

MASTERPLAN RECONVERSIE EN VERDICHTING WESTENDE-BAD

—
Projectbundel

JUNI. 2019

INHOUD

I.			
INLEIDING	5		
1. OPGAVE	6		
2. AANPAK	8		
3. PROJECTWEEK	10		
II.			
SOCIALE ANALYSE	13		
1. LEIDENDE THEMA'S	14		
2. NARRATIEVEN	20		
3. OUTPUT WORKSHOPS	44		
4. BEVINDINGEN UIT DE PROJECTWEEK	48		
III.			
IDENTITEIT	51		
1. RUIMTELIJKE DRAGERS	52		
2. STRATEGISCHE PROJECTEN	58		
			IV.
		VISIE	65
		1. KARAKTERISTIEKE PLEINEN	68
		2. GROENSTRATEGIE	72
		3. PARKEREN	74
		4. PROGRAMMA IN DE PLINT	76
		5. PUBLIEK PRIVAAT	78
		6. VERDICHTINGSOPGAVEN	80
		7. BINNENGEBIEDEN	84
		8. GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	90
			V.
		AANBEVELINGEN	95
		1. RUIMTELIJKE ACTIES	96
		2. INSTRUMENTEN	100
		3. QUICK WINS	104

Dit rapport is opgebouwd uit 5 delen die samen inhoud geven voor de verdichtingsstudie voor Westende-Bad.

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

Het project werd opgevolgd door de gemeente Middelkerke, de Provincie West-Vlaanderen en het departement omgeving. Over de inhoud werd regelmatig teruggekoppeld met het beleid om zo tot een gedragen voorstel te komen. Het uiteindelijk rapport is opgebouwd aan de hand van vijf hoofdstukken.

1. INLEIDING

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

2. SOCIALE ANALYSE

In dit deel wordt een sociale analyse gesynthetiseerd. Aan de hand van gesprekken met bewoners, passanten en handelaars wordt een beeld gevormd over dat wat leeft in de badplaats. Deze analyse mondt uit in 3 narratieven die de synthese vormen en het startpunt van de projectweek.

3. IDENTITEITEN

In dit deel worden drie ruimtelijke dragers onderzocht. Samen vormen ze een lezing van Westende-Bad op hoofdlijnen en wat de badplaats bijzonder maakt. Binnen elke drager worden opgaven geformuleerd die worden uitgewerkt in drie strategische projecten voor Westende-Bad.

4. VISIE

In dit deel wordt een visie ontwikkeld voor het centrumgebied van Westende-Bad. De visie wordt opgetekend aan de hand van 8 strategieën die samen de basis vormen van die visie.

5. AANBEVELINGEN

In het laatste deel worden aanbevelingen geformuleerd voor de verdere uitwerking. We hebben het over de ruimtelijke acties die kunnen worden opgezet, het instrumentarium en de quick-wins om verandering teweeg te brengen op het terrein.



I. INLEIDING

1. OPGAVE

"Westende-Bad, eiland aan de kust."

Westende-Bad is een kleine kern als deel van de gemeente Middelkerke, op een steenworp van de IJzermonding. De badplaats is ontstaan als toeristisch prestige-project van de politiker en grootgrondbezitter Odouard Otlet, waarvoor in 1903 door Octave van Rysselberghe een masterplan werd uitgezet.

Westende-Bad had er anders kunnen uitzien, met villa's en hoge huizen in wat men zou kunnen benoemen als een feestelijke architectuur met een ambachtelijke detaillering, typerend voor de geest van de tijd. Ware het niet dat de bebouwing werd weggevaagd in de wereldoorlog van 1914-1918. Hoewel er na de oorlog geen gebouwen meer overeind bleven, is de structuur hiervan nog steeds duidelijk leesbaar.

De badstad groeide na de oorlog verder als badplaats gericht op families, met plaats voor sport en ontspanning. Het kreeg de bijnaam als 'parel aan de kust' en was lang een topbestemming met een uitzonderlijke architectuur.

Vandaag is dit evenwel anders, het lijkt zelfs zo dat de vernieuwing die verschillende badplaatsen doorstaan hebben aan Westende-Bad is voorbijgegaan. Wat we vandaag zien is een samenraapsel van verschillende bouwstijlen die elk vanuit hun eigen economische randvoorwaarden een stempel hebben gedrukt op het beeld van de plek. Een gefragmenteerd beeld en een onsamenhangend publiek domein met heel verschillende problematieken en specifieke kansen.

De situatie is dusver gekomen dat kansarmoede en sociale problematieken de kop op steken en het handelsapparaat langzaam slinkt. In deze studie trachten we een aantal ruimtelijke en sociale invalshoeken te combineren om te komen tot een vernieuwde visie voor de reconversie en verdichting van Westende-Bad.



Evenement en terrassen op het Rauschenbergplein, met het Westende Palace op de achtergrond.

2. AANPAK

De aanpak verloopt in 5 opeenvolgende fasen

- **SOCIALE ANALYSE:**

de projectvoorbereiding en de installatie van de werkzaamheden nemen we samen in één fase, die we benoemen als de ANALYSE. In die fase doen we een gericht onderzoek naar de sociale problematieken gekoppeld aan de bebouwde omgeving. Dit onderzoek is niet generiek of aan de hand van klassieke thema's zoals bv. mobiliteit of natuur, maar gebeurt aan de hand van een bottom-up aanpak met thema's die datgene naar boven brengen waar we daadwerkelijk iets aan hebben. We willen immers snel en gericht tot een eerste visie komen voor de site en niet verzanden in algemeenheden. Deze aanpak vertaalt zich in narratieven die zijn opgebouwd uit verschillende sociaalgeografische inzichten gekoppeld aan ruimtelijke lagen.

- **PROJECTWEEK:**

met de narratieven als onderlegger gaan we de PROJECTWEEK in. Op basis van workshops met verschillende stakeholders trachten we nieuwe thema's over het reeds geleverde onderzoek heen te leggen of specifieke zaken uit te diepen. In die periode verruimen we onze blik en koppelen we ook terug naar de grotere schaal. Naar het einde van de projectweek komen we tot een brede ruimtelijke analyse, waaruit opgaven benoemd worden die exemplarisch zijn voor de ontwikkeling van dit specifiek stukje kust. De eerste ontwerpstappen worden genomen om verder te onderzoeken in de volgende fase.

- **ONTWERPEND ONDERZOEK:**

Op basis van opgaven uit de projectweek wordt het ONTWERPEND ONDERZOEK ingezet. In overleg met de opdrachtgevers behandelen we de thema's die het meest dringende zijn, het meest recurrent, ...etc. In deze fase zetten we een onderzoek in op een visievorming voor Westende-Bad. Op basis van sneden en kaarten ontwikkelen we kennis van de directe relatie tussen de aanwezige mechanismen en hun ruimtelijke context. Binnen dit traject zoeken we naar heldere crosslinks tussen de verschillende thema's en de verschillende schaalniveaus.

- **STRATEGIE:**

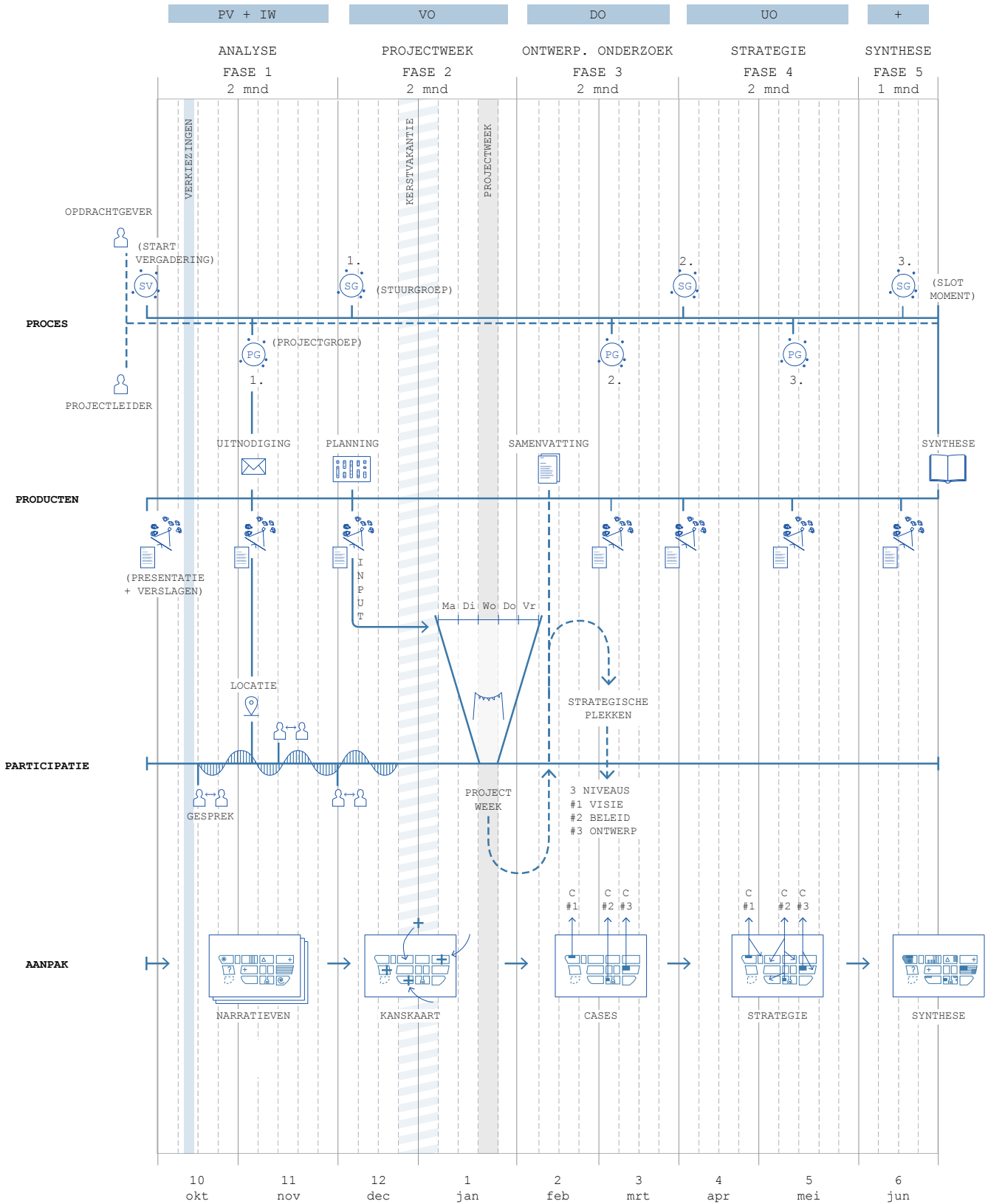
In deze fase koppelen we het onderzoek uit de vorige fase terug naar de site. We gaan op zoek naar een instrumentarium waarmee de ambities kunnen worden uitgewerkt voor de realisatie op het terrein en vergelijken deze aan de mechanismen die reeds in werking zijn. We benoemen deze fase als de STRATEGIE.

- **SYNTHESE:**

In deze fase voegen we de verschillende onderzoeken samen naar één SYNTHESE, waarin een wervend verhaal ontstaat voor de verdichting van Westende-Bad. De horizontale lijnen in het hiernaast afgebeelde stappenplan brengen procesgerichte zaken in beeld die een leidraad vormen doorheen de verschillende fasen.

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

PROJECTVERLOOP



3. PROJECTWEEK

DAG 1: SPONSDAG

SITEBEZOEK EN EXPERTENWORKSHOP

De eerste dag van het atelier wordt gebruikt om een beter beeld te krijgen van de site en zijn omgeving. Dit gebeurt aan de hand van een wandeling door het projectgebied, geleid door een lokale figuren uit Westende-Bad. Deze leggen de pijnpunten, potenties en troeven van Westende-Bad elk op hun manier aan de kaak. Niet alleen het ontwerpteam, maar ook een aantal externe experts met kennis over de kust & kuststeden nemen hieraan deel.



De experts vormen een klankbord en kaderen de lokale problematieken binnen breder thema's. De workshop wordt in drie schalen opgedeeld om een zo breed mogelijke input te verzamelen over Westende-Bad.



PUBLIEKSMOMENT:

De eerste avond wordt ingevuld met een publieksmoment waarbij inzichten uit de analysefase worden voorgesteld aan de inwoners. Tijdens het moment wordt schriftelijke en mondelinge input verzameld, maar worden ook thema's gecapteerd die nog niet aan bod kwamen. Anderzijds toont het ontwerpteam hier zijn

intenties voor de komende week, en worden de inwoners uitgenodigd voor de slotpresentatie op vrijdagavond.

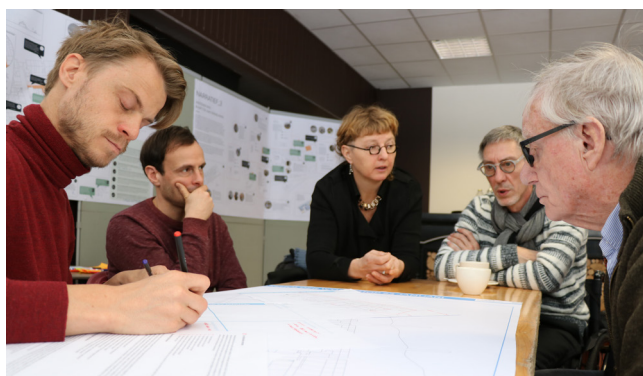
DAG 2: VERWERKING VAN DE INPUT

De input van de eerste dag wordt verwerkt en gesynthetiseerd. Het ontwerpteam, samen met projectmedewerkers van de gemeente Middelkerke, de provincie West-Vlaanderen en het departement omgeving, maken van deze dag gebruik om gericht informatie en extra beeldmateriaal te verzamelen die de inzichten aanvullen en verrijken. Parallel worden de eerste visies ontwikkeld op grote schaal, we gaan samen op zoek naar de identiteit van Westende-Bad.



DAG 3: ATELIER MET LOKALE ACTOREN

Een aantal specifieke actoren worden uitgenodigd om hun inzichten over de badplaats met ons te delen. Aan de hand van zes workshops worden diepgaande gesprekken gevoerd. Hieruit worden een aantal bevindingen geformuleerd waarvan de ontwerpvoorstellen later kunnen worden afgetoetst.



Gelijktijdig wordt er verder gewerkt aan het beeld van de badplaats in bredere context. We hebben het over voorzieningen, het omringend landschap, de relatie t.o.v. andere kernen en meer.

DAG 4: VERWERKINGSDAG EN POLITIEK OVERLEG

De inzichten verzameld in de eerste dagen worden verwerkt en inzichtelijk gemaakt. Stellingen worden aangescherpt, vergeleken en gestaafd. Het resultaat hiervan zijn drie strategische projecten, waarmee de identiteit van Westende-Bad versterkt kan worden. Anderzijds worden de vraagstukken op schaal van het bouwblok samengevat en beantwoord in een rapport met zeven bevindingen.



Dit wordt besproken met de ambtenaren en het bestuur om het vervolgens in een presentatie te synthetiseren als rapportage naar de bevolking.

DAG 5: AFWERKING, PRESENTATIE EN FEESTELIJK AFSLUITEN

Met de eindstreep in zicht worden de laatste aanpassingen gemaakt, de beelden afgewerkt en een wervende eindpresentatie opgesteld. Ondertussen wordt de ruimte klaargestoomd om een feestelijk afsluiting te kunnen voorzien.

De eindpresentatie wordt gegeven voor een ruim publiek. De burgemeester, gemeentelijke ambtenaren en het ontwerp-team leggen de bevindingen, visie en ontwerp- ingrepen uit aan de hand van een presentatie en sprekende beelden. Na afloop is er nog een afsluitend moment waarop feedback verzameld wordt





II. SOCIALE ANALYSE

We vatten deze opgave aan op basis van een gedetailleerde sociale analyse waarbij we aan de hand van observaties, interviews en workshops een zo divers mogelijk beeld probeerden te schetsen van de kansen en uitdagingen van Westende-Bad. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten opgenomen.

1. LEIDENDE THEMA'S

Een aantal observaties worden gegroepeerd en ter illustratie gebruikt van een aantal inzichten omschreven in 12 'leidende thema's'. Die inzichten zijn niet wetenschappelijk onderbouwd, maar het resultaat van contacten met lokale stakeholders. Ze geven een voeling met dat wat leeft op het terrein.

1 NIEUWE GENERATIES, NIEUWE VERWACHTINGEN

De wijk ervaart op dit moment een voelbare generatiewissel. Het werd in de verschillende gesprekken snel duidelijk dat de nieuwe generatie, of de instroom van jonge mensen, andere eisen stellen aan hun dagdagelijkse leefomgeving. Ze 'importeren' vaak verwachtingen uit hun vorige woonplaats, die Westende-Bad op dit moment niet kan inlossen. Daarnaast zijn de verwachtingen van vaste bewoners heel anders dan deze van 2de verblijvers en worden bepaalde gebreken of ontbrekende programma's pas duidelijk wanneer je permanente bewoner bent of wordt.

"Ik woon hier al 19 jaar en woon hier heel graag. Ik zou nooit meer terug in Leuven gaan wonen nu. (Vaste verblijver)"

"Wanneer je hier als 2e verblijver komt in de weekends en vakanties, is het allemaal mooi. Maar wanneer je eerste verblijver wordt dan zie je pas de gebreken. (OCMW-werker)"

"De "jongere" nieuwe vaste bewoners stellen nieuw eisen aan de werking van Westende-Bad, zonder de achtergrond te kennen, denk bij voorbeeld aan het ophalen van het vuil, dit gebeurt om de meeuwen geen kans te geven. (apotheker)"

2 DE 'AANGESPOELDE' DOELGROEP

De wijk is in grote mate bedacht op maat van de toerist, zowel naar publieke ruimte als programma. Het programma schikt zich dan ook enorm naar de seizoensdynamiek. Anderzijds, is het opvallend hoeveel mensen al decennialang steevast naar Westende-Bad op vakantie komen, en vervolgens beslissen om er te gaan wonen. In de volksmond noemen ze zichzelf de 'aangespoelden'. Deze bewoners hebben echter bepaalde noden die niet ingelost worden door de faciliteiten gericht op de toerist. Denk daarbij vooral aan de steeds stijgende nood aan zorgvoorzieningen en zeker ook de vraag naar geschikte plekken om een bloeiend verenigingsleven uit te bouwen.

"Nu we hier wonen maken we iedere week zoveel mogelijk uitstapjes. Zo gaan we graag naar Oostende. Je kan daar in de middag heel goed eten in het casino. (Vaste verblijver)"

We komen graag in het buurtcentrum. We komen hier een aantal keer in de week samen met een klein groepje om te kaarten. Vroeger kon dat ook in het Calidris, nu moeten we daarvoor naar het dorp. (Vaste verblijver)"

Overdag gaan we graag ergens een koffie drinken en lunchen. 'S avonds blijven we vaak thuis en kijken we naar de televisie. (vaste verblijver)"

3 VERSCHUIVENDE VAKANTIEDYNAMIEKEN

Aan de Belgische kust zien we een steeds sterkere verschuiving in vakantiedynamieken. De langdurige verblijven van weleer, waar gezinnen vaak een maand tot een heel zomerseizoen naar de kust trokken, worden steeds schaarser. Mensen opteren steeds meer voor een kort verblijf, een lang weekend, een midweek of een weekje. Dit heeft echter een niet te onderschatten impact op zowel de verhuurmarkt als het handelsapparaat. Met deze nieuwe tendens komen er nieuwe eisen en verwachtingen naar verblijfsmogelijkheden toe (evolutie van het vakantieappartement naar de bed en breakfast) en voelt ook het handelsapparaat de druk om zich te schikken naar sneller wisselende verblijvers die nood hebben aan andere types winkels, voorzieningen etc. Ten slotte heerst er hierdoor ook een gevoel dat de toeristen minder 'verbonden' zijn met een specifieke badplaats, waar ze vroeger steevast elke zomer naar Westende-Bad gingen.

"Vroeger was een verblijf aan zee de belangrijkste vakantie van het jaar. Mensen verbleven hier een lange tijd en nodigde hier ook vrienden en familie uit. Nu is een verblijf aan zee eerder een doorde-weeks uitstapje. (Uitbater Bretoentje)

Een vakantie aan zee was vroeger echt een familie-vakantie. Veel mensen die hier komen die kwamen er al als kind en die blijven komen. Nu komen meer mensen voor een weekendje naar de kust die binding is er niet meer. (Apotheker)

4 EXTREMERE SEIZOENSDYNAMIEK

De schommelingen ten gevolge van de seizoensdynamiek, waarbij de badplaats in de winter vaak wat desolaat ervaren wordt, zijn eigen aan onze kust. Er heerst echter de indruk dat het verschil tussen zomer en winter in Westende-Bad steeds extremer wordt. In de winter zijn er vrijwel alleen nog vaste verblijvers en ook zij trekken steeds vaker naar elders in het laagseizoen om te 'overwinteren'. Daarbij komt dat het handelsapparaat ook steeds vaker consequent sluit in de winter. Daarnaast woonden handelaars vroeger ook vaak boven hun zaak en geven ze nu aan dat dit steeds minder het geval is, waardoor ook de continuïteit die vroeger werd gegarandeerd door deze bewonersgroep stilaan is verdwenen. Hoewel dit effect in zekere zin onvermijdelijk is, creëert het nu de situatie waar Westende-Bad inboet aan leefbaarheid in het laagseizoen.

"Ik schat dat er in de winter nog maar 400 mensen wonen in Westende-Bad en dan moet je bedenken dat veel van deze mensen met een regelmaat naar Spanje vertrekken. (Apotheker)

In de zomer is Westende-Bad gezellig, maar in de winter is het dood. Er is niets open en er is niemand op straat. (Vaste verblijver)

5 TOENEMENDE DRUK OP DE HUURMARKT

De vastgoedprijzen van appartementen over de hele kustlijn zijn aan het stijgen. De grotere appartementen aan de dijk blijven zeer gewild. Ze worden regelmatig vernieuwd of er worden nieuwe gebouwen opgetrokken. Ze worden dus regelmatig aangepast aan nieuwe noden en wensen. De vaak kleinere appartementen en vooral studio's gelegen in 'tweede lijn' zijn echter minder in trek, waardoor er een discrepantie dreigt te ontstaan tussen de vernieuwing aan de dijk en verloedering daarachter. Een nog ingrijpender gevolg is echter dat de seizoensverhuur er onvermijdelijk voor zorgt dat huurprijzen relatief hoog zijn in verhouding met de woonkwaliteit, waardoor de seizoensverhuur er rechtstreeks voor zorgt dat de huurprijzen vaak erg hoog zijn om vaste verblijvers te kunnen aantrekken, waar ze elders vaak meer 'waar voor hun geld' krijgen.

"Wanneer we kijken naar de dijk, dan zie je dat deze appartementen goed onderhouden zijn. Er staan er altijd wel een paar in de steigers. De waarde van deze appartementen is ook veel hoger. (Uitbater Bretoentje)

Nieuwbouw geeft zuurstof aan een badplaats, mensen die een nieuwappartement kopen komen vaker en deze appartementen worden vaker verhuurd. (uitbater Zoe Winkels)

6 GEBREK AAN VERNIEUWING IN HET ONDERNEMERSLANDSCHAP

De goeddraaiende ondernemingen in Westende-Bad zijn vaak zaken die al vele jaren worden uitgebaat door dezelfde familie, vaak over generaties heen. De keerzijde van de medaille is echter dat er weinig aanwas is van nieuwe, jonge ondernemers. Als er een nieuwe zaak de deuren opent, is dat vaak op initiatief van een lokale ondernemer die al één of meerdere zaken heeft. De voornaamste oorzaak is dat het risico om te ondernemen in Westende-Bad op dit moment te hoog is in verhouding tot de vaak nogal hoge investeringskosten om meestal verouderde panden grondig te renoveren.

Daarnaast bestaat er een gevoel dat er soms te weinig constructieve communicatie bestaat tussen de handelaars onderling en dat er nood is aan een nieuwe boost. Ook de samenwerking met de stad kan op dat gebied beter, er is nood aan een betere wisselwerking om Westende-Bad een nieuw elan te geven.

"Veel horecapanden zijn sterk verouderd. Er zijn bijna geen nieuwe winkels. Westende-Bad heeft nood aan nieuwe investeringen vanuit de privé. (uitbater Zoe winkels)

Wanneer we evenementen organiseren op het plein, zorgen we ervoor dat de lokale horeca hiervan kan profiteren. Maar deze sloten voordat het evenement afgelopen was. Er is een mentaliteitsprobleem onder de handelaars. (dienst economie)

De handelaars hebben het idee met elkaar te concurreren, ze zouden eens moeten bedenken dat enkel het gezamenlijke aanbod mensen naar Westende-Bad trekt. (Apotheker)

7 NOOD AAN PROGRAMMA VOOR DE MIDDENKLASSE

Verschillende respondenten gaven aan dat er twee types handelszaken kunnen onderscheiden worden in Westende-Bad: de chiquere restaurants en handelszaken die zich duidelijk richten op de toerist en aan de andere kant van het spectrum heb je de eerder volkse cafés. Wat deze laatste betreft heerst er een sterke perceptie dat deze vooral bezocht worden door een groeiende instroom van toeristen en vaste verblijvers uit Wallonië, en zich vaak vestigen in ietwat verouderde panden. Verschillende handelaars zijn van mening dat deze kloof enkel maar groter dreigt te worden en dat er daardoor een gebrek aan aanbod ontstaat voor de 'middenklasse', of een groot deel van de vaste verblijvers.

"Wij huren nu een huisje op een Camping in Lombardsijde. We komen graag in Westende-Bad, het is hier gezellig en goedkoop vergeleken met andere badplaatsen. (Toerist).

We gaan wel vaak lunchen ergens in een taverne, maar veel restaurants zijn te duur. We eten 's avonds altijd thuis. (Vaste verblijver)

8 EILAND AAN DE DIJK

Westende-Bad is door haar duidelijke grenzen een beetje een 'eiland': afgebakend aan de ene kant door de trambaan, de dijk aan de andere, en door de duinen- aan oost en westzijde. Daardoor is Westende-Bad ruimtelijk erg strikt gescheiden van het dorp. Daarnaast is er ook geen vlotte verbinding met het nochtans landschappelijk waardevolle achterland. Daardoor is het een beetje een wereld op zich, waar je niet toevallig terechtkomt, maar die tegelijkertijd zijn kwaliteiten heeft door deze beslotenheid.

De wijk is een soort cocon en is afgesloten van de omliggende steden. Dit geeft de wijk een groter afzetgebied dan op het eerste zicht lijkt. (Apotheker)

'Ik heb zelfs vrienden uit Middelkerke die het hier amper kennen.' (uitbater Carlton)

9 HET HANDELSKRUIS

Het 'kruis' van Westende-Bad, het commerciële hart dat zich concentreert rond het kruispunt van de Distellaan en de Meeuwenlaan, wordt erg vaak benoemd als een unieke kwaliteit. Het biedt een kwalitatieve en relatief kleinschalige verblijfsruimte in de luwte van de 'Atlantic wall' die onze kust zo typeert. Het is precies deze kleinere schaal die ervoor zorgt dat deze kern zich onderscheidt van de dynamiek van de dijk. Een kwaliteit die je moet kennen of echt moet gaan ontdekken, en die niet onmiddellijk zichtbaar is vanop de dijk of vanuit de kusttram. Velen benoemen de gezelligheid van Westende-Bad, die volgens hen heel anders is dan in Middelkerke. Terwijl er op de dijk behoorlijk wat leegstand is, lijkt dat in de nabijheid van het handelskruis beter mee te vallen.

"Westende-Bad is veel gezelliger dan Middelkerke. Ik ken veel mensen uit Middelkerke, die regelmatig naar Westende-Bad gaan voor de winkeltjes en de terrassen. (Dienst Economie)

Westende-Bad mist evenementen in de zomer met identiteit. Deze evenementen zouden Westende-Bad meer op de kaart kunnen zetten. (Apotheker)

Westende-Bad mist een herkenbaarheid vanaf de dijk, nu komt hier enkel een vast publiek. (uitbater Bretoentje)

10 HERINTRODUCEREN VAN BOVENLOKAAL PROGRAMMA

Momenteel ontbreekt het in Westende-Bad aan plekken en locaties die genoeg capaciteit en aantrekkingskracht hebben om grotere bijeenkomsten en evenementen te faciliteren of waar plaats wordt gemaakt voor bovenlokale programma's. Dit terwijl vroeger Westende-Bad op dit gebied een belangrijke troef had met Calidris, de voormalige kinderkamer, vroeger erg populair bij verenigingen en scholen, maar tegelijkertijd ook de plek waar lokale bewoners grotere evenementen konden organiseren. In de gesprekken werd aangegeven dat er vroeger meer evenementen plaatsvonden in Westende-Bad die de laatste jaren zijn 'weggetrokken' naar Middelkerke. Daarom is er misschien opnieuw nood aan bovenlokale programma's of faciliteiten die een gezicht geven aan de badplaats.

"De zee is nog steeds een bijzondere plek voor veel mensen. Ik krijg regelmatig de vraag of we geen congres voor apothekers kunnen organiseren hier in de buurt. Vroeger kon zo iets in het Calidris, nu is dat een school. Bezoekers zouden kunnen verblijven in Westende-Bad en de lokale horeca zou betrokken kunnen worden. Ook in de winter. (Apotheker)

11 INSTROOM UIT WALLONIË

Westende-Bad trekt van oudsher heel wat toeristen aan uit Wallonië. De laatste jaren merken we echter een tendens dat steeds meer sociaal zwakkere mensen een permanente verblijfplaats vinden in Westende-Bad. Dit creëert voelbare spanningen. Vooral gezien de groeiende weerstand tegen verschillende horecagelegenheden die volgens sommigen zich vooral richt op deze doelgroep. Er wordt ook gewaarschuwd voor een stijgende negatieve impact van deze tendens op het imago van Westende-Bad en een toename van bepaalde vormen van overlast en onveiligheidsgevoel, voor een deel ook sterk bepaald door de perceptie.

"Deze groep mensen wordt steeds groter en het lijkt alsof ze elkaar kennen en informeren. (OCMW-werker)

De groep wordt steeds sterker en bestaat nu al uit ongeveer 500 mensen. Ze komen af op de kleine verouderde en goedkope woningen. (uitbater Carlton)

Deze kolonie beschikt over een harde kern van ongeveer 20 personen, die samen verantwoordelijk zijn voor de meeste overlast. (wijkagent)

12 SPECULATIE EN TUSSENTIJD

Westende-Bad heeft een rijk patrimonium dat echter dringend nood heeft aan vernieuwing en opwaardering. De immobiliën-sector koopt langzamerhand verouderde appartementen op, speculerend op een toekomstige opwaartse spiraal. Een negatief effect is echter dat investeerders vaak nog wat afwachten met het renoveren en opnieuw op de markt brengen van dit vastgoed. Aangezien ze in de tussentijd echter taxen op de leegstand proberen te vermijden, verhuren ze de appartementen vaak 'in de tussentijd' op basis van korte termijn contracten, die weinig eisen stellen naar waarborg en dergelijke. Dit resulteert in een situatie waarin kleine studio's die niet meer voldoet aan de huidige standaarden, vaak erg klein zijn en moeilijk te verwarmen, in de praktijk dienstdoen als vaste woonst voor sociaal zwakkere doelgroepen.

"Er is veel controle naar de woonomstandigheden van de zwakste in de wijk. Maar wanneer er misstanden boven komen worden deze vaak niet structureel aangepakt. (OCMW-werker)

Bepaalde blokken zijn gewoon onveilig, er zijn vooral veel problemen met de elektriciteit. Het verbaast me niet wanneer een deel van de wijk gewoon afbrandt. (wijkagent)

2. DRIE NARRATIEVEN

De narratieven brengen de resultaten van het veldwerk samen op een heldere en overzichtelijke manier als startpunt om in gesprek te gaan. We tonen hier een selectie van de inhoud van de posters van de drie narratieven.

NARRATIEF 1:

BADPLAATS IN VERANDERING

De Belgische kustregio is in verandering en ook Westende-Bad ontsnapt daar niet aan. Waar de drukte aan de kust zich vroeger vooral tijdens de zomervakanties afspeelde, is de kust ook tijdens de weekends steeds meer en meer een populaire bestemming. Dit weekendtoerisme speelt zich het hele jaar door af. Westende-Bad, dat als badplaats slechts weinig vaste bewoners telt, voelt deze wekelijkse dynamiek sterker dan andere kustregio's.

Waar de bezoeker vroeger vanaf zijn/haar jeugd een relatie opbouwde met de badplaats, bedient een badplaats als Westende-Bad de tijdelijke bewoner met diensten en evenementen gericht op het weekend en de (zomer)-vakanties.

De gezellige winkelstraat achter de dijk is uniek in de kustregio, maar heeft behoefte aan meer en kwalitatieve handelszaken. Maar momenteel is het voor ondernemers niet gemakkelijk om iets te starten.

Westende-Bad is in verandering en gaat op zoek naar een nieuwe aantrekkingskracht voor toeristen. Als de badplaats echter ook structureel een levendig plek wil zijn, zal het ook haar aantrekkingskracht voor vaste bewoners moeten vergroten om er ook meer nieuwe mensen te kunnen aantrekken.

CONCLUSIES



De vakantiedynamieken in Westende zijn volop in verandering. Waar vroeger mensen vooral voor een langdurige vakantie naar hier kwamen, komen ze nu steeds vaker voor een weekendje of mid-week. Daardoor benadrukken sommige dat de binding tussen Westende en de 'vaste vakantiebezoekers' misschien een beetje aan het verdwijnen is, maar anderzijds komen bezoekers wel met meer regelmaat. Daardoor veranderen onvermijdelijk ook de verwachtingen en vereisten naar verblijfsmogelijkheden, horeca en de lokale handel.



Seizoensdynamieken hebben een sterk effect op het leven of de levendigheid van Westende-Bad. Zo heerst er een gevoel dat Westende-Bad 'uitdooft' in de winter, wat versterkt wordt doordat ook vaste bewoners soms naar de (Spaanse) zon trekken. Daardoor sluit ook een groot deel van de handel en de horeca en is er weinig leven op straat. Daardoor ontstaat de vraag hoe de lokale handel hier adaptiever en slimmer mee kan omgaan en hoe we kunnen zorgen dat Westende-Bad ook voor vaste bewoners het hele jaar bruist.



Nieuwe of veranderende doelgroepen vereisen een aangepast aanbod. Vaste verblijvers stellen immers andere eisen dan toeristen, naar geschikte plekken voor het verenigingsleven, voor spontane ontmoetingen of waar je zelf dingen kan organiseren. Daarnaast merken we een stijgende noodzaak aan aangepaste zorgfaciliteiten voor oudere bewoners, maar aan de andere kant ook de noodzaak aan een vernieuwd aanbod om net een jongere doelgroep van vaste bewoners te kunnen aantrekken. Er moet kortom gezocht worden naar een vernieuwde balans tussen voorzieningen voor de toerist en de vaste verblijver, en de troef van Westende-Bad als familieplaats opnieuw uit te spelen.



Westende-Bad heeft nood aan ontmoetingsplekken. Er zijn namelijk te weinig plekken waar duurzame sociale netwerken kunnen ontstaan of waar bewoners zelf dingen kunnen organiseren. Het Buurthuis is erg druk bevrraagd en soms zelfs te klein voor grotere activiteiten. Dit gebrek ontstaat omdat veel faciliteiten te sterk op de seizoensverblijver en toerist gericht zijn.



