

RECONVERSIE VAN DE OUDE VISSERSHAVEN ZEEBRUGGE

Feiten tellen zich niet op tot dat idee dat een nieuwe context creëert waardoor een gegeven iets de gewenste vitaliteit verkrijgt. De ideeën zelf worden dikwijls de richtinggevende context. Evenwel dient een idee om de gegeven context te verrijken zich te baseren op die context terwijl ze in collusie met het bestaande er uit moet springen.

De ideeën**1. stedelijke gaten dichten zodat stedelijke kamers worden bekomen**

- De site mist geborgenheid op stedelijke schaal door de vele gaten in de straatwanden.
- Het dichten van gaten met lege nietszeggende panoramische kwaliteiten in het stedenbouwkundig netwerk is essentieel tot het bekomen van stedenbouwkundige karaktervolle entiteiten.
- Door het dichten van de vele gaten die slechts onbestemde neutrale nietszeggende zichten bieden verkrijgt de site meer architecturale en stedenbouwkundig karakter.
- De redenen om de gaten in die stadswanden te dichten is dat een stedelijke geborgenheid essentieel is voor het creëren van een plek waar men uitgenodigd wordt tot oponthoud.
- Wij achten het noodzakelijk dat de site opgedeeld wordt zodat een aaneenschakeling wordt bekomen van diverse pleinen ook als die pleinwerking deels bestaat uit een wateroppervlak.



Afbeelding : aanduiding stedelijke kamers

- Het dichtn van de vele openingen in tal van straatwanden participeert het architecturale en stedenbouwkundige rijk beproefde succes van een plein.
- De site is door het realiseren van meerdere stedelijke kamers niet verkenbaar in één oogopslag en bezit zo de kwaliteit van meerdere architecturaal-stedenbouwkundige sequensen.
- **De volgende architecturale wanden dienen daartoe gerealiseerd te worden:**



- a. Op de kop van het Albertdok.
- b. Op de landtong ter hoogte van de Zeegeulstraat ter afscherming van de achterliggende containerstapelings en omwille van het versterken van de beoogde 'pleinwerking van het Tijdok.
- c. Op de diverse plaatsen op de kustbaan. Door een hogere bebouwingsdensiteit worden zowel de vele stedelijke gaten gedicht als dat daardoor het woongebied Zeebrugge Dorp een sterkere binding verkrijgt met de Oude Vissershaven.
- d. Een strip headquarters parallel met de Visartsluis. (op de gekende afstand in functie van een breedte van 85m als getij participerende doorgang)

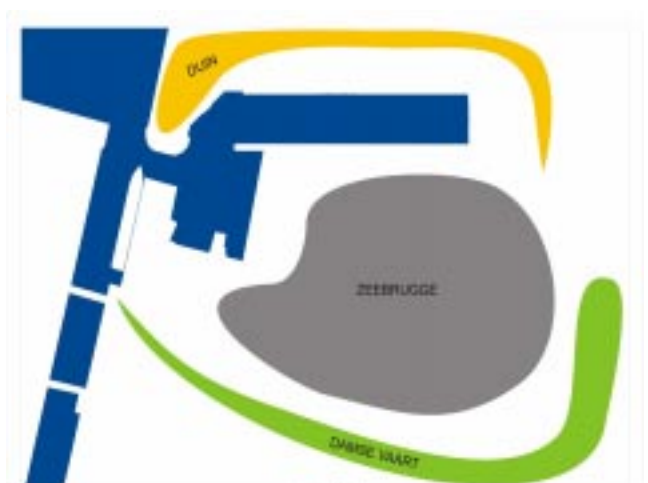
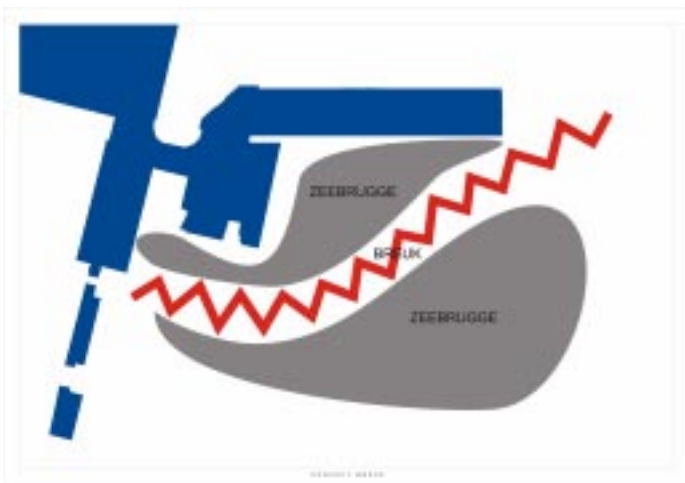
- De volgende natuurlijke wanden dienen gerealiseerd te worden tot het realiseren van beoogde stedelijke kamers.
 - a. Een duinengordel ter hoogte van de Sint Jansdijk die eindigt in een hoge duin ter hoogte van het visserskruis.



