

WESTENDE

PAREL VAN DE KUST

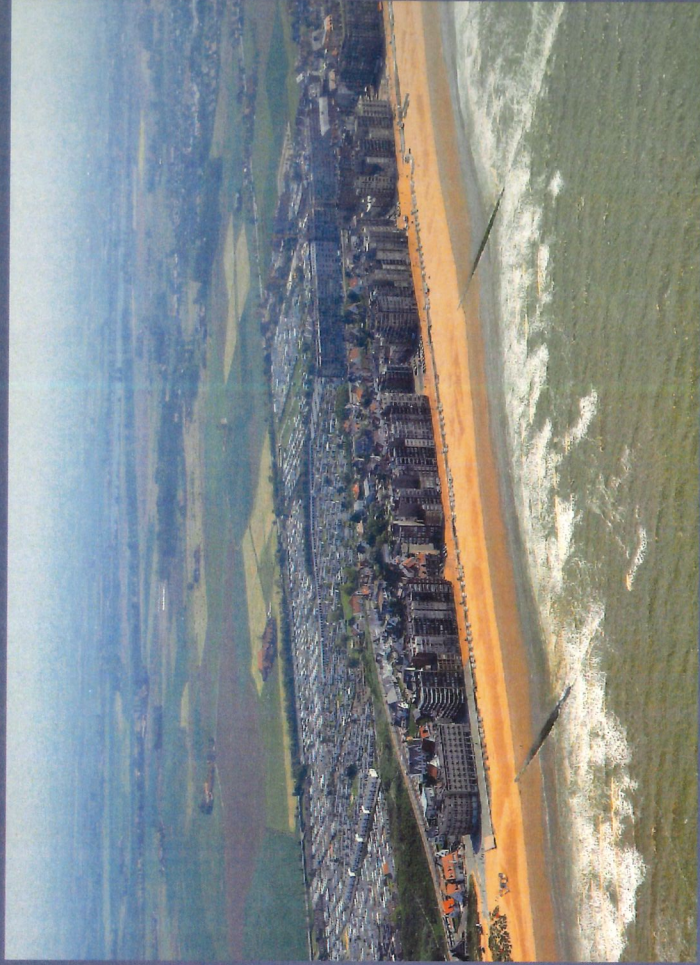


Ruimtelijke strategie voor het opwaarderen en vernieuwen van de badplaats
24 januari 2020



INHOUD

- I. Introductie 4
- II. Ruimtelijke analyse 11
- III. Ruimtelijke strategie 24



Westende-Bad

I. INTRODUCTIE





I. Introductie

Westende-Bad

“Westende: Parel van de Kust”

Het gemeentebestuur staat voor heel wat uitdagingen meegaande met heel wat maatschappelijke ontwikkelingen. Westende-Bad heeft nood aan opwaardering en vernieuwing. Het masterplan “Westende-Bad Parel van de Kust” is een onderzoek gestart in 2019 door Maat-ontwerpers, Endeavour, Anno Architects en Voorland, met als doel het opstellen van een socio-cultureel en ruimtelijke herstelstrategie. De vooropgestelde strategie kent zowel stedenbouwkundige als socio-culturele facetten:

Het stimuleren van duurzame en kwalitatieve woonprojecten ter vervanging van het groot aandeel verouderde en leegstaande woningen.



De openbare ruimte in ere herstellen en de verrommeling aanpakken. Straten en pleinen moeten fris, net en attractief zijn.



Het herstellen van de centrumfunctie, met een betere verhouding woon- en werkgebouwen en buurtgerichte functies.



Connectie maken met nabije natuur alsook meerwaarde creëren door het vergroenen van het openbaar domein.



Aanpakken van acute sociale- en veiligheidsproblemen, zoals kansarmoede, vereenzaming, en verloedering.



Bron: <https://www.middelkerke.be/nl/ruimte-en-wonen/openbare-werken/masterplan-westende-bad> <https://www.middelkerke.be/nl/over-middelkerke/communicatie-met-burger/pers/persberichten-2019/naar-een-masterplan-westende-bad-> ; <https://www.bouwkroniek.be/article/masterplan-moet-westende-bad-opnieuw-doen-schitteren.24490> <https://architectura.be/nl/nieuws/project-info/34123/middelkerke-krijgt-nieuwe-zeedijk>

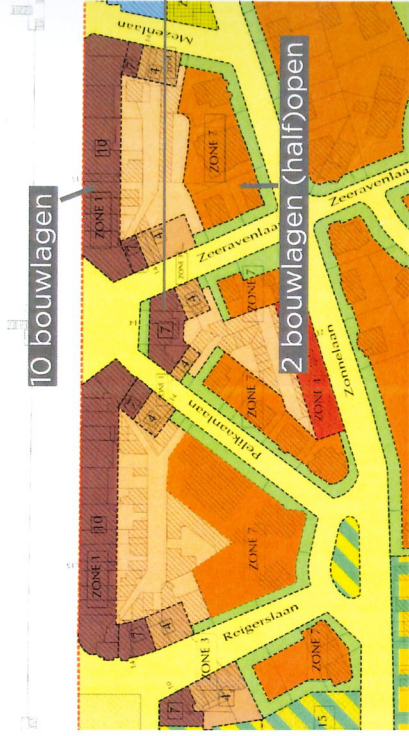
Aanleiding ruimtelijk onderzoek

Het stedenbouwkundig onderzoek van Arcas Architect verloopt onafhankelijk van het bestaande onderzoek en beoogt strategieën voor ruimtelijke ontwikkelingen in Westende te visualiseren.

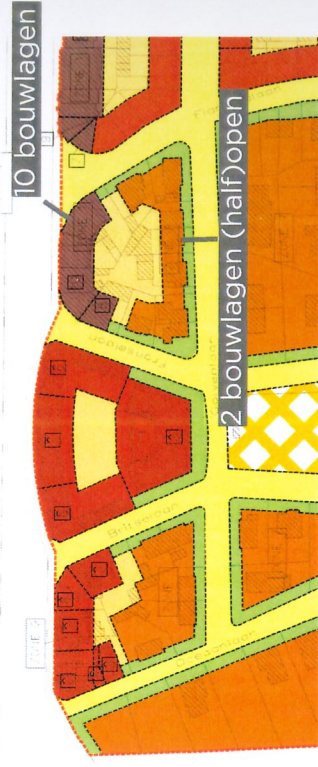
Het onderzoek vertrekt vanuit de vaststelling dat de stedenbouwkundige voorschriften in Westende-Bad gedateerd zijn en vernieuwing moeilijk toelaten. Bovendien is het bestaande stedelijke weefsel rommelig en chaotisch, een strategie op niveau van het geheel is noodzakelijk. De ruimtelijke strategie denkt na over de lange termijn, met mogelijkheid tot ontwikkelingen die op korte termijn een nieuwe dynamiek creëren.

Hoogbouw is brandend actueel om de eenvoudige reden dat grond in Vlaanderen, in economische termen, een schaars goed is. We kunnen niet eenvoudigweg grond bij creëren en op de beschikbare grond bestaan er talrijke ruimteclaims. Het nadenken over hogere densiteit is dan ook een belangrijke uitdaging voor de huidige en toekomstige generatie.

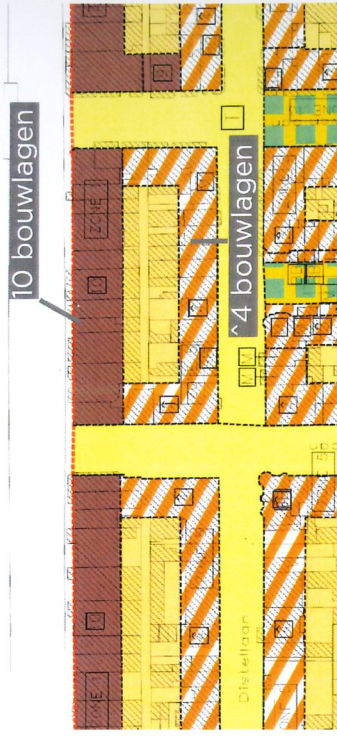
Doel is de "vraag naar hoogbouw" te kaderen binnen een duidelijke visie op de verdere uitbouw van Westende en geen 'ad hoc' beleid te voeren naar hoogbouw. Hoogbouw dient betekenis en dynamiek toe te voegen en zal alleen betekenis hebben als dit een bijdrage levert aan de verbetering van de sociaal-culturele kwaliteit van de stad, de uitbouw van de toeristische recreatieve infrastructuur en de verdere opwaardering van het openbaar domein in het algemeen.



Uittreksel BPA 9 "Middelkerke Uitbreiding"



Uittreksel BPA 17 "Westende-Bad"



Uittreksel BPA 17 "Westende-Bad"

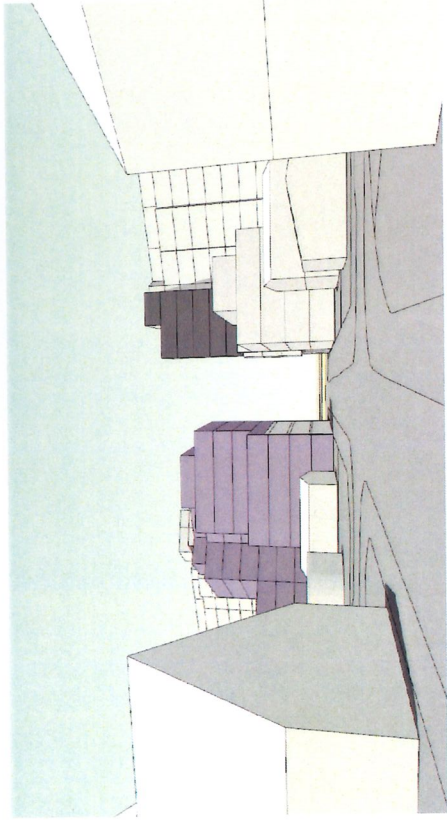
Ter illustratie: ontwikkeling Zeeravenlaan

Bestaande toestand

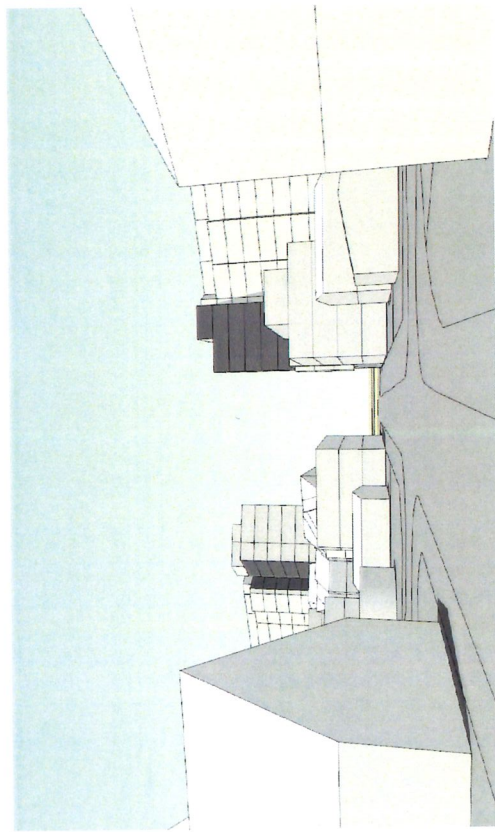


Straatbeeld: verrommeling door achterzijdes van hoogbouw, doorzichten naar garages en blinde gevels.

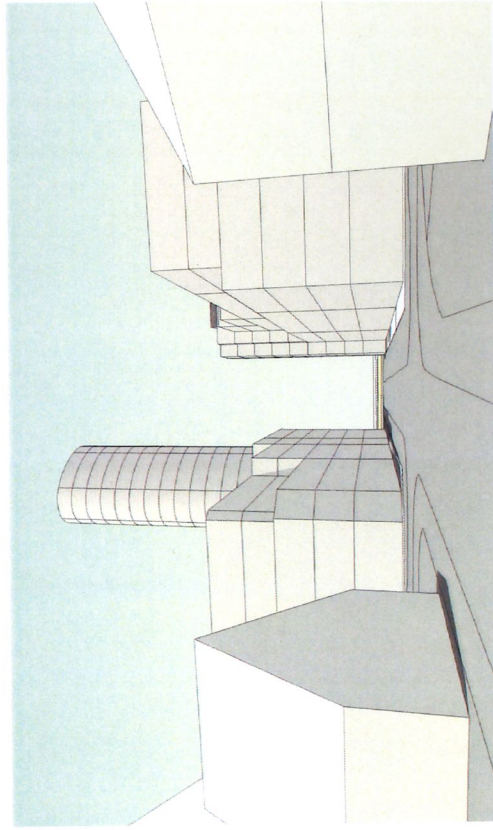
Ontwikkeling Pelikaan



Straatbeeld met invulling BPA 9 "Middelkerke Uitbreiding". De opmaak van een ruimtelijke visie voor het geheel is opportuun.



Straatbeeld



Straatbeeld met invulling ruimtelijk onderzoek. De straat wordt geflankeerd door voorzijdes.

Hefbomen

De hefbomen zijn er, een ruimtelijk plan voor de badstad nog niet.

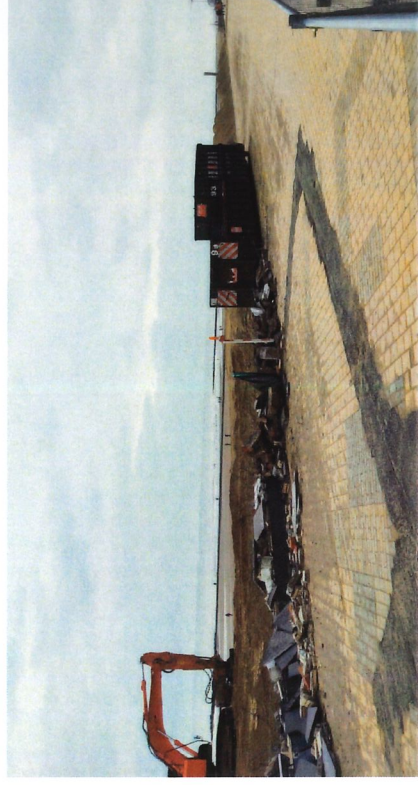
De ambitie van de Gemeente met het masterplan “Parel van de Kust” toont zich in de vernieuwde aanleg van de zeedijk (tegen juni 2023 voor Westende van surfclub tot Rotonde) en het Rauschenbergplein (tegen 2024). Beide projecten zijn sterke hefbomen om het imago en de leefbaarheid van Westende op te krikken.

De aanleg van de zeedijk is in de eerste plaats een kustverdedigingstelsel. Het ontwerp herintroduceert natuurlijke elementen als bescherming tegen overstromingen en stormen met een planhorizon tot 2050. De grasdijk is tegelijk een park van 100.000 m² uit de schaduw van het kustfront. Diverse wandel- en fietsroutes worden zo gecreëerd. De inrichting van de dijk gebeurt volgens centrumzones (Middelkerke, Westende) en residentiële zones.

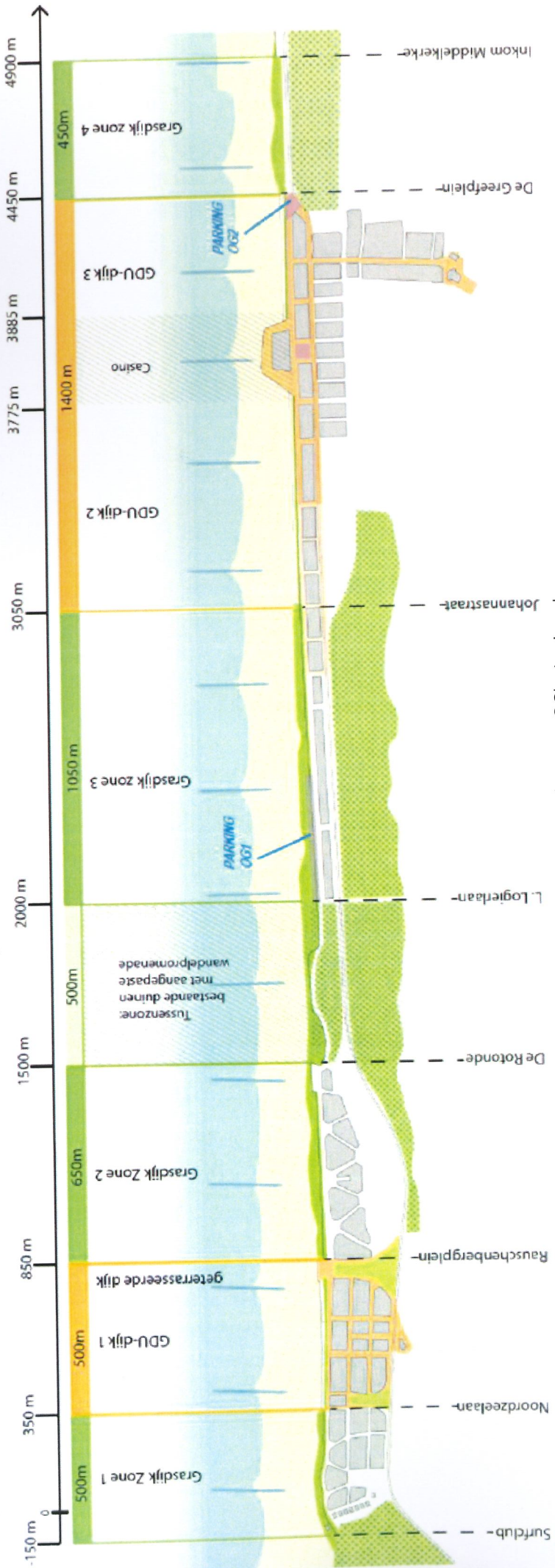
Het Rauschenbergplein moet een nieuw baken aan de kust worden, als tegenhanger van het nieuwe casino in Middelkerke. Het ontwerp beoogt het herkenningspunt van Westende te worden. Het plein moet een verbinding vormen tussen het oosten en westen van Westende in plaats van de barrière die het vandaag is.



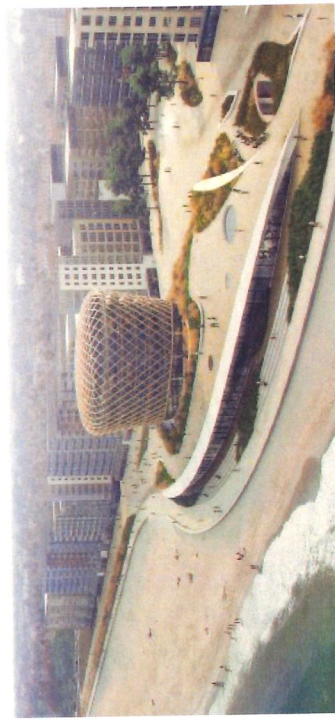
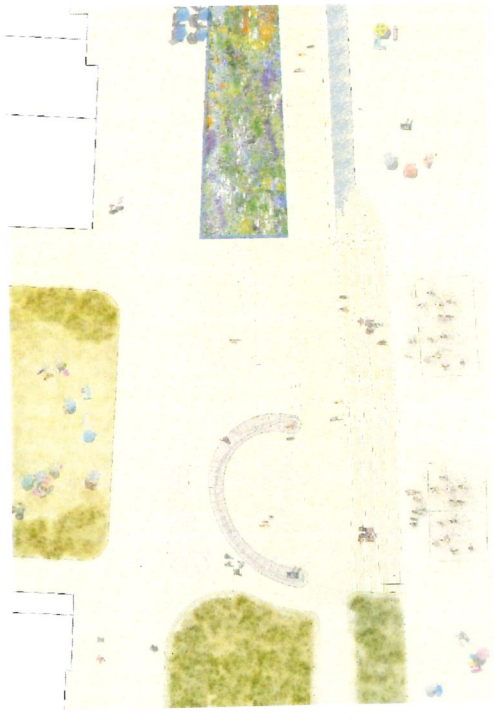
19/01/2021: Start werken zeedijk. ©Dany Van Loo



23/01/2021



Masterplan vernieuwde aanleg zeedijk: verdeling volgens centrum- en residentiële zones ©Cluster Landscape



Ontwerp geterrasseerde dijk t.h.v. Rauschenbergplein ©Cluster Landscape

Ontwerp Casino Middelkerke ©ZJA

Bron: Project Zeedijk Westende: Verzoek tot ontheffing van de MER-plicht. Tractebel. Gemeente Middelkerke en Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, Afdeling Kust. 17 maart 2020.





