

## BINNENLAND

IS DE BELGISCHE KUST KLAAR VOOR SPECTACULAIRE HOOGBOUW?

# Torenhoge ambities aan zee

**Burgemeesters en bouwpromotoren reiken naar de hemel aan de Belgische Kust. De kapitaalinjectie van Marc Coucke in de Oostendse Groep Versluys lichtte het taboe op nieuwe, spectaculaire hoogbouw. ‘Ze zouden beter eerst het verloederde patrimonium renoveren.’**



LIEVEN SIOEN

Er was eens een burgemeester die droomde van een nieuw casino in zijn mondaine badplaats. Een *landmark*, zoals men dat noemt, dat hoog boven de monotone Atlantikwall van de Belgische Kust zou uittorenen. Het ambitieuze voorstel ontketende een stormachtig debat. De 120 meter hoge toren van de Amerikaanse architect Steven Holl zou het licht wegnemen, wind vangen, of bouwpromotoren een precedent geven om ook elders aan de kust willekeurig nieuwe torenflats neer te poten.

Bijna tien jaar na het ontwerp werd het plan van Steven Holl in 2013 weer begraven. Wegens té ambitieus, té prematuur, té controversieel, maar vooral, wegens niet langer te financieren sinds de crisis van 2008.

### In de pijplijn

‘Het casinoproject raakte verbrand’, geeft schepen Kris Demeyere van Knokke-Heist toe. ‘Maar de polemiek heeft ons doen nadenken. Willen we nieuwe hoogbouw in Knokke-Heist? En zo ja, waar en onder welke voorwaarden? Want grond komt er niet meer bij. Willen we

---

**‘Als we de kust weer aantrekkelijk willen maken, moeten we gebouwen afbreken, doorsteken maken en een dynamische afwisseling van hogere en lagere architectuur creëren’**

BART VERSLUYS

---

extra woningen creëren, dan zullen we in de hoogte moeten bouwen. Willen we die saaie Atlantikwall op de dijk doorbreken, dan zullen we daar meer variatie in moeten brengen. Dus ja, Knokke-Heist gelooft dat er ruimte is voor nieuwe hoogbouw aan de kust. Maar niet om het even waar. Daarom hebben wij als eerste en enige gemeente aan de kust een groep experts aan het werk gezet om een nota te ontwikkelen, die een aantal locaties bepaalt waar hoogbouw kan.’

Twee concrete projecten zitten in de pijplijn. Voor het Heldenplein ontwierp de Nederlandse architect Willem Jan Neutelings, die in Antwerpen het Museum Aan de Stroom tekende, een ruimtelijk uitvoeringsplan dat aan de kop van het plein een hoog baken voorziet. ‘Het moet een win-winsituatie voor promotor en gemeente zijn’, zegt schepen Demeyere. ‘Met de meerwaarde van hoger bouwen kunnen wij het openbaar domein heraanleggen.’

Hetzelfde principe hanteert de gemeente op het Maes- en Boerenboomplein. Het Britse bureau Jakob + MacFarlane

ontwierp er een nieuw gemeenschapshuis, dat op spectaculaire manier boven Heist zal uitsteken. In het gebouw komen een nieuwe raadzaal, horeca, parking, de bibliotheek en een politiekantoor. Die publieke diensten worden gefinancierd door de verkoop van residentiële appartementen op de hogere verdiepingen. ‘Want voor niets gaat de zon op.’

Na de heisa over het casino werkte Knokke-Heist in de luwte aan een kader en een draagvlak voor nieuwe hoogbouw aan de kust. De gemeente toont zich daarbij een betere leerling in de klas. Een hoogtenota legt op voorhand de spelregels vast en wedstrijdprocedures moeten de kwaliteit van de architectuur garanderen.

### **Landmark**

Maar het voorbeeld steekt. Ook in andere kustgemeenten dromen burgemeesters van een ‘architecturaal baken’ en promotoren van nieuwe groeimogelijkheden. Maar het was de kapitaalinjectie van Marc Coucke in de Oostendse bouwgroep Versluys die de laatste schroom deed verwaaien. Aan een kust die volgebetonneerd is met monotone appartementsblokken en getraumatiseerd werd door wangedrochten als de Europa Toren in Oostende, pleitten Coucke en Versluys onomwonden voor het belang van hoogbouw binnen nieuwe totaalvisie op de kust, met oog voor ecologie, woonkwaliteit en beeldbepalende architectuur. ‘En dan moet je ook de vraag durven stellen wat hoogbouw is: vijftien verdiepingen? Vijfentwintig?’, aldus Versluys.

