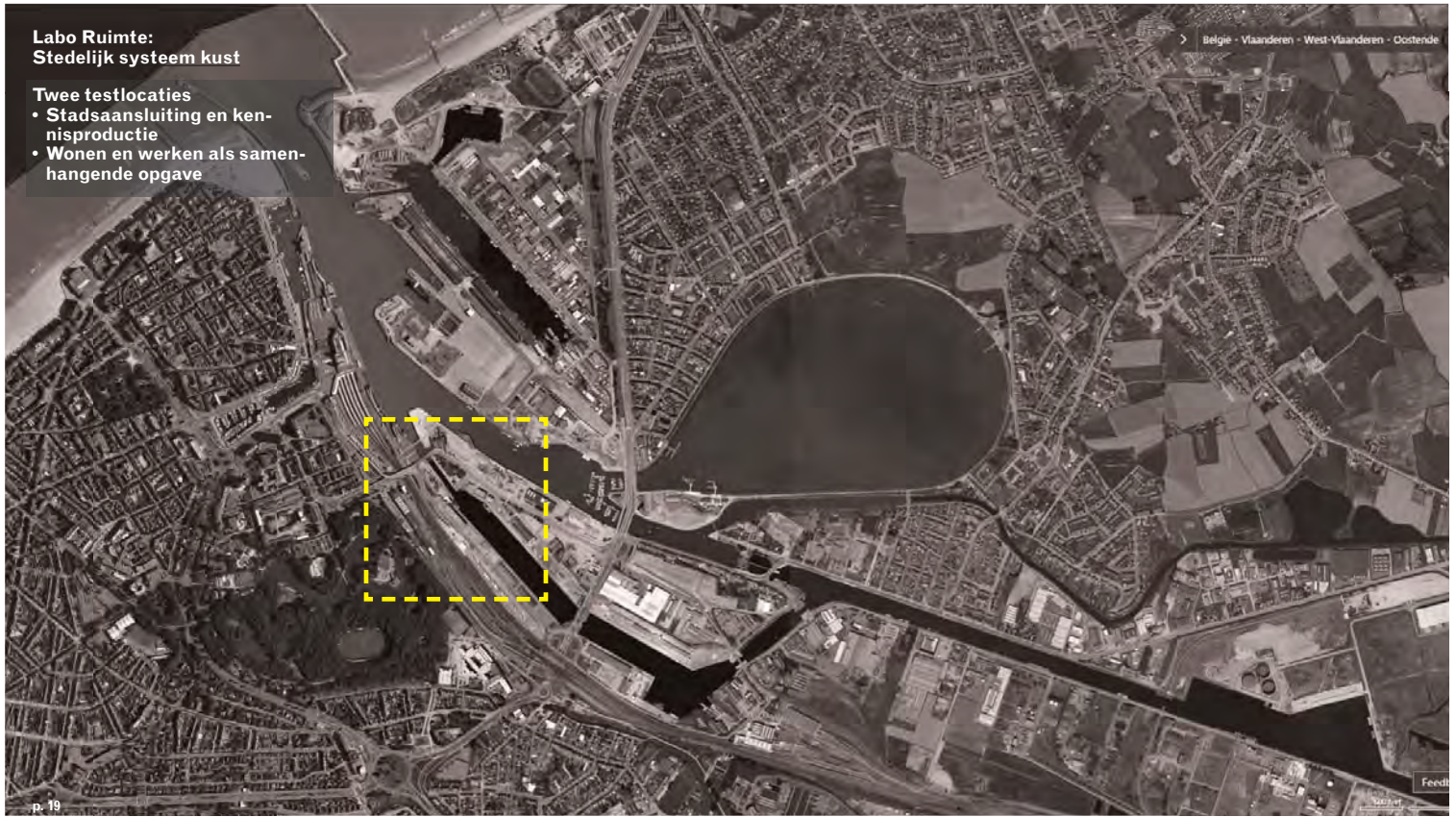
p. 16

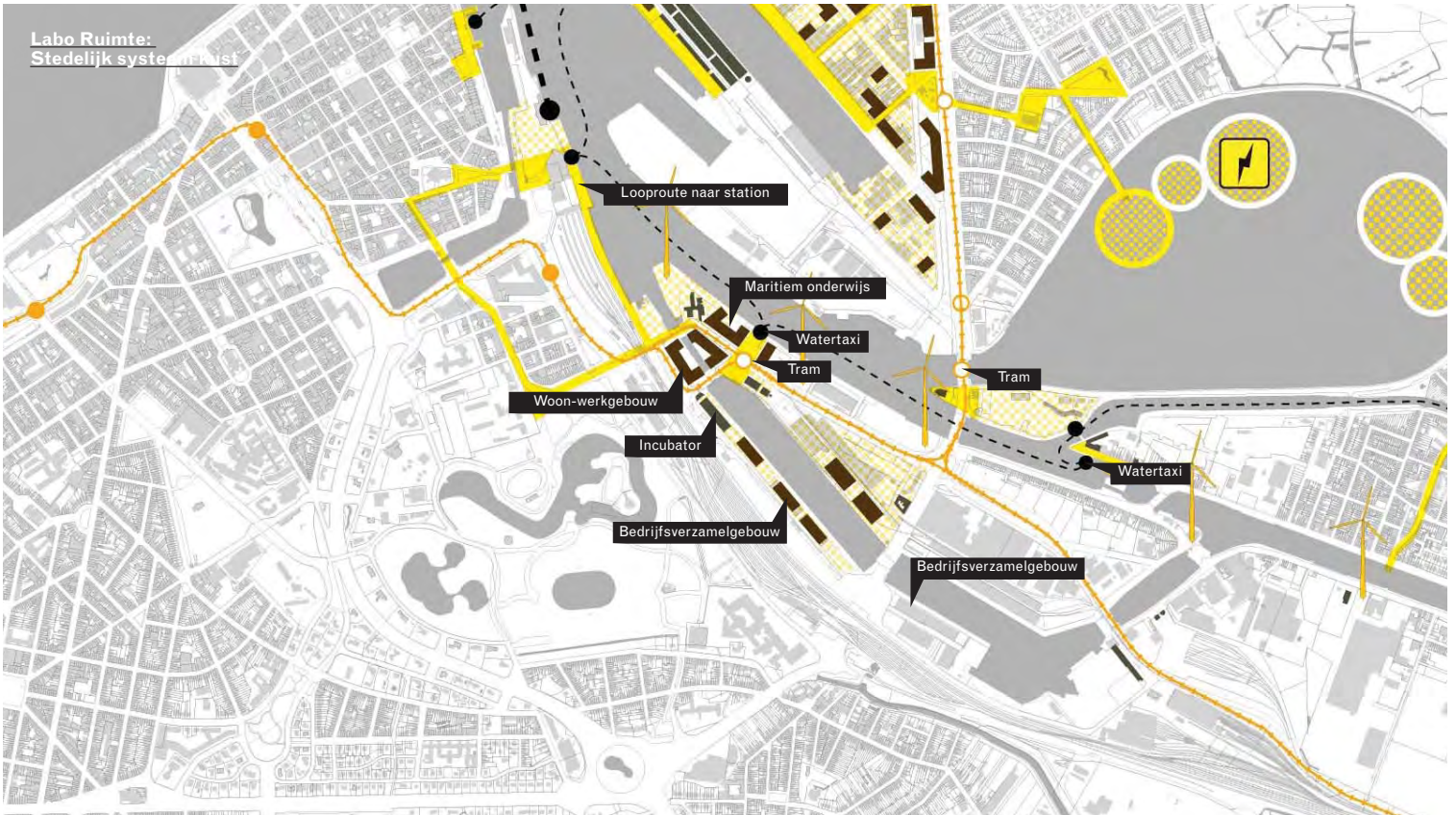
Mogelijke interventies - clusteren  
beschikbare lege ruimte  
44.31 ha



Mogelijke interventies - clusteren  
juiste functies op de juiste plek







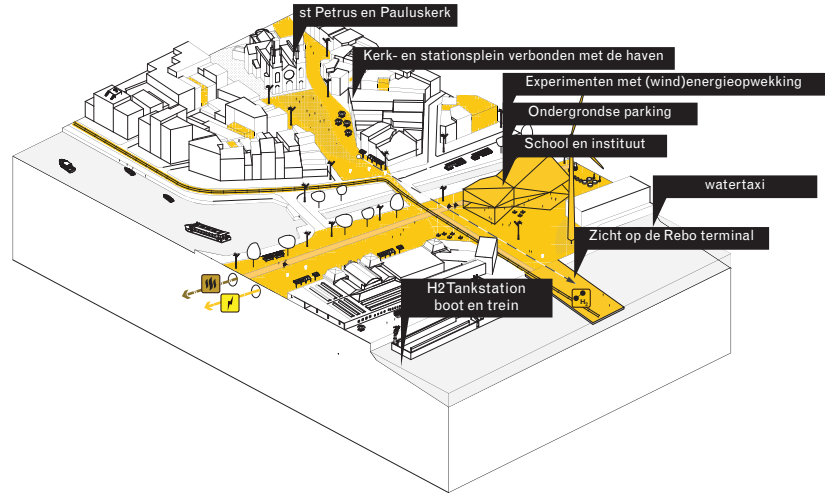
**Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust**

**Stad en haven verbonden**

De unieke locatie van de st Petrus en Pauluskerk wordt weer verbonden met de haven.

- Parkeerterreinen ondergronds, multifunctionele inrichting bovengronds
- Wonen, werken, onderzoek en onderwijs gecombineerd
- Ruimte voor experiment mbt. energieopslag, windenergieproductie

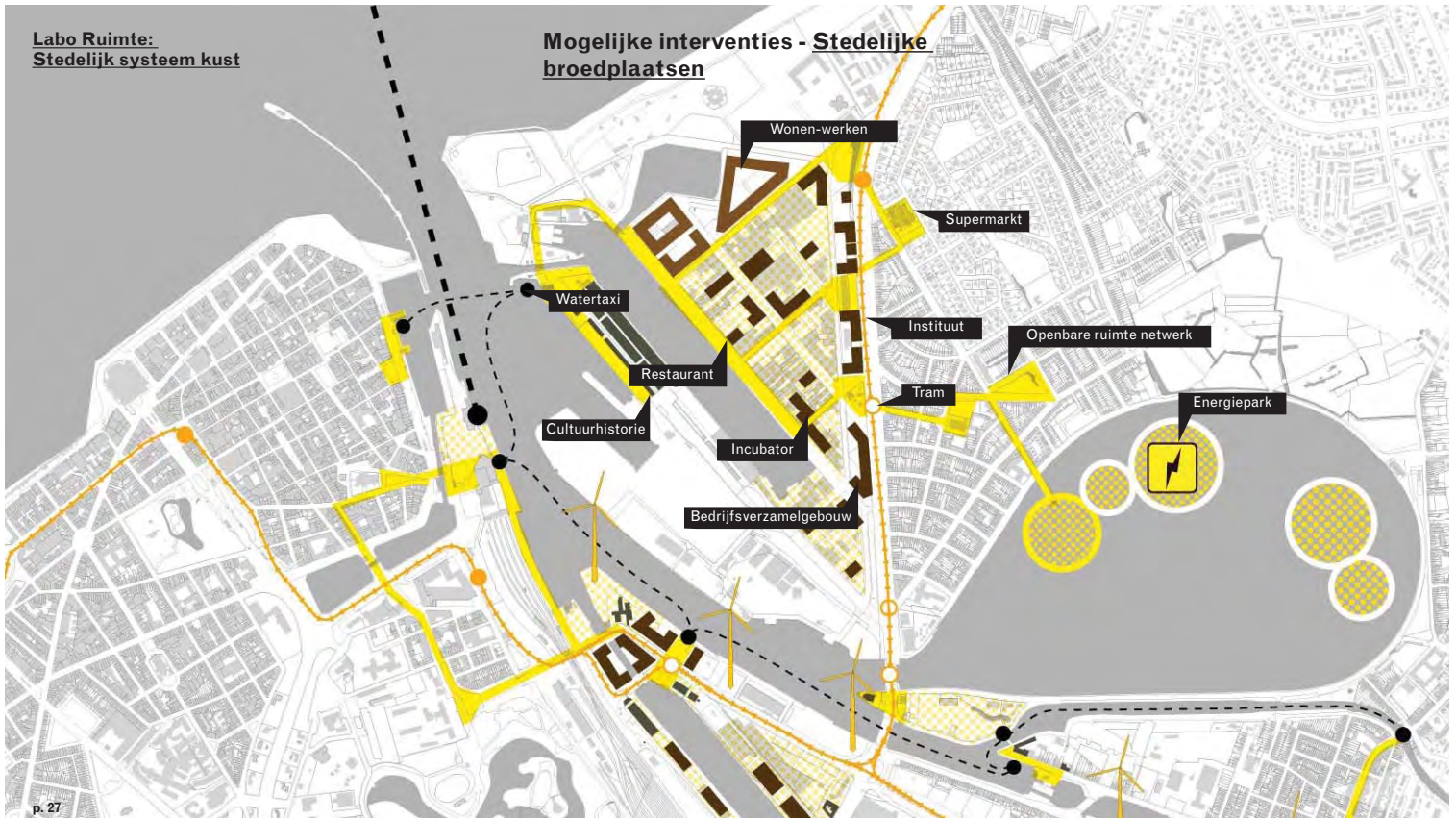
**Mogelijke interventies - verbinding met station**





**Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust**

**Mogelijke interventies - Stedelijke  
broedplaatsen**



p. 27

**Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust**

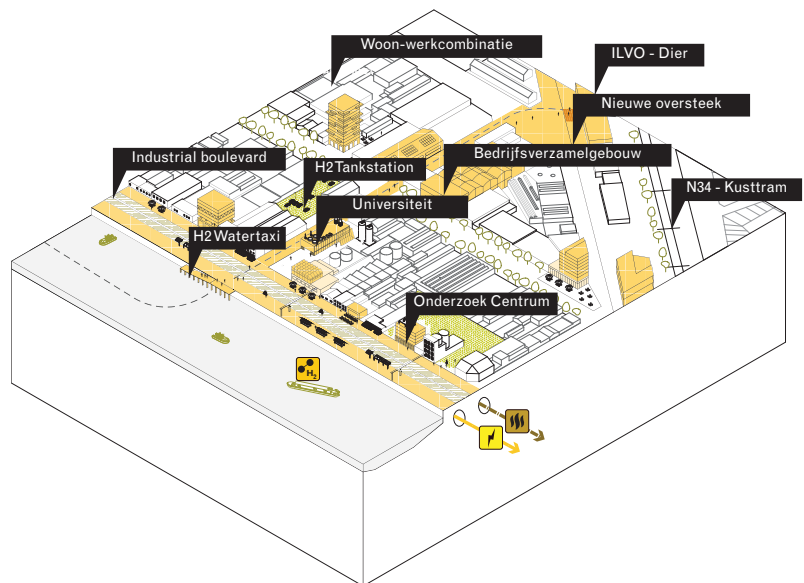
**Mogelijke interventies - Stedelijke  
broedplaatsen**

**Maken, werken, leven**

Intensivering van de nu al intensief gemixte wijk.  
Door te voorzien in de tussenschaal blijft er ruimte voor leveranciers en voorzieningen voor de grotere kernbedrijven van Oostende.