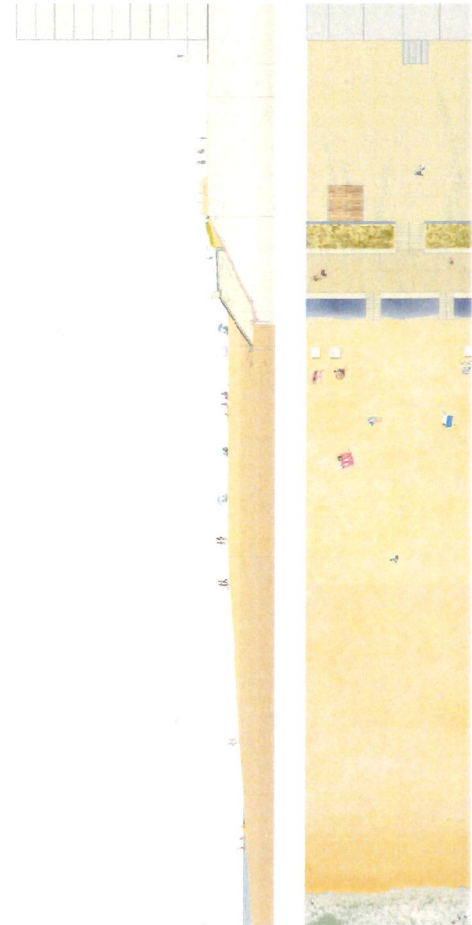
Impressie residentiële zone Westende ©Cluster Landscape



Impressie centrumzone Westende ©Cluster Landscape



Opbouw dijk residentiële zones Westende ©Cluster Landscape



Opbouw dijk centrumzone Westende ©Cluster Landscape

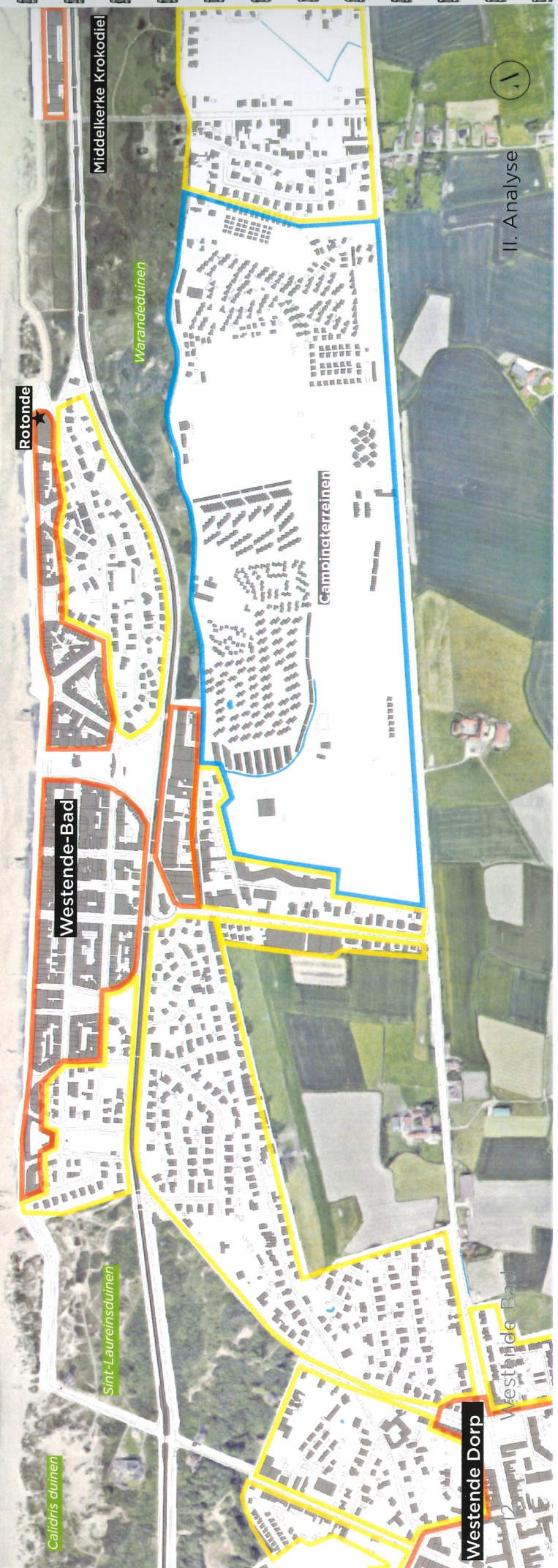
Bron: Project Zeedijk Westende: Verzoek tot ontheffing van de MER-plicht. Tractebel. Gemeente Middelkerke en Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, Afdeling Kust. 17 maart 2020.

II. RUIMTELIJKE ANALYSE

1. Stedelijk weefsel

LEGENDE

- Hoge densiteit - overwegend gesloten bebouwing
- Lage densiteit - overwegend (half)open bebouwing
- Campingterreinen










2. Wegennetwerk

De N34 en N318 lopen parallel en vormen beide een verbinding tussen Nieuwpoort en Oostende; tegelijk vormen ze een snelle verbinding met de E40 richting Veurne of Brussel.

Parkeren is van levensbelang in Westende-Bad en heeft een aanzienlijk ruimtegebruik ten noorden van de N34. Met uitzondering van het plein in de Noordzeelaan wordt iedere open ruimte voornamelijk gebruikt voor bovengronds en/of ondergronds parkeren.

LEGENDE

- Wegen
-  Gewestswegen
- Parkeren
-  Kortparkeren - betalend
 -  Kortparkeren Badenlaan
 -  Parkeergebouw Badenlaan - betalend
 -  Bovengrondse dagparkeren - betalend
 -  Bovengronds lang parkeren - gratis
 -  Ondergronds parkeren privaatief



3. Openbaar vervoer



De kusttram is het belangrijkste openbaar vervoersmiddel en stopt centraal ter hoogte van de Arend- en Meeuwenlaan (Halte "Westende-Bad").

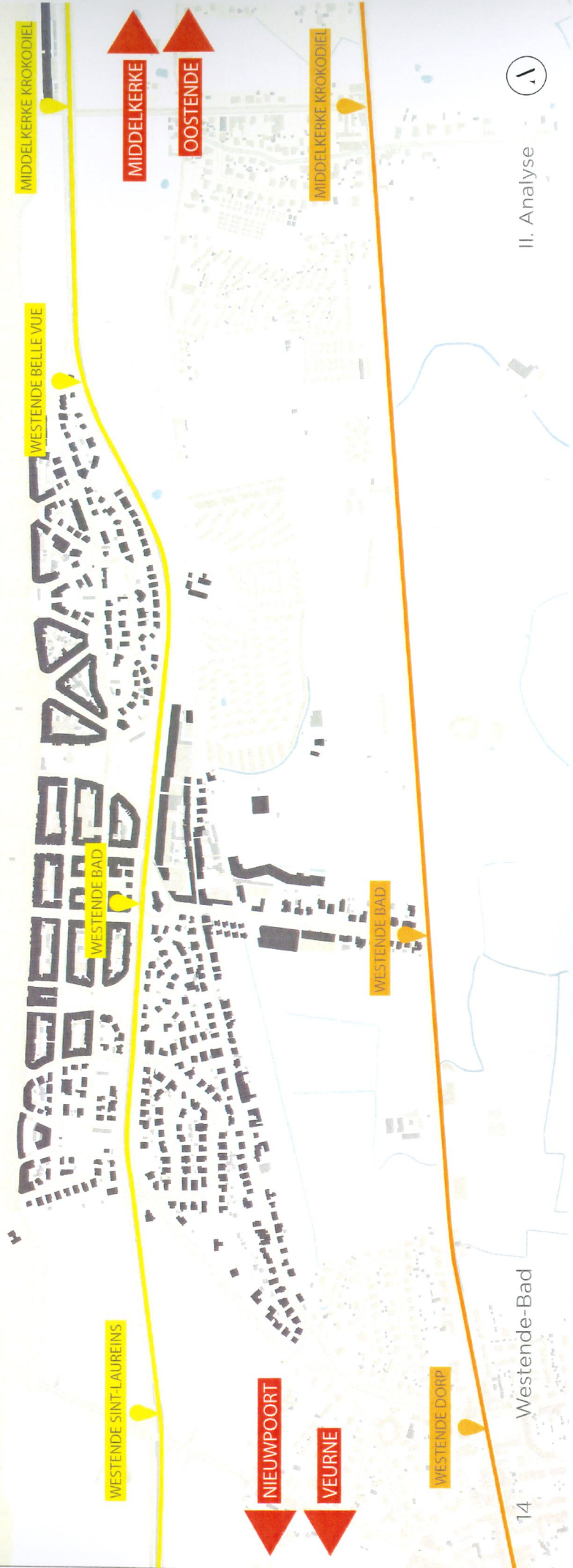
De busverbinding tussen Veurne en Oostende volgt de N318.

Het dichtstbijzijnde station bevindt zich Oostende.



LEGENDE

-  Kusttram
-  Buslijn



4. Voorzieningen

De centrumfunctie vindt plaats ter hoogte van de Meeuwenlaan en is verdwenen ter hoogte van het Rauschenbergplein.



LEGENDE








- | | | | |
|---|---------------------------|---|---------------------------|
|  | Museum en toerismekantoor |  | Restaurant / cafe |
|  | Religieuze ruimte |  | Handelszaak / immobiëliën |
|  | Speeltuin |  | Voedingszaak |
|  | Sportterrein |  | Hotel |
|  | Parkeergebouw |  | Woonzorgcentrum |
| | |  | Tramhalte |

← Surfclub



5. Typologie

LEGENDE

-  Niet-residentieel
-  Meergezinswoning - hoogbouw (+7 BL)
-  Meergezinswoning
-  Meergezinswoning - erfgoedwaarde
-  Engezinswoning
-  Engezinswoning - erfgoedwaarde
-  Beschermd monument

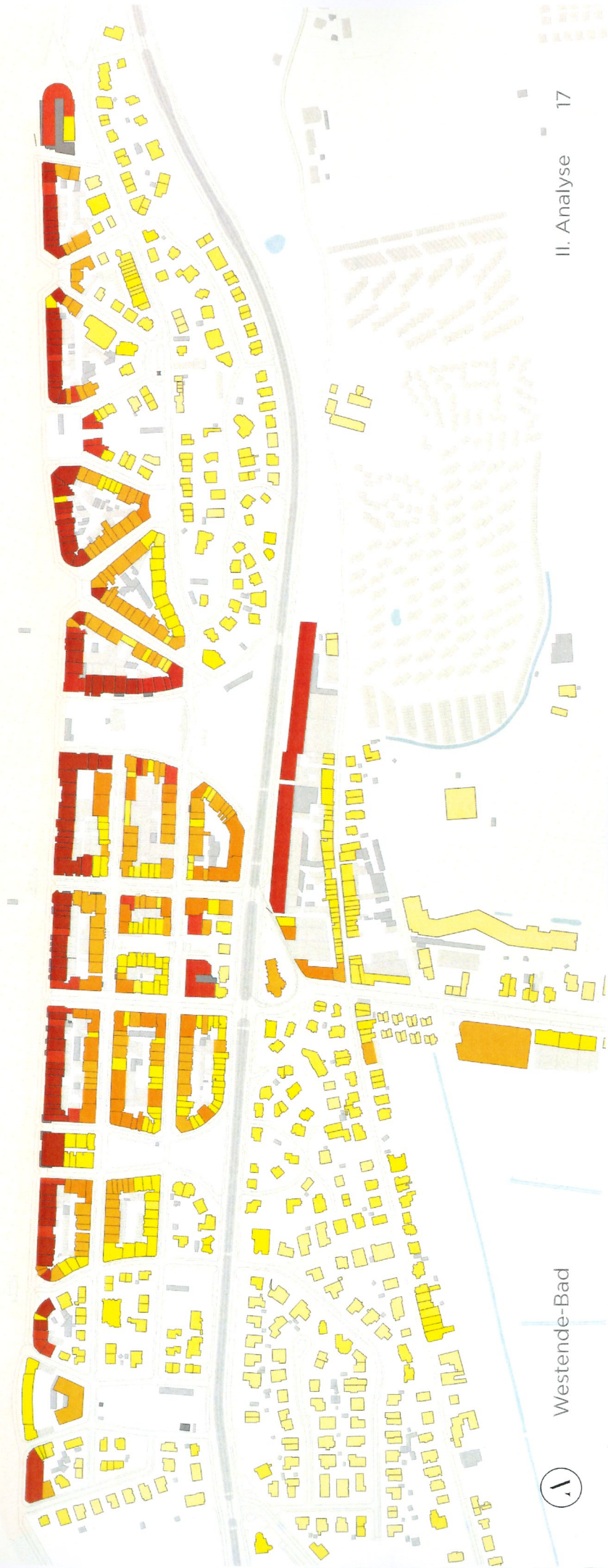


Bebouwing

6. Bouwhoogtes

LEGENDE

Bouwlagen tot kroonlijst



Westende-Bad

7. Toegelaten bouwhoogtes

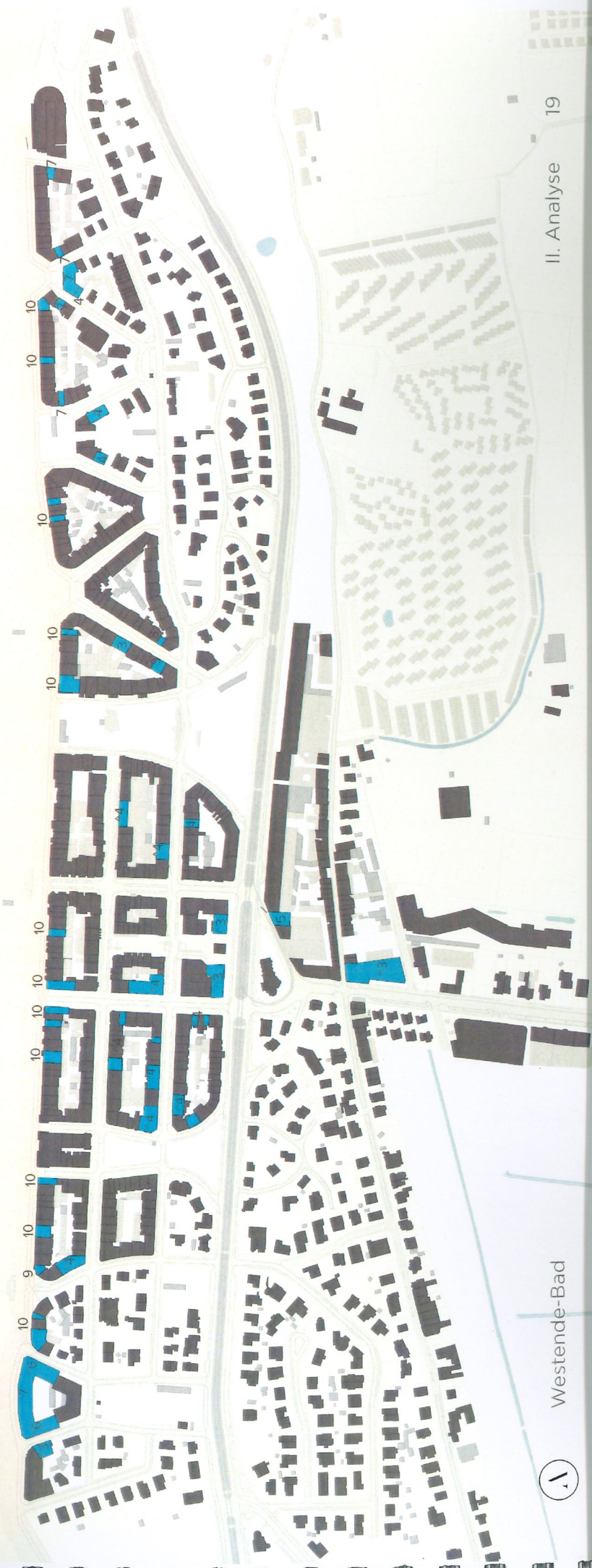
Schets van voorgeschreven bouwhoogtes volgens het geldende BPA 9 "Middelkerke Uitbreiding" ten oosten van het Rauschenbergplein en BPA 17 "Westende-Bad" ten westen van het Rauschenbergplein.



Bebouwing

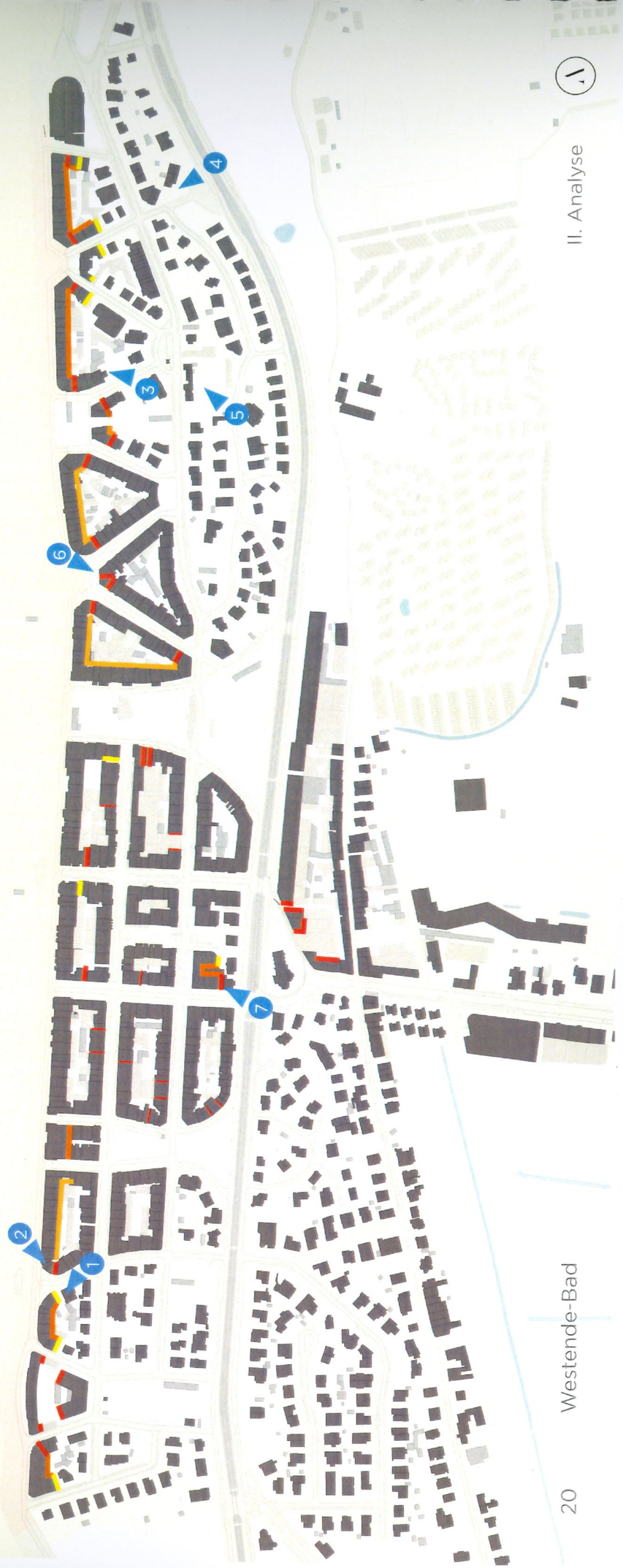
8. Beperkte mogelijkheden ontwikkeling

De opportuniteiten tot het vernieuwen van **het verouderde gebouwenbestand** is onder bestaande stedenbouwkundige voorschriften beperkt.



