

De Concessie De Haan:

25 jaar beschermd dorpsgezicht





Door “de Concessie”, de bekende Belle Epoque-villawijk, geniet De Haan bekendheid tot in het verre buitenland. Het is het eerste grootschalige project waarbij men het systeem van erfpacht (“concessie”) gebruikte. Dat betekent dat de overheid eigenaar bleef van de grond, maar de mensen erop mochten bouwen. Dat bouwen moest echter gebeuren volgens strikte stedenbouwkundige voorwaarden.

De geschiedenis van het ontstaan en de ontwikkeling van de Concessie, met als beroemdste gast Albert Einstein, is al vaak geschreven.

De recente geschiedenis echter bleef tot vandaag onderbelicht. De jarenlange politieke discussies over waar men naartoe wou met de Concessie. De moeilijke weg van het behoud van het bouwkundig erfgoed tegenover de gemakkelijke en buitengewoon winstgevende keuze om overal appartementen te laten bouwen.

Dat de Concessie vandaag nog steeds bewaard is gebleven – weliswaar met hier en daar een litteken – is te danken aan jarenlange actie van inwoners, gasten en politici. Het gevecht om de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften te verankeren in een Bijzonder Plan van Aanleg, waardoor de hele zone niet volgebouwd kon worden met appartementsgebouwen. De jarenlange strijd om de typische gebouwen te beschermen zodat wat er was ook moet blijven. Het huzarenwerk om een herwaarderingsplan op te maken zodat mensen die hun gebouw in een goede staat houden, daar ook een financiële beloning voor krijgen. En ten slotte de beslissing om, op een ogenblik dat de regelgeving op Vlaams niveau versoepelde, de strikte regels m.b.t. de Concessie te behouden.

Dat hoofdstuk van het verhaal schrijven, zij het op zeer algemene en dus onvolledige wijze, is de bedoeling van deze brochure. De aanleiding is dat het in 2020 precies 25 jaar geleden is dat de Concessie beschermd werd als Dorpsgezicht.

Mijn persoonlijke politieke loopbaan is nauw verweven met dit verhaal. De politieke groep waar ik mijn engagement begon, ontstond uit de actiegroep voor het behoud van de Concessie. Ik heb een bijdrage kunnen leveren tot het Bijzonder Plan van Aanleg, de bescherming als dorpsgezicht, het behoud van belangrijke panden, het herwaarderingsplan, en uiteindelijk de herbevestiging van het BPA.

Ik ben dan ook bijzonder blij u in een notendop het verhaal van de bescherming van de Concessie te kunnen vertellen.

Wilfried Vandaele,
burgemeester



Uitbreidingsplan van de Concessie door Joseph Stübben - 20 november 1910.

1889: ontstaan van de Concessie

De villawijk "De Concessie" groeide vanaf 1889, toen de Belgische Staat 50 ha duinen voor 90 jaar aan particulieren in erfpacht ("concessie") gaf. Het was het eerste grootschalige erfpachtstelsel in België. De villa's werden gebouwd volgens een vastgelegd stedenbouwkundig patroon en volgens strenge voorschriften.



1979: einde van de "concessie"

Naarmate de vervaldatum van de concessie naderde, werden de stedenbouwkundige voorschriften steeds vaker overtreden: de Beau Rivage, de Bries, de Lilyta.... Toen een villa op de dijk werd gesloopt, en het appartementsgebouw Mayfair werd gebouwd, was de spreekwoordelijke emmer vol. 1500 toeristen en inwoners ondertekenden een petitie.



De modernistische Mayfair staat in schril contrast met de architectuur van de Concessie.



Hotel Beau Rivage ging tegen de vlakte en een appartementsblok kwam in de plaats.



Het pittoreske Pension du Nord werd gesloopt.