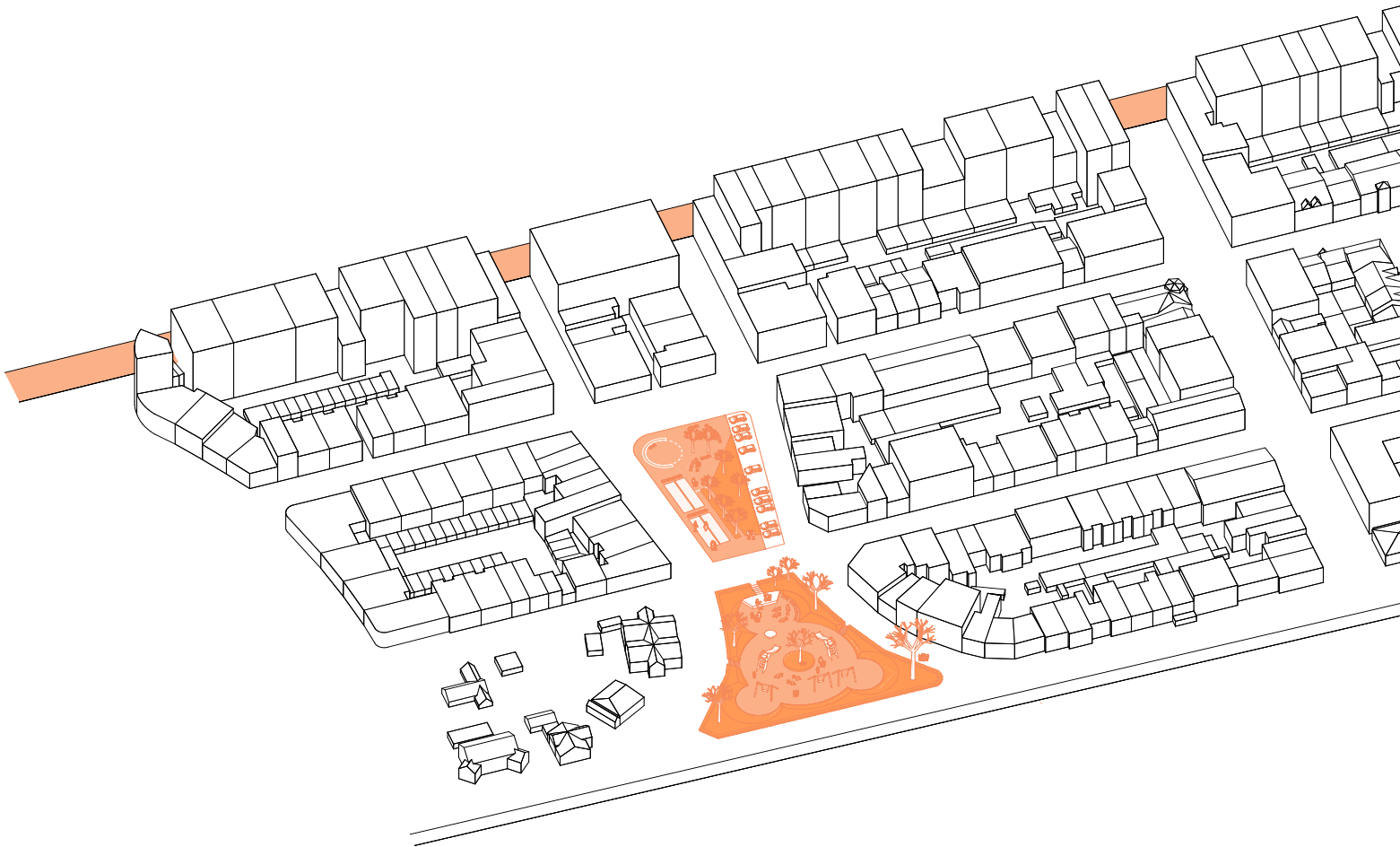
Westende-Bad heeft nood aan een vernieuwde aantrekkingskracht. Westende-Bad had vroeger een duidelijke identiteit als familiebadplaats waarmee ze zich kon onderscheiden van andere kustbestemmingen. Er heerst nu echter een gevoel dat Westende-Bad zich opnieuw sterker moet profileren, een duidelijke en misschien nieuwe identiteit naar voor moet schuiven en dat ook moet vertalen in een nieuw aanbod, maar evenzeer een duidelijke campagne.

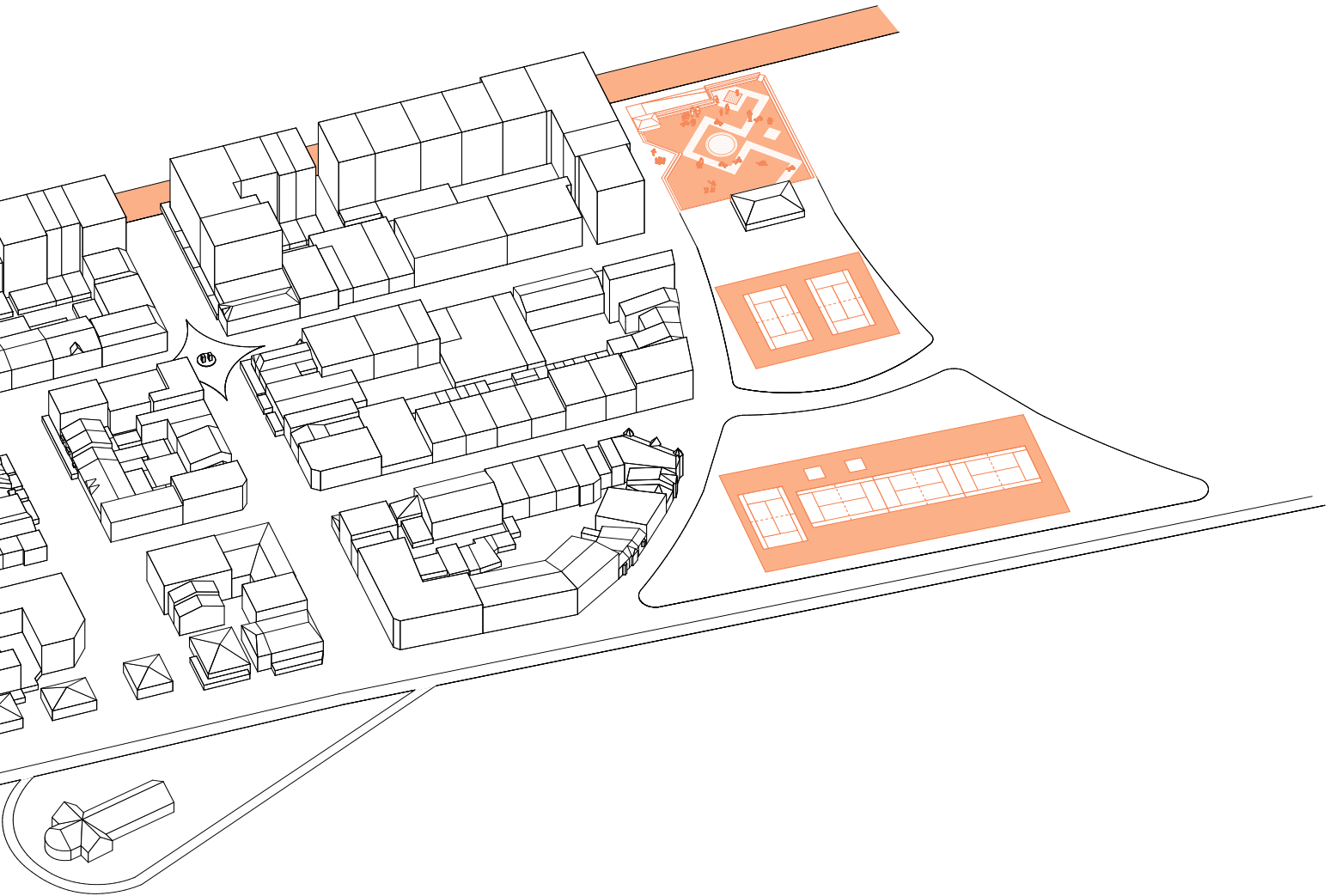


Er is nood aan het stimuleren van nieuw lokaal ondernemerschap. Westende-Bad heeft een stabiele basis van lokale ondernemers die vaak al meerdere generaties actief zijn. Anderzijds is er weinig instroom van nieuwe ondernemers die nieuwe concepten durven te testen. Vaak omdat het risico of de investeringskost te hoog is, of omdat het beter kan gestimuleerd worden. Daarnaast is er nood aan een sterkere samenwerking tussen de lokale ondernemers en de gemeente om samen te werken aan Westende-Bad.



Het kleinschalige handelscentrum is één van de grote kwaliteiten van Westende-Bad. Wat lokaal 'het kruis van Westende-Bad' wordt genoemd is erg typerend door zijn menselijke schaal en gezelligheid en diversiteit aan handelszaken. Daarmee is het ook anders en complementair aan de dijk. Dit kan echter ruimtelijk nog meer versterkt worden.







De handelsbond Westende-Bad

De handelsbond ontstond 20 jaar geleden in Westende-Bad. De bond was zeer actief en een groot deel van de handelaren was lid. Een tiental jaar geleden zorgden meningsverschillen en een gevoel van beperkte inspraak in het gemeentelijk beleid voor een leegloop van de handelsbond.

Gedurende de laatste jaren lijkt het animo voor de handelsbond weer te groeien. Het aantal leden van de handelsbond is de laatste 3 jaar verdubbeld en kent nu ongeveer 80 leden. Een echte stem in het gemeentelijke beleid heeft de handelsbond niet. Zelf omschrijft de handelsbond zich als een "feestcommissie". Het levert daarmee wel een sterke bijdrage aan de identiteit van Westende-Bad. Toch zou de samenwerking met de gemeente verbeterd kunnen worden en zou er gezocht moeten worden naar mogelijkheden om meer leden actief te betrekken in activiteiten.



55%

55% van de totale bevolking die is gedomicilieerd in Westende-Bad is minstens 60 jaar.



Badplaats voor families

Westende-Bad heeft een geschiedenis als chique familiebadplaats. Vooral voor de oorlog had Westende-Bad een sterke identiteit en werd het "de parel van de kust" genoemd. Gedurende de Eerste Wereldoorlog werd de badplaats volledig vernietigd. Toch heeft het door haar kleinschaligheid en gezelligheid nog steeds de kwaliteiten van een familiebadplaats.



6%

6% van de totale bevolking gedomicilieerd in Westende bad is jonger dan 18 jaar.



Sportfaciliteiten als publiekstrekker

Vroeger stond Westende-Bad gekend voor zijn tennisbanen en andere sportieve faciliteiten. De cyclocross is nog steeds een belangrijk evenement voor Middelkerke en tot een aantal jaren geleden werden er ook jumpings georganiseerd op het strand.

Nieuwe sportieve faciliteiten als de surfclub en de Padel zijn tijdens het hoogseizoen een groot succes. Wanneer er meer geïnvesteerd zou worden in dergelijke voorzieningen zou dit weer een echte publiekstrekker kunnen worden voor de badplaats.



60%

60% van de huishoudens is alleenstaand.

33% bestaat uit 2 personen.



Toegankelijkheid

Westende Bad zet meer dan andere kustplaatsen in op de toegankelijkheid voor mindervaliden. We proberen het strand toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers door middel van tijdelijke hellingbanen en roosters op het strand.

Ook wordt, waar mogelijk, het straatprofiel aangepast. Oprijplaten om winkels en restaurants binnen te gaan zijn echter niet toegestaan.

Op de lange termijn probeert Westende Bad zich te onderscheiden binnen de kustregio door deze inspanningen. (de foto onder toont een referentie uit Benidorm)



Gezinnen als doelgroep

Een belangrijke doelgroep voor Westende Bad zijn de jonge gezinnen. Er wonen bijzonder weinig kinderen en jongeren in Westende Bad. Toch zijn er in het hoogseizoen en in de vakanties veel kinderen te vinden in de badplaats. Veel gezinnen of families hebben nog een appartement in Westende Bad en maken hier gebruik van in het hoogseizoen. Westende bad manifesteert zich ook in zijn voorzieningen als een echte familie badplaats. Het Rauschenbergplein voorziet in de de vraag naar een veilige plek om te rijden met Go-carts en de speeltuin aan de Westendelaan is net vernieuwd.





Vakantiedynamiek in verandering

De vakantie dynamiek is het laatste decennia verandert. Waar men vroeger een appartement huurde voor een aantal weken, is dat nu eerder voor een weekend of midweek. In deze korte periode bouwt men niet diezelfde band op met de badplaats, die vroeger instond voor een volgend bezoek. De nieuwe vakantiedynamiek zorgt ervoor het aantal verblijvers van de badplaats fluctueert met de vakantieperiodes. De badplaats bloeit op tijdens iedere vakantieperiode (ook meer en meer in de winter) maar sterft uit in de perioden hiertussen.

Meer pieken

Zowel de gemeente als de handelaarsbond trachten in te spelen op de veranderende vakantiedynamiek. Door steeds meer evenementen te plannen, buiten het hoogseizoen, ontstaan steeds meer piekmomenten. Het maakt het voor veel handelaars aantrekkelijker om het gehele jaar open te blijven.

De gemeente organiseert buiten het seizoen minimaal 1 keer in de maand een activiteit om deze seizoensverbreding te stimuleren.

Voorbeelden hiervan zijn de thema weekends in Middelkerke en Westende:

- Kerstboomverbranding
- Cyclocross
- Pasen in het park
- Tast toe
- Visweekend
- Bierweekend
- Landbouwweekend
- Herfstweekend
- Champagneweekend.



Sociaaleconomisch profiel

In relatie tot de andere deelgemeenten van Middelkerke heeft Westende Bad:

- Het hoogste percentage eenoudergezinnen (meer dan dubbele dan het gemeentelijk gemiddeld %);
- Het hoogste % alleenstaanden;
- Het hoogste % gescheiden zestigplussers;
- Het hoogste % verhuisbewegingen;
- Een hoger dan gemiddeld % huurders enerzijds tussen 35 en 59j en anderzijds van minstens 60j;
- Een hoger dan gemiddeld % laaggeschoolde werkzoekenden;
- Een hoger dan gemeentelijk gemiddeld % verhoogde tegemoetkomingen ziekteverzekering;
- Een hoger dan gemiddeld % onderwijskansarmoede lager onderwijs;
- Het hoogste % moeders met een lage opleiding (leerlingen basisonderwijs);
- Een hoger dan gemeentelijk gemiddeld % schooltoelagen basisonderwijs;
- 29% van huishoudens met kinderen in het basisonderwijs heeft niet het Nederlands als thuistaal in Westende-Bad. Dit % is 4 keer hoger dan het gemeentelijk gemiddelde en 16% hoger dan het gemiddelde van deelgemeente Middelkerke;



Het buurthuis

Het buurthuis in Westende Bad bestaat nu ongeveer 10 jaar en was een initiatief van het buurtcomité. De buurtwerking wordt ondersteund door het OCMW.

Op maandag is er steeds een medewerker aanwezig om vragen uit de buurt te beantwoorden. De overige dagen van de week wordt het buurthuis opgehouden en geprogrammeerd door vrijwilligers. Het buurthuis trekt een redelijk grote groep mensen aan uit Westende bad, maar ook van ver daarbuiten. Het is voor veel mensen een ontmoetingsplek en voorziet in een dagbesteding. Ook Franstalige bewoners komen naar het buurthuis, al mixen de groepen niet altijd.

De echt eenzame of hulpbehoevende zien we hier weinig, deze groep blijft slecht toegankelijk en moeilijk te benaderen.

Het buurthuis was vroeger voor een bepaalde groep vaste verblijvers ook een plek om zich op te warmen. In het buurthuis is de verwarming altijd aan, waar de appartementen soms moeilijk te verwarmen zijn in de winter.



Handel aan de kust

Velen handelaars in Westende Bad zijn al een lange tijd actief in Westende Bad. 30 jaar geleden was de buurt nieuw en goed onderhouden, in die tijd was het erg aantrekkelijk om een zaak te starten. Veel van deze ondernemers zijn nog steeds actief.

Ondernemen aan de kust is niet eenvoudig: de omzet dient eigenlijk in 9 maanden gemaakt te worden en om je te onderscheiden van de concurrentie vraagt dit om stevige investeringen. Westende Bad kent een aantal goede voorbeelden van nieuwe handelszaken, die in een korte tijd hun draai hebben gevonden. Er zijn echter ook veel voorbeelden van handelszaken die toe zijn aan vernieuwing. Waar veel handelaars zich in eerste instantie richten op de toeristen, dient er ook meer aandacht geschonken te worden aan de vaste verblijvers, een doelgroep die ook aanwezig is buiten het seizoen.



Jommeke als mascotte

Het stripfestival in Middelkerke wordt uitgespeeld in stripwanden, standbeelden en speelkunst. Deze plekken vormen samen een aantrekkelijke toeristische route door de gemeente. De strip van Jommeke gemaakt over Middelkerke was een groot nationaal succes. Het maakt van Jommeke een soort Mascotte van de gemeente. De stripfiguren spreken nog altijd vele generaties aan.



GESPREK 1 LOKALE ONDERNEMER



Lokale ondernemer
Handelsbond

Veel handelaren komen uit de regio of hebben hier een lange geschiedenis. De winkel Clou de Paris werd in 1967 overgenomen door de moeder van de huidige eigenares. Haar grootvader was een gekend figuur in Westende Bad, hij baatte een gocartverhuur uit.

In de tijd van de overname waren er nog maar weinig kledingwinkels en een lange tijd is dat zo gebleven. Vroeger sloten alle winkels in de winter en werden ze zelfs afgetimmerd. Vanaf 1985 werd dit beter, er werd in die tijd veel gebouwd en er kwamen meer en meer toeristen en tweede verblijvers.

In de winkel komen vooral veel toeristen of tweede verblijvers uit de nabijgelegen badplaatsen. Het komt geregeld voor dat iemand binnen komt, omdat zij hier vroeger al eens met hun moeder zijn geweest, jaren geleden. De seizoenen worden steeds langer en aantrekkelijker als handelaar. Toch moeten we als handelaren samenwerken, om ons als Westende Bad te onderscheiden van andere regio's en daarmee nieuwe mensen aantrekken.

'Als ze ons geld in de winter niet willen, dan krijgen ze het in de zomer ook niet'

Vaste verblijver



'We kochten deze woning als een tweede verblijfplaats, maar toen mijn vrouw haar werk verloor besloten we ons huis in Antwerpen te verkopen en ons het hele jaar hier te vestigen. Ik heb toen nog een jaar lang iedere dag heen en weer naar mijn werk in Deurne gereden.'

Vaste verblijver



'De helft van de beschikbare appartementen worden verhuurd door middel van kantoren. Vooral het verhuur op korte termijn wordt steeds meer overgenomen door platform sites'

Immobiëlkantoor



'Om de leegstand op de dijk tegen te gaan hebben we pop-up stores toegelaten in zowel Middelkerke als Westende Bad. In Middelkerke was dit een groot succes, we hebben nieuwe ondernemers aan kunnen trekken en dat trok ook een nieuw publiek. In Westende Bad liep dit niet. De paar pop-up stores die er waren, werden uitgebait door daar al gevestigde ondernemers. Men had ook sterk het gevoel dat dit oneerlijke concurrentie was, maar in principe zou dit juist meer mensen naar hun winkel moeten trekken.'

Dienst economie

'Er was een lange tijd sprake van de ontwikkeling van een sociaal woonblok in Westende Bad. Gezien de huidige sociale problematieken die nu al gaande zijn binnen Westende Bad zou dit zeer misplaatst zijn. Daarnaast kunnen we de vraag stellen wat een dergelijke doelgroep kan vinden in Westende Bad.'

Gemeentelijke diensten



GESPREK 2 WOONCARRIÈRE



vaste bewoners

Als kind kwam meneer in aanraking met Westende Bad. Met de mutualiteit bracht hij hier verschillende jaren een deel van zijn vakantie door gedurende zijn jeugd. Als jong gezin keerden zij terug naar de badplaats die hij goed kende en goede herinneringen aan had. Ze brachten hier de zomervakanties door en ook in de kerstvakantie kwamen ze met regelmaat terug. Hun eerste verblijf was in hotel Splendid.

De rest van het jaar woonde de familie in Antwerpen. Toen de zoon uit het huis vertrok besloten meneer en mevrouw voor een langere periode te huren. Op dat moment werkte meneer nog steeds in Antwerpen, maar de weekends werden doorgebracht in Westende Bad.

Nadat ook meneer met pensioen ging de familie het hele jaar door in Westende bad wonen. Ze huurden 4 jaar lang op basis van een jaarcontract en gebruikte deze tijd om zich te oriënteren om een appartement te kopen. Na vele verschillende mogelijkheden te hebben bekeken vielen ze voor een nieuwbouwapartment gelegen aan de Meeuwenlaan, een appartement met 2 slaapkamers en zicht op zee.

Ze genieten iedere dag van deze plek. In de zomer zitten ze graag op hun terras en kijken ze naar de drukte op het strand en in de winter genieten ze van de rust die het leven aan de kust met zich mee brengt.

'Toen we hier kwamen als tweede verblijver, voelde dat direct als een vakantie en zo voelt het nog steeds. We denken er niet over om hier nog weg te gaan.'

Vaste verblijver



'Het is hier alle dagen vakantie. In de zomer is er heel veel te doen en in de winter is het erg rustig. Wij zijn hier alle dagen graag.'

Vaste verblijver



'Helaas zijn er weinig verenigingen actief in Westende Bad, je moet eigenlijk altijd naar Westende Dorp, Lombardsijde of Middelkerke.'

Vaste verblijver



'Wanneer de straten afgesloten worden in de zomer en daarmee terrassen mogelijk maken, zijn de problemen alleen maar groter. De groep Franstaligen voelt zich op dit moment helemaal de koning van de straat.'

Dienst economie



'Jonge kinderen Kinderen bepalen slechts weinig het straatbeeld in Westende Bad in vergelijking tot Middelkerke. Zo zijn de glijbaantjes aan de dijk in Middelkerke al een aantal keer vervangen maar zijn die in Westende Bad nog in perfecte staat.'

Jeugdendienst



'Het Bretoentje trekt nu het geheel jaar door klanten ongeacht het seizoen. Omdat men weet dat het altijd open is komen er ook veel mensen die een tussen stop maken tijdens een fietstocht.'



Handelaar

'Het toersime is de laatste 20 jaar veranderd. Vroeger huurden veel mensen een appartement of studio voor een lange tijd, een aantal weken of zelfs maanden. Hierdoor waren de appartementen veel meer gevuld. Nu worden deze appartementen vaak verhuurd voor een aantal dagen, weekend of midweek. Dit maakt het verhuren complexer, duurder en zorgt voor meer leegstand en dus minder cliënteel.'



Handelaar

GESPREK 3 TOEGANKELIJKHEID



Fried komt oorspronkelijk uit de regio van het Pajottenland. Zijn vrouw heeft al een lange relatie met Westende Bad. Ze kwam hier reeds op zeer jonge leeftijd en bracht hier haar vakanties en jeugd door. Het was een droom om later te wonen aan de kust.

Door de fysieke omstandigheden van Fried werd deze droom een al sneller werkelijkheid dan gepland. Door zijn ziekte kon hij als presentator en animator op internationale congressen zijn vak niet meer vervullen. Hij belandde in een rolstoel en diende een nieuwe invulling te zoeken voor zijn leven. Momenteel toert hij als caberettier het land door.

Het gezin verhuisde naar Westende Bad om in een rustige aantrekkelijke omgeving weer van het leven te kunnen genieten. Als rolstoelgebruiker zet Fried zich in voor de toegankelijkheid van Westende Bad. Hij is voorzitter van de toegankelijkheid adviesraad en draagt mee het motto uit: "wij willen aanvaard worden als iedereen". Door dit initiatief loopt Middelkerke en vooral Westende Bad voorop in dit thema. Natuurlijk is dit een project dat nog heel wat stappen moet ondergaan. Maar Fried ziet dit als een mogelijk unieke publiekstrekker voor Westende Bad.

FRIED RINGOOT

Vaste verblijver
Voorzitter adviesraad
toegankelijkheid

'We huurden een appartement als tweede verblijf in de zomer. Ik had mijn werk nog Antwerpen. Mijn vrouw woonde hier alle dagen en ging zoveel mogelijk heen en weer tijdens de week. Natuurlijk hadden we ons appartement in Antwerpen nog, want iedere dag heen en weer naar Antwerpen was helaas niet mogelijk.'



Vaste verblijver

'Als tweede verblijver is het moeilijk om deel te nemen aan een vereniging of club, omdat de samenkomsten altijd plaatsvinden in de week.'



Vaste verblijver

'Er lijkt nu een tweede generatie de wijk in te komen die eerder woonden in de rest van het land en daar een bepaalde vorm van service gewoon zijn. Deze mensen hebben andere verwachtingen van Westende bad en proberen dit ook te realiseren binnen de gemeente wat leidt tot spanningen en frustraties.'



Handelaar

'Aan het begin van vakantieperiodes komen alle tweede verblijvers terug. Iedereen staat dan aan te schuiven bij de winkels. Alle karretjes zijn in gebruik in de supermarkt en de schappen zijn leeg. Nu weten we dat en zorgen we ervoor dat we dit voor zijn.'



Vaste verblijver

'Veel vaste bewoners trekken in de winter naar de Spaanse kusten. Het verblijven in de winter in Westende bad is zwaar, vanwege gebrek aan functies en duur, vanwege de staat van het patrimonium (vaak elektrisch verwarmd). Het overwinteren in Spanje is vaak ook economisch aantrekkelijk.'



OCMW

'Het verenigingsleven en het buurthuis waren voor ons zeer belangrijk om hier onze plek te vinden. Dit was voor ons een manier om te integreren.'



Vaste verblijver

'Vroeger was de toestroom zeer seizoensgebonden en afhankelijk van de omstandigheden. Een zomer met 2 slechte weken, kon zorgen voor een slecht jaar. De laatste jaren worden de winters steeds belangrijker, mede door de 2e verblijvers.'



Handelaar

GESPREK 4 SOCIAAL NETWERK



vaste bewoners
Voorzitter OKRA
Westende

'Wij komen uit de regio van Antwerpen. Ook toen we nog werkten huurden we al een appartement in Knokke, waar we ieder weekend verbleven. We hadden geen binding met Westende Bad of Middelkerke, maar we vonden hier een mooi huisje tegen een goede prijs. Toen mijn vrouw haar werk verloor besloten we hier vast te gaan wonen. Ik heb 9 jaar iedere dag naar mijn werk gereisd in Deurne. Onze kinderen zijn hier opgegroeid en wonen ook in de regio.'

Wij hebben altijd geprobeerd om ons hier zoveel mogelijk te integreren. Zo ben ik 20 jaar koster geweest in de kapel. Toen er mensen werden gezocht om een buurtwerking op te starten heb ik me meteen aangemeld. Als buurtcomité hebben we destijds gevraagd om een buurthuis. Natuurlijk kunnen we altijd meer organiseren in het buurthuis, maar het is zeker een plek waar veel mensen graag komen.

Wij zelf zijn ook lid van de OKRA en mijn vrouw is voorzitter. De OKRA komt samen in een school in Westende Dorp. Om deel te nemen aan het verenigingsleven moet je toch nog steeds naar de omliggende gemeenten. Omdat wij buiten de trambaan wonen voelen we ons minder betrokken bij Westende Bad. Formeel gezien horen we hier zelfs bij Westende Dorp. We komen ook weinig in Westende Bad, voor ons is het veel gemakkelijker om de auto te nemen en bijvoorbeeld naar de supermarkt te gaan in Westende Dorp of Nieuwpoort.

Wij voelen ons veel meer verbonden met deze plek als dat we dat doen met Antwerpen. Wij gaan hier nooit meer weg. Wanneer we niet meer in dit huis kunnen wonen, dan gaan we naar het verzorgingstehuis, waar we nu al op uitkijken.



NARRATIEF 2:

EILAND TUSSEN DIJK EN ACHTERLAND

Westende-Bad is een badplaats waar je niet toevallig passeert, je gaat er naar toe. De badplaats heeft geen directe verbinding met het binnenland en ligt zoals een 'eiland' aan de kust. Ook kusttram rijdt niet door Westende-Bad, hij rijdt erlangs. Dit schept voor Westende-Bad een uniek kwalitatief vakantiegevoel, maar maakt een actieve werkcarrière in het binnenland moeilijk.

Westende-Bad ligt ingeklemd tussen de dijk en kusttram en scheidt zich door duinen af van Middelkerke en Westende-Dorp. Toch zijn deze drie kustplaatsen met elkaar verbonden door een gemeentelijke fusie. Ze delen dus beleid maar verschillen in geschiedenis en identiteit.

Tussen de kusttram en de Westendelaan liggen de campings. Deze drukke zomerdorpen worden in de winter stille en verlaten terreinen en maken op hun manier een ongedefinieerd deel uit van Westende-Bad.

In de luwte van de dijk ligt het winkelkruis van Westende-Bad. Het biedt, met zijn menselijke maten, ruimte aan horeca en winkels en concurreert als zodanig met de dijk. Daarachter ligt het hinterland, een vergeten landschap, dat in groot contrast staat tot de toeristische dijk.

CONCLUSIES



Westende-Bad voelt aan als een 'eiland' maar dat is tegelijkertijd zijn grote troef. Westende-Bad is ingesloten door een aantal scherpe, harde grenzen. De trambaan, de dijk en de duinen maken enerzijds dat Westende-Bad een duidelijk afgelijnde kern en daardoor identiteit heeft, maar scheiden het anderzijds ook af van het dorp en het achterland. Daardoor stelt zich ook de vraag of de verbinding met lokale en bovenlokale assen herdacht moet worden. In Westende-Bad komt je haast nooit toevallig. Bezoekers die het kennen, gaan er bewust naartoe.



De relatie tussen Westende-Bad en zijn aantrekkelijke 'achterland' is toe aan herstelling. Achter de bebouwde kern van Westende-Bad ligt er een bijzonder open landschap. Er zijn echter weinig duidelijke verbindingen die uitnodigen om dit te gaan ontdekken en de toerist of bezoeker wordt daarom te weinig gestimuleerd om deze kwaliteiten te gaan ontdekken. Ook voor de bewoner zijn er weinig comfortabele en veilige manieren om daar te raken.



Westende-Bad heeft nood aan een duidelijke toegangspoort. Zowel vanaf de tramhalte als vanaf de dijk is er nood aan het opfleuren van het eerste beeld dat de bezoeker krijgt van Westende-Bad. Een uitnodigende eerste indruk.



Westende-Bad heeft nood aan plekken of faciliteiten voor bovenlokale programma's. Er heerst een gevoel dat er vroeger meer grote evenementen of activiteiten plaatsvonden in Westende-Bad en dat deze nu naar Middelkerke 'verhuizen' omdat er geen geschikte ruimtes zijn. Zoals Calidris vroeger ruimte creëerde voor zowel bovenlokale evenementen en bezoekers als voor lokale initiatieven, is er misschien nood aan een nieuwe plek die dit aankan.



De dijk en de achterliggende winkelstraten hebben een heel andere dynamiek en logica. Daardoor zijn er heel wat kansen om een nog gevarieerder handelsapparaat te stimuleren, maar dat vraagt wel een andere aanpak op maat zodat beide elkaar niet gaan beconcurreren maar eerder complementair aan elkaar werken. Daarnaast vergt het ook een ander leegstandsbeleid en zijn er andere troeven om nieuwe ondernemers aan te trekken.



Tussen de levendige handelskern en het achterland ligt een 'grijze zone'. Deze tussenzone dreigt een plek te worden die wat in verval raakt, en heeft nood aan vernieuwing en een duidelijke visie op de toekomst. Een samenraapsel van kampeerterrainen, de entertainmentindustrie en verouderde vakantieverblijven, waar desondanks veel kansen liggen. Een tussengebied dat opnieuw fysiek en mentaal moet verbonden worden met het hart van Westende-Bad.



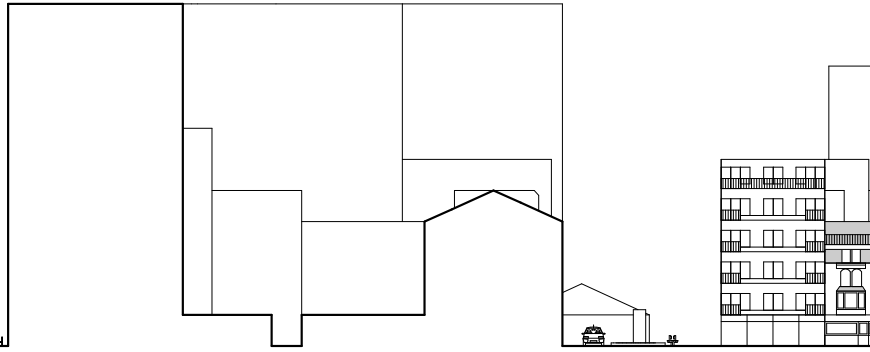
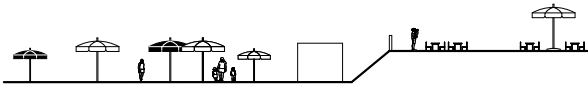
Westende-Bad en Middelkerke kunnen elkaar versterken. Voor lokale bewoners en handelaars zijn Westende-Bad twee plekken met een heel ander karakter en identiteit, maar ze kunnen elkaar versterken als ze complementair op elkaar inspelen. Dat kan echter ook spanningen geven, en Westende-Bad heeft nood aan zijn eigen 'branding'.







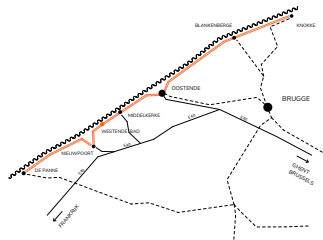
De dijk bezit een andere dynamiek, schaal en identiteit, dan het hierachter gelegen deel van Westende Bad. De dijk biedt kust specifieke functies, waar het kruis ruimte biedt aan eerder stedelijk programma. Wanneer je je als toerist beweegt langs de kustlijn over de dijk dan zal Westende bad je niet opvallen. De dijk onderscheidt zich niet van andere kustplaatsen en geeft geen doorkijk naar wat erachter ligt. De kleinere schaal in hoogte en detaillering in combinatie met de autoluwe tramvrije omgeving maken van het winkelkruis en gezellige, overzichtelijke en veilige omgeving. Met deze kwaliteiten gaat het winkelkruis de concurrentie aan met de dijk.



Westende Bad als eindpunt

Westende Bad is gelegen midden tussen Oostende en De Panne en is met deze andere kuststeden verbonden met de kusttram. Vanaf deze steden is het mogelijk om de trein te nemen en is het verbonden met het binnenland van België. De E40 is te bereiken vanuit Middelkerke en Nieuwpoort en verbindt Westende Bad met Gent en Brussel.

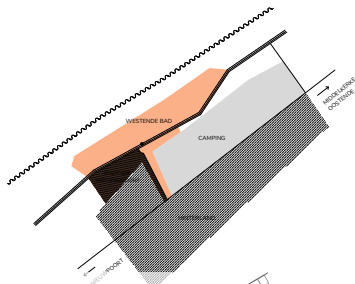
Westende bad vormt een uiteinde in de mobiliteits-netwerken en is nooit een knooppunt maar enkel een eindpunt. Hier kom je niet toevalig, hier ga je naar toe.



Tussen Dijk en Tram

Westende Bad ligt ingeklemd tussen de dijk en de kusttram. Aan westelijke zijde scheidt een duin Westende Bad van Westende Dorp. Aan oostelijke zijde bakent Hotel Belle Vue Westende Bad af in de richting van Middelkerke. Het deel gelegen ten zuiden van de Henri Jasparlaan, behoort tot de postcode van Westende Dorp enervaart de trambaan als een grens tussen de woning en de badplaats.

Hier liggen ook de campings die een levendig dorp vormen in de zomer en een troosteloze zone zijn in de winter. Achter de Westendelaan ligt het Hinterland, een historisch landschap in groot contrast tot de kustregio.



