

DE VISIE VAN EEN VASTGOEDMAN OP HET OOSTENDS RESIDENTIEEL ARCHITECTURAAL PATRIMONIUM

door Pol DERMUL

Ongeveer niemand is gelukkig met de manier waarop onze Belgische kust werd geurbaniseerd en bebouwd. Wanneer we nu het resultaat bekijken is er meer reden om te huilen dan om te lachen.

Wat is er verkeerd gelopen? Wie is voor die gang van zaken verantwoordelijk? Hoe had het beter gekund? Heeft men het op andere plaatsen, bijvoorbeeld in de badplaatsen van onze buurlanden, Nederland en Frankrijk, zoveel beter gedaan? Is er nog iets te redden? Kunnen we uit de fouten van het verleden iets leren dat nog bruikbaar is voor de toekomst?

De bedoeling van dit artikel is een antwoord te zoeken op die vragen en is tevens een synthese van een voordracht die ik voor de heemkring heb gehouden.

De poging die ik deze avond onderneem is niet zonder risico's. De Plate is een Heem- en Geschiedkundige Kring die in de eerste plaats belangstelling heeft voor de getuigenissen uit het verleden en daarom liefst zoveel mogelijk van die getuigenissen uit dat verleden bewaard wil zien.

Als vastgoedman zit ik in het hol van de leeuw. Er is inderdaad zeer veel verkeerd gegaan. Zeker wanneer wij ons beperken tot het onderzoeken van wat sinds de oorlog op urbanistisch en architecturaal gebied aan onze kust en te Oostende in het bijzonder is gebeurd.

Zeer vaak worden de vastgoedsector en in de eerste plaats de bouwpromotoren, aangewezen als "de daders", de verantwoordelijken voor wat verkeerd is gegaan.

Als verweermiddel kan ik om te beginnen zeggen dat daar waar men de private sector volledig alleen haar gang heeft laten gaan de urbanisatie en bebouwing wel geslaagd mag genoemd worden. Ik bedoel dan de verkaveling en bebouwing van Het Zoute en De Haan (het centraal oud deel van De Haan, die de Concessie genoemd wordt). Die twee urbanisaties worden in de vakliteratuur vaak gecompliceerd omwille van hun aantrekkelijkheid, hun harmonie en geslaagde integratie in het landschap.

Het is evenwel een illusie te denken dat men hetzelfde over de hele kust had kunnen doen. Het Zoute en De Haan is een elitaire, een luxe optie geweest, die bovendien geconcipeerd zijn vooraleer er van democratisering van het toerisme sprake was.

De percelen villagrond met de bijhorende verplichting een villa te bouwen in een bepaalde stijl konden slechts verkocht worden aan een kapitaalkrchtig cliënteel. Bovendien vraagt die optie veel plaats omwille van de open bebouwing op vaak ruime percelen. Onze kustlijn is veel te kort om op die manier de circa 30 miljoen bewoners van het hinterland dat op onze kust aangewezen is voor het huren of kopen van een vakantieverblijf of een tweede verblijf op te vangen.

In badplaatsen, zoals Blankenberge, Wenduine en Westende bv. heeft men al vroeg gekozen voor het aantrekken van een veel democratischer cliënteel. Men heeft er daarom gekozen voor gesloten bebouwing, zeker op de Zeedijk en de aanpalende straten om zoveel mogelijk mensen toe te laten van de onmiddellijke nabijheid van het strand en de zee direct te genieten, liefst met zeezicht dus. Dat kan slechts wanneer men opteert voor gesloten bebouwing met zoveel mogelijk hoogbouw. De bouwkosten van een appartement bedragen slechts een fractie van de bouwkosten van een villa.

U moet er ook rekening mee houden dat men minder geld wil besteden aan een tweede verblijf dan aan het hoofdverblijf. En: alleen zeer rijke mensen hoeven niet te rekenen.

