



*Appartementsgebouw
in villavorm
te Knokke*

Apparte

O. VANNESTE

Direkteur Westvlaams

Ekonomisch Studiebureau

Het zal de toerist reeds opgefallen zijn hoe snel het uitzicht van de kustzone van aanschijn verandert.

Stuk voor stuk verdwijnt de vooroorlogse villa op het strandboulevard om plaats te maken voor de moderne building. Deze hoogbouw — welke in de kustzone tot 10 verdiepingen oploopt — vindt men eveneens terug achter het strandboulevard.

De kustzone vormt samen met het centrum van Brussel de plaats bij uitstek waar jaar per jaar het uitzicht van de bebouwde kern zich sterk wijzigt. Het traditioneel uitzicht van de badplaatsen transformeert zich door sterke uitbreiding van de bebouwing in nieuwe vorm en stijl en door transformatie van de oude toeristische kernen met hun typische verlovwoningen van de jaren 1900-25 in moderne hoogbouw en kleinere nieuwe appartementsgebouwen.

In de badplaatsen met eerder familiaal karakter heeft de villabouw achter het strandboulevard of dieper in de duinengordel eveneens de badplaats een nieuw uitzicht gegeven.

De gemeubileerde villa's en appartementen vormen op heden een belangrijk deel van de receptieve capaciteit van de Belgische kust. Men mag gerust aannemen dat in de jongste 10 jaar het aantal appartementen met toeristische bestemming met circa 9.000 eenheden is toegenomen.

De toename van het appartementstoerisme is vooral toe te schrijven aan de toename van de levensstandaard en vrije tijd en aan de evolutie van de verkeerstechniek. Zo kennen de grote centra van ons land ieder weekend een belangrijke uittocht. Op vrijdagavond neemt het trafiek op de autosnelweg Brussel-Oostende fel toe; de terugtocht vangt aan op

zondagavond. Ook gedurende de niet-toeristische periode, nl. vanaf 1 oktober tot 1 juni is dit weekendverkeer naar de kust zeer druk geworden. In de zomermaanden vormt het appartement of gemeubileerde villa de woonruimte van duizenden gezinnen — eigenaars en huurders — die er in eigen sfeer en op eigen houtje een halve of volle maand aan zee doorbrengen.

De transformatie van het kusttoerisme door een steeds stijgend appartementstoerisme is de ruimtelijke uitdrukking van een aanpassing van de Westvlaamse kust aan de nieuwe behoeften van onze tijd; deze transformatie heeft echter een enorme investering in woongebouwen en hun uitrusting noodzakelijk gemaakt.

Woongebouwen en woningen

Uiteenlopende kengetallen wijzen op de koortsige bouwactiviteit en de specifieke oriëntatie van het bouwvolume aan de kust. Zo werden in West-Vlaanderen tussen 1955 en 1960 niet minder dan 20.690 particuliere woningen opgericht; hiervan kwamen 4.761 eenheden tot stand aan de Belgische kust. Op zichzelf toont deze statistiek reeds een concentratie aan van de bouwactiviteit aan de kust; immers tegenover 23% van de bouwvergunningen voor de vijfjarige periode 1955-60 staat het feit dat de kustgemeenten 14% van de bevolking van West-Vlaanderen tellen.

De concentratie van de bouwactiviteit blijkt echter nog meer uit het feit dat alle woongebouwen in West-Vlaanderen met 6 en meer verdiepingen in 1960 aan de kust werden opgericht: 31 met 6 verdiepingen, 16 met 7, 16 met 8 verdiepingen, 4 met 9 verdiepingen en 4 met 10 of meer verdiepingen.

mentstoerisme

aan de Belgische kust

Waar verder in 1960 het aantal woningen per nieuw woongebouw slechts 1 beliep in het arrondissement Diksmuide, Tielt en Roeselare, 1,04 in het arrondissement Ieper en 1,06 in het arrondissement Kortrijk, beliep het aantal woningen per woongebouw 2,64 aan de Middenkust, 2,84 aan de Westkust en 2,95 aan de Oostkust.

Deze gekoncentreerde bouwwijze aan de kust, die het resultaat is van de appartementsbouw voor de toerist, heeft zich vooral in de jongste jaren sterk ontwikkeld. Waar in geheel West-Vlaanderen tussen 1956 en 1960 de nieuwe woongebouwen praktisch slechts een woning bevatten is aan de kust vanaf 1959 een felle toename vast te stellen van het aantal woningen per woongebouw (zie tabel 1)

Tabel 1 : aantal woningen per woongebouw, 1957-60

	1957	1958	1959	1960
Arr. Diksmuide	1,01	1,00	1,01	1,—
Arr. Tielt	1,00	1,00	1,00	1,—
Arr. Roeselare	1,02	1,01	1,02	1,—
Arr. Ieper	1,00	1,01	1,03	1,04
Arr. Kortrijk	1,03	1,06	1,03	1,06
Westkust	1,97	1,77	2,00	2,84
Middenkust	3,02	1,78	2,30	2,64
Oostkust	2,07	2,31	2,40	2,95
Stad Oostende	2,42	2,03	3,04	3,70

In 1961 zal naar alle waarschijnlijkheid de woonconcentratie per woongebouw aan de kust nog fel verhogen daar te Oostende een vergunning werd verleend voor een woongebouw met 340 woningen en te Heist een voor een woongebouw met 93 appartementen.

Hoogbouw per badplaats

De hoogbouw is in 1960 vooral sterk doorgedrongen aan de Middenkust. Zo telde Oostende 2 vergunningen voor gebouwen met 10 verdiepingen, 2 vergunningen voor gebouwen met 9 verdiepingen, 10 vergunningen voor gebouwen met 8 verdiepingen, 3 vergunningen voor gebouwen met 7 verdiepingen en 10 vergunningen voor gebouwen met 6 verdiepingen.