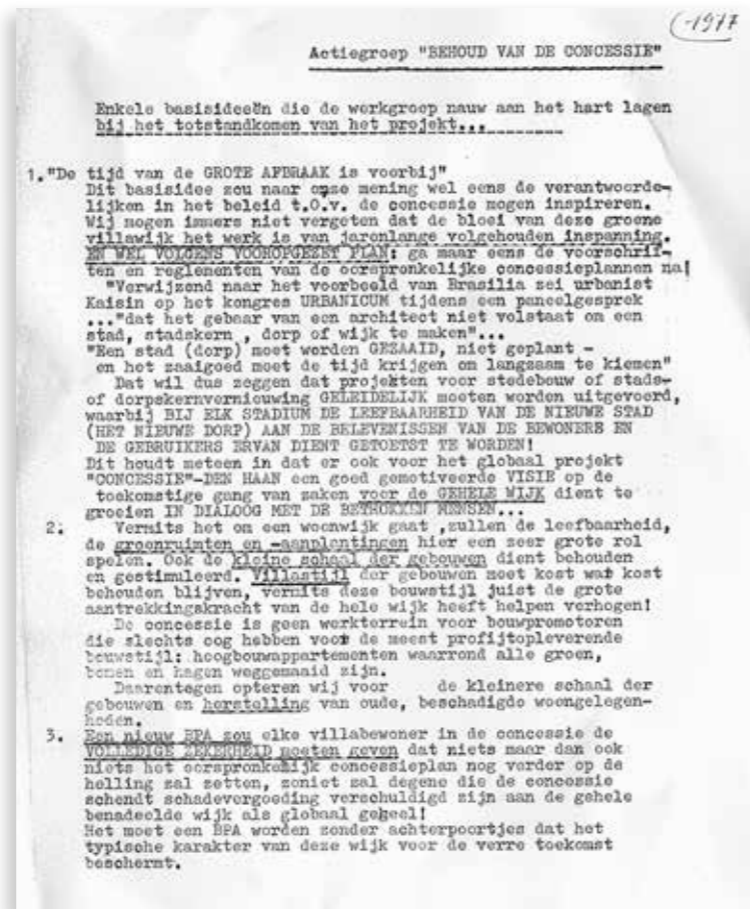


Originele bouwvergunning Mayfair.





Er waren vele acties voor het behoud van de Concessie: vergaderingen, folders, affiches ...



1977:
Actiecomité opgericht
Op 14 november 1977 richtten enkele inwoners het Actiecomité voor het behoud van de Concessie en de dorpskern van De Haan op. Voorvechters waren o.a. Emmanuel Monbaliu, Daniël Gunst, Frans Huygebaert, Marcel Vanroose en Mich Van Opstal. Sommigen van hen zouden later actief worden in de gemeentepolitiek, bij verschillende partijen.



Bijzonder Plan van Aanleg 'De Haan-Concessie' goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 2 oktober 1986.

1986: Bijzonder Plan van Aanleg

De actiegroep ijverde er o.m. voor dat de strenge stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke concessie opgenomen zouden worden in een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA). Tussen de actiegroep en het gemeentebestuur was er af en toe opbouwend overleg, maar vaak botste het ook. Sommigen in het gemeentebestuur wilden het bouwkundig erfgoed inderdaad behouden, anderen kozen voor grootschalige nieuwbouw en appartementen. Een discussie die trouwens vandaag nog steeds bestaat, en niet alleen in De Haan. Sinds 5 maart 1963 bestond er een BPA, maar slechts voor een deel van de Concessie. Op 2 oktober 1986 kwam het Ministerieel Besluit tot stand dat het Bijzonder Plan van Aanleg voor de hele Concessie vastlegde. Dat werd nog verrijnd op 19 februari 2004. Intussen was er voor het park La Potinière op 30 januari 1997 een afzonderlijk BPA tot stand gekomen.