Openbaar domein

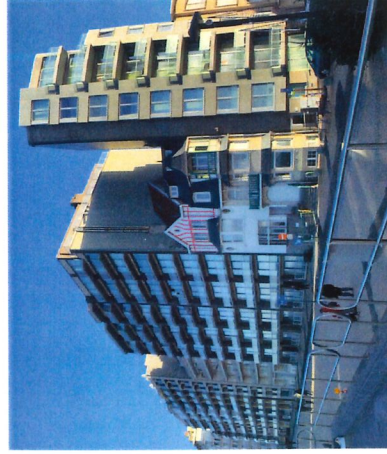
9. Zij-, achter- en blinde gevels



Openbaar domein



1



2



3



4



5



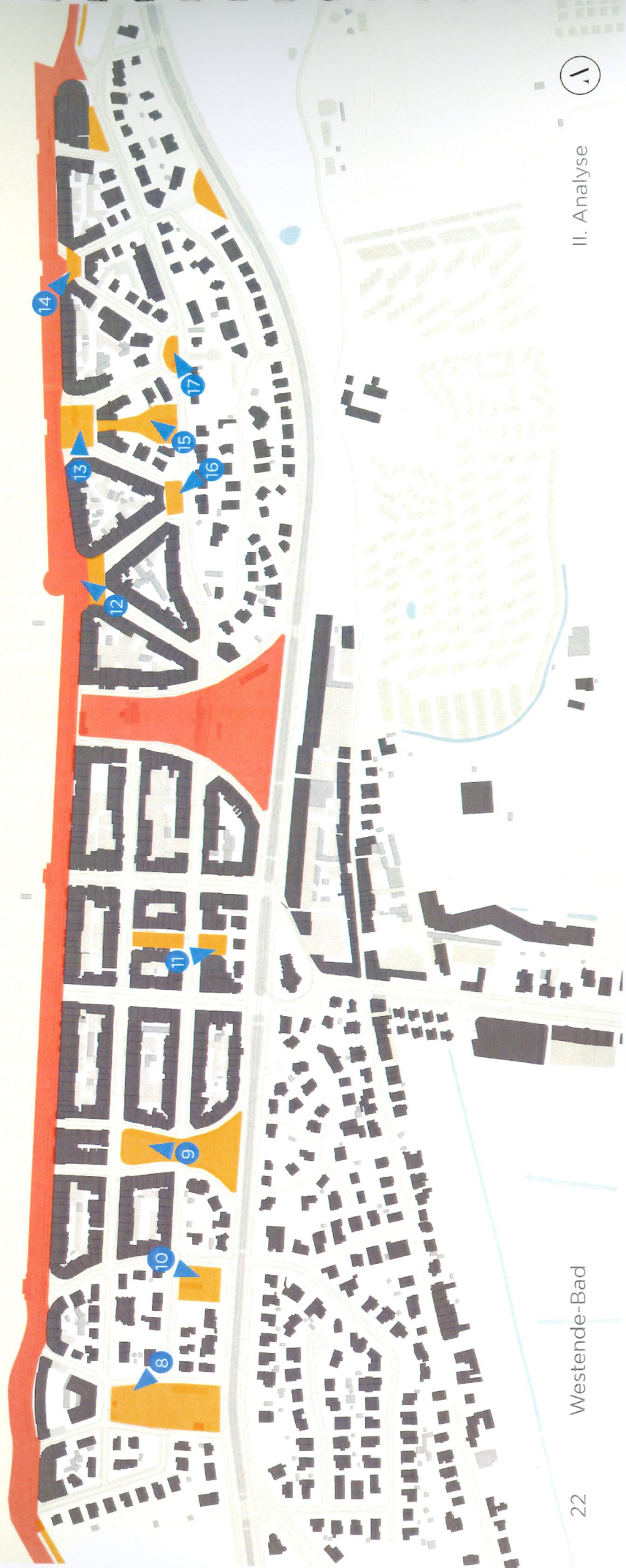
6



7

Openbaar domein

10. Open ruimte



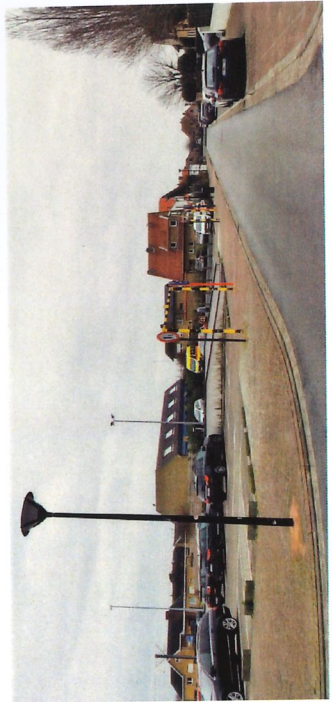
Openbaar domein



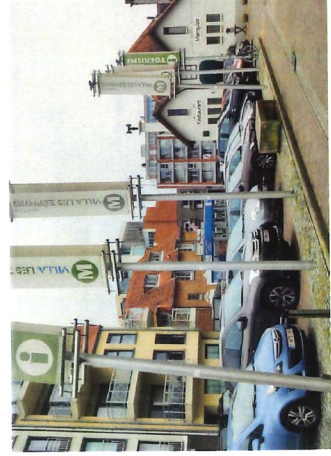
8



9



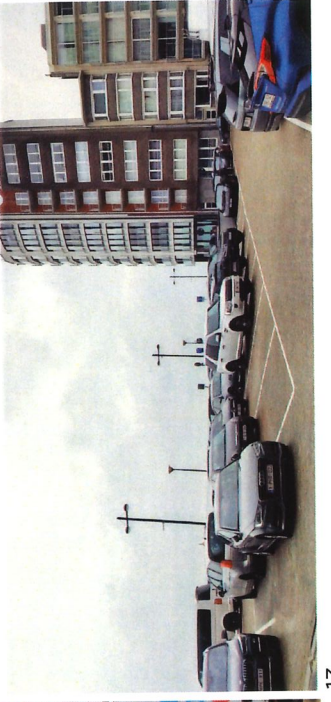
10



11



12



13



14



15



16



17



III. RUIMTELIJKE STRATEGIE



Tien actiepunten

1. Afwerken van de bouwblokken
2. Bouwhoogte
3. Hoogbouw als revitalisatie van de badplaats
4. Verrassende, veranderende zichten
5. Mobiliteit & parkeerproblematiek
6. Opwaardering van de straten
7. Publieke ruimte
8. Erfgoed
9. Centrumfunctie
10. Place-making: parel van de kust

Beleidskaders

Het belangrijkste uitgangspunt is dat alle ingrepen gebeuren onder direct "regisseurschap" van het gemeentebestuur, die dit middel aangrijpt om haar visie op de verdere uitbouw van de badplaats concreet te realiseren.

Het beleidskader bij stedelijke ontwikkelingsprojecten is gebaseerd op vier basispijlers:

- Stedenbouwkundige schaal denken: De projecten dienen op een ruimere schaal structuur, kwaliteit en een aantrekkelijk uitzicht te generen voor de badstad. Hierbij wordt verwezen naar het 'Bilbao' effect, waarbij strategische ingrepen met hoge kwaliteit een nieuwe dynamiek doen ontstaan.
- Programmatische synergie: belangrijk is dat de projecten substantiële (semi-) publieke functies in zich dragen die maatschappelijke meerwaarde betekenen. Stedenbouwkundige projecten generen dynamiek en nieuwe functies.
- Architecturale kwaliteit: elke bouwkundige ingreep, zowel gebouw, infrastructuur als openbaar domein, dient in al zijn onderdelen, materiaalgebruik en vormgeving te getuigen van kwaliteit.
- Financiële haalbaarheid: de projecten dienen finaal door de private sector te worden gerealiseerd, met een win-win situatie voor de gemeente. Een project zal niet gerealiseerd worden, indien er voor de private sector geen redelijk rendement kan worden gerealiseerd. Met deze economische realiteit dient rekening te worden gehouden.

BEBOUWING



Concrete voorstellen

Wachtgevels

Bestaande gesloten bebouwing

Voorstel gesloten bebouwing

Aanduiding potentieel

Onbebouwde percelen bestemd als parking

Niet-kwalitatieve publieke ruimte



III. Ruimtelijke strategie

1. Afwerken van de bouwblokken

Sluiten van bouwblokken grenzend aan de dijk.

Het stadsbeeld wordt vandaag gedomineerd door de achtergevels van de zeedijkbebouwing. De halfopen bouwblokken doen vandaag doorzichten naar achtergevels van de appartementen en naar binnengebieden met koterijen en parkeergarages ontstaan.

De onafgewerkte, verknipte en gefragmenteerde bouwblokken worden verdicht en versterkt. Door de bouwblokken te sluiten wordt zo veel mogelijk een voorzijde gecreëerd naar het openbaar domein en de 'straat'. Daardoor worden de lelijke achtergevels en wachtgevels gecamoufleerd en ontstaat harmonie in plaats van verrommeling.

Openbare ruimte: Ontwikkelen van het zuidelijk deel van het plein Britselaan - Franselaan.

Het plein vandaag bestaat uit een parking, een basketterrein en een petanqueclub langs de Henri Jasparslaan. De open ruimte is niet aangenaam en kan niet als 'publieke ruimte' aanzien worden. Er is de opportuniteit het parkeren verder ondergronds te voorzien, en een gedeelte te ontwikkelen om zo een omsloten plein en een aantrekkelijk ontmoetingsveld (petanque) te doen ontstaan.

Ontwikkelen van onbebouwde particuliere percelen binnenin bestaande bouwblokken.

Deze percelen worden vandaag ingevuld met parkeerplaatsen, die kunnen ondergronds of in de rand van de badplaats worden

voorzien. De parkings centraal in het weefsel van Westende-Bad zorgen voor een verspillend ruimtegebruik en missen een kernversterkend effect. Een perceel gebruiken als parking moet verboden worden.



Reigerslaan



Flandrialaan - Distellaan



Concrete voorstellen

Bestaande gebouwhoogte

Nieuwe gebouwhoogte

Zone voor afbouwen

4+2

Plat dak

Hellend dak

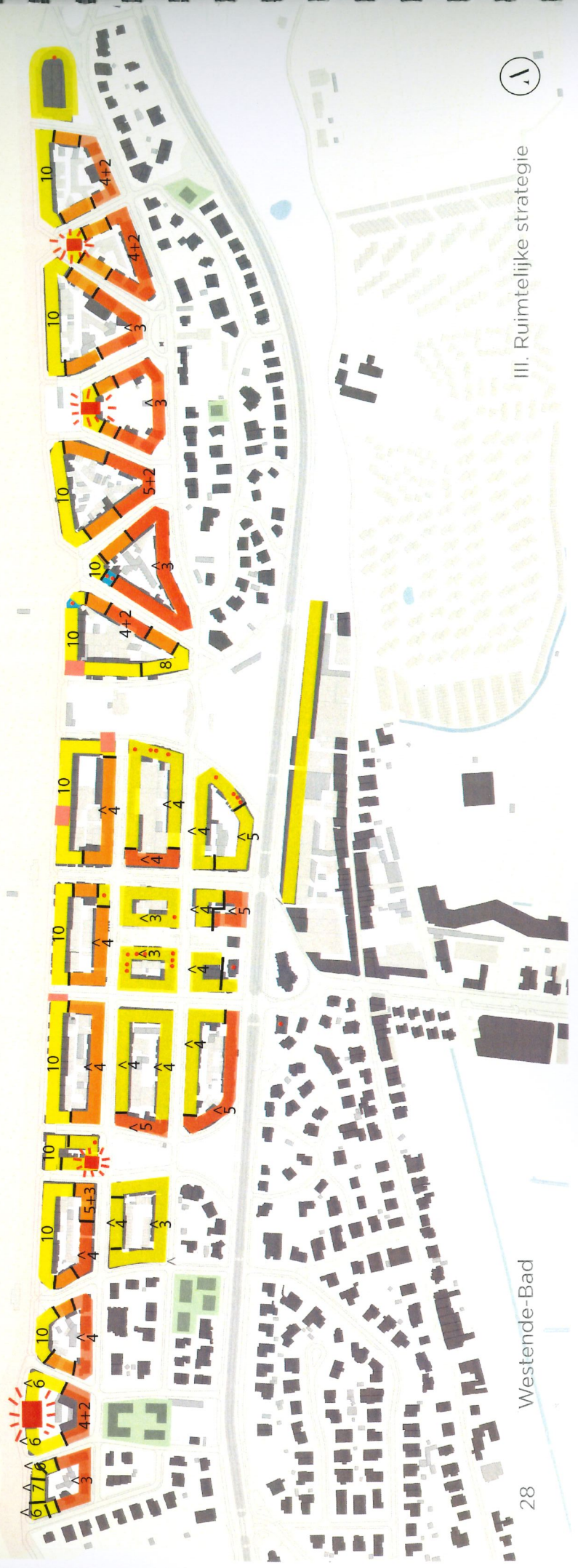
Erfgoed (RUP)

Waardevol erfgoed

Aanduiding potentieel

Landmark

Bijkomende hoogte-accenten



2. Bouwhoogte

Nieuwe bouwhoogtes

Herzien van de toegelaten bouwhoogtes. Hogere densiteit zal toelaten het gebouwenbestand te vernieuwen (meer woonkwaliteit, hogere duurzaamheid) en het straatbeeld te verbeteren.

Zone voor afbouw van hoogteverschillen

De gesloten wachtgevels zijn te beeldbepalend voor het centrum. Er zijn merkwaardige confrontaties van eengezinswoningen (met of zonder erfgoedwaarde) met hoogbouw en aanpalende meergezinswoningen met een groot verschil in hoogte te vinden, met wachtgevels als gevolg. Deze hoogteverschillen zijn het gevolg van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften.

Er wordt een grotere overgangzone voorzien om een trapsgewijze afbouw te realiseren met afgewerkte zijgevels. Een inrichtingsplan dient bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag worden toegevoegd. Het inrichtingsplan geeft inzicht in globale ontwikkeling van de zone. Het inrichtingsplan geeft eveneens aan hoe een gedeelde ontwikkeling in deze zone geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de overige delen van de zone.



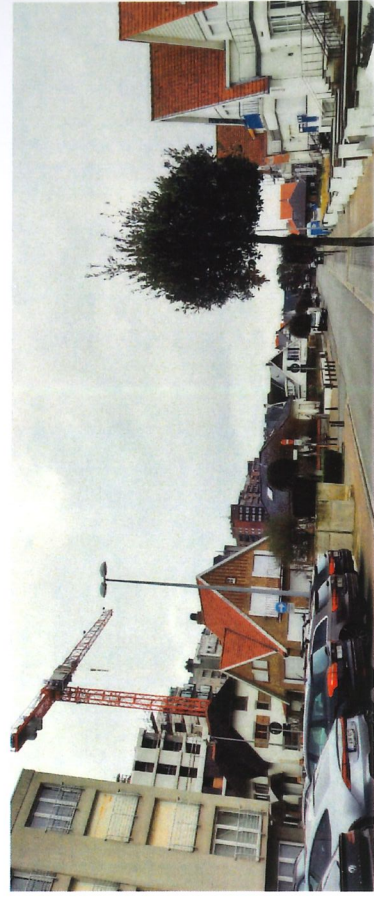
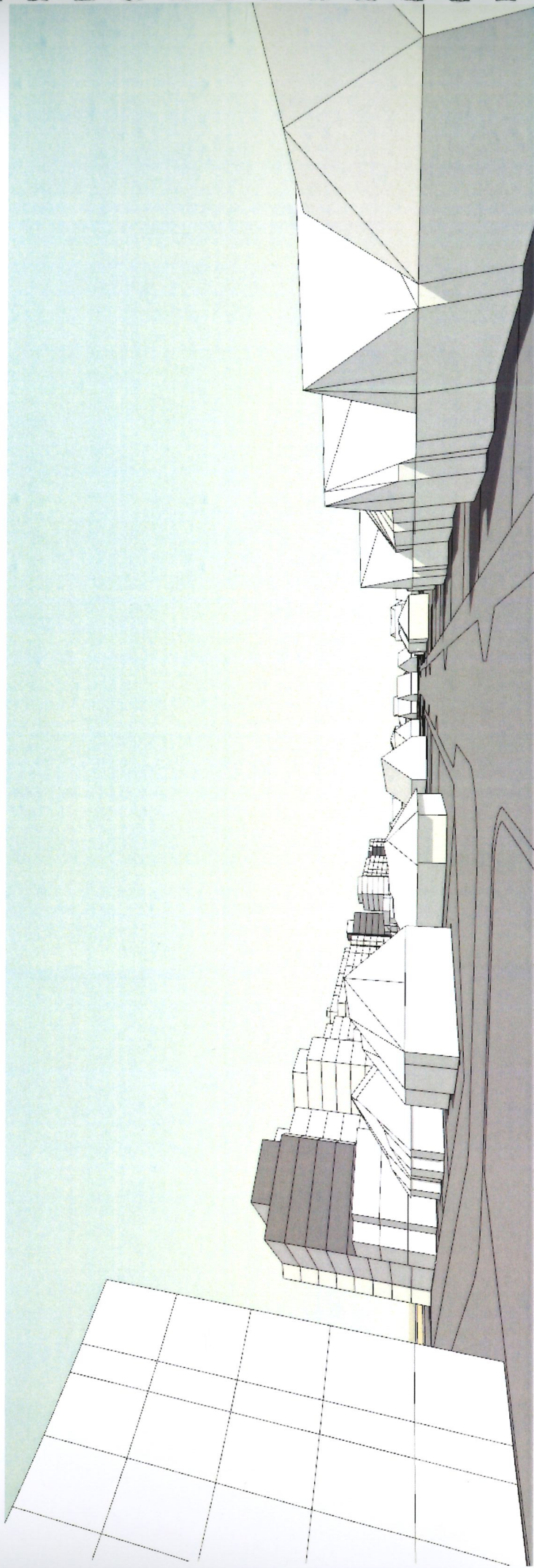
Typologie 3 verdiepingen en dak: Duinenwater Knokke-Heist ©Arcas