Een handelskruis

Het ontbreken van de kusttram in de winkelstraat van Westende bad biedt een eigen kwaliteit aan de badplaats. Het zorgt voor een veilige overzichtelijke omgeving op een aangename gezellige schaal. De tweede lijn gelegen achter de dijk, schept mogelijkheden voor een voetgangerszone en terrassen die zich in het seizoen kunnen vormen tot op de straat. De getoonde kaart geeft een beeld van de aanwezige functies in de dijk.



Wanneer je van Middelkerke reist naar Westende Bad doet Hotel Belle Vue op uit de duinen. Het hotel markeert Westende bad en geeft letterlijk vorm aan de badplaats.



De winkels en horeca gelegen aan de dijk, functioneren volgens een eigen logica. Hier komen de functies terug die eigen is aan de kustregio. Opvallend is dat er relatief weinig functies zijn gevestigd in de plint van de bouwblokken gelegen aan de dijk. Zeker in de richting van Middelkerke staan vele handels ruimten leeg of zijn die niet voorzien.



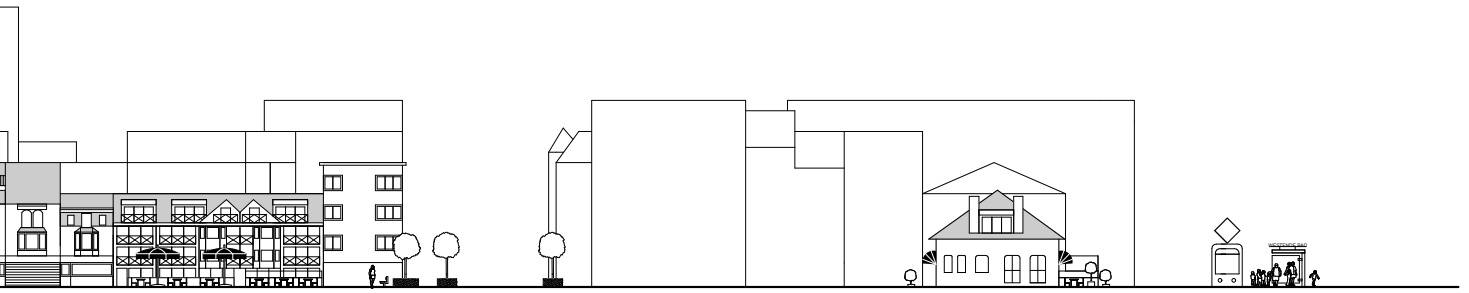
Een nieuw kursaal

Westende heeft een geschiedenis met het faciliteren van een bovenlokaal programma en had een Kursaal en het Calidris, waar evenementen georganiseerd konden worden en verenigingen samen kwamen. Het Kursaal heeft de oorlog niet doorstaan en het Calidris is momenteel in gebruik als school. Toch is er een duidelijke behoefte aan mogelijkheden om zowel lokale als bovenlokale evenementen te kunnen huisvesten.



Na de fusie is Westende bad onderdeel van de gemeente Middelkerke. Middelkerke profileert zich als een badplaats met een campagne, met een logo, waarin de naam Middelkerke centraal staat. Westende is hier in principe onderdeel van, maar zou zich als zelfstandige badplaats moeten kunnen profileren, met een eigen identiteit en campagne.

De twee badplaatsen delen een programma van evenementen, maar verschillende in identiteit en kwaliteiten.



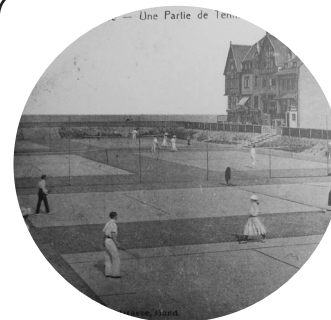
Campings

De campings zijn in Westende Bad meer aanwezig dan in de meeste badplaatsen. Deze campings hebben weinig invloed op Westende bad buiten het seizoen, maar in het seizoen vergroten deze het eiland. De bezoekers van de campings maken weinig gebruik van de faciliteiten van Westende Bad, maar gebruiken wel het strand. Met hun relatie tot de Westendelaan in de plaats van Westende Bad, trekken de campingbewoners eerder naar Middelkerke, Westende dorp of Nieuwpoort.

Ook de campings zijn sterk verouderd en hebben nood aan vernieuwing. In veel badplaatsen bestaat er een RUP gericht op campings, dit is niet zo voor Middelkerke. Er zijn weinig mogelijkheden om de campings beleidsmatig te stimuleren voor vernieuwing.



Het achterland start aan de andere kant van de Westendelaan. Dit direct aangelegen landschap met zijn historische vierkantshoeves is zeer kwaliteitsvol en lijkt nu niet onderkent te worden. Er ligt hier een potentieel wat verder verkent zou moeten worden.



In de geschiedenis namen de tennisvelden een centrale plek in binnen Westende bad. De badplaats stond gekend voor zijn sportvoorzieningen en had een boven lokale aantrekkingskracht. Ook nu wordt er meer en meer ingezet op sportvoorzieningen, zoals de Padel en de surfclub.

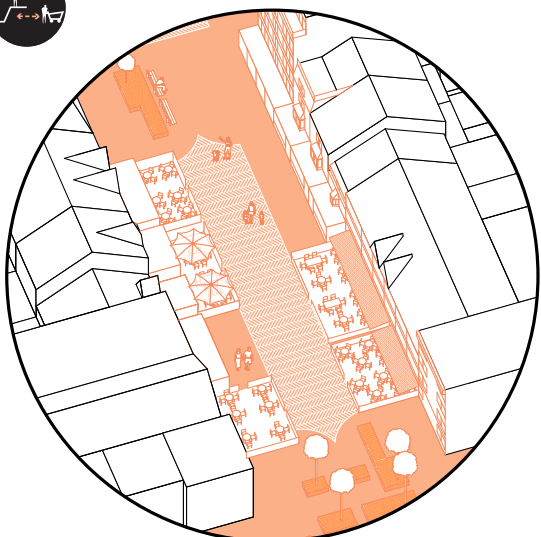


Rauschenbergplein.

Evenementen gedurende het seizoen, maar ook steeds meer buiten het seizoen vormen een belangrijke aantrekkingskracht op toeristen, tweede en vaste verblijvers. De gemeente Middelkerke tracht de verschillende evenementen te spreiden tussen de badplaatsen Middelkerke en Westende Bad. Waar Middelkerke voorziet in een permante structuur als basis voor de opbouw van een tijdelijk evenement is dit in Westende bad niet aanwezig. De evenementen vinden plaats aan de westelijke en oostelijke uiteinden van de badplaats, waar die in het centrum een grotere weerslag zouden kunnen hebben voor de lokale ondernemers. Het Rauschenbergplein lijkt hiervoor erg geschikt, maar mist een structurele draagkracht om iets dergelijks te faciliteren.



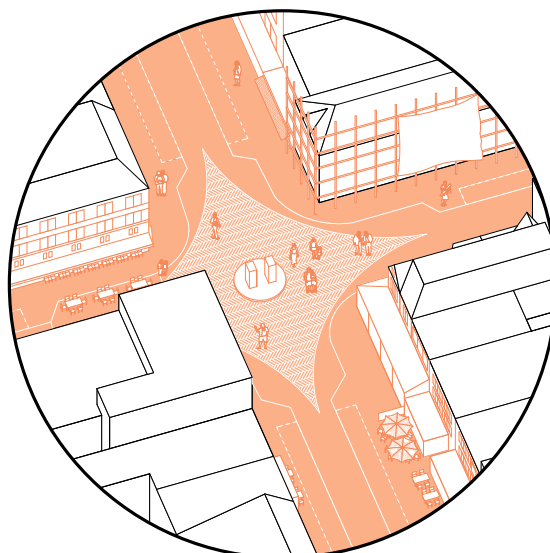
ZOOM 1: KRUIS VAN WESTENDE



De winkelstraten van Westende Bad bieden een diversiteit aan kwalitatieve publieke ruimte. Op een pleintje als de Portieken laan kun je gezellig in de luwte van de dijk, uit de wind op een terrasje zitten. De historische gebouwen dragen bij aan de identiteit van de badplaats en het plein biedt gedurende het jaar mogelijkheden voor kleinschalige evenementen.

Toch wordt niet het gehele potentieel van het plein benut. De entree naar de boven de restaurants gelegen appartementen beperken de breedte van de restaurants en de terrassen. Verschillende handelspanden worden ingenomen door een laag kwalitatieve invulling van winkels restaurants of functies als een wasserette. De openingstijden van de handelaars geven aan dat vele handelaars sluiten buiten het seizoen. En diverse panden vragen duidelijk om grootschalig onderhoud of renovatie.

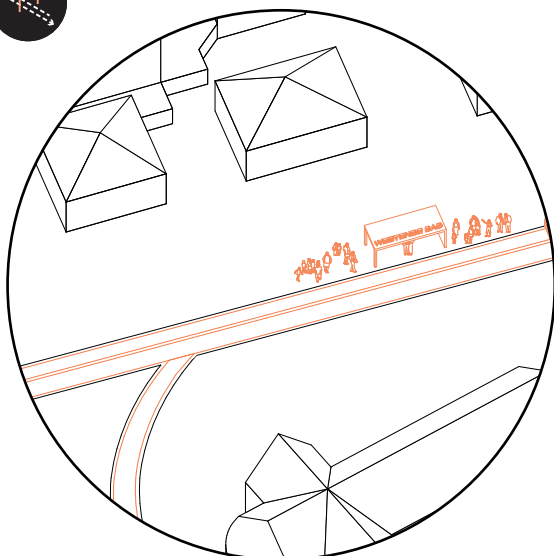
ZOOM 3: KRUIS VAN WESTENDE



Het ontbreken van de kusttram in de winkelstraat van Westende bad biedt een eigen kwaliteit aan de badplaats. Het zorgt voor een veilige, overzichtelijke omgeving op een aangename gezellige schaal. De tweede lijn gelegen achter de dijk, schept mogelijkheden voor een voetgangerszone en terrassen die zich in het seizoen kunnen vormen tot op de straat.

Het "kruis van Westende Bad" staat voor een winkel straat op menselijke maat. Het kruis biedt ruimte aan zowel retail als horeca. Deze kwaliteit concurreert zichtbaar met die aan de dijk. De meest strategische locaties bevinden zich aan de noord-zuid as van het kruis. De dijk biedt kust specifieke functies, waar het kruis ruimte biedt aan eerder stedelijk programma. Toch wordt dit Kruis nog niet ten volle benut, er is leegstand en buiten het seizoen is een groot deel van de functies gesloten.

ZOOM 2: TRAMSTOP



De tramstop Westende Bad vormt voor veel bezoekers de entree tot Westende bad. Vroeger stond hier een karakteristiek tramhuisje, maar dit moest plaatsmaken bij het de verbreding van de Henri Jasparlaan.

Naast de tramstop, wordt hier ook een openbare parking voorzien aan de badenlaan. Het plein rond de kapel lijkt hiermee een voorname rol te gaan spelen als ingang tot de badplaats.

Momenteel mist dit plein vormen van beleving en biedt het voor de voetganger verschillende onduidelijke situaties.



'De vaste infrastructuur voor evenementen ligt verspreid over Middelkerke en Westende Bad. In Westende bad ligt deze echter minder centraal en is dit minder aan het centrum gelinkt.'

Dienst toerisme



'Naast de auto is de elektrische fiets een belangrijk vervoersmiddel geworden. We zouden hier meer voorzieningen voor moeten hebben. Deze fietsen moeten in de eerste plaats opgeladen kunnen worden, maar ze kosten ook minstens 2 keer zoveel als een normale fiets, er lijkt een vraag naar een bewaakte stalplaats.'

Dienst toerisme



'De handel beperkt zich op het moment tot aan het centrum, het kruis van Westende Bad. Ook de andere helft van Westende bad zou meer ontwikkeld moeten worden.'

Handelsbond



'Er zijn hier steeds minder functies. Meer en meer trekt weg. Er is hier zelfs geen bank meer. Wanneer je wil dat mensen hier hun geld uitgeven, dan moeten ze er ook aan kunnen geraken.'

Handelaar



'De wijk is een soort cocon en afgesloten van de omliggende steden. Dit geeft de wijk een groter afzet gebied dan het lijkt.'

Handelaar



'Op zich heeft Westende bad een enorm potentieel. Het heeft een aantrekkelijke winkelstraat net achter de dijk, zonder dat daar de tram doorheen rijdt. De voetgangerszone met de pleintjes geeft een eigen identiteit die door veel mensen niet wordt gekend. Westende bad zou zich meer kenbaar moeten maken vanaf de tram verbinding.'

Dienst economie



'Vele toeristen die in Westende Bad aankomen, maken een tussenstop in een tocht langs de dijk. Ze zijn vaak aangenaam verrast door het centrum, maar komen hier in veel gevallen niet met Westende bad als doel.'

Handelaar



'We huurden een appartement als tweede verblijf in de zomer. Ik had mijn werk nog Antwerpen. Mijn vrouw woonde hier alle dagen en ging zoveel mogelijk heen en weer tijdens de week. Natuurlijk hadden we ons appartement in Antwerpen nog, want iedere dag heen en weer naar Antwerpen was helaas niet mogelijk.'

Vaste verblijver



'Er worden ook vaak pinten gekocht in de nachtwinkel en ergens op straat genuttigd, ook dit draagt niet bij aan het imago van Westende bad.'

Politie



'Wanneer de straten afgesloten worden in de zomer en daarmee terrassen mogelijk maken, zijn de problemen alleen maar groter. De groep Franstaligen voelt zich op dit moment helemaal de koning van de straat.'

Dienst economie



'Wij wonen hier niet in Westende bad, maar in Westende Dorp. Eigenlijk komen we weinig in Westende Bad, we gaan in Westende dorp of Nieuwpoort naar de supermarkt. We gaan naar de Okra in Westende Dorp, maar we gaan hier nog wel naar de kapel.'

Vaste verblijver



'Parkeer mogelijkheden in de wijk lijken niet te voldoen aan de wensen. In de zomer is een deel van de wijk een autovrije zone, waardoor je met de auto niet even naar de beenhouwer kan. Shop-en-go plaatsen zouden hier uitkomst toe kunnen bieden. De dienst denkt na over bepaalde routes binnen de wijk die dit mogelijk maken. Ook seizoensgerelateerde reguleringen worden onderzocht.'

Dienst economie



'Toen we hier kwamen als tweede verblijver, voelde dat direct als een vakantie en zo voelt het nog steeds. We denken er niet over om hier nog weg te gaan.'

Vaste verblijver



'Waar een nood aan is zijn camperplaatsen. Steeds meer mensen komen hier met een camper, maar je kan er eigenlijk nergens mee terecht. Wanneer we hier voorzieningen zouden faciliteren, dan zouden we een nieuwe groep aan kunnen trekken.'

Dienst toerisme



'Er bestaat in de kustregio een RUP voor campings, maar deze is niet onderkend door Middelkerke. Er zou een lange termijn visie opgesteld moeten worden rond de campings, waarop ze gecontroleerd zouden kunnen worden. Wie niet voldoet, moet sluiten.'

Dienst toerisme



'De recreatiezone die meer en meer oprukt vanuit Middelkerke, betekent niets voor Westende Bad, dit trekt het verkeerde publiek aan.'

Handelaar



NARRATIEF 3:

BUURT TOE AAN VERNIEUWING

Toen in 1896 de eerste villa's in de duinen werden gebouwd ontstond Westende-Bad. In de jaren voor de Eerste Wereldoorlog groeide de buurt uit tot de "parel van de kust". In deze oorlog werd Westende-Bad echter volledig verwoest. Na de oorlog startte de wederopbouw. De oudste panden in Westende-Bad stammen uit deze tijd. In de jaren die hierop volgen, gaan er verschillende ontwikkelingsgolven over de badplaats heen, waarbij niet in iedere periode even kwalitatief werd gebouwd. Dit leidde tot het huidige weinig kwalitatieve woningaanbod.

Momenteel verkeren veel woningen in een sterk verouderde staat. De woningen voldoen noch aan de technische maatstaven, noch aan de vraag van de bezoeker vandaag. Het opwaarderen en vernieuwen van panden in de kustregio is een complex en langdurig proces. Dit wordt versterkt door het uitblijven van een positief toekomstbeeld.

De mogelijkheden die de gemeente heeft om het opwaarderen van de buurt te stimuleren zijn beperkt en dus zal er ook moeten gerekend worden op lokaal engagement. Om van Westende-Bad opnieuw de parel van de kust te maken dient er gezocht te worden naar strategieën die een structurele opwaardering van de buurt kunnen betekenen.

CONCLUSIES



Westende-Bad heeft te kampen met een groot aantal verouderde vakantieverblijven. Een groot deel van het huidige patrimonium voldoet immers niet langer aan de hedendaagse verwachtingen. Bezoekers verwachten steeds meer dezelfde luxe als thuis in hun vakantieverblijf, en moet daarom opgewaardeerd worden. Er heerst een gevoel dat de nieuwe generatie toeristen immers andere verwachtingen koestert.



Veel grote panden hebben een complexe en versnipperde eigendomsstructuur. Het feit dat veel grotere appartementsgebouwen in het bezit zijn van veel verschillende grote en kleinere eigenaars, maakt dat het moeilijk is om deze structureel aan te pakken, te vernieuwen. Vaak zijn dit echter net de plekken waar grote kansen liggen voor een opwaardering van het bebouwde weefsel van Westende-Bad.



De dynamiek van het toerisme heeft ook een invloed op de huurprijzen voor vaste bewoners. Een neveneffect van de populariteit van Westende-Bad als vakantiebestemming is dat ook de prijzen op de huurmarkt van vaste verblijven relatief hoog zijn. Daardoor ontstaat er het risico dat vaste bewoners steeds meer verdrukt worden, omdat ze elders (bijvoorbeeld in Middelkerke) hogere woonkwaliteit vinden voor lagere prijzen.



Er moeten betere manieren gezocht worden om te gaan met leegstand. Vaak hebben nieuwe vastgoedprojecten een erg lange doorlooptijd en blijven panden leegstaan in de tussentijd of worden ze net verhuurd met weinig voorwaarden, voor erg korte termijnen, om leegstandstaks te vermijden. Als gevolg wordt er een steeds grotere sociaal zwakkere doelgroep aangetrokken, die een tijdelijke woonst vinden in ondermaatse appartementen.



De gelijkvloerse verdiepingen van heel wat gebouwen moeten opnieuw geactiveerd worden. Dat heeft immers een erg groot effect op de dagdagelijkse ervaring en aanblik van de publieke ruimte in Westende-Bad. Misschien is er een duidelijke strategie nodig voor het openmaken, en opladen van deze 'plinten' op gerichte plekken.



Er liggen heel wat kansen in de verharde binnengebieden van heel wat bouwblokken. Het bebouwde weefsel van Westende-Bad kent een heel aantal grote bouwblokken met vaak ondergebruikte, geasfalteerde en ongedefinieerde binnengebieden. Er liggen daar echter heel wat kansen om de woonomgevingen op te waarderen, groene ruimtes te creëren en zachte verbindingen te maken.







||||| OPEN
||||| HALFOPEN
————— VOLLEDIG GESLOTEN



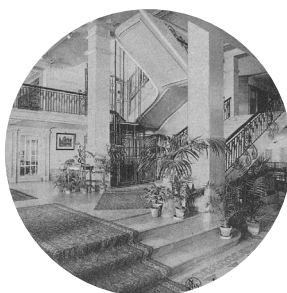
Gesloten plinten

De invulling van de gelijkvloerse verdiepingen van vele panden heeft een grote bijdrage aan de beleving van de publieke ruimte en het straatbeeld. De handelspanden in Westende Bad bevinden zich nu voornamelijk aan de oostkant van de buurt. Er staan opvallend veel winkelpanden leeg aan de dijk en ook in de winkellussen wachten panden op een invulling. Waar het commerciële hart nu eerder aan de oostkant ligt, lag deze vroeger meer aan de westkant. Bij het uitblijven van een nieuwe invulling voor winkelpanden, zijn deze plinten in het verleden omgevormd tot garageboxen. Hierdoor zijn er aan deze kant van de buurt straten ontstaan met een geheel gesloten plint.



Binnengebieden

Ieder bouwblok omvat een binnengebied, de ruimte tussen de verschillende bouwblokken. De binnengebieden bevatten verschillende functies, ze bieden de mogelijkheid om handelspanden vanuit de achterzijde te bevoorraden, ze dienen als vluchtweg, er zijn sporadisch tuinen te vinden, maar in veel gevallen voorzien ze in parkeerplekken en berging. De binnen gebieden hebben in de meeste gevallen geen enkele verblijfskwaliteiten, maar zijn in veel gevallen wel vrij toegankelijk. De vele uitgangen, steegjes en hoekjes, maken de binnen gebieden tot onoverzichtelijk ruimtes waar gemakkelijk incidenten kunnen plaatsvinden of vuil zich kan verzamelen.



Westend Palace

Op de plek van het huidige Westend Palace stond vroeger een hotel met veel grandeur en omvang. Het vormde een belangrijk element van de identiteit van de chique badplaats die Westende Bad vroeger was. In de eerste wereldoorlog is dit hotel totaal verwoest. In de jaren 70 is het hotel vervangen door verschillende appartementsblokken die met elkaar in verbinding staan. Ieder blok heeft zijn eigen kwaliteiten, prijsklasse en doelpubliek. Door zijn prominente locatie aan de dijk, het Rauschenbergplein en het begin van de Distellaan is de plint gevuld met handelszaken. Het binnen gebied welke de verschillende blokken omsluiten bevat een collectieve tuin en een zwembad, wat toegankelijk is vanuit alle blokken.



Recente ontwikkelingen

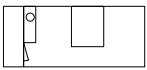
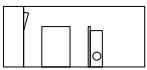
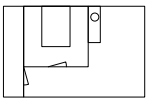
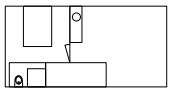
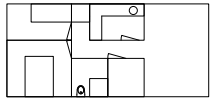
Recente ontwikkelingen achter de dijk vinden in veel gevallen plaats op aantrekkelijke kavels met een groter aantal vierkante meters of op sleutelposities. Deze ontwikkelingen combineren handelsruimte samen met appartementen. De handelsruimten kenmerken zich door de grotere afmetingen waar zeker vraag naar is. De appartementen verschillen nog zeer in oppervlak van studio's tot appartementen van 80 m². De ontwikkeling van dergelijke appartementen richt zich op 2e verblijvers. Ook zien we referenties naar de "feestelijke" bouwstijlen die de begin dagen van Westende Bad kenmerkte. Dit geeft meer beeldkwaliteit aan de buurt en draagt bij tot de identiteit van de badplaats.



Smalle kavels

De beperkte kavelbreedte aan bijvoorbeeld de portiekenlaan, zorgt naast beperkte afmetingen van appartementen ook voor een maximale breedte van een winkel, café of restaurant. Zeker wanneer er ook een entree is voor de appartementen gelegen boven deze handelszaak, beperkt dit de ruimte van de handelszaak zelf maar eventueel ook van het terras.

Eenzelfde situatie is terug te vinden aan de dijk. Dergelijke handelspanden zijn momenteel weinig in trek bij handelaars, het is moeilijk om hier een moderne zaak te vestigen. Het zorgt in de eerste plaats voor leegstand, maar zoals op de foto's zichtbaar is, ook voor ongedefinieerde restruimten.



De verhuurmarkt

De verhuurmarkt voor vakantieverblijven is over de jaren heen min of meer stabiel gebleven. Binnen de verhuurmarkt zijn verschillende typologieën te onderscheiden, gaande van studio's tot 3 kamer appartementen.

Het aanbod van ERA La Plage werd afgelopen jaar verhuurd volgens de volgende percentages van de beschikbare dagen naar typologie:

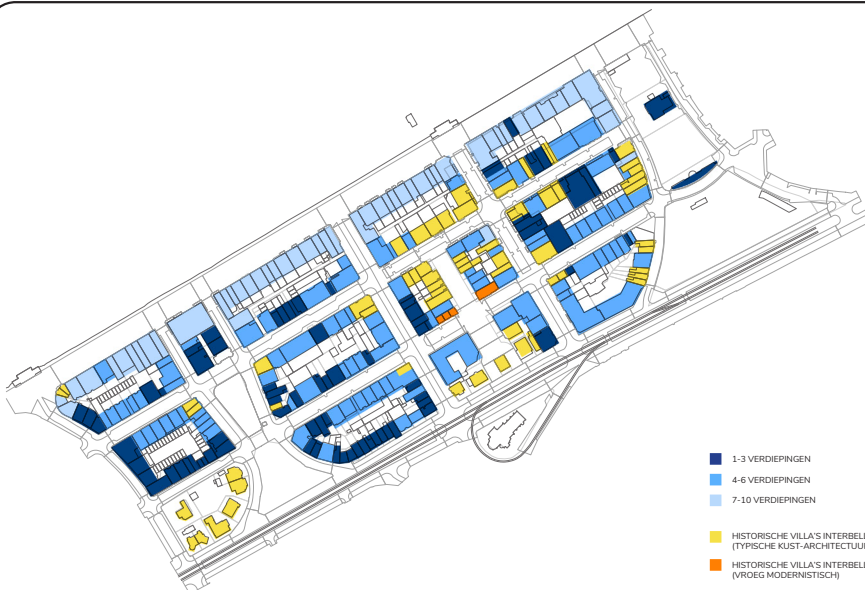
- 32% van de studio's
- 50% van 1 slaapkamer appartementen
- 70% van 2 slaapkamer appartementen
- 80% van 3 slaapkamer appartementen



Patrimoniaal profiel

In relatie tot de andere deelgemeenten van Middelkerke heeft Westende Bad:

- 35% van woningonderzoeken in Westende Bad. 26% van de panden voldoet onmiddellijk aan minimale normen (gemeentelijk gemiddelde 31%);
- 2 van de drie lopende dossiers Wooninspectie in Westende Bad. Daarnaast werden nog 2 andere dossiers in W-B strafrechtelijk vervolgd via lokale politie;
- 31% van leegstandsdossiers in Westende Bad;
- 2 van de 6 verwaarlozingsdossiers in Westende-Bad;
- 26% van de fiscale verkrottingsdossiers in Westende Bad;
- 9% van toegekende premies in Westende Bad;
- 3% van de gemeentelijke aankooppremies in Westende Bad (6 op 217 toekenningen);
- 0,8% van sociaal woonpatrimonium in Westende Bad



Typologieën

De buurt valt te onderscheiden in een aantal vormen van architectuur. De historische villa's uit de jaren 20 en 30 onderscheiden zich en geven identiteit aan de wijk. Hiernaast bestaat de wijk voor groot gedeelte uit aannemersarchitectuur uit verschillende perioden. Duidelijk is ook dat de dijk functioneert volgens een andere dynamiek en schaal.

TYOLOGIE_1

STRANDVILLA

Westende bad bezit een aantal geklasseerde woningen en gevels die hun ontstaan vinden in de jaren 30. De woningen zijn gebouwd als een eengezinswoning en zijn in hun stijl kenmerkend voor de kust regio. Vroeger bestond een groot deel van de buurt uit deze typologie, maar deze is in de meeste gevallen vervangen door grotere en vooral hogere bouwblokken. Omdat de nog aanwezige bouwwerken een sterke bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit en identiteit van de Badplaats zijn de meeste panden geklasseerd. Deze woningen zijn echter door de klassering duur om te onderhouden en moeilijk om te vormen naar appartementen die voldoen aan de huidige maatstaven. Omdat de panden initieel gebouwd zijn als eengezinswoning staan ze op relatief smalle kavels. Waar de panden een aantrekkingskracht hebben op de toerist, zijn ze vaak ongeschikt voor een uitbating van een winkel of restaurant.



Bouwperiode:
1920-1935

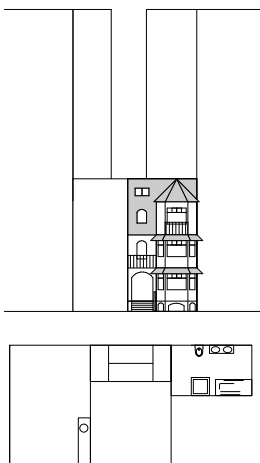


Aantal wooneenheden:
Oorspronkelijk 1



Eigendomsstructuur:
1 eigenaar als tweede verblijf

Wanneer je van Middelkerke reist naar Westende Bad doemt Hotel Belle Vue op uit de duinen. Het hotel markeert Westende bad en geeft letterlijk vorm aan de badplaats.



TYOLOGIE_2

NA OORLOGSE APPARTEMENTEN

Vanaf de jaren 30 werden de eerste appartementsgebouwen tot 4 lagen gebouwd. Deze panden staan in veel gevallen op een breder kavel dan de panden beschreven als typologie 1. Gedurende jaren 40 en 50 tijdens de herstelperiode trad er een schaalvergroting op naar perceelbreedte en het aantal bouwlagen. In die tijd werd een maximum tot 6 lagen toegelaten. Aan de zeedijk werden vanaf de jaren 60 appartementsgebouwen gebouwd van 6 tot 10 bouwlagen hoog. Appartementen gebouwd in deze tijd beschikken in veel gevallen over een ruim bemeten plattegrond. Omdat de meeste appartementen uit deze tijd, als tweede (zomer)verblijf in gebruik zijn, was lange tijd de noodzaak lager om deze te renoveren of te vernieuwen. Hierdoor zijn de meeste op de dag van vandaag in een zeer slechte staat en beschikken zij over zeer verouderde installaties. Deze typologie bevindt zich voornamelijk aan de westkant van Westende bad of in de derde lijn achter de dijk en buiten de commerciële zone. Hierdoor heeft de plint in veel gevallen in invulling als garage of berging.



Bouwperiode:
1930-1960

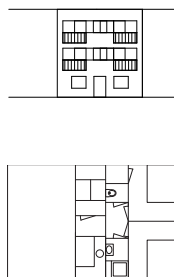


Aantal wooneenheden:
6



Eigendomsstructuur:

Wanneer je van Middelkerke reist naar Westende Bad doemt Hotel Belle Vue op uit de duinen. Het hotel markeert Westende Bad en geeft letterlijk vorm aan de badplaats.



TYOLOGY_3

JAREN 60 APPARTEMENTEN DIJK

Gedurende jaren 40 en 50 tijdens de herstelperiode trad er een schaalvergroting op naar perceelbreedte en het aantal bouwlagen. In die tijd werd een maximum tot 6 lagen toegelaten. Aan de zeedijk werden vanaf de jaren 60 appartementsgebouwen gebouwd van 6 tot 10 bouwlagen hoog. Deze panden hebben een bredere kavelbreedte dan de strandvilla's uit de eerste typologie. Hierdoor hebben deze panden momenteel een hoog ontwikkelingspotentieel. De complexe eigendomsstructuur vormt in veel gevallen echter een serieuze uitdaging.



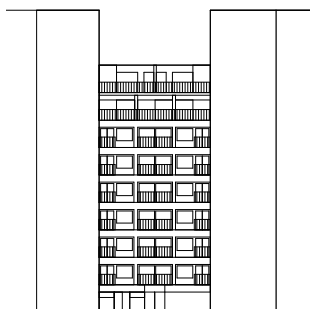
Bouwjaar: 1969



Aantal wooneenheden:
32



Eigendomsstructuur:
1 eigenaar-bewoner
3 vaste huurder(tweede verblijvers)
28 Tweede verblijvers



TYOLOGY_4

Jaren 70 tweede verblijven

Het patrimonium gebouwd in de jaren 70 richtte zich in veel gevallen enkel op een tweede verblijf. De appartementen gebouwd in deze jaren zijn veel kleiner dan gemiddeld in de regio en zijn gericht op mensen met een kleiner budget. Deze gebouwen staan vaak op de mindere locaties, waar het blok aan de Henri Gasparlaan een goed voorbeeld van is. De woonkwaliteit is minimaal en is te vergelijken met het verblijven op een camping. De appartementen zijn gebouwd voor de warme zomermaanden. Ze zijn voorzien van veel glas en enkel elektrisch verwarmd. De studio's gebouwd in deze tijd hebben nog maar een kleine verkoopwaarde en ze zijn minder aantrekkelijk voor het seizoensverhuur.



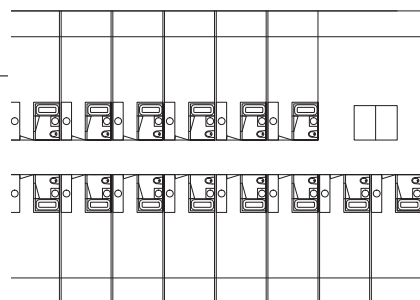
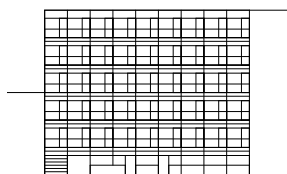
Bouwjaar:
1977



Aantal wooneenheden:
75



Eigendomsstructuur:
8 Eigenaar/ bewoners
67 Tweede verblijven

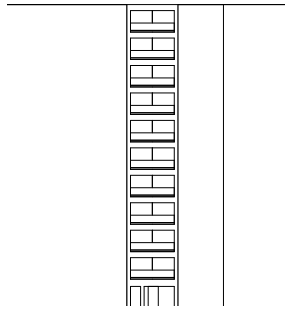


TYOLOGY_5

Strand appartementen

Vanaf de jaren 80 kwam de focus te liggen op de bebouwing aan de dijk. Omdat het vanaf de jaren 60 toegestaan was om 10 lagen te bouwen aan de dijk werden vanaf eind jaren 70 de villa's aan de dijk vervangen door appartementsblokken van 10 lagen hoog. In de daaropvolgende perioden werden ook de appartementsblokken van 6 bouwlagen vervangen door blokken van 10 lagen.

Aan de breedte van het pand valt af te lezen welke typologie vervangen werd. Waar de jaren 60 blokken een potentieel bezitten, vanwege hun bredere kavel, waren de strand villa's aantrekkelijk om te vernieuwen vanwege de eenvoudige eigendomsstructuur.



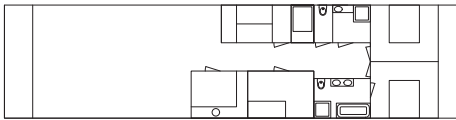
Bouwjaar:
1993



Aantal eenheden
10



Eigendomsstructuur:
4 Eigenaar bewoners
6 Tweede verblijven



'De overdrachtsbelasting beperkt het aantal verhuisc bewegingen. Mensen maken vaak een wooncarriere door hier aan de kust. Door de hoge kosten gevormd door de overdrachtsbelasting, wordt dit echter beperkt.'



Immobilienkantor

'De wooncode stelt nieuwe eisen aan het verhuren van een appartement en zet de formele vorm van verhuren onder druk. Wanneer wij volgens deze code een appartement niet meer mogen verhuren, verdwijnt een appartement van de markt, maar probeert men deze op platform sites alsnog te verhuren.'



Immobilienkantor

'Voor investeerders is het momenteel het meest aantrekkelijk om zich te richten op de tweede verblijver. Vooral kleine appartementen met slaapkamers zijn in trek.'



Immobilienkantor

'Binnen het Programma van Lijst DeDecker staat het voorstel voor het wegvallen van de personen belasting en het optrekken van de belasting op het 2e verblijf. Dit zou tot meer gedomicilieerden kunnen leiden.'



Vaste verblijver

'Wanneer je een appartement verhuurt in afwachting op ontwikkeling, dan kiezen we er vaak voor om dit niet gemeubeld te doen. Wanneer mensen zelf een appartement moeten bemeubelen, vraagt dat om een investering. Hierdoor trekken we een andere doelgroep aan.'