‘Natuurlijk wil ik geld verdienen’, zegt de promotor. ‘Maar ik ben ook begaan met architectuur en de woonkwaliteit. De Atlantikwall is gewoon saai en lelijk. Bovendien staan heel wat appartementen leeg, zijn veel gebouwen verloederd, en staan honderden gelijkvloerse panden te koop omdat de mede-eigenaars geen horeca of handel willen. Ze ontsieren het straatbeeld. Als we de kust weer aantrekkelijk willen maken, moeten we gebouwen afbreken, doorsteken maken in de Atlantikwall en een dynamische afwisseling van hogere en lagere architectuur creëren. Dat ligt bijzonder gevoelig, besef ik, omdat in het

verleden zoveel slechte architectuur is neergepoot aan de kust. Maar nergens elders ter wereld is er nog discussie over hoogbouw. Wél over de kwaliteit ervan. Hogere architectuur moet ook voor de stad en het openbaar domein een meerwaarde zijn.'

### **Oosteroever**

De toegelaten bouwhoogte in Oostende bedraagt twaalf verdiepingen op de Zeedijk. Maar op de Oosteroever kreeg Groep Versluys toestemming om een blok van veertien verdiepingen te bouwen, ontworpen door Conix Architecten uit Antwerpen. En een tweede toren tot twintig verdiepingen is gepland. Ze passen binnen een totaalontwerp voor het vroegere havengebied ten noorden van de havengeul, dat tot woongebied met meer dan duizend appartementen wordt omgevormd. Oosteroever moet een volledig nieuwe wijk worden, die hoog- en laagbouw, residentiële en publieke infrastructuur, en openbare ruimte combineert. De ontwikkeling ervan gebeurt onder regie van het Autonoom Gemeentebedrijf, de invulling door particuliere promotoren Groep Versluys en Durco.

Onafhankelijke urbanisten geven de ontwikkeling op Oosteroever goede punten. 'Ik zie het project positief evolueren', zegt ingenieur-architect Marc Martens van het Bureau voor Architectuur en Planning. 'Gerenommeerde studie bureaus begeleiden het project. Er is sociale huisvesting, de woonkwaliteit is OK, er komt horeca en handel en het openbaar domein blijft gevrijwaard. De twee torens maken het nieuwe stadsdeel zichtbaar vanuit de oude stad.'

Nochtans is Martens een koele minnaar van hoogbouw. Hij heeft een huis op de Oostendse Oosteroever, doceert stedenbouw aan de VUB, en adviseert de Vlaamse overheid al enkele decennia over de nood aan intelligente verdichting van steden en gemeenten. 'We moeten absoluut compacter gaan bouwen. Hoogbouw kan daarin een rol spelen. Maar vijf of zes verdiepingen, dat is ideaal. Hoger raakt het contact tussen binnen en buiten verbroken. Ouders laten dan bijvoorbeeld hun kinderen niet meer buiten spelen, omdat ze hun gelaatsuitdrukking niet langer kunnen interpreteren. Ze zien niet of ze huilen of lachen.' Middenhoogbouw behoudt ook een herkenbare structuur van straten, pleinen en parkjes, waarin bewoners zich thuis voelen. 'Hoe hoger een gebouw, hoe eenzamer het moet staan om te functioneren. En dan spreek ik nog niet van alle problemen met wind, schaduw en onveiligheidsgevoelens. Wetenschappelijk groeit de consensus dat hoogbouw geen antwoord is op het huisvestingsprobleem. Daarom is die hele hoogbouwdiscussie aan de kust absoluut niet onschuldig. Privégroepen gebruiken de terechte argumenten om compacter te bouwen om uit commerciële motieven op een klein stuk grond zo veel mogelijk appartementen te stapelen. En ik weet niet of de lokale besturen op kunnen tegen de enorme druk van de promotoren.'