- b. Een monumentale bomenrij identiek aan deze van de Damse vaart, ter afsluiting van de troosteloze aanblik vanuit deze nieuwe kustbaan op de achterkanten van Zeebrugge Dorp en vooral op de eindeloze geaccidenteerde vlakke van de binnenhaven.
- c. Het dichten van de opening achter restaurant Fischbone. Meer bepaald de zone naast het Albertdok waar we in huidig ontwerp een parking hebben voorzien. Een dichte begroeiing boven het parkeervlak dient de indruk te geven van een bos.
- d. Aan weerszijden van het midden van de vismijnstraat een dichte groene strook in functie van het creëren van een plein.

2 . De Kustlaan supprimeren.

- Aangezien de Isabellalaan het doorgaand verkeer van de Kustlaan op zich neemt is de huidige Kustlaan die Zeebrugge Dorp doormidden snijdt (met zijn zes (!) baanvakken) voorwerp tot herorganisatie. Het supprimeren van de viervaksbaan en behoud van beide zijwegen staat ons toe de brede middenstrook te verkavelen
- Door de breuk die de Kustlaan vormde te supprimeren wordt van Zeebrugge Dorp één entiteit gemaakt waardoor de wijk achter de kerk direct betrokken wordt op de voordelen van de reconversie.
- De input van een hedendaagse architectuur zal de ganse site opwaarderen.
- Het verkavelen en verkopen van deze 20 ha grote strook aan de Belgische kust en nabij een site in volle reconversie betekend een substantiële financiële bijdrage tot de middelen van de reconversie.
- Het oprichten van appartementen met vier lagen en op de beneden verdiepingen detailhandel. Bezit een marktprijs van minimaal 10000 fr/m² en afhankelijk van de input in de reconversie tot 15.000 fr/m²
- Deze verkaveling van de vroegere Kustlaan heeft zo een dubbel voordeel: ze draagt bij aan de reconversie terwijl ze de reconversie daarenboven ook nog meebetaalt.
- Zeebrugge haven biedt 25.000 directe en indirecte werkplaatsen terwijl bezit Zeebrugge Dorp slechts een kleine 2000 inwoners, dit bewijst dat mits het aantrekkelijker maken van de site hier een belangrijk woonuitbreidingsgebied haalbaar is. Temeer daar Zeebrugge de voornaamste werkverschaffer is in de regio.



- Het feit dat van de 747 woningen er slechts 65 verbouwd zijn in de laatste 20 jaar terwijl 291 woningen van deze woningen dateren van de periode tussen 1941 en 19961 duid op een eerder niet aantrekkelijk woningaanbod dat aan vernieuwing toe is wil men niet dat Zeebrugge Dorp gemarginaliseerd geraakt.
- Zeebrugge heeft een grote bereikbaarheid, nog een reden om het woonbestand op te voeren.

3. Het grootschalig inzetten van streekgebonden natuurlijke begroeiing op een wijze dat ze het karakter van de site uitgesproken versterken.