Immobilienkantor

'We zouden naar een systeem moeten van Recht van opstal. De grond onder het bouwblok blijft in eigendom van de gemeenschap, als eigenaar heb je enkel recht van opstal en dit vervalt na bijvoorbeeld 50 jaar. Op deze wijze komt een kavel na 50 jaar vrij en kan het vernieuwd of opgewaardeerd worden.'



Immobilienkantor

'Veel huurders die in een niet conforme woning wonen, geven dit niet aan. Zij zijn blij dat ze hier kunnen wonen tegen een lage huurprijs en willen dit niet verliezen. Dit zorgt er ook voor dat we geen mogelijkheid hebben om deze woningen te controleren.'



Woningcontroleur

'Wanneer je een appartement verhuurt in afwachting op ontwikkeling, dan kiezen we er vaak voor om dit niet gemeubeld te doen. Wanneer mensen zelf een appartement moeten bemeubelen, vraagt dat om een investering. Hierdoor trekken we een andere doelgroep aan.'



Immobilienkantor

'Wanneer een huurder woont in een niet conforme woning en dit wordt formeel vastgesteld, dan heeft men recht op een sociale woning. Bepaalde huurders lijken hierdoor bewust een woning te saboteren.'



Immobilienkantor

3. OUTPUT WORKSHOPS

Doorheen de projectweek hebben er een aantal workshops en publieksmomenten plaatsgevonden. Deze werden ingezet om specifieke problemen, kwaliteiten en potenties van Westende-Bad naar boven te brengen. Hierbij werd zowel de situatie als mogelijke verbeteringen en oplossingen besproken.

1 DE CENTRUMFUNCTIE VERSTERKEN 2 OPWAARDERING STIMULEREN

Westende-Bad kenmerkt zich door een gezellig, kwaliteitsvol **'handelskruis' op mensenmaat**. Er heerst een gevoel dat we deze centrumfunctie moeten versterken en beschermen. Maar tegelijkertijd is er ook heel wat **leegstand** wat de vraag oproept of er misschien net een **overmaat aan handelsruimte** is en of we net de activiteit niet sterker moeten **concentreren**. Daarnaast is het ook niet zo eenduidig om te bepalen hoeveel handelsruimte er precies nodig is, dit vanwege het **verschil tussen de dynamiek en noden** van vaste verblijvers en het handelsapparaat waar zij dagdagelijks een beroep op doen en de pieken tijdens de vakantieperiodes.

concrete kansen en uitdagingen

- De Portiekenlaan kan versterkt worden als toekomstige toegangspoort naar het centrum.
- De relatie tussen de 2 zijden van het Rauschenbergplein is dringend aan herstelling toe. Het terug 'bij elkaar brengen' zou de centrumfunctie versterken.
- De toeristische info kan opnieuw een prominentere plaats krijgen voor de bezoeker. Nu is deze wat verstopt.
- De algemene doorstroming van bezoekers kan verbeterd en verduidelijkt worden. Vooral het toekomen in Westende-Bad moet beter worden gefaciliteerd.
- Er moet gewerkt worden aan de beeldkwaliteit voor de bezoeker door verrommeling tegen te gaan.
- Het aankomen met het openbaar vervoer (de tram) moet verbeterd worden.
- Er is nood aan duidelijke regels om uniformiteit en helderheid te creëren in het openbaar domein.
- Er moet een nieuwe balans worden gezocht tussen de parkeernoden van de bezoeker en de vaste bewoner.
- De vraag wordt gesteld of het zinvol zou zijn om het centrum duidelijker af te bakenen, te begrenzen, om de activiteit nog sterker te concentreren.
- Er is nood aan een duidelijke visie omtrent de verkeersdoorstroom.

Westende-Bad heeft nood aan **vernieuwing**, aangezien er heel wat grote appartementsgebouwen zijn die gedateerd en afgeleefd zijn. Dit is tegelijkertijd een kans om kwaliteitsvolle verblijven te maken, **aangepast aan de (woon)wensen van vandaag**. Maar dat betekent dat er soms harde keuzes zullen moeten gemaakt worden, om bepaalde gebouwen onbewoonbaar te verklaren of grondig aan te pakken. Daarnaast is er ook een duidelijke **visie nodig op de ruimtelijke kwaliteit en de woonkwaliteit** die we in Westende-Bad minimaal mogen verwachten. Dat kan ook gepaard gaan met het toekennen van kwaliteitslabels aan de gebouwen die wel goed scoren en inzetten op woonkwaliteit, collectieve ruimte en levendige gelijkvloerse verdiepingen.

concrete kansen en uitdagingen

- Veel gebouwen zijn moeilijker om aan te pakken, omdat ze meer zorg vereisen omwille van hun erfgoedwaarde of beeldbepalendheid, of omdat de eigendomsstructuur versnipperd en divers is.
- De huidige leegstand is sterk gespreid.
- Er bestaat een hoge nood aan betere en geïntegreerde samenwerking tussen het uitvoeren van controles op de staat en leefbaarheid van het patrimonium en het concreet aanpakken.
- Volgens verschillende deelnemers aan de workshops zou het zinvol kunnen zijn om kwaliteitslabels toe te kennen aan gebouwen.
- Er bestaat een vraag naar grotere appartementen voor gezinnen.
- Vaak blijkt dat je erg makkelijk huurders vindt, maar zijn de vastgoedprijzen net te duur om ook kopers aan te trekken.
- Het idee werd geopperd om gerichte 'coaching' aan te bieden aan nieuwe ondernemers.
- Het is van belang om snel te starten met kleine ingrepen die een groot effect hebben op de beeldkwaliteit en beleving.
- Het idee werd geopperd om bepaalde handelsruimtes te gaan koppelen, om grotere ruimtes te creëren.
- Er moet sterker ingezet worden op het creëren van collectieve infrastructuur.



AFB. 01



AFB. 02



AFB. 03



AFB. 04

AFB. 01
 Publieksavond met voorstelling van de narratieven

AFB. 02
 Interactieve kaart toont waar de participanten wonen

AFB. 03
 Workshop met lokale actoren

AFB. 04
 Workshop met lokale actoren

3 SOCIALE UITDAGINGEN AANPAKKEN

Westende-Bad heeft net als andere kustplaatsen te maken met een aantal specifieke sociale uitdagingen zoals een **vergrijzende bevolking** die dan ook nood heeft aan specifiek zorg en huisvesting, soms in combinatie met **vereenzaming** door een gebrek aan ontmoetingsplekken. Daarnaast is er ook een realiteit dat betaalbare woongelegenheden in vaak **verouderde gebouwen** ook **kansarme** mensen aantrekt. Daarom moeten we inzetten op het creëren van innovatieve **ontmoetingsplekken**, die kunnen gecombineerd worden met specifieke **zorg- en dienstverlening**. Daarnaast kan het stimuleren van een 'service-economie' specifiek gericht op deze uitdagingen misschien net een enorme hefboom zijn voor de tewerkstelling van Westende-Bad en iets waarmee je je op de kaart kan zetten.

concrete kansen en uitdagingen

- Het cenakel zou kunnen ingezet worden als een polyvalente ruimte voor het verenigingsleven.
- De vereenzaming bij ouderen door gebrek aan sociaal netwerk is een grote uitdaging.
- Er is nood aan ontmoetingsplekken in de eigen wijk.
- Vele mensen met sociale problemen zoeken geen hulp uit angst om te moeten vertrekken uit Westende-Bad.
- Er is een gebrek aan geschikte plekken om het verenigingsleven verder uit te bouwen en spontane ontmoeting mogelijk te maken.
- Er is nood aan programma aangepast voor jonge mensen.
- De sequens buurtcentrum-cenakel-kerk-padel kan worden opgewaardeerd als een publieke as.
- We moeten kinderen en gezinnen als verbindende factor sterker uitspelen.
- Er is nood aan meer uitwisseling tussen nieuwe bewoners, vaste bewoners en 2de verblijvers.
- Er is nood aan betekenisvolle evenementen (cfr. vismarkt).
- Zorg tot bij de mensen thuisbrengen zal in de toekomst een uitdaging worden.
- Het zou waardevol om de combinatie te maken tussen het buurthuis en zorgverlening.

4 PUBLIEKE RUIMTE HERSTELLEN

Westende-Bad heeft de basis om een **sterk netwerk van publieke plekken** te hebben als ruggengraat. Maar vaak zijn plekken rommelig ingericht, ontbreekt het hen aan **leesbaarheid**, karakter. Daarom moet hun identiteit opnieuw versterkt worden. Zo hebben verschillende types pleinen een ander karakter en belang binnen dit netwerk, dat we samen moeten bepalen. Daarnaast moeten **onduidelijke en versnipperde gebieden** zoals de campings opnieuw geïntegreerd worden in dit netwerk, en zijn er duidelijke toegangen en **zachte verbindingen** nodig. Dat vereist een duidelijk kader, en krachtlijnen over het beeld dat we willen.

concrete kansen en uitdagingen

- De sterkste kwaliteit van de bebouwde structuur van Westende-Bad is dat haast elk bouwblok grenst of raakt aan een plein.
- Het is urgent om de relatie tussen de bouwblokken en de publieke ruimte te herstellen.
- Velen geven aan dat rust een kwaliteit is van Westende-Bad.
- De Portiekenlaan heeft de potentie om een echte toegang te worden voor Westende-Bad.
- Het creëren van een duidelijke uniformiteit naar beeld en vormgeving van de publieke ruimte zou Westende-Bad kunnen onderscheiden van andere badplaatsen.
- Er is een duidelijke sequens van pleinen met een eigen historiek en karakter die opnieuw in de verf gezet zou moeten worden.
- Er moet sterker ingezet worden op het creëren van collectieve infrastructuur.

5 HET LANDSCHAP DICHTERBIJ BRENGEN

Westende-Bad is de enige badplaats waar het mooie **polderlandschap zo dichtbij** het centrum ligt. Maar toch is het niet zo vlot bereikbaar of voel je de **aanwezigheid van dat landschap** te weinig. Daarom moeten we ernaar streven om zowel makkelijke en **kwaliteitsvolle verbindingen** te creëren naar het landschap toe, en anderzijds de openheid en het **groen terug binnen te brengen in het weefsel** van Westende-Bad.

concrete kansen en uitdagingen

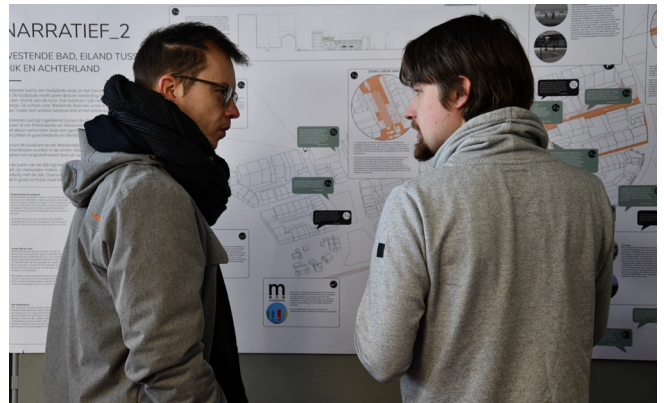
- Velen benadrukken een heropleving van wandelen en fietsen waarop we sterk kunnen inzetten.
- De beschermde duinen vormen een enorme meerwaarde, die sterker kan uitgespeeld worden.
- De identiteit van Westende-Bad schuilt volgens verschillende deelnemers in het evenwicht bewaren tussen activiteit en rust.
- Er zijn erg veel barrières tussen de kern van Westende-Bad en de achterliggende campings, die op hun beurt een toegang zouden kunnen zijn naar het achterliggende landschap
- De vraag stelt zich of de nieuwe parking een schakel zijn tussen Westende-Bad en het stimuleren van landschapssrecreatie.
- De landschappelijke kwaliteiten creëren de kans om ook in het laagseizoen een nieuw publiek aan te trekken.
- Er liggen grote kansen in het doorprikken van de campings met zachte netwerken.



Geleide wandeling door Westende-Bad



De bewoners maken kennis met het project tijdens de publieksavond



De narratieven worden ingezet als eerste aanknopingspunt voor cpnversaties

4. BEVINDINGEN UIT DE PROJECTWEEK

Doorheen de projectweek hebben er een aantal workshops en publieksmomenten plaatsgevonden. Deze werden ingezet om specifieke problemen, kwaliteiten en potenties van Westende-Bad naar boven te brengen. Hierbij werd zowel de situatie als mogelijke verbeteringen en oplossingen besproken.

BEVINDINGEN UIT DE PROJECTWEEK

HANDELSZAKEN

De handelszaken zijn een spiegeling van de dynamiek in Westende-Bad. In de zomer en tijdens de verlengde week-ends bruisend, maar in de winter vaak leegstaand en donker.

- Veel handelszaken staan leeg.
- Laagwaardige en tijdelijke invullingen.
- Handelszaken zijn te klein, smal, diep en donker.
- De gebouwen zijn sterk verouderd.
- Ze worden vaak als opslagplaats gebruikt na de zomer.

TIJDELIJKE UITBOUWEN

De uitbouwen in Westende-Bad voelen aan als een lukrake inname van het publiek domein. Door het gebrek aan een kader heeft elke uitbouw een andere vorm en stijl, met een laag-kwalitatief straatbeeld tot gevolg.

- De uitbouwen worden gebouwd met een tijdelijk statuut, maar blijven permanent aanwezig.

- Er is inname van publiek domein, waardoor er minder passageruimte overblijft.
- De toegangen naar woningen worden in donkere, smalle hoeken geduwd.
- De uitbouwen tussen verschillende handelszaken sluiten niet aan, wat voor restruimtes en een rommelig geheel zorgt.

KLEINE APPARTEMENTEN

De minimumoppervlakte voor een appartement bedraagt 18m³, waardoor er veel kleine studio's ontwikkeld zijn. Tegelijkertijd zijn de woonstandaarden veranderd, met als gevolg dat de vraag naar deze typologie is afgenomen.

- Er is een overaanbod aan kleine appartementen en een tekort aan woningen voor gezinnen.
- De grotere appartementen zijn vaak verouderd.
- Er is een onevenwicht tussen permanente en tijdelijke verblijfplaatsen.

Leegstaande handelszaken



Verskillende types uitbouwen



Overaanbod aan te kleine appartementen



BINNENGEBIEDEN

De binnengebieden worden als achterkanten en opslagplaatsen aanzien, waardoor de beeldkwaliteit in het algemeen laag is. De potenties van een (groene) buitenruimte in het bouwblok worden niet uitgespeeld.

- Verhard en omsloten door achterkanten.
- Voornamelijk benut door parkings, opslagruimtes en inritten.
- Kakafonie door gebrek aan een algemeen beeld.
- Lage beeldkwaliteit en een verwaarloosde indruk.

PLINTEN

Het gelijkvloerse programma van vele gebouwen beperkt zicht tot (individuele) garages. In andere gebouwen wordt de plint enkel gebruikt door 2de verblijvers of opslagruimtes, die geen relatie aangaan met de straat.

- Straten met een groot aantal aaneengeschakelde garagepoorten.
- Gebrek aan relatie met de straat.
- Lage beeldkwaliteit en belevingswaarde door gesloten gevels.
- De poorten vormen een belemmering voor de inrichting van de straat.

RELATIE MET PUBLIEKE RUIMTE

Het merendeel van de bouwblokken zijn op zichzelf gekeerd. Tussen de gebouwen en de publieke ruimtes zijn er allerhande barrières opgericht die de linken verstoren.

- Er is een gebrek aan relatie van de bouwblokken tot de pleinen.
- De publieke ruimtes zijn versnipperd en rommelig ingevuld.
- Het stratenpatroon en parkeerplaatsen vormen een barrière tussen de woonblokken en publieke ruimte.
- Slecht geplaatst straatmeubilair vormt hindernissen op de voetpaden.

BEELDBEPALENDE GEBOUWEN

In Westende-Bad zijn er een groot aantal historische woningen aanwezig. Deze kunnen een cruciale rol spelen in de beeldkwaliteit van Westende-Bad, maar worden vooralsnog te veel weggedrukt door omliggende gebouwen en een rommelige invulling van het publiek domein.

- De uitbouwen doen afbreuk aan de beeldwaarde van historische gebouwen.
- De voortuinen zijn rommelig en vaak verhard.
- De bouwstijl van aanpalende gebouwen houdt geen rekening met het historisch erfgoed.

Binnengebieden als achterkant



De plint als garage



Moelijke relatie met publiek domein



Beeldbepalende gebouwen





III. IDENTITEIT

In dit hoofdstuk worden drie ruimtelijke dragers onderzocht. Samen vormen ze een lezing van Westende-Bad op hoofdlijnen en wat de badplaats bijzonder maakt. Binnen elke ruimtelijke drager worden opgaves geformuleerd die in het tweede deel van dit hoofdstuk verder worden uitgewerkt in drie strategische projecten. Deze projecten vormen een eerste kader voor de herontwikkeling van Westende-Bad.

AFB. LINKS
luchtfoto van de ruime
omgeving rond Westende-Bad

1. RUIMTELIJKE DRAGERS

EILAND AAN DE KUST

De ruime omgeving rond Westende-Bad wordt getypeerd door een aantal parallelle lijninfrastructuren, evenwijdig aan de kust. We onderscheiden: **1.** de snelweg (E40 tussen Veurne en Jabbeke), **2.** het kanaal (Nieuwpoort - Plassendale), **3.** de 'grote baan' (Westendelaan) en **4.** de Koninklijke Baan (Parklaan, Henri Jasparlaan). Ondanks hun verbindende functie vormen de snelweg en het kanaal ook barrières in het landschap.

De bereikbaarheid vanaf het hoger wegennetwerk naar Westende-Bad wordt bepaald door een aantal afritten op de E40 en een beperkt aantal oversteken die de barrière van het kanaal doorprikken. In de ruime omgeving rond Westende-Bad onderscheiden we twee verbindende structuren: **A.** de 'Ganzepoot' in Nieuwpoort die de verschillende infrastructuur samenknijpt en **B.** de as langs de Spermaliestraat die

de verbinding verzorgt van de E40, over het kanaal naar Middelkerke. (Met daarin het project voor een nieuwe omleidingsweg die het verkeer in een bocht om Middelkerke tot op de Westendelaan moet brengen.)

Langs de kust zien we een aantal dwarsverbindingen van de 'grote baan' (Westendelaan) naar de 'kustbaan'. De 'grote baan' fungeert er als snelle verbinding tussen badplaatsen, de kustbaan als lokale verdeler. Tussen die twee structuren onderscheiden we een 4-tal primaire verbindingen: **a.** de Jasparlaan en de Essex Scottischlaan, **b.** de Badenlaan, **c.** de Logierlaan en **d.** de Paul de Smet de Naeyerstraat.

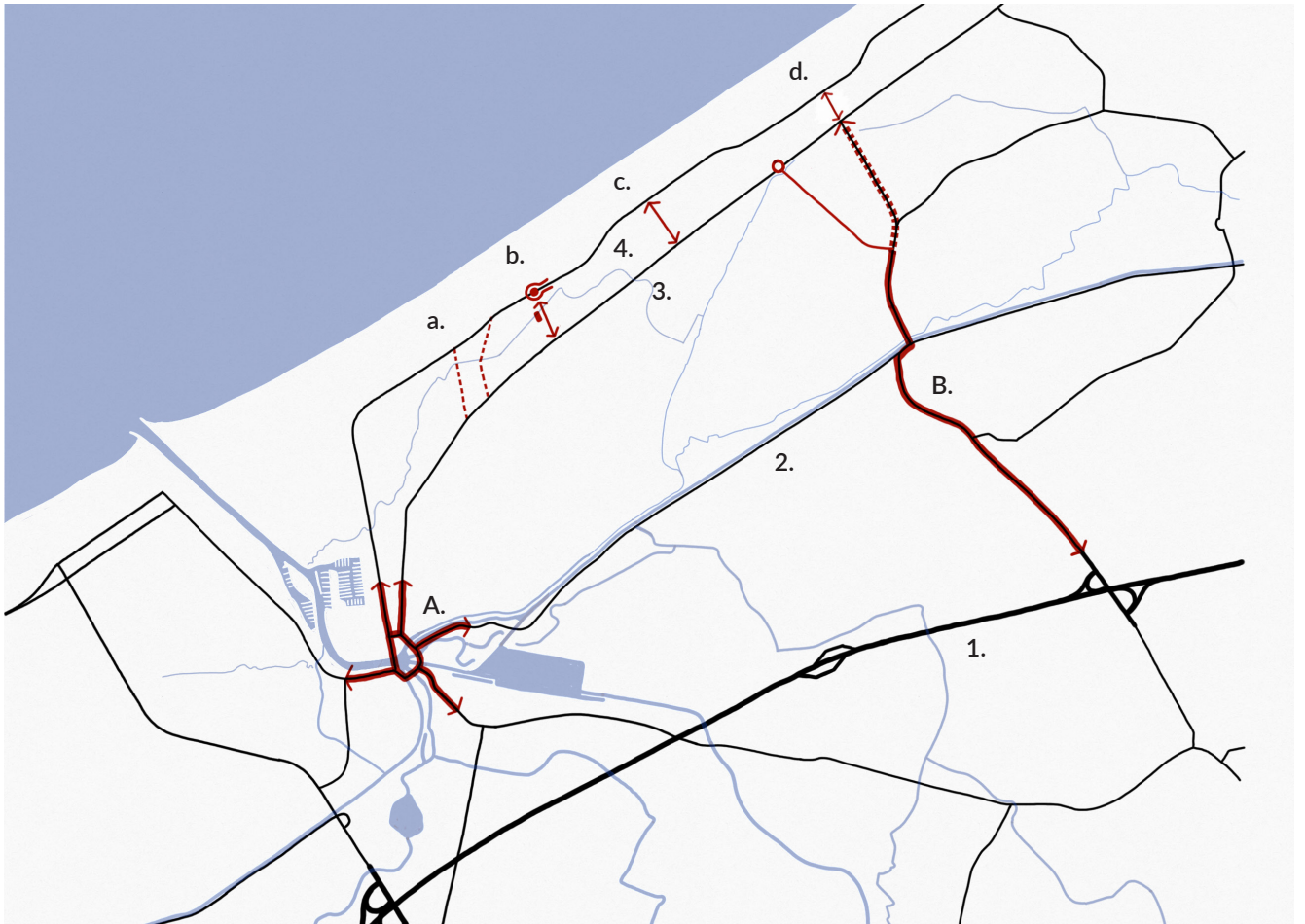
Westende-Bad vormt door zijn specifiek bereikbaarheidsprofiel een 'eiland aan de kust' met een duidelijke toegang vanaf de Westendelaan. Het ontwikkelen van de Badenlaan vormt een belangrijke opgave om de badplaats beter toegankelijk, beter leesbaar en beter zichtbaar te maken.

Parallele structuren



Mazen van het net





LEGENDE

1. E40 - Veurne/Jabbeke,
2. Vaart & Vaartdijken,
3. Westendelaan,
4. Koninklijke baan

- A. de 'Ganzepoot',
B. Spermaliestraat en de nieuw aan te leggen omleidingsweg

- a. Jasparlaan en Essex Scottischlaan,
- b. Badenlaan,
- c. Logierlaan,
- d. Paul de Smet de Naeyerstraat

PAREL TUSSEN BADPLAATSEN

De bebouwde omgeving in de ruime omgeving van Westende-Bad wordt getekend door de Nieuwpoort, de kernen van Middelkerke, Lombardsijde, Westende en een reeks kleine polderdorpen. (cf kaart: Parel tussen Badplaatsen)

1. Nieuwpoort, **2.** Lombardsijde, **3.** Westende-Dorp, **4.** Middelkerke en **5.** verschillende kleine polderdorpen,

Opvallend zijn de verschillende en uitgestrekte kampeerterreinen die zich aansluiten op de bebouwde omgeving en kernen afsluiten van het open polderlandschap. **6.**

De meeste kernen aan de kust hebben hun eigen badplaats. Kern en badplaats samen vormen er een halterstructuur met twee polen, doorgaans verbonden door een duidelijke ruimtelijke structuur.

Binnen de kaartsnede zien we een aan aantal duidelijk voorbeelden: **a.** Nieuwpoort & Nieuwpoort Bad, als één langgerekte ruimtelijke figuur waarvan de Albert I-Laan de ruggengraat vormt, **b.** Lombardsijde en Lombardsijde-Bad verbonden door de Zeelaan, maar aan het kustfront ontwik-

keld als militair domein, **c.** Middelkerke & Middelkerk Bad, die nauwelijks nog van elkaar te onderscheiden zijn.

d. Westende & Westende-Bad, vormen twee aparte figuren, die schuin ten op zichte van elkaar zijn uitgezet. Door de excentrische ligging van de badplaats tov het dorp is het contactvlak van de badplaats met de achterliggende polders opmerkelijk meer uitgesproken. Uniek aan Westende is dat de badplaats geen verlengde vormt van het dorp, maar een heel eigen karakter heeft met lange boogvormige straten en pleinen er tussenin.

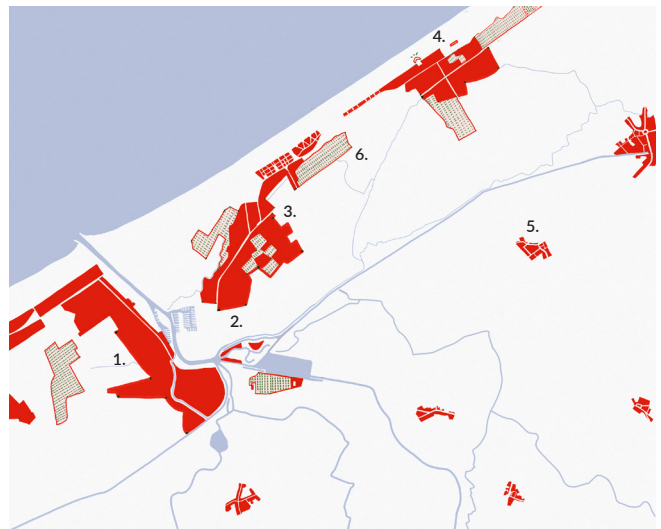
Westende -Bad werd ontworpen als een 'Parel aan de kust' grotendeels uitgevoerd volgens het masterplan van Otlet, met een uitgesproken architectuur en plaats voor sport in wat men zou kunnen benoemen als een familie-badplaats. Slechts enkele van die aspecten zijn nog zichtbaar, maar grotendeels verdwenen.

De Publieke ruimte en de bebouwde omgeving van Westende -Bad vragen om een aanpak om de glorie van weleer nieuw leven in te blazen en de identiteit van de badplaats te versterken.

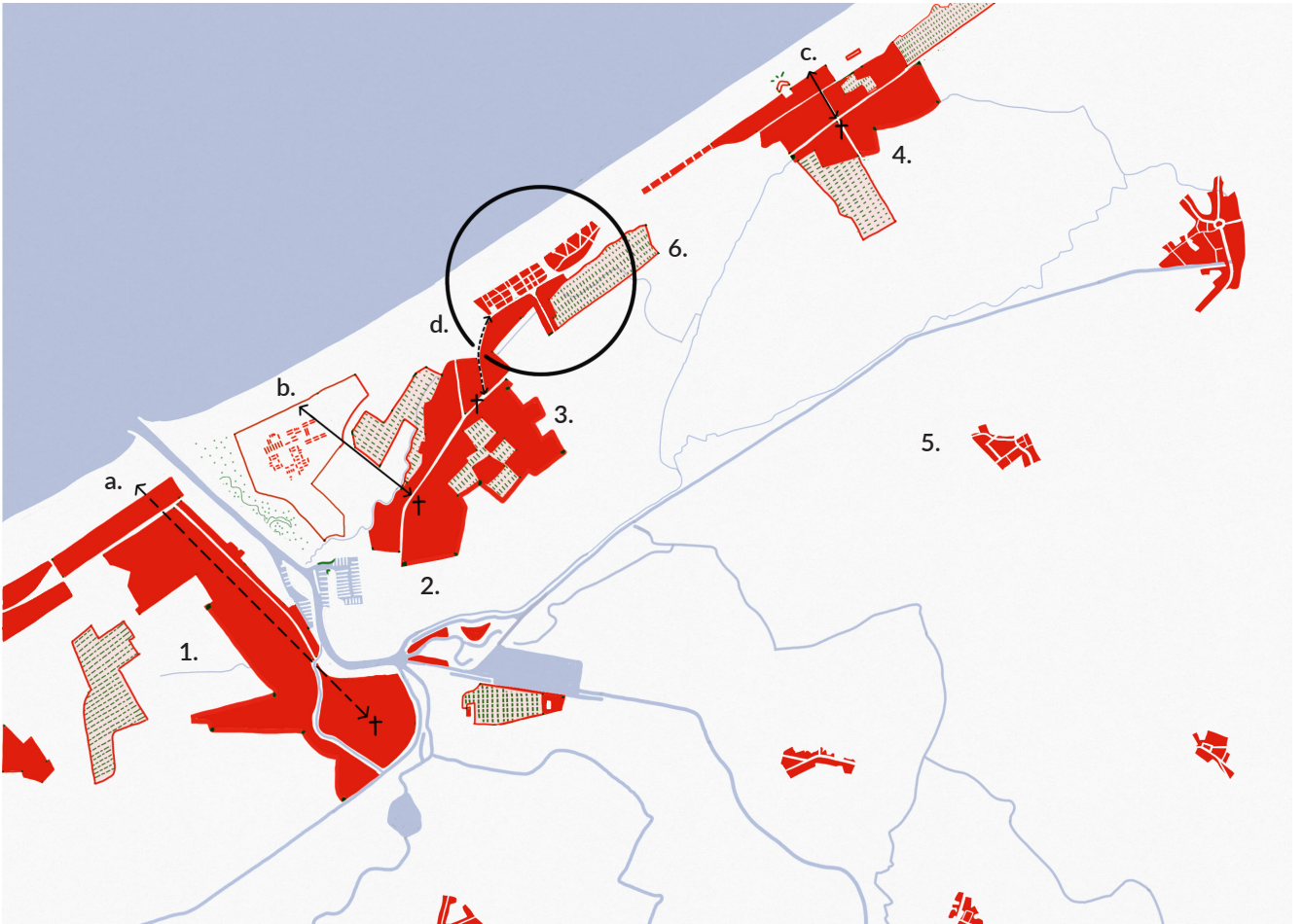
Luchtfoto



De bebouwde omgeving



RUIMTELIJKE DRAGERS
PAREL TUSSEN BADPLAATSEN



LEGENDE

1. Nieuwpoort,
2. Lombardsijde,
3. Westende,
4. Middelkerke
5. polderdorpen
6. kampeertreinen

- a. Albert I Laan
- b. Zeelaan
- c. Paul de Smet de Naeyerstraat
- d. Henri Jaspelaar

DEEL VAN EEN ARCHIPELAGO

Aan de kust en zo ook in de omgeving rond Westende-Bad onderscheiden we drie landschappelijke structuren: **I.** de Noordzee, **II.** de kuststrook (die t.h.v. de IJzermonding een merkbare verbreding kent) en **III.** het polderlandschap

Het polderlandschap heeft een aantal recreatieve troeven die nog onderbenut worden. We denken onder andere aan: **1.** de hoeves in het landschap, **2.** kleine polderdorpen met vaak oude, gezellige cafés, **3.** fossiele duinen met oorlogserfgoed, **4.** het Westfront museum en het Albert I-monument, **5.** het spaarbekken, **6.** de Koolhofput, ... en meer.

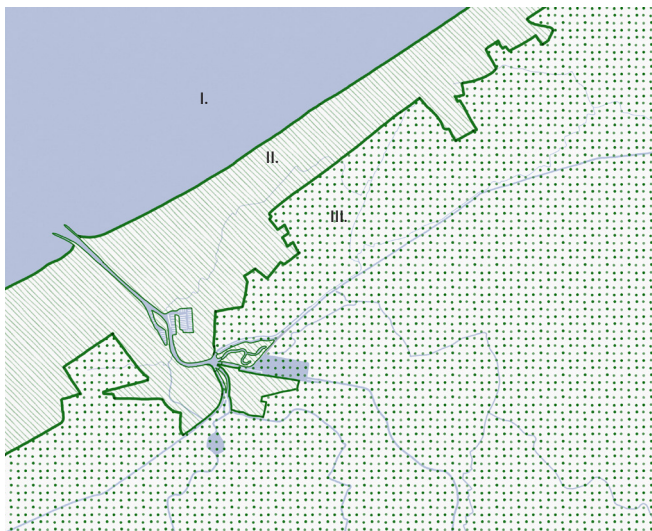
Deze elementen zijn verbonden in een recreatief fietsnetwerk **A.**, dat eenvoudig kan worden uitgebreid **B.**

Ook in de kuststrook zien we een aantal voorzieningen die een aanvulling vormen op het aanbod in de badplaats:

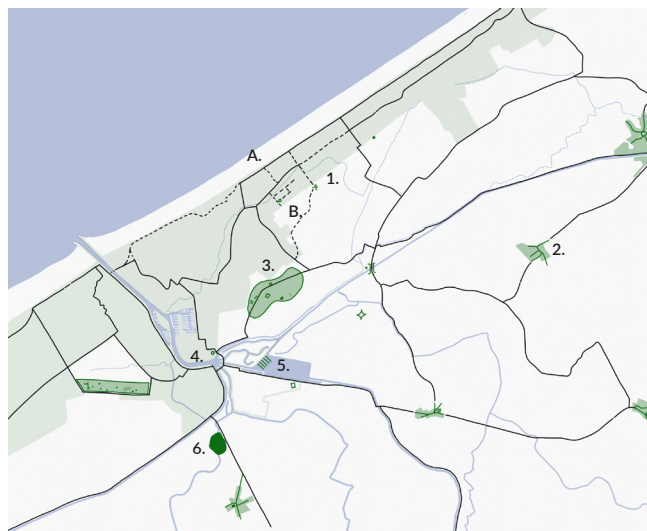
a. de vuurtoren, **b.** het Sint-Mauritspark, het Natuurreservaat 'De IJzermonding' en de veerdienst, **c.** de Sint Laureins Duinen met de Calidris, het Crystal Palace, de Surfclub en de Kwinte, **d.** de Westgolf, **e.** de kernzones op de stranden met hun strandbars, **f.** het beeldenpark, **g.** de Warandeduinen met de nieuwe uitkijktoren, **h.** de Krokodiel, **i.** het Casino, ... en meer.

Het polderlandschap is een nog onontgonnen terrein met tal van recreatieve mogelijkheden. Tegelijkertijd zijn er heel wat voorzieningen uitgebouwd rond Westende, wat zorgt voor een divers en veelzijdig aanbod. Westende-Bad als deel van de kuststrook en als instappunt naar het open polderlandschap heeft de potenties om samen met zijn omgeving een bijzondere bestemming te worden aan de Belgische Kust.