- Hogere dichtheid maakt meer ruimte voor wonen
- Wonen en werken altijd gecombineerd
- Hele spectrum van voorziening
- Maatvoering op basis van bedrijfsvoering
- Zonering op basis van overlast

- Kleinschalige publieke ruimtes
- Geen bedrijfskantines maar eten buiten de deur
- Geleidelijke overgang naar het noordblok
- Beter oversteekbaarheid van het kanaal en de N34



p. 28

1. De eerste stap zit niet zozeer in infrastructuur, dan wel in het creëren van de juiste bestuurlijke en mentale context waarbinnen een transitie mogelijk is (afgooien van verleden)
2. Beleidskader moet voldoende flexibel zijn om om te gaan met onzekerheden van energietransitie
3. Nood aan duidelijke integrale ruimtelijke strategie voor Oostende
4. De energie-haven is geen strategie van de haven maar van de hele stad, en bij uitbreiding het stedelijk gebied Oostkust.

**Vlaanderen & Marien Ruimtelijk Plan**

1. Vlaams havenbeleid zet in op duidelijke taakstelling voor kusthavens
2. Vlaamse baaien integreert de potentie van de kusthavens in energietransitie
3. Bij de herziening van het marien ruimtelijk plan wordt rol van kusthavens mee onderzocht / implicaties van het plan op de kust wordt parallel onderzocht

**Provincie**

4. Vlaanderen zorgt voor aangepaste investeringsstrategie in de kusthavens
5. Organiseert territoriale samenwerking tussen betrokken gemeenten

**Stad Oostende**

6. Verdere uitwerking van ruimtelijke en mobiliteitsthema's op regionale schaal
7. Stad neemt het voortouw in het ontwikkelen van een ruimtelijke strategie en de creatie van een energy-district

**Havens**

8. Stad neemt voortouw in een 'framing' van Oostende als innovatieve energiepool.
9. Stad organiseert overleg met onderwijs/ opleidingsinstituten en overheden/bedrijven om meer integratie mogelijk te maken
10. Toenadering tussen havens is noodzakelijk om te voorkomen dat energie de inzet wordt van een concurrentiestrijd

# BIJLAGEN

## 5 ZEVEKOTE

### Deelnemers

Naam	Organisatie	Rol
Bart Halewijck	Stad Gistel	Burgemeester
Gilbert Beirens	Stad Gistel	1 <sup>ste</sup> schepen
Annie Cool	Stad Gistel	Schepen
Gwendoline Vermeire	Stad Gistel	Stedenbouwkundig ambtenaar
Lieven Van Eenoo	MOW	Mobiliteit
Bern Paret	Provincie West-Vlaanderen	Regiocoördinator Westhoek
Sybrand Tjallingii	U Delft	Ecology en urban planning
Joost Schrijnen	Stuurgroep lid MKL2100	Voormalig voorzitter Deltametropool
Patrick Meire	Stuurgroep lid MKL2100	ecosysteemdiensten
Luc Van Damme	Stuurgroep lid MKL2100	Voormalig MOW
Stefan Devoldere	Stadsatelier Oostende	Ruimtelijk planner en stadsontwerp
Stijn Oosterlynck	Universiteit Antwerpen	stadssocioloog
Philippe Van den Broeck	ShiftN	systeemdenker
Kris De Langhe	Orientes	vastgoed
Lode Tanghe	Provincie West-Vlaanderen	gebiedswerker landbouw

### Opdrachtgevers / stuurgroep

Sofie Troch	Ruimte Vlaanderen
Leo Van Broeck	Vlaams Bouwmeester
Julie Mabilde	Team Vlaams Bouwmeester
Hannelore Maelfait	Prov. West-Vlaanderen
Els Demeestere	Prov. West-Vlaanderen
Julie Dalle	Ruimte Vlaanderen
Stijn Vanderheiden	Ruimte Vlaanderen
Francoise Vermeersch	Ruimte Vlaanderen
Walter Tempst	OVAM
Parick De Klerck	Studiedienst

### Ontwerpteam

Ewald Wauters	Tractebel
Olv Klijn	FABRICations
Rens Wijnakker	FABRICations
Montserrat Pantajo	FABRICations
Luca Destefano	FABRICations

Ontwerpdriedaagse 3: Gistel  
Datum: (27-29 maart 2017)  
Locatie: Gemeentehuis Gistel

## PROBLEEMSTELLING

Gistel is een polderdorp ten zuiden van Oostende. Het bestaat uit verschillende kernen waarvan Gistel de grootste is. Daarnaast zijn er drie kleine dorpen: Zevekote, Moere (1200 inwoners) en Snaaskerke (ca. 1200 inwoners). In het totaal heeft Gistel 12.000 inwoners. Zevekote is een klein dorp (ca. 560 inwoners) dat gekenmerkt wordt door een zeer lage woondichtheid (<1 inwoner/ha). Het staat model voor de talrijke polderdorpen die –in de tweede helft van de twintigste eeuw transformeerden van polderdorp –ten dienste van de polderboeren- naar woonverkaveling.

Het onderzoeksopzet bekijkt de rol van de verschillende kernen waarbij wordt uitgegaan van een (al dan niet tijdelijke en gedeeltelijke) isolatie van de kernen t.o.v. het hoofddorp. De oorzaak van de isolatie kan divers zijn: het gebrek aan publieke middelen om kleine woonkernen in stand te houden, private investeerders die het vernieuwen van netwerken te duur vinden, het inrichten van waterbergingen in de strijd tegen de zeespiegelstijging etc. Er wordt vanuit gegaan dat de dorpen steeds meer zelfvoorzienend (autarctisch) moet worden. De case zoekt naar mogelijkheden om stromen te sluiten op verschillende schaalniveaus (een dorp, een gemeente, ...). Daarbij gaat het niet enkel om fysieke stromen (water, energie,...) maar ook om diensten zoals ouderenzorg, onderwijs,...

## VERSLAG ONTWERPDRIEDAAGSE

Voor een overzicht van de resultaten verwijzen we naar de presentie die op 29/03 werden gepresenteerd.

De gepresenteerde voorstellen en de wijze waarop de verschillende onderwerpen werden aangepakt worden positief geëvalueerd. Desalniettemin werden enkele opmerkingen en aanbevelingen geformuleerd.

## Rolverdeling

### *Rol van de lokale overheid*

Welke rol kan een lokale overheid spelen om de geschetste ontwikkeling waar te maken? Lokale overheden hebben verre-gaande bevoegdheden als het gaat over RO en bv. het slopen van gebouwen uit de vastgestelde lijst. Daarnaast kan de stad de juiste condities scheppen om de transformatie in de goede richting mogelijk te maken. Zo moet ingezet worden op openbare ruimte en weginrichting.

Er moet ook duidelijk gewaakt worden over stedenbouwkundige voorschriften en regels. Er is een sterke tendens naar blinde gevels aan de straatkant. Dit kan eenvoudig worden tegengegaan. Ook het plaatsen van niet vergunde tuinschermen e.d.m. kan beter worden opgevolgd. Lokale besturen hebben vaak weinig ervaring met transformatieopgaven.

Er is duidelijk kennisopbouw nodig in lokale besturen als het gaat om het inzetten op transformeren, eerder dan op uitbrei-

den. Veel steden hebben hier de laatste jaren veel ervaring opgedaan.

### *Rol van de burgers*

De rol van groepen burgers mag niet worden onderschat. Eigenlijk staat de burger centraal in alle punten die worden aangehaald. In de social practice theorie wordt het engagement van burgers gekoppeld aan drie condities: artefacten, symbolen en vaardigheden. Het betrekken van burgers moet rekening houden met de nood aan symbolen, de nood aan artefacten (bv. geschikte ruimtes) en het aanleren/benutten van vaardigheden (via school, door demo's).

Om een goed inzicht te krijgen in de potentie van een gemeenschap om samen dingen te realiseren is het noodzakelijk een goed inzicht te hebben in het demografisch profiel en de evolutie ervan door de tijd. 'Jonge' gepensioneerden spelen een belangrijke rol in gemeenschapsvorming, terwijl 80-plussers nog nauwelijks bijdragen. Thuiswerkende vrouwen nemen vaak belangrijke engagementen op, terwijl werkende vrouwen dat veel minder kunnen. Er is geen gedetailleerde demografische analyse gebeurd. Wel weten we dat er een duidelijke verjonging plaats vindt. De voorstellen zetten in op een grotere diversificatie van de bevolking en een dynamisering van de woonmarkt om zo minder last te hebben van cyclische veroudering. De stad Gistel zet zelf al in op participatie van de bewoners. De plannen voor het gemeenschapscentrum werden aangepast na overleg.

### *Rol van Vlaanderen*

Het invoeren van verhandelbare ontwikkelingsrechten zal een essentieel instrument zijn om de kernversterking van dorpen mogelijk te maken.

## Eigenheid van het dorp

### *Inzetten op kwaliteiten van dorp(sleven)*

Het valt op dat de kwaliteit van het dorp (in het landschap, rustig,...) door een grote groep bewoners niet wordt gezien. De wijze van wonen en bouwen maakt dat er weinig interactie is tussen de bewoners, met het dorp en de omgeving. Hier zit een duidelijke paradox. Het is onduidelijk in hoeverre de prijs van woningen een rol speelt. De woningen zijn goedkoper dan in Oosteden en Gistel behoort tot dezelfde woonmarkt.

### *Bewust herkaderen dorp*

Het is belangrijk om te zoeken naar een gepaste framing. Er wordt terecht aangegeven dat dit geen Disneyficatie hoeft mee te brengen, maar gebaseerd kan zijn op zeer eenvoudige principes (school, zorg). Er moet ook gezocht worden naar ingrepen en oplossingen op de maat van het dorp.

### *Zorg in Zevekote*

Mogelijk is er potentie voor bepaalde zorgvorm (bv. samenwonende bejaarden, lokale zorgantenne) die gebruik maakt van de ARCADE-infrastructuur. Steeds meer ouderen kiezen er voor om te verhuizen naar een appartement in Gistel omdat de dienstverlening en de bereikbaarheid (zonder auto) beter is. Ze klagen daar echter vaak over vereenzaming. Het zoeken naar geschikte woonvormen voor verschillende doelgroepen is een belangrijk aandachtspunt. De kleine oudere woningen in het centrum zijn belangrijk voor startende gezinnen.

### *Mobiliteit*

Nabijheid van diensten speelt geen rol in de locatiekeuze voor Zevekote. De autobereikbaarheid is uitstekend.

### *Relatie met Gistel*

Zevekote heeft historisch een goede relatie met Gistel. Bij de fusie (in 1977) was er weinig weerstand. De interactie tussen beide kernen is goed.

## **Transformatiestrategie**

### *Stoppen met groeien*

Het groeien mag niet langer gekoppeld zijn aan een fysieke groei van het dorp. Er zijn binnen de bestaande perimeter ruim mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen toe te laten. Toch is het niet wenselijk dat het aantal inwoners teveel toeneemt. De slechte bereikbaarheid voor alternatieve vervoerswijzen en het gebrek aan diensten maken deze locatie minder geschikt. Er moet eerder gezocht worden naar interne dynamisering om zo het dorp op termijn te bestendigen. Wel moet ingezet worden op het afbouwen van losstaande woningen / lintbebouwing.

### *Erfgoed*

Het inzetten van erfgoed in de transformatie is een essentieel onderdeel van de strategie. Daarbij moet niet enkel naar beschermd erfgoed worden gekeken. Een meer ontwikkelingsgerichte erfgoedvisie is (ook vanuit Vlaanderen) noodzakelijk. Er wordt veel te weinig gebruik gemaakt van de potentie die erfgoed heeft in de het aantrekken van specifieke doelgroepen.

### *Startpunt*

Zowel de aanleg van het dorpscentrum als de mogelijke herbouw van de school en herbestemming van het klooster vormen uitgelezen kansen om de transformatie vorm te geven. De stad moet hier de regie in handen houden en zich degelijk laten ondersteunen.

**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

# Labo Ruimte Stedelijk systeem Kust

**Charette 3**  
**De Polderdorpen - Zevekote**

Tractebel - FABRICations - H+N+S

*in opdracht van*

Ruimte Vlaanderen  
OVAM  
Vlaams Bouwmeester  
Provincie West-Vlaanderen



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

## **Charette - Locatie en opgave**

Opgave:

Verbeteren en verduurzamen van het ruimtelijk rendement van de gebouwde omgeving door middel van intensivering van gebruik

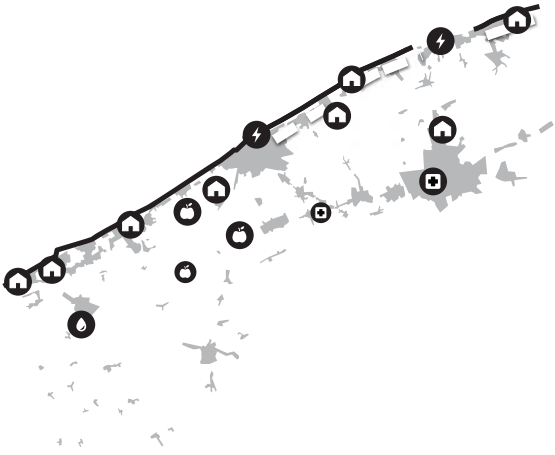
Doel:

Doel is de polderdorpen te handhaven door ze om te vormen tot goed verbonden duurzame woonwijken met een sterk lokaal gemeenschapsgevoel.