- De twee meest karaktervolle context gebonden door allen geprezen natuurlijke eigenheden worden ingezet op de grenzen van de site: de kustduin en een replica van de bomerij van de Damse vaart.

4. Een duinen gordel.

- Het bestaande restant aan duin wordt aanzienlijk uitgebreid.
- De graaf Jansdijk wordt in hoofdzaak een lange duin die ter hoogte van het Visserskruis een typische kustduin wordt met hoogte van 20 m en een breedte van 130 m.



- Het visserskruis wordt herplaatst 25 m naast de top van de duin op een hoogte van 15 m. Het visserskruis is zo terug visueel merkbaar vanop grotere afstand. De symboliek van ervan verhoudt zich tot de existentie van de visser.
- De vraag naar de opwaardering van het Visserskruis is hier letterlijk beantwoordt bij middel van de opwaartse herpositionering boven op een duin.
- Op de top van de duin wordt een 'spionkop' gebouwd. Via een duinpad klimt de bezoeker de duin op en op het hoogste punt aanbeland vindt men daar een sobere dunne witte dakplaat op ranke kolommen, vanwaar men een panoramisch zicht heeft op het geheel van de haven van Zeebrugge.
- Het voorzien van een met helmgras en struiken begroeide duin kan een bijdrage betekenen om het bestaande vogelbestand in de haven te verhogen.

5. Een replica de Damse vaart

- De bijzonder karaktervolle bomenrij langs de Damse Vaart en langs 'de Stinker en de Blinker' wordt intergraal geïmiteerd langs de Isabellalaan.
- Hierdoor verkrijgt de landschappelijke armoedige uitstraling ter hoogte van de Isabellalaan met deze natuurlijke inbreng een uitzonderlijke zeggingskracht die gans de site een uitzonderlijke meerwaarde zal geven.
- Deze inbreng biedt niet alleen zijn return aan Zeebrugge Dorp maar aan gans de Westkust omdat dit nieuw verloop van de 'Kustlaan' door deze gracieuze en monumentale typische bomenrij lelijkheid transformeert in schoonheid.



6. De Rederskaai wordt 'beplant' met zeegebonden materialen.

- **Duinbakken:** Duinbakken van 4 x 16 m omzoomd met zitbanken ritmeren een deel van de Rederskaai. De duinbakken wordt intensief beplant met rijke variëteiten aan helmgras en duinbeplantingen.



- **Vier schelpen bakken.** De wereldwijde fascinatie voor schelpen kent hier een continue tentoonstelling van enkele overbekende species: de mossel, de 'couteau's', caracoles, en de gewone zeeschelp. Deze schelpen worden na spoeling in een horizontaal bed aangebracht 20 cm dik met oppervlak van 8 x 16 m. De schelpen liggen los en liggen in één vlak gelijk met die van de nieuwe betegeling van de Rederskaai.



- Een **open lucht aquarium** van 2m x 80 m half verzonken in het verlaagde deel van de Rederskaai. In dit aquarium worden in hoofdzaak kwallen 'tentoongesteld'. **Kwallen** vormen in het water één van de meest bijzondere kleurrijke wezens die opvallen door hun sierlijke geheel eigen 'balletstijl'. De kleuren ervan en hun beweeglijkheid zullen een fascinerende educatieve attractie vormen. (Recentelijk is er een nieuwe rage in Japan; men houdt er kwallen als huisdier.)

Kwallen vormen mits goed onderhoud een attractieve 'aankleding' van een promenade. Bijkomend worden aan dit aquarium een aantal krabbensoorten toegevoegd. (Wat de mens een lichte angst inboezemt fascineert hem niet minder.)

- Een deel van de Rederskaai wordt verlaagd met 1.20m. Vanuit dit verlaagd deel wordt de binding met het dok bmv een 20 tal trappen gemaximaliseerd. Een deel van de trappen zal onder water komen te staan en de bovenste 1.5 m blijft bij geringe wind droog. De trappen vormen een soort theater gericht naar het Albertdok. Centraal voor dit 'theater' wordt een drijvend cirkelvormige plaat gelegd met diameter 15 m. waarop diverse (bij voorkeur goed georganiseerde) performances kunnen gebeuren.