Het onderhouden van een villa met bijhorende tuin kost een veelvoud van de onderhoudskosten van een appartement. Bovendien is het veel eenvoudiger eigenaar te zijn van een appartement dan van een villa. In een appartementsgebouw worden de belangrijkste delen (de gevel, het dak, de inkom, de trapzaal, de verwarmingsinstallatie, enz.) collectief onderhouden onder de leiding van de syndicus. Tot voor 20 à 30 jaar waren er bovendien in alle grote gebouwen ook nog conciërges die zorgden door onderhoud, verwarming en toezicht. Ook dat was een groot gemak en in die tijd nog betaalbaar.

Maar urbanistisch is het een bijna onmogelijke opgave een geheel van moderne aaneengesloten hoge gebouwen te creëren, dat harmonisch oogt en dat mooi is, ook aan de achterzijde. Ik ken weinig of geen voorbeelden van waar dat wel gelukt is.

Vroeger kwamen er wel harmonieuze agglomeraties tot stand. Ik bedoel in de middeleeuwen toen de steden organisch groeiden. Ik ben geen historicus, ik weet niet of er in die tijd door de gemeenten urbanistische regels werden opgelegd, maar in elk geval kan men van die middeleeuwse steden en gemeenten zeggen dat ze een harmonisch geheel vormden. Wanneer we in die oude steden en gemeenten rond lopen voelen we er ons goed. En dat is belangrijk.

Nu lukt dat niet meer. Om dat te weten volstaat het bv. om de nieuwe steden in Nederland te bezoeken. Ik bedoel bv. de steden die gebouwd werden op de drooggelegde Zuiderzee. Daar heeft men de gloednieuwe steden LELYSTAD en ALMERE gebouwd die bestemd zijn om tienduizenden, en in ALMERE zelfs meer dan 100.000 mensen te huisvesten. Het zijn satellietsteden van Amsterdam die, zoals Oostende aan het water liggen, aan de Zuiderzee.

De randen van die nieuwe steden zijn wel mooi met veel waterpartijen en golfbanen, met aansluitende natuurparken en jachthavens. Maar het centrum van die steden is onleefbaar. Men slaagt er zelfs niet in een aangenaam gezellig plein te creëren. Ik raad u allen aan eens te gaan kijken. Die steden liggen dus vlak bij Amsterdam. Je moet het gezien hebben om te weten hoe het NIET moet! En dat is een land, Nederland, dat nochtans bekend staat om de sterkte van haar administratie - de regelgeving is er nog veel groter dan bij ons - en die geen gebrek heeft aan goede architecten.

De hedendaagse urbanisten en architecten hebben gefaald. Ze zijn er niet in geslaagd nieuwe leefbare stedelijke agglomeraties te creëren. Ik ben daar voor het eerst van bewust geweest, nu meer dan 30 jaar geleden, bij een bezoek aan BRAZILIA, de nieuwe hoofdstad van Brazilië die in het centrum van dat land, vanuit het niets, werd opgericht. In BRAZILIA vindt je veel mooie gebouwen, maar het geheel is compleet onleefbaar. Men heeft er niet gebouwd naar de maat van de mens.

Dat is evengoed waar voor de satellietsteden die men in Frankrijk, Engeland en Nederland gebouwd heeft. Ik heb er verschillende bezocht. Op al die plaatsen heeft men niet meer gebouwd naar de maat van de mens.

Ik wil nu eerst terugkeren naar Oostende. In Oostende was men er in de belle époque-tijd wel in geslaagd een aantal aantrekkelijke straten en buurten, gelegen rond de parken en boulevards ontworpen door de urbanisten van Leopold II, te bebouwen met een aaneengesloten bebouwing.

Het is de stelling van mijn vriend, Jan NUYTEN, dat burgemeester SERRUYS na de oorlog een grote vergissing heeft begaan. Jan zegt: SERRUYS had moeten opteren voor het benouden en waar nodig het herbouwen van Oostende als een belle-époque stad.