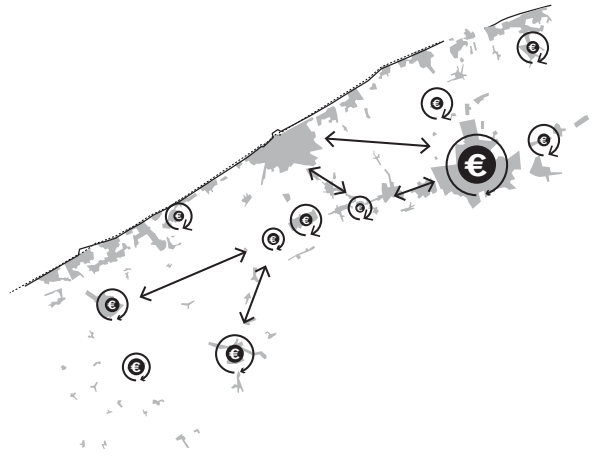


**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

**Hypothese 1: Achterland ontlast  
kuststelsysteem**



**Hypothese 2: Besparing op infra-  
structuur door zelfvoorziening**



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

**Hypothese 1: Achterland ontlast  
kuststelsysteem**



**Hypothese 2: Besparing op infra-  
structuur door zelfvoorziening**



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

## Polderdorpen

Oriëntatiepunten en dragers  
van het landschap



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

## Polderdorpen

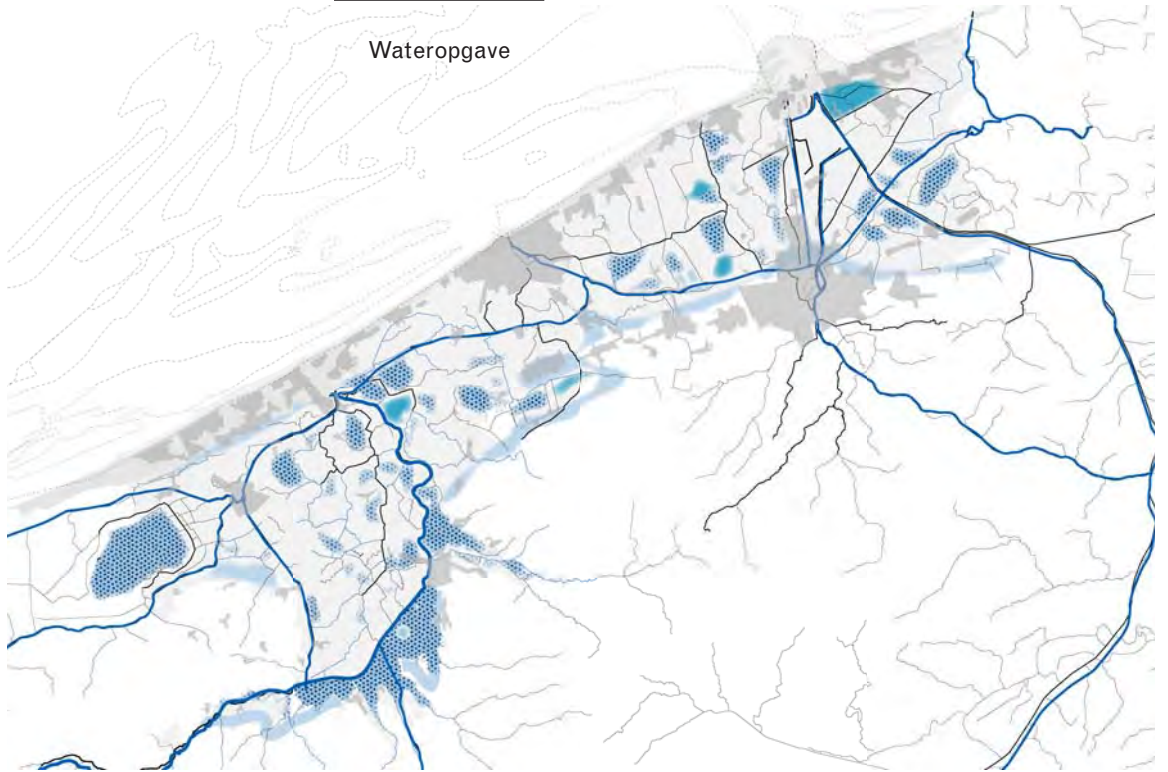
Toolbox

- Selectie en herwaardering van historisch weefsel en gebouwen die het dorp karakteriseren
- Integreren bovenlokale opgave - water en landbouw
- Identificatie van de specifieke dorpsstroeven
- Creatie van commons: gemeenschappelijke ruimte om gemeenschapsgevoel te vergroten
- Opmaak mobiliteitsstructuur op dorpsniveau
- Zorgen voor kwalitatieve zachte verbindingen met functioneel netwerk
- Verbinden met landschap en agrarisch omgeving
- Inzetten op ontmoetingsruimte
- Diversificatie van woonvormen
- Versterken structuur door inbreiding

**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

**Externe invloeden**

Wateropgave



- belangrijkste waterlopen afvoer
- broekgebieden rondom de IJzer
- aanleg waterbekkens
- zoetwatermoeras kustpolders

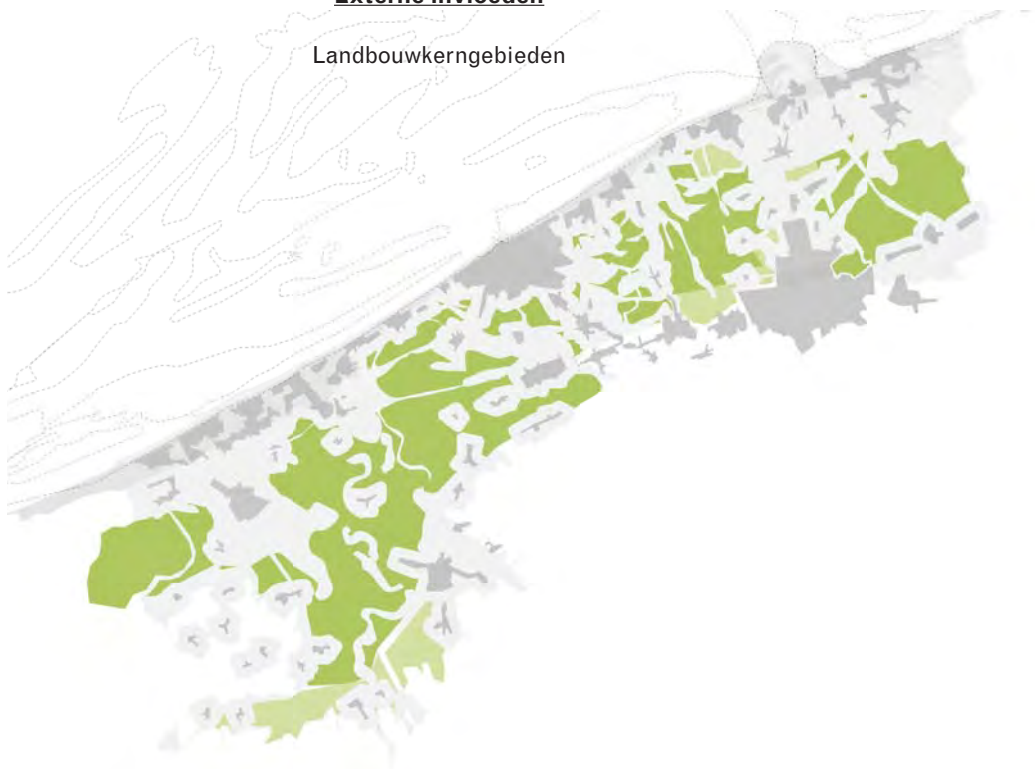
**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

**Externe invloeden**

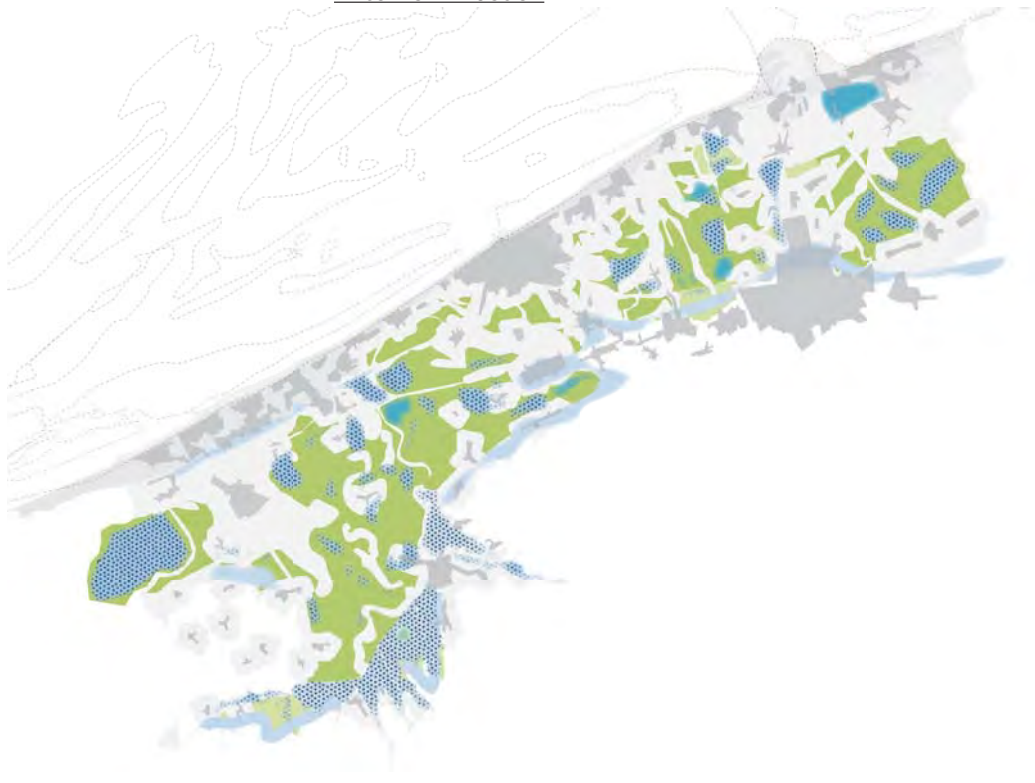
Landbouwkerngebieden

Grootschalige landbouw in laaggelegen kerngebieden

Verbrede landbouw rond dorpen en op kreekkruggen



- landbouwkerngebieden
- kreekkruggen en bufferzones
- natuurkerngebieden



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

### Wateropgave als transformatieve kracht



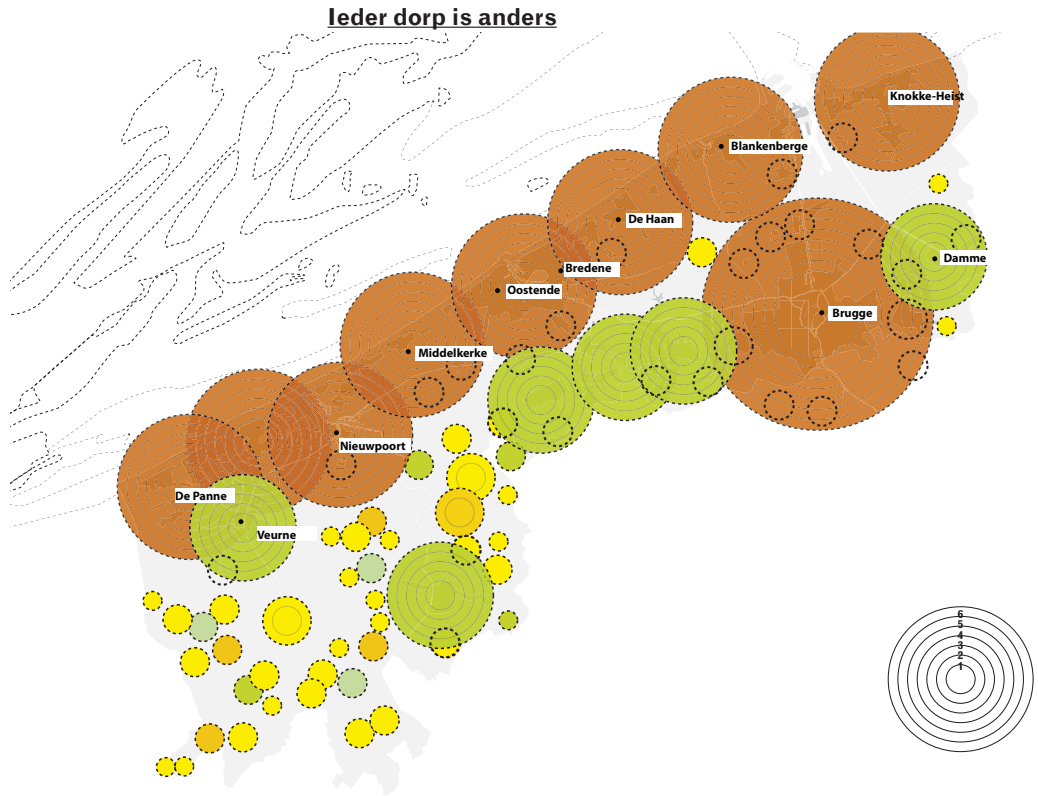
Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