Te Blankenberge kwam eveneens een gebouw voor met 10 verdiepingen, te Heist en Nieuwpoort één met 9 verdiepingen, te Blankenberge 3 en te Nieuwpoort 3 met 8 verdiepingen. Buiten Oostende werden eveneens 13 gebouwen opgericht met 7 verdiepingen waarvan 3 te Knokke, 2 te Wenduine, 1 te Westende, 1 te Nieuwpoort, 1 te Oostduinkerke, 2 te Koksijde en 3 te De Panne.

Naast deze hoogbouw was eveneens de appartementen- en villabouw zeer druk in 1960. Het totale aantal vergunningen voor nieuwbouw of wederopbouw na afbraak beliep 1.043 eenheden aan de kust of 19 % van het Westvlaams totaal.

Ekonomisch belang

De investeringen van de particulieren in nieuwbouw voor toeristische doeleinden sinds 1950 mogen minimaal op 4 miljard B.F. geraamd worden.

Deze investeringen zijn vooral de bouwnijverheid en een groot aantal toeleverende sectoren ten goede gekomen. Zowel de bouwondernemer als de producent van liften, sanitaire inrichtingen, meubelen, verwarmingsinstallaties, dakbedekking enz. hebben in deze appartementsbouw een supplementaire afzet gevonden die zich voltrok buiten de normale woningbehoeften.

Het bouwen van meergezinswoningen aan de kust heeft ongetwijfeld ook de tewerkstelling in West-Vlaanderen in bouw- en aanverwante sectoren gesteund. Vooral in de periode van conjuncturele daling zoals 1952-54 en 1957-59 was de appartementsbouw een welgekomen ondersteuning van het tewerkstellingsniveau in West-Vlaanderen.

Buiten de eigenlijke bouw is vooral de verhoogde toeristische bezetting van de kuststrook van grote betekenis. Meer appartementen betekenen meer gezinnen aan de kust; meer gezinnen aan de kust betekent een verhoging van de afzet van de gehele tertiaire sektor van een badplaats. Zowel de bakker, de slager en de kruidenier, als de verhuurder van ligzetels op het strand, de uitbater van de miniaturgolf, de dagbladverkoper, de garagehouder, de haarkapper, de benzineverkoper, de vrije beroepen als geneesheren en apothekers, hebben baat bij een verhoogde toeristenstroom.

De aanwezigheid van een groter aantal gebouwen brengt ook mede dat een groter aantal personen een bron van gewin vinden in allerlei herstellingen, onderhoud en opschik. Tot diep in het Westvlaamse achterland wordt deze vraag opgevangen; zo zijn zowel te Brugge, maar ook te Roeselare, Kortrijk, Ieper e.a. middenstandsbedrijven aan te treffen die in het voorjaar de bebouwde wereld van de kust verbouwen, schilderen, behangen, opboenen, kortom gereed maken voor een nieuw en steeds druk verwacht toeristenseizoen.

Het appartementstoerisme heeft vooral een verbreding van de toeristenstroom mogelijk gemaakt. Zo kunnen grote gezinnen of gezinnen met kleine kinderen via een appartement ook langere tijd aan zee verblijven, ook gezinnen met bescheiden inkomen kunnen zich via het appartement een langduriger verblijf aan zee betalen.

Het appartementstoerisme heeft eveneens het wintertoerisme fel ondersteund. Zowel gedurende het traditionele Kerst- en Paasverlof wordt zoals in de zomer de kust via de bezetting van appartementen gedurende een tweetal weken herschapen. Opmerkenswaard is echter het feit dat ook vele eigenaars gedurende de winterweekends hun appartement aandoen en dat aldus in volle winter een verschuiving van koopkracht van het binnenland naar de tertiaire sektor aan de kust plaatsgrijpt.

Dank zij de gunstige ligging van de Belgische kust tegenover de Noordfranse agglomeratie en Londen is het appartement ook een deviezenaanbrenger geworden. Meer en

meer Fransen, Engelsen en Luxemburgers verblijven in gemeubileerde villa's en appartementen.

Enkele problemen

De appartementsbouw heeft aan de kust de hoogbouw doen doorbreken. Het is duidelijk dat hierdoor een aantal problemen oprijzen van urbanistische aard: inplanting, verkeer, parkeerruimte, landschappelijk beeld, brandbestrijdingen, verruiming van het aantal bedden in klinieken, enz.

Zo eist concentratie van hoogbouw op kleine oppervlakte een strenge politiek van de overheid teneinde het parkeerprobleem niet volledig te laten vastlopen.

Wat het landschap betreft, zijn naast keurige oplossingen jammerlijk ook minder gelukkige te noemen, waaronder enkele die in het duinenlandschap niet te herstellen bressen geslagen hebben. Men vergete niet dat de verlofgast niet enkel een keurige en praktisch ingerichte verlofwoning verlangt, maar ook van in zijn woning een rustgevend zicht op een verloflandschap met duin en zee en buiten zijn woning de mogelijkheid van wandelingen in een verloflandschap. Hoogbouwtechniek vraagt tucht, kunstzin en gemeenschapszin: waar de drie voorhanden zijn, kan iets werkelijk moois ontstaan.

Verder kan men zich afvragen of de tijd niet is aangebroken om de duinen te beschermen en voor te behouden voor de toerist. In verband met de vraag naar appartementen aan de kust ligt dan een oplossing in het bouwen van echte verlofdorpen aan de rand van de polders, met hoog- en laagbouw en behoorlijk verbonden met het wegennet en met het strand door aan voertuigen en aan voetgangers afzonderlijk voorbehouden verkeerswegen.

*Appartementsgebouw
op de Albert I-wandeling
te Oostende*