Ik meen dat die stelling van Jan ingegeven is door nostalgie en bovendien economisch en sociaal onhaalbaar was. Na de oorlog bestond geen economisch en democratisch draagvlak voor die optie.

Toen het nieuwe stadhuis van Oostende werd geconcipieerd stelde burgemeester VAN GLABBEKE dat we een stadhuis moesten bouwen voor een stad van 100.000 inwoners. Oostende telt vandaag ongeveer 67.500 permanente inwoners. De ambities van VAN GLABBEKE gingen dus veel verder. De Oostende bevolking ging daarmee akkoord. Zelfs toen jaren later burgemeester Jan PIERS de Oostendenaars het hoogste gebouw aan de Atlantische kust beloofde, wat het "Europacentrum" moest worden, was er zeer weinig oppositie. Het overgrote deel van de bevolking was gelukkig en fier met die optie, zelfs al moest daarvoor haar belle époque theater afgebroken worden en het toen nog mooie Casino gemutileerd worden door en bovenop die afschuwelijke toneeltoren te bouwen. Tussen haakjes gezegd: die afschuwelijke opbouw op het dak van het Casino was niet eens nodig. Door de restauratie van het Casino dat nu aan de gang is wordt bewezen dat het ook anders kon, aangezien de toneeltoren zal afgebroken worden. Dat kan, eenvoudig door de scène te laten zakken. Dat illustreert hoe lichtzinnig en ondoordacht men toen te werk is gegaan.

Om nog even bij de stelling van Jan NUYTEN te blijven, een stelling die waarschijnlijk door veel leden van De Plate wordt gedeeld, vraag ik u met mij samen na te denken over de haalbaarheid van die optie.

De hotels op de zeedijk waren tijdens de oorlog grotendeels vernietigd. Zelfs indien de hoteliers, met hun oorlogsschade, hun hotels in de vooroorlogse stijl zouden herbouwd hebben, beweer ik dat die hotels in de na-oorlogse economische omstandigheden niet meer leefbaar zouden geweest zijn. Het kapitaalkrchtig cliënteel zou er niet meer in voldoende mate geweest zijn. Bovendien zou het onderhoud en de verwarming van dat soort hotels onbetaalbaar geworden zijn. Men is er zelfs niet meer in geslaagd na de oorlog het Thermenhotel op een rendabele manier te exploiteren. De uitbaters hebben er nooit geen geld meer verdiend. Integendeel!

Bovendien beweer ik dat de stielmannen die zo'n soort gebouwen kunnen onderhouden niet meer in voldoende aantallen aanwezig zijn. Om van hun betaalbaarheid nog niet te spreken.

Wat waar is voor de hotels is even waar voor de honderden mooie villa's (en met villa's bedoel ik dan de aaneengesloten huizen die ook villa's genoemd werden) die onze stad aan de zeedijk en in het centrum van de stad rijk was.

Die villa's waren bijna stuk voor stuk parels waar de architecten hun fantasie hadden kunnen op botvieren in alle soorten versieringen in dure materialen (kunstig smeedwerk, prachtige houten loggia's, porseleinen tegels en ornamenten, torentjes, dakkapellen, lambriserings, gekleurd en versierd glas, prachtige vloeren in een fantasie-parket of kleurrijke gebakken tegels, rijk versierde plafonds, enz.). Het waren grote huizen met een bewoonbare half verzonken kelderverdieping, een bel-étage en meestal nog 3 verdiepingen bovenop, met bijhorende annexes. Even hoog als een hedendaags modern gebouw met zes bouwlagen.

Dat soort villa's diende vóór de oorlog vaak als vakantiewoning voor één enkele familie die er de ganse zomerperiode kwam wonen met het huispersoneel. Dat personeel had in die tijd nog geen recht op betaald verlof. Ze vergezelden hun patrons naar de villa aan zee. Ze werkten in de keuken en wasplaatsen in de kelderverdieping (downstairs) en sliepen op de zolderkamers. De eigenaars

bewoonden zelf de rest van het huis op een comfortabele manier, dank zij de hulp van dat huispersoneel. We weten allen dat inwonend huispersoneel na de oorlog onbetaalbaar en onvindbaar is geworden.

