

WESTENDE-BAD EN OMGEVING
Beschermd dorpsgezicht
Badenlaan, Cottagelaan, Duinenlaan
Henri Jasparlaan, Kursaal­laan en Portiekenlaan
8434 Westende

12 augustus 2024



BEHEERSPLAN

architectenbureau
maarten dobbelaere bv

brusselsesteenweg 509
9050 gentbrugge
09 328 92 43

info@maartendobbelaere.be
www.maartendobbelaere.be

NAAM VAN HET ONROEREND ERFGOED

Dorpskom Westende-Bad

ADRES

Badenlaan, Cottagelaan, Duinenlaan,
Henri Jasparlaan, Kursaallaan en Portieklaan
8434 Westende

REDACTIE

Architectenbureau Maarten Dobbelaere
Brusselse steenweg 509
9050 Gentbrugge
Auteurs: Wendy Berger en Sylke Servayge

FOTOGRAFIE EN ILLUSTRATIES

Architectenbureau Maarten Dobbelaere,
tenzij anders vermeld

OPDRACHTGEVER

Gemeente Middelkerke
Spermaliestraat 1
8430 Middelkerke
Contact: Charlotte Coudeville

DATUM TER GOEDKEURING INGEDIEND

Met medewerking van het Agentschap Onroerend
Erfgoed, Afdeling West-Vlaanderen

INHOUDSOPGAVE

1.	IDENTIFICATIE EN AFBAKENING	2
1.1.	Inleiding	2
1.1.1.	Aanleiding en vraagstelling.	2
1.1.2.	Doel	2
1.1.3.	Opbouw van het beheersplan	2
1.2.	Afbakening en identificatie.	3
1.2.1.	Afbakening	3
1.2.2.	Identificatie	4
1.3.	Kadastrale gegevens	5
1.4.	Juridische toestand	6
1.4.1.	Beschermd dorpsgezicht	6
1.4.2.	Beschermd monumenten	6
1.4.3.	Beschermd cultuurhistorisch landschap	6
1.4.4.	Vastgesteld bouwkundig erfgoed	6
1.4.5.	Landschappelijk erfgoed	6
1.4.6.	Ruimtelijke ordening	8
2.	HISTORISCHE NOTA WESTENDE-BAD	12
2.1.	Ontstaanscontext	12
2.2.	Het ontstaan van Westende-Bad als vakantieoord: 1896-1914	12
2.3.	Eerste Wereldoorlog: 1914-1918.	14
2.4.	De Werderopbouw en de Dienst der Verwoeste Gewesten	15
2.5.	Tweede Wereldoorlog: 1940-1945	17
2.6.	Naoorlogs Westende-Bad.	17
2.7.	Bouwkundige geschiedenis	18
3.	INVENTARISATIE ERFGOEDELEMENTEN	22
3.1.	Algemene karakteristieken: typering en ruimtelijke context	22
3.2.	Bouwkundig erfgoed	23
3.2.1.	Beschrijving	23
3.2.2.	Bouwfysische toestand	27
3.3.	Openbare ruimte	29
3.3.1.	Bestrating	29

3.3.2.	<i>Straatmeubilair</i>	30
3.3.3.	<i>Groenzones</i>	32
3.3.4.	<i>Bouwfysische toestand</i>	33
3.4.	Archeologisch erfgoed	33
4.	BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN	36
4.1.	Historische waarde	36
4.2.	Socio-culturele waarde	36
4.3.	Bouwkundig erfgoed	37
4.4.	Openbare ruimte	39
5.	VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER	42
5.1.	Behoud erfgoedwaarden	42
5.1.1.	<i>Behoud van het historisch uitzicht.</i>	42
5.1.2.	<i>Monitoring.</i>	43
5.1.3.	<i>Onderhoud</i>	43
5.1.4.	<i>Onderzoek.</i>	43
5.1.5.	<i>Archeologie</i>	43
5.2.	Verbetering of herstel.	43
5.2.1.	<i>Bouwkundig erfgoed</i>	43
5.2.2.	<i>Openbare ruimte</i>	44
5.3.	Archeologie.	45
5.4.	Duurzaamheid	45
5.5.	Groenaanleg	46
5.6.	Ontsluiting en promotie	46
5.6.1.	<i>Sint-Theresia kapel</i>	46
5.6.2.	<i>Villa Les Zéphyrs</i>	47
5.6.3.	<i>Mobiliteit</i>	47
6.	BEHEERSMAATREGELEN	50
6.1.	Algemeen	51
6.2.	Bouwkundig erfgoed	52
6.2.1.	<i>Onderhoudswerken.</i>	52
6.2.2.	<i>Restauratiewerken</i>	56
6.3.	Openbare ruimte	61
6.4.	Archeologie	62
7.	VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE	66
7.1.	Vergunningen	66

7.2.	Opvolging van de doelstellingen.	66
7.2.1.	Opvolging beheer	67
7.2.2.	Wat na goedkeuring van het beheersplan?	67
7.2.3.	Rapportage beheer	67
7.3.	Tussentijdse opvolging en evaluatie	68
7.3.1.	Controle ter plaatse	68
7.4.	Communicatie en bekendmaking	68
8.	BIJLAGEN	72
9.	BIBLIOGRAFIE	76
9.1.	Archieven	76
9.2.	Literatuur	76
9.3.	Internetbronnen	76

1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING

1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING

1.1. Inleiding

1.1.1. Aanleiding en vraagstelling

Gemeente Middelkerke hierna genoemd 'de opdrachtgever', wenst een visie te ontwikkelen op het beheer van het als dorpsgezicht beschermde Westende-Bad. Om dit te realiseren laat de opdrachtgever een beheersplan opmaken van het beschermde gebied.

1.1.2. Doel

De opdrachtgever wil met het beheersplan een visie op het toekomstig beheer van het gebied uitwerken. Daarbij is het doel het vrijwaren, versterken, herstellen of verbeteren van de erfgoedwaarden die aan de basis van de bescherming liggen. Het beheersplan zal met andere woorden de toekomstige mogelijkheden voor het beschermde gebied uiteenzetten.

Het beheersplan gaat veel verder dan louter de beschrijving van het beschermd erfgoed. Het legt in grote lijnen de restauratie- en onderhoudswerken, het beheer en het gebruik van de site voor de volgende 24 jaar vast. Door een goed onderhoud en beheer van het erfgoed worden restauraties in de toekomst tot een minimum beperkt. Bovendien biedt het document een helder kader waaraan toekomstige ingrepen getoetst kunnen worden.

1.1.3. Opbouw van het beheersplan

Het eerste hoofdstuk omvat een diepgaande afbakening van het desbetreffende gebied. Hierna (HS2) volgt een historische nota, die de geschiedenis en de verschillende bouwfases van de site omschrijft. Het volgende hoofdstuk (HS3) bestaat uit een inventarisatie van de aanwezige erfgoedelementen. Hierop (HS4) volgt een onderbouwing van de erfgoedwaarden. Hoofdstuk 5 beschrijft de visie en de doelstelling voor de site in het kader van het toekomstige beheer. Deze zaken vormen de basis voor de concrete richtlijnen, maatregelen en werkzaamheden die in het beheersplan worden vastgelegd. Hoofdstuk 6 bevat een lijst van de onderhouds- en restauratiewerken en aanvullende beheersmaatregelen om de doelstellingen te bereiken. Hoofdstuk 7 formuleert een voorstel voor de opvolging en evaluatie van het project. Het laatste hoofdstuk 8 lijst alle bijlagen op.

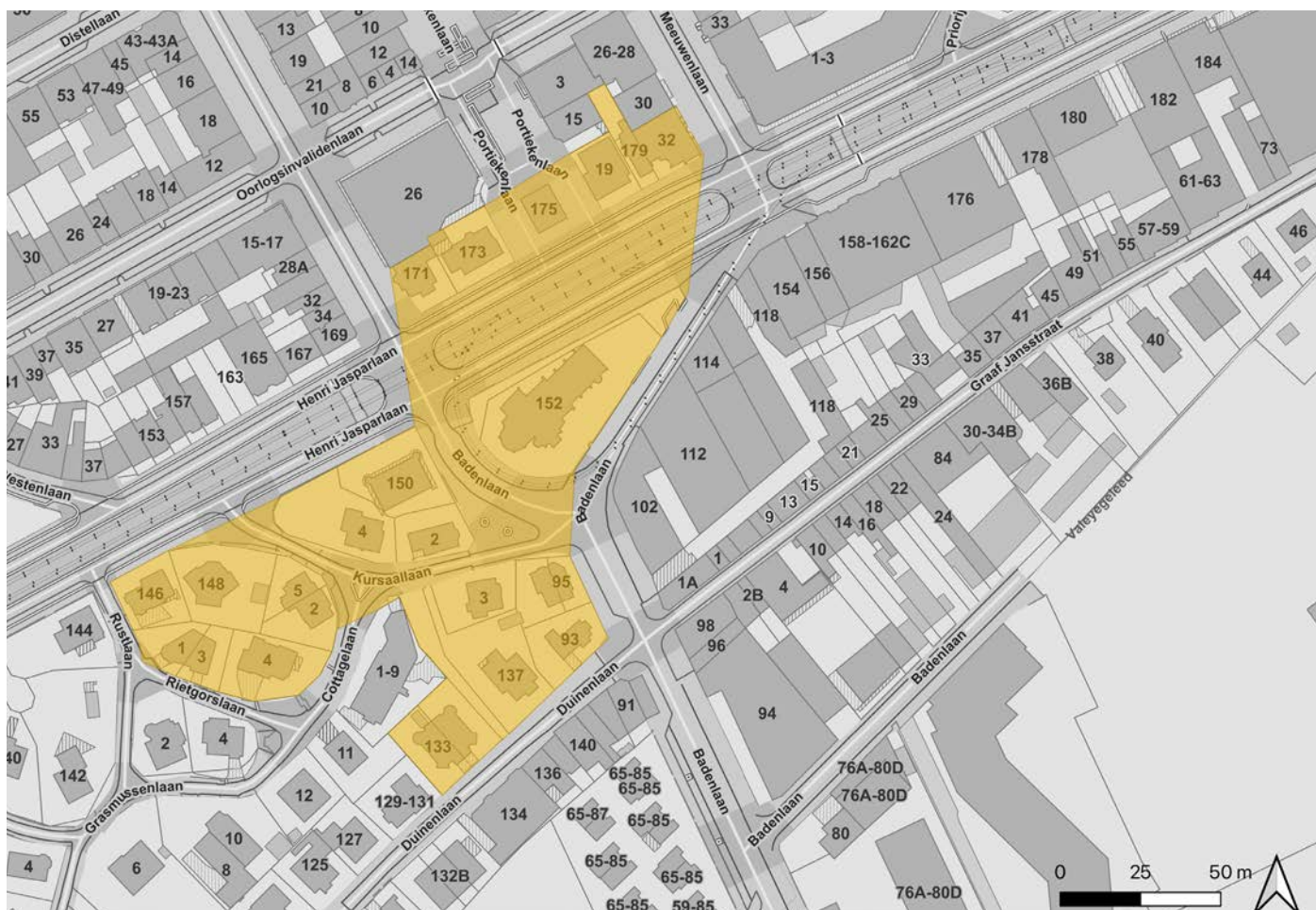
Het beheersplan is niet te beschouwen als een statisch gegeven, maar zal in de komende jaren meegroeien met het project. Herwerkingen en bijstellingen zijn een noodzaak om de site te onderhouden, te beheren en aan te passen aan de evoluerende normen.

1.2. Afbakening en identificatie

1.2.1. Afbakening

De afbakening of perimeter van het beheersplan is bepaald op basis van de bescherming van het dorpsgezicht (sinds 17 april 1996). In de inventaris van de aanduidingsobjecten van het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt bij het beschermd dorpsgezicht (ID 14525) deze afbakening duidelijk bepaald.¹ (Afbeelding 1)

Het beschermde dorpsgezicht heeft betrekking op de openbare ruimte met inbegrip van het exterieur van de aanwezige bouwwerken en de aanleg van het gebied.



Afbeelding 1. Aanduiding van het beschermd dorpsgezicht in geel (Geoportaal Onroerend Erfgoed)

1. Agentschap Onroerend Erfgoed, 'Westende-Bad', <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/302298>

1.2.2. Identificatie

BEKNOPT BESCHRIJVING

Dorpskom Westende-Bad met losstaande villa's, Sint-Theresiakapel en groenaanleg met paden.

PERIODE

Eerste helft 20e eeuw

TYOLOGIE

Historische dorpskern

ADRES

Badenlaan 93-95 (oneven)
Cottagelaan 2- 4 (even)
Duinenlaan 135-137
Henri Jasparlaan 171-179 (oneven) en 148-152 (even)
Kursaallaan 1-5
Rietgorslaan 1-3 (oneven)

KADASTRALE GEGEVENS

8434 Westende-Bad
Middelkerke, afdeling 10, sectie A



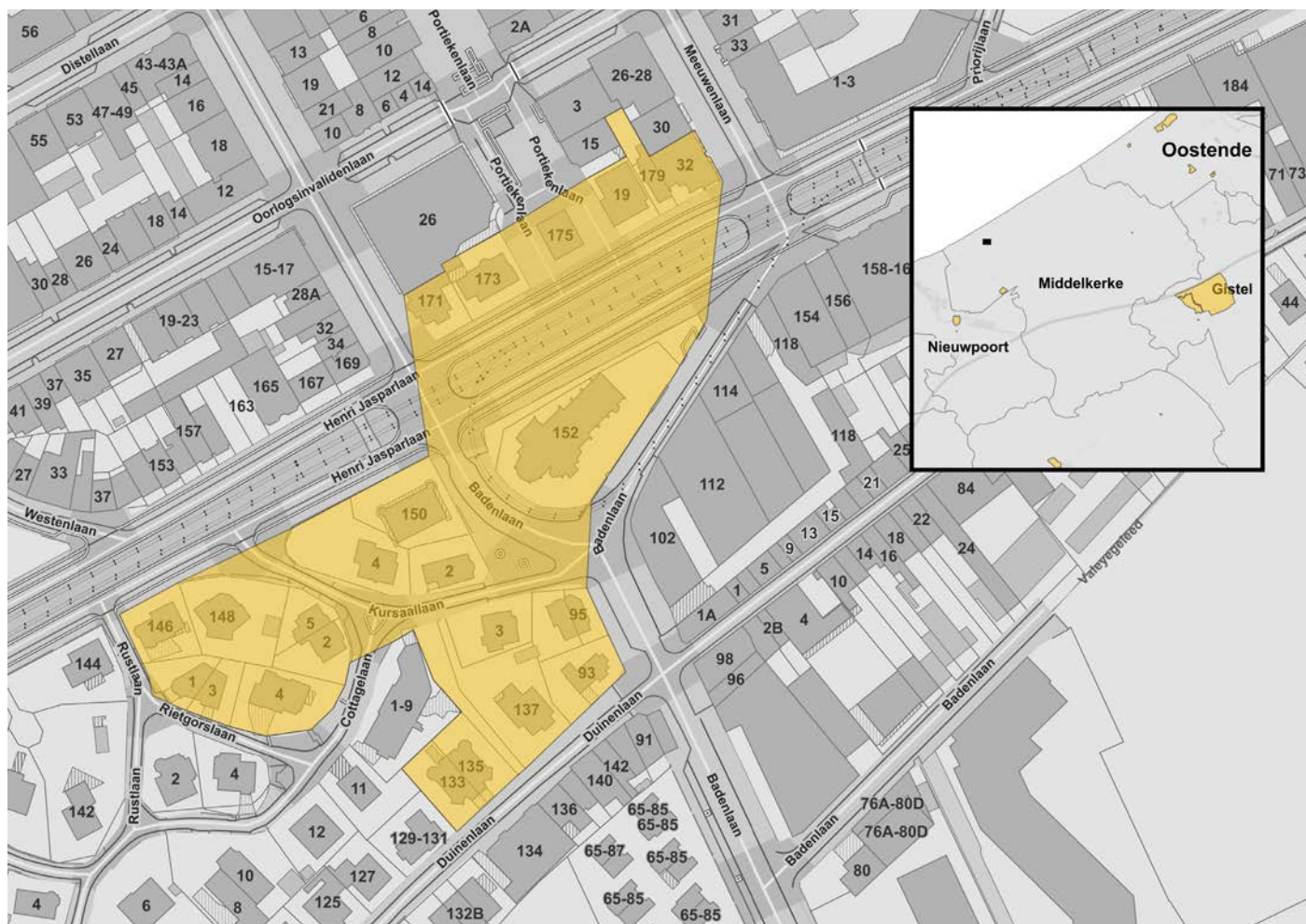
Afbeelding 2. Orthofoto van de omgeving, 2013-15. (Informatie Vlaanderen)

1.3. Kadastrale gegevens

De percelen van het beschermd dorpsgezicht zijn kadastraal te situeren op Middelkerke, afdeling 10 sectie A. (Afbeelding 4)



Afbeelding 3. Kadasterkaart met aanduiding beschermd stads-
zicht (Informatie Vlaanderen - CadGIS)



Afbeelding 4. Overzichts- en detailkaart met aanduiding ligging (Informatie Vlaanderen)

1.4. Juridische toestand

1.4.1. Beschermd dorpsgezicht

Op 17 april 1996 is het ensemble van de Sint-Theresiakapel en de villa's in het dorpszicht Westende-Bad te Westende (Middelkerke) beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de sociaal-culturele en de historische waarde. (ID 14525)

1.4.2. Beschermd monumenten

Op 30 mei 2000 werd de villa "Les Zéphyrs" beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de sociaal-culturele en historische waarde.

Op 10 juni 2002 werd de villa "The Cottage" beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de sociaal-culturele en historische waarde.

1.4.3. Beschermd cultuurhistorisch landschap

De site maakt geen deel uit van beschermde cultuurhistorische landschappen.

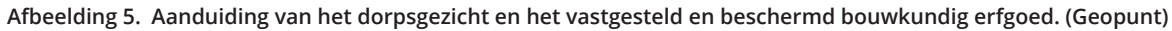
1.4.4. Vastgesteld bouwkundig erfgoed

Binnen de site zijn de volgende elementen aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed (Afbeelding 5):

- Hoekpand en aanpalende eenheidsbebouwing, Henri Jasparlaan 177-181,
ID: 59276
- Restaurant Brisol, Henri Jasparlaan 175
ID: 43838
- Villa Les Mouettes, Henri Jasparlaan 171
ID: 23644
- Sint-Theresiakapel, Henri Jasparlaan 152.
ID: 24575
- Villa Hotel Isba, Henri Jasparlaan 148
ID: 53362
- Cottage, Cottagelaan 2
ID: 60912
- Tweegezinswoning in cottigestijl Floride, Duinenlaan 133
ID: 23504
- Villa Le Dauphin, Duinenlaan 137
ID: 65593
- Villa Sous Le Vent, Kursaallaan 3
ID: 48081
- Villa, Kursaallaan 2
ID: 21818

1.4.5. Landschappelijk erfgoed

Het dorpszicht overlapt niet met enige cultuurhistorische of erfgoedlandschappen.



GEWESTPLAN

- 'woongebied' - (rood)



2. HISTORISCHE NOTA

2. HISTORISCHE NOTA WESTENDE-BAD

In deze historische nota wordt de (bouw)geschiedenis van de beschermde dorpskern van Westende-Bad besproken. Een eerste deel gaat in op de historische situering van Westende-Bad en haar algemene ontwikkeling doorheen de eeuwen. De hiernavolgende delen schenken bijzondere aandacht aan de laat 19de- en 20ste -eeuwse ontwikkelingen die grote invloed hebben gehad in de ontwikkeling van het beschermde dorpsgezicht. Een afsluitend deel behandelt de algemene bouwevolutie van villa's binnen het beschermde dorpsgezicht. Deze evolutie wordt echter overkoepelend en algemeen besproken, een meer gedetailleerde historische nota van de verschillende panden is terug te vinden in de pandfiches in bijlage 7.

Deze nota is gebaseerd op uiteenlopende literatuur waarvan een volledig overzicht terug te vinden is in de bibliografie. Daarnaast is ook veel informatie afkomstig uit de online raadpleegbare inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed waarbij de fiches van de erfgoedobjecten essentiële historische informatie bevatten.