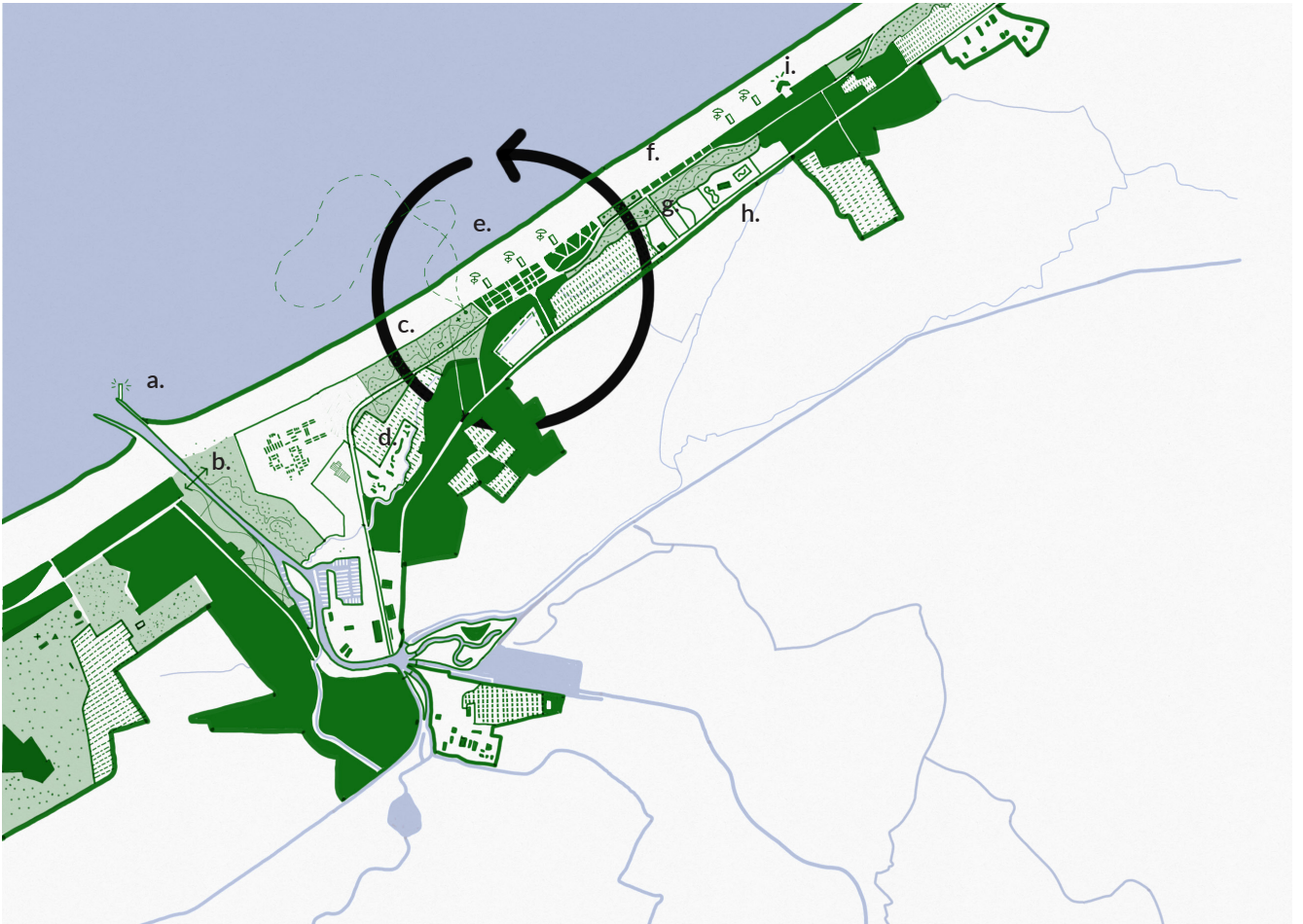
Drie landschappelijke structuren



Het Polderlandschap vlak aan de deur



RUIMTELIJKE DRAGERS
DEEL VAN EEN ARCHIPELAGO



LEGENDE

- I. De Noordzee
- II. De Kuststrook
- III. Het Polderlandschap

- 1. hoeses in het landschap,
- 2. polderdorpen met café,
- 3. fossiele duinen met oorlogserfgoed,
- 4. Westfront museum en Albert-I monument,
- 5. het spaarbekken,
- 6. de Koolhofput, ...

- A. Verbonden in een recreatief fietsnetwerk
- B. met mogelijke uitbreidingen

- a. vuurtoren,
- b. Sint-Mauritspark, het Natuurreservaat 'De Ijzermonding' & veerdienst,
- c. Sint Laureins Duinen met Calidris, Crystal Palace, Surfclub De Kwinte,
- d. Westgolf,
- e. Kernzone met strandbars,
- f. Beeldenpark,
- g. Warandeduinen met uitkijktoren,
- h. Krokodiel,
- i. Casino,

2. STRATEGISCHE PROJECTEN

FEESTELIJK BINNENKOMEN

Het 'Feestelijk binnenkomen' vormt één van de drie strategische projecten. Het project is gericht op het verbeteren van de bereikbaarheid, de zichtbaarheid en het ontwikkelen van een aangepast publiek domein als centrale as door Westende-Bad, tussen kustfront en open polderlandschap.

In de zomerperiode en tijdens lange weekends wordt de badplaats overspoeld met dagtoeristen. Een deel komt met de kusttram, maar het grootste aandeel komt nog steeds met de wagen. Die wagens worden nauwelijks geleid wat resulteert in (zoek)verkeer met overlast als gevolg, in en rond Westende-Bad.

Met de realisatie van het parkeergebouw aan de Badenlaan wordt de idee kracht bijgezet om bezoekers te leiden naar een centrale plek buiten de kern van Westende-Bad. Het traject van dat parkeergebouw over de kustbaan en het Portiekenplein tot aan het kustfront vormt de aanleiding om een aangepast publiek domein vorm te geven waarin verschillende initiatieven worden samengebracht.

1. Het kruispunt van de Badenlaan met de Westendelaan vormt een eerste aandachtspunt. Door deze te herontwikkelen kan Westende-Bad op een meer evidente manier worden aangekondigd, wordt er ruimte gemaakt voor een vlotte afwikkeling en het openbaar vervoer. Van hieruit ontstaat een diep zicht op de kerk en de achterliggende badplaats.

2. De bestaande bomendreef wordt aangevuld om het perspectief te ondersteunen en het binnenkomen te begeleiden tot aan de bezoekersparking.

Het Portiekenplein



Badenlaan als toegang tot Westende-Bad



Het Portiekenplein



Bebouwing langs de Henri Jasparlaan



Zicht op de kerk vanaf de Badenlaan



De bestaande toegangspoort tot Westende-Bad



3. De bezoekersparking kan ook gebruikt worden als instappunt in het polderlandschap en kan op die manier een dubbele rol vervullen. Mogelijks kan daardoor op termijn een ander type bezoeker zich aangetrokken voelen tot een bezoek aan Westende-Bad.

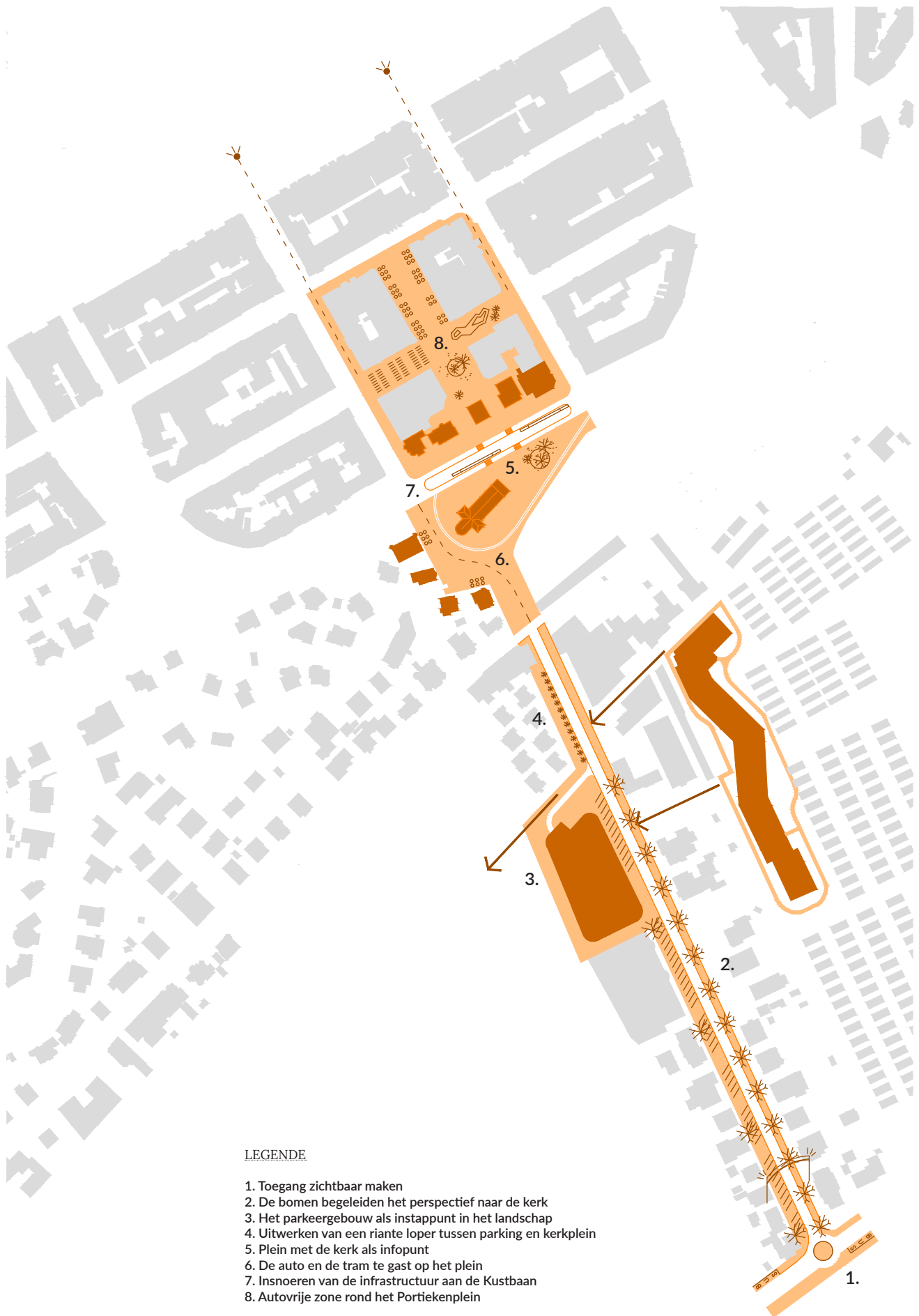
4. Om de bezoeker te begeleiden wordt een brede loper voorzien tot aan het Kerkplein, het parkeren wordt hier expliciet weggehaald om een duidelijke verandering in het publiek domein en verkeersregime aan te kondigen.

5. De omgeving rond de kerk wordt uitgewerkt als een 'voorplein' dat zich uitstrekt van gevel tot gevel. De centraal gelegen kerk krijgt er een nieuwe functie als onthaal, toeristisch info-punt en plek voor gemeenschapsvoorzieningen.

6. Op het plein staat de voetganger centraal, de tram en de auto zijn er te gast.

7. De tramhalte en het voetpad aan de overkant van de kustbaan worden mee opgenomen als deel van dat plein en de wegenis wordt waar mogelijk ingesnoerd. De historische villa's aan de Henri Jasparlaan krijgen zo een voorkant aan een publiek domein waar de zwakke weggebruiker centraal staat en waarop het openbaar vervoer een eigen plaats krijgt.

8. Het Portiekenplein en de omringende bouwblokken vormen de aanleiding om een autovrij centrumgebied te maken waar het aangenaam vertoeven is, met terrassen, bomen en ruimte voor de fiets. De omgeving wordt afgebakend door de Meeuwenlaan en de Arendlaan met brede voetpaden en perspectieven naar de kust.



LEGENDE

1. Toegang zichtbaar maken
2. De bomen begeleiden het perspectief naar de kerk
3. Het parkeergebouw als instappunt in het landschap
4. Uitwerken van een riante looper tussen parking en kerkplein
5. Plein met de kerk als infopunt
6. De auto en de tram te gast op het plein
7. Insnoeren van de infrastructuur aan de Kustbaan
8. Autovrije zone rond het Portiekenplein

KWALITATIEF WONEN

Het masterplan van Otlet voorziet in een specifiek stratenpatroon, met langgerekte bochten en een aantal karakteristieke pleinen. Die pleinen zijn over de jaren heen verrommeld en steeds minder leesbaar geworden, waardoor het publiek domein en de omliggende bouwblokken aan kwaliteit verliezen.

In het tweede strategisch project zien we aandacht voor de herwaardering van het publiek domein en de ontwikkeling van een specifieke omgevingskwaliteit voor Westende-Bad. Het publiek domein en de bebouwing samen (zie deel IV - VISIE) kunnen elkaar versterken en verandering in de badplaats ondersteunen.

1. De parkeerplaatsen op de bestaande pleinen worden weggenomen, waardoor ruimte ontstaat om voor elk plein een eigen identiteit te ontwikkelen en het aanbod te diversifiëren. Van west naar oost onderscheiden we **a.** het sportplein, waar de bestaande voorzieningen worden aangevuld met nieuwe infrastructuur, **b.** het buurtplein waar plaats wordt gemaakt voor de speeltuin, recreatie en ontmoeting en **c.** een grootschalig evenementenplein beter gekend als het Rauschenbergplein.

2. Het Rauschenbergplein wordt ontwikkeld als een dremelloos en veelzijdig plein dat aansluiting vindt op de Dijk. Door zijn schaal heeft het de capaciteit om evenementen te ontvangen, ruimte te geven aan terrassen en bomen i.f.v

beschutting. Een kiosk, een windscherm en de bestaande Padelclub kunnen een plek krijgen als elementen op het plein.

3. Door in te zetten op een meer uniform straatbeeld, wordt een beeldtaal ontwikkeld waarmee Westende-Bad als geheel beter leesbaar wordt. Met een éénduidig straatmeubilair en weldoordachte materiaalkeuzes om zo de huidige verromming in het publiek domein tegen te gaan.

4. De publieke ruimte in het oosten van Westende-Bad verschilt sterk van het westen dat mee bepaald wordt door villa's met private tuinen en groene randen. Het vormt een aandachtspunt om deze verschillen te benoemen en te bewaken opdat een duidelijk verschil zou blijven tussen een kerngebied met commerciële voorzieningen en een woonomgeving. (zie deel IV - VISIE)

5. Het beeld van Westende-Bad wordt medebepaald door zijn langgerekte bochten en bebouwing die de rooilijn volgt. Het vormt een aandachtspunt om deze rooilijnen te behouden en te versterken.

6. De dijk vormt een aparte opgave waarvoor momenteel plannen worden opgesteld in het kader van kustverdediging. Deze vormen een belangrijk onderdeel in het uitwerken van een samenhangend publiek domein, maar worden hier niet verder behandeld.

Verrommelde binnengebieden



Otletplein als buurtplein



Barrières tussen wonen en pleinen



Barrières op het publiek domein



Laagwaardige binnengebieden



Historisch beeld van het Portiekenplein





LEGENDE

1. Pleinen met eigen identiteit:
a. sportplein, b. buurtplein en c. evenementenplein
2. Rauschenbergplein als Drepelloos evenementenplein
3. Duidelijke beeldtaal voor Westende-Bad
4. Groene Ruimte rond villa's tegenover een dets centrumgebied
5. De langgerekte bochten en historische panden als aandachtspunt.
6. De dijk in ontwikkeling

LANDSCHAP ONTDEKKEN

Een bijzondere kwaliteit van Westende-Bad, ligt in het achterliggende landschap, dat zo goed als tegen de badstad aanleunt. Desondanks zijn de verbindingen ermee schaars en onderbenut. Als derde strategisch project zien we een opgave weggelegd om de badplaats te verbinden met het achterliggend polderlandschap en daarmee nieuwe impulsen te geven aan de ontwikkeling van Westende-Bad.

1. De Duinenlaan vormt een verbinding, gelegen op de overgang tussen de bebouwde omgeving en de open ruimte met zichten op het lagergelegen landschap. Het karakter van de weg wordt bepaald door de huizenrijen, vrijstaande villa's, de duinen en verre zichten die ontstaan door het hoogteverschil. Deze eigenschappen kunnen worden benut door de Duinweg te ontwikkelen als een recreatieve as waar verschillende routes op aantakken vanuit de badplaats enerzijds en het polderlandschap anderzijds.

2. Een bijzondere opgave schuilt in het doorwaadbaar maken van de kampeerterreinen en het maken van publieke verbindingen tussen het Rauschenbergplein en het open polderlandschap. Bijzondere elementen in het polderlandschap zoals bv bestaande hoeves kunnen aan dergelijke tracés een

bestemming geven en betekenisvolle doorsteken maken die de bewoners van de kampeerterreinen ook in de andere richting beter betrekken op de badplaats.

De muur van grootschalige en weinig kwalitatieve woonblokken langs de Henri Jasparlaan vragen om bijzondere aandacht. Indien mogelijk worden op strategische punten doorsteken gemaakt en een masterplan opgesteld om nieuwe ontwikkelingen en boeiende verbindingen vorm te geven die het hoogteverschil overbruggen en de Graaf Jansstraat betrekken.

3. Het Cenakel vormt een uitgelezen kans (een pilootproject) om zichten op het achterliggend landschap beleefbaar te maken en nieuwe verbindingen te voorzien tussen de badplaats en de Graaf Jansstraat. Het herbestemmen van het Cenakel vormt een kans om ruimte te maken voor gemeenschapsvoorzieningen in relatie met het kerkplein en als plek om nieuwe woonvormen te ontwikkelen met aangepaste oppervlaktes.

4. De lagergelegen velden, in de hoek tussen de Badenlaan en de Duinenlaan vormen de plek om een landschappelijk park in te richten. Hier kunnen op een eenvoudige en heel concrete manier landschap en badplaats dicht bij elkaar gebracht worden.

Zicht op het lager gelegen landschap



Doorzichten vanaf de Duinenlaan



Kampeerterrein en voetgangerswegen



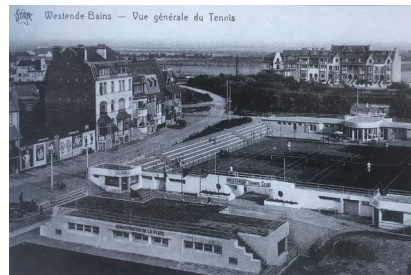
Het polderlandschap als recreatieve troef



De poort en het achterliggend landschap



Oude foto van het Rauschenbergplein





LEGENDE

1. De Duinweg als bijzondere verbinding met zicht op het polderlandschap.
2. Verbindingen vanaf het Rauschenbergplein naar de vierkantshoeve.
3. Het Cenakel als voorbeeldproject
4. De lageregelegen velden als landschappelijk park



Marquize

WISSELING
TRAM

IV. VISIE

In de periode na de projectweek werd een ontwerpend onderzoek uitgevoerd voor het centrumgebied van Westende-Bad. De zone werd afgebakend als de ruimte opgespannen tussen de Dijk en de kustbaan, het Rauschenbergplein en de Franselaan. Binnen het ontwerpend onderzoek werden verschillende pistes onderzocht. Op basis van gesprekken en afstemming met het beleid werd gekomen tot acht strategieën die samen een visie vormen op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het centrumgebied in Westende-Bad.

VERWERKING & ONTWERP

De zeven bevindingen uit de projectweek pikken in op verschillende pijnpunten in Westende-Bad. Hoewel deze zich afzonderlijk uiten, staan deze in verband met elkaar en zijn ze het gevolg van gemeenschappelijke oorzaken.

Om hier ontwerpend onderzoek te kunnen toepassen werden deze ingedeeld in drie ruimtelijke thema's, zijnde 'Publieke ruimte', 'het gelijkvloers', 'en wonen'. Verschillende van de bevindingen geven input aan meerdere thema's.

Het ontwerpend onderzoek gebruikt snedes als voornaamste ontwerptool. Er worden verschillende mogelijkheden en versies gemaakt van bouwblokken en open ruimtes, waaruit de pro's en contra's bekeken, vergeleken en opnieuw getekend worden. Deze bevindingen worden Hierbij wordt er ingezoomd op specifieke cases, maar evengoed gekeken over het volledige projectgebied.

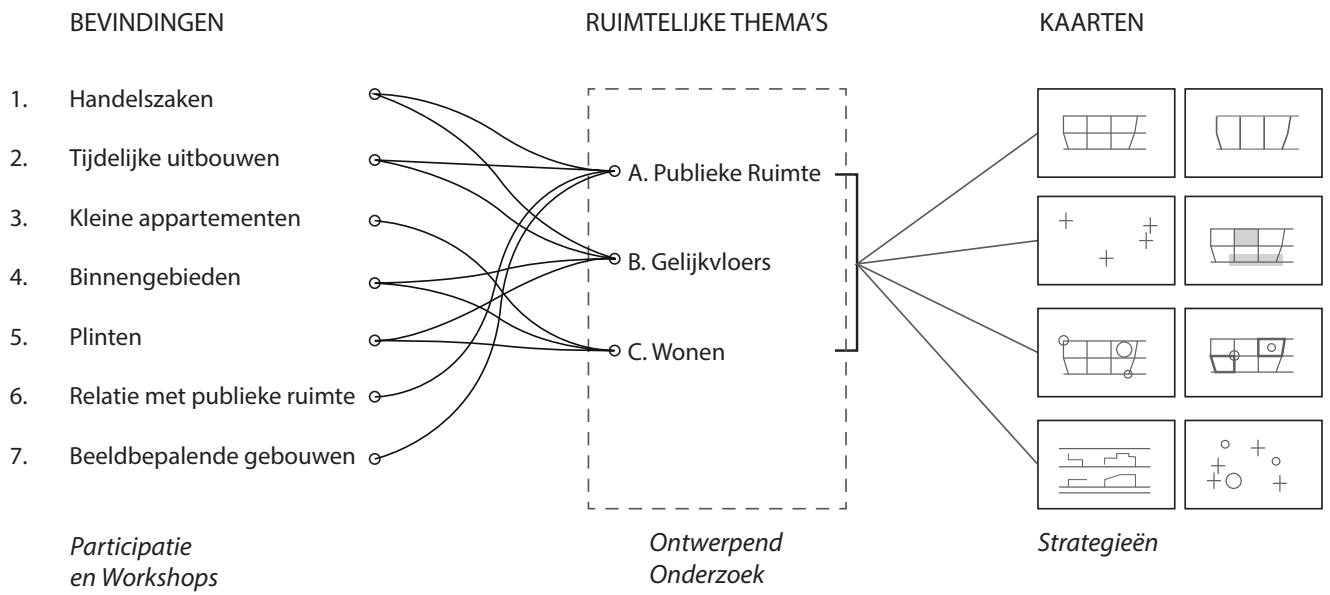
Het ontwerpend onderzoek uit zich in een visievorming die bestaat uit acht strategieën. Voor elk van deze strategieën is een kaart ontwikkeld, en bij specifieke opdrachten wordt er gebruik gemaakt van snedes om deze te verduidelijken.

STRATEGIEËN

Uit de ruimtelijke thema's zijn er acht strategieën ontwikkeld om structuur te brengen in Westende-Bad, en worden gevisualiseerd door bijhorende kaarten.

1. Karakteristieke pleinen
2. Groenstrategie
3. Parkeerstrategie
4. Programma in de plint
5. Publiek Privaat
6. Verdichtingsopgave
7. Binnengebieden
8. Gemeenschapsvoorzieningen

STRUCTUUR VAN HET
ONTWERPEND ONDERZOEK



1. KARAKTERISTIEKE PLEINEN

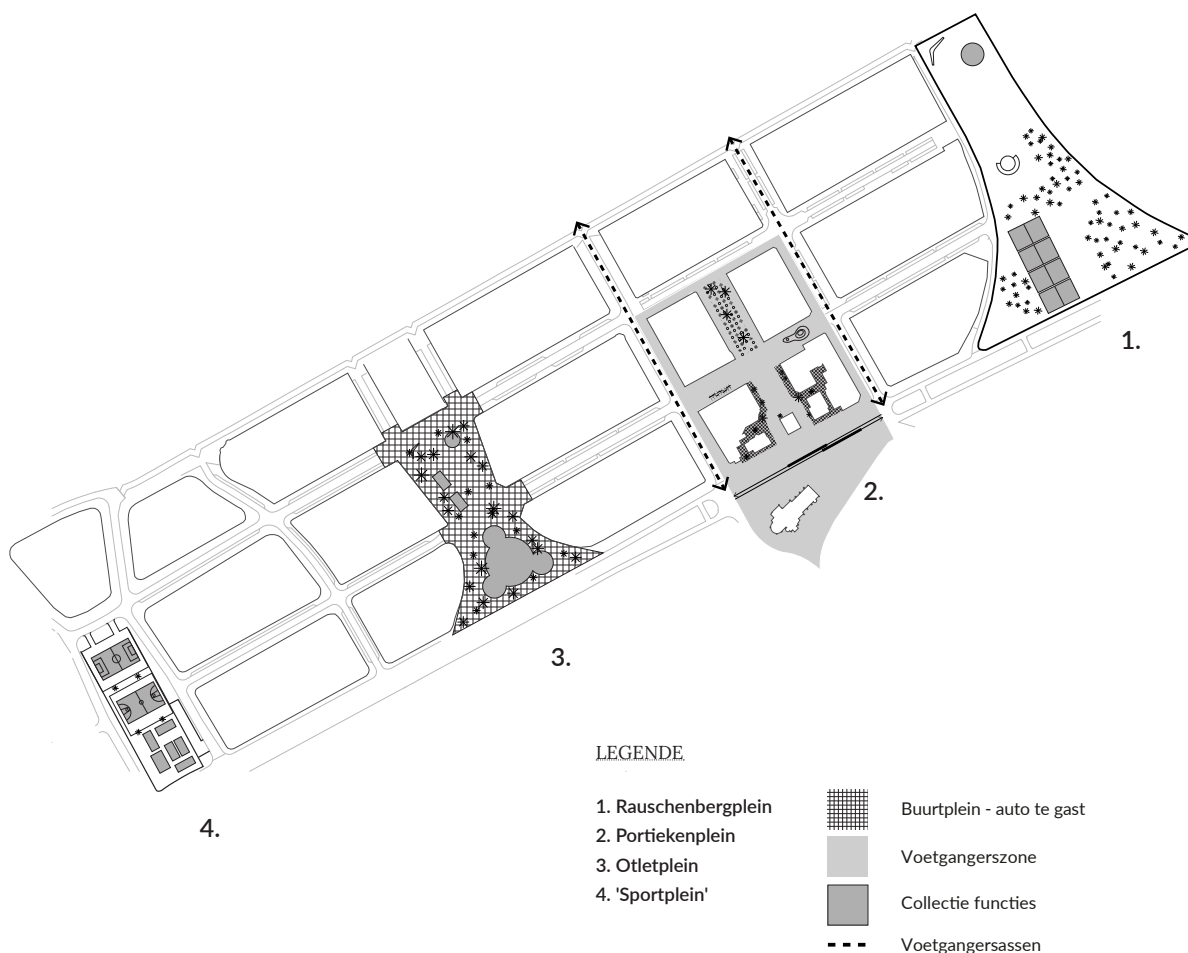
Het masterplan van Otlet voorziet in een specifiek stratenpatroon, met langgerekte bochten en een aantal karakteristieke pleinen. Die pleinen zijn over de jaren heen verrommeld en steeds minder leesbaar geworden, waardoor het publiek domein en de omliggende bouwblokken aan kwaliteit verliezen. Zoals reeds aangehaald in de strategische projecten zien we het als een opgave om de pleinen nieuw leven in te blazen als identiteitsdragers van Westende-Bad en om de ontwikkeling er rond te stimuleren.

1. Het Rauschenbergplein wordt ontwikkeld als een drem-pelloos en veelzijdig plein dat aansluiting vindt op de Dijk. Door zijn schaal heeft het de capaciteit om evenementen te ontvangen, ruimte te geven aan terrassen en bomen i.f.v.

beschutting. Een kiosk, een windscherm en de bestaande Padelclub kunnen een plek krijgen als elementen op het plein. Onder het plein wordt een grootschalige ondergrondse parking aangelegd.

4. Het plein tussen de Franselaan en de Britselaan voorziet de badplaats van een reeks sportvelden, zoals een basketbalveld en enkele petanque-velden. De parkeerplaatsen op dit plein worden weggenomen om plaats te maken voor nieuwe infrastructuur, toegankelijk voor (vaste) verblijvers en bezoekers.

Het Portiekenplein 2. en het Otletplein 3. worden op de volgende bladzijden verder onder de loep genomen.



OTLETPLEIN

Het Otletplein wordt een buurt gericht plein met lokale voorzieningen. De opgave ligt in het doorbreken van bestaande barrières en het betrekken van de omringende bebouwing.

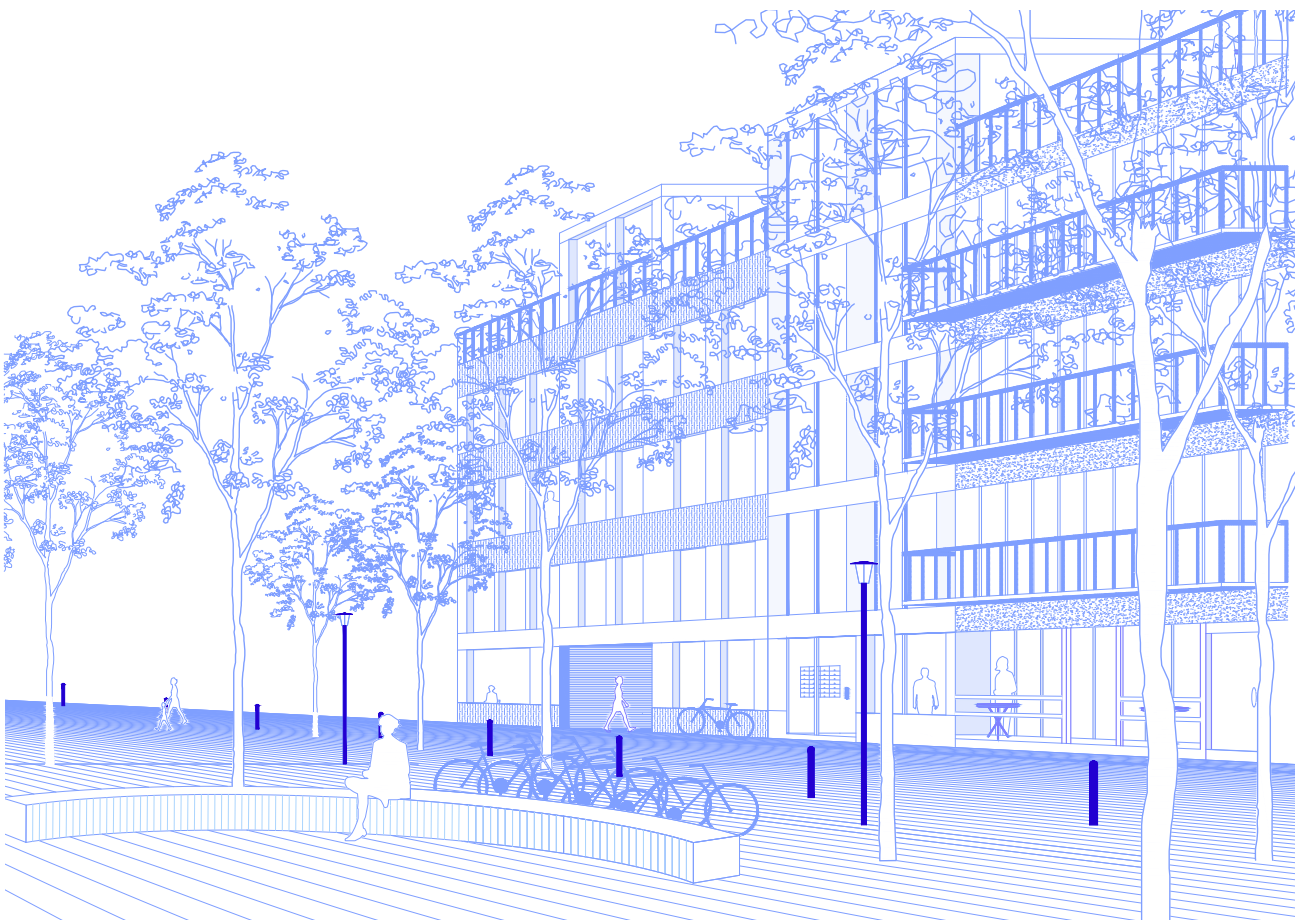
De kwaliteiten van de centraal gelegen publieke ruimte worden versterkt en uitgebreid tot aan de randen van het plein. De visuele en fysieke barrières zoals hekkens en lange hagen tussen plein en bebouwde rand worden weggehaald om een plein te ontwikkelen van gevel tot gevel.

Het verkeer wordt teruggedrongen en de parkeerplaatsen rondom het plein worden geschrapt. De auto is er enkel te gast binnen duidelijke tijdsloten. Het straatprofiel wordt weggenomen. De doorgang voor sporadisch verkeer wordt summier aangeduid door middel van paaltjes of een subtiele markering.

Er wordt maximaal ruimte gemaakt voor voetgangers. Door de elementen op het openbaar domein te beperken wordt gestreefd naar een visuele continuïteit, dit wordt ingegeven vanuit de idee om het plein maximaal open te werken.

De relatie tussen het publiek domein en de bebouwing wordt versterkt door in te zetten op levendige plinten. Garagepoorten en gesloten gevels worden niet meer toegestaan. Nieuwe bouwaanvragen in de rand worden actief begeleid om ontwikkelaars te stimuleren nieuwe types te ontwikkelen die inspelen op het publiek domein. Ze vormen voorbeelden voor de verdere verdichting van Westende-Bad.

Op het plein wordt een uniform straatmeubilair voorzien die ruimte laat voor verbijzonderingen, inspeland op de noden van de omringende bewoners.

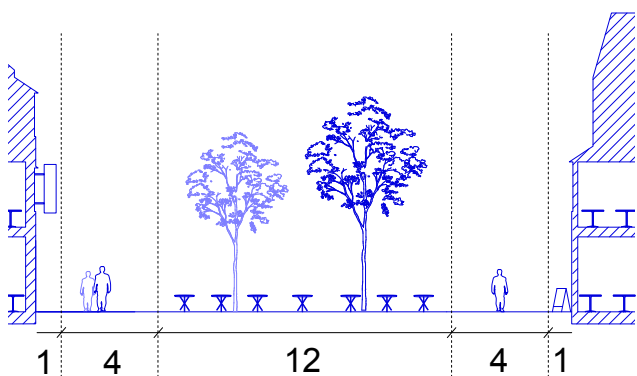


Het Otletplein als opgave

PORTIEKENPLEIN

Het Portiekenplein wordt uitgebouwd als horecaplein en toegangspoort tot Westende-Bad.

De bestaande uitbouwen worden weggenomen om de gebouwen terug met hun voeten op het plein te zetten. Langs de gevels wordt ruimte vrij gelaten, waardoor zowel de horecazaken als de beeldbepalende architectuur van de historische bebouwing terug zichtbaar worden. Deze vrije ruimte wordt gedimensioneerd met een minimale breedte van 5 meter waarvan 1 meter voor borden en 4 meter i.f.v. voetgangers, leveringen en de doorgang van brandweerwagens.



Portiekenplein met centraal terras en vrije ruimte aan de randen

Samen met het wegwerken van de uitbouwen op het plein wordt opnieuw ruimte gemaakt voor de toegangen van bovenliggende residentiële verdiepen. Een aanzienlijke verbetering daar de bestaande toegangen vaak geprangd zitten tussen weinig kwalitatieve uitbouwen van horecazaken.

De horecazaken krijgen de mogelijkheid om hun activiteiten over meerdere verdiepingen te ontwikkelen om zo tegemoet te komen aan het ruimteverlies op het gelijkvloers.

Centraal op het plein wordt er ruimte gereserveerd voor terrassen die hun plaats kunnen innemen tijdens de drukke zomermaanden en gebruikt kunnen worden volgens de noodzaak van elke zaak.