Typologie plat dak: The Green, Nieuwpoort ©Arcas

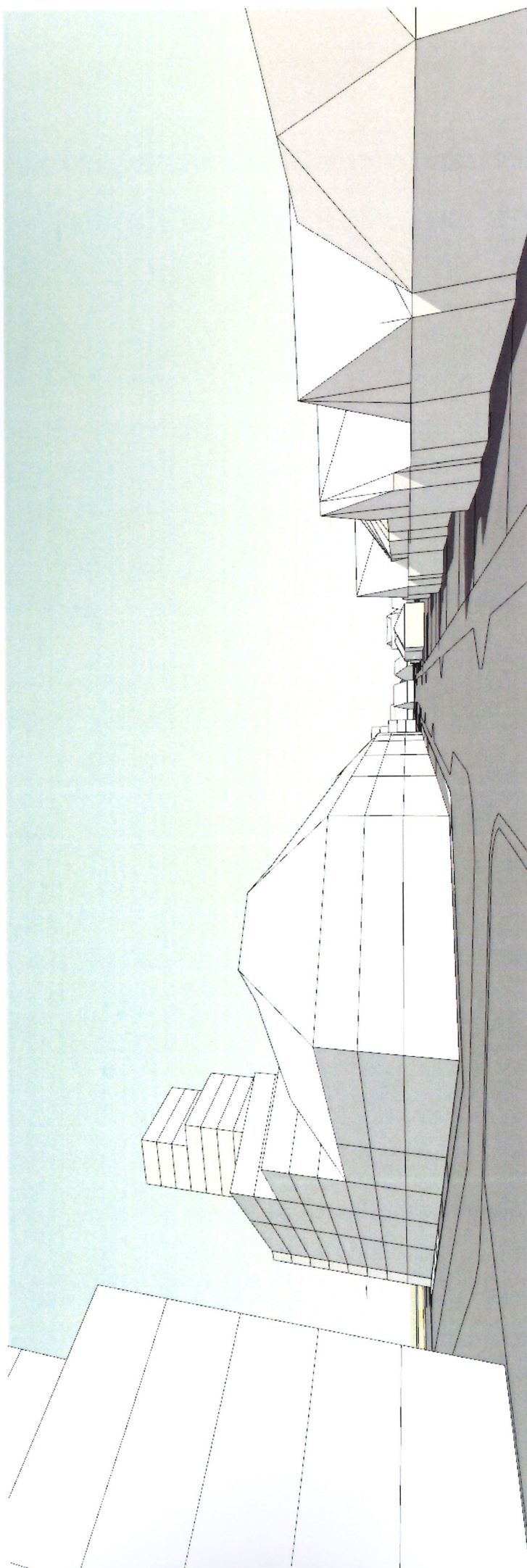
Zicht Zonnelaan - Wulpenlaan

Bestaande toestand



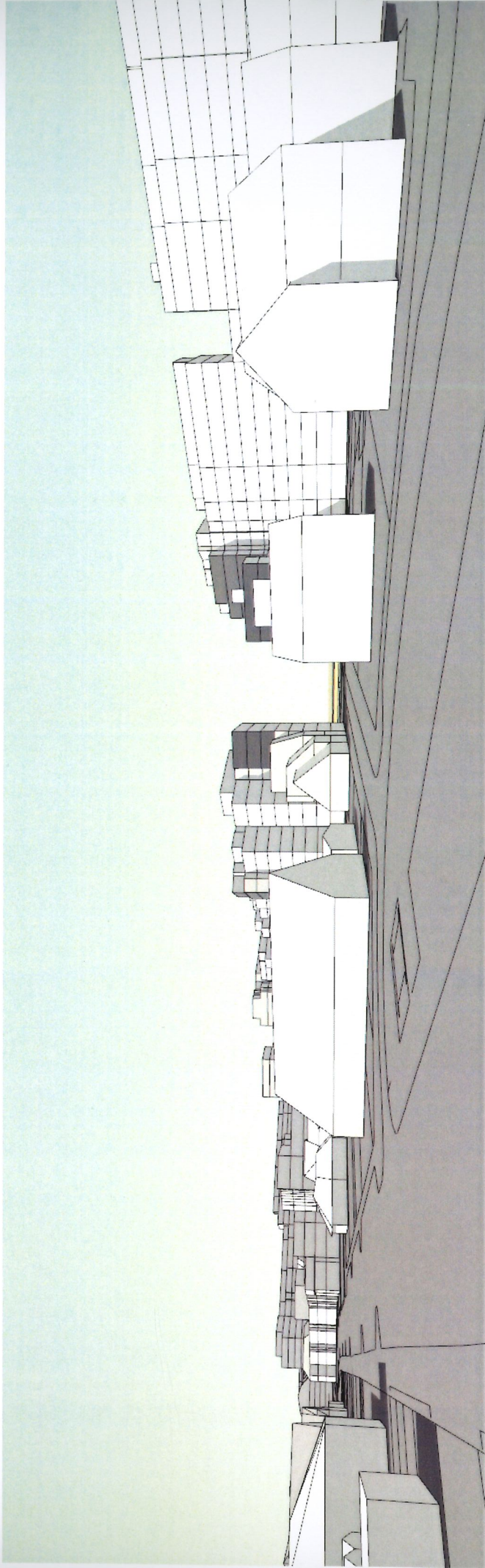
Zicht Zonnelaan - Wulpenlaan

Voorstel



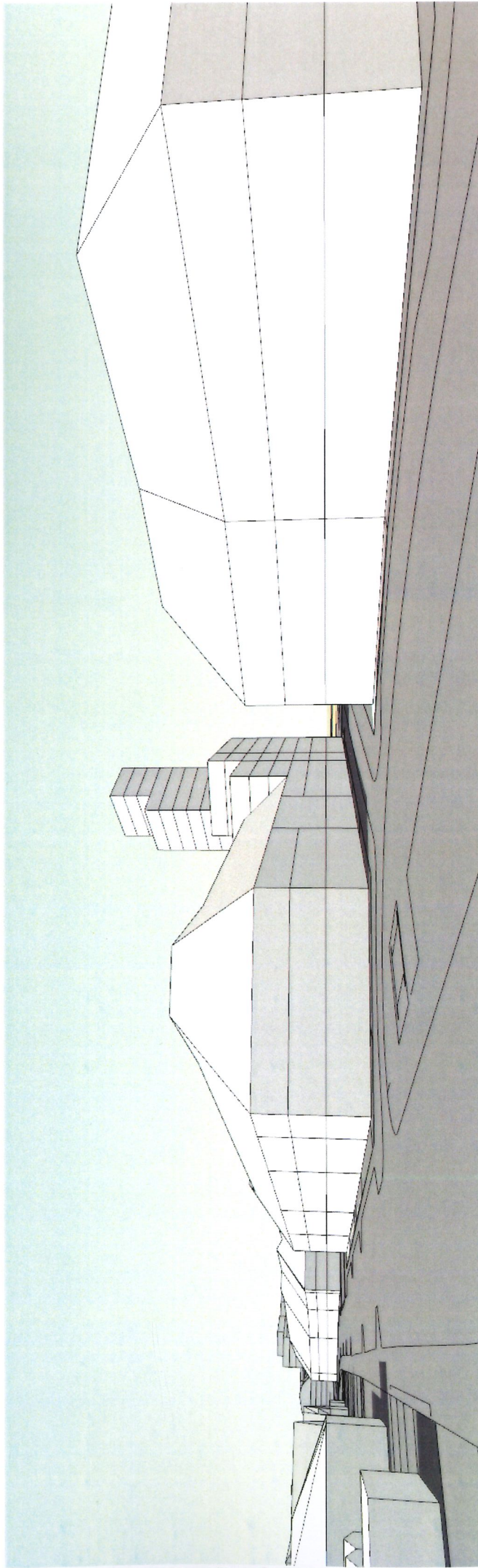
Zicht Zonnelaan - Reigerslaan

Bestaande toestand



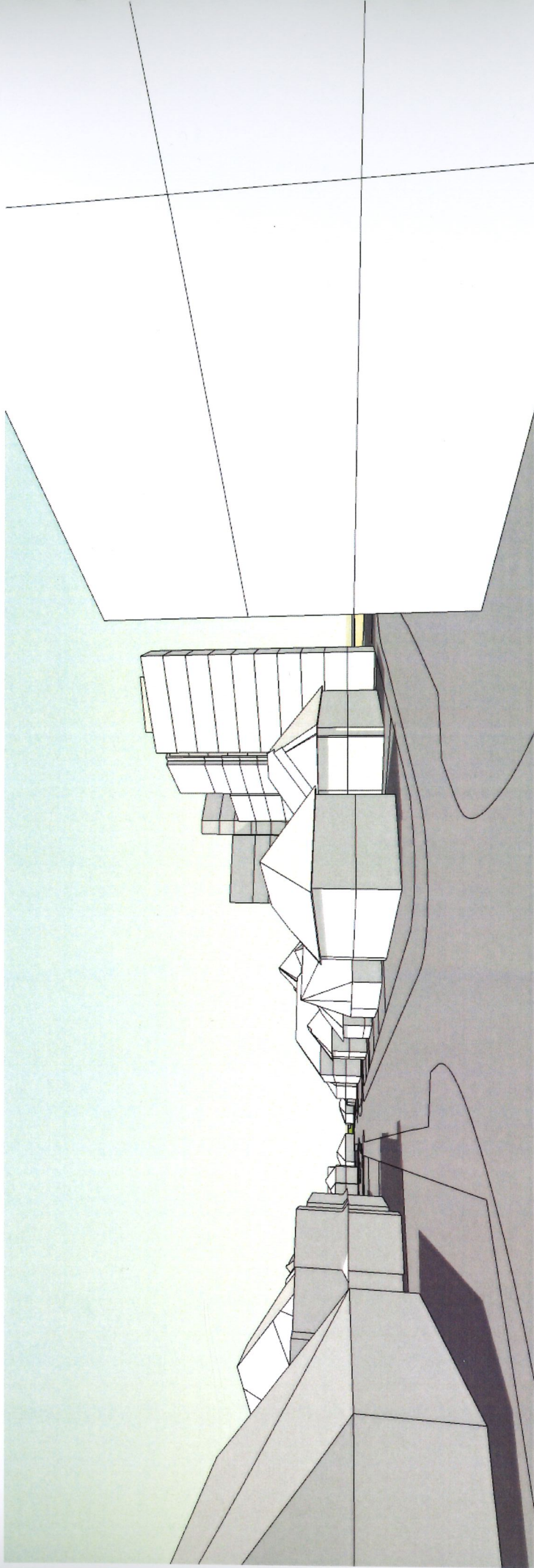
Zicht Zonnelaan - Reigerslaan

Voorstel



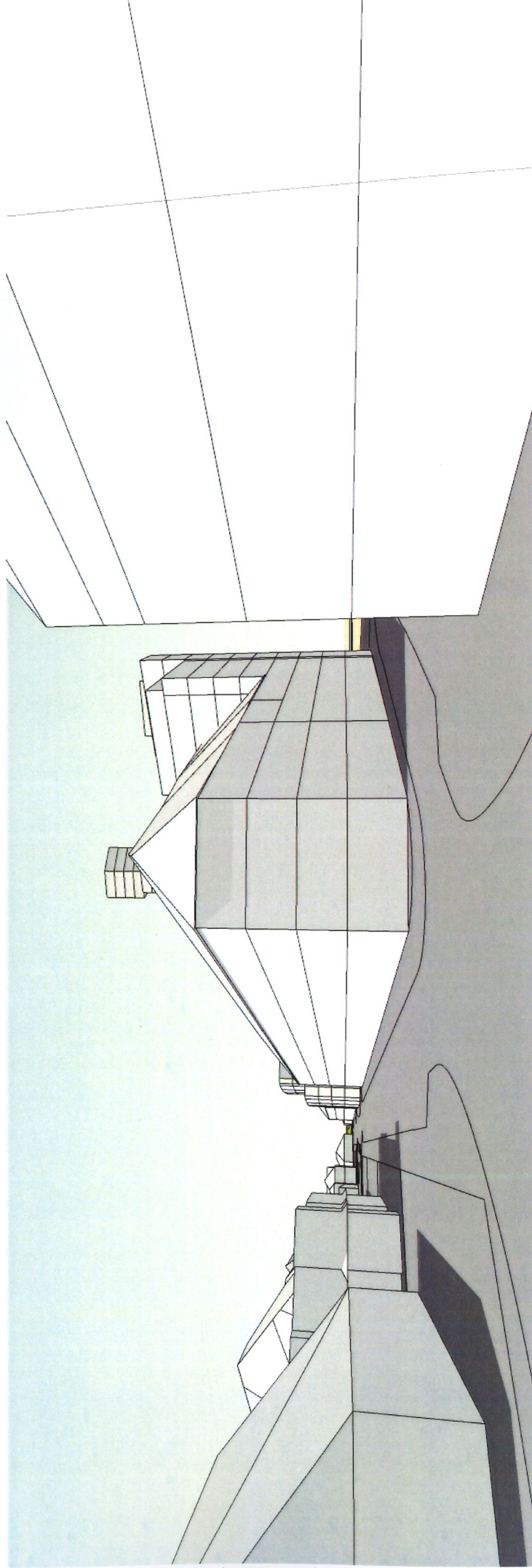
Zicht Distellaan - Flandrialaan

Bestaande toestand



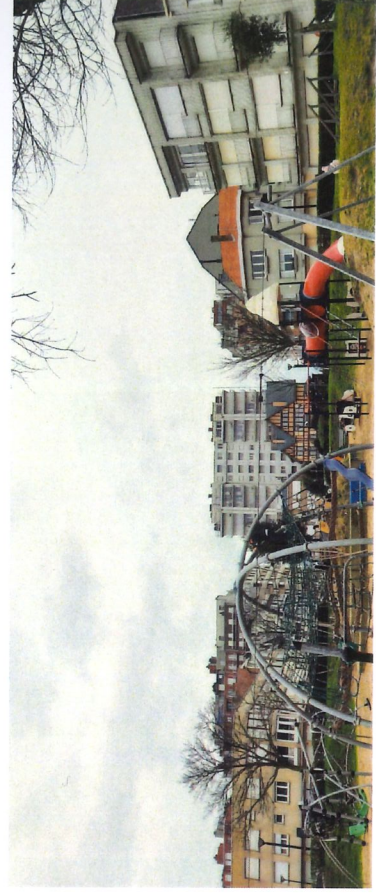
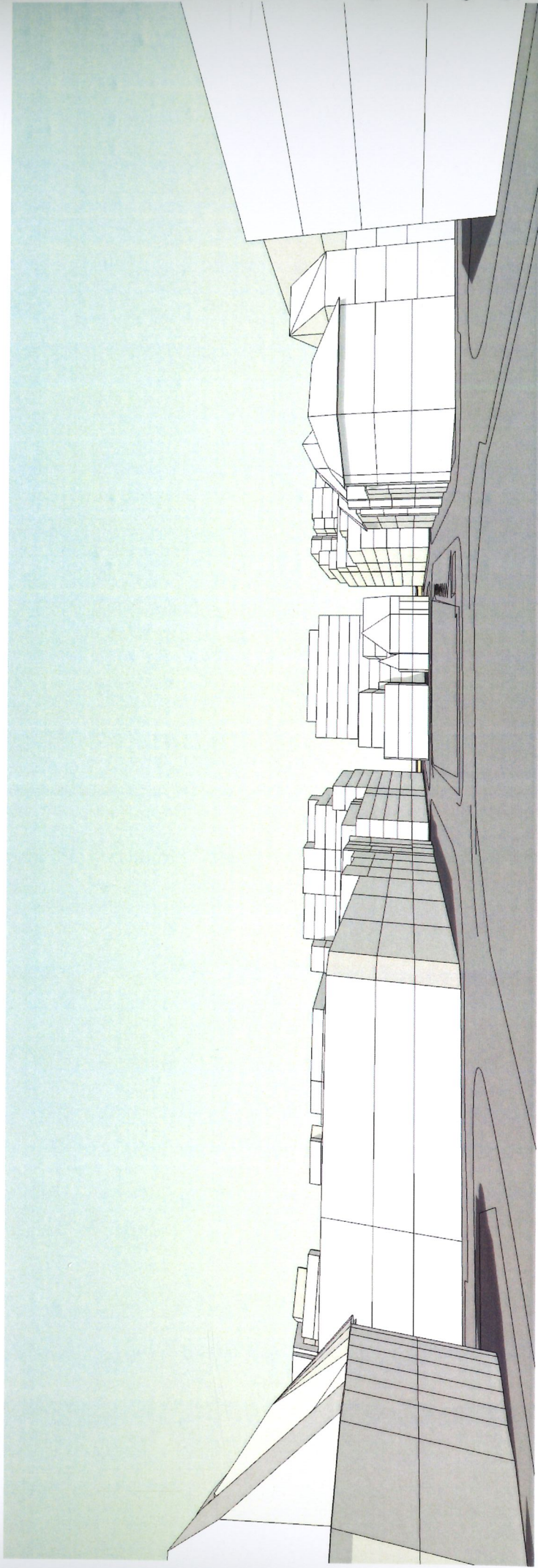
Zicht Distellaan - Flandrialaan

Voorstel



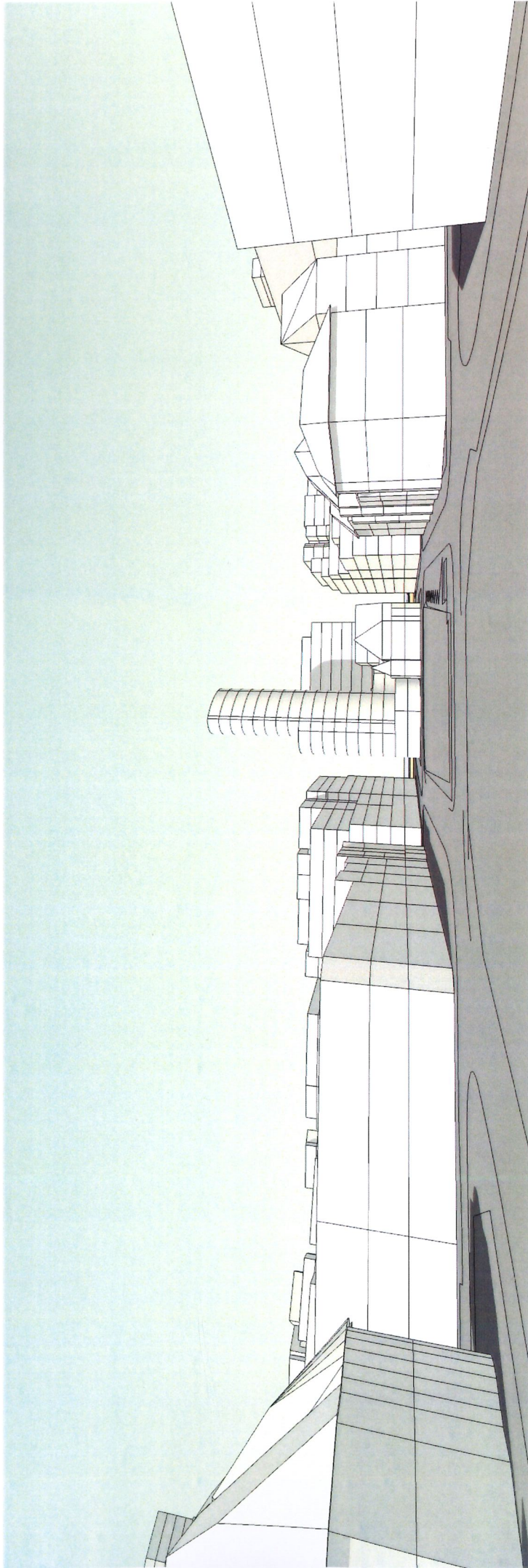
Zicht Noordzeelaan

Bestaande toestand



Zicht Noordzeelaan

Voorstel



3. Hoogbouw als revitalisatie van de badplaats

Potentiele locaties vertaald in aangeduide solitaire en ensembles

Na het planologisch onderzoek vanuit een stedenbouwkundige benadering worden de solitaire en ensembles vastgelegd. Er zullen zich ongetwijfeld nieuwe opportuniteiten voordoen op andere locaties. Op basis van het aangegeven beleidskader en de concrete richtlijnen kunnen nieuwe locaties geëvalueerd worden en geplaatst worden in het netwerk van solitaire en ensembles.