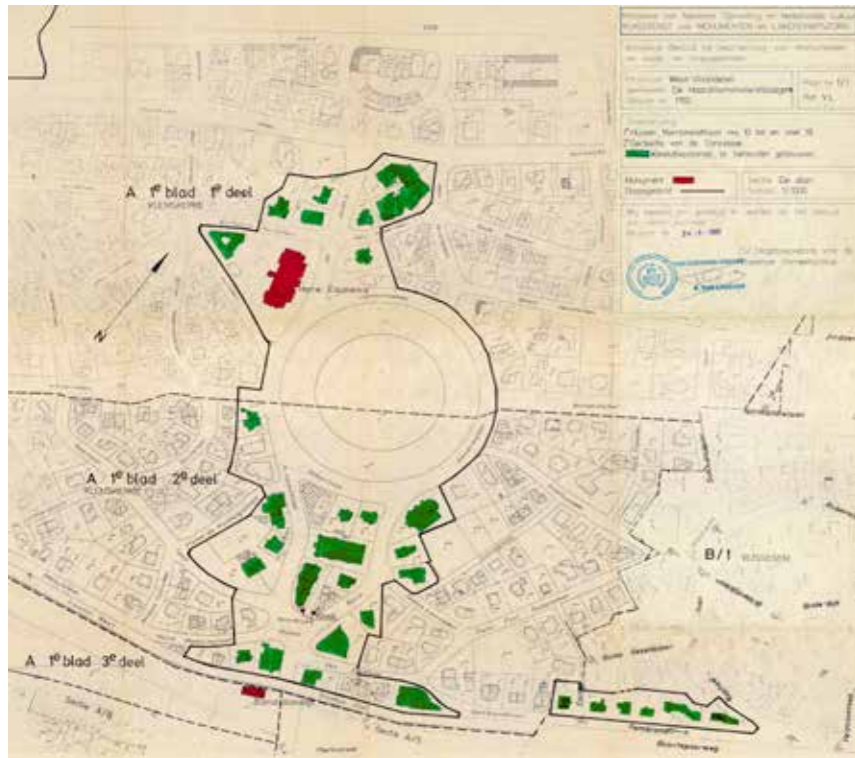
Het tot vandaag geldende Bijzonder Plan van Aanleg 'De Haan-Concessie' goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2004. Merk op dat er voor het park 'La Potinière' een aparte BPA geldt.



Tramstation en omgeving, toen de Nieuwe Rijksweg er nog niet lag.

Gebouwen beschermen?

Hoe groot een gebouw mocht zijn en welke oppervlakte van een perceel bebouwd mocht worden, lagen nu vast in het BPA. Maar een *bescherming voor de bestaande gebouwen* was er nog niet. Daarvoor moest de Concessie beschermd worden als dorpsgezicht. Een aantal gebouwen was wel al beschermd als *dorpsgezicht* bij Koninklijk Besluit van 24 juni 1881. Een aantal was zelfs al beschermd als *monument*, de hoogste vorm van bescherming: de kiosken van het vroegere casino op het Koninklijk Plein, het tramstation, de Espérance. Maar de hele Concessie dus nog niet.



24 juni 1881: deel van de Concessie beschermd als dorpsgezicht.



Hotel Atlanta aan de Koninklijke Baan.



Achterzijde villa's Gaston en Fernand vanuit de Koninklijke Baan.



Kiosken van het vroegere casino en Grand Hôtel Belle Vue.



1979: gemeente koopt Home Espérance aan

De concessie liep af op 29 juli 1979. In 1979 kocht de gemeente De Haan het voormalige "Grand Hôtel". Intussen was het onder de naam "Home Espérance" een vakantiebestemming geworden voor kinderen. De gemeente betaalde de som van 35 miljoen Belgische frank (€ 875.000). Het gebouw zou omgebouwd worden tot gemeentehuis. Op 24 juni 1981 werd het beschermd als monument. In 1985 volgde een grondige restauratie.

Achter het gemeentehuis bevond zich een bijgebouw, "Boulangerie Autrichienne", opgericht in 1903. Op vraag van het gemeentebestuur werd het gebouw gedeclasseerd en in 1992 afgebroken. Gemeenschapshuis d'Annexe kwam in de plaats.



Ingang van het "Grand Hôtel", later "Home Espérance" en vandaag gemeentehuis.





Le Coeur Volant ten tijde van de belle époque.

1995: Bescherming als dorpsgezicht

Grote discussies ontstonden in 1991, toen Le Coeur Volant in de Normandiëlaan met sloping bedreigd werd. Er is een foto bewaard van Einstein en Ensor in de tuin van Le Coeur Volant. Plaatselijke politici ijverden voor een uitbreiding van de beschermde zone. Dat gebeurde uiteindelijk bij Besluit van de Vlaamse Regering op 8 maart 1995.



Vlaams Minister van Erfgoed Johan Sauwens bezoekt de Concessie en de Coeur Volant. Op de foto o.m. toenmalig burgemeester Ivan Cattrysse en huidig burgemeester Wilfried Vandaele.



Ministeriële Besluit beschermd dorpsgezicht De Haan.



Vlnr: Albert Einstein, Marcel Abraham, Anatole de Monzie en James Ensor.