Een ander deel van die villa's werd bewoond door de Oostendenaars zelf die vaak hun woning ook als een beleggingsobject exploiteerden door zich tijdens de zomer in de sous-sols terug te trekken om de mooie verdiepingen als vakantiewoningen te kunnen verhuren. De vrouwen bleven het hele voorjaar thuis, om de grote kuis te doen en hun eigendom in gereedheid te brengen voor het seizoen. Ze bleven ook thuis om de kandidaten-huurders op te vangen. In die tijd waren verhuurkantoren bijna onbestaande. De eigenaars verhuurden rechtstreeks aan de mensen die een vakantiewoning kwamen opzoeken. Dat soort dames, die niet buitenhuis gingen werken en investeerden in het zo intensief mogelijk verhuren van hun woning, zijn ook verdwenen. Er blijven er nog enkele over (o.a. in de Kemmelbergstraat).

Toen in 1972/73 (dat is intussen 30 jaar geleden) de eerste energiecrisis uitbrak en de prijs van de stookolie op korte tijd steeg van 2 fr. en centiemen per liter naar 17 fr. en centiemen werd het bewonen van die grote huizen sterk ontmoedigd. Het verwarmen van de woonruimten met hoge plafonds en enkel glas in de ramen werd onbetaalbaar. Die spectaculair gestegen verwarmingskosten, bovenop de reeds hoogoplopende herstellings- en onderhoudskosten voor zo'n soort woningen, hebben veel families gedwongen hun retrohuis te ruilen voor een modern appartement met lage plafonds, met overal dubbel glas, modern sanitair en veel eenvoudiger onderhoud.

De aanwezigheid van een lift in elk appartementsgebouw, terwijl men in een retrohuis veel trappen moet doen, is ook een factor geweest die de ietwat ouder wordende mensen aangezet heeft hun retro- villa te ruilen voor een appartement. De families die de retrohuizen konden en wilden blijven bewonen werden grote uitzonderingen. Er waren er nog wel, ook vandaag nog, maar in onvoldoende mate.

Na de tweede energiecrisis kostte een liter stookolie circa 17 fr. Vandaag is dat nog altijd zo. De prijs van de stookolie is dus sindsdien gemiddeld genomen niet meer gestegen. De index is nochtans sinds de eerste energiecrisis in '73 verdriedubbeld en sinds de tweede energiecrisis in '77 verdubbeld. Dat wil zeggen dat de prijs van die stookolie toen twee à driemaal zo zwaar woog op een familiebudget, vergeleken met vandaag. Het was voor die mensen uit de 70-jaren alsof de stookolie vandaag 40 à 50 fr. per liter zou kosten. Niet te verwonderen dat de mensen in die tijd bezeten werden door de zorg voor energiebesparing. Zij zijn in die tijd in massa valse plafonds gaan plaatsen in hun mooie grote hoge woonruimtes.

Terzelfder tijd werd er in massa zoveel mogelijk dubbel glas en zelfs triple glas in de ramen geplaatst. In een retro-woning was het een bijna onmogelijke opgave overal dubbel glas te plaatsen. De ramen waren daarvoor niet gemaakt en te veel in klein glas verdeeld.

Wij hebben toen geprobeerd om een nieuw cliënteel naar dat soort huizen aan te trekken door ze op te splitsen in verschillende verdiepingen die apart verkocht werden. Er werd dus een basisakte gemaakt zoals voor een appartementsgebouw. De leidingen voor de nutsvoorzieningen moesten per appartement worden opgesplitst, opdat iedereen afzonderlijke meters zou hebben. Hoogstens moest hier en daar een toilet of een douchecel bijgebouwd worden, maar voor de rest werden de restauratie- en herstellingswerken overgelaten aan de kopers, die meestal doe-het-zelvers waren.