### Ieder dorp is anders



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

Ieder dorp is anders



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

Ieder dorp is anders

**Ieder dorp is anders**

Specialisatie bepaalt succes



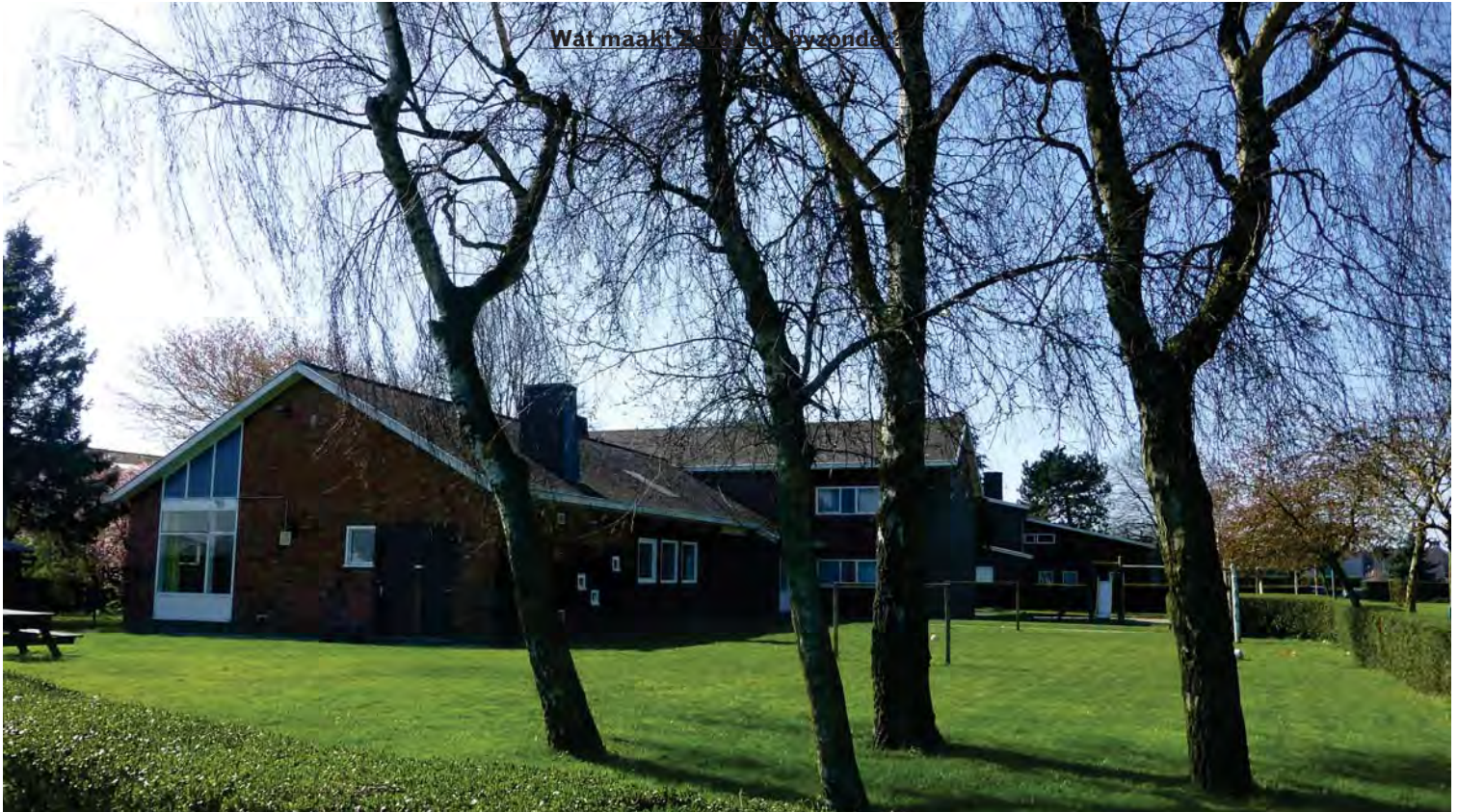
**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

Institutionele instellingen

**Wat maakt Zevekote bijzonder?**



**Wat maakt Zeveke bijzonder?**



**Wat maakt Zevekote bijzonder?**



**Charette - Locatie en opgave**

De polderdorpen kennen groei.

Het aantal bewoners per huishouden neemt af.

Daardoor is er blijvende behoefte aan nieuwbouwwoningen

Gistel:	Huishoudens			Bewoners			Bewoners/huishouden		
	1990	2015	2030	1990	2015	2030	1990	2015	2030
	3620	4930	5478	9913	11892	12645	2,7	2,4	2,3



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

**Vasthouden ruimtelijke**  
**kenmerk**

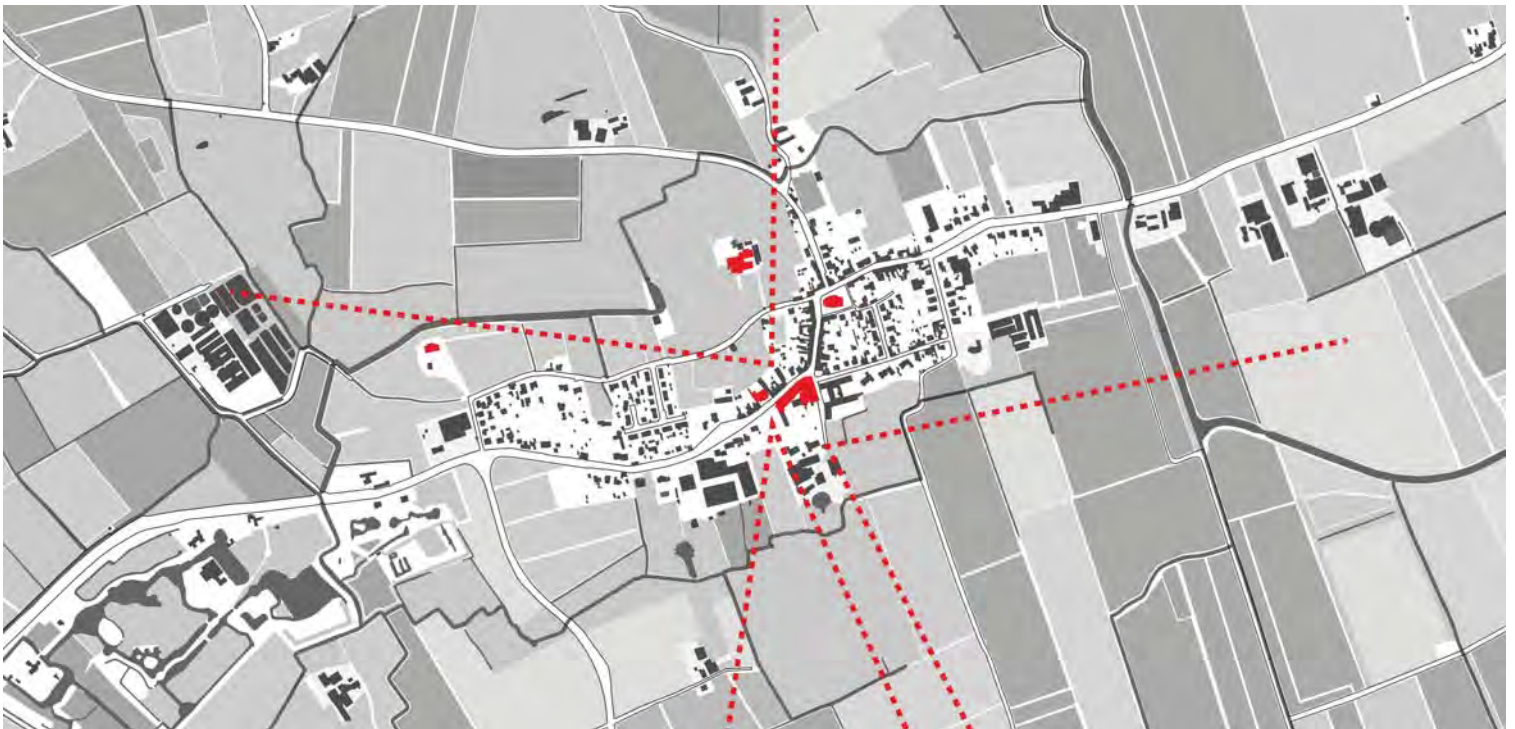
Concentratie ruimtelijke ontwikkeling



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

**Vasthouden ruimtelijke**  
**kenmerk**

Voortbouwen op basis kwaliteiten



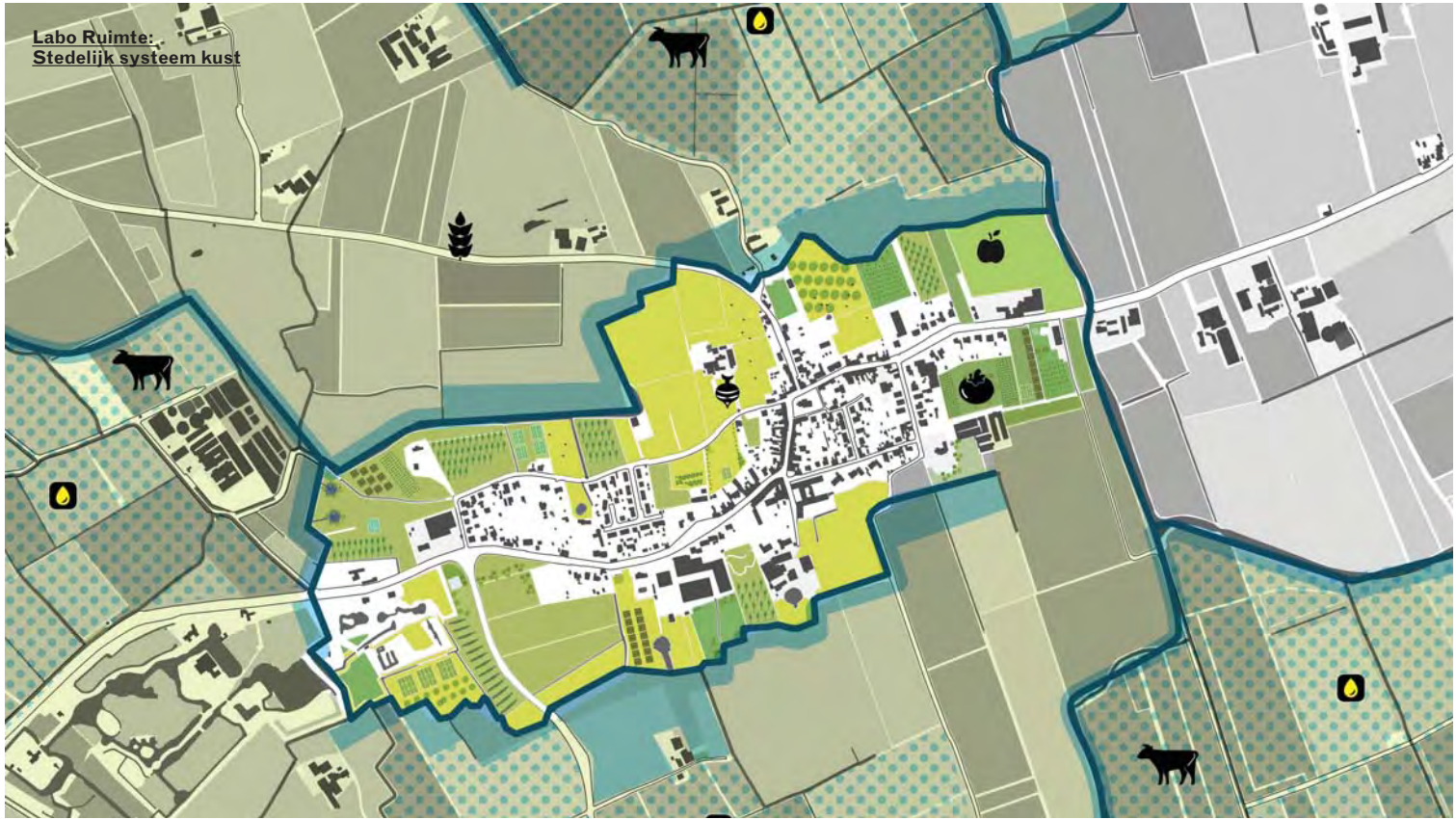
**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

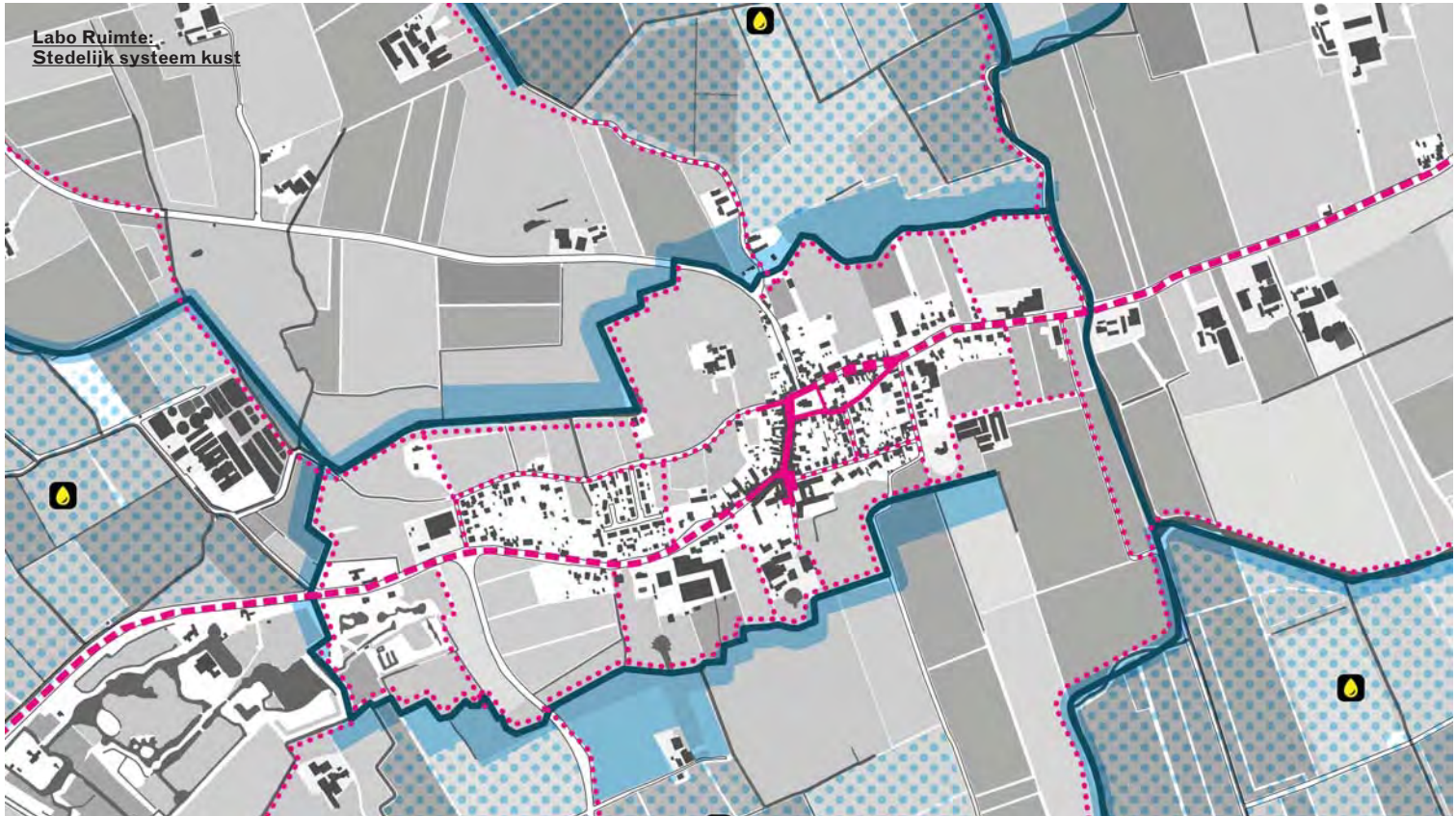
**Wat maakt Zevekote bijzonder?**

De troeven van Zevekote:

- goed functionerende basisschool met aantrekkelijke werking
- het buitenleven
- voorzieningen Gistel op korte fietsafstand
- aantrekkelijk dorp met actief sociaal milieu
- historisch patrimonium



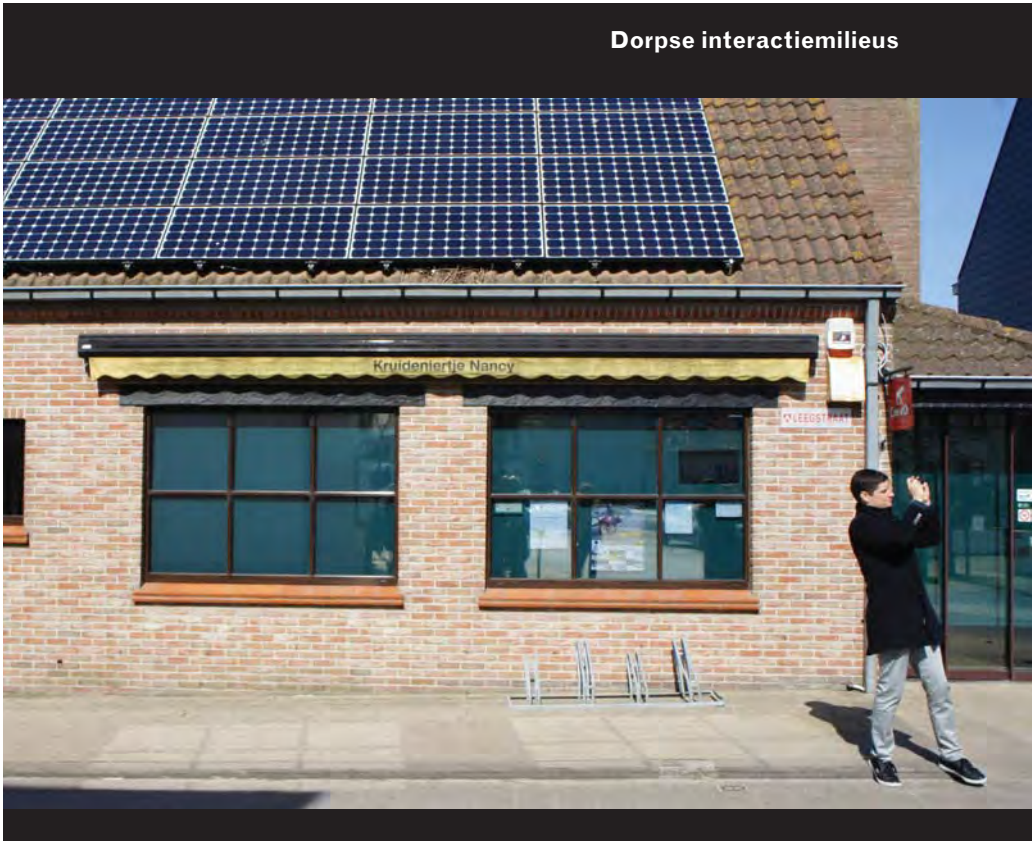




Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust



Dorpse interactiemilieus



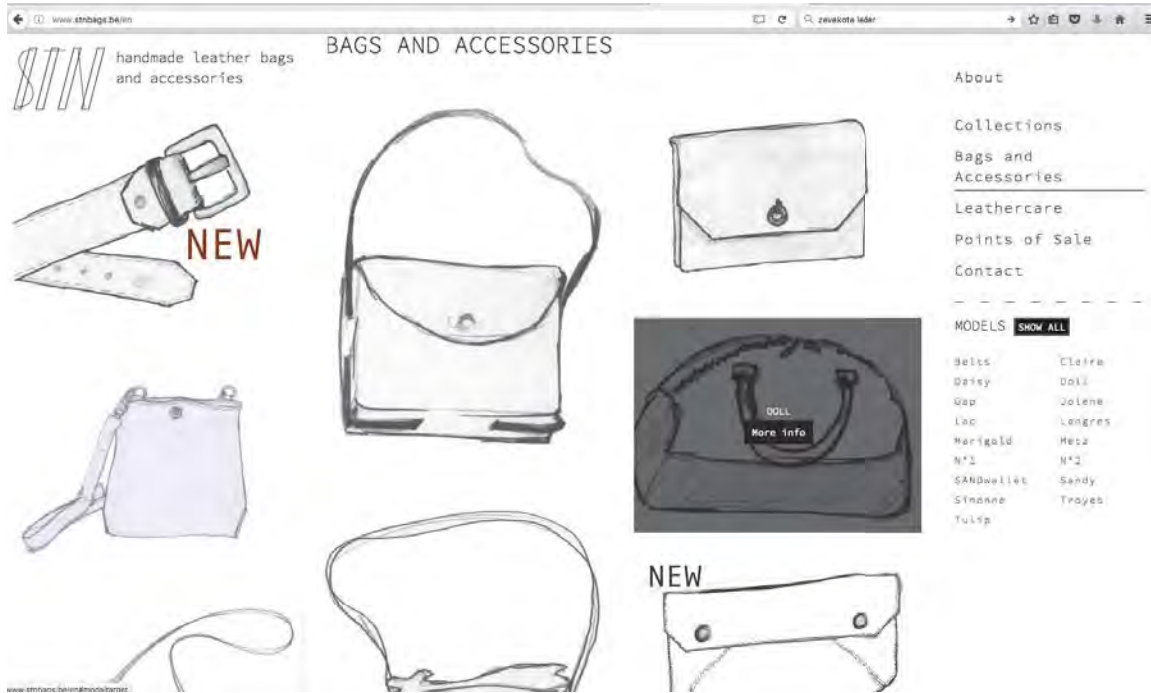
**Dorpse interactiemilieus**



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

**Dorpse interactiemilieus**





Identificatie structuurdragers



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

Strategische keuzes voor  
onderbenutte en leegstaande  
panden

**Ruimtelijke ontwikkeling**



**Labo Ruimte:**  
**Stedelijk systeem kust**

Creëren verbindingen voor  
zacht verkeer -  
extern en intern

Creëren interactiemilieus

Wateropgave  
structurend element

Slimme inbreiding in dorps  
weefsel

Koppeling tussen erven en  
dorp als duurzaamheids-  
principe

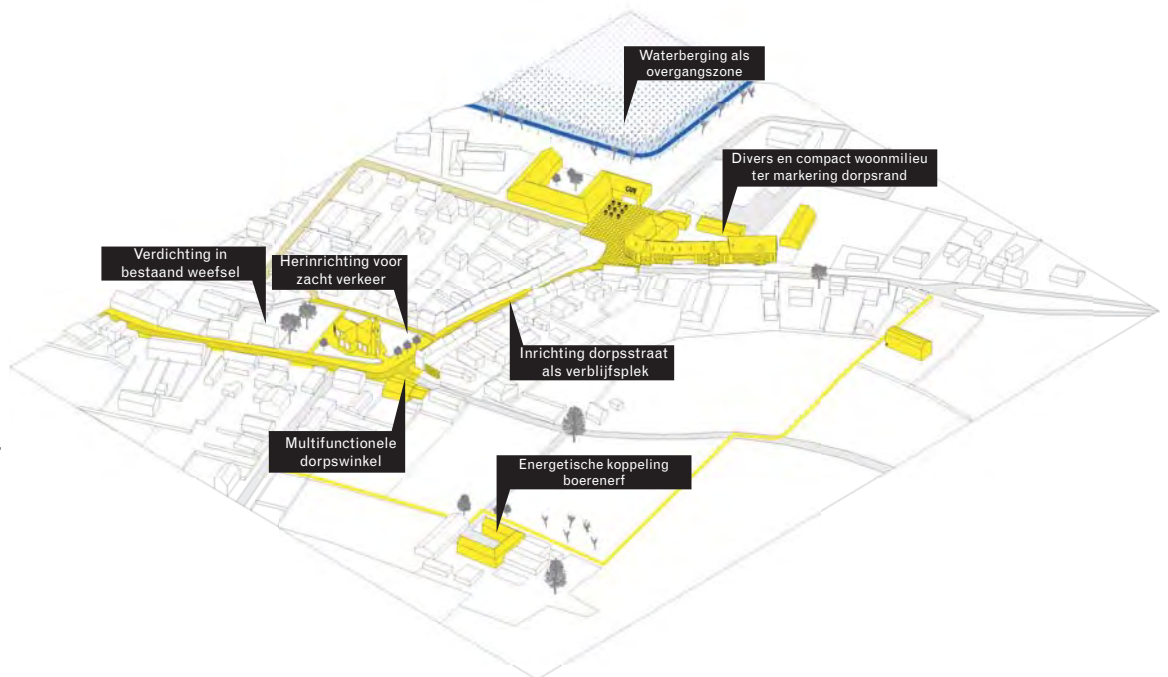
Transformaties binnen be-  
staande contouren die:

- diverse woonmilieus toevoe-  
gen

- de dorpsrand versterken

- passen bij het karakter van  
het dorp

**Ruimtelijke ontwikkeling**





Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

### Sleutelactoren, rollen en policies Uitgangspunten

- De eerste stap is het inzetten op de specifieke kenmerken en de mogelijke toekomstige rol van het dorp
- Dorp is deel van een netwerk en moet ook als dusdanig worden ontwikkeld
- Verder ruimtelijk uitbreiden van de dorpen is niet aan de orde: Toekomstige bouwopgaven krijgen een oplossing binnen het bestaande dorp
- Het is niet aan de overheid om functies in een dorp te handhaven
- Streven naar zelfredzaamheid en slimme koppelingen
- Meer inzetten op tijdelijkheid en vrijwilligheid

- Inzetten op het duidelijk definiëren van bovenlokale opgaven (bv. wateropgave) Vlaanderen
- Financiering van gemeenten moet gekoppeld worden aan de rol die ze spelen in de verschillende opgaven (dus niet enkel wonen en werken) Vlaanderen
- De gemeenten ondersteunen bij het invullen van de bovenlokale opgave Vlaanderen, provincie
- Inzetten op het ondersteunen van de transformatieopgave (instrumenten, experimenten, knowhow) Vlaanderen, provincie
- Mogelijk maken alternatief collectief vervoer Vlaanderen
- Territoriale samenwerking tussen gemeenten organiseren Provincie
- Beleid houdt rekening met groter wordende diversiteit binnen de groep 'landbouwers' Vlaanderen, provincie
- Waken dat de dorpen niet verder verdunnen, bijkomend ruimtebeslag in dorpen een halt toeroepen Gemeenten
- Volop inzetten op behoud en herbestemming (niet-beschermd) patrimonium Gemeenten
- Inzetten op het creëren van interactiemilieus en gemeenschappelijke ruimte op de schaal van het dorp Gemeenten
- Grotere diversiteit van woonvormen nastreven Gemeenten
  
- Bewoners moeten een meer actieve rol opnemen in de ontwikkeling en het beheer van het dorp Bewoners
- Landbouwers en bewoners moeten zoeken naar synergieën om toekomstig functioneren te garanderen Landbouwers

# BIJLAGEN

## 6 DE PANNE

### Deelnemers

Naam	Organisatie	Rol
Michel Gilté	Westtoer	Toerisme aan de westkust
Ann Vanheste	Gemeente De Panne	Burgemeester
Bram Degriecq	Gemeente De Panne	Schepen bevoegd voor ruimtelijke ordening
Luc Anno	Gemeente De Panne	Stedenbouwkundig ambtenaar
Steve Timmermans	MDK-Afdeling Kust	Masterplan Kustveiligheid
Daphné Thoon	MDK-Afdeling Kust	Masterplan Kustveiligheid
Lieven Van Eenoo	MOW	Mobiliteit
Wim Wauters	Plopsaland De Panne	Park Manager
Jean-Louis Herrier	ANB	Regiobeheerder Kust
Elma Durmesevic	U Twente	Veranderingsgericht bouwen
Michiel Dehaene	UGent	Stadsanalyse en stadsontwerp
Youri Meersschaut	Afdeling Maritieme Toegang	Klimaatadaptatie
Georges Allaert	Ugent	Ruimtelijk planner
Sybrand Tjallingii	U Delft	Ecology en urban planning
Kris De Langhe	Orientes	Vastgoed
Kobe Boussauw	VUB Cosmopolis	mobiliteit

### Opdrachtgevers / stuurgroep

Sofie Troch	Ruimte Vlaanderen
Julie Mabilde	Team Vlaams Bouwmeester
Hannelore Maelfait	Prov. West-Vlaanderen
Els Demeestere	Prov. West-Vlaanderen
Julie Dalle	Ruimte Vlaanderen
Stijn Vanderheiden	Ruimte Vlaanderen
Walter Tempst	OVAM
Parick De Klerck	Studiedienst Vlaamse Overheid

### Ontwerpteam

Ewald Wauters	Tractebel
Inge Kesten	H+N+S
Eric Frijters	FABRICations
Rens Wijnakker	FABRICations
Philippe Alignet	FABRICations
Montserrat Pantoja	FABRICations

Ontwerpdriedaagse 4: De Panne

Datum: (15-17 mei 2017)

Locatie: Parkhotel De Panne

## PROBLEEMSTELLING

De Panne is het meest westelijk gelegen dorp van de Belgische kust. Zoals alle westkustdorpen loopt de duinenrij dwars door het dorp. De Panne is in hoofdzaak ontstaan in functie van het toerisme en heeft weinig andere inkomsten. Het beschikt over een zeer open bebouwing, met uitzondering van de invalswegen en de kustlijn zelf. Dit is kenmerkend voor verschillende dorpen aan de westkust.