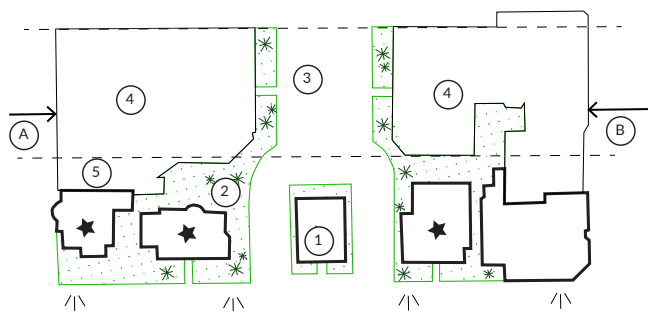
De gemeente kan een belangrijke rol spelen in het bepalen van het beeld van het Portiekenplein door zelf te voorzien in een eenvoudig meubilair dat door de horecazaken gebruikt kan worden. De gemeente zou in een dergelijk geval de terrassen kunnen opzetten en weer wegnemen in de win-

termaanden, huurcontracten afsluiten met geïnteresseerde uitbaters en inspelen op de groei van de horecazaken rond het portiekenplein. Wie weet komen er op die manier ook een aantal pop-up bars die mee de dynamiek rond het portiekenplein kunnen versterken.

Het vrijgekomen plein wordt vergroend door het inpassen van een aantal bomen zonder het gebruik van het plein te belemmeren. De bomen zorgen voor de nodige verkoeling in de warme zomermaanden zonder bijkomende afdaken te moeten realiseren.

Het deel van de Portiekenlaan, tussen de Oorlogsinvalidenlaan en de Henri-Jasparlaan wordt ingericht als een plein met groene randen. Ze vormt de inverse van het eigenlijke Portiekenplein waar de bomen centraal staan en de ruimte aan de randen wordt vrij gelaten. Dit deel van het Portiekenplein wordt ontwikkeld als toegang tot Westende-Bad in relatie met de bebouwing aan de Henri Jasparlaan.

1. De historische villa's krijgen weer ruimte en hun voortuinen worden in ere hersteld, met typerende lage muurtjes en een lage begroeiing. 2. De tuinen worden doorgetrokken over de randen van het volledige plein en vormen buffers voor de functies op het gelijkvloers. 3. Wonen en aanvullende functies worden gestimuleerd in de plint, waarbij collectieve functies en lobby's een prominente plaats krijgen. 4. Bij verbouwing wordt de ontsluiting voor voertuigen georganiseerd langs A. de Arendlaan of B. de Meeuwenlaan. 5. Bij nieuwbouw of verbouwing wordt afstand gemaakt t.o.v. de villa's en wordt een gevel gemaakt naar de Henri Jasparlaan.



De Portiekenlaan tussen de Oorlogsinvalidenlaan en de Henri-Jasparlaan

Het voorstel vormt een eerste visie. Er is nood aan een meer gedetailleerd inrichtingsplan en een participatietraject om de handelaars te betrekken in een succesvol uitvoeringstraject.

KARAKTERISTIEKE PLEINEN
PORTIEKENPLEIN



2. GROENSTRUCTUUR

Het centrum van Westende-Bad ziet er niet bepaald groen uit. Op een aantal plaatsen werden groenvoorzieningen ingepast, maar steeds geïsoleerd en beperkt in aantal. Er ontbreekt een algemene groenstrategie voor het publiek domein van de kern. De bestaande situatie zoals hieronder afgebeeld brengt de problematiek op grote lijnen in kaart.



Op basis van input uit de projectweek en gesprek met de projectgroep wordt een strategie ontwikkeld op twee sporen; een eerste spoor zet in op het vergroenen van de pleinen, een tweede spoor zet in op een aantal lineaire groenstructuren parallel aan de kustlijn.

GROENE PLEINEN

1. Op het Rauschenbergplein wordt groen voorzien om overgangen tussen private en publieke delen vorm te geven, zoals de inrit van de parking en de padelclub. Er wordt bewust gekozen voor een vergroening t.h.v. de Henri Jasparlaan en het openhouden van de zijde aan de dijk om er een open relatie mee aan te gaan. 2. Op het Portiekenplein worden verschillende strategieën naast elkaar gebruikt zoals de voortuinen in de eerste helft van het plein en de vrijstaande bomen op het horecaplein. 3. Rond de kerk wordt een strategie van vrijstaande bomen toegepast om een open en vrij toegankelijk plein te organiseren. Bomen groepen worden ingepast om reliëfovergangen waar nodig mee vorm te geven 4. Op het Otletplein worden de randen vergroend als overgang tussen bebouwing en een centraal open gedeelte. 5. Het 'sportplein' voorziet in een begroeiing die de verschillende sportterreinen uit elkaar legt en met elkaar verbindt.

PARALLELE GROENSTRUCTUREN:

X. Met de ontwikkeling van de nieuwe dijk zal een strook met duinbegroeiing worden voorzien, de begroeiing vormt een continu lint met lokale onderbrekingen i.f.v. toegangen naar het strand. **Y.** In tweede orde, langs de Zomer-, Oorlogsinvaliden- en Herfstlaan zien we de kans om de straat te vergroenen door een aantal bomen in te passen. Ze rijgen de verschillende groeninitiatieven op de pleinen aan elkaar om op die manier een meer aaneengesloten geheel te vormen. De keuze voor de tweede orde wordt ingegeven om op die manier meer beschut te zijn van de wind afkomstig van de Noordzee. **Z.** Langs de Henri Jasparlaan wordt een begroeiing voorzien die inspeelt op de bebouwing en de leesbaarheid van het centrumgebied. We zien een schema ontstaan (abc), waarin de begroeiing verschilt per segment; **a.** als een laanbeplanting, **b.** waar de begroeiing vooral op het plein wordt voorzien en de historische villa's vrij worden gemaakt om beter zichtbaar te zijn en **c.** de ruimte waarbij vooral de begroeiing van het Rauschenberg zichtbaar wordt aan de straat.

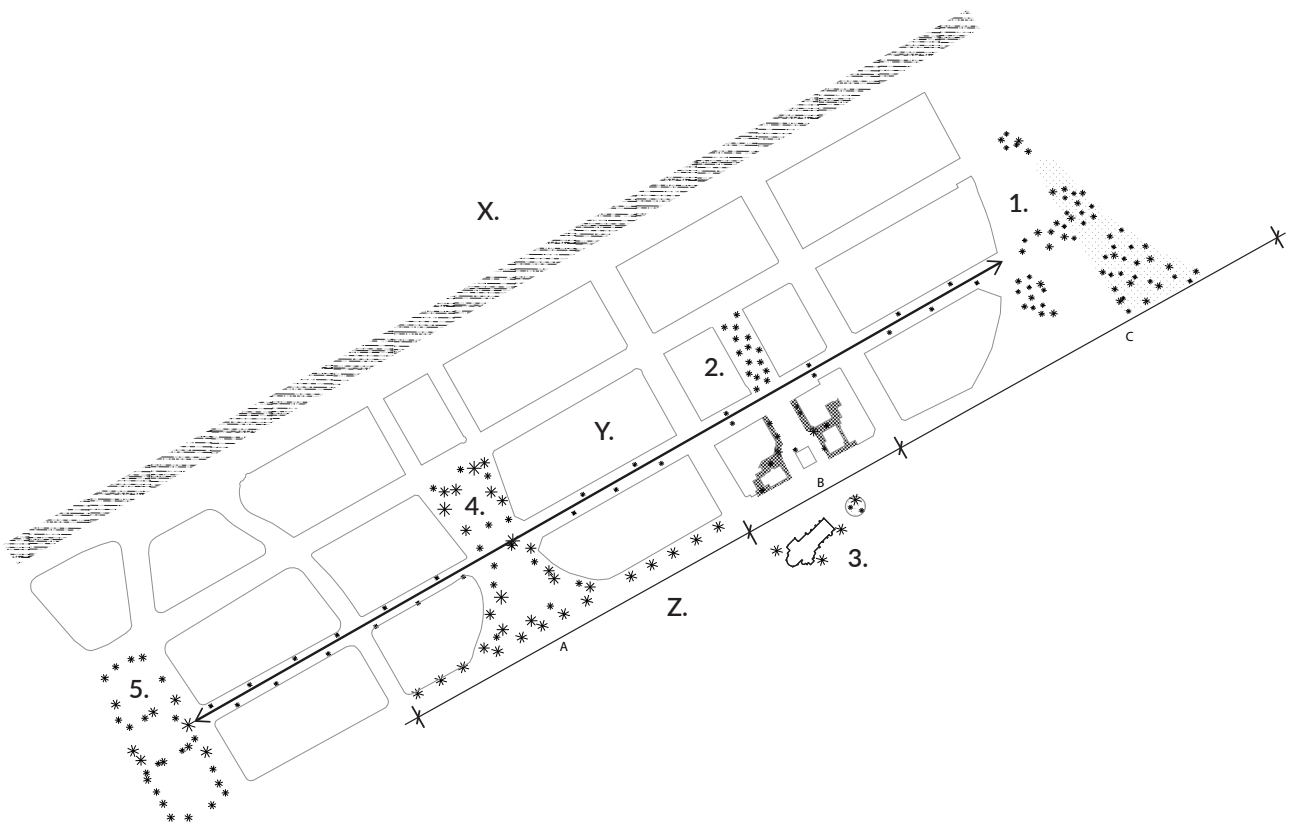


groene fragmenten op het Rauschenbergplein






Kleine groenfragmenten op het Portiekenplein

VISIE
GROENSTRUCTUUR



LEGENDE

- 1. Rauschenbergplein
- 2. Portiekenplein
- 3. Voorplein
- 4. Otletplein
- 5. Sportplein

-  Groenzone maken
-  Bomen inplanten
-  Duinbeplanting

- X. Dijk
- Y. Zomer-, Oorlogsinvaliden- en Herfstlaan
- Z. Henri Jasparlaan

3. PARKEERSTRATEGIE

Parkeren is omnipresent in Westende-Bad. In de kernzone alleen al tellen we circa 475 parkeerplaatsen op het publiek domein. Onderstaande kaart toont de spreiding, hoe straten aan weerszijden worden bezet en pleinen worden ingesnoerd.



Naast deze parkeerplaatsen zijn er nog verschillende parkings in open lucht, ondergronds en in garageboxen in binnengebieden. Deze zijn in hoofdzaak bestemd voor bewoners. In Westende geldt immers dat elke unit dient te voorzien in zijn eigen overdekte parkeerplaats. Dat wil ook zeggen dat het gros van het parkeren op de straat dienstdoet om bezoekers op te vangen.

De parkeerstrategie voorziet in een drietal ambities: - het opvangen van bezoekers in randparkings, - het gericht vrij maken van het publiek domein en - een aangepast parkeerregime in de straten van het kerngebied.

RANDPARKINGS

Met de bouw van het nieuwe parkeergebouw op de Badenlaan en de ontwikkeling van een grootschalige parking onder het Rauschenbergplein ontstaat de ambitie om het verkeer gegenereerd door dagtoerisme op te vangen in een aantal randparkings. De parking onder het Rauschenbergplein 1. kan dienstdoen voor bezoekers die zich verplaatsen over kortere afstanden langs de kustbaan. Het parkeergebouw op de Badenlaan 2. kan dienstdoen om Bezoekers afkomstig vanaf de E40 via de Spermaliestraat en de omleidingsweg rond Middelkerke naar de Westendelaan te begeleiden om er via de Badenlaan in het parkeergebouw binnen te rijden.

Het vormt een opgave voor de gemeente om deze parkeermogelijkheden goed aan te geven zodat bezoekers op een evidente manier naar daar geleid worden en zoekverkeer in de kern vermeden wordt.

PUBLIEK DOMEIN

a. Met de bouw van nieuwe randparkings ontstaat de kans om gericht een aantal pleinen vrij te maken van parkeerplaatsen. Op die manier ontstaat ruimte voor het ontwikkelen van karakteristieke pleinen, de vergroening van het publiek domein en goed uitgeruste fietsenstallingen

b. Naast de pleinen kunnen ook een aantal dwarse straten tussen de dijk en de Distellaan autovrij gemaakt worden. Op die manier worden doodlopende straten weggewerkt en ontstaat een uitgebreid voetgangersgebied dat de dijk en het achterliggend kerngebied met elkaar in verbinding stelt.

c. De dijk blijft in zijn huidige regime bestaan, waarbij er alleen geladen en gelost kan worden op specifieke uren.

d. De Meeuwenlaan en de Arendlaan maken deel van het strategische project benoemd als het 'Feestelijk Binnenkomen', langs deze as kan een asymmetrisch profiel bedacht worden met parkeren aan de ene zijde en een verbreed voetpad aan de andere zijde.

e. Het uitbouwen van een aantrekkelijke tramhalte op het kerkplein en het verbeteren van de overstekbaarheid over de Henri Jasparlaan kan impulsen geven om mensen te laten kiezen voor het openbaar vervoer. De vernieuwde tramhalte maakt zo een gezicht voor Westende-Bad. Er worden ook fietsenstallingen op het openbaar domein voorzien en verbeterde fietsvoorzieningen uitgebouwd.

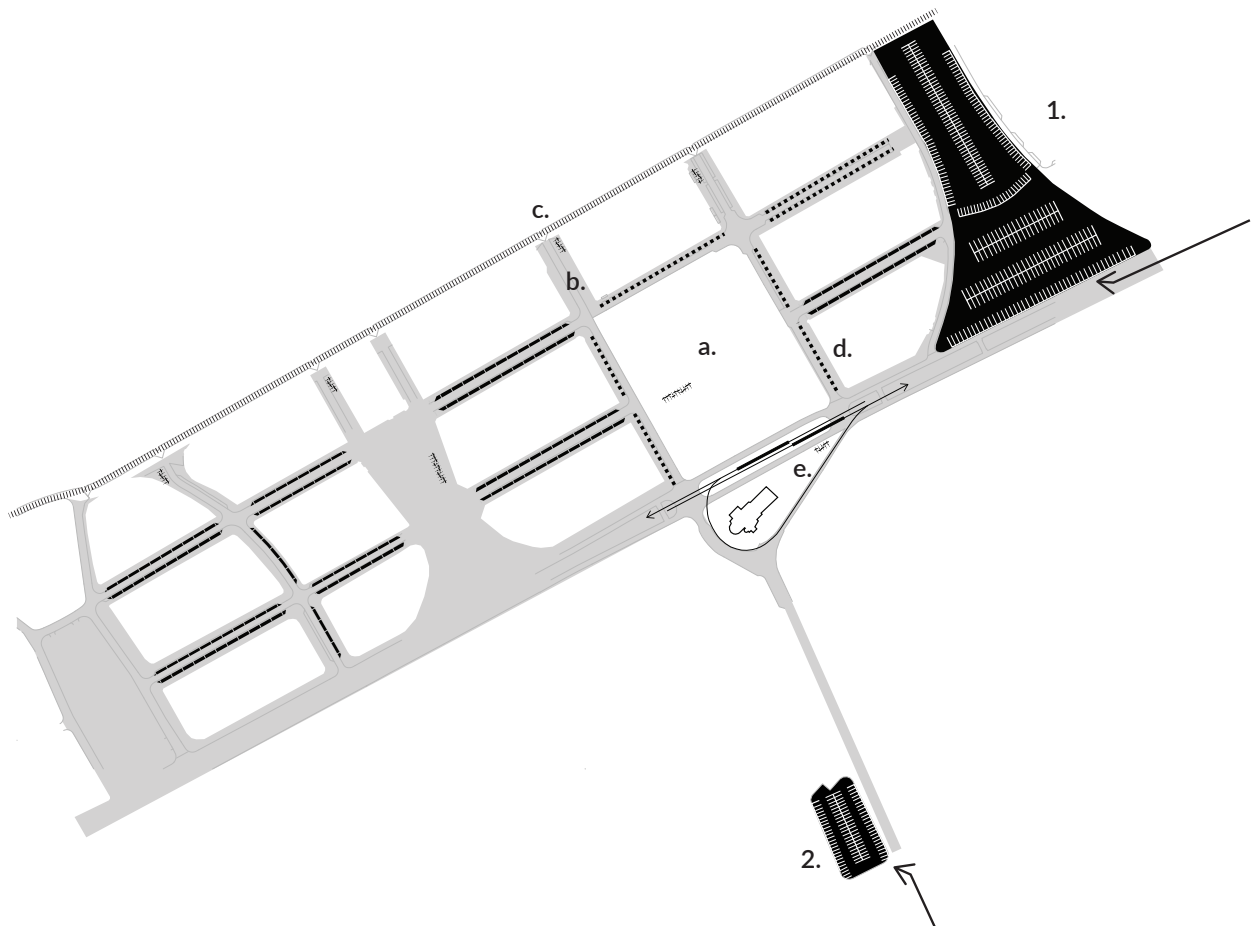
Deze maatregelen in combinatie met het uitbreiden van het fietsnetwerk kan van Westende-Bad ook een bestemming maken voor fietsers en fietstoerisme.

PARKEERREGIME

A. Om het zoekverkeer in het centrumgebied te reduceren wordt een duidelijke signalisatie opgesteld die de bezoekers naar de randparkings leidt. Parkeren in de centrumzone is enkel beschikbaar voor bewoners met bewonerskaarten. Dit verhoogt de woonkwaliteit voor de vaste verblijvers.

B. Kort parkeren blijft evenwel mogelijk om de lokale handelszaken bereikbaar te houden. Zei het met een hoge tarifiering waarbij het eerste kwartier bv. gratis kan zijn.

VISIE
PARKEERSTRATEGIE



LEGENDE

- 1. Rauschenbergplein
- 2. parkeergebouw

- a. pleinen zonder parkeren
- b. autovrije dwarse straten
- c. beperkt toegankelijke dijk
- d. assymetrisch profiel
- e. tramhalte en fietsenstallingen

- A. parkeren voor bewoners
- B. kort parkeren

4. PROGRAMMA IN DE PLINT

De gelijkvloerse verdieping, de zogenaamde plint van het gebouw, vormt een belangrijke schakel tussen het publiek domein en de bebouwde omgeving. Onderstaande tekening geeft de spreiding weer van het type programma waarmee de plinten zijn ingevuld.



In het kustfront zien we een concentratie van handelszaken, maar ook in de Distellaan (tussen het Rauschenbergplein en de Arendlaan) op delen van de Arendlaan, de Meeuwenlaan en op het Portiekenplein zitten verschillende handelspanden geclusterd. Rond het Otletplein en de as bepaald door de Oorlogsinvalidenlaan zien we op verschillende plekken wonen op het gelijkvloers.

Op veel plaatsen wordt de plint deels of volledig ingezet voor parkeren. Dit uit zich in de vorm van blinde gevels en gevels met garagepoorten waardoor er op verschillende plekken een laag kwalitatief en doods straatbeeld ontstaat.



garagepoorten in de Distellaan
Binnen deze opgave zien we de nood om een visie te ontwikkelen voor de invulling van de plinten en de relatie met het publiek domein. We onderscheiden de compacte handelszone en het wonen in de plint.

COMPACTE HANDELSZONE:

Momenteel is in alle straten van het centrumgebied handel mogelijk. Niettegenstaande de relatieve concentratie in het noordoostelijke deel zien we het als een opgave om de verschillende handelszaken samen te houden. De verschillende initiatieven kunnen elkaar immers versterken en een dynamiek op gang brengen die groter is dan de handelszaken afzonderlijk.

In deze kaartlaag worden 3 zones benoemd: - de dijk, - de handelskern - de Distellaan.

1. Voor de handelszaken aan de zeedijk zien we het concentreren van de initiatieven rond 4 bouwblokken. De openingen tussen deze bouwblokken vormen doorsteken naar de achter liggende handelskern. Ter hoogte van het Rauschenbergplein bestaat de mogelijkheid om de logica van de dijk door te trekken tot op het plein. In de twee bouwblokken die het plein flankeren bestaan reeds dergelijke initiatieven die ook in de toekomst behouden kunnen blijven.

2. De handelskern vormt een compacte zone begrensd door de Arendlaan en de Meeuwenlaan. Het bestaande handelsapparaat wordt versterkt en nieuwe initiatieven worden er gestimuleerd. Buiten deze zones worden geen nieuwe handelszaken toegelaten.

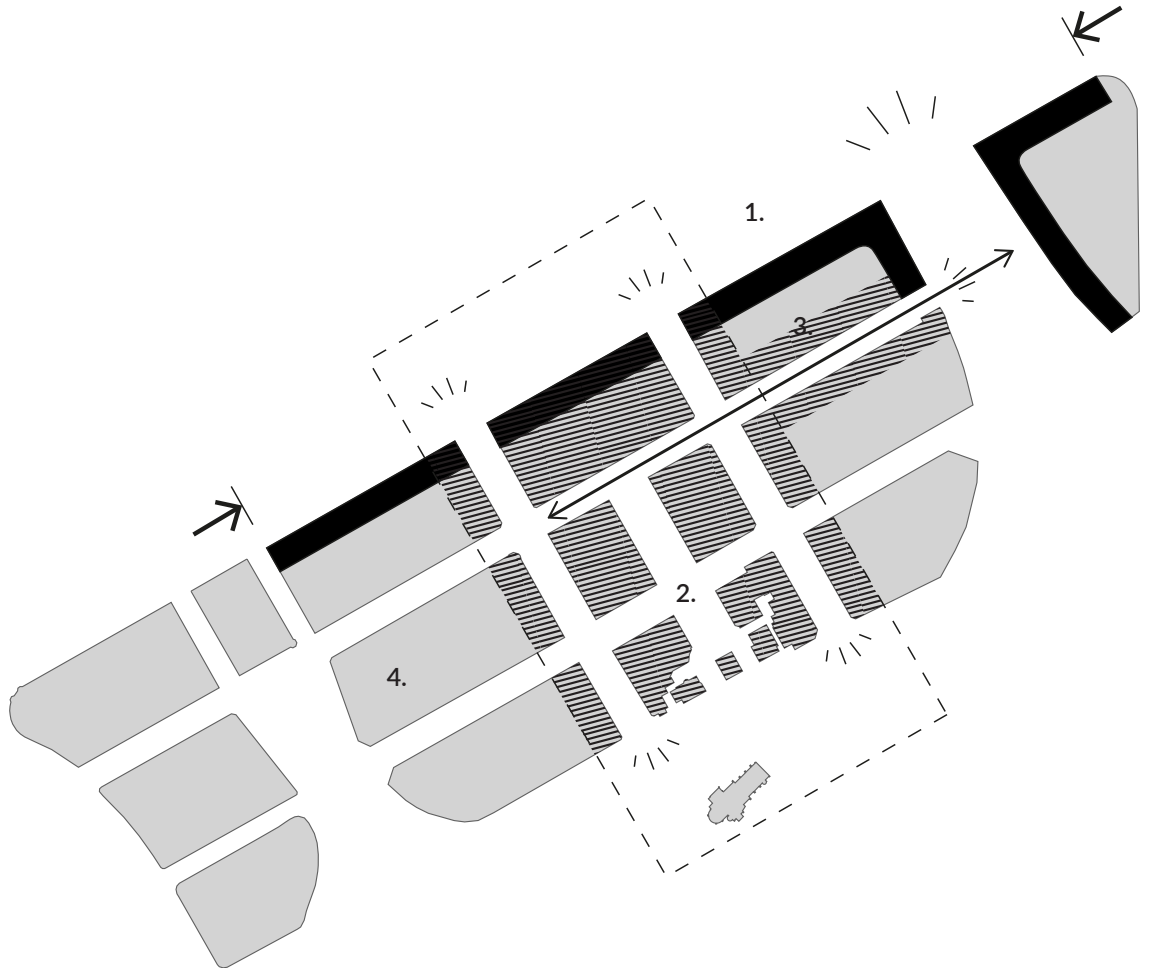
3. De Distellaan vormt de verbinding tussen de Handelskern en het Rauschenbergplein, deze geldt als uitzondering. Bestaande initiatieven worden er ondersteund, nieuwe initiatieven rond horeca worden bij voorkeur geconcentreerd in de handelskern of op de dijk en het Rauschenbergplein.

WONEN IN DE PLINT

De eerste ambitie ligt erin actieve plinten te maken. Buiten de compacte handelszone wordt ruimte gemaakt voor wonen en wonen op het gelijkvloers, collectieve voorzieningen en ruime inkompartijen. Waar mogelijk worden leefruimtes aan de straatzijde voorzien om actief de link te leggen met het publiek domein en de straat.







Door een maximum voorop te stellen van één garagepoort per 12 meter worden blinde gevels met individuele garagepoorten vermeden en nieuwe functies op het maaiveld mogelijk gemaakt. Door collectieve parkeervoorzieningen ondergronds te voorzien en garageboxen af te schaffen ontstaat een efficiënter ruimtegebruik en opnieuw ruimte in de plint waar functies georganiseerd kunnen worden in relatie met het publiek domein.

VISIE
PROGRAMMA IN DE PLINT



LEGENDE

- 1. de dijk
- 2. de handelskern
- 3. de Distellaan
- 4. Wonen

	Wonen in de plint
	Handelskern - Winkels + horeca stimuleren
	Kustlogica
	Aankondiging
	Relatie maken
	Insnoeren

5. PUBLIEK PRIVAAT

Gelijklopend met de concepten voor meer compacte handelszones wordt werk gemaakt van de uitbouwen die op het publiek domein gerealiseerd worden. Deze bepalen immers een versnipperd beeld, maken dat voetpaden vaak heel smal worden en er nauwe doorgangen ontstaan naar de achterliggende woningen.

De uitbouwen verschillen onderling in diepte, hoogte en beeldtaal met een verrommeling van de publieke ruimte als gevolg. Het scherp stellen van de overgangen tussen het privaat en publiek domein vormt een opgave waarvoor vier concepten worden aangereikt.

1. In regel wordt een harde grens voorzien tussen het publiek en het privaat domein. De bouwlijn is de rooilijn.

De permanente voorbouwen worden geschrapt, waardoor er een harde en duidelijke bouwlijn ontstaat. Dit wordt versterkt door poorten te voorzien bij gemeenschappelijke inritten tot binnengebieden. Tijdelijke terrassen voor horeca kunnen wel nog ingezet worden, indien deze gelegen zijn in de daartoe voorziene zone (zie 'programma in de plint').

2. voor de handelszone aan de dijk wordt geen nieuwe aanpak bedacht, de voorschriften zoals geformuleerd door het PRUP Strand en Dijk blijven van kracht.

3. De voornaamste ingreep bestaat erin om een uniforme aanpak te bepalen voor het kruis bepaald door de Distellaan en de Meeuwenlaan. In deze zone kunnen uitbouwen behouden blijven mits alle uitbouwen worden afgestemd op dezelfde rooilijn.

De toegang tot bovenliggende woningen wordt hierbij mee naar voren getrokken, met als resultaat dat er geen donkere steegjes en onbepaalde restruimtes overblijven. Zoals beschreven in het deel 'karakteristieke pleinen' vormt het Portiekenplein een uitzondering op bovenstaande regels.

Binnen deze studie is het niet mogelijk om de inname van het publiek domein te bepalen of de beeldkwaliteit van een dergelijke aanpak te omschrijven. Verdere studie lijkt aangegeven om duidelijke richtlijnen te bepalen.

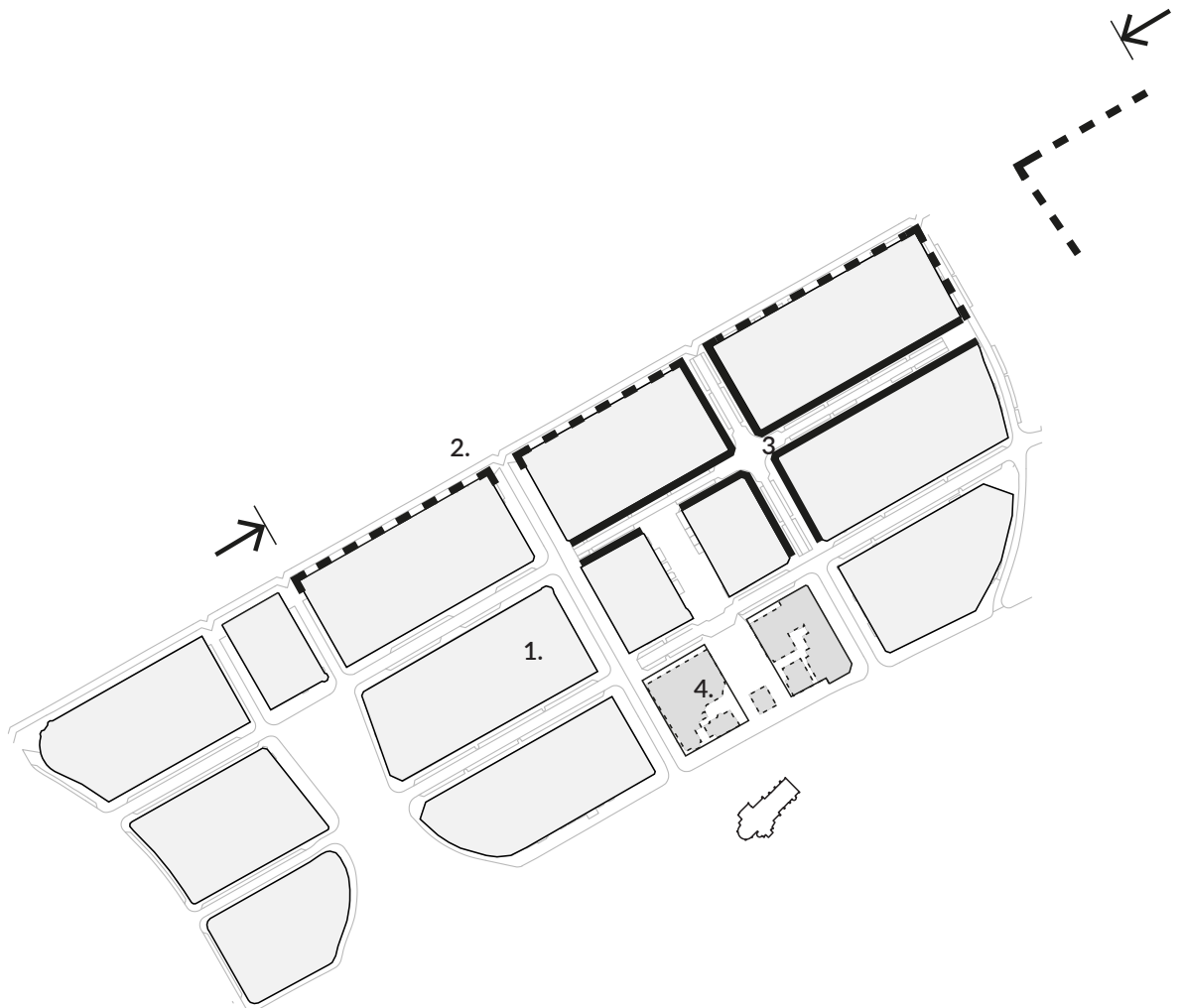
4. De bouwblokken aan de voorkant van de Portiekenlaan worden vervolledigd om voorkanten te maken aan het publiek domein. Dit gebeurt door de oorspronkelijke voortuinen te herstellen.



Verschillende types van uitbouwen



De uitbouwen nemen het zicht op de architecturale waarde weg



LEGENDE

1. harde grens tussen privaat en publiek domein
2. uitbouwen volgens PRUP Stand en Dijk
3. uniforme uitbouw in een beperkt segment
4. private tuinen aan de Portiekenlaan

6. VERDICHTINGSOPGAVE

Een groot deel van de bebouwing in het centrum van Westende-Bad is verouderd of voldoet niet aan de gewenste woonkwaliteit (cf. heel kleine oppervlaktes of verkrotting). Op basis van de ouderdom en de typologie worden de bouwblokken onderverdeeld in een aantal categorieën.



We onderscheiden:

- De hoogbouw aan de dijk met recent gerealiseerde en oudere bouwblokken tot 12 bouwlagen hoog.
- Het kleinschalig jaren '50 - '60 appartement dat vaak verouderd is doch ruime appartementen bevat en ook woonvormen in de plint.
- Het appartementsblok opgetrokken tussen de jaren '70' en 2000 met veelal kleine appartementen al dan niet voorzien van gemeenschappelijke garages in de plint.
- Recente appartementsblokken met moderne, maar vaak heel kleine appartementen.
- De historische bebouwing met geklasseerde monumenten en beeldbepalende architectuur.

Het kustfront met haar eigen vastgoedlogica's vormt een opgave op zich en overstijgt de lokale problematiek van Westende-Bad. Verdere verdichting binnen de bestaande regelgeving is sporadisch nog mogelijk, maar eerder beperkt. Het front wordt in deze studie niet verder onderzocht.

De bestaande grondgebonden woningen en de historische bebouwing worden niet (verder) verkaveld. Indien mogelijk wordt de originele typologie hersteld, om zo ook grotere woningen in het aanbod van Westende-Bad te behouden. We geloven immers in gevarieerd aanbod om een gezonde mix te realiseren voor verschillende lagen in de bevolking, want dat blijkt uit de bevraging en de workshopweek een aandachtspunt.

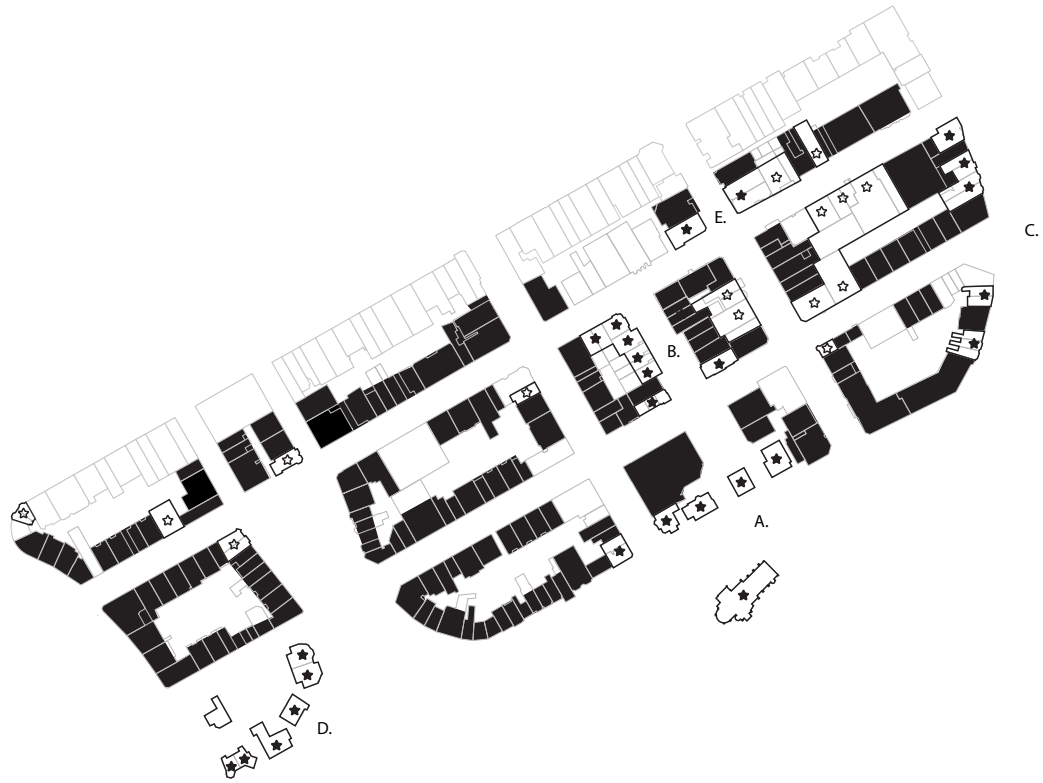
Binnen de historische bebouwing onderscheiden we vijf beeldbepalende gehelen. We duiden ze aan als belangrijke zones omdat ze mee de omgevingskwaliteit van Westende-bad bepalen, maar onder druk staan van nieuwe ontwikkelingen. Deze zones zijn te koesteren en op te waarderen.

- A. De toegang tot Westende-Bad, bij het kruispunt van de Portiekenlaan en de Henri Jasparlaan, inclusief de kerk.
- B. Het Portiekenplein
- C. De zuidwestzijde van het Rauschenbergplein.
- D. de Interbellumvilla's aan het het Otletplein.
- E. Het kruispunt van de Distellaan en de Meeuwenlaan.