2.1. Westende-Bad als geheel

2.1.1. Ontstaanscontext

Westende-Bad bevindt zich in de kustregio tussen Oostende en Nieuwpoort, naastliggende gemeentes zijn Middelkerke en Westende-dorp. Het gebied was sterk onderhevig aan de getijden waardoor het zeewater via getijdengeulen, o.a. de *Testerepgeul*, het landschap kon indringen. Hierdoor ontstond een eiland van een hoger gelegen zone hetgeen *Ter Streep* oftewel *Testerep* genoemd werd en was gekenmerkt door brede hoge duinen. Het was een zeer vruchtbaar gebied, ideaal voor landbouw en turfwinning. Hier ontstonden driedorpen, Oostende Te Streep, Westende Te Streep en in het midden Middelkerke Te streep. Zo werd Westende Te Streep in 1173 voor de eerste maal vermeld in een bron, namelijk de keure waarin Filip van de Elzas, graaf van Vlaanderen, een stuk grond in leen gaf aan de benedictijner Sint-Pietersabdij van Oudenburg. Het is ook deze kloostergemeenschap die de indijking van gebied rondom het huidige Westende op zich nam.² Middelkerke werd voor de eerste maal in

1218 vermeld. Ook de Sint-Pieters -en Sint-Bavoabdij van Gent, de Abdij van Voormezele en de abdij van Sint-Winoksbergen verkregen grond in de regio. Het gebied bleef vrijwel afhankelijk van landbouw en visserij, toch ontwikkelde de regio zich verder uit en steeg het bevolkingsaantal in de kustregio heel sterk. Dit ondanks verschillende rampen die verwoesting veroorzaakten, zoals de Sint-Vincentiusvloed uit 1394, de Beeldenstorm in 1566, de Slag bij Nieuwpoort in 1600 enzoverder. Voornamelijk de Tachtigjarige oorlog en de bezetting door de Spanjaarden zorgde voor sterke verwoesting en bracht een halt aan de ontwikkeling van de regio tot de laat 19de eeuw.³ Dit is onder meer te zien in historische kaarten waarbij duidelijk te zien is dat de regio nog weinig bebouwd is een voornamelijk voorzien is van landbouw, duinen en groengebieden. (zie afbeelding 9 en 10)

2.1.2. Het ontstaan van Westende-Bad als vakantieoord: 1896-1914

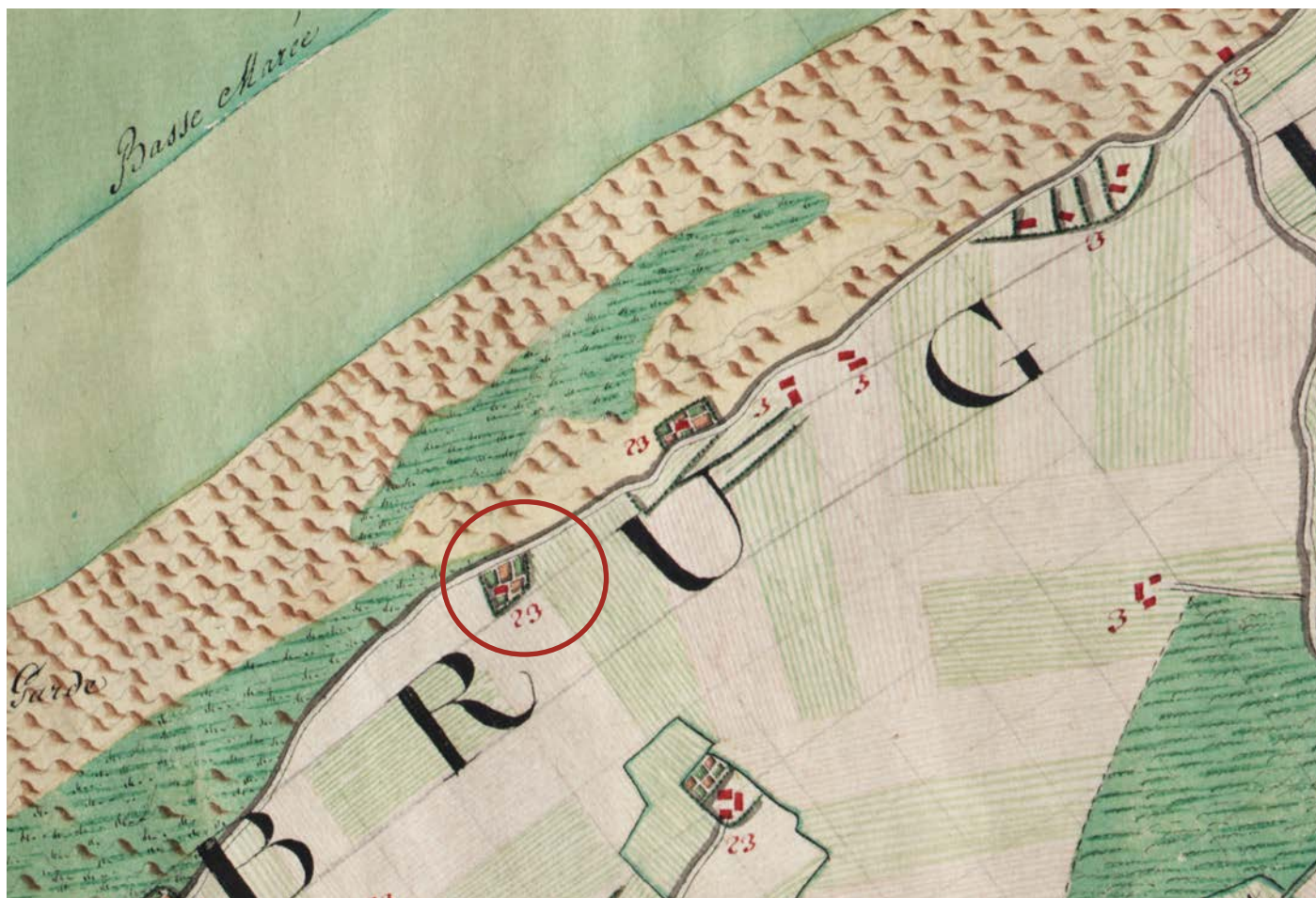
Het ontstaan van Westende-Bad is onlosmakelijk verbonden aan de opkomst van het binnenlands kusttoerisme. Oorspronkelijk was toerisme een zeer elitaire aangelegenheid, hetgeen weerspiegeld wordt in de aanleg van Westende-Bad. De aanzet voor de bouw van Westende-Bad kwam in 1876 vanuit een privé-initiatief van Edouard Otlet, die gronden opkocht op het grondgebied van Middelkerke. Otlet was een Brusselse ondernemer die onder meer bekend werd door de aanleg van verscheidene spoorlijnen. Zijn visie voor Westende-Bad was tweeledig, enerzijds wou hij er luxueuze hotels inrichten en anderzijds wou hij de duinregio verkavelen voor het optrekken van villa's die doorverkocht konden worden.⁴ De uitvoering van deze plannen werd bezielde door zijn hiertoe opgerichte vennootschap de *Société des bains et des dunes de Middelkerke et de Westende*, doorheen de geschiedenis zal de vennootschap echter nog veel aftakkingen, overnames en naamsveranderingen kennen. Zo ging de onderneming in 1898 onder leiding van Otlet over in *NV La Westendaise*. Hiernavolgend wordt deze aangeduid door de benaming de maatschappij of de promotiemaatschappij. Het was via deze maatschappij dat Otlet grond aankocht tussen Westende-Dorp en Middelkerke voor de realisatie van zijn project.⁵

2. Robrecht de Beaucourt van Noortvelde, *Geschiedenis en beschrijving der Gemeente Westende-Ter-Zee bij Nieuwpoort*. Kortemark: Famila et Patria, 1978, 9-29.

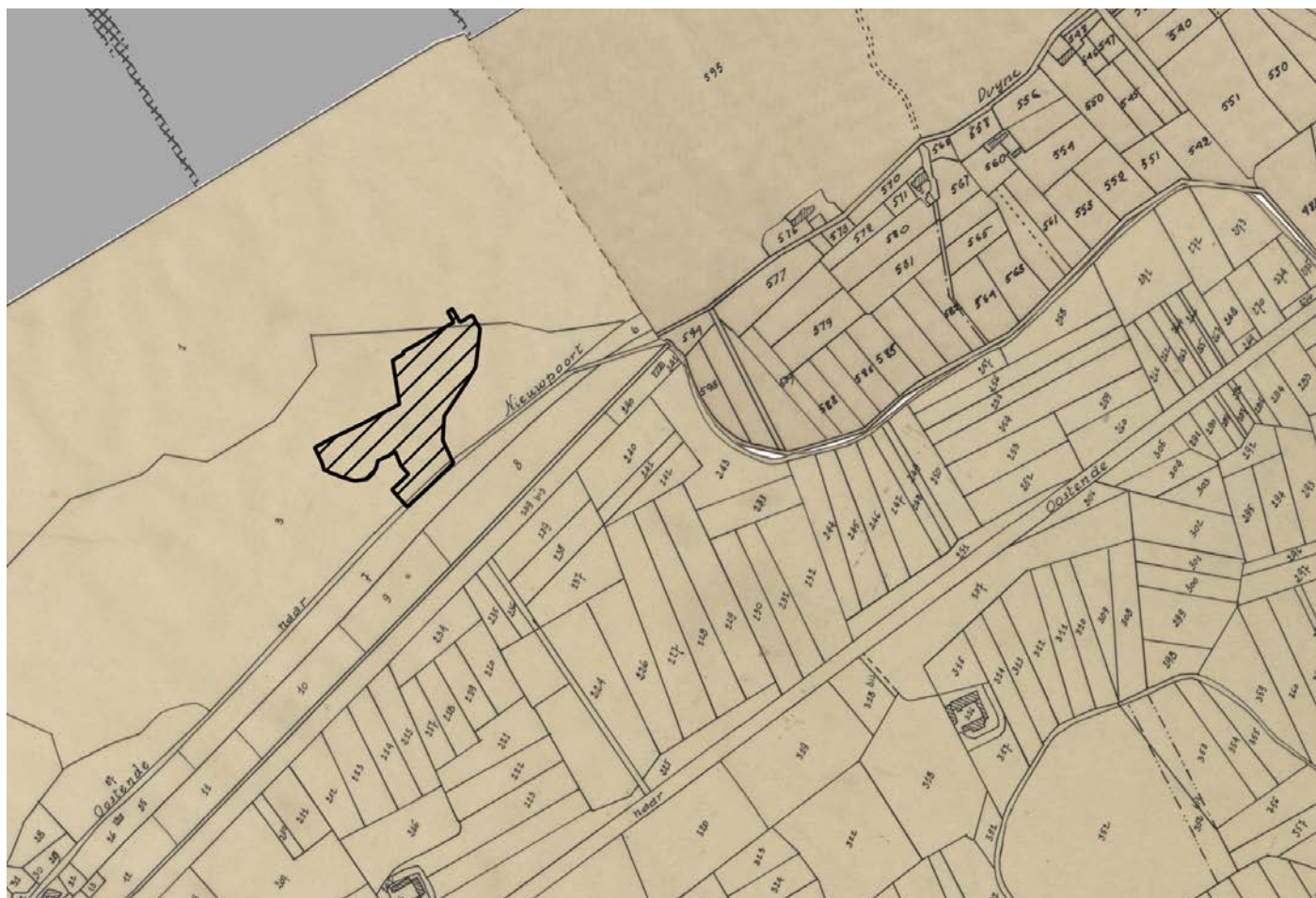
3. Jean-Pierre Sette, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad in woord en beeld*. Brugge: Avantu NV, 2007, 5-10.

4. R. Van Eennoo, "De Ontwikkeling van Westende-Bad." In: *West-Vlaanderen Werkt*: 3, 1996, 141-143.

5. Sette, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad*. 18-56.



Afbeelding 7. De Ferraris ca. 1777. (Geopunt)



Afbeelding 8. Popp kaart ca. 1850. (Geopunt)

Beheersplan Westende-Bad en omgeving - Historische nota

Voor de aanleg van Westende-Bad werd beroep gedaan op diverse architecten, hieronder waren Alban Chambon en Octave Van Rysselberghe de meest toonaangevende en de bezielers van het concept van de villawijk. Naast Edouard Otlet was er ook nog zijn voormalige partner, Arthur Jonkheere, die enkele villa's in de badplaats liet bouwen door architect Hector Maertens. Naast de bouw van de villa's werd er ook gedacht aan publieke voorzieningen zoals verharde wegen, wandelpaden, parken, wandeldijk en een rioleringssysteem. De bouw verliep vrij snel en ook andere kleine private initiatieven kwamen op die gebruik maakten van andere architecten, toch hield de maatschappij toezicht dat alle villa's een specifieke stijl aanhielden.⁶

Naast de verkaveling van villa's werden ook veel hotels gebouwd, zoals onder meer het *Westend Hotel* dat in 1898 werd gebouwd. Om Westende-Bad ten volle als toeristische trekpleister te kunnen ontwikkelen werd er ook ingezet op horeca en entertainment. La Westendaise baatte onder meer de herberg *In de lekkerbek* uit.⁷ Het entertainment weerspiegelde zich in de aanleg van een kunstcentrum, tennisvelden en een kursaal.⁸ Het kursaal werd in 1904 opgetrokken naar ontwerp van Van Rysselberghe, toch bleek het geen groot succes te zijn. Het jaar 1897 werd gekenmerkt door de komst van de kusttram en deze had Westende-Bad als zuidelijk eindpunt. Hetgeen een zeer voordelige invloed had op de toeristische ontwikkeling. Deze ontwikkeling ontstond onder meer door de invloed van Otlet die toen de eigenaar van de trammaatschappij was.⁹

De groei van Westende-Bad verliep zo snel dat een uitbreiding nodig was, deze werd bezielde door Nicolas Lembrée. Hij deed hiervoor beroep op Van Rysselberghe die onder meer het Hotel Belle Vue ontwierp. Echter ontstond een zekere concurrentie



Afbeelding 10. Westend Hotel voor WOI (Beeldbank Kusterfgoed)

tussen het westelijk deel van Otlet en het oostelijk deel van Lembrée.¹⁰

2.1.3. Eerste Wereldoorlog: 1914-1918

In de vooravond van de Eerste Wereldoorlog liep de kustregio reeds leeg. Gezien de troebele tijden keerden de meeste toeristen huiswaarts. Wanneer de Eerste Wereldoorlog uitbrak en de frontlinie al snel terugviel tot de regio van de Westhoek kwam Westende-Bad in de gevechtlinie te liggen. Westende-Bad werd door het Belgisch leger in gebruik genomen met veelvuldige aanvallen van de Duitsers als gevolg. De gevechten waren hevig en het Duits leger slaagde er uiteindelijk in het dorp in te nemen. Dit was echter niet het einde van de aanvallen op Westende-Bad. Het dorp kreeg het zo zwaar te verduren dat toen de Wapenstilstand op 11 november 1918 getekend werd enkel nog het Hotel Belle Vue gedeeltelijk overeind stond.¹¹

6. Sette, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad*. 18-56.
7. Sette, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad*. 18-56.
8. Van Eennoo, *De Ontwikkeling van Westende-Bad*. 141-143.
9. Sette, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad*. 56-60.
10. Sette, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad*. 56-60.
11. Sette, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad*. 78-91.



Afbeelding 9. Kursaal voor WOI (Beeldbank Kusterfgoed)



Afbeelding 11. Het verwoeste Westend Hotel na WOI (Beeldbank Kusterfgoed)

2.1.4. De Werderopbouw en de Dienst der Verwoeste Gewesten

De Wederopbouw kon na de oorlog niet meteen aanvangen, het vele puin en bommen maakte dit onmogelijk. Voor de ontruiming hiervan was de Dienst der Verwoeste Gewesten met Coppieters als commissaris aangesteld. Ook de maatschappij speelde opnieuw een rol door architect Ernest Jaspar de opdracht te geven om schadedossiers op te stellen. Na de toekenning van schadevergoedingen kon de Wederopbouw in 1920 aanvangen. De Wederopbouw gebeurde deels volgens oude bouwplannen, maar er werden ook veel nieuwe ontwerpen geïmplementeerd. De concurrentie tussen Lembrée en Otlet van voor de Wereldoorlog ging gewoon verder, alleen nam Jean Jacques Bosman de rol van Otlet op zich en kwam ook als winnaar uit de strijd tegen Lembrée.¹² De rol van de promotiemaatschappij kwam door de machtsstrijd langzaam op gang. Het Grand Hotel Belle Vue werd als eerste opnieuw hersteld door Octave Van Rysselberghe. Ook het Westend Hotel werd opnieuw opgebouwd, dit door architect Ernest Jaspar. Om toerisme verder uit te bouwen speelde de promotiemaatschappij opnieuw in op entertainment en ontspanning, zo werd het openluchtwembad *Le Lac aux Dames* gebouwd naar ontwerp van Govaert en Van Vaerenbergh. Tegen 1931 was de Badplaats zo goed als herbouwd, de dorpskern, omliggende villa's, parken, wegen en de tramlijn waren opnieuw in gebruik.¹³

12. Marc Constandt, *De internationale badplaats: de geschiedenis van Westende-Bad van 1919-1944*. Middelkerke: Heemkring Graningate, 1999, 12-24.

13. Sette, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad*. 92-127.



Afbeelding 12. Lac aux Dames, interbellum (Beeldbank Kusterfgoed)

In deze wederopbouw speelde de heraanleg en het gebruik van de tramlijn een belangrijke rol voor onder meer de aanvoer van bouwmaterialen. Hierbij werd het trambuis verplaatst centraal op de Henri Jasparlaan en op de voormalige locatie werd restaurant Bristol gebouwd. Het post-WOI trambuis werd in 1974 uiteindelijk afgebroken omwille van de nood aan nieuwe infrastructuur voor de tram.¹⁴ Naast voorgaand genoemde architecten waren er nog twee toonaangevende architecten, François Rousselen Victor Rubbers, die gedurende het interbellum hun stempel drukken op de badplaats. Naast deze ontwikkelingen begon Westende-Bad zich in veel sterkere mate te promoten om toeristen te lokken, hierbij maakten ze veelvuldig gebruik van dagbladen, affiches en dergelijke meer. Deze werden in de vooroorlogse periode ook reeds gebruikt, maar doorheen de jaren '20 en '30 was er sprake van een professionalisering onder het *Syndicat d'Initiative*, hetgeen een Belgisch initiatief was voor de promotie van toerisme. Ook werd volop ingespeeld op de nutsvoorzieningen die het nodige comfort moesten bieden, zoals een watertoren en waterzuiveringsstation.¹⁵

14. Marc Constandt, *De wederopbouw van Westende 1920-1926*. Middelkerke: Lover, 1995, 6.

15. Constandt, *De internationale badplaats*. 28-32.



Afbeelding 13. Trambuis voor WOI waar nu restaurant Bristol staat (Beeldbank Kusterfgoed)



Afbeelding 14. Trambuis na WOII dat in 1974 afgebroken werd (Beeldbank Kusterfgoed)



Afbeelding 16. Henri Jasparlaan na WOI (Beeldbank Kustergoed)



Afbeelding 15. Badenlaan Westende-Bad na WOI (Beeldbank Kustergoed)

2.1.5. Tweede Wereldoorlog: 1940-1945

Toen de onrust in de jaren '30 opnieuw opkwam doorheen Europa werd er in België volop geanticipeerd op een nieuwe oorlog. Hierdoor werden in Westende-Bad verscheidene voorzieningen gebouwd, onder meer logeerblokken, schietstand en reservenvliegveld. De bezorgdheid was niet zonder reden geweest, 10 mei 1940 vielen de Duitse troepen België binnen. Na de overgave van België aan de Duitsers werd ook de badplaats bezet. De grote hotels Belle Vue en Westend Hotel werden omgevormd tot hospitalen en de Duitsers namen hun intrek in verschillende pensions en villa's. Uiteindelijk bleef Westende-Bad sterk gespaard van schade, enkel de kerk en het hotel Belle Vue leden zware schade als gevolg van bominslagen.¹⁶

2.1.6. Naoorlogs Westende-Bad



Afbeelding 17. Sint-Theresia kapel na WOII (Beeldbank Kusterfgoed)

De Tweede Wereldoorlog berokkende relatief weinig schade, toch bleef Westende-Bad achter met 3 problemen; ordehandhaving/veiligheid, vernieling van de faciliteiten op het strand en de aanwezigheid van Canadese troepen. Er werd een private ordehandhaver aangesteld, alsook werd er beroep gedaan op een aannemer om de bunkers op het strand te slopen en de badcabines opnieuw te herstellen. Het derde probleem bleef aanhouden tot het vertrek van de troepen. Na de oorlog bleef de promotiemaatschappij, toen *Société Générale Foncière et Industrielle* geheten, verantwoordelijk voor het beheer van de badplaats. Dit nam echter langzamerhand af in de naoorlogse periode en het gemeentebestuur nam de rol op zich. Het *Syndicat d'Initiative* werd na de oorlog opnieuw in het leven geroepen om reclame te maken voor de badstad.¹⁷

Kort voor de Tweede Wereldoorlog werden wettelijke vakantiedagen ingevoerd, dit werd na de oorlog nog verder uitgebreid. Hierdoor ontstond



Afbeelding 19. Westende-Bad, jaren '60 (Beeldbank Kusterfgoed)

er de democratisering van het toerisme, de gewone mens ging nu ook op vakantie en het binnenlands kusttoerisme speelde hier een belangrijke rol in. De democratisering was ook te zien in de toename van het Nederlands in de badstad die oorspronkelijk door de Franse elite gedomineerd werd. Zo werd onder meer het *Syndicat d'Initiative* in de jaren '50 vervangen door de Nederlandstalige *Vereniging voor Vreemdelingenverkeer*.¹⁸ De kuststreek en zeker ook Westende-Bad ontving veel toeristen, waaronder ook vele dagjestoeristen. De badplaats diende zich hiernaar aan te passen door het voorzien van toenemende verkeersdrukte, kampeerterreinen, handelszaken en horeca. Ook vertaalde dit zich in de sterk toenemende vraag naar verblijfplaatsen hetgeen zich uitte in de bouw van appartementsblokken op de zeedijk. Het uitzicht veranderde sterk van laag -naar hoogbouw. Hierdoor gingen veel villa's verloren en dit voornamelijk aan de dijk.¹⁹ Hierbij speelden de bouwpromotoren Robert Van Biervliet, Gustave Morel en Charles Castien onder meer een grote rol.²⁰

Uiteindelijk werden de rechten van de onderneming in 1973 verkocht aan Middelkerke.