Landmark(s) voor Westende-Bad

Het beeld van Westende-Bad wordt bepaald door de lineaire bebouwing ten zuiden van Rauschenbergplein (8 bouwlagen) en lineaire bebouwing langsheen de zeedijk (10 bouwlagen). Enkele sites bieden opportuniteiten om die lineariteit te doorbreken door in de hoogte bouwen.

Enerzijds genereren landmarks diverse perspectieven en zichten vanop zee, strand, bij het aankomen in de badstad, en vanuit het hinterland.

Anderzijds bieden de hoogteaccenten ruimte voor socio-culturele en wonen-gerelateerde functies, als zichtbare 'hub' voor de nabije omgeving.

Er worden 4 potentiële landmarks voorgesteld.

Ook op bestaande gebouwen kunnen bijkomende hoogteaccenten tot 65 meter worden toegevoegd, mits ruimtelijke onderbouwing en mits te voldoen aan de beleidsregels voor hoogbouw.

Hoogbouw en toevoegingen ondersteunen de revitalisatie van de badplaats

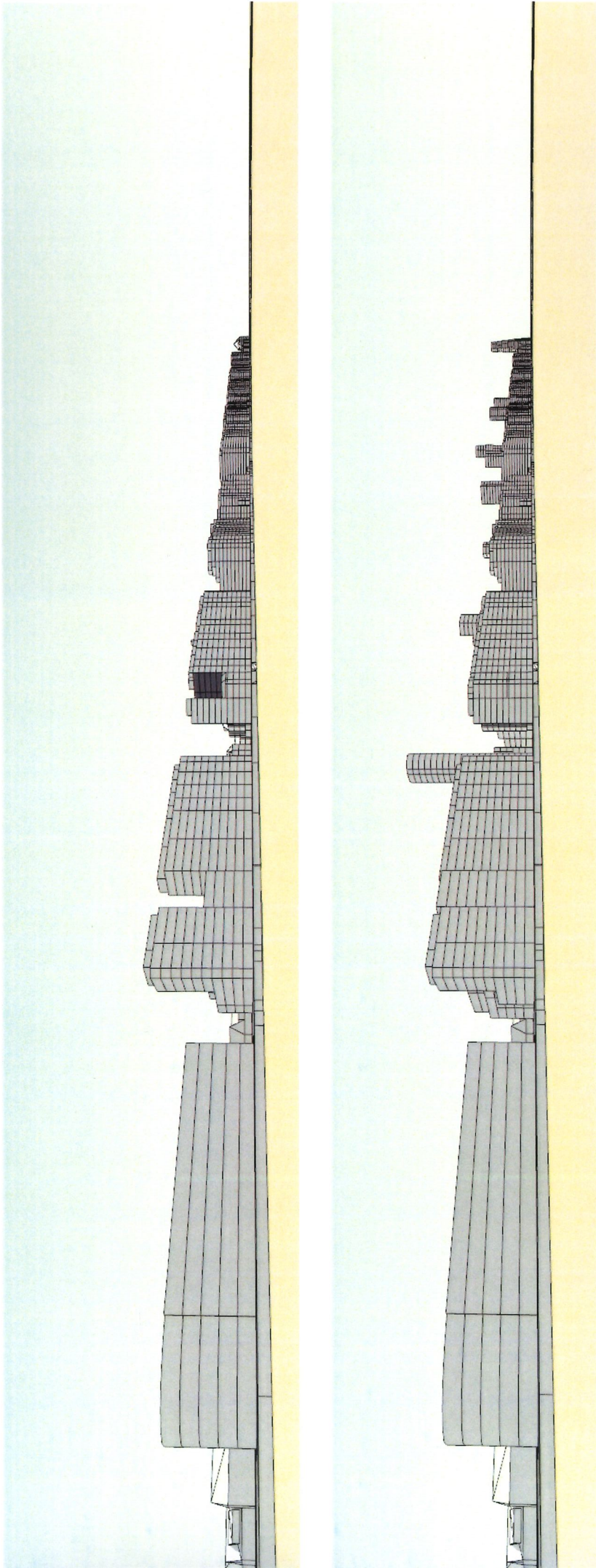
Hoogbouw werkt in op het beeld van de stad en wordt ingezet als structuurbepalend element. Door het plaatsen van hoogbouw wordt aan de buurt een nieuwe dimensie gegeven. Het silhouet van de gemeente wordt gewijzigd op die punten. Deze nieuwe punten laten de badplaats beter lezen.

Het principe houdt in, dat het plaatsen van een atypisch element in de bestaande stedenbouwkundige structuur of typomorfologie, een doorbraak dient te betekenen voor gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

Eisen Voor Hoogbouw:

a. Hoogbouw & publieke ruimtes in de stad

De plaats van hoogbouw aan publieke ruimtes in de stad is een belangrijk principe. Niet enkel heeft hoogbouw de 'ruimte' van een openbare plek nodig, meer dan dat, dient hoogbouw een directe wisselwerking aan te gaan met deze publieke ruimte. In die zin zal de heraanleg van de aanpalende openbare ruimte een directe voorwaarde zijn voor het al dan niet toelaten van een hoogbouwproject.



In het kader hiervan is de plint, de beleving en de activiteiten geplaatst aan het openbare domein en de heraanleg van dit openbare domein in directe relatie tot de hoogbouw van wezenlijk belang voor het welslagen van het project en het creëren van een ambiance rond het gebouw.

b. Hoogbouw en mengen van functies

Het intensiveren van mengen van functies leidt in principe tot meer stapeling, waardoor de gemiddelde bouwhoogte toeneemt. Juist in heterogene programma's kan specifiek aandacht besteed worden aan het verschil tussen de onderste (begane grond) en bovenste verdiepingen en aan de uitstraling die bepaalde functies hebben, soms letterlijk, overdag en 's nachts.

Het doel is om naast vrijetijdsvoorzieningen in haar algemeenheid (bijvoorbeeld indoor speelreinen, bowling, hotel, uitgangsmogelijkheden), ook de bredere middenstand die het in een toeristische badplaats om allerlei immobiliaire redenen moeilijk krijgt terug een input te geven (bakkers, beenhouwers en viswinkels...).

Hierbij is de grondpolitiek één van de belangrijkste sleutels om dit ambitieniveau en doelstellingen van het gemeentebestuur te kunnen waarmaken. Meer rendabele functies maken het mogelijk dat minder rendabele functies terug een plaats krijgen in de stad.

Naast de menging van functies, kunnen door het inbrengen van meer rendabele functies artistieke ingrepen mogelijk gemaakt worden.

c. Hoogbouw & architecturale kwaliteitseisen

Omdat hoogbouw een atypisch element is, is het een eyecatcher en dient er dus bijzondere aandacht te gaan naar de architecturale kwaliteit. Maar hoe controleer je en stuur je de kwaliteit van hoogbouw? Hoe pas je kwaliteitscriteria toe? Het bouwen van dergelijke projecten is veelal eenmalig en sterk bepalend.

Volgende aspecten in de architectuur bij hoogbouw vragen specifieke aandacht:

- de symboliek van de vormgeving;
- de levendige plint en de relatie van de sokkel tot de aanliggende publieke ruimte;
- ten aanzien van het maaiveld zal het ontwerp gericht moeten zijn op het minimaliseren van de hinder door het gebouw zelf (wind);
- aangeven van de impact vanuit de ruimere omgeving en impact op het openbare domein;
- aanreiken van de 'ambiance' die het gebouw uitstraalt, zowel dag als nacht en over de verschillende seizoenen heen;
- duiding van het materiaalgebruik van gesloten en open gevelwanden en de verouderings- en onderhoudsaspecten van het materiaalgebruik;
- aangeven van voldoende ruimte voor schachten waarin de technische voorzieningen voor horeca of handel kan in ondergebracht worden.

Bebouwing



Helderentoren, Knokke-Heist ©Neutelings Riedijk



Sky Towers, Oostende ©Arcas



Duinenwater Toren, Knokke-Heist ©Arcas



ZICHTEN EN VISTAS



Aanduiding potentieel

Vistas

- ▶ Primaire zichtlijnen
- ▶ Secundaire zichtlijnen
- Sites met hoogte-accents
- ✕ Zichtpunt openbaar domein
- Beschermde erfgoed

Hoeken

- └ Banale hoekgebouwen
- └ Verzorgde hoekgebouwen
- └ Nieuwe hoekgebouwen



- ① Aankomen vanuit Middelkerke
- ② Aankomen vanuit Nieuwpoort
- ③ Naderen vanuit Badenlaan
- ④ Henri Jaspallaan (2 richtingen)
- ⑤ Strand en zee

Westende Bellevue

- ⑥ Zeeravenlaan
- ⑦ Zonnelaan 1 (2x)
- ⑧ Zonnelaan 2 (2x)

Westende-Bad centrum

- ⑨ Rauschenbergplein
- ⑩ Meeuwenlaan
- ⑪ Arendlaan
- ⑫ Rauschenbergplein

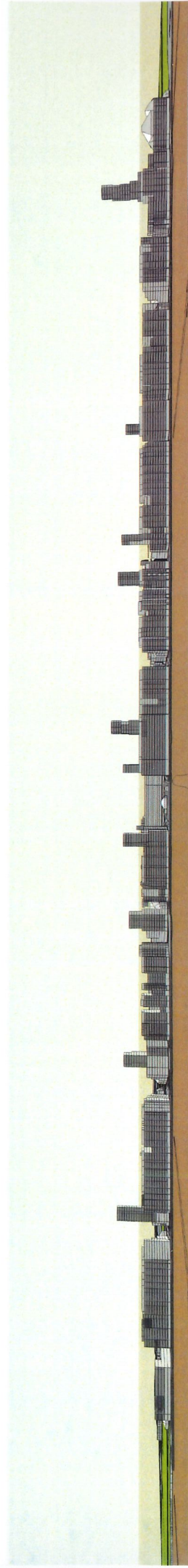
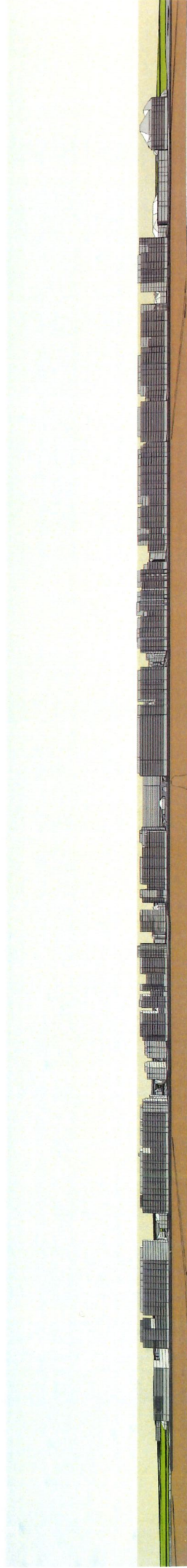
Westende West

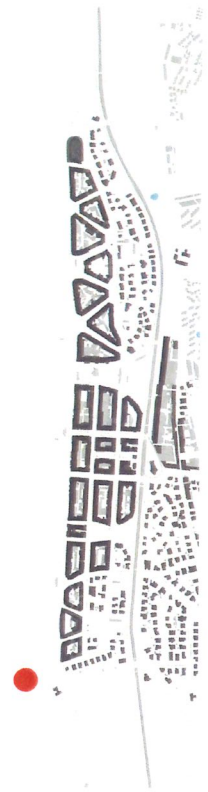
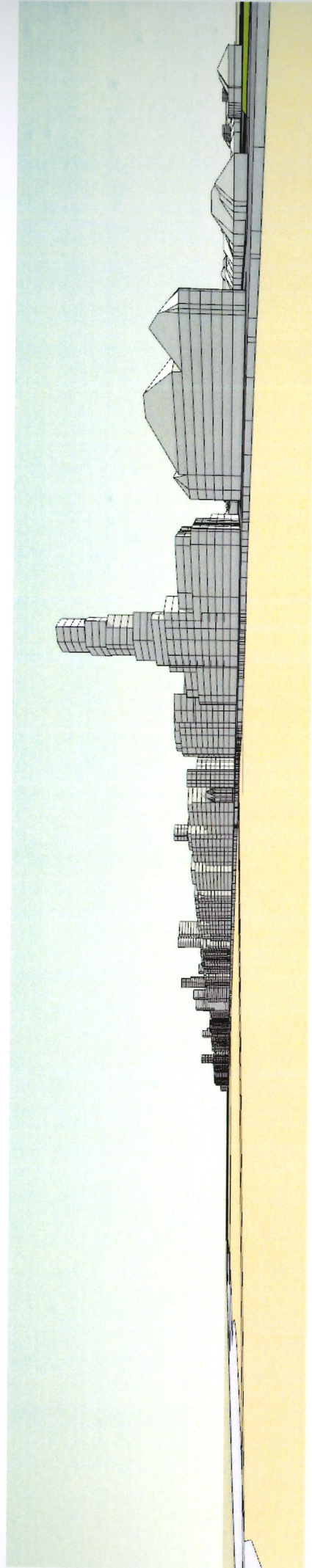
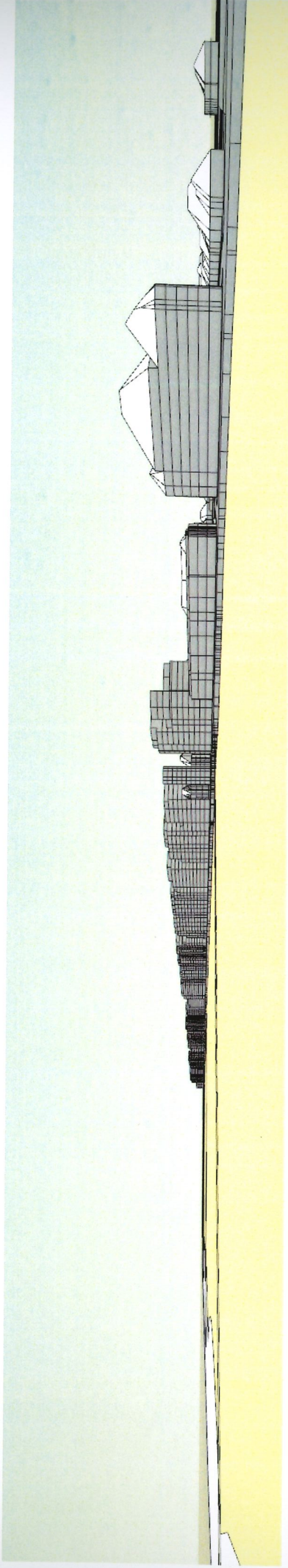
- ⑬ Plein Britselaan-Franselaan



4. Verrassende, veranderende zichten

In het bestaande stedelijke weefsel en stratenplan komen veelvuldig zichtlijnen voor. Hier is voornamelijk weinig aandacht voor in het bestaande gebouwenbestand en de inrichting van de publieke pleinen. Deze zichten worden opgeladen door interessante zichtpunten, hoekgebouwen, en visueel attractieve pleinen.

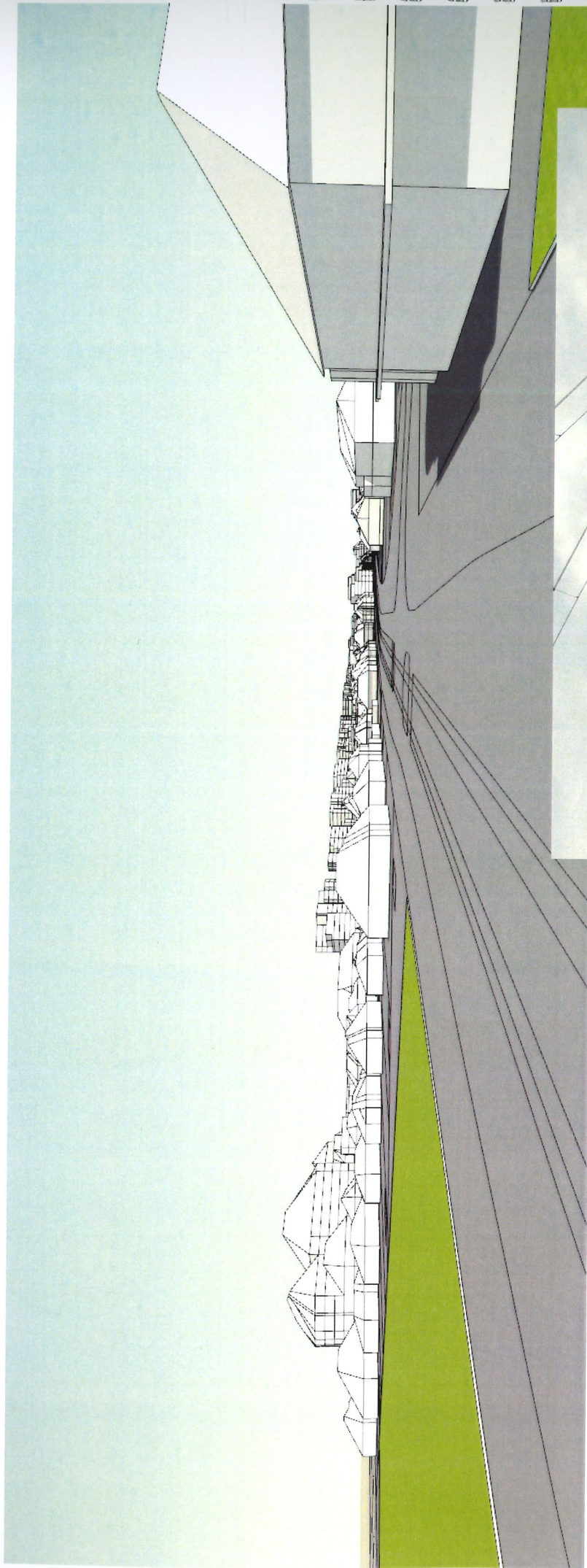






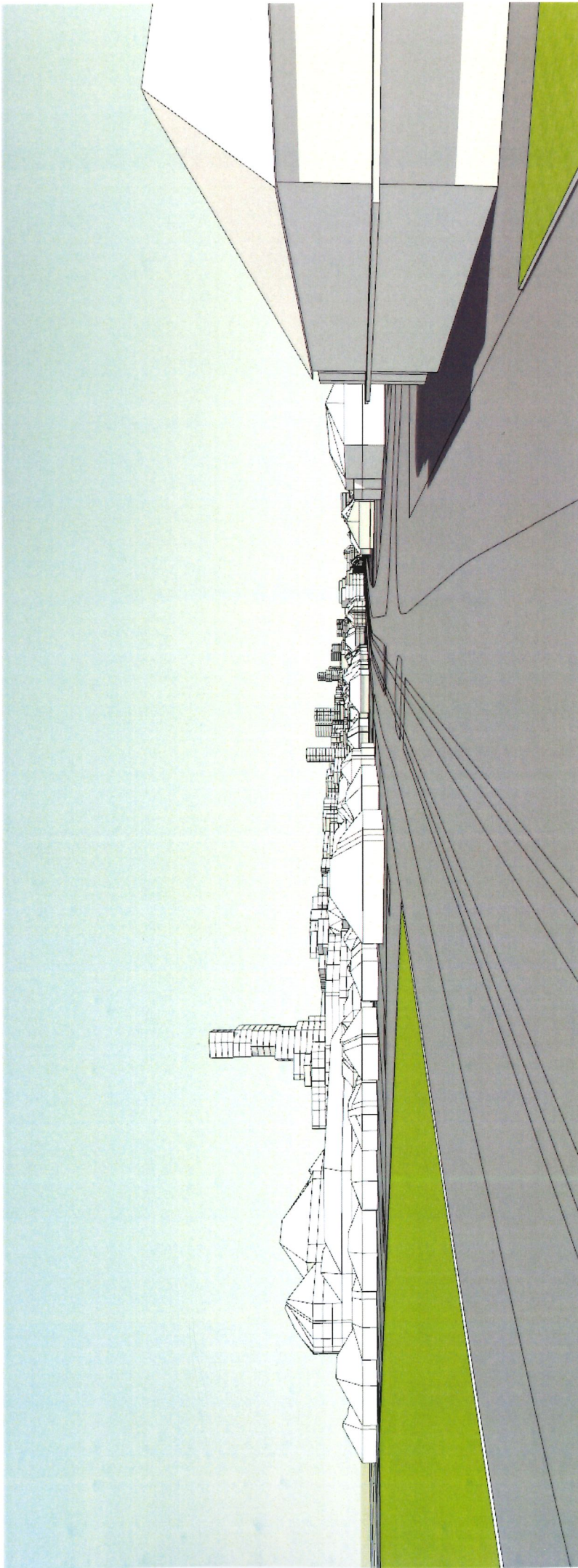
Zicht Henri Jasparlaan: aankomen in Westende-Bad