Twee categorieën bepalen het leeuwendeel van de bebouwing in Westende-Bad; de 'jaren '50-'60 appartementen & de 'jaren '70 - 2000 appartementen'. De bebouwing is ofwel verouderd en/of te klein met soms appartementen van slechts 18 m² groot.

We zien in dit gebouwd patrimonium de kans om een vernieuwing in Westende-bad op gang te trekken en een momentum om een aantal principes te bepalen waar vervangbouw op z'n minst aan moet voldoen, zowel voor de bebouwde ruimte als de onbebouwde ruimte in de binnengebieden.

VISIE
VERDICHTINGSOPGAVE



LEGENDE

-  Bouwopgaves in Westende
 -  Grondgebonden woningen
 -  Erfgoed
 -  Beeldbepalende gehelen
- A. Toegang tot Westende
B. Portiekenplein
C. Rauschenbergplein
D. Historische villa's
E. Kruispunt Distellaan

RUIMTELIJKE INGREPEN

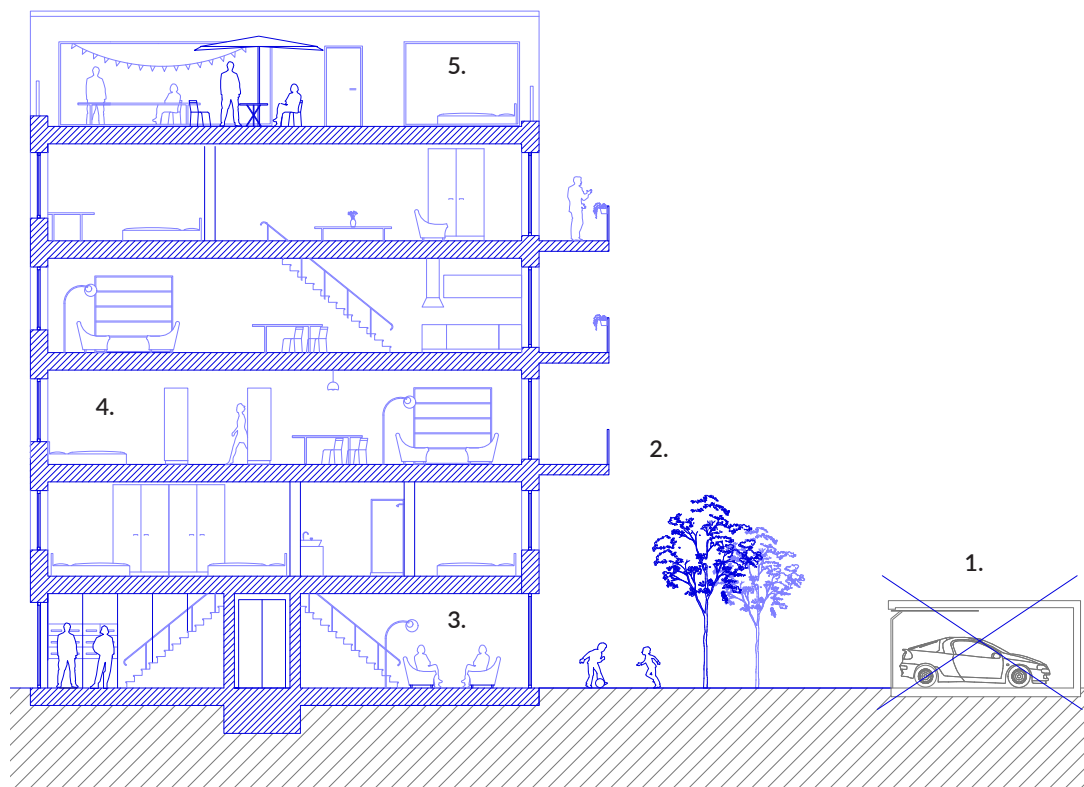
1) De garageboxen worden uit het binnengebied weg gehaald en er wordt ingezet op collectief ondergronds parkeren waar mogelijk. De gewonnen buitenruimte draagt bij aan het realiseren van een kwalitatieve buitenruimte en woonomgeving.

2) De buitenruimte wordt zoveel mogelijk onthard. Er worden grote zuidgerichte terrassen ontwikkeld, dakterrassen worden toegestaan.

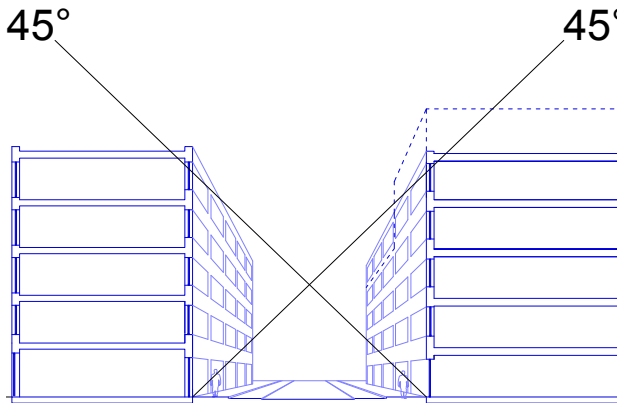
3) Zoals hierboven vermeld worden er collectieve functies geïnstalleerd in de plint. Een ruimte lobby en collectieve voorzieningen voor de bewoners dienen als aanvulling op de woonunits en plaatsen om ontmoeting te stimuleren. Naast het collectieve wordt ook wonen in de plint met een connectie tot straat en binnengebieden gestimuleerd. Gelijkvloers wonen in relatie met de tuin en slapen op de eerste verdieping lijkt een boeiende typologie. In de woonopgaven is er ook aandacht voor de voorzieningen die van tel zijn voor ouderen en integrale toegankelijkheid.

4) Er wordt een mix geïntroduceerd aan typologieën, grootte en type verblijvers. Naast studio's en appartementen moeten er ook gezinswoningen voorzien worden en kan er een gevarieerd aanbod van verschillende prijsklassen geïntroduceerd worden. Het is van belang dat deze mix zich per gebouw voordoet en niet op het niveau van het bouwblok. Met deze verschillende types wordt er een gevarieerd woonaanbod een mix van vaste en tweede verblijvers beoogd.

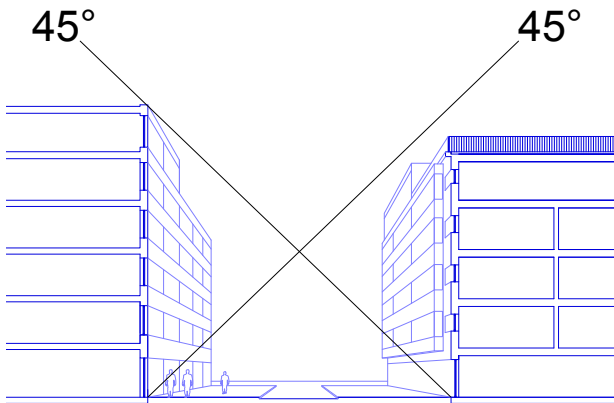
5) De bouwhoogtes zijn afhankelijk van de locatie. Aan bredere dwarse straten (Meeuwenlaan en Arendlaan) en langs de pleinen wordt gekozen om een bouwhoogte te hanteren waarbij minimum 50% van de footprint over vijf bouwlagen wordt voorzien en maximum 50% over zes bouwlagen. Hierdoor kunnen er zijdelings gevels en toegankelijke dakterrassen ontstaan. In de smallere langse straten (Distellaan en Zomerlaan tot Herfstlaan) wordt vijf bouwlagen de norm. Zes bouwlagen zijn mogelijk over een oppervlakte van 50% mits op dezelfde kavel 50% van de footprint gereduceerd wordt naar 4 bouwlagen. Deze verbijzonderingen zullen eerder een uitzondering vormen, maar helpen wel om een gevarieerd straatbeeld te bekomen.



Vervangbouw



LANGSE STRATEN
5 bouwlagen in regel, met de mogelijkheid om lokaal hoogteaccenten te creëren tot 6 bouwlagen mits 50% van de footprint gereduceerd wordt naar 4 bouwlagen



BREDE STRATEN EN PLEINEN
5 bouwlagen met hoogteaccenten tot 6 bouwlagen over 50% van de footprint

STRATEGIËN

A. De mogelijkheid om hoger te bouwen wordt ingezet om vernieuwing van de bouwblokken te stimuleren en de collectieve opgaves te integreren.

B. Er worden verschillende soorten premies uitgereikt:
- voor ontharding, om sneller een kwalitatief binnengebied te creëren, - voor het aanleggen van groendaken en - bij het samennemen van appartementen die te klein beschouwd worden in oppervlakte.

C. Door een codering of labeling te ontwikkelen kan de algemene kwaliteit van appartementen in Westende-Bad (leeftijd, energieverbruik, staat, ...) uitgedrukt worden en is het mogelijk voor toekomstige kopers en investeerders om de kwaliteit van woningen in te schatten en beter te vergelijken. Op zijn beurt kan dit voor een snellere herontwikkeling zorgen bij de minder kwalitatieve panden. Het opzetten van een dergelijk systeem vraagt evenwel om juridisch advies en een wel overwogen aantal criteria die aansluiten bij de gewenste vernieuwingsgolf.

Het mag nog nieuw zijn en voor de nodige discussie zorgen, maar een dergelijk systeem valt in verschillende opzichten te vergelijken met de 'Mobiscore' zoals gelanceerd door de Vlaamse overheid.

D. Huisjesmelkerij moet aangepakt worden door panden sneller en makkelijker onbewoonbaar te verklaren en meer tools te voorzien voor de controle hiervan.

7. BINNENGEBIEDEN

De binnengebieden in de bouwblokken van Westende-Bad zijn grotendeels verhard, met een gefragmenteerde bebouwing veelal in functie van parkeren. Hierdoor ontstaat er een laag-kwalitatief binnengebied met verloederde achtergevels en een doodse buitenruimte als gevolg.



In het projectgebied zijn 5 types binnengebieden te onderscheiden: 1. de binnenstraat, 2. percelen rug aan rug, 3. het collectief binnengebied, 4. het volgebouwd binnen gebied, 5. Het binnengebied bestaande uit tuinen.

1. De binnenstraat: in de bouwblokken aan het kustfront zijn in verschillende gevallen binnenstraten aanwezig. Deze binnenstraten vormen een recht van doorgang over verschillende kavels heen. De achterkanten van de gebouwen takken hierop aan. De ruimte wordt gebruikt in functie van parkeren en afvalopslag.

2. Percelen rug aan rug: Dit type binnengebied bestaat uit vele verschillende kavels samen die zich los van elkaar georganiseerd hebben, met garageboxen garages terrassen en tuinen. Op de relatief kleine oppervlaktes worden opgaven naast elkaar en zonder veel kwaliteit gerealiseerd.

3. Het collectieve binnengebied: Deze binnengebieden zijn volledig bezet door garageboxen. Hoewel dit resulteert in een volledig verhard binnengebied en een lage (beeld)kwaliteit, kan door de eenvoudige eigendomsstructuur een snelle verbeterslag gemaakt worden.

4. Dichtgeslibd binnengebied: In deze zone is het binnengebied zo goed als volledig dichtgebouwd. Daar komt veelal bij dat de achterbouwen zijn uitgebouwd over verschillende bouwlagen, waardoor er nog weinig licht en lucht aanwezig is in het bouwblok.

5. Binnengebied bestaande uit tuinen: Dit binnengebied bestaat uit een aantal grotere percelen met vrijstaande villa's omgeven door tuinen. Dit vormt geen prioritaire opgave.

binnenstraat in een bouwblok



parkeren overheerst de binnengebieden







weinig kwalitatieve achterkanten



VISIE
BINNENGEBIEDEN



LEGENDE

-  Collectiviteit door binnengebied
-  Collectiviteit in de vorm van binnenstraat
-  Collectiviteit door samennemen
-  Collectieve verlichting en ventilatie

DE BINNENSTRAAT OMARMEN

Door een aantal ingrepen trachten we de sterkte van de binnenstraat te gebruiken als troef voor de omringende gebouwen:

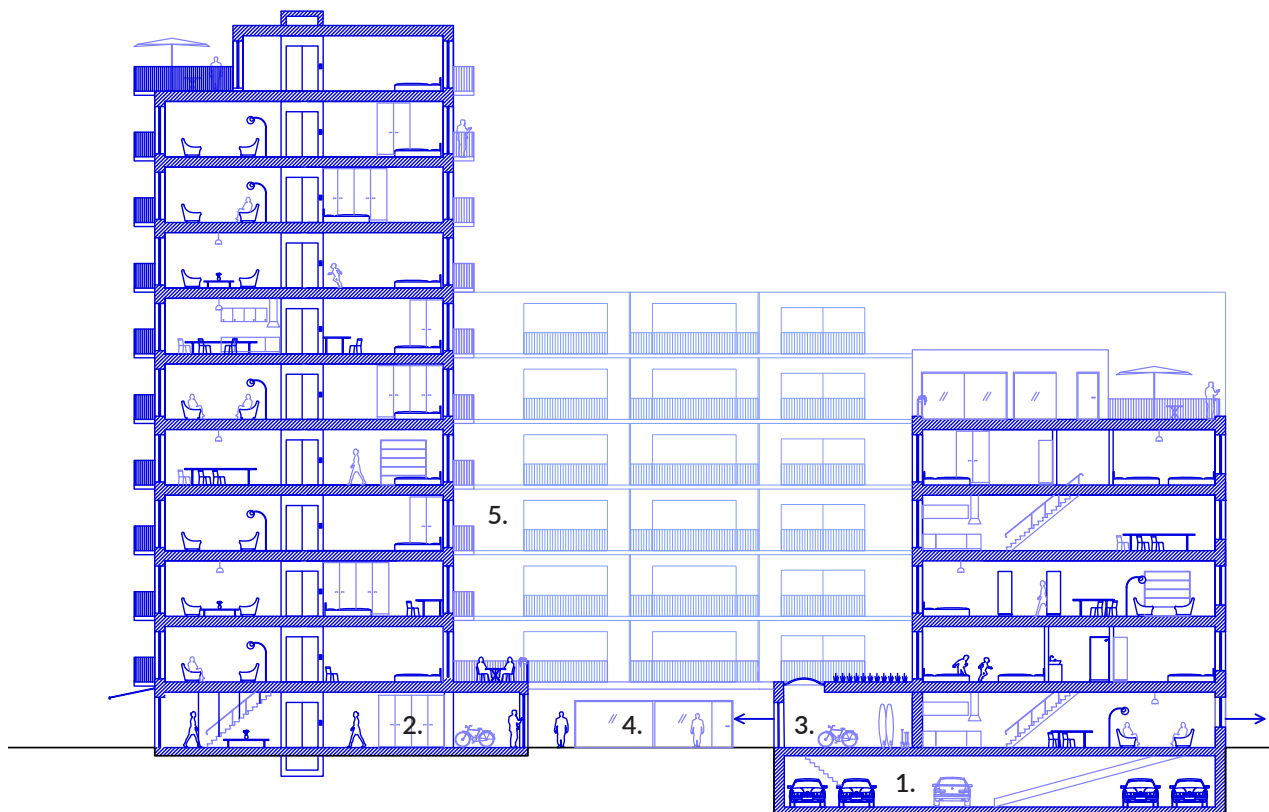
1) Garageboxen afschaffen en het binnengebied autovrij maken door parkeeropgaven ondergronds te voorzien. Op de kavels waar ondergronds parkeren wordt voorzien wordt gestreefd naar een overcapaciteit om de parkeervraag van omringende kavels in te vullen. De binnenstraat dient als verbinding tussen de parkeergarages en de omringende kavels.

2) functies voorzien in de plint die een relatie kunnen aangaan met het binnengebied. Het binnengebied wordt toegankelijk gemaakt vanuit de gebouwen.

3) De bergingen en afvalcontainers kunnen collectief georganiseerd worden, zodat de ruimte beter en collectief benut wordt.

4) Duidelijke en kwalitatieve toegangen organiseren tussen publiek domein en collectief binnengebied.

5) Vergroenen van het binnengebied met groendaken, en het organiseren van terrassen op het zuiden om leven te brengen in het binnengebied.



SAMEN WERKEN OVER KAVELGRENZEN HEEN

Door het organiseren van collectiviteit op niveau van enkele kavels kunnen er gezamenlijk meerwaarde ontstaan.

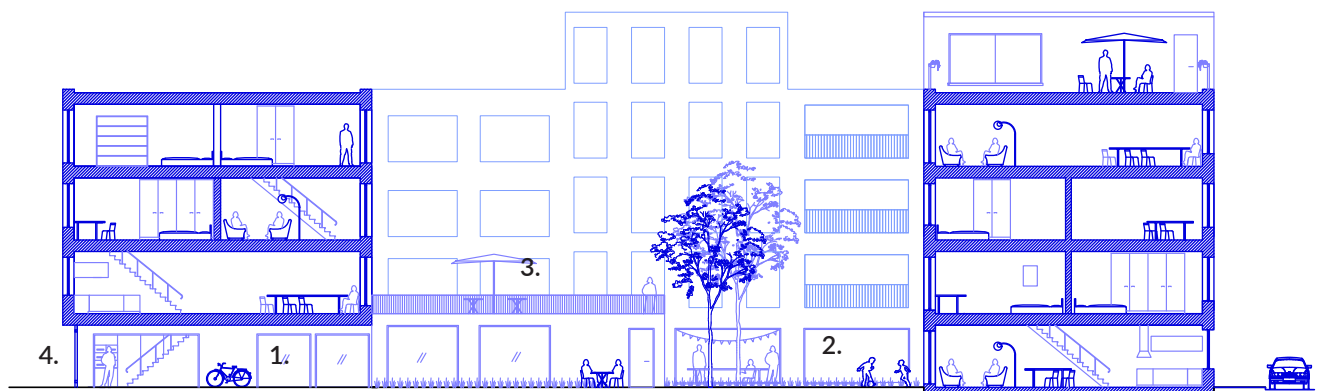
1) Het weghalen van de garageboxen vormt een belangrijk aandachtspunt voor een meer kwalitatieve ontwikkeling van het binnengebied. Er kunnen op het niveau van enkele kavels gemeenschappelijke parkeerplaatsen en fietsenstalling georganiseerd worden, met één in en uitrit.

2) minstens 50% van de kavels moet onthard worden. Samenwerken met aanliggende kavels wordt aangemoedigd om een efficiënter ruimtegebruik te bekomen. Lage bebou-

wing in het binnengebied is mogelijk mits het voorgaande in acht wordt genomen.

3) De ontharde ruimtes worden ingevuld met terrassen en tuinen. Dit zorgt voor een kwalitatievere leefomgeving en verhoogt de kans om ook vaste bewoners aan te trekken.

4) Collectieve functies worden georganiseerd aan de straat. De lobby, deelkamers de leefkeuken en meer, ... zorgen voor een actieve plint die de relatie aangaat met de straat en de tuin. Ook wonen kan op het gelijkvloers georganiseerd worden en wordt gestimuleerd bij de evaluatie van nieuwe bouwaanvragen.



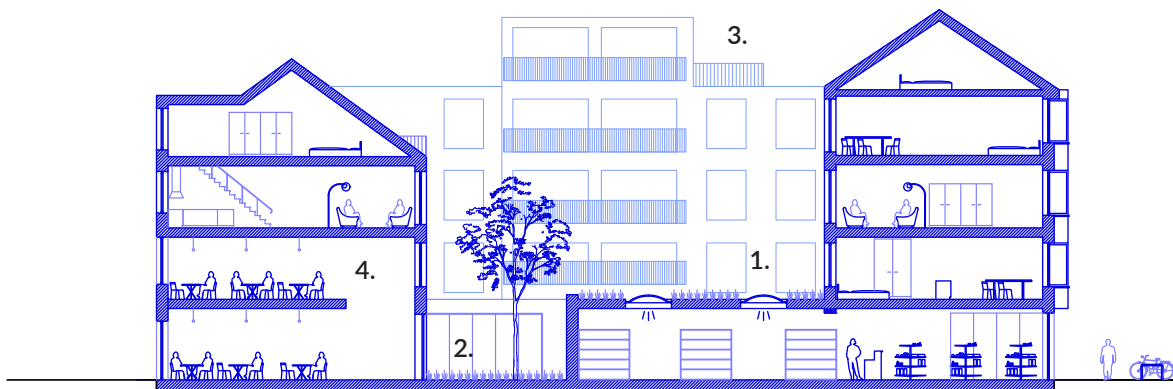
BINNENGEBIED TEMPEREN

Hier is het prioritair om weer licht en lucht te voorzien in het bouwblok en voor de bebouwde rand eromheen.

- 1) Het verlichten en verluchten van het bouwblok kan gebeuren door ramen, dakkoepels en patio's te voorzien.
- 2) Bij het creëren van patio's kunnen er groenelementen geïntroduceerd worden in het binnengebied.
- 3) De bouwhoogtes in het binnengebied worden beperkt tot maximum één bouwlaag. De bouwlagen over twee of meerdere verdiepingen worden afgebroken. Gezien de beperkte

diepte van het type bouwblok wordt de bouwhoogte niet verder opgetrokken en gereduceerd indien mogelijk naar een maximum van 4 bouwlagen.

- 4) De handelszaken kunnen hun activiteiten ontwikkelen over twee bouwlagen. Handelszaken mogen ook uitbreiden door naburige panden samen te nemen. Ze kunnen hiervoor gestimuleerd worden door subsidies bij de verbouwingen en voorkeurecht op bovenliggende en naburige zaken. Bijzondere aandacht gaat naar de toegangen tot de bovenliggende appartementen en het adresseren van de gebouwen aan de publieke ruimte.



COLLECTIEF BINNENGEBIED ONTWIKKELLEN

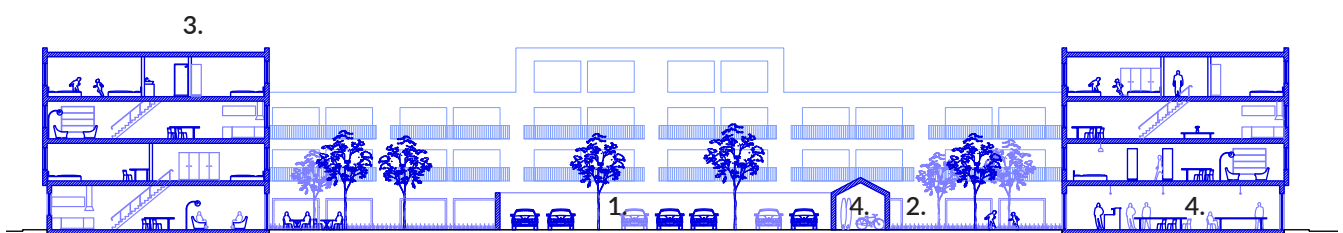
Deze binnengebieden worden volledig ingezet als zone voor garageboxen. Er is één overheersende functie.

1) De bestaande zee van garageboxen worden omgevormd naar een groene, collectieve parking in open lucht. Deze kan compacter georganiseerd worden dan individuele boxen. Daarenboven kunnen de parkings niet meer gebruikt worden als opslagplekken die de parkeerdruk weer verlegt naar de straat. Het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het aantal units wordt afgebouwd en er worden gemeenschappelijke fietsstallingen georganiseerd.

2) Met de gewonnen ruimte in het binnengebied worden tuinen en kwalitatieve buitenruimte gemaakt als overgang tussen de bebouwde omgeving en het vergroend parkeervlak. Het voorzien van woningen in de plint vormt een belangrijk aandachtspunt

3) Het vernieuwde binnengebied wordt gebruikt als hefboom voor de vernieuwing van de gebouwen eromheen. Een extra bouwlaag kan ook helpen om deze vernieuwing in gang te zetten.

4) Gemeenschappelijke ruimten worden georganiseerd. Dit zowel in het binnengebied als in de plinten.



8. GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

De gemeenschapsvoorzieningen in Westende-Bad zijn beperkt in aantal en in ruimte. Het huidige buurthuis werkt goed, maar is te klein en de activiteiten zijn gericht op een specifieke doelgroep. (Vooral ouderen) Het vormt een opgave om de bestaande voorzieningen te evalueren en waar mogelijk uit te breiden. We voorzien in een drietal strategieën:

1. De kerk en het leegstaand cenakel hebben de potenties om het bestaand aanbod te verbreden, maar worden voorlopig onderbenut. We zien in deze plekken de mogelijkheid om in het hart van de badplaats een aantal initiatieven op korte afstand bij elkaar samen te brengen die naast de commerciële activiteiten een welgekomen aanvulling kunnen vormen op de handelskern en de leefbaarheid van Westende-Bad. Ook functies die naar boven kwamen uit de gesprekken met bewoners, zoals de nood aan ontmoetingsplaatsen en zorgnetten, kunnen hier uitgebouwd worden. De centrale locatie van deze functies vormt een troef in het ontwikkelen van een levendig sociaal netwerk.

Het is daarbij van belang om de gemeenschapsvoorzieningen te richten op verschillende doelgroepen. Niet alleen in functie van leeftijd, maar ook naar vaste verblijvers, tweede verblijvers en dagtoeristen.

Voor de kerk kunnen verschillende invullingen bedacht worden; als infopunt, fietsonthaal, plek waar pakjes kunnen worden opgehaald, 'strand-artikelen-uitleendienst', gemeenteloket elke halve dag in de week, ... doch de oppervlakte is beperkt. Het vormt een doelstelling om meerdere kleinschalige initiatieven samen te nemen die elkaar kunnen versterken.

Het cenakel vormt een bouwlocatie en een bijzonder plek waarvoor een ambitieus project kan worden opgezet. De bouwopgave kan mits intensieve begeleiding van de gemeente een pilotproject worden dat de 8 aangereikte strategieën vertaalt in een concreet uitvoeringsproject en een impuls geeft aan de ruimte rond de kerk.

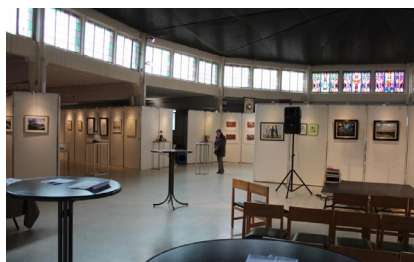
2. De voorzieningen in de publieke ruimte zijn heel specifiek; de sportvoorzieningen op het sportplein en het speelplein op het Otletplein. Het vormt het een opgave om naast deze voorzieningen in te zetten op de verblijfskwaliteit van het publiek domein door kleinschalige ingrepen die het ontmoeten kunnen stimuleren.

Het straatmeubilair wordt herwerkt naar een uniform geheel, met een aantal specifieke uitzonderingen zoals een bijzondere bank op het autovrij gedeelte van de Zomerlaan (zie perspectief, karakteristieke pleinen - portiekenplein) en het Otletplein of een windscherm met zit mogelijkheid op de kop van het Rauschenbergplein.

De padelclub, mag dan wel privaat zijn, het aantal leden toont aan dat ze een belangrijk element kan vormen in gemeenschapsvorming van Westende-Bad en wordt daarom best behouden als privaat initiatief in de publieke ruimte.

3. Ook private initiatieven kunnen bijdragen aan gemeenschapsvorming. Collectieve functies, lobby's, deelkamers en gemeenschappelijke berging in de plinten zijn slechts enkele van de initiatieven die denkbaar zijn. Deze worden particulier georganiseerd, maar kunnen gestimuleerd worden door de gemeente.

Het Cenakel



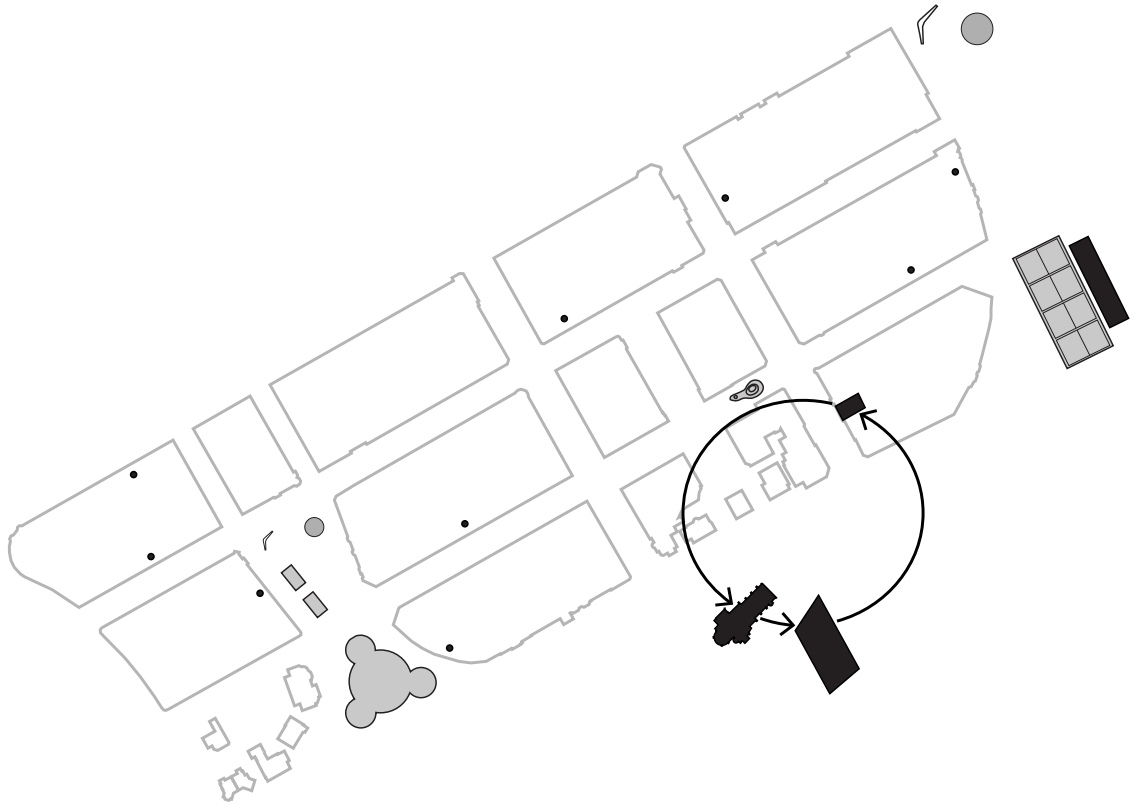
Het buurthuis van Westende-Bad






De Sint-Laurentiuskerk

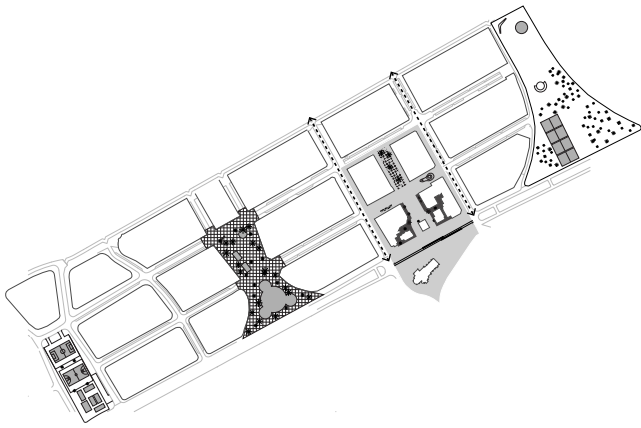


VISIE
GEMEENSCHAPS VOORZIENINGEN



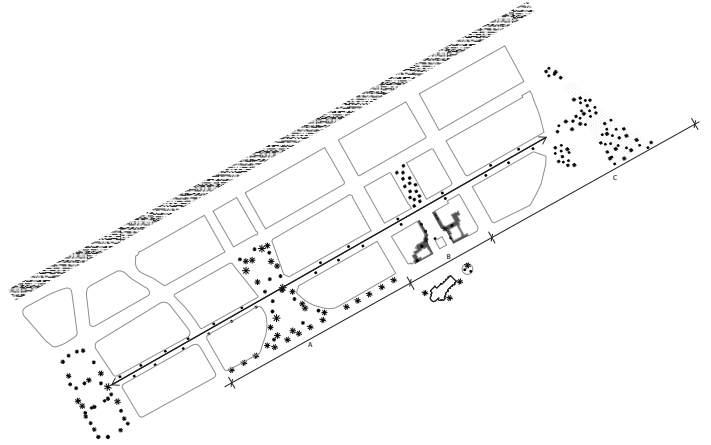
LEGENDE

-  Collectieve gebouwen
-  Collectieve functies op publiek domein
-  Collectieve initiatieven



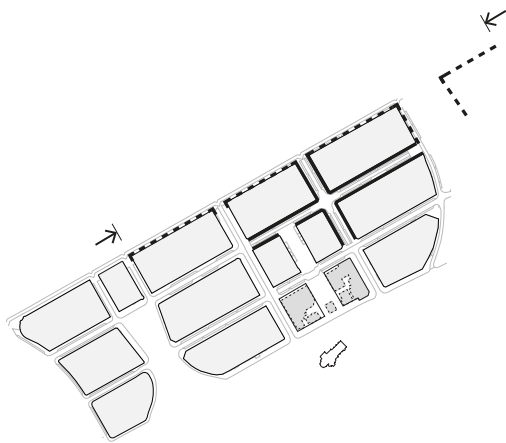
1.

KARAKTERISTIEKE PLEINEN



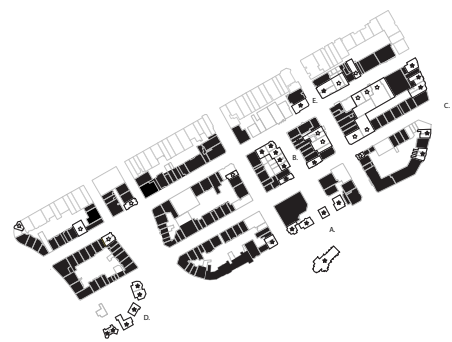
2.

GROENSTRATEGIE



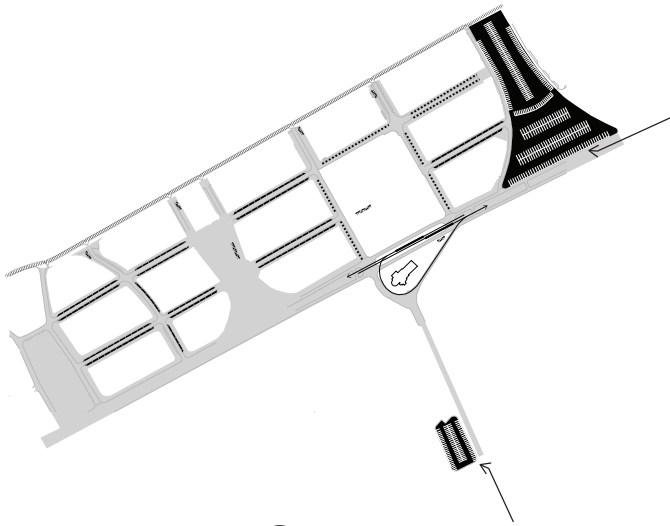
5.

PUBLIEK-PRIVAAT

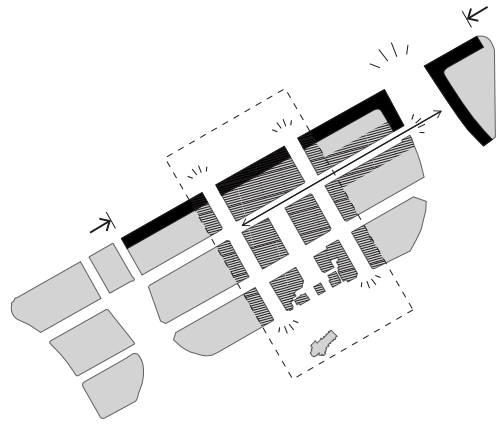


6.