Afbeelding 18. Lac aux Dames, Jaren '70 (Beeldbank Kusterfgoed)

16. Sette, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad*. 128-132.

17. Marc Constandt, *Westende. De parel van de kust: de geschiedenis van Westende-Bad van 1945 tot 1976*. Middelkerke: Heemkring Graningate, 2006, 11-28.

18. Constandt, *Westende. De parel van de kust: de geschiedenis van Westende-Bad van 1945 tot 1976*. 29-30.

19. Sette, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad*. 133-135.

20. Constandt, *Westende. De parel van de kust: de geschiedenis van Westende-Bad van 1945 tot 1976*. 23-25.

2.2. Bouwkundige geschiedenis

De huidige villa's binnen het beschermd dorpsgezicht dateren allen van na de Eerste Wereldoorlog. Hierbij werd het grootste deel opgebouwd in het interbellum (jaren '20 - '30). Enkele van de toen opgetrokken villa's werden gebouwd naar een vooroorlogs model, zoals villa Les Mouettes. Op verschillende historische foto's uit het interbellum is te zien hoe diverse villa's in het duinenlandschap gebouwd werden. Later na de Tweede Wereldoorlog werden nog enkele villa's opgetrokken, dit gebeurde echter verspreid doorheen de jaren '40 tot '60.

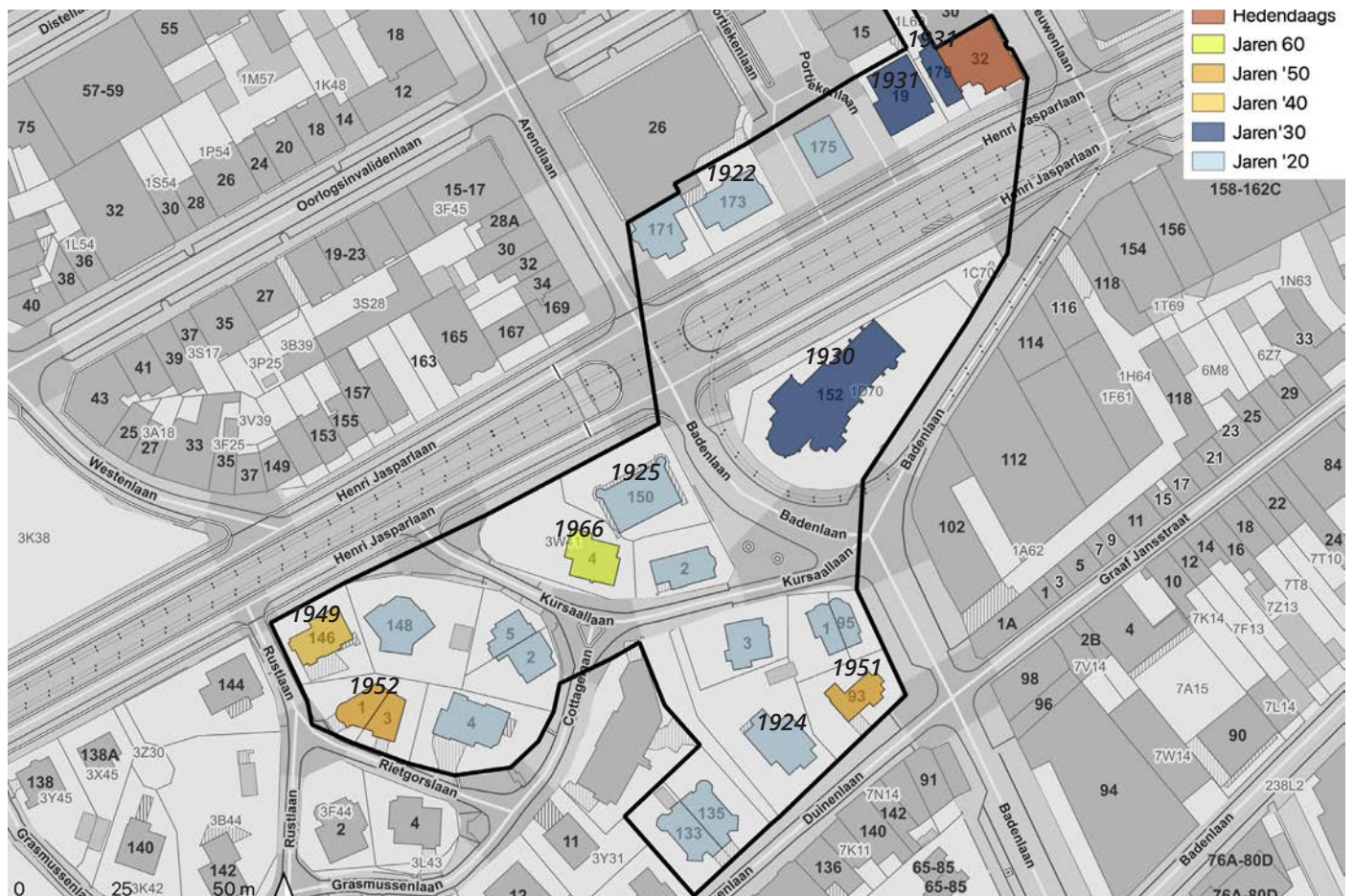
Op onderstaande kaart wordt een overzicht van de bouwperiodes weergegeven. De panden zijn hierbij opgedeeld volgens de decennia waarin deze gebouwd zijn. Wanneer een exacte bouwdatum gekend is, staat deze vermeldt bij het desbetreffende pand. Verder werd een algemene kleurcode gehanteerd dewelke 3 grote periodes van elkaar scheidt: interbellum (blauw), na WOII (geel) en dan moderne panden (rood).



Afbeelding 20. De Badenlaan in het interbellum, 1919-1939 (Beeldbank Kustergoed)



Afbeelding 21. Henri Jasparlaan in het interbellum, 1923 (Beeldbank Kustergoed)



2.3. Omgevingsgeschiedenis

Op historisch beeldmateriaal is te zien hoe de wijk van oorsprong bestond uit vrij veel groen en de wegen bestonden uit kleine kasseiwegen en onverharde paden. Zo is op historisch beeldmateriaal te zien hoe de Badenlaan bestond uit kasseien, de Kursaal- en Cottagelaan zijn op dit moment nog onverhard (afbeelding 20). Deze straat werd vermoedelijk later nog geplaveid met kasseien, gezien hier nog stroken kasseien aanwezig zijn. Ook de Duinenlaan (afbeelding 22-23) en Henri Jaspaarlaan (afbeelding 21) waren oorspronkelijk aangelegd met kasseien. Tussen de Duinenlaan en Kursaal- en Cottagelaan lag reeds een onverhard verbindingspad (afbeelding 23). Historische foto's vanaf de jaren '60 tonen aan dat de wegen geasfalteerd waren. Op overzichtsfoto's 25 en 27 valt op te maken dat de villa's oorspronkelijk tussen het duinlandschap aangelegd werden.

Op vlak van groenaanleg is reeds op de oudste foto's te zien hoe de percelen rondom de villa's afgescheiden werden door hagen (mogelijks ligusterhagen) en lage omheining in metselwerk eventueel gecombineerd met hekwerk in hout of metaal (afbeelding 24-25). Verder zijn er hier en daar lage struiken en duingrassen te zien. Een gelijknamig beeld met lage hagen en sporadische struiken is te zien rondom de Theresiakapel.



Afbeelding 22. Duinenlaan, 1923 (Beeldbank Kusterfgoed)



Afbeelding 24. Marie Joseph, 1919-1939 (Beeldbank Kusterfgoed)



Afbeelding 27. Zicht op de Henri Jaspar- en Duinenlaan, 1919-1939 (Beeldbank Kusterfgoed)



Afbeelding 23. Verbindingspad Duinenlaan en Kursaal- en Cottagelaan, 1919-1938 (Beeldbank Kusterfgoed)



Afbeelding 26. Theresiakapel, jaren '30 (Beeldbank Kusterfgoed)
Beheersplan Westende-Bad en omgeving - Historische nota



Afbeelding 25. Zicht op de Kursaal- en Badenlaan, 1919-1939 (Beeldbank Kusterfgoed)

3. INVENTARISATIE ERFGOEDELEMENTEN

3. INVENTARISATIE ERFGOEDELEMENTEN

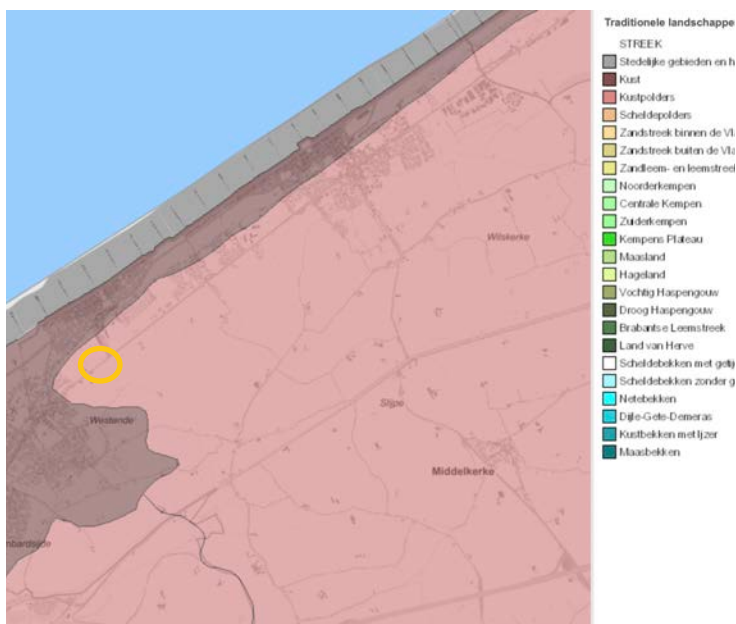
Per gebouw in het projectgebied werd een afzonderlijke fiche opgemaakt als bijlage bij dit hoofddocument. Hieronder wordt op beknopte wijze een overzicht gegeven van de algemene kenmerken van het dorpsgezicht en de beeldbepalende – al dan niet beschermde – erfgoedelementen. Hierbij worden algemene kenmerken van het bouwkundig erfgoed beschreven, de bestrating, beplanting en straatmeubilair. Van deze laatste elementen bestaan geen afzonderlijke fiches.

De inventarisatie is september-oktober 2022 gemaakt. De toestand en beschrijving is gebaseerd op de toenmalige situatie en is dus een momentopname. Alle ingrepen gedaan na de inspectie zijn niet opgenomen in de inventaris. Dit geldt zowel voor het algemeen deel, als voor de pandfiches.

3.1. Algemene karakteristieken: typering en ruimtelijke context

Westende-Bad is gelegen in verstedelijkt kustgebied omringd door de kustpolders en -duinen. De beschermde dorpskern situeert zich aan de kustlijn, maar is niet rechtstreeks aan de dijk gelegen. De wijk is gelegen in een voormalig duingebied. Dit is momenteel niet meer zichtbaar in het landschap zelf. Wel valt op basis van topografische kaarten waar te nemen dat de wijk op een iets hoger gelegen zone gebouwd is, dit gegeven wijst nog op de voormalige duinen die een verhoogde lijn langs de kust heen vormden.

De beschermde zone is eigenlijk aan de rand van Westende-Bad gelegen aan de samenkomen van de uitvalswegen Badenlaan en Henri Jasparlaan. Het beschermde dorpsgezicht is zeer kenmerkend omdat het hier voornamelijk om losstaande villa's gaat. Dit staat in groot contrast tot de omliggende bebouwing die voornamelijk uit aaneengesloten huizen en appartementsblokken bestaat. Door deze losse inplanting van de villa's is er een groter ruimtegevoel in het beschermde dorpszicht, deze wordt onder meer versterkt door de groene elementen dewelke in andere delen van Westende-Bad in mindere mate voorkomen. De groenaanleg is voornamelijk voorzien in de vorm van tuinen en perceelsbegrenzing. De villa's zijn overwegend in het interbellum opgebouwd en zijn sterk geïnspireerd op de cottagestijl. Verder wordt het beschermd dorpsgezicht gekenmerkt door relatief kleine straten in een onregelmatig patroon, dit met uitzondering van de gewestweg, Henri Jasparlaan.



Afbeelding 28. Landschapskaart met situering Westende-Bad (Geopunt)



Afbeelding 29. Hoogtemodel met situering Westende-Bad (Geopunt)

3.2. Bouwkundig erfgoed

3.2.1. Beschrijving

Het bouwkundig erfgoed is opgemaakt uit een zeer typerende bebouwing die bestaat uit losstaande villa's. Enkele van deze villa's zijn een tweewoonst waarbij de villa een uniform uitzicht heeft, maar wel 2 woningen omvat. De villa's zijn centraal in het perceel ingeplant waardoor er sprake is van een tuin die de villa omringt. Veelal is de voortuin afgeschermd met een lage afsluiting in baksteenmetselwerk en/of beplanting.

De villa's zijn overwegend opgetrokken in cottagestijl. Deze Britse landelijke geïnspireerde stijl onderscheidt zich door het divers materiaalgebruik van hout, baksteen, gevelpleister en natuursteen. De woningen zijn asymmetrisch opgebouwd en maken vaak gebruik van (pseudo-) vakbouwwerk. De asymmetrische opbouw wordt gerealiseerd door het gebruik van een onregelmatig grondplan met in- en uitsprongen en erkers. Verder is er ook sprake van de combinatie van verschillende gevelopeningen, zowel rechthoekige als rondboogvormige openingen van diverse groottes worden geïntegreerd. Tenslotte is het dak ook zeer typerend door de combinatie van verschillende daktypes (zadeldak, lessenaarsdak, wolfsdak...) met dakkapellen en een veelheid van dakvlakken die in elkaar overlopen. Al deze kenmerken zijn ook zeer sterk terug te vinden in Westende-Bad, de villa's met de meest uitgesproken invloeden zijn Poppenhuis en Marie Joseph in de Henri Jasparlaan, Bon Temps, Sous le vent en Les Rousseaux in de Kursaallaan, Le Noiroot in de Cottagelaan en Les Soleil en Floride in de Duinenlaan.



Afbeelding 34. Poppenhuis in de Henri Jasparlaan



Afbeelding 35. Villa Marie Joseph in de Henri Jasparlaan



Afbeelding 33. Villa Bon Temps in de Kursaallaan



Afbeelding 32. Villa's Le Soleil en Floride, Duinenlaan



Afbeelding 31. Villa Sous le vent, Kursaallaan



Afbeelding 30. Villa's Le Noiroot en Les Rousseaux, Cottagelaan/
Kursaallaan
Architectenbureau Maarten Dobbelaere

Naast deze cottage-invloeden zijn er nog enkele andere kenmerken toe te schrijven aan de villa's. Zoals hierboven vermeld zijn de villa's los ingeplant met omliggende tuin en lage tuinmuur aan de voorgevel. Ook bestaan de meeste villa's uit 2 bouwlagen. De daken bestaan overwegend uit rode kleidakpannen met een dakoversteek die in hout afgewerkt is. Sporadisch wordt gebruik gemaakt van leien of platte pannen, dit voornamelijk bij kleinere daken van erkers. Origineel hadden de villa's houten schrijnwerk, veelal met glasroedeverdeling. Ondertussen werden sommige ramen vervangen door moderne materialen (pvc), hetgeen de historische gevels ontsiert. In de gevels is voornamelijk gebruik gemaakt van gele baksteen, hout en gevelpleister.

Hierboven werden enkele villa's vermeld die sterk passen binnen de algemene kenmerken en de cottagestijl. Echter zijn er ook enkele villa's die in mindere mate passende zijn: villa Torenhof in de Rietgorslaan, Texla in de Badenlaan, Paradisio in de Kursaallaan en La Rieuse in de Henri Jasparlaan. Deze villa's zijn veelal later gebouwd, hebben geen uitgesproken cottagestijl en variëren sterk van uitzicht. Voor een concrete beschrijving wordt naar de pandfiches in bijlage verwezen.



Afbeelding 36. Villa Paradisio in de Kursaallaan



Afbeelding 37. Villa La Rieuse in de Henri Jasparlaan



Afbeelding 38. Villa Torenhof in de Rietgorslaan



Afbeelding 39. Villa Texla in de Badenlaan

Hiernaast zijn er ook enkele panden waaraan de algemene kenmerken en de cottagestijl wel toegeschreven kunnen worden, maar omwille van andere invloeden of latere aanpassingen minder opvallende kenmerken hebben.

- Villa Les Zéphyr's vertoont kenmerken van de cottagestijl en heeft invloeden van de interbellum architectuur.
- Villa Le Dauphin in de Duinenlaan vertoont naast de cottage kenmerken ook een neo-Vlaamse renaissance kenmerken zoals het gebruik van de klokgevel.
- Restaurant Bristol en de villa's Les Buissons, L'étoile en les Mouchettes zijn eerder vrij gestileerde sobere vormen van de cottagestijl.
- De villa Les Mouettes, hotel Isba, Administration en Noble Rose hebben sterke verbouwingen gekend die de gevel sterk getekend hebben, waardoor de typerende cottagestijl minder/niet leesbaar is.



Afbeelding 40. Villa Les Zéphyr's in de Henri Jasparlaan



Afbeelding 41. Villa Le Dauphin in de Duinenlaan



Afbeelding 42. Restaurant Bristol in de Henri Jasparlaan



Afbeelding 43. Villa Les Buissons in de Cottagelaan



Afbeelding 44. Villa's Les Mouchette en L'étoile in de Badenlaan/ Kursaallaan



Afbeelding 45. Les Mouettes in de Henri Jasparlaan Duinenlaan



Afbeelding 46. Hotel Isba in de Henri Jasparlaan



Afbeelding 47. Overzicht van villa Administration, Poppenhuis en Noble Rose in de Henri Jasparlaan

Ten slotte is er nog de Sint-Theresiakapel die onder het bouwkundig erfgoed valt. De jaren '30 kapel met aanpassingen in de jaren '50 is met haar gele baksteenarchitectuur en portaalanker afgewerkt in hout ook passen binnen de cottigestijl die het beschermde dorpsgezicht zo typeert. Ook zijn er enkele andere invloeden waar te nemen, waaronder de neo-Romaanse zuilen aan de ingang. Los van deze elementen is de kapel vrij typerend opgebouwd met het grondplan van een driebeukige kerk. Een uitgebreidere beschrijving is terug te vinden in de pandfiche.



Afbeelding 48. Voorgevel



Afbeelding 49. Zicht op de zij -en voorgevel



Afbeelding 50. Detail van de glasramen



Afbeelding 51. Inkomportaal

3.2.2. Latere aanpassingen

Verschillende gevels hebben doorheen de tijd aanpassingen gekend dewelke de gevel ontsieren. Hiernavolgend wordt een niet-limitatieve opsomming gemaakt van dergelijke aanpassingen dewelke niet stroken met de erfgoedwaarde en de historische gevel ontsieren.

