

DE PANNE - DUMONTWIJK - BEHEERPLAN BESCHERMD STADSGEZICHT

Erfgoedbeheerplan

Gemeentebestuur De Panne

31 oktober 2019



OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE URBANISM

OMGEVING zoekt in elk project naast de ruimtelijke ook de maatschappelijke meerwaarde, en laat dit engagement doorsijpelen in zowel onderzoek, ontwerp als uitvoering. De menselijke schaal van de projecten wordt door het ontwerp bureau doorgezet in het principe van coöperatieve samenwerkingen. Zowel inhoudelijk als procesmatig is collectiviteit een kernbegrip voor OMGEVING. Zorgvuldig samengestelde ontwerpteam vormen een netwerk van strategische allianties waarin disciplines zowel intern als extern op maat zijn samengebracht.

In de stad en ver daarbuiten pakt het in Antwerpen en Gent gevestigde onafhankelijke en multidisciplinaire ontwerp bureau OMGEVING complexe ruimtelijke uitdagingen op verschillende schaalniveaus aan. Daardoor kunnen ontwerpingrepen op een hoger schaalniveau direct worden getoetst op hun mogelijke consequenties op een lager schaalniveau, en vice versa. Sinds 1973 zijn niet alleen de projecten, maar ook de horizontale organisatiestructuur van OMGEVING gebaseerd op dialoog, samenwerking en kruisbestuiving. Meer dan vijftig ervaren en gedreven stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, ruimtelijk planners, architecten, ingenieurs, geografen, mobiliteitsdeskundigen, milieudeskundigen en net zo veel persoonlijkheden maken deel uit van de werkvelden Landscape architecture en Urbanism.

INHOUD

I INLEIDING 7

1	Identificatie	9
1.1	Kadastraal overzicht	9
1.2	Statuut van wegen en waterlopen	10
1.3	Juridisch kader	11
1.3.1	Onroerend erfgoed	11
1.3.2	Gewestplan	13
1.3.3	RUP Dumontwijk	15
1.3.4	Beeldkwaliteitsplan	19
2	Historische nota	23
2.1	Stedenbouw	23
2.1.1	Historiek	23
2.1.2	Evolutie	31
3	Inventarisatie	35
3.1	Algemene beschrijving ruimtelijke context	35
3.1.1	Abiotisch milieu	35
3.1.2	Biotisch milieu	35
3.2	Inventarisatie bouwkundig erfgoed	37
3.3	Analyse landschappelijke structuur	45
4	Erfgoedwaarde	53
5	Visie en doelstellingen	57
5.1	visie	57
5.1.1	Herstel van dumontwijk als eenheid	59
5.1.2	Werken aan een verhoogde herkenbaarheid	59
5.1.3	Een selectieve toegankelijkheid in functie van een verhoogde leefbaarheid	59
5.1.4	Een versterkt publiek domein als link tussen de wijk en zijn omgeving	59
5.2	Beheerdoelstellingen	61

5.2.1	Architectuur	61
5.2.2	Stedenbouwkundige structuur met daaraan gekoppelde publieke ruimte	65
5.3	ZEN-erfgoed	71
6	Beheermaatregelen	73
6.1	Bouwkundig erfgoed	73
6.1.1	Schrijnwerk: behoud, herstel en herwaardering van het historisch houtwerk	74
6.1.2	Gevelmateriaal : behoud, herstel en herwaardering van het historisch gevelmateriaal	75
6.1.3	Daken : behoud, herstel en herwaardering van het dak	77
6.1.4	Herstel van originele tuinaanleg, paden, afsluitingen: behoud, herstel en herwaardering van de authentieke aanleg van de omgeving.	78
6.1.5	Andere erfgoedelementen: behoud, herstel en herwaardering van diverse erfgoedelementen.	79
6.1.6	Andere renovatiewerken	79
6.1.7	Andere maatregelen met betrekking tot private percelen	79
6.2	Stedenbouwkundige structuur met daaraan gekoppelde publieke ruimte	80
6.2.1	Poorten naar de dumontwijk	80
6.2.2	Verhoogde toegankelijkheid via gecategoriseerd openbaar domein	84
6.2.3	Een eigen huisstijl in functie van een verhoogde herkenbaarheid	88
7	Opvolging en evaluatie	91
7.1	Algemeen	91
8	Extra toevoegingen	95

