

## **De bouwwoede aan de Belgische kust**

**De reeks "Zon, Zee, Macht" die deze zomer verscheen in De Standaard gaf een goed beeld van de grote druk die bouwpromotors uitoefenen op de kuststrook tussen De Panne en Knokke. Daarbij ook foto's van Jimmy Kets. Toen de journalisten Simon Andries & Pieter Van Maele met hun onderzoek begonnen konden zij niet vermoeden dat na de reeks een schepen en de burgemeester van Knokke ontslag zouden nemen.**

**Nu de zeedijk is volgebouwd zoeken ontwikkelaars naar andere oplossingen. Terreinen gelegen achter de zeedijk komen in het vizier. Die worden enkel rendabel als men de vrijgeleide krijgt om nog hoger te bouwen, wat neerkomt op wat er reeds staat letterlijk in de schaduw te zetten. Hoogbouw verschijnt in Oostende en Knokke en veel burgemeesters aan zee zien dit als een natte droom om hun inkomsten te verhogen. Wat duidelijk wordt: zet de melk niet te dicht bij de kat!**

Fusie van gemeentes en steden is anno 2023 een hot item. Eén van de grootste fouten uit het verleden is dat er geen grotere fusies zijn geweest van de kunstgemeentes. Het is een gebied met specifieke problemen en noden. De fusies van gemeenten heeft dit volledig genegeerd. Ik groeide op in Middelkerke, een badplaats die met de fusie een aantal landelijke gemeentes kreeg die grenzen aan de stad Diksmuide. Badplaatsen samenvoegen met agrarische gemeenten is niet zinvol, dit is duidelijk gebleken. Politieke ambities kwamen op de eerste plaats en niet de noden van de bevolking. Verdeel en heers!

### **Oostende in de hoogte**

De 35 verdiepingen hoge Europa toren, in feite de Jan Piers Tower, is het eerste project aan onze kunst dat radicaal koos voor hoogte. Piers droomde van een baken in de skyline, een toren die men kon zien op de autosnelweg vanaf Jabbeke. Het schitterend Stadstheater van Alban Chambon werd hiervoor gesloopt, een grote fout uit de Golden Sixties! Het probleem is niet de hoogte maar de windturbulentie rond deze toren die de omgeving erg onaangenaam maakt. Bij de bouw eind de jaren zestig hoorde men toen dat het goed was om een herkenningspunt in de skyline van Oostende te bouwen. Dit argument interesseert de huidige ontwikkelaar niet meer, eenmaal één voorbeeld dus goed voor iedereen. Ondertussen is rond de hippodroom de tweede bouwlijn bijna gerealiseerd. Aan het station verschenen de twee SKY Towers van de vastgoedgroep Degroote. De inplanting en hoogte kan men verdedigen omdat de schaduwkegel valt op de spooroverkapping en niet op bewoning.

Burgemeesters, zoals Jean-Marie De Dedecker in Middelkerke, weten toch dat de zon opkomt in het oosten en ondergaat in het westen. Bijgevolg werpt een torengebouw opgetrokken in tweede bouwlijn een schaduwkegel op de bestaande bebouwing.



***Project SKY Towers kwam in vervanging van een schoolcomplex Stedelijk Technisch onderwijs gebouwd in de jaren '50 van vorige eeuw.***

***Foto Marc Dubois***

Oostende heeft een brede havengeul waardoor de oostelijke oever geen stedenbouwkundige band heeft met het historisch stadscentrum. In deze zone ontwikkelde men in de 20<sup>ste</sup> eeuw havenactiviteiten gerelateerd tot visserij en kreeg het gebied rond Fort Napoleon een groene zone voor

recreatie. Voor de oostelijke oever werd een slecht stedenbouwkundig plan opgemaakt dat alles toelaat aan ontwikkelaars. Het is een zielloos eindresultaat; er wordt gebouwd en verkocht vanuit een project van investeren en niet vanuit een behoefte aan bewoning. Iedereen weet dat een mono-functie invulling nefast is voor de toekomst en dat men een stadswijk niet kan ontwikkelen uitsluitend met tweede verblijven. Men lost dit niet op met in de sokkel een meubelwinkel en een restaurant te voorzien. Straks tekenen de eigenaars van de Oostoever een petitie om een permanente oeververbinding te bekomen op kosten van het stadsbestuur.



***Oostende Oostoever bebouwing foto DE STANDAARD © Jimmy Kets***

### **Een koopje in Oostende: 21 miljoen**

Bart Versluys lanceert nu een tweede aanval op de Oostoever. Wat de eerste fase opleverde kan men reeds gaan bekijken. Het is een zone voor tweede verblijven zonder binding met de stad, eerder een reservaat waar mensen kunnen klagen dat er een vuurtoren in de weg staat. Na de eerste fase ziet hij het nog veel groter en vooral hoger. Hij wil torens bouwen met in totaal 1.200 appartementen. Hij kocht voor 21 miljoen de gronden rond voormalige droogdokken die oorspronkelijk als natuurgebied waren ingeschreven maar door een handige politieke hocus pocus werden



veranderd in een zone waar men mag bouwen en dit zonder vermelding van de bouwhoogte. Iedereen zal 21 miljoen een hoog bedrag vinden maar als men dit bedrag deelt door de 1.200 woongelegenheden komt het erop neer dat Versluys amper 17.500 euro moet betalen aan de stad per appartement. Als dit geen cadeau is aan een ontwikkelaar! en dan maar klagen dat Oostende een stad is met weinig financiële middelen. Wie is de winnaar in dit verhaal, de gulzige promotor, en de verliezer is het publiek belang. Zelfs al mag Versluys maar de helft bouwen dan is en blijft het een bedenkelijk bedrag. De gekende truc is veel te veel vragen, zoals aan Sinterklaas, en dan klagen dat men niet alles krijgt. Het motto is, je kan maar vragen en misschien lukt het wel met bepaalde afspraken.