- **Schrijnwerk:** Diverse houten elementen (ramen, deuren, kroonlijsten, bakgoten...) kunnen doorheen de tijd vervangen zijn door modernere exemplaren met een wijziging in het materiaalgebruik. Deze nieuwe materialen (pvc, aluminium...) zijn nefast voor de erfgoedwaarde. Ook wijzigingen ten opzichte van het origineel uitzicht (profilering, roedeverdeling...) doen afbreuk aan het geheel.
- **Dakbedekking:** Veranderingen in het type dakbedekking (rode Boomse pannen, leien...) komen de erfgoedwaarde niet ten goede. Verder zijn ook wijzigingen in de materialen (vezelcementleien) en vormgeving van de dakkapellen en goten negatief voor de erfgoedwaarde.
- **Overig:** toevoegingen waaronder terrassen, reclame en dergelijke meer dragen niet bij aan de erfgoedwaarde. Ook wijzigingen ten opzichte van de omheining en beplanting zijn negatief.



Afbeelding 52. Moderne terrasafscheiding in glas



Afbeelding 53. Vernieuwde bekleding dakkapel



Afbeelding 54. Vezelcementleien



Afbeelding 55. Nieuwe perceelsafscheiding en beton oprit



Afbeelding 56. Vernieuwde uitbouw in pvc



Afbeelding 57. Eigentijdse reclamebord

Architectenbureau Maarten Dobbelaere

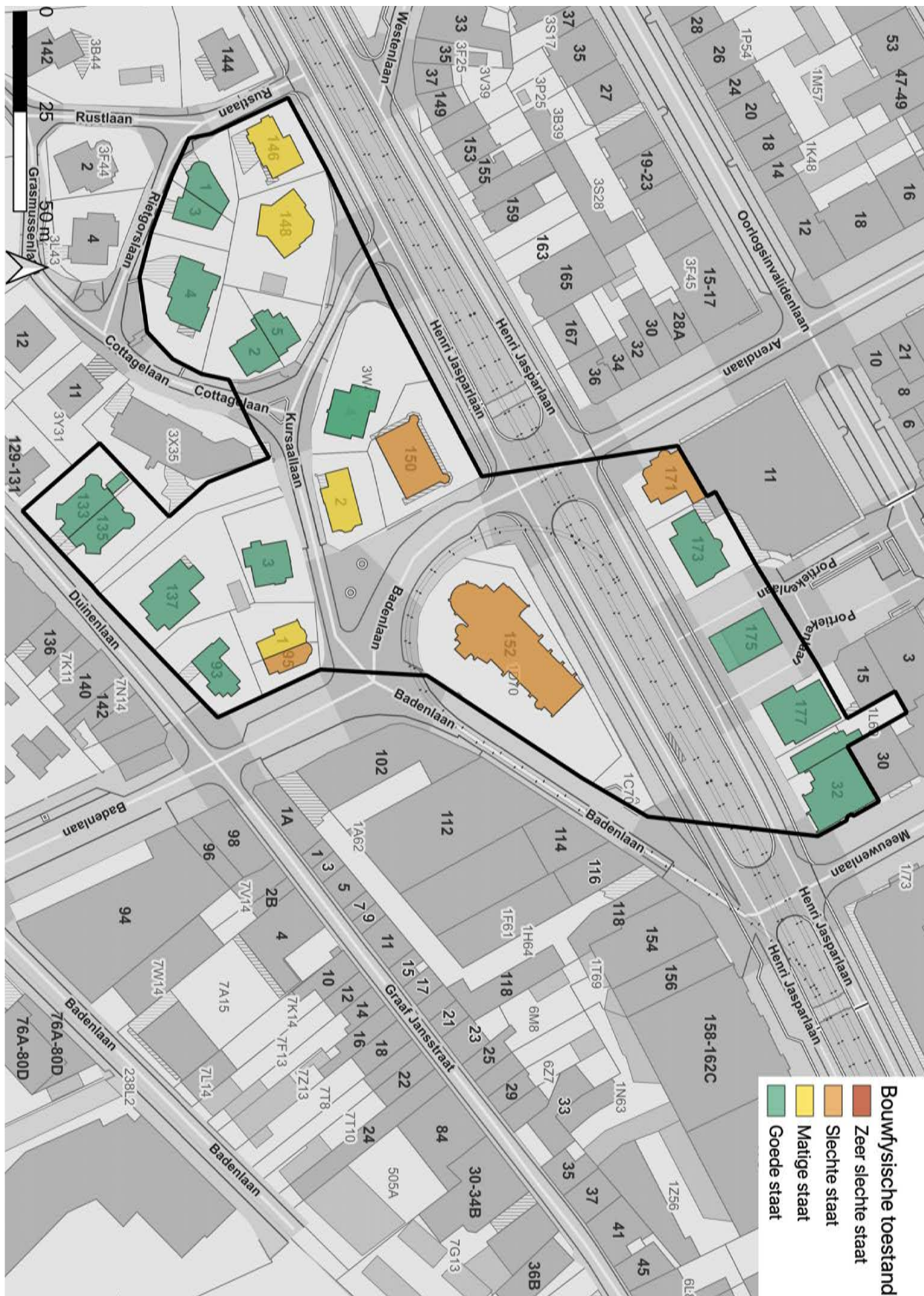
3.2.3. Bouwfysische toestand

Het bouwkundig erfgoed verkeert in diverse staten, variërend van een goede tot een zeer slechte staat. Elk gebouw of bouwkundig element is beoordeeld op zijn algemene conditie hetgeen aangeduid werd op plan. Hierbij zijn vier categorieën te onderscheiden:

- Goede staat: Panden die recent gerestaureerd zijn en/of goed onderhouden. Er is nauwelijks schade te zien enkel zeer plaatselijk slechter voegwerk, lichte vervuiling of normale verwerking die niet schadelijk is op lange termijn.
- Matige staat: Panden waarvan op meerdere plekken plaatselijke schade geconstateerd is in de vorm van scheuren in metselwerk/natuursteen, weggespoelde voegen, roest, afgebladderde verf op meerdere plaatsen, etc.
- Slechte staat: Wanneer een gebouw op vele plaatsen matige eigenschappen vertoont, is het gecategoriseerd in slechte staat. Mogelijk zijn delen van het gebouw instabiel te zien aan verzakking of ernstige scheuren.
- Zeer slechte staat: Panden die op verschillende plaatsen ernstig beschadigd waardoor het pand niet langer als bewoonbaar beschouwd kan worden. Dit is hier in het beschermde dorpsgezicht niet aanwezig.

De schadepatronen bij het bouwkundig erfgoed binnen het beschermde dorpsgezicht van Westende-Bad zijn zeer divers, hiernavolgend wordt een beknopte oplijsting gemaakt van de meest voorkomende problemen. Voor de uitleg en toekenning van exacte schade wordt verwezen naar de pandfiches in bijlage.

- Vervuiling van natuursteen, baksteen, schilder -en pleisterlagen
- Materiële schade met materiaalverlies: uitgewassen voegen, vorstschade aan natuursteen en/of baksteen
- Schade aan het schilderwerk: vervuild, schraal en afbladderend schilderwerk
- Schade aan het hout: houtrot, waterschade en los komende houten elementen
- Schade aan het metaal: roest
- Schade aan de dakbedekking en goten



3.3. Omgeving

De omgevingsaanleg gedefinieerd door alle elementen die niet tot het bouwkundig erfgoed behoren. Dit omvat enerzijds de publieke ruimte met de openbare weg, voetpaden, pleinen en dergelijke meer. Anderzijds omvat dit alle elementen van private terreinen dewelke zichtbaar zijn vanop het openbaar domein en niet onder bouwkundig erfgoed vallen. Onder meer de voortuinen, hagen en dergelijke vallen hier onder.

De omgevingsaanleg in het beschermd dorpszicht wordt gekenmerkt door diverse kronkelende straten dewelke doorkruist worden door de gewestweg Henri Jasparlaan. Dit is een vrij opvallende brede straat met relatief druk verkeer en een tramlijn dewelke een keerpunt maakt via de Badenlaan om de Sint-Theresia kapel heen. Naast de straten zijn er ook andere elementen zoals straatmeubilair en groenaanleg aanwezig. De beplanting betreft zowel de private tuinen als de beplanting op publieke pleinen en wegen. Al deze elementen worden hiernavolgend besproken.

3.3.1. Bestrating

Het wegprofiel is vrij divers en bestaat uit wegen met parkeerstrook, wegen met parkeerstrook en een verhoogde voetgangerszone en dan is er nog de Henri Jasparlaan en Badenlaan waarbij het wegprofiel onderbroken wordt door de tramlijn. De bestrating in de beschermde zone bestaat overwegend uit geasfalteerde wegen. Naast asfalt voor het berijdbaar wegdek zijn er nog andere materialen gebruikt voor de voetpaden en pleinen. Zo zijn de voetpaden aangelegd met betontegels. Ook het pad dat de Duinenlaan met de Kursaal aan verbindt, is hiermee aangelegd. Hiernaast is de straat rondom restaurant Bristol, de Portiekenlaan, ook een autovrij gebied en aangelegd met gelijknamige betontegels. Het plein voor de Sint-Theresiakapel is aangelegd met rode en gele kleiklinkers. Al deze materialen zijn echter van recente aard en hebben geen historische waarde in het beschermd dorpsgezicht. Een uitzondering hierop zijn de kasseien (niet-afgeplate grès kasseien) gebruikt in de parkeerstroken in de Kursaal aan en Cottagelaan. Dit zijn vermoedelijk niet de originele kasseien, gezien de Cottagelaan oorspronkelijk niet geplaveid was, maar is wel de enige restant nog van een historisch wegdek materiaal voor de asfalteringen van de jaren '60-'70.



Afbeelding 58. Verschillende types materiaal voor het wegdek binnen het bescherm dorpszicht
Beheersplan Westende-Bad en omgeving - Inventarisatie erfgoedelementen

3.3.2. Straatmeubilair

Onder het begrip straatmeubilair worden verschillende elementen verstaan, dit gaat over straatnaamborden, vuilnisbakken, zitbanken en andere kleine elementen die in de omgeving staan. Deze elementen zijn allen vrij nieuw en hebben vaak te maken met eigentijdse aanpassingen in functie van hedendaagse vereisten. Zo zijn er doorheen het beschermd dorpsgezicht meerdere soorten verlichtingspalen aangebracht. Deze aan de Henri Jasparlaan zijn afgestemd op de drukke gewestweg. Op andere plaatsen zijn deze geïntegreerd met elektriciteitspalen. Ook werden er veel verschillende types vuilnisbakken en zitbanken aangebracht. De zitbanken vrij divers: strakke betonlook, kunststof met glooiende lijnen en houten zitbanken. Een laatste type bank is vrij opmerkelijk en is geplaatst voor de Sint-Theresiakapel, hier is een soort picknicktafel in rode marmer geplaatst. Ook deze is een eigentijdse toevoeging. De vuilnisbakken zijn ook moderne kunststoffen vuilnisbakken. Andere elementen hebben voornamelijk te maken met het verkeer en bestaan uit wegmarkeringen, zoals de bollen in blauwe hardsteen in de Portiekenlaan, verkeersborden, tramhalte en dergelijke meer. Geen van deze elementen waren origineel aanwezig in het dorpsgezicht.



Afbeelding 59. Banken in beton



Afbeelding 60. Bank in kunststof



Afbeelding 61. Halte kusttram voor villa Les Zéphyrus

Ten slotte zijn er nog enkele elementen op het openbaar domein die vermeld dienen te worden. Enerzijds is er op het plein aan de Sint-Theresiakapel een Mariabeeld aanwezig. Het beeld in witte natuursteen is vervaardigd in 1966. Alhoewel niet origineel horende bij de kapel is het beeld hier wel geplaatst in de 2de bouwperiode van de huidige villawijk (jaren '40-'60). Dit in combinatie met de passende thematiek van het beeld op het plein voor de kapel creëert een lage tot neutrale erfgoedwaarde. Een ander element zijn de historische straatnaamborden in gegoten beton met gebogen lijnen. Hoewel deze niet origineel jaren '20 zijn, zo blijkt uit historisch fotomateriaal, hebben deze wel erfgoedwaarde door hun historiciteit en hun passende stijl binnen het beschermd dorpsgezicht. De overige moderne metalen straatnaamborden hebben geen erfgoedwaarde.



Afbeelding 62. Plein voor de Sint-Theresia kapel met beeld



Afbeelding 63. Bank voor de Sint-Theresiakapel



Afbeelding 64. Straatnaambord in beton



Afbeelding 65. Modern straatnaambord

3.3.3. Groenzones en tuinen

Het beschermde dorpsgezicht in Westende-Bad is relatief groen in vergelijking tot de overige delen van Westende-Bad hetgeen sterker verstedelijkt en verhard is. Het grootste deel van het zichtbare groen betreft echter private tuinen en waarbij de hagen die als perceelsbegrenzing functioneren, het beeld domineren. Deze zijn reeds bij de aanleg van de villawijk gebruikt in combinatie met lage omheining. Deze hagen en overige groenaanleg in de tuinen zijn bijgevolg enorm belangrijk. Momenteel is er een grote variëteit in de type hagen: liguster (overwegend), buxus, coniferen... Hiernaast is er voornamelijk een diversiteit aan kleinere struiken en gras aanwezig in de voortuinen.

Het groen op het openbaar domein zelf is relatief beperkt. Hieronder vallen enkele perken, bomen en bloembakken. Deze zijn allen van een vrij recente aard. Rondom de Sint-Theresiakapel daarentegen is meer groen aanwezig. Hier zijn grasperken gecombineerd met hagen en bomen, hetgeen passende is bij het historische groene uitzicht van de wijk.

De groenaanleg in de volledige wijk is niet origineel, maar op verschillende vlakken wel aansluitend bij het historische beeld. Onder meer de lage haag rondom de Theresiakapel en de verschillende hagen rondom de villa's sluiten hier sterk bij aan.



Afbeelding 67. Bepanting rondom de kapel



Afbeelding 68. Aangeplant bloemenperk op de kruising van de Cottagelaan en de Kursaal



Afbeelding 66. Aanduiding van openbaar groenaanleg binnen het beschermd dorpsgezicht

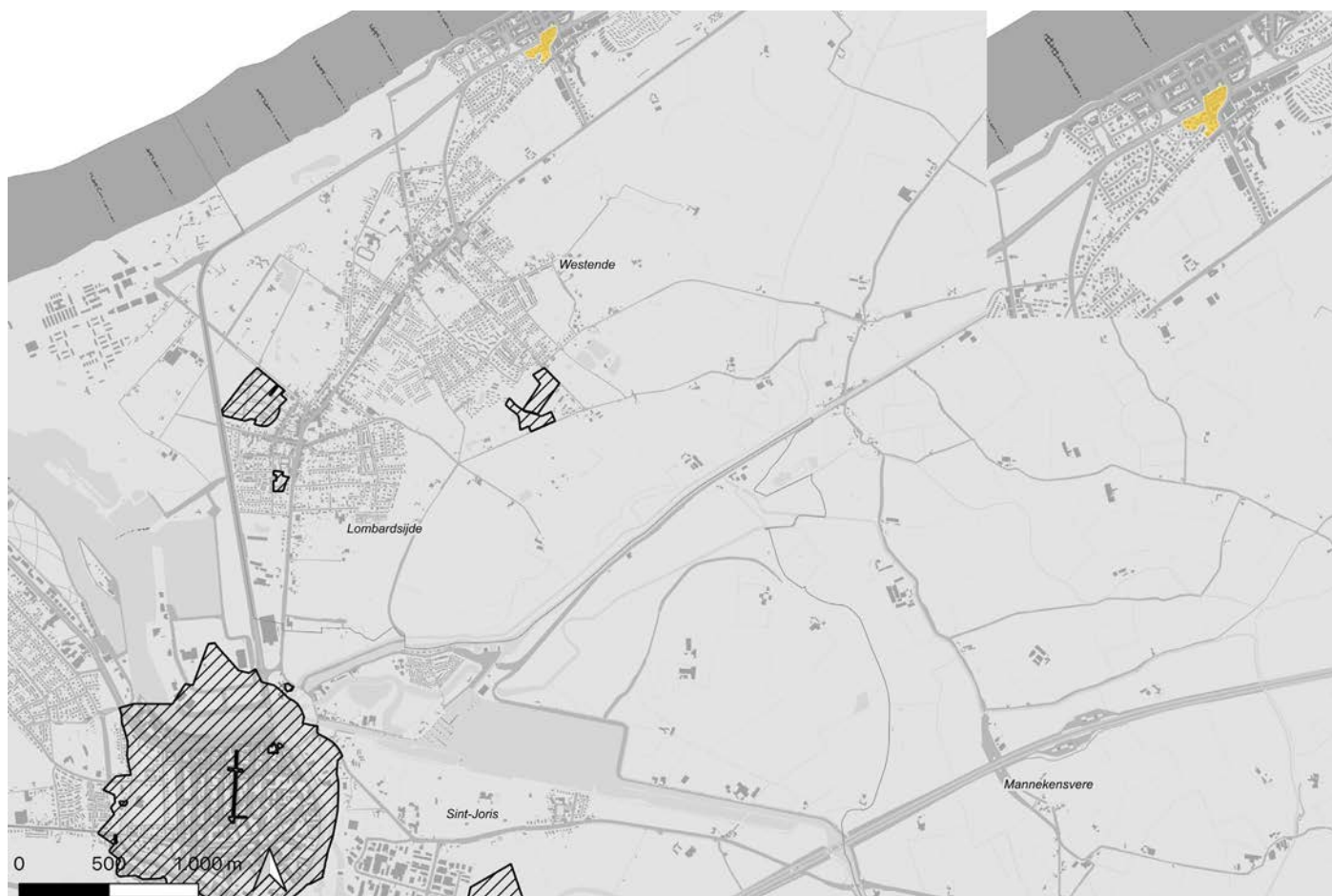
3.3.4. Bouwfysische toestand

Het openbaar domein is verzorgd en onderhouden. Het asfalt wegdek vertoont geen materiële schade. Aan de kasseistroken in de Kursaallaan liggen verschillende kasseien los en is er sprake van onkruid en kleine plantengroei tussen de kasseien in. Overige elementen zoals de struiken, bloembakken zijn verzorgd aangeplant en onderhouden. Ook het straatmeubilair vertoont geen schade en het groen is goed onderhouden en gesnoeid.

3.4. Archeologisch erfgoed

Westende-Bad is niet gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone. Deze zones zijn vastgelegd doorheen Vlaanderen en worden geselecteerd op basis van aanwijzingen van de aanwezigheid van archeologisch erfgoed in voldoende goede staat om ook waarde te hebben. Aangezien Westende-Bad niet tot dergelijke zone toebehoort kan gesteld worden dat er op dit moment geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van waardevol archeologisch erfgoed.

Aan de ander kant valt Westende-Bad ook niet in een Gebied Geen Archeologie (GGA). Dit wilt zeggen dat er nog geen onderzoek is uitgevoerd dat de aanwezigheid van archeologische vondsten uitsluit of dat de bodem dermate verstoord is dat eventueel aanwezig archeologisch erfgoed vernield is. Bijgevolg is het zeker mogelijk dat er archeologische vondsten in het beschermde dorpsgezicht terug te vinden. Onder meer sporen van de Eerste Wereldoorlog zijn een mogelijkheid.



Afbeelding 69. Aanduiding van de archeologische zones (arcering) en het Beschermd dorpszicht Westende-Bad (Geel)
Beheersplan Westende-Bad en omgeving - Inventarisatie erfgoedelementen

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

Volgens het beschermingsbesluit van het dorpszicht Westende-Bad uit 1996 werd de site beschermd omwille van twee redenen; historische en sociaal-culturele waarde. In casu betekenen deze eigenlijk een architectuur-historische, stedenbouwkundige en socio-culturele waarde.

Het beschermingsbesluit formuleert deze als volgt :

“Omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en sociaal-culturele - meer bepaald de architectuur-historische en stedenbouwkundige - waarde als zijnde

Een gaaf bewaard en centraal gedeelte van de oorspronkelijke aanleg van de badplaats Westende ontworpen door architect O. Van Rysselberghe in 1903. Dit gebied omvat de H. Jasparlaan of Koninklijke Baan als O.W.-as, met ten Z. ervan de vrijstaande st.-Theresiakapel en een gedeelte van de “pittoreske” landelijke verkaveling met cottages midden tuinen en kronkelende paden, en, met ten N. van de Koninklijke Baan, losstaande villa's als overgang naar de meer stedelijke zone.