- **Hedendaags design van het stadsmeubilair.**
De zitbanken integreren zich met de kaai door hun 'sleep' dat er zich voor uitstrekt en plooit over de kaderand heen.

MIDDAGCONCERTO'S
IN 'T
ALBERTDOK ZEEBRUGGE



PREMIERE
14 juli 2002
om 12 h

- **Vloerspots**
- **Waterdichte verlichting** in de kademuur net boven hoogste waterlijn.
- **De Rederskaai enkel toegankelijk maken voor aangelanden** dwz. voor leveringen en toegang tot de bestaande garages.
- **Middagconcerten in het Albertdok:**
Te midden van het Albertdok drijft een cirkelvormige podium (uitbreidbaar tot kiosk). Op dit drijvend podium wordt bv. kamermuziek opgevoerd. Het geluid plant zich perfect voort over het water, mensen zitten op de kade en op de trappen, jachten varen binnen verwelkomd door muziek, enz... Dit soort van ambiance eenmaal ervaren zal ervoor zorgen dat de Oude Visserhaven een uitstekende mond aan mond reclame verkrijgt waardoor deze plek kan uitgroeien tot een 'place to be'.

- Terrassen

Het aantal terrassen ter hoogte van de Redersdijk kan verveelvuldigd worden tot 30 stuks. Ter hoogte van de Tijdokstraat wordt het voetpad verbreed tot een 6m breed terras.



7. Een 'Knokse' infrastructuur voor de jachthaven.

- Extra voorzieningen boven het aanbod dat andere jachthavens geven kan Zeebrugge bijzonder aantrekkelijk maken om aan te meren. Wij voorzien (optioneel) onderaan aan de duin en verzonken in de duin zelf een wasserette, een sauna, douches, een dompelbad, toiletten en een verwarmd zwembad. Terwijl men de was doet kan er gezwommen worden. Het relaxen naast dit zwembad onder aan de duin zal een vrijelijke recreatieve sfeer uitstralen over gans de site. Het zwembad (mits betaling) is toegankelijk voor elkeen.
- Verdere uitbouw van de basisvoorzieningen, hoofdvlotters en glooiingen, toegangstrappen, openbare verlichting van de aanlegplaatsen, elektriciteit (met munten) instandhouden van de diepgang en onderhoud van de gehele jachthaven, dienen te worden opgenomen.

8. De vismijn.

- Huidige vismijn bevat een afgesloten recreatieve tentoonstellingsruimte die algeheel afgesloten is van de site zelf, meer bepaald zijn de wanden ervan rondom dicht. Deze volkomen afgesloten centrale ligging heeft een negatieve invloed op de levendigheid van de site. Exact omdat het gebouw te midden van de site staat dient het gebouw eerder een open en transparante indruk te geven. Wij zijn overtuigd dat het algeheel openen van de vismijn althans dat deel waar nu 'seafront' is gevestigd conform de uitstraling dat de oorspronkelijke vismijn had dat dit voor de site een betere optie is.
- De architecturale oorspronkelijke uitstraling van de oude vismijn als één grote loods open naar de haven toe dient architecturaal heropgenomen te worden. Een aangepaste open functie dient daartoe te worden ingevuld.
- De vismijn zelf dient te worden geopend van het gelijkvloers tot aan het dak. Deze hoge ruimtes zijn uitstekend dienstbaar voor een shopping mall van een op de jachthaven en zee georiënteerde handel zoals de verkoop van jachten, jetski, surfplanken, vislijnen, visnetten, duikersgerief, zeekledij en allerlei attributen eigen aan motor- en zeilboten. Een strip van shops die bereikbaar zijn vanuit zowel het vismijnstraat (daartoe dienen twee à drie leegstaande shops te worden gesupprimeerd om doorgang te geven) als vanuit de kade en de doorsteken tussen kade en vismijnplein. De duizenden jachten die in Vlaanderen aanwezig zijn moeten in dit centrum hun plek herkennen waar ze hun waar kunnen vinden. In functie van een gegarandeerd gevulde start dient de verhuurprijs bij aanvang laag te zijn en gradueel te stijgen. (bijvoorbeeld in relatie tot de omzet)