Verskillende problematieken zijn kenmerkend voor de westkust:

- Verappartementisering van invalswegen. De oude woningen langs de invalswegen worden vervangen door kleinschalige appartementen.
- De tuinvijken bevatten een groot aandeel wegenis, private tuinen en restruimte. De evolutie van dergelijke wijken is overal in Vlaanderen aan de orde (verdichten, verduurzamen,...).
- De tuinvijken in de duinen hebben een belangrijke impact op de natuurwaarde.

De Panne is eerder slecht ontsloten en heeft een overaanbod aan studio's en kleine appartementen die tegen lage prijzen worden verkocht. De ontwerppoging zou er in bestaan om het typische karakter van de Panne als 'vakantiepark' te versterken door in te zetten op een ontwikkeling die eerder vertrekt vanuit de typische kenmerken van bv. de Dumontwijk. Daarbij wordt ingezet op een betere groen-blauwe dooradering, die noodzakelijk is om de toekomstige uitdagingen naar bv. zeespiegelstijging op te vangen. In tegenstelling tot Blankenberge wordt voor De Panne –als deel van de 'luwere' westkust) niet gemikt op meer permanente bewoners (integendeel) maar op een meer kwalitatieve uitbouw van het verblijfstoerisme.

## VERSLAG ONTWERPDRIEDAAGSE

Voor een overzicht van de resultaten verwijzen we naar de presentie die op 17/05 werden gepresenteerd.

De gepresenteerde voorstellen en de wijze waarop de verschillende onderwerpen werden aangepakt worden positief geëvalueerd. Het gemeentebestuur van De Panne maakt voorbehoud bij de transformaties omdat ze te veel impact hebben op bestaande eigendomssituaties. De volgende opmerkingen en aanbevelingen geformuleerd.

### Haalbaarheid van de voorgestelde reconversies

Impact op bestaande eigendomssituatie en de vastgoedwaarde  
De voorgestelde transformaties hebben een belangrijke impact op eigendommen van individuele burgers. Zo verliezen appartementen op de gelijkvloerse verdieping hun waarde door het ophogen van duinen, wordt ingegrepen in private tuinen e.d.m.. Dit leidt tot waardevermindering voor de individuele eigenaren en hypothekeert de haalbaarheid.

Anderzijds kan worden vastgesteld dat het net deze appartementen zijn die momenteel sterk aan waarde inboeten. De lager prijzen, bv. van een aantal verouderde vrijstaande gebouwen in de duinen trekken gelukszoekers aan (bv. uit Noord-Frankrijk) die hopen een graantje mee te pikken tijdens het toeristisch seizoen.

De dalende vastgoedwaarde maakt dat er op termijn iets moet gebeuren. De voorgestelde transformaties geven in die zin vooral een richting aan.

### Tijdelijkheid

Om de leegstand van appartementen en winkels buiten het toeristisch seizoen tegen te gaan wordt momenteel vooral gemikt op het aantrekken van toeristen en tweede verblijvers door het organiseren van evenementen en activiteiten in deze periode. Een alternatieve mogelijkheid bestaat er in van meer ruimte te maken voor tijdelijkheid (bars, parking met pendel, echt kamperen,...).

### Herwaardering kwelgebieden

Het herwaarderen van kwelgebieden, bv. door aangepaste aanleg van vakantiedorpen, campings of pretparken, wordt door de meeste aanwezigen onderschreven. Het is echter niet duidelijk hoe men zoiets moet aanpakken. Vanuit het gemeentebestuur wordt gesteld dat de huidige afbakening van natuurgebieden de ontwikkeling van de Panne te sterk afremt. Bijkomend regels opleggen in functie van natuurontwikkeling is derhalve niet wenselijk.

Er wordt aangevoerd dat het verder ontwikkelen van de natuurlijke waarde van de Panne nu net de meerwaarde is die De Pannen onderscheidt van de andere kustgemeenten. Het herdenken van de financiering van gemeenten -bv. op basis van leveren van ecosysteemdiensten- kan hier mogelijk een stimulans zijn.

### Combineren vastgoedontwikkeling / zeeuwing

Het geplande project om de bestaande camping langs het strand te vervangen door permanente bebouwing in de duinen, houdt onvoldoende rekening met de toekomstige rol van deze duinen in de zeeuwing en zorgt mogelijk voor een problemen, zoals die binnen Labo kust wordt voorspeld. Op deze plek zou een veel ambitieuzer project wenselijk zijn.

Over het algemeen valt op dat nieuwe ontwikkelingen geen rekening houden met de mogelijke zeespiegelstijging en de noodzaak om een ander type zeeuwing te realiseren.

### Erfgoedwijken

#### Rol van de burgers

Vanuit het gemeentebestuur wordt aangegeven dat er geen draagvlak bestaat voor dergelijke reconversies. Anderzijds wordt aangegeven dat het beleid voor de Dumont-wijk (met o.m. erfgoedsubsidies) een positieve impact heeft gehad op de wijk. Ze trok opnieuw jonge gezinnen aan die elders werken en die gezorgd hebben voor de renovatie van een groot aantal panden. Deze burgers zijn nu vragende partij om verder te gaan, bv. in het terugdringen van het autoverkeer.

### *Uitspelen als troef - eigenheid*

Het is belangrijk om te zoeken naar een gepaste framing. Er wordt terecht aangegeven dat dit geen Disneyficatie hoeft mee te brengen, maar gebaseerd kan zijn op zeer eenvoudige principes.

### **Mobiliteit**

Het ingrijpen in het mobiliteitssysteem is moeilijk zolang de naburige gemeenten auto's wel tolereren op de dijk. Er speelt een bitterharde concurrentie.

# Labo Ruimte Stedelijk systeem Kust

**Charette 4**  
**Duiverkaveling - De Panne**

Tractebel - FABRICations - H+N+S

*in opdracht van*

**Ruimte Vlaanderen**  
**OVAM**  
**Vlaams Bouwmeester**  
**Provincie West-Vlaanderen**



**Opgave**

**versterken van het natuurlijk systeem  
in functie van kustveiligheid**

**Doel**

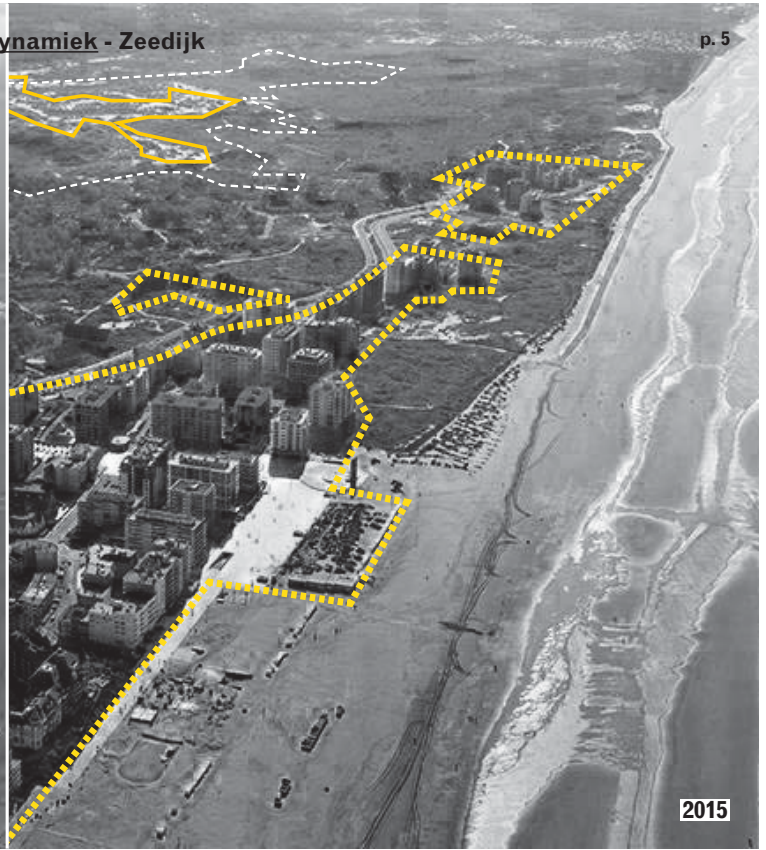
**creëren van nieuwe economische basis  
voor de regio: leveren ecosysteem-  
diensten en creëren van een uniek  
toeristisch product**







**Verdwijnende dynamiek - Zeedijk**



**Natuurecreatief netwerk  
en massarecreatie**



**Dumont - zee van herenhuizen**





Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

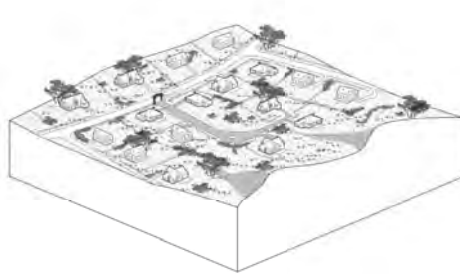
Charrette - hypothese

- Hoog bouw Westhoek
- Villawijken aan de randen van natuurgebieden
- Campings in kwetsbare ecologische systemen



**1 Hoogbouw**

**PARKEREN en DUINLANDSCHAP**



**2 Villawijken**


**DUINLANDSCHAP en TRANSFORMATIE STRATEGIE**







**3 Campings**

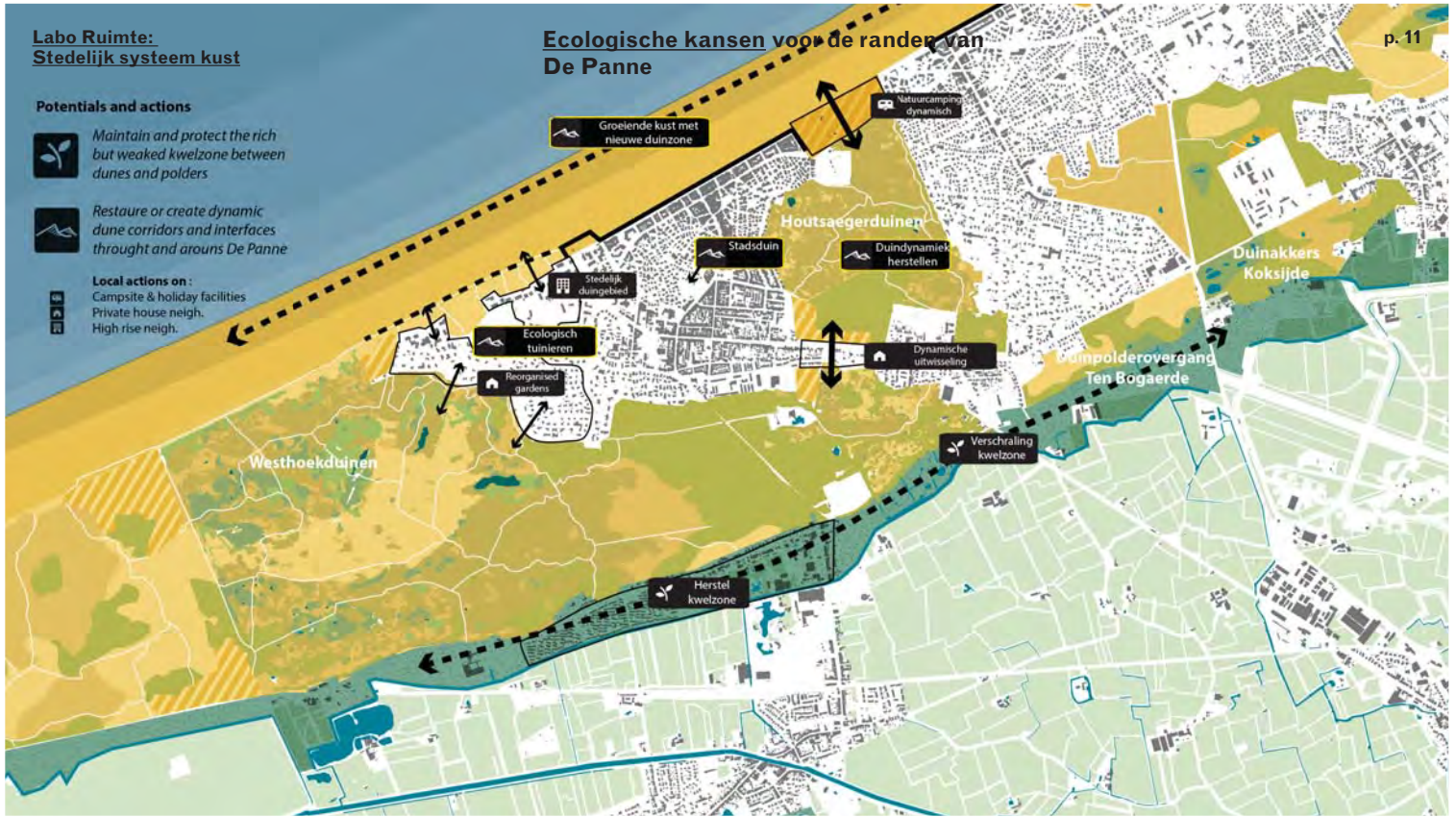
**RECREATIE en ECOLOGIE**

Potentials and actions

 Maintain and protect the rich but weak kwelzone between dunes and polders

 Restore or create dynamic dune corridors and interfaces through and around De Panne

Local actions on:  
 Campsite & holiday facilities  
 Private house neigh.  
 High rise neigh.