Een interessant ensemble van “vrijtijdsarchitectuur” waarvan de architecturaal waardevolle gebouwen een uitzicht hebben dat typisch is voor Westende-Bad en er mede het karakter van bepalen .”

4.1. Historische waarde

De historische waarde komt tot uiting in de architectuur en stedenbouwkundig planning die tot stand kwam in Westende-Bad gedurende de late 19de eeuw en het interbellum. De heel specifieke indeling van villa's met tuinen en kronkelende paden getuigt nog van het pré-WOI ontwerp van O. Van Rysselberghe uit 1903. Deze werd namelijk gedurende de wederopbouw in de jaren '20 en '30 opnieuw toegepast. Hiernaast getuigt de specifieke architectuur van de villa's in cottagestijl van de toenmalige architecturale visie omtrent de badstad. Deze architectuur is een frivole vrijtijdsarchitectuur dewelke bijdraagt aan de historische ontwikkelingen van Westende-Bad en het kusttoerisme.

4.2. Socio-culturele waarde

De socio-culturele waarde wordt weerspiegeld in het gegeven dat de villa's een relict zijn van de vrijetijdsbesteding in de jaren '20 en '30. Zo getuigt dit van het toenmalig menselijke gedragingen waarbij een 2de verblijf aan de kust voorzien werd voor weekends en vakanties. Bijkomstig is het feit dat deze culturele traditie nog steeds gebruikelijk is. Vele woningen zijn nog steeds 2de verblijven dewelke gebruikt worden voor de vrije tijd van de eigenaren.

4.3. Bouwkundig erfgoed

Het bouwkundig erfgoed heeft een relatief hoge waarde, echter is er sprake van een grote diversiteit op vlak van uitzicht en bouwjaar. Bijkomend zijn er ook villa's die doorheen de tijd sterk verbouwd zijn. Om deze reden is elk gebouw of bouwkundig element in dit beheersplan op waarde beoordeeld. Er zijn vijf categorieën gemaakt en zichtbaar gemaakt volgens kleurcode op plan. Elke waarde is afgewogen ten opzichte van de juridische beschermingstoestand van het pand en de weerspiegeling van de historische en socio-culturele waarde in het pand.

Hoogste waarde - Beschermd monument

Hoogste erfgoedwaarde (monument): deze elementen of gebouwen zijn op zich beschermd als monument. Deze weerspiegelen in heel sterke mate de historische en socio-culturele waarde van het dorpsgezicht en zijn vrij gaaf bewaard.

Hiertoe behoren de beschermde monumenten: the cottage of villa Marie-Joseph en villa Les Zéphyr.

Hoge waarde

Hoge erfgoedwaarde: deze elementen of gebouwen zijn op zich vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Het element of gebouw weerspiegelt op meerdere vlakken de historische en socio-culturele waarde en heeft een hoge graad van authenticiteit (oorspronkelijke gevel, dak, schrijnwerk, ...) behouden.

Hiertoe behoren de vastgestelde bouwkundige elementen: Sint-Theresia kapel, hotel Isba, Bon Temps, Sous le Vent, Le Noroit, Les Rousseaux, Les Mouettes, Le Soleil, Floride, Le Dauphin, Bristol en het Poppenhuis.

Middelhoge waarde

Middelhoge erfgoedwaarde: deze elementen of gebouwen zijn noch vastgesteld noch beschermd, maar dragen in een (beperkte) mate bij aan de historische en socio-culturele waarde van het dorpsgezicht. Oftewel is de authenticiteit van het bouwkundig element aangetast, maar is de oorspronkelijke toestand wel nog te herkennen of te reconstrueren.

Hiertoe behoren de villa's die niet vastgesteld zijn en bijdragen aan de algehele erfgoedwaarde: L'étoile, Mouchette, Buissons en Administration

Lage waarde/ondersteunend

Lage erfgoedwaarde: deze elementen of gebouwen hebben op zich geen erfgoedwaarde, maar een beeldondersteunende of begeleidende waarde (schaal, gabarit, materiaalkeuze, gevel- en dakritmiek, typologie, hoge graad van (artisanale) afwerking, e.g. naoorlogse historiserende architectuur) en/of werd sinds de bouwperiode grondig verbouwd.

Hiertoe behoren de niet-vastgestelde villa's die in sterke mate verbouwd zijn of minder passende zijn binnen de erfgoedwaarden van het dorpsgezicht: Torenhof, Paradisio, La Rieuse, Texla en Noble Rose.

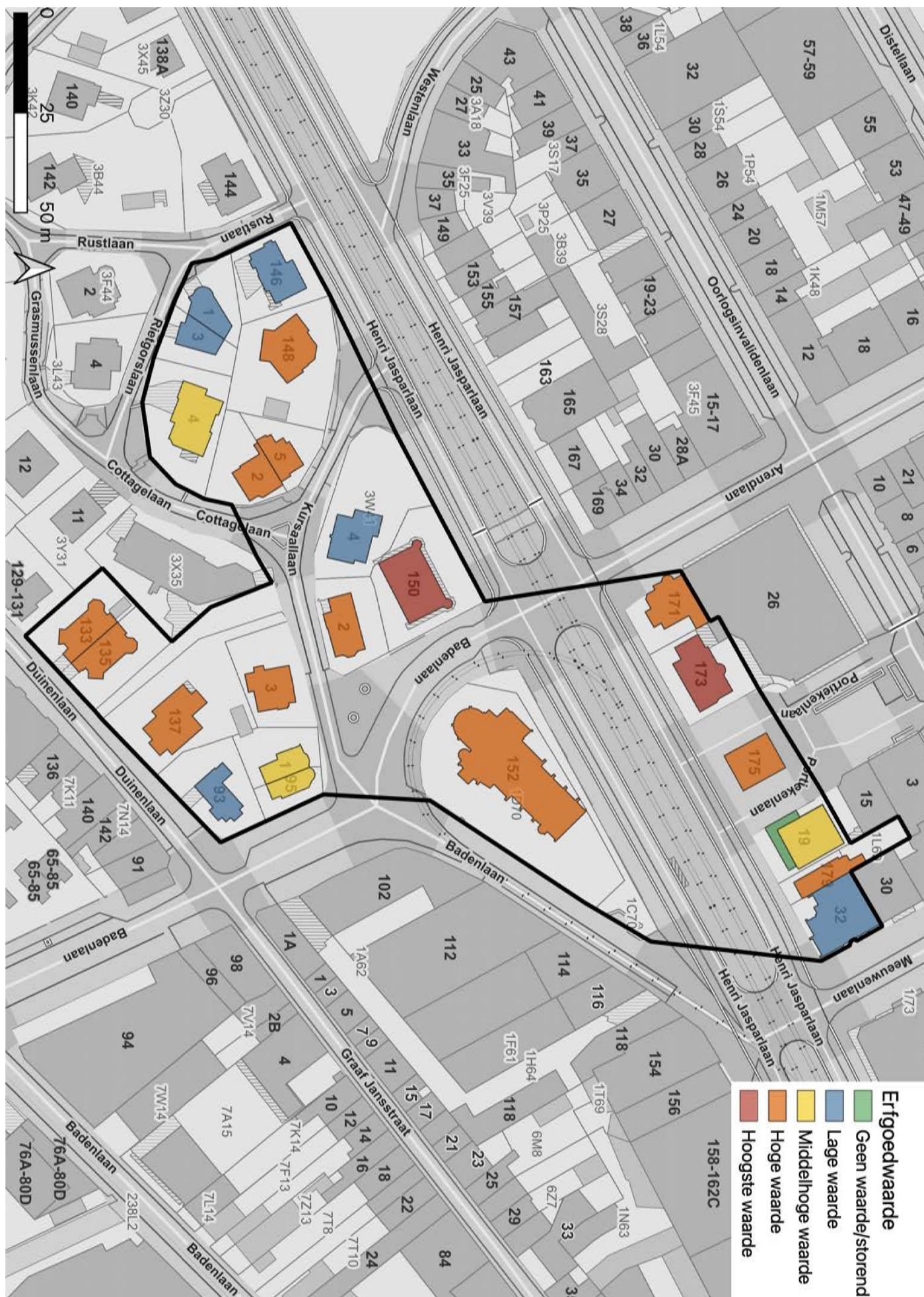
Werkzaamheden aan deze panden komen niet in aanmerking voor een erfgoedpremie.

Geen waarde/ storend

Geen erfgoedelement binnen het beschermd stadsgezicht: storend element of gebouw met eerder negatieve waarde voor het geheel.

Hiertoe behoort de luifel aan villa Administration dewelke het cottage-uitzicht van de villa en de wijk verstoort.

Werkzaamheden aan deze panden komen niet in aanmerking voor een erfgoedpremie.



4.4. Omgeving

De erfgoedwaarde van de openbare ruimte situeert zich momenteel voornamelijk op het vlak van het stedenbouwkundig ontwerp. Het stratenpatroon en de indeling van de villa's in het beschermde dorpsgezicht getuigt nog heel sterk van het historische concept van O. Van Rysselberghe. Deze is op onderstaande afbeelding te zien, hierbij is een situering van het huidige dorpsgezicht aangeduid. Gezien de meeste originele elementen zoals bestrating en dergelijke reeds verdwenen zijn, situeert de waarde zich dan ook in deze stedenbouwkundige context. Dit met uitzondering van het gebogen deel van de Badenlaan ten westen van de kerk, deze was niet aanwezig bij het origineel ontwerp.

Naast het stratenpatroon bestaat de omgeving ook nog uit de afgesloten tuinen en groenaanleg rondom de Theresiakapel. De elementen zoals de tuinmuren, perceelshagen en haag rondom de Theresiakapel zijn historische elementen die erfgoedwaarde hebben.



Afbeelding 70. Het origineel inrichtingsplan van Van Rysselberghe, 1903, met situering van het huidige beschermde dorpsgezicht in blauw (Archief Middelkerke)

5. VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER

5. VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER

In de beheersvisie wordt geëxpliciteerd welke richting men de komende 24 jaar uit wil met het dorpsgezicht. Voor het formuleren van de visie wordt vertrokken van het globaal kader en wordt dit verder verfijnd op basis van de resultaten van de inventarisatie en verder overleg.

De beheersvisie wordt vertaald in (meetbare) doelstellingen die men binnen de planperiode wil realiseren. De beheerdoelstellingen kunnen daarbij gelden voor één of meerdere beheereenheden of erfgoedelementen, of voor het volledige stadsgezicht en worden duidelijk in afzonderlijke punten beschreven en verantwoord ten overstaan van erfgoedwaarden. De beheerdoelstellingen geven weer welke toestand men wil bereiken en op welke manier.

Erfgoed dat door zijn aard geen economische rendabiliteit heeft (ZEN-erfgoed) en dit in de toekomst niet kan verwerven, is niet aanwezig in het dorpsgezicht.

5.1. Westende-Bad: algemene visie

De visie van het beschermde dorpsgezicht vertrekt vanuit 2 standpunten, namelijk het behouden en herstellen/verbeteren van de erfgoedwaarden. Deze wordt hiernavolgend besproken. Om deze visie te verwezenlijken zijn enkele doelstellingen opgesteld die na de bespreking van de visie volgen.

5.1.1. Behoud erfgoedwaarden

De visie op het beheer van het dorpsgezicht wordt ingegeven door een maximaal behoud van de erfgoedwaarden en -elementen en het versterken van deze die in verval zijn of in verval dreigen te geraken. De visie is gestoeld op enerzijds een technische conservatie en anderzijds het herwaarderen van erfgoedelementen in verval. De erfgoedwaarden vastgesteld in het beschermingsbesluit zijn in vorig hoofdstuk toegelicht. Deze waarden, zoals besproken in voorgaand hoofdstuk, vormen de basis voor de beheersvisie en gelden voor de gehele site.

Een goede visie ten aanzien van het conserveren en restaureren van het patrimonium vertrekt vanuit een fundamentele zorgende en behoudende aanpak en is gebaseerd op de gekende charters van Venetië, het Burra Charter en het Charter van Krakow, maar ook op de ICOMOS documenten, zoals het Nara document over authenticiteit (1994) en de 'Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites' (1998). Historische evolutie, integraliteit, materiële authenticiteit, zorg voor het detail en een realistische conserverende houding met onderhoudsvriendelijke, duurzame en reversibele oplossingen staan hierin centraal.

Bij restauraties wordt er geopteerd voor zachte restauraties, waarbij de voorkeur gaat naar behoud en herstel van het oude en waardevolle, eerder dan vervangen of vernieuwen ervan. Maximaal behoud van authentiek materiaal of het historisch gegroeide lagenpakket is vanzelfsprekend. Structurele, bouwfysische en materiële verbeteringen of consolidaties worden aangebracht met traditionele technieken in combinatie met moderne technieken zonder hierbij het historische materiaal te beschadigen of te veranderen.

Het dorpsgezicht heeft een hoge erfgoedwaarde. De beheersdoelstellingen opgenomen in het beschermingsbesluit zijn uitgebreid en zullen hieronder samengevat worden per categorie. Als eerste zal de visie op het exterieur en de omgeving van de beschermde monumenten behandeld worden, daarna komen de bepalingen geldend voor het volledige dorpsgezicht aan bod.

Daarnaast gaat de beheersvisie uit van het continueren en optimaliseren van de huidige functies van het gebied, zijnde woonfunctie.

BEHOUD VAN HET HISTORISCH UITZICHT

Het is van belang om het historisch uitzicht van de gebouwen en omgeving te bewaren en in stand te houden. Een zekere mate van uniform uitzicht is bewaard gebleven in het dorpsgezicht. Dit is vooral te zien op het niveau van materiaalgebruik en erfgoedelementen:

- De invloed van de cottagestijl en het gebruik van diverse gevelmaterialen, rode baksteen, natuursteen, gevelpleister, gele baksteen....

- Complexe dakvolumes met meerdere dakvlakken bedekt met vrij uniforme pannen (Vlaamse of Kortrijkse pannen) en sporadisch leien
- Asymmetrische gevelopbouw met diverse gevelopeningen, uitsprongen en erkers
- Behoud van de bestaande hoofdstructuren (pleinen, wegen, perceelindeling, rooilijn, schaal, plaats en situering van de gebouwen, etc.
- Perceelsstructuur met inplanting van de panden met omliggende tuin met omheining/omhaging

MONITORING

Het dorpsgezicht is onderhevig aan verandering en gebruiksverwerking. Periodieke inspecties zijn noodzakelijk om snel gebreken te detecteren en een gepaste interventie te doen. De periodieke controles omvatten onder andere inspecties van de daken, dakaansluitingen, regenwaterafvoeren en het buitenschrijnwerk. Bij het interieur is dat vooral het monitoren van het binnenschrijnwerk en eventuele lekvorming.

ONDERHOUD

Om een goede bewaringstoestand van de erfgoedelementen te garanderen, is regelmatig onderhoud noodzakelijk. Door regelmatig op kleine schaal in te grijpen, kunnen kosten op grote schaal uitgesteld en zelfs vermeden worden. Het onderhoud van een historisch waardevolle site vergt inspanning en specifieke kennis. Het nazicht en het onderhoud moet dus door deskundigen uitgevoerd worden. In dit opzicht is het aanbevolen om een meerjarenonderhoudsplanung op te stellen en na te leven. De lijst van werkzaamheden in hoofdstuk 6 vormt hiervoor de basis.

Onderhoud gaat verder dan bouwtechnische handelingen. Het behoud van het patrimonium gaat gepaard met het draagvlak bij de omgeving, eigenaars en gebruikers. Als iedere partij op de hoogte is gebracht van de erfgoedwaarden en nodige beheersmaatregelen, zal het beheer en onderhoud hiervan bijgevolg zorgvuldiger zijn.

ONDERZOEK

Het is van belang om bij elke interventie een nader onderzoek te verrichten naar het gebouw of gebouwdeel. Meer specifiek kunnen onderzoeken worden uitgevoerd die betrekking hebben op de vastgestelde schade tijdens de regelmatige inspecties. De oorzaak van de schade kan op deze manier achterhaald en dus voorkomen worden

5.1.2. Verbetering of herstel

Binnen het beschermde dorpsgezicht zijn een aantal zaken aangepast of verdwenen doorheen de tijd. Hierbij denken we aan historische materialen en afwerkingen op de gebouwen, maar ook de historische beplanting en strataanleg zijn doorheen de tijd verdwenen. Het opnieuw implementeren van deze historische elementen met oog op de moderne vereisten versterkt de algehele erfgoedwaarde.

5.2. Bouwkundig erfgoed

5.2.1. Doelstelling 1: uitvoeren verantwoorde restauraties aan het bouwkundig erfgoed

Het is van cruciaal belang het dorpsgezicht op bouwkundig vlak in orde te stellen. Deze doelstelling kan bekrachtigd worden door het uitvoeren van restauratie- en conservatiewerkzaamheden. De lijst van werkzaamheden, opgenomen in hoofdstuk 6 van dit beheersplan, vormt de basis voor de restauraties die uitgevoerd moeten worden. Bijkomstig zijn er ook specifieke beheersmaatregelen per pand opgenomen in de pandfiches in bijlage.

Het uitvoeren van herstel of restauratie is enkel van toepassing indien onderhoudswerken niet langer volstaan. Indien herstellen niet meer mogelijk is, kan worden overgegaan naar vernieuwen of vervangen van authentieke elementen volgens bestaande materialen, technieken en vormgeving.

Bij restauraties zal er rekening gehouden moeten worden met de gelaagdheid van het dorpsgezicht en de gebouwen. De gelaagdheid zorgt namelijk mede voor het eigen karakter. Voor de start van restauratiewerken zijn vooronderzoeken naar bijvoorbeeld historische opbouw, kleursamenstelling van schilderwerken, structuur of (afwerking van) gevels en stabiliteit gewenst. Herstellings- of vernieuwingswerken dienen steeds te gebeuren in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed.

5.2.2. Doelstelling 2: reconstructie historische materialisatie

Binnen het bouwkundig erfgoed in het beschermde dorpsgezicht zijn er doorheen de tijd aanpassingen uitgevoerd die niet passen en storend zijn voor het historisch uitzicht. Het verwijderen van deze elementen en terugkeren naar een historische uitvoering werkt bevorderend voor de algehele erfgoedwaarde. Het uitvoeren van deze doelstelling is voorbehouden voor panden met een middelhoge tot hoogste erfgoedwaarde. Panden met een lage erfgoedwaarde hebben een ondersteunende erfgoedwaarde en zijn beperkt in hun historiciteit. Verbeteringen en aanpassingen naar historisch model zijn hier bijgevolg in mindere mate van toepassing. Toch kunnen hier en daar suggesties gemaakt worden om deze elementen beter te integreren binnen het historische uitzicht van het beschermde dorpsgezicht om zo een meerwaarde te creëren.

Voor de panden met een middelhoge, hoge of hoogste erfgoedwaarde zijn in de pandfiches in bijlage specifieke maatregelen toegevoegd die dit ondersteunen. Enkele voorbeelden zijn:

- Vervangen van vernieuwd pvc of aluminium schrijnwerk door houten ramen naar historisch model.
- Verwijderen van asbesthoudende leien aan dakkapellen of schoorstenen

5.2.3. Doelstelling 3: verduurzamen van het bouwkundig erfgoed

Het is belangrijk dat een pand een comfortabel hedendaags gebruik toelaat, rekening houdend met de comforteisen op vlak van akoestiek, verwarming/koeling, enz...

Voor panden die deel uitmaken van het stadsgezicht en die niet als monument zijn beschermd, zijn voorzorgen voor het behalen van energetische doelstellingen (alook uitzonderingsmogelijkheden op opgelegde eisen) enkel van toepassing op het deel van het exterieur dat zichtbaar is vanaf het openbaar domein, zijnde de voorgevel, eventuele zijgevels, achtergevels en de dakvlakken.

Bij historische gebouwen impliceert beter isoleren het beperken van warmteverliezen door kieren en openingen te dichten en/of het gebouw te isoleren waar nodig en mogelijk. Aandachtspunten hierbij zijn echter:

- Het dichten van een historisch gebouw heeft vaak tot gevolg dat het automatisch afvoeren van vocht via die kieren geblokkeerd wordt, waardoor er weer nieuwe problemen ontstaan met vochttransmissie en inwendige condensatie. Vaak leidt dit ook naar een ongezond binnenklimaat.
- Het isoleren van monumenten is evenmin vanzelfsprekend. Zo zullen geïsoleerde delen door niet geïsoleerde delen worden afgewisseld. Het heeft dan ook geen zin om overal een zo hoog mogelijke isolatiewaarde na te streven: de overgangszones tussen de verschillende geïsoleerde zones zullen immers voor problemen zorgen, samen met allerlei onoplosbare koudebruggen zoals lateiconstructies, te behouden oude ramen en zo verder.