9. Vismijnstraat:

- De huidige Vismijnstraat bestaat voor de helft uit een wegdek en de ander helft uit een promenade. Deze opsplitsing in twee langse stroken dient te worden geëlimineerd zodat een breder volwaardig plein wordt bekomen. Een plein begrensd door de winkels in de vismijn en cafés aan de overzijde ervan en op beide uiteinden voorzien van een dichten hoge begroeiing.

10. De parkings aanleggen in een gordel rondom de site

- Verkeer komende van richting Knokke wordt naar de Graaf Jansdijk afgeleid om daar gespreid langs de duinen 679 (betalende) parkeerplaatsen aan te treffen. Het parkeren wordt zo geplaatst vlakbij de Rederskaai zonder de site te verstoren.
- Komende van richting Blankenberge vindt de automobilist (betalende) 595 parkeerplaatsen eveneens zonder de site te betreden.
- Voor de bestaande woonkernen wordt gewerkt met bewonerskaarten.



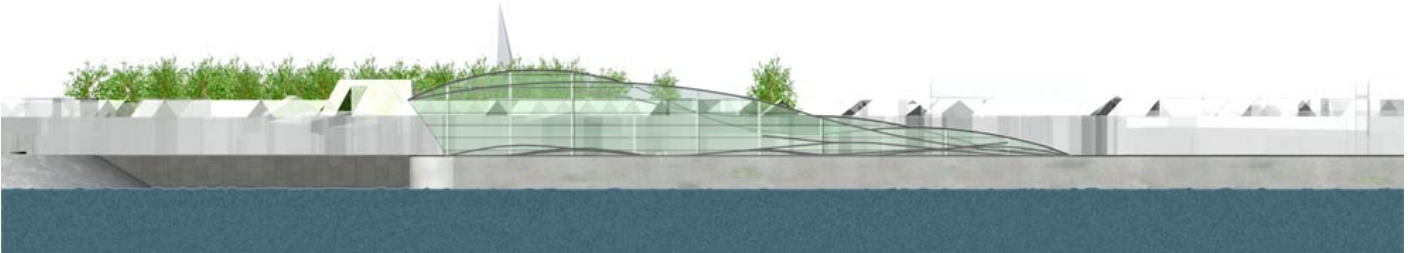
- Een extra parking voor plaatselijk verkeer wordt voorzien aan de Tijdokstraat.
- Het autoverkeer in de site zelf betreft zo gegarandeerd slechts plaatselijk verkeer.

11. Het verkeer uit de dorpkern weren

Door het parkeren aan de randen te leggen en de Kustlaan te supprimeren wordt de Dorpskern van Zeebrugge Dorp en de Oude vissershaven verkeersluw.

12. Mens en Zee

- Op de kop van de Zeegeulstraat wordt een nieuw te bouwen museum en congresruimte voorzien.



- Een gebouw met de naam van haar inhoudelijke thematiek: MENS EN ZEE
Het museum vertelt het verhaal van de relatie tussen mens en zee, de scheepvaart, de visvangst, de geschiedenis van de zee ecologie van de zee.
- Het museum en zijn naastliggende ondergrondse parking hebben een dakvorm die refereert naar de golven van de zee.
- Tal van elementen van het huidige maritiem park kunnen hier gerecupereerd worden.
- Het integreren van een congresruimte met een museumfunctie heeft één troef meer tegenover andere congresruimtes namelijk dat een congres ook een belangrijk informeel gedeelte moet hebben.



- Het dubbel gebruik van de projectiezaal van het museum en haar dienstbaarheid als congresruimte garandeert haar rendement.
- Een ondergrondse parking voor 350 auto's dient beide functies.
- Het gebouw wordt technisch uitgerust voor het geven van seminars, congressen en incentives.