Bestaande toestand



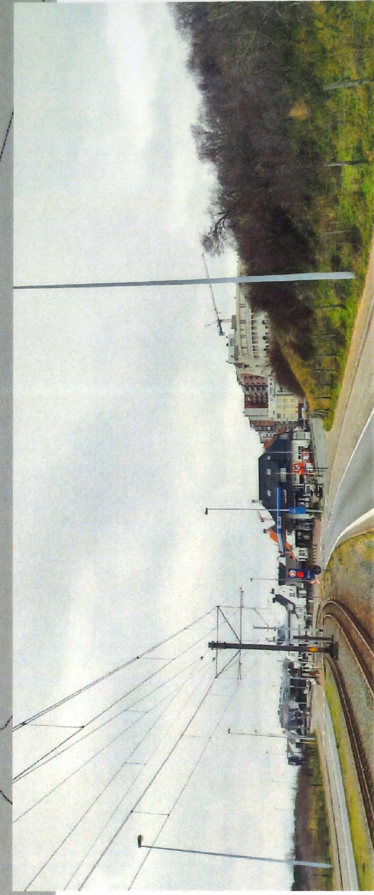
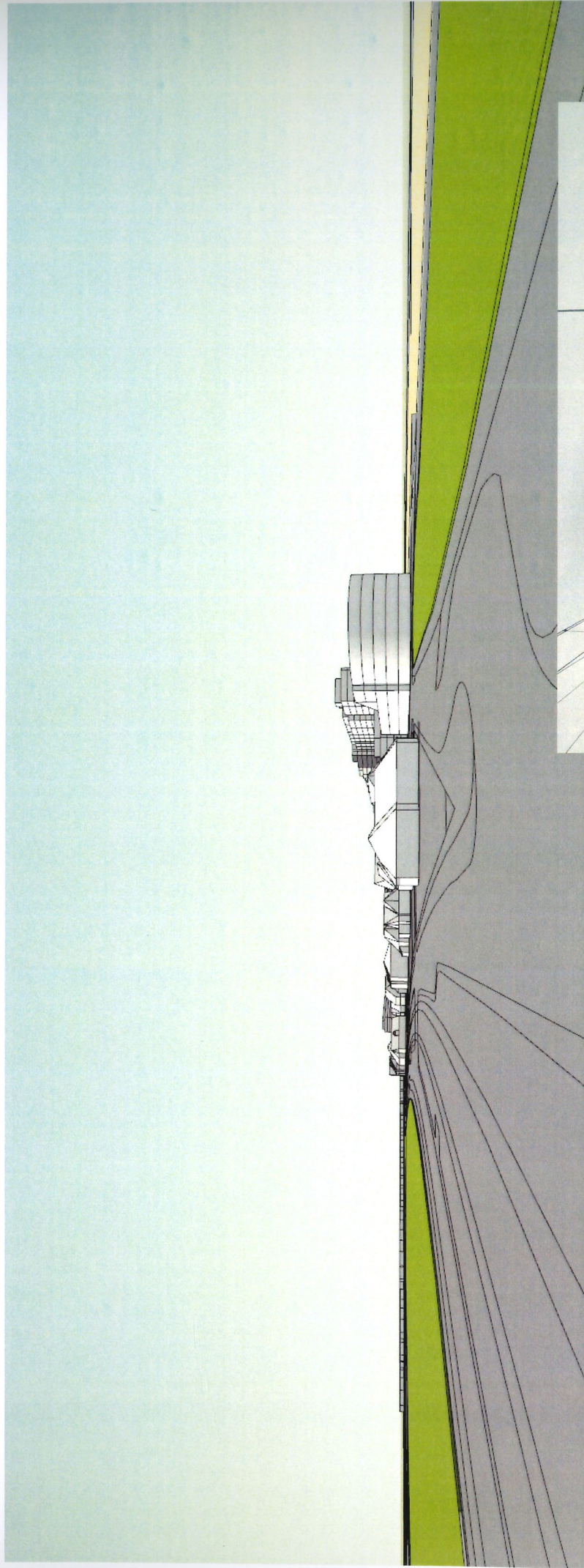
Zicht Henri Jasparlaan: aankomen in Westende-Bad

Voorstel



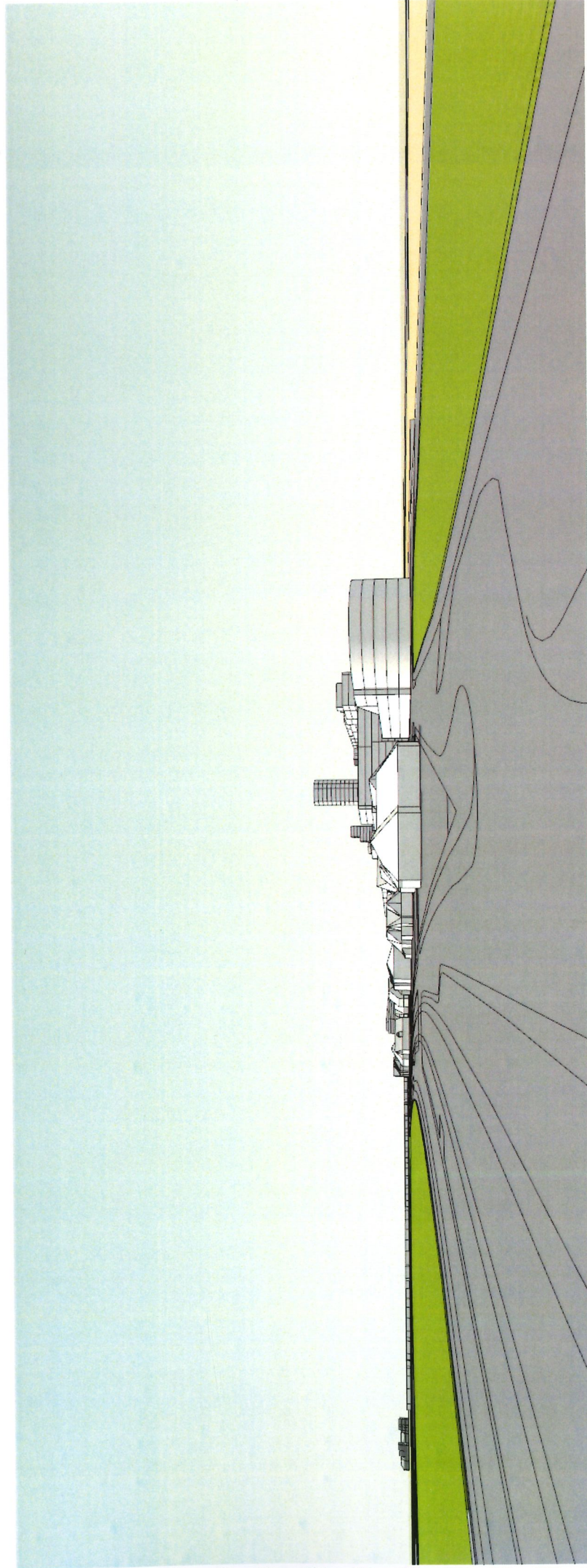
Zicht Parklaan: aankomen in Westende-Bad

Bestaande toestand



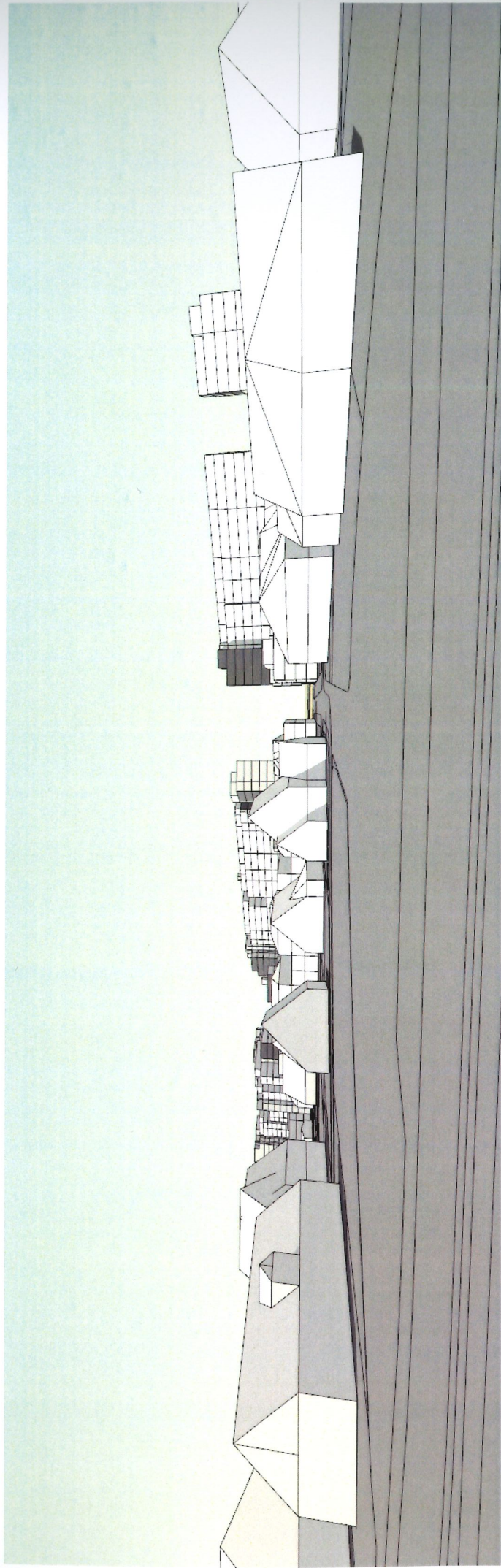
Zicht Parklaan: aankomen in Westende-Bad