VERDICHTINGSOPGAVE



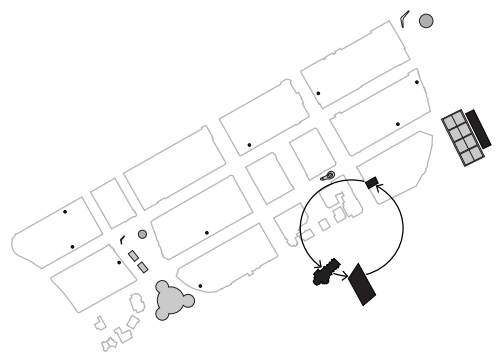
3.
PARKEREN



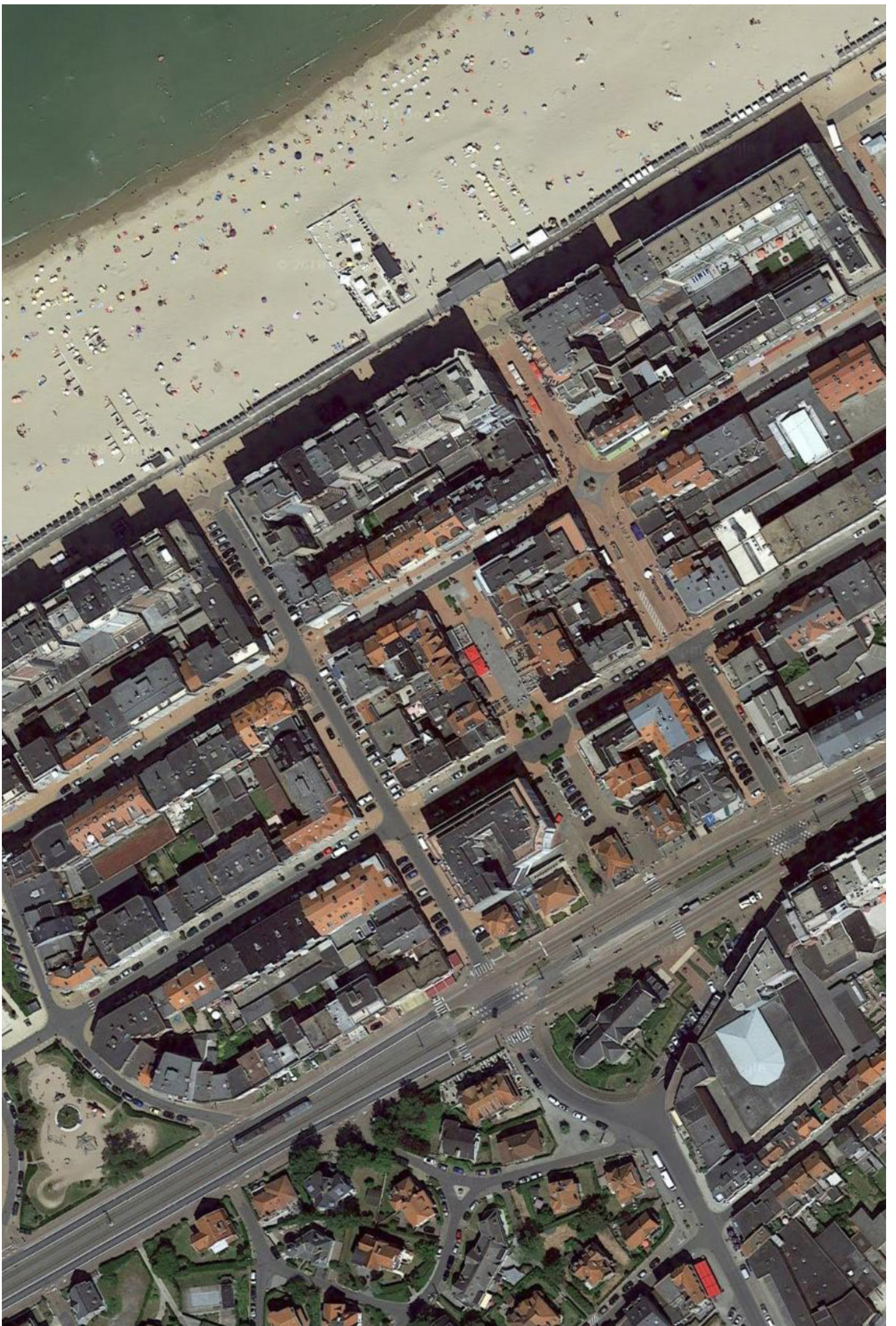
4.
PROGRAMMERING VAN DE PLINT



7.
BINNENGEBIEDEN



8.
GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN



V. AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk worden de ontwerpen, beschreven onder 'Identiteit' en 'Ontwerpend Onderzoek' omgezet in acties. Er wordt gekeken met welk instrumentarium deze gerealiseerd kunnen worden en afgetoetst op het huidige beleidskader. Dit gebeurt niet enkel met blik op het beschreven ontwerp, maar laat ook ruimte om de evoluties en noden van de toekomst op een adaptieve manier op te vangen.

AFB. LINKS
luchtfoto van het portiekenplein en
omgeving in Westende-Bad

1. RUIMTELIJKE ACTIES VOOR WESTENDE-BAD

De drie strategische projecten besproken in deel III, (IDENTITEIT) worden als kapstok gebruikt om het instrumentarium te structureren. We onderscheiden; 1. 'Het Feestelijk Binnenkomen', 2. 'Het Landschap Ontdekken', en 3. 'Het Kwalitatief Wonen'. Het derde strategisch project wordt evenwel opgesplitst in publieke en private acties. Voor datgene wat volgt wordt een aanpak gehanteerd waarbij voor elk strategisch project de 8 strategieën (cf. DEEL VISIE) onder de loep worden genomen om deze aan te duiden die bijdragen aan het strategisch project en de acties die daarvoor nodig zijn.

FEESTELIJK BINNENKOMEN

Dit project omvat de thema's:

- 01. karakteristieke pleinen,
- 03. parkeerstrategie
- 08. gemeenschapsvoorzieningen.

OPGAVEN:

- Toegang vanop de Westendelaan beter zichtbaar maken
- Perspectief langs de Badenlaan uitwerken (cf. bomerij)
- Uitwerken van een riante loper van het parkeergebouw
- Parkeergebouw als instappunt in het landschap
- Een plein dat de kleinschalige bebouwing verbindt
- De auto en tram als gast op het plein
- Insnoeren van de infrastructuur langs de Kustbaan
- Autovrij centrumgebied met terrassen, fietsstallingen, ruimte zitbanken en enkele bomen
- Portiekenplein als bijzondere opgave

ACTIES:

circulatie- en parkeerplan

Het uitwerken van een concreet circulatieplan om bezoekers te begeleiden, zoekverkeer weg te nemen, autovrije zones in te voeren, gekoppeld aan een parkeerbeleid op maat van Westende-Bad.

Herbestemmen Kerk

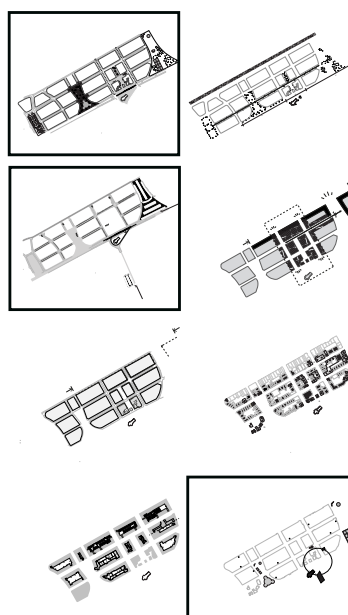
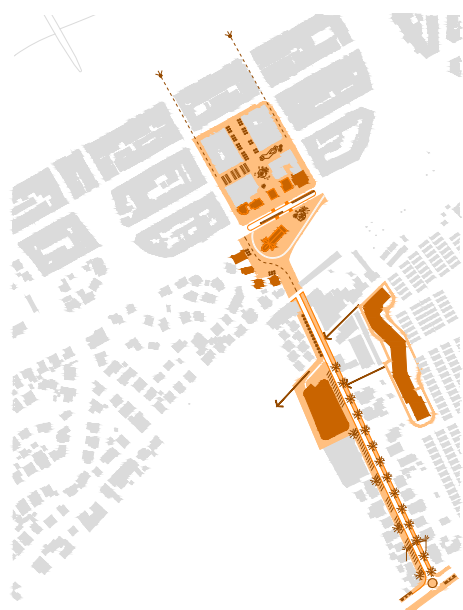
De kerk wordt ingezet als bijzondere plek in het gemeenschapsleven en als instappunt in Westende-Bad. De omschrijving van het programma vormt een eerste stap.

Portiekenplein: opzetten participatietraject

Het opzetten van een participatietraject met handelaars over de ambities en de heraanleg van het Portiekenplein als horeca-plein.

Kerkplein

Het opzetten en uitwerken van een projectdefinitie waarmee een inrichtingsproject kan worden uitgewerkt i.s.m. ontwerpers, AWV en de Lijn.



LANDSCHAP ONTDEKKEN

Dit project omvat de thema's:

- 02. groenstrategie
- 08. gemeenschapsvoorzieningen.

OPGAVEN:

- Opwaarderen van de Duinweg en de relatie met het lagergelegen polderlandschap uitspelen.
- Verbindingen maken vanaf het Rauschenbergplein naar het achterliggend polderlandschap
- Het cenakel als pilootproject voor de verdichting van Westende-Bad met ruimte voor een gemengd programma en ruimte voor ontmoeting
- De inrichting van een landschappelijk park tussen Duinenlaan en Badenlaan

ACTIES:

Integraal Plan Openbaar Domein

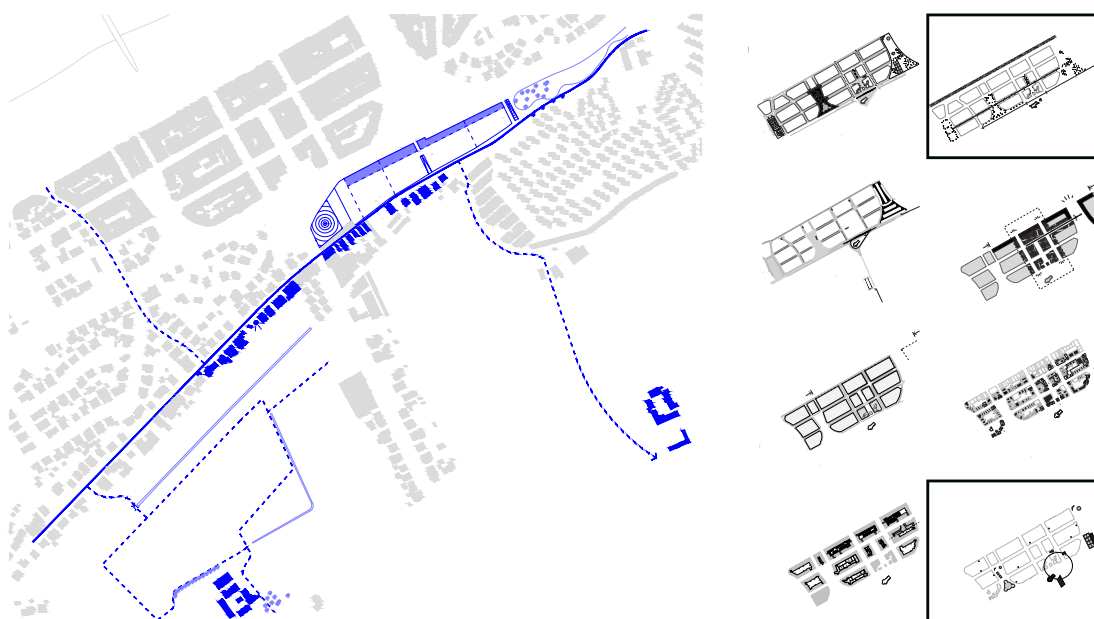
Het uitwerken van een IPOD voor het openbaar domein. met aandacht voor materiaalgebruik, groen, meubilair, verlichting en signalisatie.

Trage wegen

Inzetten op de actieve ontwikkeling en het zichtbaar maken van trage wegen. Deze kunnen de dwarse verbinding naar het polderlandschap organiseren en nieuwe gebruikers naar de badplaats begeleiden. Actief inzetten op fietsvoorzieningen in de badplaats.

Pilootproject Cenakel

Actieve begeleiding vanuit de diensten om het ontwikkelingsproject voor het cenakel als voorbeeldproject uit te werken voor de verdichting van Westende-Bad



KWALITATIEF WONEN: PUBLIEKE ACTIES

Dit project omvat de thema's:

- 01. karakteristieke pleinen,
- 02. groenstrategie
- 03. parkeerstrategie,
- 08. gemeenschapsvoorzieningen.

OPGAVEN:

- De verschillende pleinen verder ontwikkelen met voor elk plein een eigen identiteit
- Een drempelloos evenementenplein organiseren die ruimte maakt voor terrassen, sport, een kiosk, etc...
- Streven naar een duidelijke beeldtaal voor de publieke ruimte.
- Groene ruimte rond de villa's introduceren.
- De historische panden inzetten als beeldbepalende verbijzonderingen in Westende-Bad.
- Voorzien van gemeenschapsfuncties, zoals een zorgnet, ontmoetingsplaatsen, ...
- Publieke ruimtes maken waarin evenementen kunnen georganiseerd worden.

ACTIES:

IPOD

(cf. IPOD 'Landschap ontdekken'). Het openbaar domein opwaarderen. Hieronder vallen zowel de verschillende pleinen met hun eigen identiteit, het straatbeeld als de groenelementen.

Circulatie- en parkeerplan

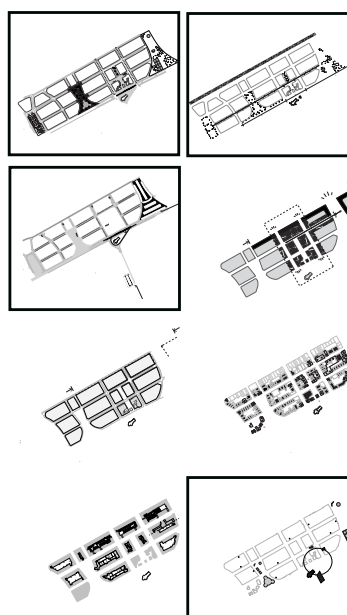
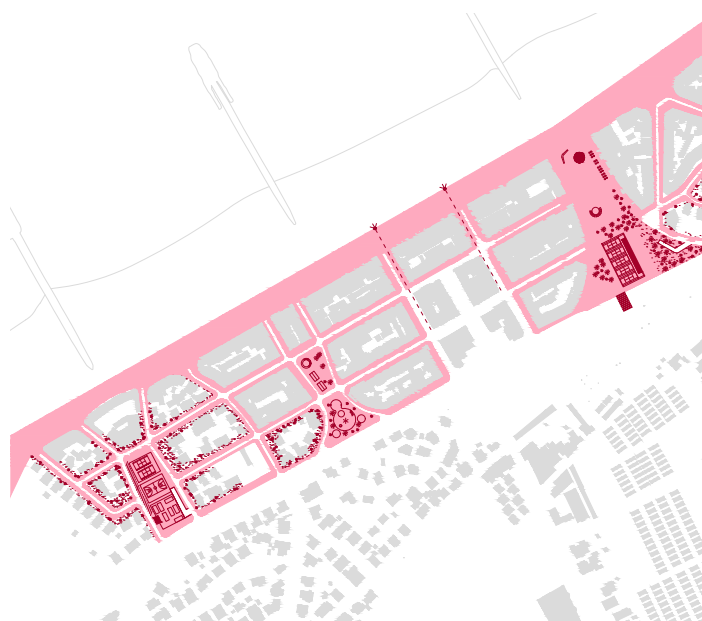
(cf. 'Feestelijk Binnenkomen' en 'Landschap ontdekken') Het inzetten van een circulatieplan ontlast de straten van doorgaand- en zoekverkeer. Door het inzetten van randparkings en bewonerparkeren neemt het aantal parkeerplaatsen af op het openbaar domein en kunnen de pleinen verder ontwikkeld worden.

Stedenbouwkundige ontwikkelingskost introduceren

Om de verschillende pleinen te ontwikkelen en te onderhouden kan er een stedenbouwkundige ontwikkelingskost geïntroduceerd worden. Die middelen kunnen deels komen van inningen op nieuwbouwprojecten, pro-rata de meerwaarde die gerealiseerd wordt op private kavels.

Straathoekwerker aanstellen

Het inzetten van een straathoekwerker om sociaal zwakkere groepen te helpen integreren in het sociaal netwerk.



KWALITATIEF WONEN: PRIVATE ACTIES

Dit project omvat de thema's:

- 04. programmering van de plint,
- 05 publiek-privaat,
- 06 verdichtingsopgave,
- 07 binnengebieden.

OPGAVEN:

- Actieve en straatgerichte functies introduceren in de plint
- Uitbouwen op het openbaar domein harmoniseren
- Leefbare binnengebieden aanmaken
- Lucht en licht binnentrekken in enkele uitzonderlijke dichtgeslibde binnengebieden
- De kwaliteit van bestaande en toekomstige woningen versterken.
- Historische en beeldbepalende panden omarmen
- Differentiatie van woontypologieën introduceren binnen een bouwopgave.
- Een mix van doelpubliek aantrekken door onder andere betaalbaar wonen te introduceren en zo sociale verdringing tegen te gaan.
- Toegankelijkheid meenemen als criteria bij bouwopgaves.

ACTIES:

Verordeningen

Het straatbeeld wordt versterkt door ingrepen op de plint. De vormgeving en programmatie van de plint wijzigt naar een actieve invulling waardoor er relatie met de straat ontstaat en levendigheid gestimuleerd wordt.

Door het instellen van een uniforme bouwlijn wordt verrommeling tegengegaan. Uitbouwen worden, afhankelijk van de zone, volledig afgeschaft of gelijkgetrokken aan elkaar.

Richtlijnen instellen die een kwalitatieve leefomgeving mogelijk maken door een minimum oppervlakte te vereisen, maar ook door lichtinval en lucht te garanderen.

Door middel van ontharding en een actieve plint kwalitatieve binnengebieden maken. Dit gekoppeld met een transformatie van eentonig parkeergebruik naar groene leefomgevingen en tuinen in de binnengebieden. Bij de bebouwing in het binnengebied worden groendaken ingezet voor de beeldkwaliteit en het vertraagd afvoeren van regenwater.

Beeldbepalende en historische gebouwen beschermen door een specifieke beoordeling van de vergunningsaanvragen te vereisen.

Beeldkwaliteitsplan

beeldkwaliteitsplan uitwerken voor de uitbouwen op het publiek domein in de Distellaan en de Meeuwenlaan.



VERORDENINGEN

Een stedenbouwkundige verordening bevat voorschriften van stedenbouwkundige aard en hebben betrekking op onder meer de kwaliteit van de gebouwen, de woonbaarheid van woningen, de aanleg van groen en tuinen, etc...

Hiermee worden onder andere de minimum oppervlaktes van woningen, regelgeving omtrent binnengebieden en een mix in typologieën en bewoners gerealiseerd.

Een verordening doorloopt een relatief korte periode om aan te passen, wat het stedenbouwkundig gezien een flexibel instrument maakt. Hiermee kunnen veranderingen in de dynamiek of noden van een plaats makkelijker opgevangen worden. Het gebiedsdekkende karakter zorgt er echter voor dat nuances naar locatie of zone moeilijker te realiseren zijn.

OPMAAK CIRCULATIE- EN PARKEERPLAN

1. Gefaseerd invoeren parkeerzones

De aanleg van het nieuwe parkeergebouw en de ondergrondse parking onder het Rauschenbergplein maken het mogelijk om toeristisch parkeren uit het straatbeeld te halen.

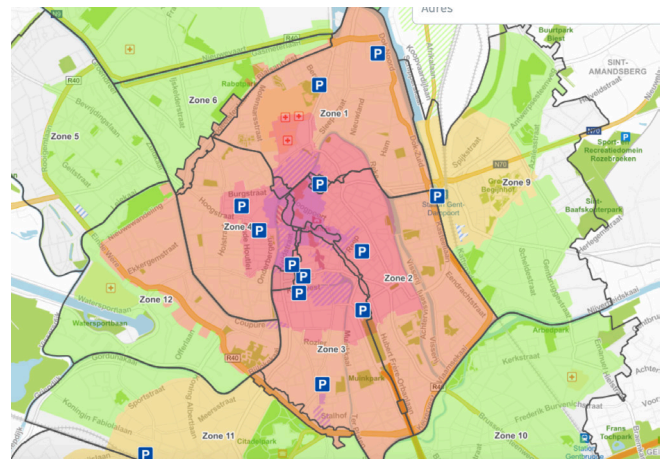
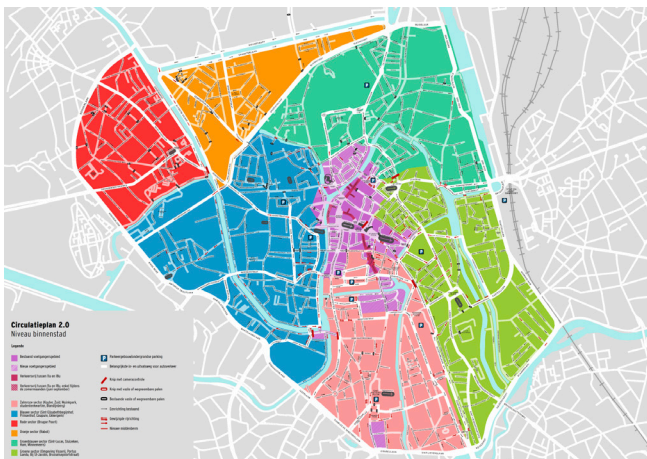
2. Koppel circulatie- en parkeerplan

Gelijktijdig met de realisatie van de nieuwe parkings kan er een parkeerregime worden ingevoerd waarbij verschillende parkeerzones worden aangeduid. Deze worden gekoppeld aan de gewenste mobiliteit voor het gebied (voetgangerszones, autoluwe zones, zones met beperkte toegang voor gemotoriseerd verkeer, etc...). Dit door bv. gebruik te maken van bewonerskaarten of het instellen van een tijdslot op de dijk. Dit kan worden uitgewerkt in een parkeerplan. Het circulatie- en parkeerplan verfijnen het huidige mobiliteitsplan van de gemeente Middelkerke i.f.v Westende-Bad.

3. Bouw een netwerk van trage wegen uit

De recreatieve voorzieningen in Westende-Bad beperken zich niet tot de zee en het strand, ook het polderlandschap zorgt mee voor de identiteit van deze badplaats. Om deze troef beter in te zetten is de bereikbaarheid hiervan van belang. Trage wegen spelen hierin een cruciale functie. Een volledig netwerk van trage wegen uitbouwen kan in samenwerking met Trage Wegen vzw, waarbij de provincie ondersteuning kan bieden.

Circulatieplan en parkeerplan aan elkaar gekoppeld - Gent



OPGAVEN AFTOETSEN AAN BPA

De beschreven opgaven worden afgetoetst aan het bestaande BPA, wat zal bepalen of afwijken op het BPA mogelijk is, de opgaven kunnen opgevangen worden met verordeningen, er een RUP opgemaakt moet worden, of er een combinatie van verschillende instrumenten nodig is.

1 VORMGEVEN VAN DE PLINT

Een activering van de plinten van het bebouwd weefsel is prioritair. Dit kan door garages op het gelijkvloers te beperken. De activering van de plint is verschillend:

- Woongebied: Verbod op inpandige garages (bij gevels smaller dan 12m) en stimuleren van leefruimten in de plint.
- Handelsgebied: toelaten van handel op het gelijkvloers (portiekenplein: op 2 niveaus (voldoende oppervlakte))

2 UITBOUWEN RICHTING PUBLIEK DOMEIN

Wanneer men vandaag door de straten van Westende-bad wandelt, krijgt men een verrommelde indruk door de verschillende uitbouwen. Het opleggen van een uniforme bouwlijn (eenduidige toegelaten afstand vanaf de gevel) zal de verrommelde indruk doen afnemen. De juiste afstand van de bouwlijn bepalen is afhankelijk van de huidige voetpadbreedte en de zonering. Dijkzone en de handelszone (straten richting de zee of straten evenwijdig met de strandlijn) zullen elks een bepaalde afstand toegewezen krijgen.

3 BINNENGEBIEDEN ONTPITTEN

De binnengebieden van de bouwblokken in Westende-bad zijn erg verhard. Een ontpitting van deze gebieden is noodzakelijk:

- Verbieden van afzonderlijke garageboxen
- Beperkt percentage verharding toelaten
- Stimuleren van collectieve oplossingen voor afvalverzameling, fietsstalplaatsen en verplicht ondergrondse parkeergarages.

4 DAKEN

Het verplichten van de aanleg van groendaken en optimaal gebruik van horizontale vlakken door daktuinen en dakterrassen toe te laten.

5 KWALITATIEF WONEN OP VERDIEP

Hogere eisen stellen qua oppervlakte, % licht, vrije hoogte, etc om kwalitatief wonen in Westende-Bad te stimuleren.

6 KARAKTERISTIEKE PANDEN OMARMEN

Juiste beeldbepalende panden aanduiden.

HUIDIGE VOORSCHRIFTEN VAN HET BPA

De volgende handelingen zijn niet mogelijk door de voorschriften van het huidige BPA:

- Handelszone concentreren <> BPA: zone 2 (westelijke kant) handels- en horecavoorzieningen zijn toegelaten. Zone 5. contextuele projectzone (oostelijke kant) = zone voor voornamelijk wonen en diensten, handel en horeca zijn toegelaten als ze niet voor overlast zorgen.
- Ontpitting van de binnengebieden (geen verharding, garageboxen, etc.) toelaten <> BPA: 'Deelzones met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones': Volledig bebouwbaar i.f.v. aansluitende functies op het gelijkvloers van het hoofdvolume op vlak van diensten, handel, etc... én eveneens i.f.v. bergingen en/of garagevoorzieningen.
- Parkeren concentreren op aangeduide plaatsen <> BPA: zone 15: huidige parkeerplek zou in de toekomst een groenere parkeerplek moeten worden.

Het bestaande BPA is ouder dan 15 jaar, waardoor afwijken hiervan mogelijk is onder bepaalde voorwaarden, zoals het verhogen van het ruimtelijke rendement.

Er kunnen zicht echter geen bestemmingswijzigingen voordoen, waardoor afwijken van BPA geen oplossing biedt. Er zal dus een nieuw RUP opgemaakt moeten worden.

COMBINATIE RUP & VERORDENING

Om het BPA en de bijhorende voorschriften aan te passen is de opmaak van een RUP noodzakelijk. Daarom wordt er een 'RUP-light' op te stellen, aangevuld met verordeningen. Een traditionele RUP-procedure kent immers een lang opmaakproces. Bovendien kan deze enkel aangepast worden door de opmaak van een nieuw RUP, die door hetzelfde opmaakproces moet. Dit maakt een RUP een weinig flexibel instrument. In een RUP 'light-versie' worden enkel de noodzakelijke bestemmingsvoorschriften opgenomen (cfr. gewestplan). De inrichtingsvoorschriften worden opgenomen in een verordening die gekoppeld is aan het RUP. Het voordeel hiervan is dat aanpassen maken aan een verordening minder omslachtig is, en flexibeler ingespeeld kan worden op wijzigende omstandigheden. Alle belangrijke elementen blijven opgenomen in de voorschriften van RUP & verordening samen.

INHOUD VAN HET RUP WESTENDE-BAD

1. Bestemmingwijziging

- Algemeen het grondgebied van Westende-Bad omzetten naar een woonzone.
- centrumzone waar handel en horeca toegelaten is. Deze wordt afgebakend door de Meeuwenlaan en de Arendlaan, met uitbreiding de Distellaanlaan als as naar het Rauschenbergplein.

2. Bouwhoogtes

- Maximale bouwhoogtes toepassen cf. 4.6. verdichtingsopgave

INHOUD VAN DE VERORDENINGEN

1. Woonkwaliteit van de wooneenheid

- minimale oppervlakte voor de verschillende ruimtes in een wooneenheid;
- minimale oppervlakte van een wooneenheid 35 m²;
- minimale lucht- en lichttoevoer;
- minimale buitenruimte;
- bergruimtes verplichten;

2. Woonkwaliteit bij meergezinswoningen

- gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75 m²
- mix aan types opleggen binnen één bouwopgave, door middel van variatie in aantal slaapkamers, een spreiding van het aantal vaste en tweede verblijvers en een vertrapte verkoopprijs van de wooneenheden.

- gezamenlijke afvalberging organiseren;
- groennorm introduceren;
- Minimale beglaasde oppervlakte naar binnengebied i.f.v. lichtinval en woonkwaliteit.

3. Grondgebonden woningen

- De bestaande grondgebonden woningen en de historische bebouwing niet verkavelen. Indien mogelijk de originele typologie herstellen.

4. Binnengebieden/buitenruimte

- verbieden van garageboxen;
- beperken verharding tot strikt noodzakelijke toegangen;

5. Levendigheid openbaar domein

- diepte uitbouwen op openbaar domein beperken in relatie tot voetpadbreedte (zorgt voor uniforme bouwlijn)
- verbieden van inpandige garages op het gelijkvloers bij gevels minder dan 12m;
- verblijfs-, horeca-, of handelsruimte verplichten op gelijkvloers met (een) raamopening(en) aan de straatzijde;

6 Parkeren

- ondergronds parkeren verplichten met stimulans voor gemeenschappelijke parkeervoorzieningen;
- fietsparkeernorm en voorschriften naar toegankelijkheid fietsstallingsplaatsen;

STIMULERENDE EN SENSIBELERENDE ACTIES

Naast de verordenende regelgeving moet de gemeente ook inzetten op stimulerende en sensibiliserende acties.

1. Premie groendaken

Premies toekennen bij inrichting van groendaken om het hemelwater vertraagd af te voeren.

2. Organiseren van groepsaankopen voor vergroening.

Burgers kunnen bij de gemeente aan een verlaagd tarief de juiste beplanting aankopen die zal overleven in het kustklimaat.

3. *Sensibiliseren en stimuleren van het collectief gebruiken van functies.* Om dit te realiseren moeten er naast de fysieke ruimtes ook de mentaliteitsverandering komen en moeten de inwoners de voordelen van collectieve ruimtes kunnen zien.

4. Straathoekwerker aanstellen

Als aanspreekpunt, eerstelijns hulp en om de sociale netwerken in de buurt te ondersteunen

BGO - IN AFWACHTING VAN HET RUP

Het masterplan voor Westende-Bad kan goedgekeurd worden als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO). Dit wordt gebruikt als beoordelingskader als basis voor 'goede ruimtelijke ordening', in afwachting van het RUP Westende-Bad. Dit heeft als voorwaarde dat de RUP procedure op korte termijn wordt opgesteld en dat er in het masterplan concrete richtlijnen worden opgenomen voor de beoordeling van de vergunningen.

3. QUICK WINS

Tijdens de projectweek en in verschillende publieksmomenten werden heel wat zaken gecapiteerd en inzichten opgedaan. De provincie en de gemeente vatten deze samen in onderstaande lijst waarvan een aantal Quick-Wins tot de mogelijkheden behoren.

1. NETHEID

HONDEN OP HET STRAND

- Honden op het strand aan de leiband houden
- Meer controles uitvoeren en effectief beboeten indien nodig
- Zakjes voor uitwerpselen vrij en kosteloos verkrijgbaar maken
- Meer hondentoiletten en vuilbakken voorzien

ZWERFVUIL

- Meeuwen geen kans geven om in vuilniszakken te pikken door afgedekt vuilnis op te slaan
- Gerichter inzetten van gemeentelijke diensten (groendienst, reinigingsdienst, ...)
- Sensibiliseringsacties om de bewoners/gebruikers te informeren
- Meer controle op sorteren en storten

2. STRAATMEUBILAIR & -VERLICHTING

- Publiek domein wordt als rommelig ervaren (verschillende types vuilnisbakken, straten, verlichting, panelen, paaltjes, ...)
- Onderscheid maken tussen functionele verlichting en sfeerverlichting.
- Straatmeubilair is Ad hoc geplaatst en zou beter gegroepeerd worden om gericht ontmoeting te stimuleren. Banken ook voorzien van rugleuningen.
- Publiek domein vaker onderhouden, zoals bv. de bovengrondse gemeentelijke parkings.
- Regelgeving in het openbaar domein handhaven, (cf. terrassen op trottoir, veranda's, ...)

3. TOERISCHE DIENST / INFO

- Te klein en niet aangepast voor een mooi onthaal van toeristen.
- Voor veel inwoners vormt dit een gemeentelijk aanspreekpunt, maar de beperkte openingsuren verhinderen dit.

4. PROBLEMATIEK CAFÉS DISTELLAAN

- Geluidsoverlast en vraag tot meer politiecontrole
- Zorgt voor een onveiligheidsgevoel bij de inwoners

5. MOBILITEIT EN VERKEER

- Herinrichting van bepaalde fietspaden zoals in de Badenlaan.
- De bushalte aan de Badenlaan ligt verloren en is moeilijk bereikbaar.
- Het parkeerbeleid moet herbekeken worden, daar weinig duidelijk.

MOBILITEITSSITUATIE HERBEKIJKEN OP MEERDERE PUNTEN

- Duinenlaan: snelheid beperken voor een meer veilige omgeving.
- De verkeerssituatie rond pleinen aanpakken.
- De verkeerssituatie rond de Distellaan versterken (permanent éénrichtingsverkeer van maken?)
- Verkeerssituatie rond de kerk duidelijker en veiliger maken.

6. DE DIJK

- De dijk moet overdag volledig autovrij worden.
- Scheiding tussen fietsers, go-cars, terrassen en wandelaars duidelijker maken
- Er zijn meer zit- en rustplaatsen nodig op de dijk

7. BLIJVENDE TERUGKOPPELING OVER HET PROJECT

- Dit zorgt voor gedragenheid van toekomstige acties
- Inspraak creëren in de werking van de wijk Westende-Bad
- Communicatie & participatie gaan hand in hand.
- Verarmde bevolking mee betrekken in het proces.
- Aanspreekpunt in de buurt creëren voor verschillende gemeentelijke diensten
- Antenne voor zorg en ontmoeting creëren

8. ACTIES VAN DE INWONERS

Ook de inwoners en handelaren kunnen een aantal acties in handen nemen om de levenskwaliteit van Westende-Bad te verbeteren:

- Afstemming sluitingsdagen handelszaken
- Petanque-veld/clubwerking opentrekken naar niet-leden
- Syndici: controle binnen gebouw over afspraken netheid en onderhoud.

OPGEMAAKT DOOR:

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

CONTACTPERSOON
Rasier Frédéric
Fra@maantontwerpers.be
+32 494 21 09 09

MAAT —
ONTWERPERS

IN OPDRACHT VAN:

Prov. West-Vlaanderen
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries
<https://www.west-vlaanderen.be>
Provincie@west-vlaanderen.be

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



IN SAMENWERKING MET

ENDEAVOUR
Rijnkaai 37, 2000 Antwerpen
<https://endeavours.eu>
info@endeavours.eu

CONTACTPERSOON
Devos Tim
Tim@endeavours.eu
+32 478 25 62 12



Voorland
Dok Noord 4 C102, 9000 Gent
www.voorland.be
info@voorland.be

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



VOORLAND

Gemeente Middelkerke
Spermaliestraat 1, 8340 Middelkerke
<https://www.middelkerke.be>
info@middelkerke.be

CONTACTPERSOON
Bauwens Steve
Steve.Bauwens@middelkerke.be
+32 059 31 30 16



Departement Omgeving
Koning Albert I-laan 12 bus 91
8200 Brugge
<https://www.omgevingvlaanderen.be>
GOP.WVL.omgeving@vlaanderen.be

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