Het negeren van deze problematiek kan ernstige gevolgen hebben zoals schimmelvorming, vorstgevaar als gevolg van verzadiging van metselwerk, rotten van schrijnwerk, vloerbalken(koppen) of houten (dak)structuren. Deze gaan steeds gepaard met ernstig verlies van erfgoedwaarden.

Het isoleren van monumenten is een interdisciplinaire opgave, waarbij cultuurwaarden, bouwfysica, historische materialen en constructies steeds samengaan.

Bij het bepalen van de correcte energiebesparende maatregelen vormen het afwegingskader van het Agentschap Onroerend Erfgoed met betrekking tot het plaatsen van dakisolatie, het afwegingskader historisch schrijnwerk een nuttige leidraad en het afwegingskader energie in erfgoed.

Technische ingrepen in functie van gebruik en comfort zoals zonnepanelen, zonneboilers, dakdoorvoeren voor verwarming en verluchting, dakvlakramen, zonneboilers en zo meer, dienen zodanig te worden geplaatst dat ze vanop het openbaar domein niet storend zijn. Hiervoor wordt verwezen naar het afwegingskader energie in erfgoed.

5.3. Omgeving

5.3.1. Doelstelling 4: versterken van de cohesie binnen het beschermde dorpsgezicht

Het openbaar domein wordt sterk getekend door de opsplitsing door de Henri Jasparlaan tussen enerzijds de villawijk en anderzijds de bebouwing rondom villa Les Zéphyrus. Alhoewel deze weg reeds vanaf het begin aangelegd was en van een tramlijn voorzien was, is de opdeling doorheen de tijd enorm versterkt. Dit onder meer door de uitbreiding van de faciliteiten van de tramlijn en het verkeer. Om echter de eenheid en historiciteit van het geheel opnieuw te gaan versterken is het aangewezen een sterkere verbinding tussen beide delen te gaan creëren. Dit zal in eerste instantie gebeuren door een uniformiteit in het materiaalgebruik, dewelke zich situeert op vlak van wegdek materiaal, groenaanleg en straatmeubilair.

Door opnieuw gebruik te gaan maken van een wegdek materiaal die historisch passend is in het beschermde dorpsgezicht en een geheel vormt ten



Afbeelding 71. Kleiklinkers (links)



Afbeelding 72. Uitgewassen beton (rechts)



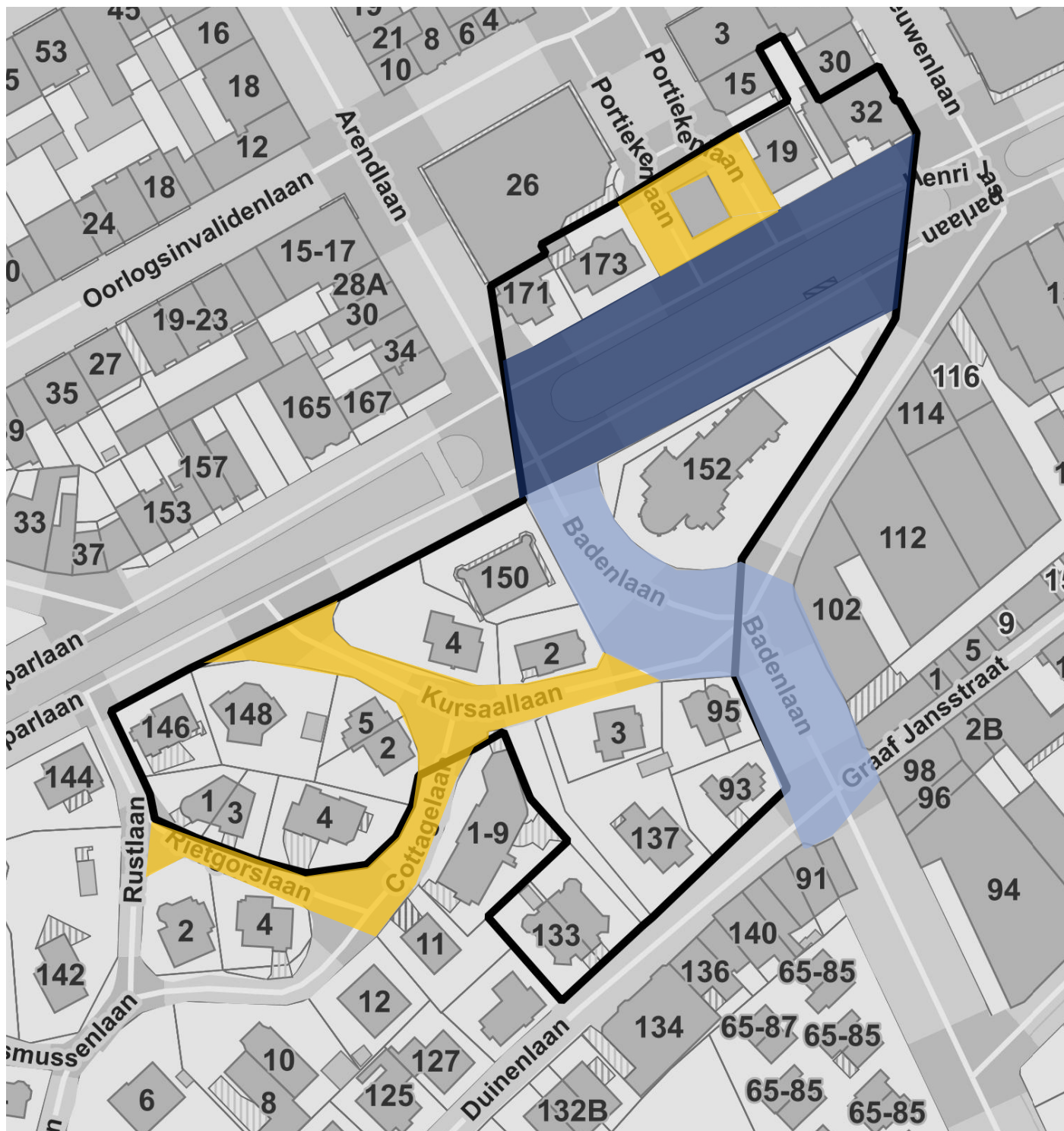
Afbeelding 73. Voorbeeld van een tramhalte met uniform materiaalgebruik (Opera Antwerpen)

opzichte van de paden en tramhalte wordt de erfgoedwaarde van het openbaar domein versterkt. Historisch gezien werd er gebruik gemaakt van kasseien en halverharde zandwegen. Oorspronkelijk geplaveide straten waren de Duinenlaan, Henri Jasparlaan en Badenlaan gedeeltelijk. Andere kleinere paden, zoals het pad tussen de Kursaal en de Duinenlaan, de Cottagelaan, Kursaal en de Portiekenlaan, waren oorspronkelijk niet verhard met kasseien. De kasseien in de Kursaal zijn later aangelegd, bijgevolg kan hier beter teruggekeerd worden naar een materiaal dat aansluit bij de historische zandweg. Een terugkeer naar het historisch uitzicht van zand- en kasseiwegen is niet steeds mogelijk omwille van praktische redenen. Zo is het verwijderen van de verharding in onder meer de Portiekenlaan, is niet aangewezen omwille van toegankelijkheid. Om deze reden zal gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen zoals kleiklinkers die nauw aansluiten bij de natuurlijke kleurstelling van de ondergrond in de regio. De bermen die oorspronkelijk onverhard waren, zullen ook opnieuw onthard worden (Kursaal en Cottagelaan). De gewestweg, Henri Jasparlaan, kan omwille van het belang voor doorgaand verkeer niet met kasseien heraanlegd worden. Om deze reden wordt voor een alternatief materiaal, uitgewassen beton, gekozen. Dit type materiaal is op vlak van materialisatie en kleurstelling beter passend bij de oorspronkelijk onverharde wegen. Dit wordt dan ook geprefereerd ten opzichte van materialen zoals asfalt. Hier is het ook aangewezen het materiaal door te trekken over de gehele breedte van de weg en geen onderscheid te maken met de tramlijn, dit om de uniformiteit in het straatbeeld te verhogen. Bijhorend dient ook de tramhalte zelf afgewerkt te worden in een materiaal passend bij het uitgewassen beton (zie afbeelding 73). Klinkers en kasseien dienen waar mogelijk, waar geen gemotoriseerd verkeer komt, voorzien te zijn van een open voeg omwille van het historische aspect. Ook dient de invulling van de tramhalte met de afsluitingen en markeren zo minimalistisch mogelijk te zijn om geen visuele breuklijn in de Henri Jasparlaan te gaan creëren. Door een terugkeer naar materialen die een meerwaarde creëren voor het dorpsgezicht, kasseien, kleiklinkers en uitgewassen beton, wordt een zekere uniformiteit gecreëerd doordat het uitzicht en de kleurstelling van deze materialen onderling passend zijn en door deze doorheen het gehele dorpsgezicht door te laten lopen.

Ook het uniformeren van het straatmeubilair zal het geheel van het dorpsgezicht versterken. Hierbij aansluitend dient best gebruik gemaakt te worden van materialen en modellen die de historiciteit niet verstoren. Onder meer de huidige straatlantaarns en elektriciteitspalen zijn vrij groot en robuust. Het opteren voor een kleiner subtieler model en het aanpassen naar ondergrondse elektriciteitskabels is hier aangewezen. Ook banken en vuilnisbakken kunnen naar dit principe aangepast worden.

Ten slotte zijn er de straatnaamaanduidingen, hierbij dienen de historische betonnen versies zeker en vast behouden te blijven. Deze kunnen dienst doen voor nieuwe modellen, in het ander geval dienen nieuwe wegmakeners zo eenvoudig en neutraal mogelijk geïmplementeerd worden.

Bovenstaande elementen zijn in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan van Westende-Bad, waarbij de materialisatie van uitgewassen beton, kleiklinkers en uniformiteit van het straatmeubilair doorgetrokken wordt overheen Westende-Bad in zijn geheel.



Oorspronkelijk ontharde wegen aan te leggen met een materiaal dat op vlak van kleurstelling aansluit. Ook hier zijn de bermen te ontharden

Oorspronkelijke kasseiweg, maar door praktische redenen te vervangen door uitgewassen beton

Oorspronkelijke kasseiweg, terug te keren naar kasseien

5.3.2. Doelstelling 5: herstel van het historisch uitzicht binnen het beschermde dorpsgezicht

De wijk is historisch gezien zeer groen, dus het bevorderen en behouden van groen is een belangrijk element om het historische uitzicht te versterken. Hierbij wordt de oorspronkelijk visie van groene perceelsgrenzen verder gezet, het ahistorische gebruik van hoge hekkens, draadafsluiting en dergelijke dienen verwijderd en vermeden te worden. Het behouden van het historische uitzicht met groene tuintjes dewelke voorzien zijn van hagen en/of lage omheining in hout en/of baksteen staat voorop. Voor de hagen is het gebruik van de *ligustrum vulgare* met een maximale hoogte van 1m aan de voorzijde, 1,5m aan de zijkanten en 1,8m aan de achterzijde aangewezen. Verder wordt ook het verharderen van opritten en tuinen zo veel mogelijk tegen gegaan. Indien geen historische aanwijzing is voor het creëren van verharde opritten, kan een overharde oprit mogelijk zijn indien de historische perceelsafschieding dit toelaat. Een oorspronkelijk onverhard uitzicht met de aanwezigheid van lage hagen, struiken en gras staat voorop.

In de straten zelf dient ook meer groen geïmplementeerd worden door het gebruik van plantenperken. Hiervoor kunnen delen van de voetpaden onthard worden hetgeen aansluit bij de historische onverharde wegen en zorgt voor een opwaardering. We denken dan voornamelijk aan onverharde bermen langs de Kursaal, Cottagelaan en Badenlaan waar duinbeplanting (helm, vaatplanten, korstmossen ...) geïmplementeerd kan worden.

Ook het plein rondom de Sint-Theresiakapel dient een groene zone te blijven naar historisch model. Hierbij dienen planten gebruikt te worden die eigen zijn aan de streek en originele begroeiing. Onder meer de lage haag rondom en grassen creëren een meerwaarde. De hoge bomen waren in mindere mate aanwezig in het historisch beeld van Westende-Bad en verstoren ook het zicht op de Sint-Theresiakapel en zullen dus verwijderd worden. De Henri-Jasparlaan vormt in dit verhaal een uitzondering aangezien deze als gewestweg voorzien is van vele ondergrondse leidingen wat het plaatsen van beplanting bemoeilijkt. Echter kan hier geopteerd worden voor plantenbakken of kleinere perken.

Het pad tussen de Duinenlaan en Kursaal dient volgens historisch model omgeven door hagen te worden.

5.4. Archeologie - doelstelling 6: behoud archeologisch erfgoed

In overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, dat in het kader van archeologie het archeologiedecreet van 1993 vervangt, is het bij wet verboden de archeologische artefacten, archeologische sites en archeologische ensembles te beschadigen of te vernielen. Dit betekent dat de archeologische ondergrond behouden blijft wanneer geen grondwerken dienen uitgevoerd te worden (Passiefbehoudsbeginsel, Artikel 5.1.1). Dit betekent een behoud in situ.

Gebieden die binnen de inventaris van archeologische zones vallen, bezitten met een hoge mate een waarschijnlijkheid tot archeologische erfgoedwaarde. Archeologische resten of sporen kunnen hierbij in de grond aanwezig zijn. Het toevoegen van een terrein in deze inventaris gebeurt louter op wetenschappelijke basis. De archeologische zone bevat twee eigenschappen die bepalend zijn om in de inventaris opgenomen te worden. Ten eerste dient er een goede aanwijzing te zijn voor de aanwezigheid van archeologisch erfgoed op basis van historisch onderzoek. Ten tweede dient aangetoond te worden dat het erfgoed nog voldoende goed bewaard is. In het geval van het beschermde stadsgezicht Westende-Bad is dit niet het geval. Dit gaat echter niet uit de weg dat er bij het uitvoeren van bodemingrepen er rekening dient gehouden te worden met de mogelijkheid van archeologische vondsten en hierbij dan ook de correcte regelgeving te respecteren.

5.5. Doelstelling 7: het bevorderen van ontsluiting en promotie

Een goede beheersvisie, waarbij behoud en onderhoud van de erfgoedwaarden en een optimaal ruimtegebruik centraal staan, gaat verder dan louter bouwtechnische handelingen en ingrepen. Het is aan te raden op zoek te gaan naar een bestemming die toelaat om de waardevolle ruimtes (eventueel gedeeltelijk) toegankelijk te maken voor publiek. Ondanks dat de functie binnen het beschermde dorpsgezicht overwegend in de private sfeer, woonfunctie, blijft, zijn er wel enkele locaties die mogelijkheden bieden. Hiertoe behoren de Sint-Theresiakapel en villa Les Zéphyrs dewelke dan ook een centrale rol in de ontsluiting en toegankelijkheid zullen spelen. De specifieke invulling en toegankelijkheid zal hiernavolgend apart besproken worden.

Op vlak van ontsluiting en promotie is er naast het openstellen van de kapel en villa Les Zéphyrs ook het belang van herkenbaarheid en mobiliteit. Mobiliteit is een ondersteunend element ter bevordering van de ontsluiting en zal op het einde besproken worden. Het kenbaar maken van het belang en de historiciteit van het dorpsgezicht speelt een cruciale rol. Zonder inzicht en toelichting is het niet mogelijk voor bezoekers de waarde van de villawijk in te schatten. De herkenbaarheid van deze waarden verhogen is dus aangewezen, dit kan verwezenlijkt worden door het implementeren van informatieborden, met een vormtaal passend bij het openbaar domein. Het verschaffen van informatie omtrent de villa's en het dorpsgezicht zorgt voor een hogere toegankelijkheid en herkenbaarheid bij het brede publiek.

5.5.1. Sint-Theresia kapel

De kapel en haar omgeving zal volledig herontwikkeld worden om zo een centrumfunctie te vervullen in het beschermde dorpsgezicht en met uitbreiding van het toerisme in Westende-Bad op zijn geheel. Dit zal enerzijds gebeuren door de centrale pleinfunctie rondom de kapel te versterken door het herbestemmen van de kapel.

Het plein rondom de Sint-Theresiakapel wordt verder ontwikkeld door het plein zelf uit te breiden (zie afbeelding 74). Om dit te realiseren wordt het keerpunt van de tram rondom de kapel verplaatst zodat de drukte rondom de kapel geminimaliseerd wordt. Bijkomend zal het Noord-Oostelijk deel van de Badeniaan verkeersvrij en geïntegreerd worden bij het plein. Deze aanpassingen aan het plein van de kapel gebeuren conform de historische aanleg en aanleg, hierbij blijft de open groene structuur rondom het plein behouden dewelke afgeboord wordt met een lage ligusterhaag zoals te zien op historische afbeeldingen.



Afbeelding 74. Voorstel pleinzone van de Sint-Theresiakapel (groen).

Beheersplan Westende-Bad en omgeving - Visie op het toekomstig beheer

De herbestemming van de kapel wordt uitgevoerd door het architectenbureau Sabine Okkerse en zal als doel hebben van de kapel een toeristisch centrum te maken. Het toeristisch centrum zal meerdere functies omvatten dewelke de toeristische functie zullen ondersteunen, zoals een informatiebureau, kantoren, boekenwinkel en dergelijke meer. Op deze manier zal de kapel met het omliggende plein het centrale punt voor alle bezoekers van Westende-Bad worden.

5.5.2. Villa Les Zéphyrs

Villa Les Zéphyrs doet momenteel dienst als een museum waar het verhaal verteld wordt van de familie Muysshondt-Conard die gedurende de jaren '30 de woning als vakantieverblijf gebruikten. Op deze manier stapt de bezoeker mee in het verhaal van de gewoontes en cultuur van een welgestelde familie tijdens het interbellum. Deze thematiek sluit zeer nauw aan bij de geschiedenis van het beschermde dorpsgezicht en biedt een grote meerwaarde naar ontsluiting van de geschiedenis van het gebied. Bijgevolg wordt deze functie in de toekomst dan ook behouden en verder gezet.

5.5.3. Mobiliteit

Belangrijk voor de ontsluiting is het implementeren van een goed mobiliteitsplan dat enerzijds rekening houdt met het behoud van erfgoed en anderzijds ook een goede ontsluiting verzekert. Uitgaande van het erfgoed is de regio van de villawijk een autoluw en rustige regio. Anderzijds om het gebied goed te ontsluiten is het noodzakelijk verkeer te integreren in het beschermde dorpsgezicht. Om deze reden zal er maximaal ingezet worden op het gebruik van de randparking in de Badenlaan net buiten het dorpsgezicht en het gebruik van de kusttram. Door het toespitsen op deze beide elementen is het mogelijk het verkeer in de regio van de villawijk zelf autoluw te maken en meer toe te spitsen op voetgangers en fietsers. Het autoluw gedeelte zal dan ook ingaan vanaf het Noordelijk gedeelte van de Badenlaan en zich verder zetten in de Kursaalstraat en andere omliggende straten. De Henri Jasparlaan zal wel een belangrijke verkeersader blijven. Het autoluwe dorpsgezicht zal wel bereikbaar blijven voor bewoners. Ook parkeren voor bewoners blijft toegestaan.

Zie hierbij ook de aanvullingen in het Beeldkwaliteitsplan Middelkerke.



Afbeelding 75. Aanduiding van de randparking (rood) en autluw gedeelte van de Badenlaan (groen)

6. OPSOMMING VAN DE BEHEERSMAATREGELEN

6. BEHEERSMAATREGELLEN

Zoals aangegeven in voorgaand hoofdstuk wordt ingezet op een maximaal behoud van de aanwezige erfgoedwaarden (onderhoud) en herstel van de historisch waardevolle elementen. In dit hoofdstuk worden deze doelstellingen omgezet in concrete maatregelen. Hieronder is dan ook een lijst opgenomen van de vooropgestelde beheersmaatregelen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene maatregelen, bouwkundig erfgoed, het openbaar domein en archeologie. Binnen bouwkundig erfgoed wordt er dan nog een opdeling gemaakt tussen onderhoudswerkzaamheden en restauratiewerkzaamheden. In de fiches in bijlage zijn specifieke onderhoudswerken opgenomen voor het desbetreffende bouwkundige erfgoed.