# parkeren



Parkeren is bedreigingen voor ruimtelijke  
kwaliteit en angst voor competitie

'Kuststad moet collectief in actie komen!'

1. reduce  
mensen komen op andere manieren naar De  
Panne
2. re-use  
automobilisten maken zo veel mogelijke ge-  
bruik van transferia in de stadsranden
3. smart  
automobilisten afvangen op de juiste plek  
tegen prijzen die in verhouding staan tot com-  
fort



## 2. re-use



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

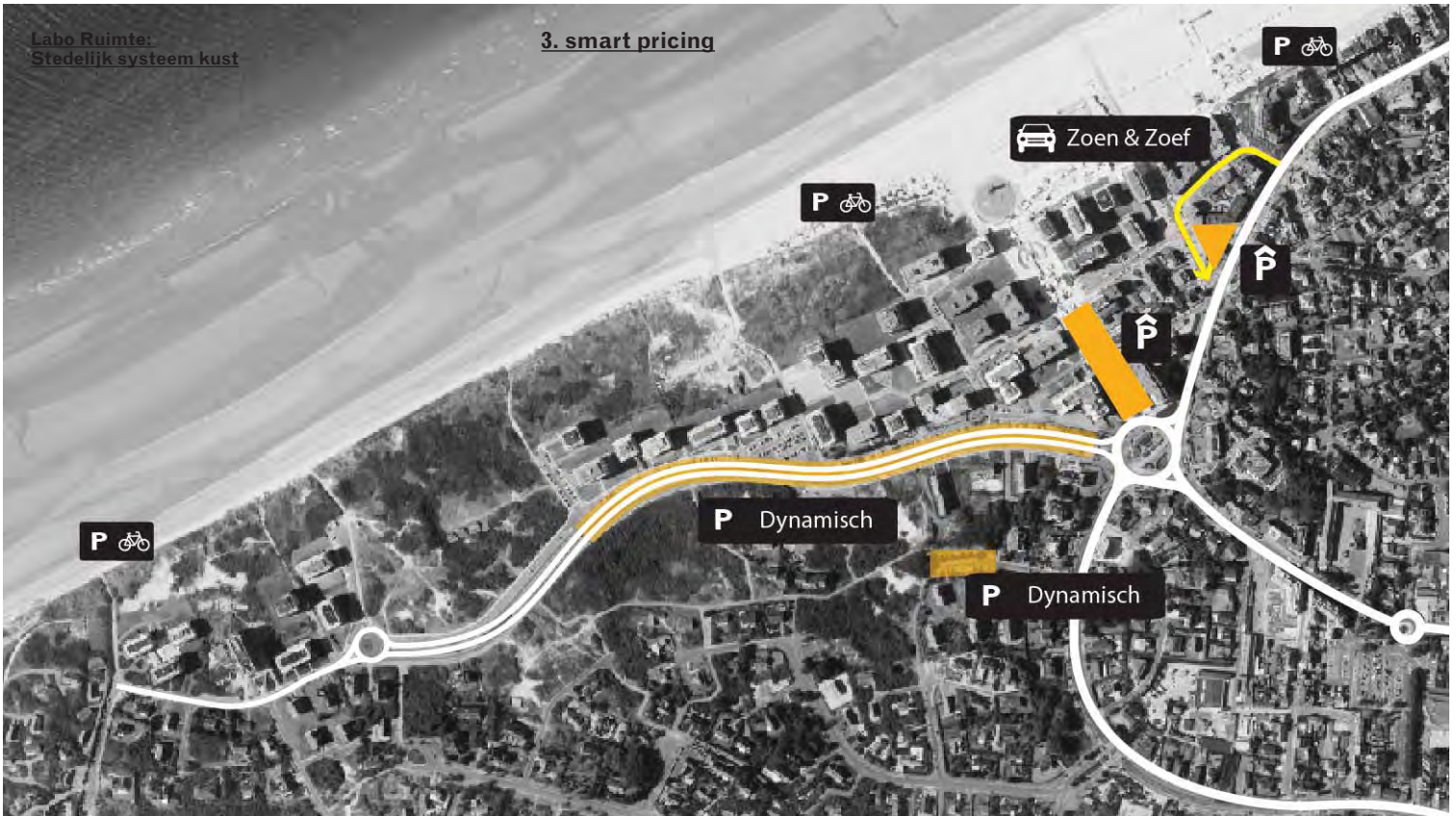
Reuse - groen parkeren aan de randen  
met goede P+R faciliteiten

p. 15



Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust

### 3. smart pricing





**1. Verminderen parkeerdruk / ontwikkelen functioneel fiets/wandelnetwerk / randparkings**

Wie?

- De Panne
- Buurgemeenten
- Provincie
- Beheerders van natuurgebieden
- De Lijn

Hoe?

- Intergemeentelijk mobiliteitsplan
- Intergemeentelijke Begeleidingscommissie
- Vervoersregio

**2. Parkeerstrategie in de kern**

Wie?

- De Panne
- Beheerders van natuurgebieden
- Private investeerders
- Lokale ondernemers
- Parkeerbedrijven

Hoe?

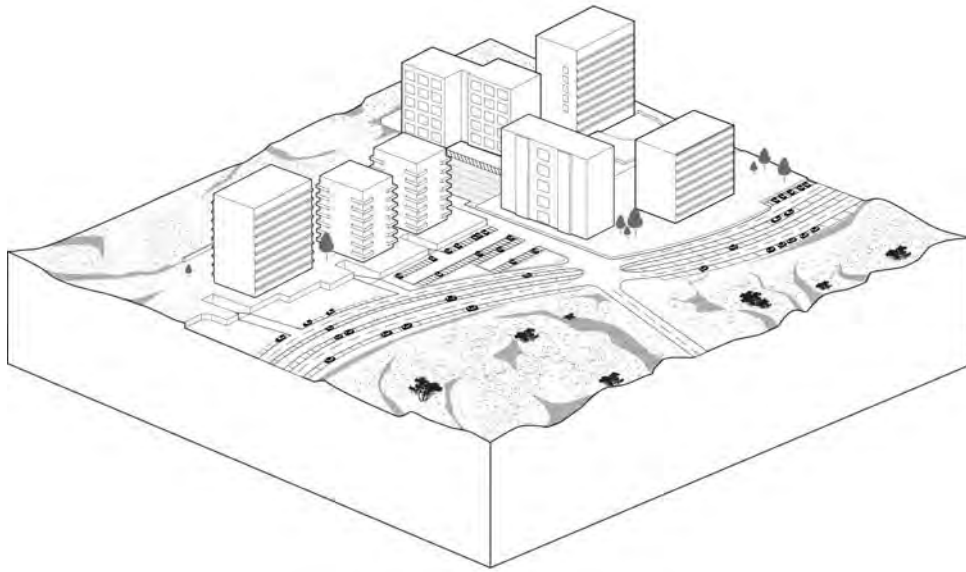
- Mobiliteitsplan
- Parkeerbeleidsplan
- PPS-overeenkomst (parkeergebouwen)

# hoogbouw

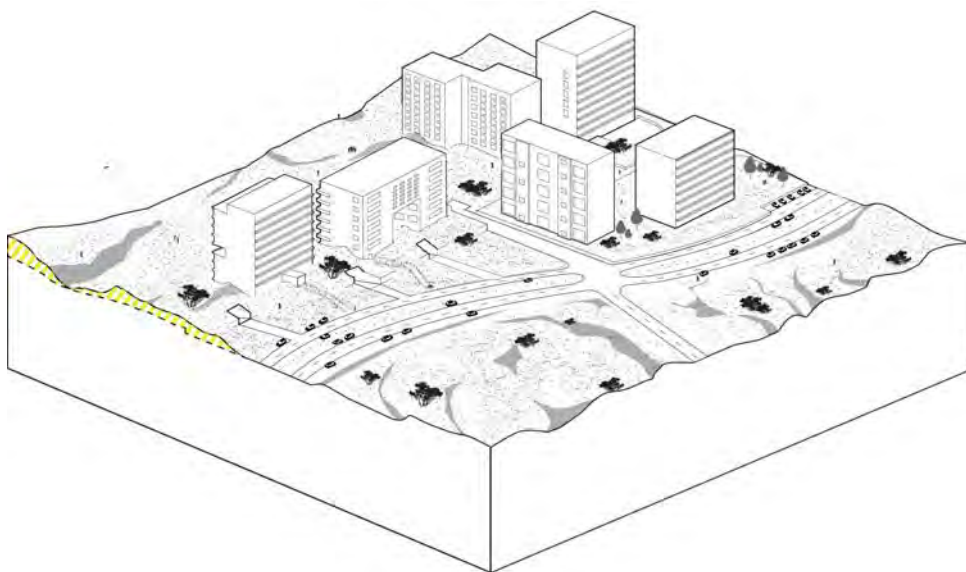


## Zeewaarts - kustverdediging met versterking duinbeeld





**Kustverdediging - begane grond verdwijnt in het zand (bergingen en parkeren)**





**Kustverdediging - verander gras maaiveld in duin vegetatie**



**Kustverdediging - verander gras maaiveld in duin vegetatie**

**1. Zeewaartse en opwaartse kustverdediging met aanpassing gebouwfuncties**

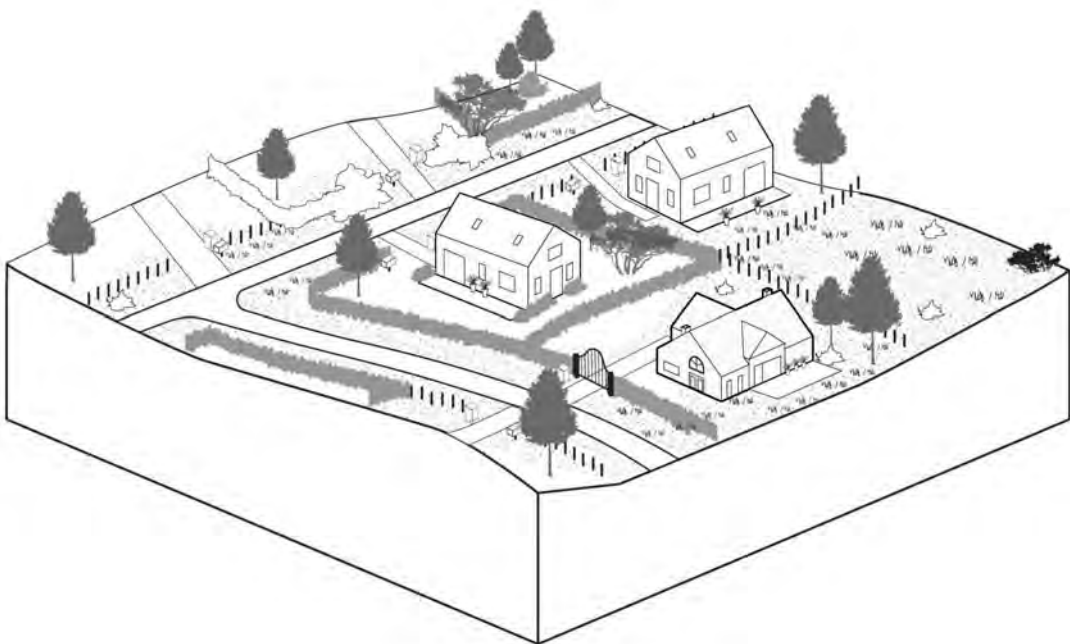
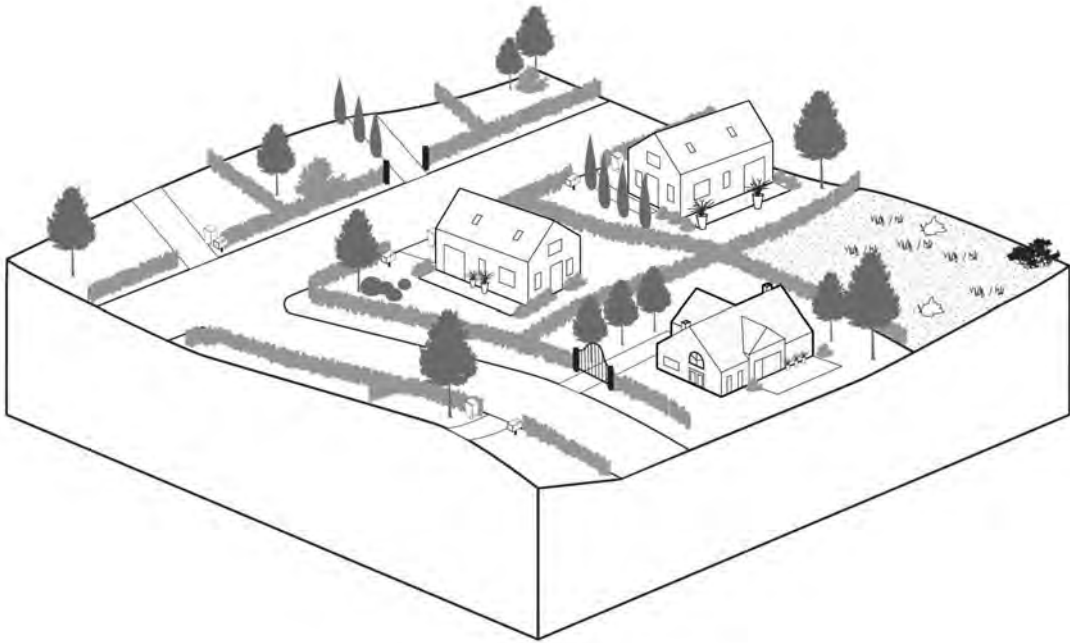
**Wie?**