### **Knokke: nieuwe toren en een mega golf**

Daar waar Versluys in Oostende wil forceren is het in Knokke aan Paul Gheysens van het bedrijf Ghelamco om zwaar uit te pakken en te gokken. Hij wil op vruchtbare poldergrond een nieuwe golf aanleggen met een luxehotel en congrescentrum. Dit soort gebouwen met een "wave-gevel" kan men reeds in Knokke bewonderen juist naast het spoorwegstation. Wie geruime tijd niet meer naar deze badplaats is geweest en met de trein aankomt zal zeker de hoogbouw met 13 verdiepingen juist naast de sporen zien.

***Hoogbouw naast Station Knokke van het bedrijf Ghelamco. Van schaalbreuk gesproken. Foto Marc Dubois***



Dat het stationsgebouw binnenkort ook zal verdwijnen is evident en vermoedelijk is er reeds een deal met de NMBS die nauwelijks geld heeft om haar patrimonium te onderhouden en te moderniseren.



***Promotiebeeld van Ghelamco te vinden op internet. De realiteit 13 bouwlagen juist naast het station! Foto Marc Dubois***

In DS van 6 september stelde Gideon Boie de vraag "Hoe hou je bedenkelijke bouwprojecten tegen?". Als een voorstel niet past, zelfs om architectonische motieven, kan men een bouwvergunning weigeren. Het wordt tijd dat men eens een doctoraat laat maken op welke wijze burgemeester Lippens en zijn equipe er in slaagden om Knokke gedurende jaren voor het ergste te behoeden. Hij weigerde veel wat niet paste in deze badplaats. Het ging soms om subjectieve beoordeling wat hij mooi of lelijk vond maar ook om vat te krijgen op een te grote schaalvergroting waarmee de meeste promotors succes boeken. Sinds Lippens er niet meer is, werd ongeveer alles mogelijk en steeg de druk van ontwikkelaars heftig met als één motto, wij moeten de hoogte in om rendabel te zijn!

### **Knokke is het noorden kwijt. Red de polders.**

Dat het bedrijf Ghelamco van de ondernemer Paul Gheysens zich vaker gaat profileren is duidelijk, maar zijn project om vruchtbare poldergrond te verkwanselen voor een exclusief golfterrein met 27 holes met luxe appartementen en congresinfrastructuur is een aberratie. Adviezen van experts wordt genegeerd door de overheid. De eerste golf van Knokke ligt op zandgrond, voor Geysens is vruchtbare landbouwgrond hetzelfde!

Knokke is de meest noordelijk gelegen badplaats aan onze Belgische kust. Deze gemeente waar gedurende jaren burgemeester Leopold Lippens koning was is het noorden kwijt. Een stadsbestuur kan ook een vergunning weigeren met het argument dat dergelijke bouwsels niet passen in een polderlandschap. Het is een architectuur "Style Dubai" en die heeft niets te maken met de roots van Knokke. Men kan zich de vraag stellen of Graaf Lippens zich niet in zijn graf zou omkeren bij het



aanschouwen van dergelijke middelmatigheid die niets te maken heeft met Knokke. De reactie van de (ex) burgemeester op TV was erg ondermaats. Hij stelde dat het gehele domein toegankelijk zal zijn voor fietsers. Dat Ghelamco een vijfsterrenhotel wil realiseren waar iedereen met de fiets kan langs rijden is erg twijfelachtig.



***Knokke Op de poldergrond een nieuw golfterrein met luxehotel en appartementen. Project Ghelamco. Tekening © Jaspers Eyers Architects***

Het bureau van Michel Jaspers en Johny Eyers presenteert het grootste project in de luxe badplaats. Jaspers & Eyers is het meest productieve bureau in België. Het eerste wapenfeit van Jaspers is het witte CERA paleis aan de rand van Leuven en nu KBC gebouw. Dit opzichtig complex, een kopie van een Amerikaans gebouw, werd opgetrokken met centen van de landbouwers! Nu gaat dit bureau gronden van de landbouw in bezit nemen op vraag van Gheysens. Dit is een vorm van medeplichtigheid.

De lijst van gebouwen die dit bureau voortbracht is mega lang. Steeds gepolijste architectuur, zielloos. Reeds een aantal van hun creaties zijn ondertussen gesloopt. Van duurzaamheid gesproken!.

Red de Polders!

Marc Dubois, architect HonF RIBA, *Oktober 2023*

Journalist VVJ