Alle ingrepen die het uitzicht van het dorpsgezicht kunnen wijzigen dienen te worden geëvalueerd door de bevoegde instanties. Dit steeds volgens de regels van de kunst en door een erkend restaurateur. Ingrepen die niet als historisch waardevol beschouwd worden, moeten kunnen ongedaan gemaakt worden. Wanneer een element niet meer te herstellen is en er voldoende informatie beschikbaar is over de authentieke afwerking (nog aanwezige elementen, iconografisch materiaal, ...) is een waarheidsgetrouwe reconstructie mogelijk. Indien dit niet het geval is wordt gekozen voor historische materialen in een hedendaagse vormtaal of een replica op basis van gelijknamige erfgoedelementen uit eenzelfde periode.

Naast de controle- en kleine onderhoudswerken zijn er ook enkele omvangrijkere beheersmaatregelen opgenomen waarvan verwacht wordt dat deze de komende 24 jaar aangepakt gaan worden. Deze lijst is tot stand gekomen na visuele inspectie door de ontwerper en opgesplitst in vier categorieën:

1. Algemene maatregelen voor het dorpsgezicht in zijn geheel, met inbegrip van vooronderzoeken
2. Bouwkundig erfgoed op te delen in onderhouds- en restauratiewerken. Onderhoudswerken zijn de werken die periodiek nodig zijn om het monument de komende 24 jaar goed te onderhouden. In de kolom 'Terugkerend' wordt enerzijds aangegeven om de hoeveel jaar de onderhoudswerken dienen plaats te vinden. Anderzijds wordt eveneens een prioriteit toegekend die een indicatie geeft van de dringendheid van de onderhoudswerken. Restauratiewerken zijn de werken die éénmalig nodig zijn en binnen het beheersplan dienen uitgevoerd te worden. Na de uitvoering hiervan zijn onderhoudswerken aangewezen in functie van het voorkomen van restauratieve werken.
3. De omgeving betreft alle werken uit te voeren aan de openbare ruimte met inbegrip van de bestrating, straatmeubilair, groen en landschappelijk erfgoed. Ook hier wordt het onderscheid tussen eenmalige en wederkerige ingrepen opgemaakt.
4. Archeologie

In bepaalde gevallen komen werken zowel in de lijst algemene onderhoudswerken als in de lijst algemene restauratiewerken voor. In dit geval dienen de restauratiewerken vóór de onderhoudswerken uitgevoerd worden gezien de staat van het betreffende element een restauratie vraagt en periodiek onderhoud pas nuttig en nodig is na restauratie.

Hieronder toelichting over de uitvoeringstermijn waarin de desbetreffende maatregelen best uitgevoerd worden:

- Korte termijn (rood) zijn werkzaamheden die de hoogste prioriteit hebben en snel (binnen 5 jaar na goedkeuring van dit beheersplan) moeten aangepakt worden. Deze werken zijn noodzakelijk voor het behalen van de eerder geformuleerde doelstellingen op korte termijn.
- Middellange termijn (oranje) zijn werkzaamheden waarvan te voorspellen is dat binnen middellange termijn (binnen 5 en 15 jaar na goedkeuring van dit beheersplan) onderhoud en/of instandhoudingswerken nodig zijn voor het behalen van de eerder geformuleerde doelstellingen.
- Lange termijn 3 (groen) zijn elementen met de laagste prioriteit, waarvan wordt verwacht dat binnen lange termijn (na 15 jaar na goedkeuring van dit beheersplan) instandhoudings- of onderhoudswerken nodig zullen zijn voor het behalen van de hoofddoelstellingen. Ook werkzaamheden aan onderdelen die nu in goede staat zijn, maar waarvan verwacht wordt in matige tot slechte staat te vervallen binnen de levensduur van dit beheersplan, zijn hieronder geklasseerd.

6.1. Algemeen

Hiernavolgend zijn enkele maatregelen opgesteld dewelke gelden voor het bouwkundig erfgoed, maar ook van toepassing zijn op andere erfgoedelementen binnen het beschermde dorpsgezicht. Dit gaat uit van enerzijds een goede periodieke controle en anderzijds van het uitvoeren van onderzoeken.

ALGEMEEN			
Maatregel	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling melding
Periodieke controle van het erfgoed binnen het beschermde dorpsgezicht uit te voeren door de individuele eigenaars.		Minimaal jaarlijks	NVT

2. VOORONDERZOEKEN			
Maatregel	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling melding
Onderzoek naar en behandeling van aanwezigheid houtborende insecten	X		
Beperkt kleurenonderzoek in zones waar mogelijk historische afwerkingslagen aanwezig zijn (schrijnwerk, gevelpleister...) als voorbereiding werken	X		
Bijkomend historisch of natuurhistorisch onderzoek in functie van herbestemmingstrajecten en/of uitvoerige restauratiecampagnes.	X		
Onderzoek naar scheurvorming	X		
Materiaaltechnisch onderzoek van waardevolle gevelafwerkingen, ...	X		
Onderzoek energieprestatie van gebouwen en mogelijkheden tot het verbeteren rekening houdende met de erfgoedwaarde (uitgangspunt afwegingskader schrijnwerk en zonne-energie in erfgoedcontext)	X		
Alle vooronderzoeken nodig voor analyse van baksteen en/of natuursteen nodig voor de bepaling van diagnose en remedie	X		
Onderzoek naar aantasting van groenelementen (bomen, hagen, struiken, ...) en bepalen van een correcte behandeling en indien nodig bepalingen opstellen voor beter beheer.		Volgens noodzaak	

6.2. Bouwkundig erfgoed

6.2.1. Onderhoudswerken

Essentieel is het goed onderhouden van alle waardevolle historische panden en dit niet enkel te beperken tot de beschermde monumenten. Een goed onderhoud voorkomt aftakeling met verlies van de erfgoedwaarden tot gevolg of dure restauraties. Goed onderhouden panden komen het algemeen straatbeeld ten goede. Er wordt maximaal ingezet op het behoud van de waardevolle erfgoedelementen en indien mogelijk het verwijderen van storende elementen bij toekomstige werken.

Er zijn enkele randvoorwaarden verbonden aan onderhoudswerken:

- Onderhouds- of herstellingswerken mogen geen schade berokkenen aan de erfgoedelementen. Bijvoorbeeld bij reinigingswerken dient te worden vermeden dat het oppervlak van het metselwerk wordt beschadigd door de toepassing van te agressieve producten en methodes.
- Onderhouds- en herstellingswerken aan bestaande elementen kunnen worden uitgevoerd aan zowel historische als niet-historische uitvoeringen.
- Onderhouds- en herstellingswerkzaamheden aan erfgoedelementen dienen te worden uitgevoerd met dezelfde materialen, volgens dezelfde vormgeving, hetzelfde kleurgebruik, etc.
- Bij wijzigingen aan erfgoedelementen, zoals bijvoorbeeld het toepassen van andere kleuren bij het herschilderen van het schrijnwerk, of het vernieuwen van deurkrukken, enz., dient maximaal te worden gestreefd naar het behoud of herstel van het uitzicht cf. historisch beeldmateriaal, voor zover dit element op dat moment niet reeds was verbouwd of gewijzigd en in functie van het behoud van het stadsgezicht het aangewezen is om een keuze te maken die meer past binnen het totaalbeeld. Bij gebouwen/adressen die (heden of in het verleden) een architecturaal geheel uitmaken (uitmaakten) – zoals is aangegeven in de inventarisfiches – dient de keuze bij wijziging van erfgoedelementen bovendien worden afgestemd op het geheel. Uitzicht van erfgoedelementen en kleuren moeten onder de beheerders en met verantwoordelijke erfgoedconsulenten worden afgesproken.

ONDERHOUDSWERKEN EXTERIEUR			
Maatregel	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling melding
DAKEN EN BOVENDAKSE ELEMENTEN			
ALGEMEEN			
Handmatig verwijderen begroeiing, ontmossen en zacht reinigen (stoom, afvloeien water..) van volledig dak		Driejaarlijks	X
Indien nodig vogelwering aanbrengen en/of herstellen ¹		Volgens noodzaak	
Grondig nazicht stabiliteit structuur en (ornamentele) onderdelen		Volgens noodzaak	
Onderhoud en klein herstel onderdakse onderdelen		Vijfjaarlijks	
Onderhoud aan de dakstructuren - herstel (staat kepers en kepervoeten)		Volgens noodzaak	
Behandeling van de dak-vloeren en zolderstructuren tegen aantasting (houtborende insecten, schimmels, ...)		Volgens noodzaak	
DAKPANNEN OF LEIEN			
Plaatselijk herstellen en/of vervangen van beschadigde (nok) pannen en/of leien door eenzelfde type		Volgens noodzaak	X
Terugplaatsen en/of vervangen van uitgeschoven (nok)pannen en/of leien door eenzelfde type		Volgens noodzaak	X
DAKAANSLUITINGEN			
Herstel en/of vervangen van aansluitingen (slabben, loketten, ...)		Volgens noodzaak	X
Plaatselijk vernieuwen van uitgevallen mortel (kalkrijk)		Volgens noodzaak	X
Dichten van scheuren en gaten in randaansluitingen en goten		Volgens noodzaak	X
DAKSCHRIJNWERK EN RAAMINVULLING			
Herstellen en schilderen van dakschrijnwerk en schrijnwerk aan dakkapellen (luiken, kroonlijst,...)		Vijfjaarlijks	
Onderhoud (controle, schoonmaak, etc.)		Jaarlijks	X
Herstellen of vervangen van beschadigde of gebroken beglazing		Volgens noodzaak	
OPGAAND MUURWERK, DAKKAPELLEN EN SCHOORSTENEN			
Plaatselijk vernieuwen van ontbrekend of ernstig verweerd voegwerk van het baksteenmetselwerk met aangepaste kalkrijke mortel. Openstaande scheuren in het metselwerk zijn mee op te voegen (eventueel vooraf in te binden)		Volgens noodzaak	
Nazicht stabiliteit		Volgens noodzaak	n.v.t.
IJZERWERK			
Herstellen ijzerwerk		Volgens noodzaak	
Lokaal schilderen bij afbladdend schilderwerk in eenzelfde kleur (vernieuwen schilderwerk valt onder restauratie)		Vijfjaarlijks	X

1. Niet premiegerechtigd

ONDERHOUDSWERKEN EXTERIEUR			
Maatregel	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling melding
GOTEN EN AFVOEREN			
ALGEMEEN			
Reinigen van de goten, afvoeren en vergaarbakken		Jaarlijks	X
Herstellen van hemelwaterafvoer en bekleding		Volgens noodzaak	X
Controleren van bevestigingen		Jaarlijks	
Onderhoudsschilderwerken aan dak/bakgoot		Vijfjaarlijks	X
GEVELS			
ALGEMEEN			
Verwijderen van begroeiing (handmatig)		Volgens noodzaak	X
BAKSTEEN			
Herstellen van metselwerk		Volgens noodzaak	
VOEGWERK			
Plaatselijk vernieuwen en herstellen van ontbrekend of ernstig verweerd voegwerk van het baksteenmetselwerk met aangepaste kalkrijke mortel. Openstaande scheuren in het metselwerk zijn mee op te voegen (eventueel vooraf in te binden)		Volgens noodzaak	
Nazicht en eventueel hervoegen van uitgevallen en uitgelopen voegwerk gevels en raaml ijsten in blauwe hardsteen, kalksteen en imitatie natuursteen.		Volgens noodzaak	
NATUURSTEEN			
Nazicht en klein herstel van natuurstenen elementen		Volgens noodzaak	
GEVELAFWERKINGEN			
Lokaal schilderen bij afbladdend schilderwerk door het schilderen in eenzelfde kleur (volledig vernieuwen schilderwerk valt onder restauratie)		Vijfjaarlijks	X
Kleine herstellingen aan gevelafwerking		Volgens noodzaak	
Reinigen van de gevelafwerking		Vijfjaarlijks	

ONDERHOUDSWERKEN EXTERIEUR			
Maatregel	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling melding
SCHRIJNWERK EN RAAMINVULLING			
ALGEMEEN			
Onderhoud (controle, schoonmaak, ...)		Jaarlijks	X
Vernieuwen van de stopverf en het voegwerk		Volgens noodzaak	X
Herstellen beglazing		Volgens noodzaak	
SCHILDERWERK			
Onderhoud schilderwerk volgens dezelfde kleurstelling als de huidige		Vijfjaarlijks	X
IJZERWERK			
Herstellen van losgekomen bindroeden en -lood (bij glas-in-lood ramen)		Volgens noodzaak	
Herstellen diefijzers, balustrades...		Jaarlijks	
Lokaal schilderen bij afbladdend schilderwerk door het schilderen in eenzelfde kleur (volledig vernieuwen schilderwerk valt onder restauratie)		Vijfjaarlijks	X
Nazicht verankering, hang -en sluitwerk en andere mechanismen van afsluiting en herstellen waar nodig		Volgens noodzaak	N.v.t.
IJZERWERK			
ALGEMEEN			
Lokaal schilderen bij afbladdend schilderwerk door het schilderen in eenzelfde kleur (volledig vernieuwen schilderwerk valt onder restauratie)		Vijfjaarlijks	

6.2.2. Restauratiewerken

Er zijn enkele randvoorwaarden verbonden aan restauratiewerken:

In het geval van niet-historische uitvoeringen (m.a.w. waar het erfgoedelement niet meer aanwezig is) meer ingrijpende herstellingswerken noodzakelijk zijn, waarbij het element dient te worden vernieuwd, is het aangewezen om hier de historisch correcte uitvoering, cf. historische notafiche, te voorzien. Zie desgevallend de bespreking in de inventarisatie van het gebouw met specifieke beheersvisie en een selectie van historisch beeldmateriaal. Verder kan ook gekeken worden naar de visie van de typologieën.

Voorbeelden van aanpak:

- Huidige historisch vreemde hulpstukken voor dakbedekkingen vervangen: bijvoorbeeld aansluiting met de opgaande muren met gevelkantpannen vervangen door een mortelzoom, nokafsluitpannen door een gemortelde opsluit. Huidige historisch incorrecte droge plaatsingswijze van een nokpan te vervangen door een gemortelde plaatsing.
- Huidige uitvoering van een schoorsteen in recente bakstenen, met aansluiting in bitumen: te vervangen door een schoorsteen in recuperatiestenen, inclusief bijhorende aansluitingen in lood of zink.
- Huidige uitvoering van een dakvlakraam van het opentuinmelend type Velux, Fakro en dergelijke, met aansluiting in kunststof: te vervangen door zwartgelakte metalen dakramen van het openklappend type, inclusief bijhorende aansluitingen in lood of zink. Verhoudingen van (te grote, dit is ongeveer meer dan 9 dakpannen groot) dakvlakramen waar nodig correct herstellen.
- Huidige uitvoering van een regenwaterafvoer in PVC: te vervangen door een ronde afvoer in zink of koper.
- Huidige uitvoering van een PVC-hanggoot of een zinken hanggoot met trapeziumvormige doorsnede: te vervangen door een zinken of koperen hanggoot naar half rond model of een houten kroonlijstgoot cf. historische toestand gekend uit beeldmateriaal.
- Huidige uitvoering van een PVC -kroonlijstgoot of bekleding van dakoversteek: te vervangen door een houten kroonlijstgoot naar het historische model gekend uit beeldmateriaal.
- Huidige uitvoering van PVC-schrijnwerk of recent houten schrijnwerk zonder profileringen en/of met onaangepaste raamindelingen: te vervangen door houten variant naar het historisch model. (Zie ook afwegingskader historisch schrijnwerk)
- Huidige uitvoering van houten schrijnwerk in een ahistorisch kleur: te schilderen in een correcte kleurstelling af te wegen volgens iconografisch, vergelijkend en kleurhistorisch/stratigrafisch onderzoek

RESTAURATIEWERKEN EXTERIEUR			
Maatregel	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling melding
DAKEN EN BOVENDAKSE ELEMENTEN			
ALGEMEEN			
Vervanging, herstel of vernieuwen van de dakaansluitingen	X		
Isoleren van de daken (aan de binnenzijde) ¹	X		
Herstel en vervanging van dakbedekking naar identiek of authentiek model en materialen van decoratieve dakafwerkingen met aansluitingen, onderdakse onderdelen en authentieke dakstructuur	X		
Behandeling van de dak-, vloer- en zolderstructuren tegen aantastingen (houtborende insecten, schimmels, ...)	X		
DAKBEDEKKING			
(Plaatselijk) herstel kapotte leien/kleidakpannen	X		
Vervangen van een volledige dakbedekking naar historisch correct materiaalgebruik	X		
Afnemen en vervangen nokpannen, vernieuwen cementering onder nokpannen	X		
Vervangen of herstellen van zink- en koperbekleding van platte daken	X		
DAKSCHRIJNWERK EN RAAMINVULLING			
Herstel en/of vervanging van dakschrijnwerk (kroonlijsten, dakluiken, dakbebording...)	X		
Vernieuwen van ernstig ingerotte onderdelen in dezelfde houtsoort	X		
DAKKAPELLEN EN SCHOORSTENEN			
Restauratie dakkapellen (herstel metsel- en voegwerk, aansluitingen, etc.)	X		
Vernieuwen of plaatsen dakkapellen naar historisch model	X		
Restauratie schoorstenen (herstel metsel- en voegwerk, aansluitingen, etc.)	X		
Plaatselijk herstellen van metselwerk	X		
Vervangen of plaatsen dakvlakramen naar historisch model of goedgekeurde modellen/groottes/aantallen in metaal en openklappend ²	X		
IJZERWERK			
Herstellen, herschilderen en indien nodig vervangen alle ijzerwerk op de daken (pirons, ..)	X		
TOEGANKELIJKHEID, BEREIKBAARHEID EN VEILIGHEID			
Aanbrengen van de nodige klim-, ladder- en staphaken volgens de laatst geldende veiligheidsnormen ³	X		

1. Niet premiegerechtigd

2. Niet premiegerechtigd, tenzij er historische dakvlakramen aanwezig waren

3. Niet premiegerechtigd

RESTAURATIEWERKEN EXTERIEUR			
Maatregel	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling melding
GOTEN EN AFVOEREN			
ALGEMEEN			
Herstellen of vervangen van gootconstructie, hemelwaterafvoer en bekleding (incl. vergaarbakken, standleidingen, beugels, ...)	X		
Plaatsen van draadbolroosters in roestvast staal of zink	X		X ⁴
Vervangen van niet-historische modellen goten en/of regenwaterafvoeren naar historisch model	X		
SCHILDERWERK			
Standpijpen ontroesten en herschilderen	X		
Herschilderen van de dak/bakgoten naar historische kleurstelling	X		

4. Slechts vrijstelling van melding bij het exact aanhouden van het historische model en voor de schilderwerken

RESTAURATIEWERKEN EXTERIEUR			
Maatregel	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling melding
GEVELS			
ALGEMEEN			
Reinigen van sterk vervuilde gevels (metselwerk, natuursteen elementen, en andere afwerkingslagen) op basis van verzadigde natte stoom of andere technieken volgens onderzoek.		Volgens noodzaak	
Vastzetten of verstevigen van losse stenen/ elementen	X		
Bijzondere interne verankeringstechnieken van baksteen en natuursteen metselwerk voor stabiliteitsherstel van gescheurd metselwerk.	X		
Zoutextractie uit zoutbelaste metselwerken in baksteen of natuursteen	X		
Biocidebehandeling van baksteen of natuursteen metselwerk	X		
Injecties (of andere werkzaamheden) tegen opstijgend vocht in baksteen en natuursteen metselwerk	X		
BAKSTEEN EN VOEGWERK			
Herstellen en vervangen van baksteen en metselwerk waar nodig (zo veel mogelijk recuperatiebakstenen te gebruiken)	X		
Herstellen en vernieuwen van ontbrekend of ernstig verweerd voegwerk van het baksteenmetselwerk met aangepaste kalkrijke mortel. Openstaande scheuren in het metselwerk zijn mee op te voegen (eventueel vooraf in te binden)	X		
NATUURSTEEN			
Herstellen en vervangen van de natuurstenen onderdelen	X		
Gevelreiniging van natuurstenen geheel op gepaste wijze	X		
GEVELAFWERKINGEN			
Herstellen schilderwerken naar historische kleur (op basis van kleuronderzoek)	X		
Herstellen van gevelafwerking (pleisterlagen, kalei, ...)	X		
Herneming van gevelpleisters en kaleisystemen of het aanbrengen van dergelijke systemen omwille van historische motivering	X		
SCHRIJNWERK EN RAAMINVULLING			
ALGEMEEN			
Herstellen en vervangen van de beglazing	X		
Restauratie van de historische houten schrijnwerken, desgevallend met verbetering van de performantie (e.g. plaatsing van dubbele beglazing in verdiepte sponningen, plaatsen van tocht dichtingen), incl. beglazing en hang en sluitwerk	X		
Vervangen van schrijnwerk naar historisch model in functie van thermische verbetering of algeheel te slechte staat. In het geval van vervanging van aanwezig historisch schrijnwerk naar hetzelfde model. In het geval niet historisch niet passend schrijnwerk (PVC, niet passende indelingen), beglazing en hang en sluitwerk te vervangen door historisch schrijnwerk met comfortverbetering.	X		
Plaatsen van achterzetschrijnwerk ter verhoging van de energetische performantie van historisch schrijnwerk	X		

RESTAURATIEWERKEN EXTERIEUR			
Maatregel	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling melding
Vervangen van niet historische types schrijnwerken door historisch schrijnwerk of in het geval van het ontbreken van de correcte historische informatie door schrijnwerk in moderne strakke vormgeving, in hout of staal	X		
Het opnieuw implementeren van historische luiken in het geval van historisch bewijsmateriaal van de aanwezigheid hiervan	X		
SCHILDERWERK			
Vernieuwen van ernstig ingerotte onderdelen in dezelfde houtsoort	X		
Vernieuwen schilderwerken naar historische kleur a.h.v. voorafgaand onderzoek	X		
IJZERWERK			
Ontroesten en herstellen van het raam- en deurbeslag, ijzerwerk in afsluitingen, en losgekomen bindroeden bij glas-in-lood	X		
IJZERWERK			
ALGEMEEN			
Ontroesten en corrosiewerend schilderen van het ijzerwerk (stampijpen van de afvoeren, afsluitingen, muurankers, diefijzers, luikbeslag,...)	X		X ⁵
Herstellen en vervangen ijzerwerk (bv. muurankers) naar passend model a.d.h.v. voorafgaand onderzoek	X		
Vervangen schilderwerken naar historische kleur a.d.h.v. voorgaand onderzoek			

5. Vrijstelling voor volgende werken: 1/ ontroesten ter plaatse door middel van gritstralen, staalborstels, schuurschijven en/of schuurpapier tot is voldaan aan Zweedse norm SIS 055900-1967, volgens ontroestingsgraad St 2. 2/ gronderen in een loodmenie vervangende laag zinkverf 3/ grondverf en hoogglansverf op basis van versterkte alkydharsverf. Enkel de bestaande kleuren kunnen toegepast worden. Alle werkzaamheden afwijkend hieraan dienen voorafgaand aan een toelating te zijn onderworpen. Indien onder de huidige kleuren andere historische kleuren zouden verschijnen bij het ontroesten, zullen de werken gestaakt dienen te worden en dient een toelating te worden aangevraagd. (Alle ontmantelingswerken voor stralen in atelier en verzinken vallen onder voorgaande artikel 'restaureren' waarvoor toelating van toepassing is.).