### **The sky is the limit**

Dat is ook de bezorgdheid van Groen-politicus Wouter De Vriendt uit Oostende. Bouwpromotoren vormen aan de kust een kleine, maar gesloten groep, met heel veel invloed op lokale besturen. 'Wat die groepen zoeken, is winst. Daar is op zich niet mis mee, maar dan wel binnen het kader dat de overheid uitzet. In de praktijk blijven het echter vaak de privégroepen die het initiatief nemen om dat kader te bepalen.'

‘We krijgen inderdaad van overal de vraag om hoger en nieuwer te bouwen’, zegt de Oostendse schepen van Ruimtelijke Ordening Kurt Claeys. ‘Wat mij betreft kan dat. *The sky is the limit*. Maar binnen een algemeen hoogbouwplan voor de hele stad.’

Het probleem is dat Oostende zo’n hoogbouwnota nog niet heeft. Schepen Claeys wil een apolitieke werkgroep oprichten van urbanisten, architecten en economische stakeholders om zo’n globale visie op de rol van hoogbouw in de stadsvernieuwing te ontwikkelen.

Ondertussen lopen de feiten op de visie vooruit. Nog in Oostende is een tweede locatie voor hoogbouw goedgekeurd, op de site van het vroegere Mediacentrum in Mariakerke. De Groep Sleuyter wilde daar een megalomaan appartementenproject van 700 eerste en tweede verblijven optrekken, tot 23 verdiepingen hoog. Het Gentse bureau Robbrecht & Daem tekende de plannen. Maar Sleuyter kreeg de financiering niet rond, en verkocht zijn optie op de grond aan de Brusselse groep Allfin. Head of Development Karim Zouaoui wil het concept nu ‘optimaliseren en bijsturen. De realisatie zal gefaseerd verlopen en de architectuur moet strakker, hedendaagser en efficiënter. Maar het blijft onze intentie, en die van de stad, om op die site een mooie landmark te bouwen.’

### **Eyecatcher**

Een landmark, het woord valt keer op keer. In hun traditionele wedijver om zich als kustgemeente te profileren, hebben verschillende besturen wel oren naar de vraag van promotoren om hoger te bouwen. In Middelkerke wil men een nieuwe ‘eyecatcher’ tot vijftien verdiepingen toelaten ter vervanging van het oude casino op de dijk. ‘Daarnaast bestuderen we twee dossiers van promotoren, waarvan eentje vergevorderd is’, zegt schepen Liliane Pylyser-Dewulf.

Welk project het precies is, blijft voorlopig achter de gesloten deuren van het schepencollege, wegens heel gevoelig. Het zou gaan om een toren van vijftien verdiepingen, op de tweede rij, die volgens de schepen ‘mooi en uniek’ belooft te worden. ‘Maar eerst moeten we de bevolking warm maken voor hoogbouw.’ Een hoogbouwnota moet daarbij helpen. Die is in aanmaak, want ook Middelkerke wil niet om het even waar nieuwe torens toelaten. ‘Maar als we horizontaal niet meer kunnen bijbouwen, moeten we wel verticaal gaan.’

Een gelijkaardig discours hoor je in Koksijde. Burgemeester Marc Vanden Bussche: ‘Ja, we staan principieel open voor hoogbouw. Neen, we zullen het niet om het even waar toelaten. In Sint-Idesbald is een hele wijk beschermd. Daar raken we niet aan. Maar in Oostduinkerke Dorp onderzoekt een architectenbureau of er ruimte is voor een kwalitatieve hoogbouw met zicht op de polders en het golfterrein, en waarin hotel, kinderopvang, serviceflats en appartementen zijn geïntegreerd.’

Ook burgemeester Roland Crabbe van Nieuwpoort laat op enkele locaties de wenselijkheid van hoogbouw onderzoeken, maar wil voorlopig niet zeggen waar. De erfenis uit de jaren zeventig heeft immers voor veel wantrouwen gezorgd. ‘Nieuwpoort moet leefbaar blijven, maar we hebben nog wel wat grond beschikbaar waar hoogbouw eventueel kan. De prioriteit gaat daarbij naar grond van de overheid, zodat de gerealiseerde meerwaarde kan dienen om de stad verder te ontwikkelen.’