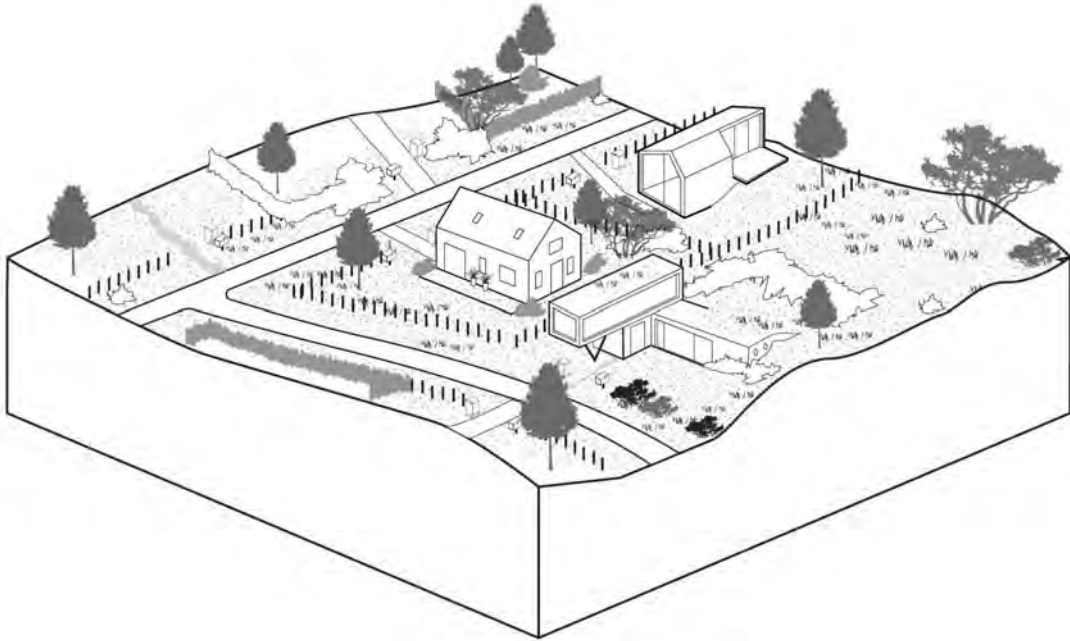
- Gemeentebestuur
- Gebouwbeheerders
- Eigenaars

**Hoe?**

- Vergunningenbeleid
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
- Beheersovereenkomsten
- Verhandelbare ontwikkelingsrechten
- Planbaten-planschade op gebouwniveau (realisatie zeewering)







**1. Verduining via meerlagige transformatie  
strategieën**

**Wie?**

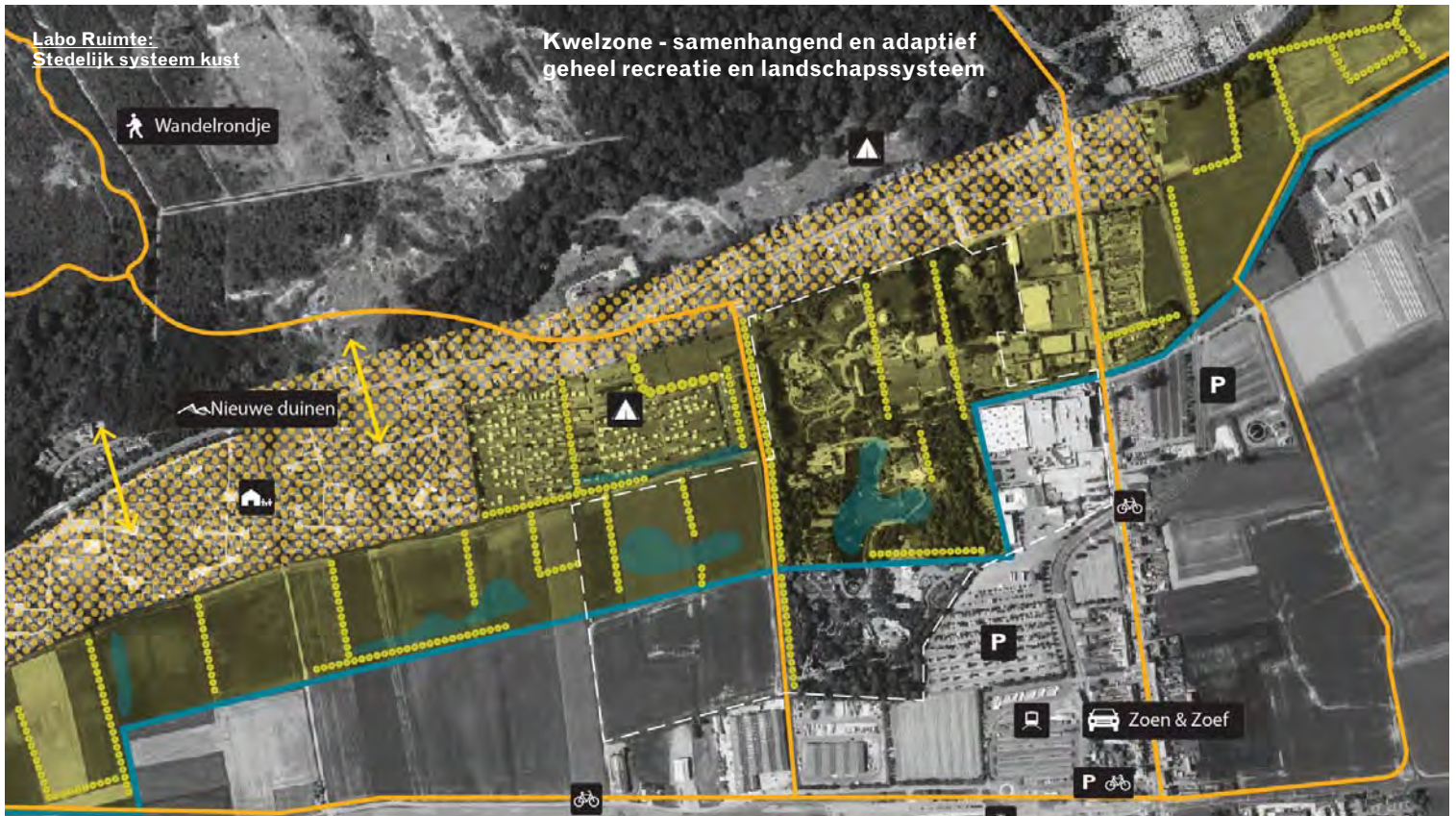
- Gemeente
- Private eigenaars
- Beheerders
- Natuurverenigingen
- Tuinaannemers
- Kennisinstellingen  
(tuinbouwschool, universiteit)
- Ondernemingen  
(Plopsaland, supermarkten)

**Hoe?**

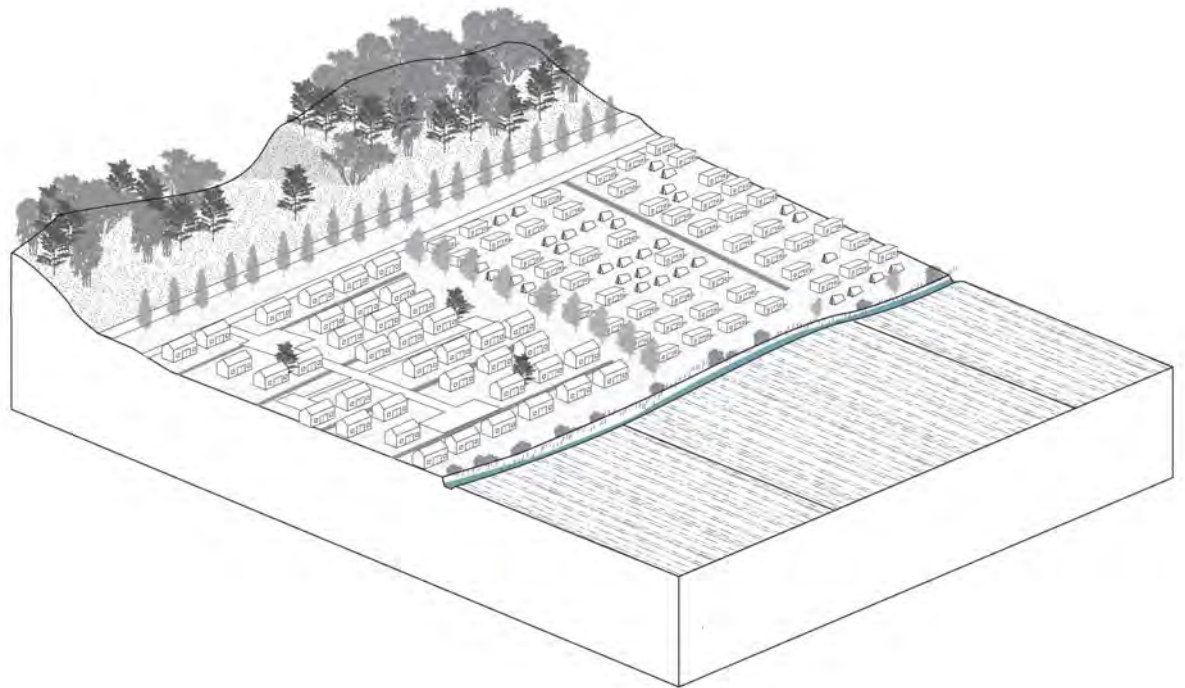
- Gemeentelijke stedenbouwkundige  
verordening
- Subsidies
- Communicatie-educatie
- Gemeenschappelijk beheer/-overeenkomsten
- Tuindagen

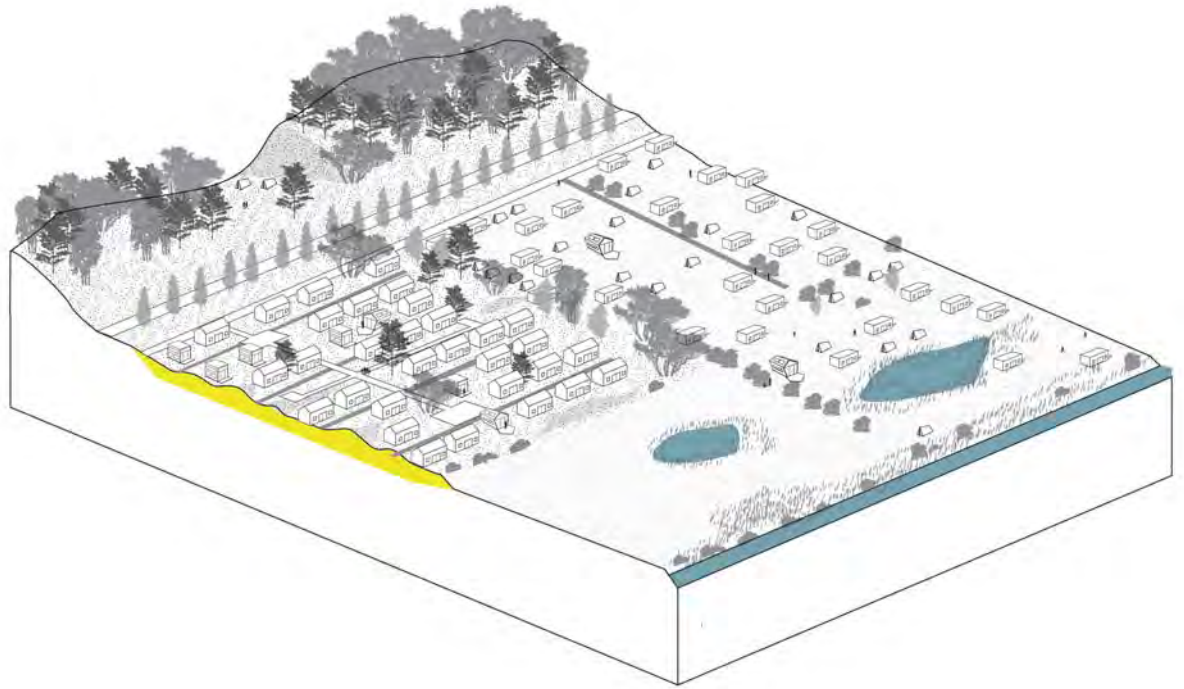
# camping





Labo Ruimte:  
Stedelijk systeem kust





Vakantiepark Bosrijk, Efteling,  
Kaatsheuvel



**1. Recreatie in samenhang met ecologische  
ontwikkeling in twee regimes**

- Kamperen als tijdelijke recreatie
  - tent
  - caravan
  - camper

- Kamperen opgevat als ruimtelijke plan-  
ning voor tweede woningen

**Wie?**

- Gemeente
- Gemeenten westkust
- Eigenaren
- Beheerders van natuurgebieden
- Campings
- Plopsaland

**Hoe?**

- RUP
- Stedenbouwkundige verordeningen
- Vergunningenbeleid
- Beheersovereenkomsten

1. **Gezamenlijk beleid** op mobiliteit en parkeren is cruciaal
  - functionele kusttram
  - functioneel fiets- en wandelnetwerk
2. **Te veel infrastructuur** en te weinig benutting
  - meer tijdelijkheid
  - meer kwalitatieve infrastructuur
3. **Verbreden van beleving**
  - strand binnen de stadscentra brengen
  - opwaarderen architectuur en openbare ruimte
4. **Nadruk op unieke kwaliteit** voor identiteit en differentiatie
  - landschap als drager
  - erfgoed als drager
5. **Samenwerking** binnen (deel)regio
  - Vlaamse kust als geheel
  - Westkust
  - gemeenschappelijk beheer (duinen, tuinen, enz.)
6. **Inzetten op professionalisering en kwaliteit**
  - langere seizoenen voor verhogen rendement
  - zee is niet enige bestemming kwaliteit (duinen, polders, enz.)
  - modernisering van verouderde infrastructuur (koplopers)