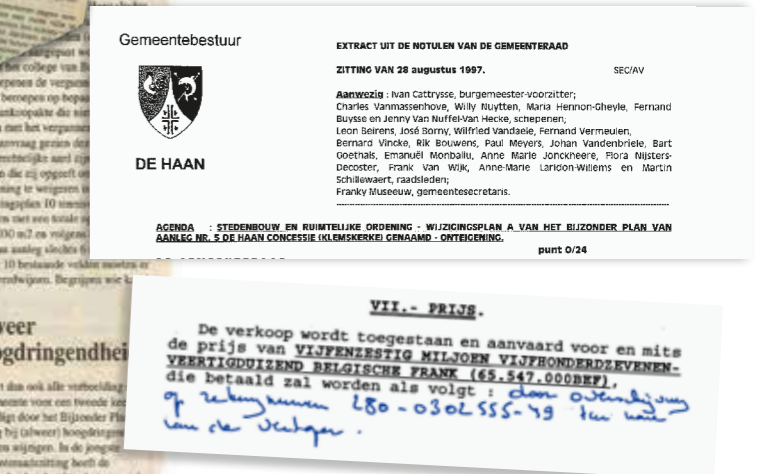
Koninklijk Besluit Bescherming Concessie De Haan.



Park "La Potinière".

2000: de gemeente koopt La Potinière aan

Het gemeentebestuur, o.l.v. burgemeester Ivan Cattrysse, kocht na de "Espérance", het huidige gemeentehuis, ook het park ertegenover aan: "La Potinière". Het ging om een bedrag van 65 miljoen Belgische frank (€ 1.625.000). Ook dat zorgde voor grote spanningen binnen de toenmalige meerderheid van de Lijst Burgemeester.



Panden Concessie Toegekende premies



Vlaamse
overheid

2012

Toegekend: 13 dossiers voor € **133.720**

2013

Toegekend: 50 dossiers voor € **427.101**

2014

Toegekend: 47 dossiers voor € **457.511**

2015

Toegekend: 58 dossiers voor € **495.757**

2016

Toegekend: 40 dossiers voor € **343.527**

2017

Toegekend: 52 dossiers voor € **446.844**

2018

Toegekend: 45 dossiers voor € **313.629**

2019

Toegekend: 67 dossiers voor € **601.888**

2020 (februari)

Toegekend: 1 dossier voor € **2.360**

Totaal: € 3.222.337



Ondertekening van Herwaarderingsplan op 5 december 2011. Vlnr: Wilfried Vandaele, schepen van Cultuur en Ruimtelijke Ordening, Geert Bourgeois, Vlaams Minister van Onroerend Erfgoed en Christine Beirens, burgemeester.

2011: Herwaarderingsplan

Bewoners van een *beschermd monument* hebben daar lasten en lusten van: de last is dat ze het gebouw moeten bewaren in de oorspronkelijke toestand, maar als lust staat daartegenover dat er aanzienlijke subsidies zijn. Wie een pand in een *beschermd dorpsgezicht* heeft, voelt enkel de lasten: het uitzicht van het pand moet behouden blijven, maar er zijn geen subsidies. Om toch een financiële stimulans te hebben, kwam op 5 december 2011 het "herwaarderingsplan" voor de Concessie tot stand. Er was 4 jaar aan gewerkt. Door dat herwaarderingsplan kunnen eigenaars en bewoners dezelfde onderhoudssubsidies krijgen als voor een beschermd monument. Die premies worden betaald door de Vlaamse overheid.



Villa Why Not.



Hotel Belle Vue.

Vandaag

De Vlaamse regelgeving laat toe dat in sommige gevallen afgeweken kan worden van een Bijzonder Plan van Aanleg als dat meer dan 15 jaar oud is. Omdat het gemeentebestuur die afwijkingen in de Concessie niet wenst, herbevestigde de gemeenteraad op 10 oktober 2019 unaniem het bestaande BPA. Ook wordt er een nieuw "Beheersplan" voorbereid.



Met of zonder subsidies, vele eigenaars renoveren hun panden in de Concessie.



Panorama met tramstation.



Begin Leopoldlaan aan tramstation.



Leopoldplein en Leopoldlaan.



Zicht vanuit pleintje op kruising Bilderdijkstraan - Rafaëllaan - Rubenslaan.

Ter gelegenheid van
"25 jaar beschermd dorpsgezicht"

geeft de gemeente De Haan
een unieke herdenkingspenning uit



Diameter: 50 mm - dikte: 3mm

In stijlvol geschenkdoosje

Leuk om te geven én om te krijgen

Prijs: € 15



VERKRIJGBAAR IN DE INFOKANTOREN VAN DE GEMEENTE