Voorstel



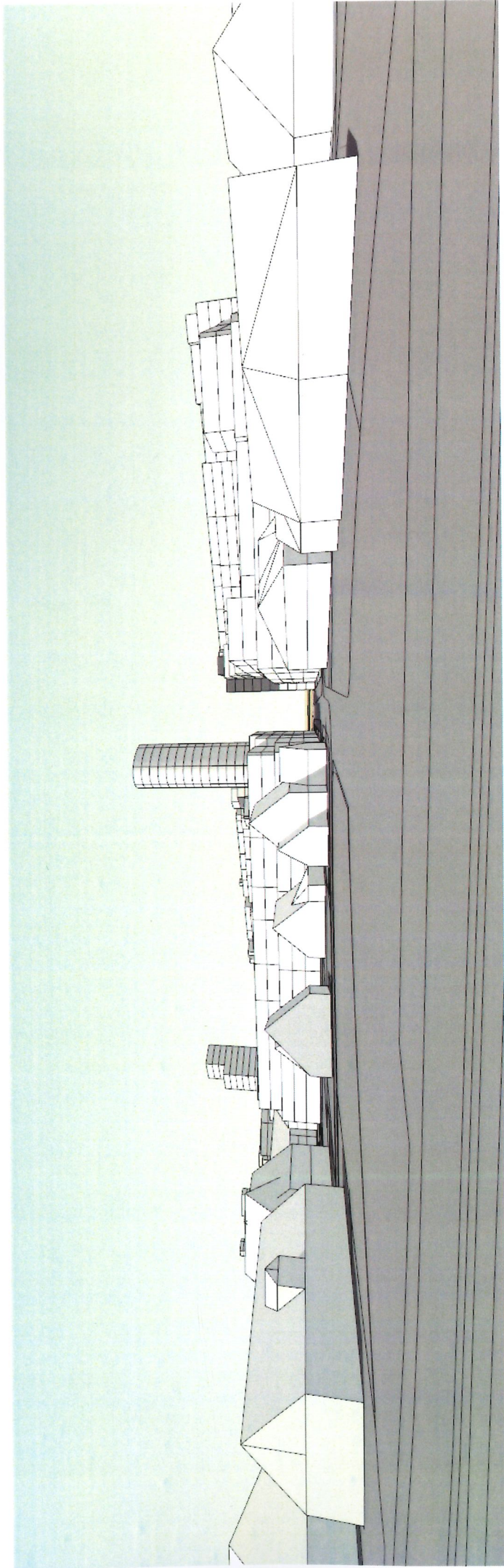
Zicht Parklaan - Zeeravenlaan

Bestaande toestand



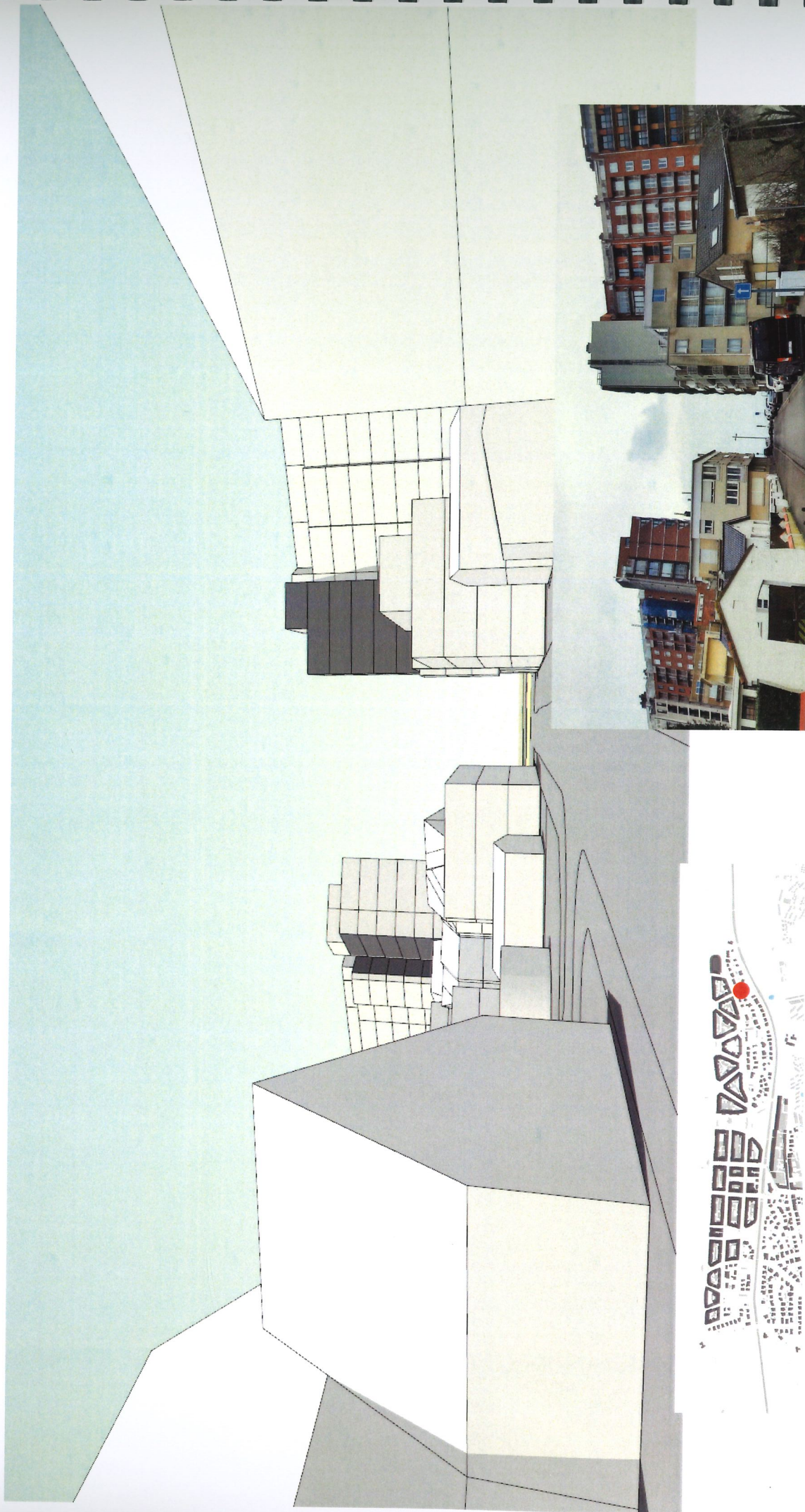
Zicht Parklaan - Zeeravenlaan

Voorstel



Zicht Zeeravenlaan

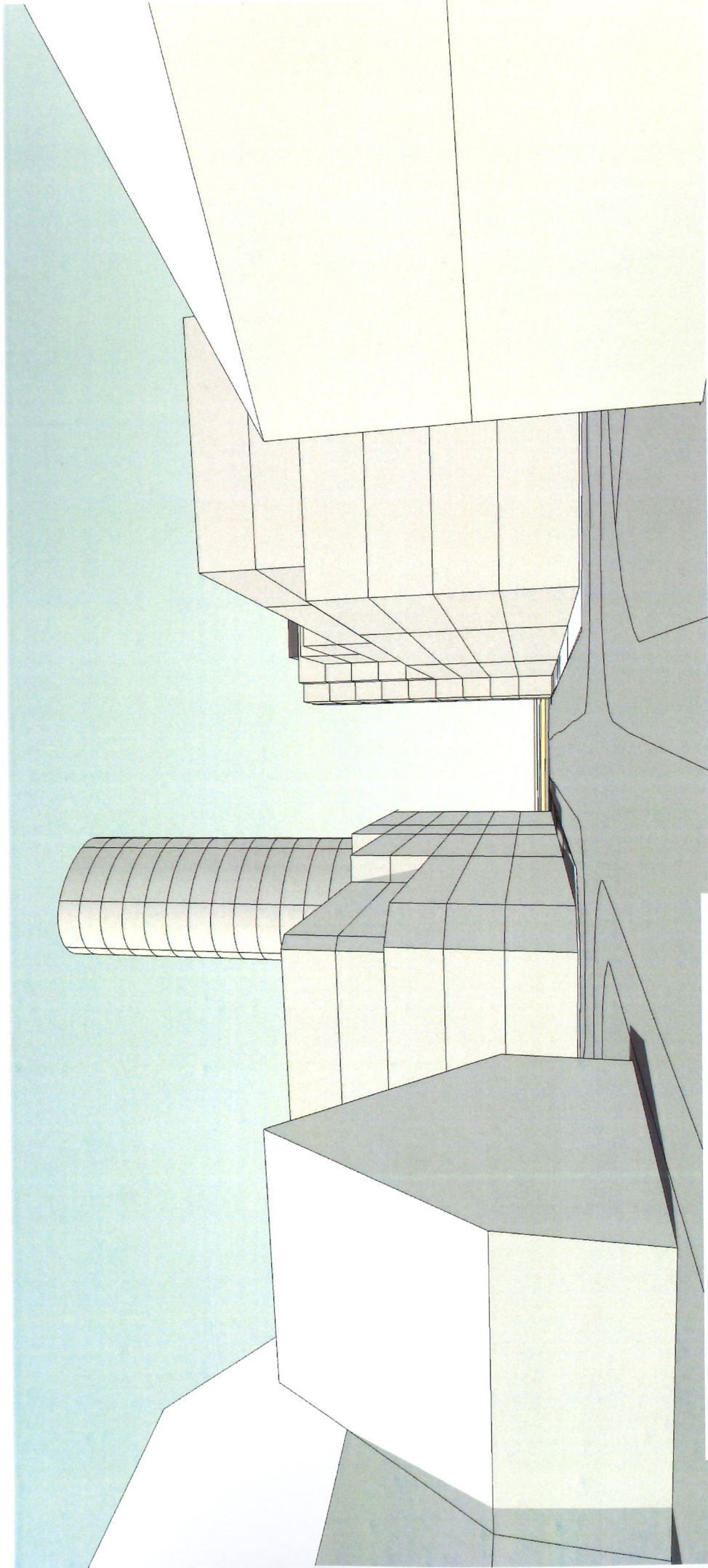
Bestaande toestand



Zichten en vistas

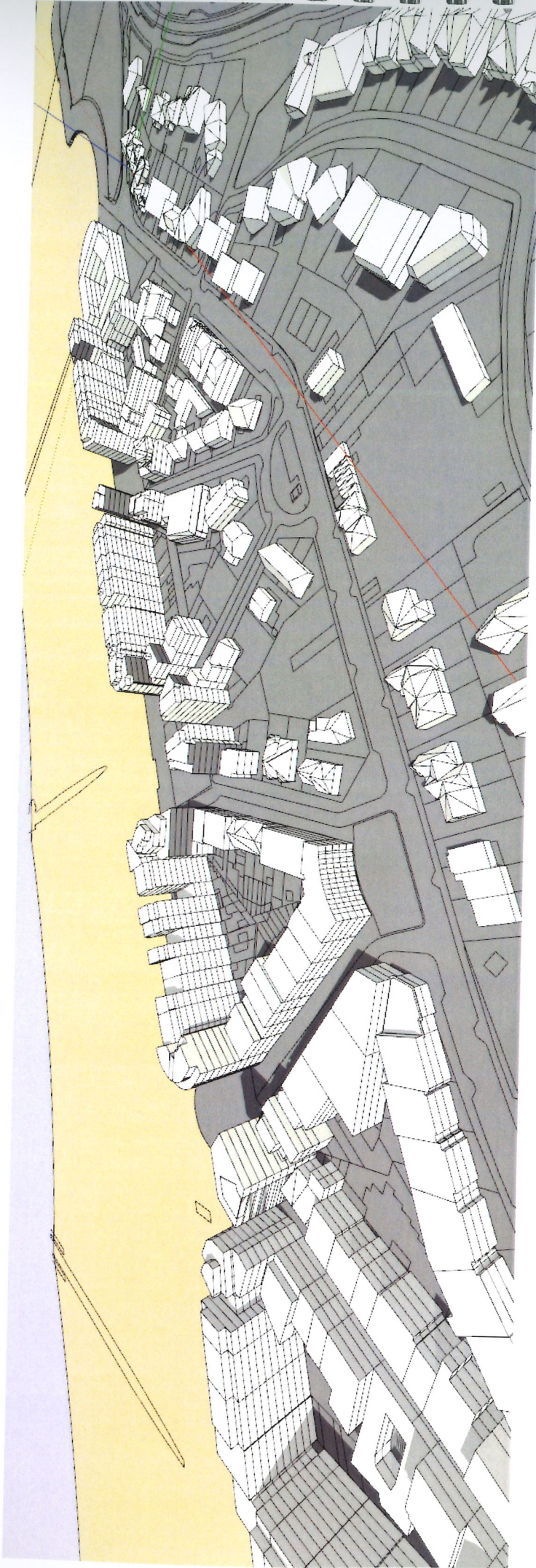
Zicht Zeeravenlaan

Voorstel



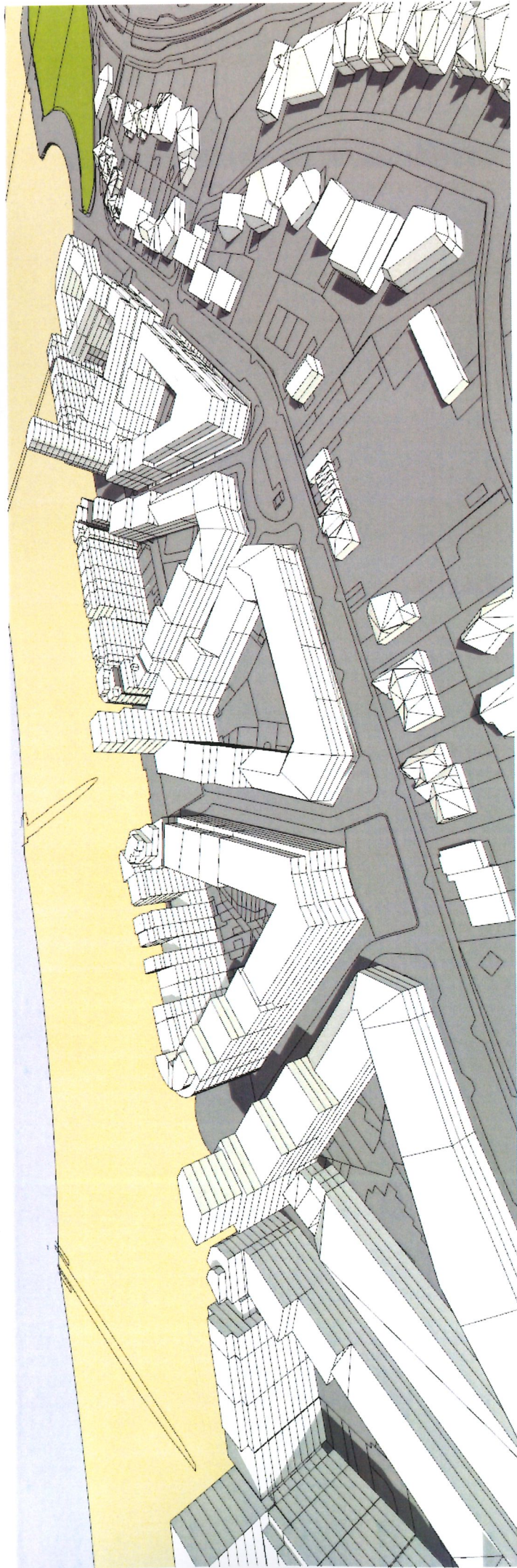
Luchtbeeld Westende Bellevue

Bestaande toestand



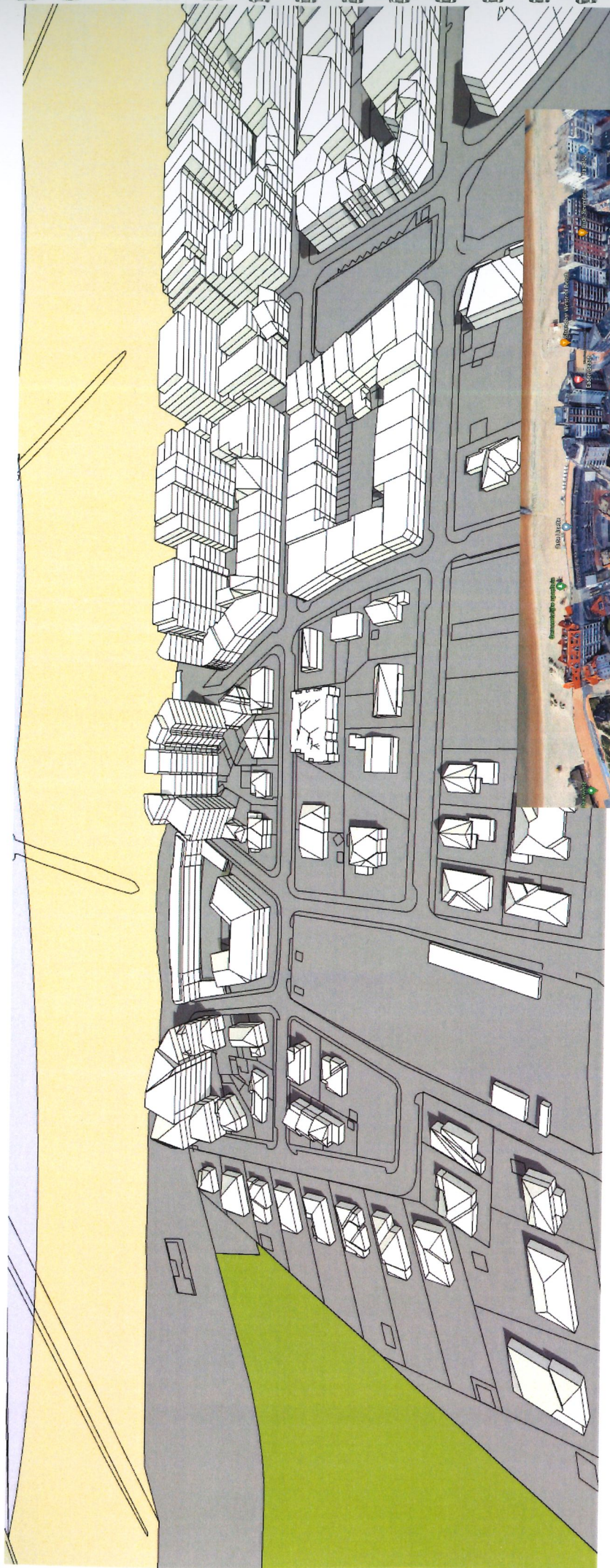
Luchtbeeld Westende Bellevue

Nieuwe toestand



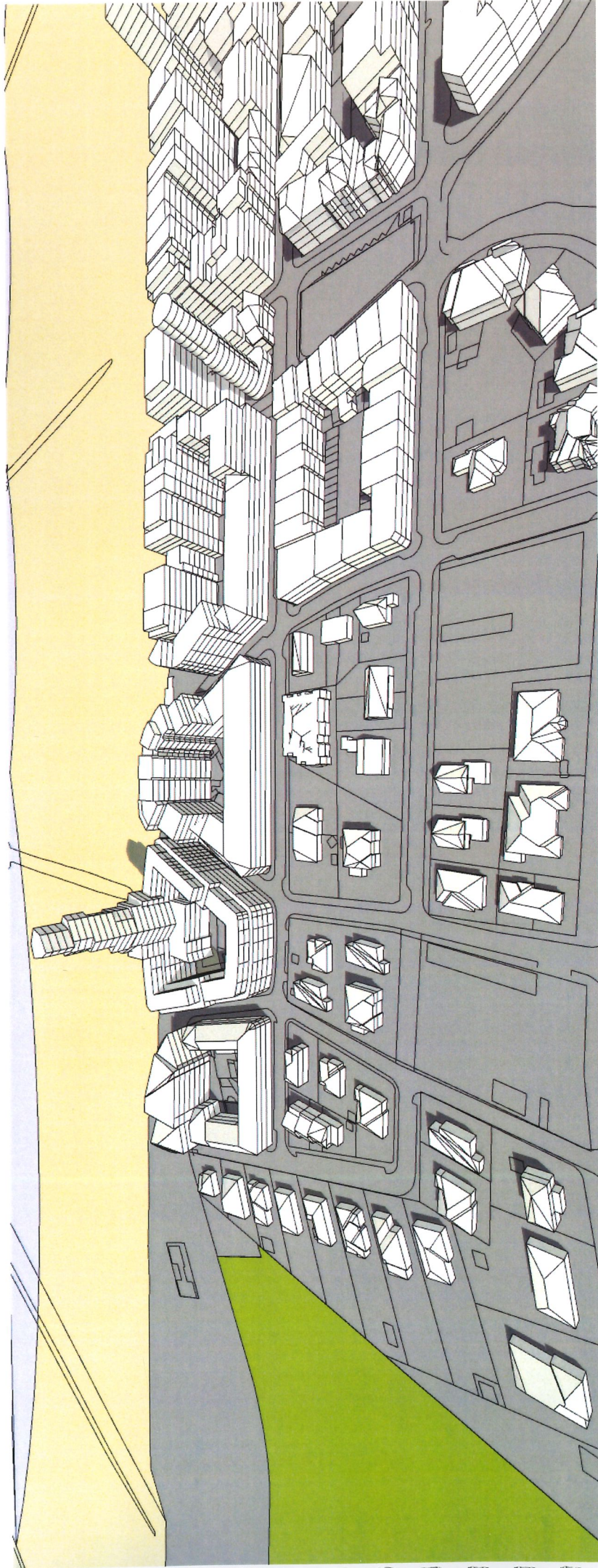
Luchtbeeld Westende West

Bestaande toestand



Luchtbeeld Westende West

Nieuwe toestand



5. Erfgoed

Westende-Bad bevat veel waardevol erfgoed dat in de loop der jaren werd overstemd door wachtgevels van burens met een veel hoger gabarit.

De herbestemming van erfgoed is bijna altijd gekoppeld aan de toevoeging van een stukje moderne architectuur. Het erfgoed kan gerenoveerd worden als een onderdeel van een ruimer opgezet woonproject in combinatie met nieuwbouw.

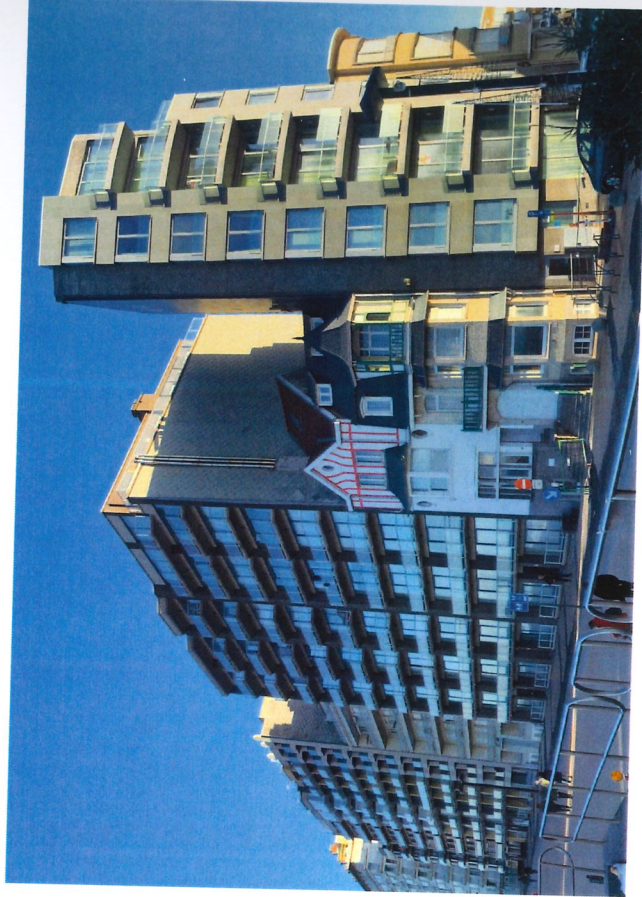
De aanwezigheid van erfgoed maakt een bouwproject interessanter en geeft betekenis en identiteit aan de omgeving.



Waardevol hoekgebouw en bouwkundig erfgoed worden overstemd aan het Rauschenbergplein.



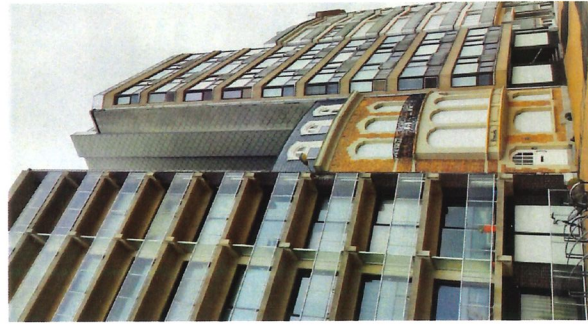
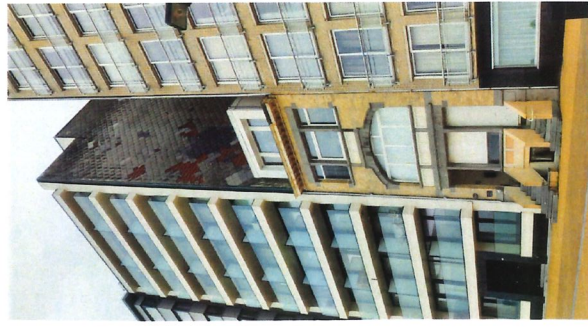
Iconische Rotonde



Hoe waardevol is het erfgoed op de zeedijk nog?



Portiekenlaan



Zeedijk










Meeuwenlaan

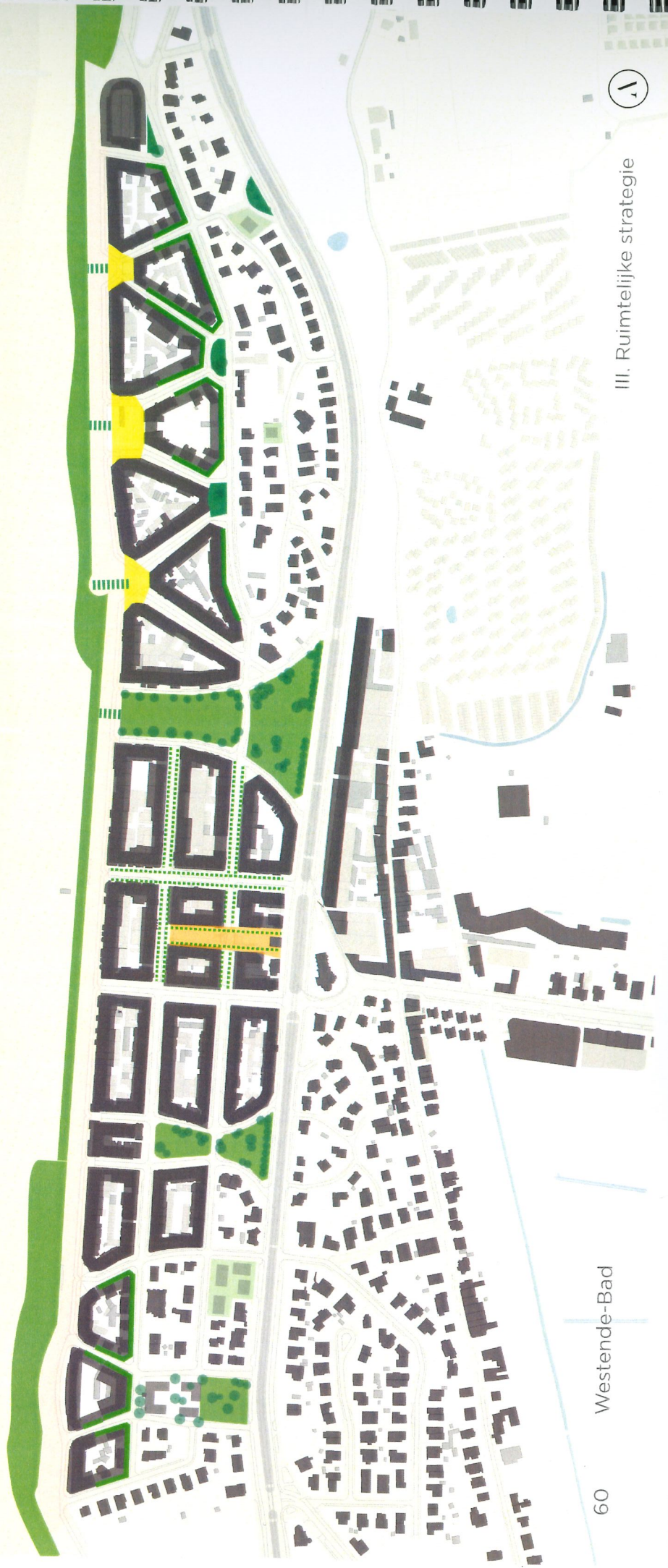


PUBLIEKE RUIMTE



Aanduiding potentieel

-  Vergroenen pleinen
-  Vergroenen pocket ruimtes
-  Voortuinstrook
-  Groene elementen in centrumstraten
-  Opwaarderen centrumplein
-  Opwaarderen pocket pleinen
-  Connectie met vernieuwde zeedijk



6. Mobiliteit & Parkeerproblematiek

Het centrum moet evolueren naar een autovrij centrum. Het autovrij maken maakt het centrum aantrekkelijk en zorgt voor een aanzuigende werking.