### **Verloedering**

Maar ook in Nieuwpoort komt de vraag naar hoogbouw op de eerste plaats uit de markt. En de Atlantikwall is het betonnen bewijs dat zij niet de aangewezen regisseur is voor de inrichting van het openbaar domein. Vandaar dat zowel de provincie als de Vlaamse Bouwmeester er bij de gemeenten op aandringen een visie op hoogbouw te ontwikkelen. Geen van beide instanties sluit bij voorbaat nieuwe torens uit.

In De Haan en De Panne willen ze het toch nog even aanzien. 'Er staat hier al genoeg beton', zegt schepen Bram Degrieck. Specifiek voor De Panne is dat nog hogere gebouwen op de dijk een grotere slagschaduw op het strand zouden werpen. Maar Degrieck heeft nog een fundamenteel probleem met het hele pleidooi voor hoogbouw. 'Men wil de kust promoten met nieuwe, grote projecten. Maar ondertussen verloederen de bestaande gebouwen uit de vorige eeuw. Elke nieuwbouw ontnemt de incentive om de oude appartementen te renoveren.'

Eenzelfde geluid weerklinkt in De Haan. 'Ik wil binnen vijftig jaar wel eens zien wat er van die prestigeprojecten is geworden', zegt schepen Kurt Beirens. 'We zitten aan de kust met zoveel panden van vijftig jaar oud die broeihaarden van verwaarlozing zijn geworden. Laten we liever die herbouwen, in plaats van nieuwe gebouwen op te trekken.'

Promotoren zullen het zelfs niet ontkennen: de kust kampt met een gigantisch probleem van verloederd patrimonium. Veel oude appartementen zijn zo goedkoop mogelijk gebouwd. Ze zijn klein, niet geïsoleerd, het tocht er en de energiekost is torenhoog. Veel bewoners zijn oud en verarmd, en als de flats worden verhuurd, incasseren de eigenaars een gemakkelijk inkomen zonder zich er verder om te bekommeren. Sowieso staat de wet op mede-eigendom veel renovaties in de weg. Dat kan immers alleen na een unanieme beslissing van de bewoners. Groep Versluys heeft daarom een advocatenbureau onder de arm genomen om binnen de wet op mede-eigendom het hoofdstuk op afbraak en wederopbouw te herschrijven, zodat eigenaars bij meerderheid van bijvoorbeeld 90 procent kunnen beslissen over renovatie of afbraak. Bart Versluys probeert nu politieke partijen warm te maken om zijn voorstel in de Kamer te krijgen.

### **Segregatie**

De hele hoogbouwhype aan de kust dreigt zo de werkelijke uitdaging voor de tien kustgemeenten te verdoezelen: hoe creëer je kwalitatieve bewoning voor de globale bevolking, en niet alleen voor de happy few die zich een loft op de twintigste verdieping kunnen veroorloven. 'Oostende is de enige centrumstad in Vlaanderen waar het aantal kinderen daalt', waarschuwt Wouter De Vriendt. 'De stad voorziet drieduizend nieuwe woningen, maar slechts 750 daarvan zijn voor gezinnen. Nochtans genereren zij dynamiek en economische activiteit in de stad.'

En terwijl in veel kustgemeenten langs de straat achter de dijk langzaam een tweede Atlantikwall verrijst, met tweede verblijven of appartementen voor gegoede senioren, verarmen en vereenzamen in de verouderde blokken de minder gefortuneerden, die vaak vanuit diep in het binnenland een toevlucht zoeken aan de kust. '32 procent van de ouderen woont in de zeedijkwijken, net die plaatsen met weinig sociale cohesie en een groot risico op

eenzaamheid', zegt urbanist Marc Martens. 'De uitgeleefde appartementen zijn er goedkoper dan in het binnenland. Een burgemeester vertelde me dat in zijn gemeente 70 procent van de gasafsluitingen wegens het niet betalen van facturen, gebeurt bij inwijkelingen uit Charleroi.' Martens waarschuwt voor een gesegregeerde Belgische kust, waar inwijkelingen en oorspronkelijke bewoners, rijk en arm, oud en jong los van elkaar wonen. 'Hoe doorbreken we met nieuwe architectuur die segregatie? Hoe gaan we het bestaand patrimonium renoveren, in plaats van te blijven bijbouwen? En hoe vervangen we dat verloederd patrimonium op een rechtvaardige manier, zonder de kansarmen te verjagen? Over al die vragen zou ik ambitieuze investeerders graag eens iets over horen zeggen.'