De verdiepingen werden aan zeer democratische prijzen verkocht. Dat gebeurde dus in de zeventiger en in de loop van de tachtiger jaren en het begin van de jaren '90. Vaak werd de kelderverdieping verkocht voor circa 500.000 fr. De mooiste verdiepingen werden verkocht voor

prijzen tussen één en anderhalf miljoen. De kopers investeerden zelf in de renovatiewerken van hun privatieve delen. Sommigen spreidden dat over enkele jaren. Dat bleef voor hen betaalbaar: ze konden de dure daguren uitsparen omdat ze veel zelf deden.

Op die manier zijn aan de kust enkele honderden retro-huizen opgesplitst in 3, 4, 5 of 6 afzonderlijke eenheden. Achteraf ontstonden vaak moeilijkheden in die gebouwen omdat dit soort mensen niet gewoon was in mede-eigendom te leven en de koopkracht van de meest bescheiden kopers onder hen niet groot genoeg was om zonder al te grote moeite hun aandeel te betalen in de kosten van onderhoud en de noodzakelijke herstellingen aan gevel, dak, inkomhall, trapzalen en andere gemeenschappelijke delen. Wanneer bv. één eigenaar niet kon meebetalen zaten ze geblokkeerd. Wat aanleiding gaf tot spanningen, soms ruzies.

Intussen hebben de gemeenten nieuwe stedenbouwkundige reglementen ingevoerd. Er is nu een toelating vereist voor zo'n splitsing. De Vlaamse Wooncode heeft het nu bijna onmogelijk gemaakt dat soort huizen op te splitsen in afzonderlijke wooneenheden, tenzij zeer beperkt en na dure verbouwwerken.

Tot voor kort werd dat soort huizen bijna nooit geklasseerd. De villa MARITZA is één van de weinige uitzonderingen en werd ten andere enkele keren gedeclasseerd vooraleer, gelukkig maar, definitief geklasseerd te worden.

Onder het beleid van de burgemeesters SERRUYS, VAN GLABBEKE, PIERS en GOEKINT werden ongeveer geen woongebouwen geklasseerd. Het is nu eerst, sinds Jean VAN DE CASTEELE burgemeester werd, dat werk werd gemaakt van het klasseren van de enkele nog waardevolle villa's die nog niet afgebroken werden. Voor het eerst werd nu duidelijkheid en doorzichtigheid geschapen. Nu weet elke eigenaar precies of zijn eigendom al dan niet voor klassering in aanmerking komt. Tot voor een paar jaar was dat helemaal niet zo.

U, leden van De Plate, had waarschijnlijk graag gezien dat vele tientallen, zelfs honderden retro-huizen geklasseerd zouden zijn. Ik beweer dat dit geen haalbare optie was. De klassering van zoveel huizen zou meteen de verkrotting betekend hebben van veel huizen omdat te weinig families in staat waren zo'n soort woning te bewonen en te onderhouden.

Het zou bovendien de democratisering van het toerisme sterk afgeremd hebben. Maar ik neem aan dat velen onder U, gedreven door nostalgie en elitarisme, lak hebben aan dat democratiseringsproces.

Het zou volgens mij wel wenselijk en haalbaar geweest zijn de mooiste villa's te klasseren. Liefst telkens in enkele groepjes van woningen om een sfeerbeeld te kunnen blijven behouden en om op die manier een aantal getuigenissen uit het belle époque verleden van Oostende voor de toekomst te bewaren. Ook die minimale optie is niet gerealiseerd. Nu het te laat is probeert men te redden wat nog te redden valt. Dat wil zeggen nog een half dozijn villa's op de zeedijk en enkele geïsoleerde huizen in de Kemmelbergstraat en de Ijzerstraat bv. Wat men nog wel zou kunnen is enkele delen van straten, zoals de Peter Benoitstraat, de François Musinstraat en enkele andere delen van straten als geheel te klasseren omdat ze beeldbepalend zijn voor wat Oostende in de belle époque-tijd ooit geweest is.