13. een nieuwe aanlegplaats voor cruises

Net voor de Visartsluis wordt de schuine kade ter hoogte van de Zeegeulstraat heraangelegd. De kade wordt 7m

inwaarts gelegd op de Zeegeulstraat, zo wordt plaats gecreëerd om een middel groot cruiseschip (lengte tot 220 m) te laten aanmeren zonder toekomstige plannen te verstoren. Het huidige aantal bezoekende cruises kan verdubbeld worden als de kwaliteit van de aanlegplaats een sterkere aantrekkingskracht bezit.

Deze ingreep heeft meerdere redenen en voordelen.

- De cruise legt niet aan temidden van de industrie.
- De cruise legt aan nabij de toeristische opgewaardeerde Oude Vissershaven.
- De site Oude Vissershaven ontvangt zo tot honderd keer per jaar honderden cruisevaarders.
- De cruise legt aan nabij het station.
- De aanleg van de cruise is een attractie op zich en zichtbaar vanop de kustlaan.

14. Een kantorenwand

- Langs de Visartsluis wordt de entree tot de site begeleidt door een serie kantoorgebouwen.
- Deze geritmeerde inplanting accentueert tevens de relatie tussen de buiten en de binnenhaven.
- Zo vindt een belangrijke kruising van een waterweg en de kustbaan zijn stedenbouwkundig en architecturale uitdrukking.



- Deze exclusieve ligging bezit de aantrekkelijkheid zodat aanvang wordt genomen om havengebonden headquarters naar Zeebrugge te krijgen.
- Daarenboven ligt deze kantorenstrip nabij het station.
- Het plaatsen van één der kantoren aan de andere zijde van de brug zal de werking als poort tot de site finaliseren.

15. De Westhinder

- Dit zeevaardersreliëf staat momenteel oneigenlijk ingebettoneerd deel uit te maken van een stedelijke site. Dit schip slaagt er vanuit architecturaal oogpunt niet in de landschappelijke opening op de kop van het Albertdok te dicht. Huidige positionering van de Westhinder is een architecturale en stedenbouwkundige bij te sturen ingeving. Wij dachten (indien nodig) de Westhinder te plaatsen opzij van de Westbankstraat daar waar de jachten op het droge worden geplaatst. Een positionering in het beneden deel van de duin bezit dan eerder het te zijn gestrand ipv. ingebetonneerd.

16. Kustfietsroute

De kustfietsroute volgt de hernieuwde Kustlaan en verkrijgt een afslag ter hoogte van de Zeegeulstraat, waarna de weg loopt langs de Werfkaai, Tijdokstraat, Vismijnstraat om vervolgens zo terug op kustlaan te komen.

De veelheid aan wisselende indrukken die de fietsroute biedt ter hoogte van de Oude Vissershaven zal instaan voor enkele duizenden extra bezoekers per jaar.

Zeven fietsparkings ontvangen elk 50 stuks met een vormgeving dat deel zal uitmaken van het straatmeubilair.

De volgende fietsstallingsmogelijkheden zijn voorzien:

- 50 stallingen hoek Zeegeulstraat werfkaai



- 50 stallingen hoek werfkaai Tijdokstraat
- 50 stallingen hoek vismijnstraat – Tijdokstraat
- 50 stallingen hoek vismijnstraat vissersstraat
- 50 stallingen begin Rederskaai
- 50 stallingen einde rederskaai.
- 50 stallingen ter hoogte van het nieuwe tramstation op de hoek kustlaan – wandelaarstraat.

17. De 'landtong' een dak geven in functie van open lucht verkoop van vis, garnalen en schaaldieren.

- Het Tijdok blijft recreatieve visvangst ontvangen.
- Naast de aanlegsteigers van deze vissersboten wordt op de bestaande op betonpalen gesitueerde landtong een zeilconstructie aangebracht die een dak biedt aan de detailverkoop van zeevruchten.