Als je auto's weghaalt, ontstaat plotsklaps enorm veel extra ruimte. Een herinrichting van de openbare ruimte creëert nieuwe aantrekkelijke ontmoetingsplaatsen voor bewoners en bezoekers.

Het bovengronds parkeren op het openbaar domein in het kerngebied van Westende-Bad wordt gereduceerd. Nieuwe ondergrondse parkeerplaatsen, ook rotatieve plaatsen, worden gemaakt in nieuwe ontwikkelingen en in de stedelijke rand (cf. parkeergebouw Badenlaan).



Herfstlaan



Zeedijk

7. Opwaardering van de straten

Uitbreiden van de groene voortuinstroken

Waar bouwblokken grenzend aan de zeedijk worden gesloten, worden rooilijnen gewijzigd en voortuinstroken toegevoegd. Het voorstel om bouwblokken te sluiten betekent geen versterking van de straten. Een voortuinstrook kan de straten een groene aanblik geven. De bestaande straten worden gekenmerkt door de verharde voortuinen en opritten met auto's. Voorstuinstroken, zoals in de Charles de Broquevillelaan bestaan reeds in Westende alleen is deze zone veelal niet groen maar verhard.

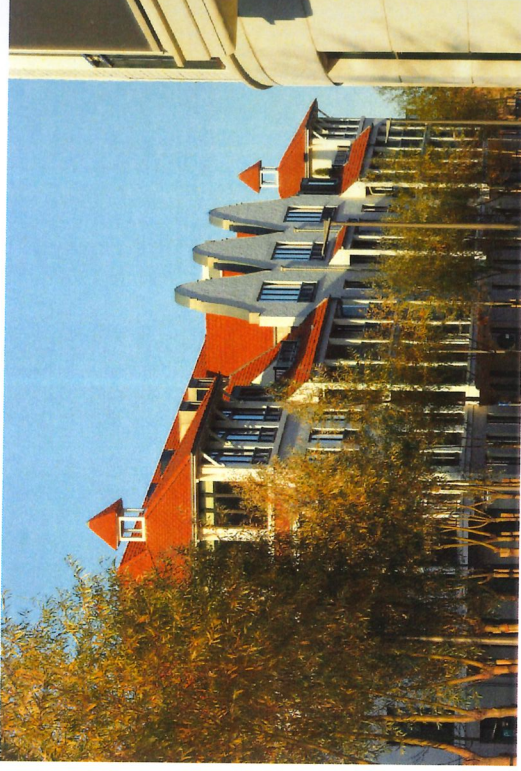
Vergroenen van de centrumstraten

Het beeld in de centrumstraten wordt bepaald door verrommeling ('street clutter'): verkeerspaaltjes, borden, verlichtingspalen, uitbouwen en terrassen met windschermen, moloks, fietsenstallingen, geparkeerde wagens en parkeerautomaten, glascontainers... . Er zijn weinig schaduw- en rustplaatsen.

Met het autovrij maken ontstaat ruimte om met kleinschalige groene ingrepen (bomen) de winkelstraten een aangenaamere aanblik te geven en de verrommeling te verlichten.

Barrière N34

De N34 (Henri Jasparlaan, Parklaan) is een harde grens die beperkt oversteken toelaat. Het herdenken van de zone rondheen de kerk en de tramhalte Westende-Bad is essentieel.



Duinenwater Knokke-Heist ©Arcas



Bestaande voortuinstrook in de Zonnelaan

Publieke ruimte



Barrière N34 Heist



Vernieuwing Elisabethlaan met kusttram in Heist ©Knokke-Heist



Barrière N34 Westende



▲ Opportuniteiten in het bijzonder aan het **Rauschenbergplein** en het **centrum** met de Sint-Theresiakapel - Portiekenlaan - Villa Les Zéphyrs.



Westende-Bad

III. Ruimtelijke strategie

8. Publieke Ruimte

Socioloog Ray Oldenburg heeft het belang van een "derde plaats" aangetoond. Een derde plaats is een aangename plek buiten het huis waar mensen elkaar ontmoeten en omvatten café's, tavernes, stadspleinen en parken. De eerste plaats is thuis, de tweede plaats is de werkplek..

Wanneer ontwikkelingen los van elkaar worden bekeken en in functie staan van het gebruik van het autoverkeer worden derde plaatsen als eilanden op een parkeerterrein.

Velen zijn ervan overtuigd dat deze ontmoetingsplaatsen het ontbrekende ingrediënt is waar mensen vandaag terug op zoek naar gaan. Buurten waar het sociale leven samen valt rond zo'n openbare plekken, eerder dan de country club en de private woonst, vormen de eerste criteria voor mensen die een goede plek zoeken om er vandaag te leven.

Het is de ruimte tussen de gebouwen, het openbare rijk van plaza's, parkjes, pleintjes, comfortabele voetpaden dat toe laat om een stadscentrum of een hoofdstraat te laten werken als een derde plaats voor de nabijgelegen woongemeenschap. Deze behoeft kan men omschrijven als de vraag naar "community".

Strand & zeedijk

De herinrichting van de zeedijk is het voorbeeld hoe de andere pleinen ontwikkeld moeten worden.

Pleinen

Herdenken ontwerp van pleinen als duurzame en groene verblijfsruimtes.

De groene pleinen kunnen sport, petanque of buurtgerichte activiteiten ondersteunen. De vele pleinen (en pocketruimtes hierna) hebben geen naam.

Pocket groenruimtes

Kleine verharde pleinen omvormen tot groene ruimtes.

Pocket pleinen

Uitbreiding van de de heraanleg van de nieuwe zeedijk.

Publieke ruimte



Rauschenbergplein



Minigolf Blankenberge



Zeedijk

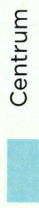


Rubensplein Knokke-Heist ©Robbrecht en Daem





Place-making potentieel



Centrum



Groene verblijfsruimte



Landmark



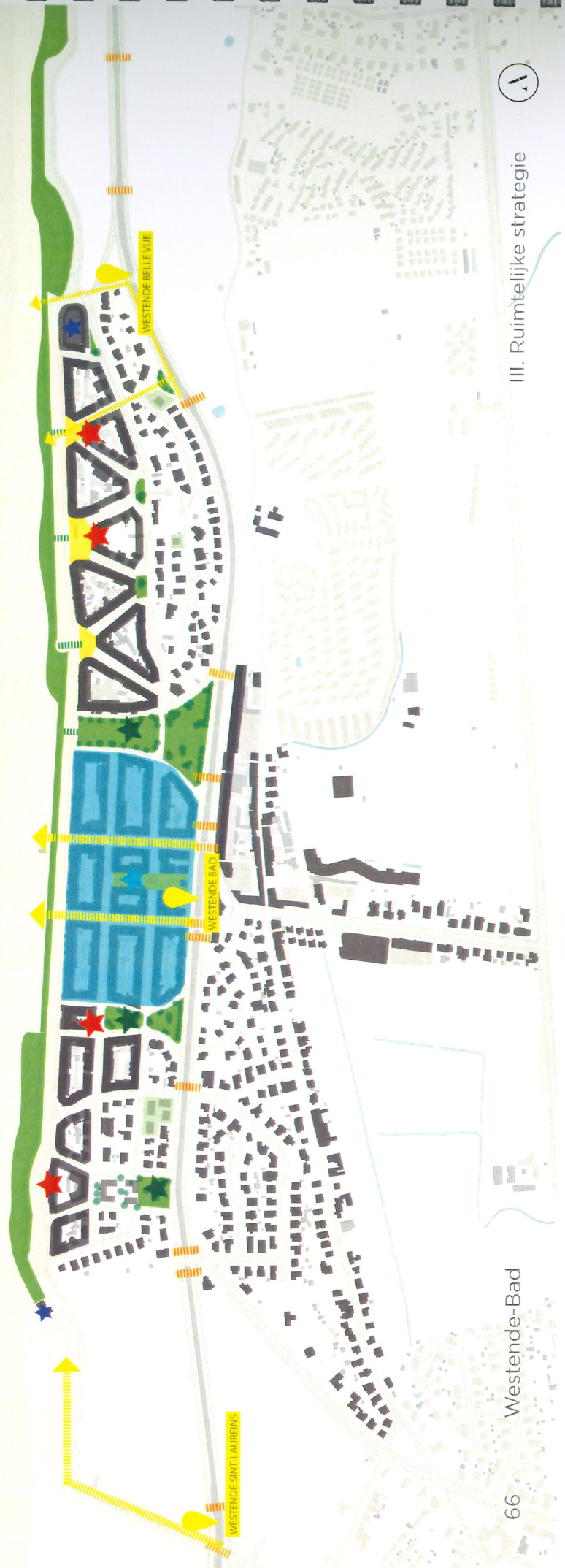
Centrumplein



Bestaande sterke plaatsen



Beperkte oversteekplaatsen N34



Westende-Bad



9. Centrumfunctie

Het gemeentebestuur staat voor heel wat uitdagingen meegaande met heel wat maatschappelijke ontwikkelingen. Zoals het verlies aan hotelinfrastructuur, de veroudering van de bevolking, de migratie van jonge gezinnen naar buurgemeentes, het verdwijnen van cafés, viswinkels, bakkers en beenhouwers, de nood aan wellness infrastructuur, tekort aan betaalbare bouwgronden, hoge bouwgrondprijzen, enzovoort.

De schema's schetsen de opportuniteiten die hogere gebouwen bieden als middel om de uitgezette doelstellingen te realiseren, evenals de potentiële locaties en hoogtebepalingen.

Doel is de "vraag naar hogere bebouwing" te kaderen binnen een duidelijke visie op de verdere uitbouw van Westende en geen 'ad hoc' beleid te voeren.

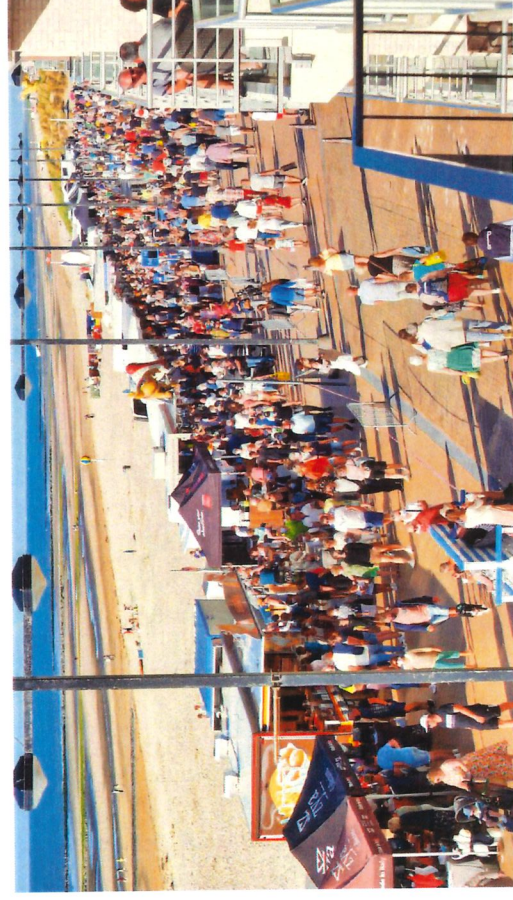
De hogere bebouwing dient betekenis en dynamiek toe te voegen aan de stedelijke zwaartepunten, strategische locaties en herstructureringszones.

Uiteindelijk zal hogere bebouwing alleen betekenis hebben als dit een bijdrage levert aan de verbetering van de sociaal-culturele kwaliteit van de stad en indien het een antwoord biedt op de visie inzake de gewenste toekomst van Westende. Deze kwaliteit houdt een intensief en veelkleurig ruimtegebruik in als uitdrukking van het ambitieniveau van het gemeentebestuur.

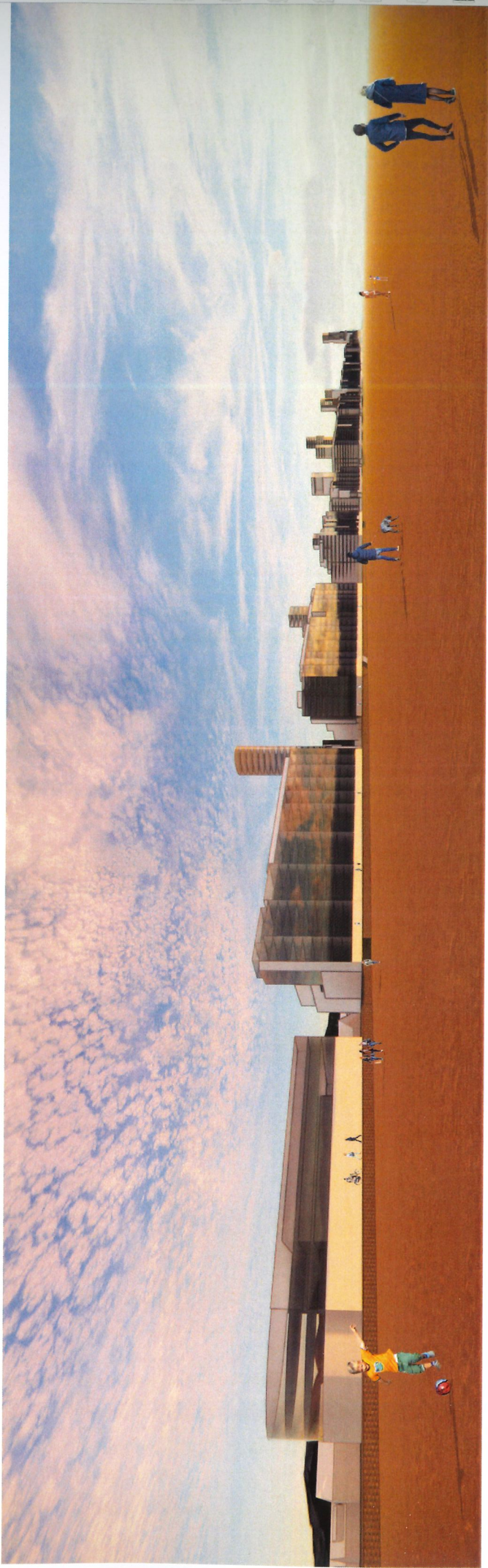
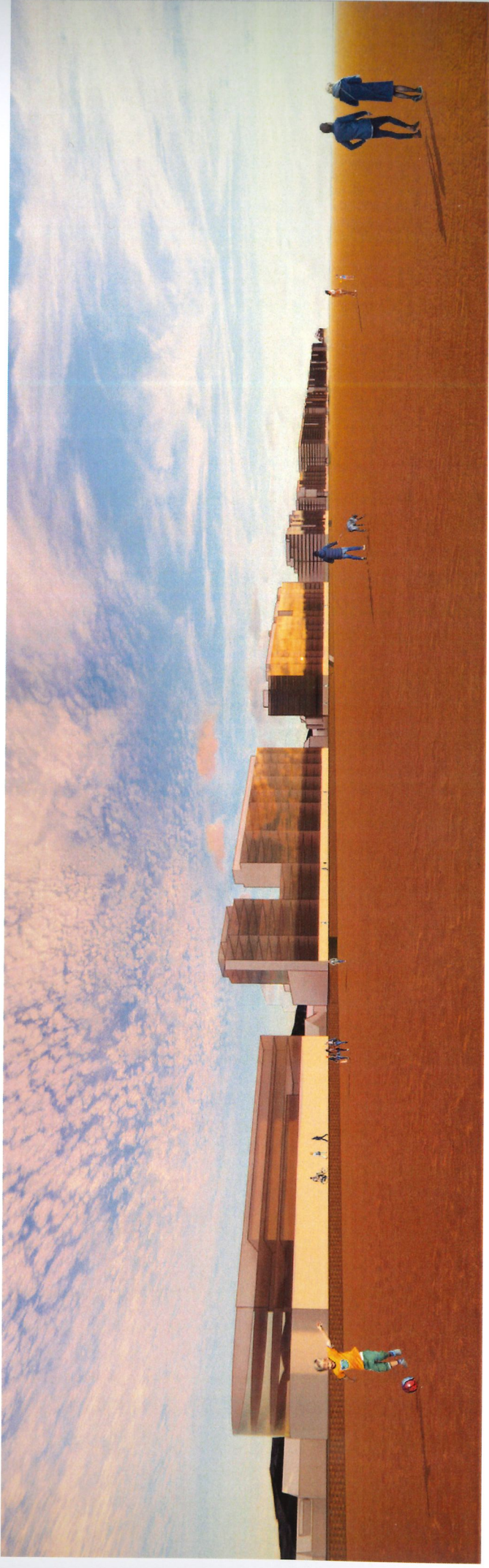
De hogere bebouwing en de typologie van hoogbouw vraagt een hernieuwde aandacht als een middel om in te zetten in een stedelijke ontwikkelingsstrategie.

De ruimte is schaars en beperkt. Steeds meer sectoren stellen steeds hogere vragen aan deze beschikbare ruimte. Meer en meer steden vragen zich af hoe ze in de toekomst in hun ruimtebehoeftes kunnen blijven voorzien door te verduichten.

Voorgaande acties beogen de centrumfunctie te versterken door het kusttoerisme verder aan te wakkeren. Nieuwe kwalitatieve appartementen en een attractieve publieke ruimte zijn hefboomen om te investeren in Westende-Bad.



Avondmarkt zeedijk zomer 2020



10. Place-making: parel van de kust

Historisch gezien heeft de particuliere en openbare sector in badplaatsen altijd al samengewerkt. Het bouwen van casino's, hotels, theaters, tennis en golffaciliteiten... betekende altijd een win-win situatie zowel voor investeerders als voor gemeenten.

Badplaatsen begrijpen niet dat ze ook profiteren van een verleden. Gedurende jaren werd niet omgekeken naar de waarde van het patrimonium en werden stations verinkt met betonnen opbrengstconstructies, onder de dekmantel van een sociaal toerisme (betaalbaar voor iedereen).

Westende heeft ook niet kunnen ontsnappen aan de excessen van de moderne tijd. "Intellectuelen hebben alleen oog voor de goede bedoelingen, niet voor de gevolgen. In stedenbouw is niet zozeer de schoonheid van ideeën belangrijk, wel de schoonheid van het resultaat!" (Bolkestein).

Indien men Westende wil profileren als boeiende, gezellige en charmante badplaats, dient men de toekomstige ontwikkelingen in het toeristisch kerngebied vast te leggen volgens strikte planningsvoorschriften.

Het overleg bij het uitwerken van een masterplan kan hierin helpen. Ontwikkelaars die vernieuwing willen introduceren verdienen ondersteuning.

WESTENDE: PAREL VAN DE KUST

Ruimtelijke strategie voor het opwaarderen en vernieuwen van de badplaats.

24 januari 2020



Arcas Architecture & Urbanism

Natiënlaan 75a

8300 Knokke-Heist

+32 50 620 300