Dat voor wat betreft mijn verhaal over de teloorgang van de zogenaamde retro-villa's als hedendaagse woongelegenheden voor permanente bewoning of als vakantiewoning.

Nu wil ik even blijven stilstaan bij de bouwpromotie aan de kust en in Oostende in het bijzonder.

Vooraleer dat te doen wil ik zeggen dat de bouwpromotoren zo breed, zo diep en zo hoog hebben gebouwd als wat hen opgelegd werd door de stedenbouwkundige overheid. Dat is in de eerste plaats de gemeente, de stad.

Architecten die van de bouwvoorschriften een beetje wilden afwijken om wat creatiever te kunnen zijn, om soms ietwat speelser te kunnen omgaan met loggia's, in- en uitsprongen, al dat niet overdekte terrassen, veranda's enz. ... moesten een gevecht aangaan met de administratie die zeer moeilijk te bewegen was tot het afwijken van de strikte regels die in de bijzondere plannen van aanleg waren ingeschreven. Een gevecht dat ze meestal verloren.

Hier en daar zijn wel bouwvoertredingen gebeurd, bv. doordat de bouwpromotor zijn liftcabine bovenop het dak plaatste, waar het niet mocht. De meest agressieve bouwpromotoren durfden hoogstens ergens enkele centimeters dieper of hoger bouwen dan wat mocht. Ergere bouwvoertredingen waren echt de grote uitzondering en werden, of konden in elk geval, door de overheid financieel gesanctioneerd worden.

Het is dus de stad die de plannen van aanleg en de stedenbouwkundige voorschriften heeft opgesteld. De ambitie van de stad was zoveel mogelijk appartementen op te richten aan de Zeedijk en de aanpalende straten en later ten andere bijna over de ganse stad.

Wat heeft onze beleidsmensen er toe gebracht de bouwhoogten overal op te drijven?

Het zou iets te maken kunnen hebben met het feit dat elke burgemeester en schepen liefst het inwonersaantal van zijn stad sterk ziet groeien, omdat dit ook zijn burgemeestersloon, of schepenvergoeding, kan opdrijven. Misschien gedragen zij zich als bedrijfsleiders die liefst hun bedrijf (hun gemeente) en de bijhorende omzetcijfers zo snel en sterk mogelijk zien groeien. Misschien heeft het niets met hun vergoeding te maken maar alles met hun ego.

Het zou volgens mij ook te maken hebben met het feit dat elk appartement dat bijgebouwd wordt voor de stadskas een rente betekent. Elk doorsnee appartement betaalt circa 50.000 fr. stadsbelastingen per jaar, onder de vorm van onroerende voorheffing, taks op tweede verblijf en andere stadstaksen.

Het heeft mijn inziens vooral te maken met de tijdsgeest. Onmiddellijk na de oorlog wilde men zo snel mogelijk en zoveel mogelijk herbouwen. Tijdens de golden sixties leefden we in de sfeer van "only the sky is the limit". De ambities waren ongeveer grenzeloos. Men had weinig of geen eerbied voor het verleden. Alles moest nieuw zijn, moest modern zijn.

Het is nu eerst dat men de resultaten ziet van de ravages die aangericht werden. Dat men beseft dat men vooral te hoog heeft gebouwd. Tien verdiepingen en meer op de Zeedijk is teveel. In de maand augustus moet men tot vier uur in de namiddag wachten vooraleer de terrassen nog bezond worden. Hoge gebouwen zoals een Europacentrum, de Mast en de Royal Palace worden nu als storend ervaren. Nu eerst beseft men dat die hoge gebouwen de zon van velen afnemen en bij hevige wind de mensen die zich in de nabijheid van die gebouwen wagen, omver kunnen blazen. Door die "courant d'airs" zijn zelfs veel ruiten in tegenoverliggende gebouwen gesneuveld. Wel moet gezegd worden dat de mensen die in die hoge gebouwen wonen meestal wel zeer tevreden zijn. Hun uitzicht is prachtig, vaak spectaculair.