6.3. Omgeving

OPENBARE RUIMTE			
Maatregel	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling melding
ALGEMEEN			
Herstel van de eenheid van het dorpsgezicht door het uniformeren van het materiaalgebruik en uitzicht van het openbaar domein. Hiertoe behoort het minder storend en opvallend maken van de tramhalte en de tramlijn in het wegdekprofiel.	X		
Nazicht van de staat en onderhoudswerken aan de verschillende elementen van het openbaar domein (verwijderen onkruid, schilderen straatlantaarns in eenzelfde kleur, herstel losse kasseien,...)		Jaarlijks	
BESTRATING			
Onderhoud en herstel van de nog aanwezige kasseistroken		Jaarlijks	
Opnieuw aanleggen van de straten volgens een historisch verantwoord wegdek materiaal en straatprofiel	X		
STRAATMEUBILAIR			
Vervangen van de huidige straatlantaarns naar neutralere modellen en het vervangen van de elektriciteitspalen door ondergrondse leidingen	X		
Controleren, onderhouden en herstellen indien nodig van de historische straatnaamborden in beton		Driejaarlijks	
GROENAANLEG			
Het verwijderen van hekkens en andere niet-groene perceelsafschelingen en vervangen door groene alternatieven (hagen, vb ligustrum vulgare), aan de voorzijde dienen de hagen op 1m gesnoeid te worden, aan de zij- en achterkant op 1,5m	X		
Het voorzien van bijkomende plantenperken in het straatbeeld passende bij de historische begroeiing in de duinenstreek	X		
Onderhouden van het groen in het openbaar domein		Volgens noodzaak	
Normaal beheer van gazons en beplantingen in private tuinen		Jaarlijks	X
Wijzigen van de beplanting in de private tuinen, aanplanten, rooien, standplaatsverbetering	X		
Herstel historische aanplanting rondom de Theresiakapel	X		
ONTSLUITING¹			
Voorzien van informatieborden bij het beschermde dorpsgezicht	X		
Terugdringen van het verkeer in het beschermde dorpszicht ter bevordering van een rustig verkeer met veel groenaanleg	X		
Uitbouwen van de Sint-Theresiakapel als toeristisch sleutelpunt met aanleg van het bijhorende verkeersvrije plein, dit inclusief het verleggen van het keerpunt van de tram (met relictbehoud van de tramsporen)	X		

1. Niet premiegerechtig

6.4. Archeologie

De site is niet geregistreerd als archeologische zone, hierdoor is het archeologisch belang en de kans op het aantreffen van archeologische sporen, structuren en artefacten relatief klein. Toch is het vooropgesteld in functie van de eventuele archeologische vondsten om het behoud in situ als belangrijkste regel in te voeren. Vanuit deze doelstelling kunnen enkele maatregelen in rekening worden gebracht.

- In het kader van het behoud van het archeologisch bodemarchief probeert men de bodem te vrijwaren van schade zoals bijvoorbeeld druk, compactie en zetting. Voorbeelden hiervan zijn beplanting, reliëfwijzigingen, ingrepen in bodembedekking met bodemerosie als gevolg, onstabiele waterhuishouding, uitgravingen, baggeren, aanvoeren van nieuw materiaal, etc.
- Toekomstige bodemonderzoeken kunnen nieuw licht werpen op de bewaring van de eventueel aanwezige archeologische sporen en relictten.
- Interessant is het in de toekomst opmaken van een inventaris van bestaande kelders binnen het projectgebied. Op die manier kan de bewarings- of verstoringsgraad van het areaal in kaart gebracht worden en kan hiermee tijdens toekomstige ingrepen of onderzoeken rekening gehouden worden.
- Ten slotte kan een set met specifieke onderzoeksvragen die worden opgesteld voor het projectgebied bij elk onderzoek binnen deze grenzen geïmplementeerd worden.

Bij een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem zoals een bureaustudie, is het de bedoeling de archeologische sites op te sporen en te waarderen zonder de erfgoedwaarden in situ aan te tasten. Indien een behoud in situ niet mogelijk is door geplande grondwerkzaamheden en een archeologisch onderzoek onvermijdelijk blijkt, dan wordt gestreefd naar het opsporen van de archeologische resten en ze indien nodig ex situ te bewaren. Hierbij dient het archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden conform de Code van Goede Praktijk (Artikel 5.3.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Om de archeologische erfgoedwaarden van het projectgebied te kunnen evalueren, dient vooreerst het erfgoed opgespoord en gedocumenteerd te worden. Daarom is het van belang verschillende onderzoeksmethodes en stappen te vermelden die kunnen bijdragen tot het behoud van de archeologische site.

De afgebakende zone van het beheersplan bevindt zich niet binnen een vastgestelde archeologische zone. Bijgevolg is het volgens het afwegingskader van het Agentschap Onroerend Erfgoed noodzakelijk een archeologienota op te stellen indien een bodemingreep uitgevoerd wordt op een perceel groter dan 3000 m² en waarbij de ingreep meer dan 1000 m² bedraagt.

7. VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE

7. VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE

Het beheersplan heeft als functie een visie en doelstellingen naar voor te schuiven voor het beschermde dorpsgezicht, deze werden in hoofdstuk 5 besproken en kregen een concrete invulling in de beheersmaatregelen van hoofdstuk 6. Om nu de effectieve goede uitvoering hiervan te verzekeren is een concrete opvolgingsmethodiek aangewezen. Bijkomend is het beheersplan ook een dynamisch document dewelke periodiek geëvalueerd dient te worden. Hiernavolgend wordt dus een voorstel voor de opvolging van de uitvoering van de beheersmaatregelen en evaluatie van de visie een maatregelen neergeschreven.

Concreet gaat volgend hoofdstuk in op de vergunningen die nodig zijn bij de uitvoering van werkzaamheden, de methode voor het opvolgen van de vooropgestelde doelen en ten slotte de wijze waarop het beheersplan tussentijds geëvalueerd dient te worden.

7.1. Vergunningen

Het opvolgen van het beheersplan gebeurt volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en uitvoeringsbesluiten. Daarin wordt bepaald dat werken binnen een beschermd stadsgezicht waarvoor een omgevingsvergunning, een vergunning, toelating, machtiging, ontheffing of afwijking overeenkomstig de VCRO, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, het Bosdecreet van 13 juni 1990 of het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, vereist is, dan dient de vergunningsverlenende instantie in eerste aanleg advies aan te vragen bij het agentschap Onroerend Erfgoed. Het advies van het agentschap toetst de voorliggende handelingen aan het actief- en passiefbehoudsbeginsel alsook aan de bepalingen van het individuele beschermingsbesluit en in voorkomend geval aan de beheersdoelstellingen, opgenomen in het goedgekeurde beheersplan van het betrokken onroerend erfgoed.

Als uit het advies blijkt dat de aangevraagde werkzaamheden strijdig zijn met direct werkende normen binnen het beleidsveld onroerend erfgoed of als dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning, toelating, machtiging, ontheffing of afwijking geweigerd of worden in de aan de vergunning, toelating, machtiging, ontheffing of afwijking verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de regelgeving betreffende het onroerend erfgoed.

Voor werken en handelingen aan panden of elementen die in het stadsgezicht gelegen zijn en die niet onder de omgevingsvergunning vallen, moet een melding worden gedaan aan de gemeente. De gemeente oordeelt dan of voor de werken een toelating van Onroerend Erfgoed is vereist of niet.

Bij twijfelgevallen of onduidelijkheden kan steeds voorafgaand het advies van de dienst Omgeving van de gemeente Middelkerke of van het Agentschap Onroerend Erfgoed worden gevraagd.

7.2. Opvolging van de doelstellingen

Bijgevoegde lijst van werkzaamheden in hoofdstuk 6 vormt een leidraad voor de eigenaars en de gebruikers om de aanwezige erfgoedwaarden goed te onderhouden, zodat deze niet verloren gaan, en verloren gegane erfgoedwaarden terug te brengen. Deze lijst richt zich, naast een aantal dringende en minder dringende werken, voornamelijk op onderhoud. Goed onderhoud zorgt er immers voor dat een gebouw minder nood heeft aan grondige restauraties. Bijgevolg is het opvolgen van de toestand, het beheer en de vooropgestelde werken en doelstellingen belangrijk.

Een overeenkomst met Monumentenwacht vzw voor periodieke inspectie van de beschermde bouwkundige elementen binnen het beschermde dorpsgezicht is aangeraden.

7.2.1. Opvolging beheer

De opvolging van de beheersdoelstellingen met betrekking tot het behoud en het versterken van de erfgoedwaarden zal op volgende wijze gebeuren:

In eerste instantie is het belangrijk om de bewaringstoestand van het gebouw op te volgen, deze monitoring is dan ook opgenomen in de lijst van werkzaamheden. Het is aan te raden om op herhaaldelijke tijdstippen ook een inspectie van de verschillende erfgoedelementen uit te voeren. Best worden deze verschillende inspecties correct gedocumenteerd om een goed beheer te verzekeren. Dit kan onder meer gebeuren door het bijhouden van een onderhoudslogboek. Naast de periodieke controles worden hier ook de uitgevoerde werken bijgehouden. Het onderhoudslogboek wordt bijgehouden door de eigenaar van het pand en is naast het verzekeren van een goed beheer ook van belang voor:

- De zesjaarlijkse evaluatie van je beheersplan. Het onderhoudslogboek geeft een overzicht van de staat van alle beschermde onderdelen of de staat van het erfgoedlandschap. Het bevat ook een lijst met de maatregelen en onderhoudswerken die uitgevoerd werden tijdens de voorbije zes jaar.
- De aanvraag van de aanvullende erfgoedpremie voor goed onderhoud van 10%. Vraag je een premie aan voor een deel van het beschermd erfgoed of erfgoedlandschap, dan kan je het onderhoudslogboek beperken tot dit deel, op voorwaarde dat dit deel een opzichzelfstaand geheel is. Neem hiervoor contact op met je erfgoedconsulent.

Een onderhoudslogboek bevat:

- Een toestandrapport van de toestand van het goed zes jaar geleden. Vanaf 2025 is dit verplicht. Tot dan volstaat een toestandrapport van de huidige toestand
- Een recent toestandrapport van de huidige toestand. Een recent toestandrapport is niet ouder dan 3 jaar.
- Een overzicht van de (preventieve) maatregelen en onderhoudswerken die je de voorbije zes jaar uitgevoerd hebt.

Een overzicht van de maatregelen en onderhoudswerken bevat steeds een beknopte omschrijving van de werken, de datum van uitvoering, de opdrachtgever (eigenaar of concessiehouder), de uitvoerder (aannemer of stadsdienst), en de kostprijs. Hieronder een voorbeeldweergave.

Aard der werken	Datum uitvoering	Opdrachtgever	Uitvoerder	Kostprijs
Bv. restauratie bedaking				
Bv. onderhoud schrijnwerk				
Bv. reiniging goten				
...				

7.2.2. Wat na goedkeuring van het beheersplan?

Een opvolging van de gedane werken in een onderhoudslogboek zoals hierboven beschreven is noodzakelijk. Er zijn diverse mogelijkheden om premies aan te vragen voor onderhoud en restauratie. De werkzaamheden opgenomen in het beheersplan komen hiervoor in aanmerking. Voor de meest recente informatie hiervoor wordt verwezen naar de website van Onroerend Erfgoed en de hiertoe bevoegde erfgoedconsulent.

7.2.3. Rapportage beheer

Indien nodig zal een rapportage gebeuren van de voltrokken beheersmaatregelen en restauratiewerken, eventueel aangevuld met een visuele inspectie van de bewaringstoestand van het gebouw (bijvoorbeeld via verslag Monumentenwacht). Om de 6 jaar moeten deze rapporten en het onderhoudslogboek voorgelegd worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Dit onder meer in functie van de tussentijdse evaluatie van het beheersplan.

7.3. Tussentijdse opvolging en evaluatie

Iedere 6 jaar wordt een grondige evaluatie uitgevoerd van de gedane werken en de realisatie van de visie en beheersdoelstellingen vooropgesteld in het beheersplan. Volgende elementen worden geëvalueerd:

- Inhoudelijke controle van het beheersplan: voldoet het beheersplan nog aan de vraag of dringen zich aanpassingen op? Wat is de reden?
- Controle van de financiële haalbaarheid: kan de planning gehaald worden om redenen van budgetten, worden sommige werken uitgesteld omwille van beperkte budgetten onder invloed van subsidies, eigen middelen? Controle ter plaatse

Hiervan dient een rapport opgesteld worden door de hiertoe betrokken partijen verantwoordelijk voor het beheersplan (stadsdienst en/of eigenaar). Dit rapport is een intern beheersdocument, dat ter beschikking van het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt gesteld.

Uit de rapportage kunnen – bijvoorbeeld bij onverwachte tendenzen – ook algemene conclusies worden opgemaakt, in functie van aanpassing van beheersvisie of, waar nodig, de aanpassing of herziening van het beheersplan om deze effecten te ondervangen. Hiervoor wordt in voorkomend geval in overleg gegaan met Onroerend Erfgoed

7.3.1. Controle ter plaatse

Het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt per schrijven voor deze evaluatie uitgenodigd. Om correct te kunnen evalueren wordt een plaatsbezoek uitgevoerd om de situatie correct in te kunnen schatten. Naast een verslag van de evaluatie wordt er ook een rapportage opgemaakt van dit plaatsbezoek. Dit verslag zal worden aangevuld met een fotoreportage, en omvat de evaluatie van de beheersdoelstellingen afgetoetst ten opzichte van de huidige staat. Bij de dringende werken zal er een keuze gemaakt kunnen worden tussen dringende instandhoudingswerken, die gevolgd worden door een definitieve oplossing of direct voor deze definitieve oplossing.

7.4. Communicatie en bekendmaking

Om een groot effect te bereiken met het beheersplan is het belangrijk dat de gemeente de verantwoordelijkheid neemt om de goedkeuring en de implicaties van het plan duidelijk te communiceren naar de belanghebbenden. Wie heeft welke verantwoordelijkheid op welk moment? Wat mag en wat kan?

Het stadsbestuur zal inzetten op drie communicatiemiddelen:

- Het stadsmagazine
- Het aanschrijven van elke eigenaar bij het in voege treden van het beheersplan en het houden van een infomoment. Hierbij zal de basis van het beheersplan meegedeeld worden, inclusief de gevolgen, alsook krijgt elke bewoner inzage in de pandfiche.
- Het plaatsen van de desbetreffende informatie op de website. Deze zal langere periode op de website bruikbaar blijven.

Het loket van de Dienst Omgeving Middelkerke is voor de belanghebbenden het eerste aanspreekpunt om zich naar te richten bij vragen, opmerkingen en bekommernissen.

8. BIJLAGEN

8. BIJLAGEN

Bijlagen	Niet van toepassing	Bijgevoegd
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt		Bijlage 1
Lijst van geplande werkzaamheden		Hoofdstuk 6
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zijn van toelating		Hoofdstuk 6
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed die in aanmerking komen voor een premie met aanduiding op kaart	X	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	X	
Lijst van cultuurgoederen die in aanmerking komen voor een premie	X	
Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	X	
Lijst van handelingen waarvoor CBS niet kan oordelen dat ze van die aard zijn om wezenlijke eigenschappen van een DG/SG te verstoren.	X	
Bibliografie		Hoofdstuk 9
Extra bijlagen		
Fiches bouwkundig erfgoed		Bijlage 2

9. BIBLIOGRAFIE

9. BIBLIOGRAFIE

9.1. Archieven

- Algemeen Rijksarchief Brussel - Dossiers Verwoeste Gewesten - Villa's Westende-Bad.
- Archief Agentschap Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen. Jacob van Maerlantgebouw, Koning Albert I-laan 1.2 bus 92, 8200 Brugge (Sint-Michiels)
- Gemeentelijk archief Middelkerke, Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke.

9.2. Literatuur

- Constandt, Marc, *De internationale badplaats: de geschiedenis van Westende-Bad van 1919-1944*. Middelkerke: Heemkring Graningate, 1999.
- Constandt, Marc, *De wederopbouw van Westende 1920-1926*. Middelkerke: Lover, 1995, 6.
- Constandt, Marc, Westende. *De parel van de kust: de geschiedenis van Westende-Bad van 1945 tot 1976*. Middelkerke: Heemkring Graningate, 2006, 11-28.
- de Beaucourt van Noortvelde, Robrecht, *Geschiedenis en beschrijving der Gmeente Westende-Ter-Zee bij Nieupoort*. Kortemark: Famila et Patria, 1978.
- Sette, Jean-Pierre, *De oorsprong en de geschiedenis van Westende-Bad in woord en beeld*. Brugge: Avantu NV, 2007.
- Van Eennoo; R., "De Ontwikkeling van Westende-Bad." In: *West-Vlaanderen Werkt*: 3, 1996, 141-143.

9.3. Internetbronnen

- Agentschap Informatie Vlaanderen. Kaartgegevens.
<https://metadata.vlaanderen.be>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. 'Dorpskom Westende-Bad'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14525>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. 'Hoekpand en aanpalende eenheidsbebouwing'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/59276>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. 'Restaurant Bristol'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/43838>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. 'Villa Les Zéphyrs'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/26823>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. 'Villa Les Mouettes'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/26823>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. 'Sint-Theresiakapel'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/24575>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. 'Villa The Cottage'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/13805>

- Agentschap Onroerend Erfgoed. 'Villa'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/21818>
- Agentschap Onroerend erfgoed. 'Villa Sous le Vent'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/48081>
- Agentschap Onroerend erfgoed. 'Le Dauphin'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/65593>
- Agentschap Onroerend erfgoed. 'Tweegezinswoning in cottigestijl Floride'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/23504>
- Agentschap Onroerend erfgoed. 'Cottage'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/60912>
- Agentschap Onroerend erfgoed. 'Villa Hotel Isba'
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/53362>
- Beeldbank Beeldbank Kusterfgoed <https://www.beeldbankBeeldbank Kusterfgoed.be>