Pas nu beseft men dat zes verdiepingen hoog bouwen (gelijkvloers + 6) in bepaalde straten en zelfs in de invalswegen, zoals een Torhout-of Nieuwpoortsesteenweg, zorgt voor een trechter-effect dat onaangenaam is om door te wandelen, dat licht en zon afneemt van de achterliggende panden.

In de Adolf Buylstraat mag men 7 bouwlagen bouwen (winkel + 6 verdiepingen bovenop). Er staan zo'n hoge gebouwen, maar stel u voor dat de ganse straat op die hoogte gebouwd werd. Men zou er zich niet meer lekker voelen. De Adolf Buylstraat zou als winkel- wandelstraat veel van haar commerciële waarde verloren hebben.

De Lippenslaan te Knokke, die nochtans heel wat breder is dan de Adolf Buylstraat, heeft ook veel van haar charme als winkelstraat verloren doordat men er nu het éne na het andere hoog gebouw heeft opgetrokken.

Nu hebben de stedenbouwkundige overheden beslist het aantal toegelaten bouwlagen op sommige plaatsen te reduceren. Ook te Oostende.

Een zeer spijtige evolutie is het feit dan men steeds banaler is gaan bouwen.

Naar mijn gevoel werden de mooiste woongebouwen ontworpen in de tijd van de art deco en de art nouveau. Na de oorlog werd de bouwstijl strenger en uniformer, geïnspireerd door de regels van LE CORBUSIER. Het werden blokken dozen opgetrokken in goedkope materialen, liefst zo groot mogelijk, zonder enige fantasie. Het is vervelende architectuur. In het binnenland bouwden "Etrimo" en "Amelynckx" honderden zo'n banale gebouwen met tienduizenden appartementen.

In Oostende was onmiddellijk na de oorlog de belangrijkste architect van de bouwpromotie Georges BOUTELIER. Hij was een architect die nog echt kon tekenen en creatief zijn. Hij was een rustige man met stijl, charmant en voornaam. Hij bouwde ruim met gevels in franse steen, met ruime gemene delen en inkomhalls met enige allure.

Georges BOUTELIER was zelf ook bouwpromotor maar hij was geen echte zakenman. Hij was nooit gehaast en leefde royaal maar werd nooit rijk. Hij is een paar jaar geleden te Parijs overleden. Hij werd nooit echt financieel solide en beschikte niet over de nodige kapitalen om zich op de vastgoedmarkt op te dringen. Het was voor hem aanvankelijk allemaal een beetje te gemakkelijk gegaan. De opdrachten werden na de oorlog in zijn schoot geworpen. Zo kon hij tientallen grote appartementsgebouwen te Oostende oprichten die nog altijd aantrekkelijk zijn. Ik denk aan de "Beau Site", de "Majestic", de "Monte Carlo", de "Grenoble", aan de "Neuilly", aan de "Monaco", de "Imperial" en vele andere gebouwen die nog altijd zeer goed in de markt liggen.

Toen Robert VAN BIERVLIET op de markt kwam met goedkope en banale gebouwen smolt het marktaandeel van BOUTELIER weg als sneeuw voor de zon.

Vader VAN BIERVLIET was een correctie zakenman, maar kende eigenlijk niets van architectuur. Zijn goedkope appartementen verkochten als broodjes. Hij vergaarde veel cash en kon het ene afbraakpand na het andere kopen en afgooien. De architecten op wie hij beroep deed hadden geen niveau. Het was de tijd van snelle meerwaarden. Hij kon het overgrote deel van zijn appartementen op plan verkopen aan beleggers en speculanten.

Toen na zijn dood zijn zoon Jean-Claude VAN BIERVLIET de zaak van zijn vader verder zette, opteerde die voor prefab. Hij bouwde daarvoor een fabriek. Hij verwerkte die prefab elementen in gebouwen zoals de "Aldis". Die architectuur was stukken beter dan wat zijn vader had laten bouwen, maar prefab laat weinig of geen fantasie toe. Prefab werkt de eentonigheid in de hand.

Tussendoor opereerden toch nog enkele bouwers zoals de aannemers VEREECKE, VAN HUELE en RAYEE die bouwden voor een ietwat meer eisend cliënteel. Ook Marcel FRIEDERICH heeft in die tijd enkele grote gebouwen gezet die nog altijd mogen gezien zijn, zoals de "Melinda" bijvoorbeeld en "Ostend House" met het "Ter Streep" hotel aan de Leopoldlaan en vooral het zeer

groot complex dat aanleunt bij het "Andromedahotel". Zijn architect was Jacques VERGRACHT die vooral nadien nog mooie en elegante gebouwen ontworpen heeft, bv. voor bouwpromotor "Sofra".

Intussen was "Immo Ostendia" op de markt gekomen. Joost DEBUCQUOY durfde ongeveer alles. Hij startte te Oostende maar bouwde als snel over de ganse kust. Hij omringde zich met hardsellers en gebruikte verkoopmethodes die in die sector voorheen totaal niet bestonden."Immo Ostendia" bouwde vooral zeer klein en werd de grootste speler op de markt. Zijn concurrenten konden moeilijk anders dan ook kleiner te bouwen, om concurrentieel te blijven.

Dat dit mogelijk is geweest heeft te maken met de hele democratisering van het kusttoerisme (niet in Knokke!) en het feit dat wij te Oostende geen kapitaalkrachtige kopers meer konden aantrekken. Wij hadden intussen het pleit verloren tegen Knokke, De Haan en sommige delen van Oostduinkerke en Koksijde.

Dat Oostende onder het beleid van PIERS en GOEKINT verloederde en het uitzicht kreeg van een versleten stad, heeft het bijna onmogelijk gemaakt nog kapitaalkrachtige kopers aan te trekken. Dat men te Knokke en te Koksijde geen gemeentelijke opcentiemen moest betalen op de personenbelastingen heeft dat fenomeen nog versterkt.

Sinds enkele jaren gaat het nu beter. Burgemeester VANDECASTEELE, sterk geholpen door Johan VANDE LANOTTE, die het geld vanuit Brussel naar Oostende kan draineren, is erin geslaagd het tijd te keren. Jean VANDECASTEELE zegt dat hij Oostende haar kroon zal teruggeven. En hij schijnt daarin te zullen lukken. De stad wordt nu in snel tempo vernieuwd en wordt opnieuw een aantrekkelijke stad, zowel voor vakantie als voor permanente bewoning.

Eenmaal het Casino gerestaureerd zal zijn, eenmaal het "Mercurius-project" zal gerealiseerd zijn, het postgebouw een nieuwe bestemming zal gekregen hebben, het Feestpaleis met ons museum zal aangepakt zijn, zal Oostende op 10 à 15 jaar omgetoverd zijn tot een stad waarin het bijzonder aangenaam is te leven of tijdelijk te vertoeven. Uit de belle -époquetijd blijft nog weinig over, maar toch voldoende om van Oostende de meest aantrekkelijke woonstad op de Atlantische kust te maken.

Want ik heb veel gereisd en ik zou nergens anders willen wonen dan te Oostende.

Tentoonstelling "Oostende à la carte. Oostende in historische kaarten (1560-1914)"

Van 26 oktober tot en met 17 november 2002 vindt in de Venetiaanse Gaanderijen op de Zeedijk een tentoonstelling plaats met een 120-tal originele plannen, kaarten en prenten uit de collecties van het Stadsarchief. U vindt er een chronologisch overzicht van de ontwikkeling van Oostende en een groot aantal andere kaarten die op bijzondere wijze de geschiedenis van Oostende illustreren. De tentoonstelling is open tijdens de weekends van 14.00-17.00 uur (op zondag ook van 10.00-12.00 uur) en tijdens de herfstvakantie van 14.00-17.00 uur. De toegang is gratis

Claudia VERMAUT
Stadsarchivaris