I INLEIDING

De Panne is van alle plaatsen aan de Belgische kust het meest westelijk gelegen en ondanks dat De Panne geen officiële stad is, is een belangrijk deel van het centrum toch beschermd als 'stadsgezicht': de Dumontwijk. Deze wijk, vernoemd naar de architect die deze op het einde van de 19^{de} eeuw heeft opgericht, is ook vandaag nog een magnifiek ensemble waarin de oorspronkelijke gedachtegang nog duidelijk terug te vinden is. Ondanks de sterke verstedelijkingsdruk die De Panne, net als alle kustgemeenten, de laatste 50 jaar kende, zijn de originele kenmerken goed bewaard gebleven. Binnen het stadsgezicht is de verbondenheid met de zee en met het duinenreliëf er nog steeds, ook een heel groot deel van de historische panden zijn nog steeds aanwezig.

In 2009 werd door studiebureau OMGEVING reeds een herwaarderingsplan opgesteld voor het beschermd stadsgezicht. We zijn dan ook blij om ook te kunnen meeschrijven aan het volgende hoofdstuk, ditmaal in de vorm van een beheerplan met een geldigheid van 24 jaar. Verscheidene doelstellingen die beschreven werden in het herwaarderingsplan, zijn ondertussen reeds uitgevoerd waardoor bijvoorbeeld de omgeving van de kerk en het gemeentepark (villa star) reeds echte poorten geworden zijn voor de wijk.

Om een goed onderbouwde visie te creëren voor de komende 24 jaar, wordt het reeds gedane vooronderzoek uit 2009 overgenomen, weliswaar mits een kritische reflectie. Het wettelijk, ruimtelijk en historisch kader wordt beschreven in hoofdstukken 1 en 2 van het beheerplan. Daarnaast is een uitgebreide inventarisatie gebeurd, zowel op het niveau van de openbare wegenis als per perceel. Op deze manier is er een nulstaat opgemaakt van de toestand van het beschermd stadsgezicht. Aan de hand hiervan worden een visie en doelstellingen geformuleerd waaruit maatregelen voortvloeien die een duidelijk beeld geven wat de evolutie van het beschermd stadsgezicht kan zijn en welke werken al dan niet kunnen gebeuren. Gedurende 24 jaar zal dit document voor de beheerders de leidraad betekenen van de manier waarop met de vele verschillende erfgoedelementen omgegaan kan worden om zo de ensemblewaarde van het stadsgezicht te behouden en te versterken.

1 IDENTIFICATIE

1.1 KADASTRAAL OVERZICHT

Het beschermd stadsgezicht is gelegen in het centrum van De Panne, 2^{de} afdeling, sectie E en heeft een totale oppervlakte van 21ha 09a 42ca (210 942 m²). Hierbinnen vallen 503 percelen waarvan een uitgebreide lijst met kadastrale gegevens terug te vinden is in bijlage - 1: Perimeter van het gebied waarvoor het beheerplan wordt opgemaakt.

Figuur 1 Kadastraal overzicht
download.vlaanderen.be, bewerkt met QGIS.



1.2 STATUUT VAN WEGEN EN WATERLOPEN

Bijna alle wegen die zich bevinden binnen het beschermd stadsgezicht worden beheerd door de gemeente. De enige uitzondering hierop is Duinkerkelaan (N34), een gewestweg. Doordat de wijk pas aangelegd is vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw zijn deze wegen niet ingetekend op de atlas der buurtwegen (1841).

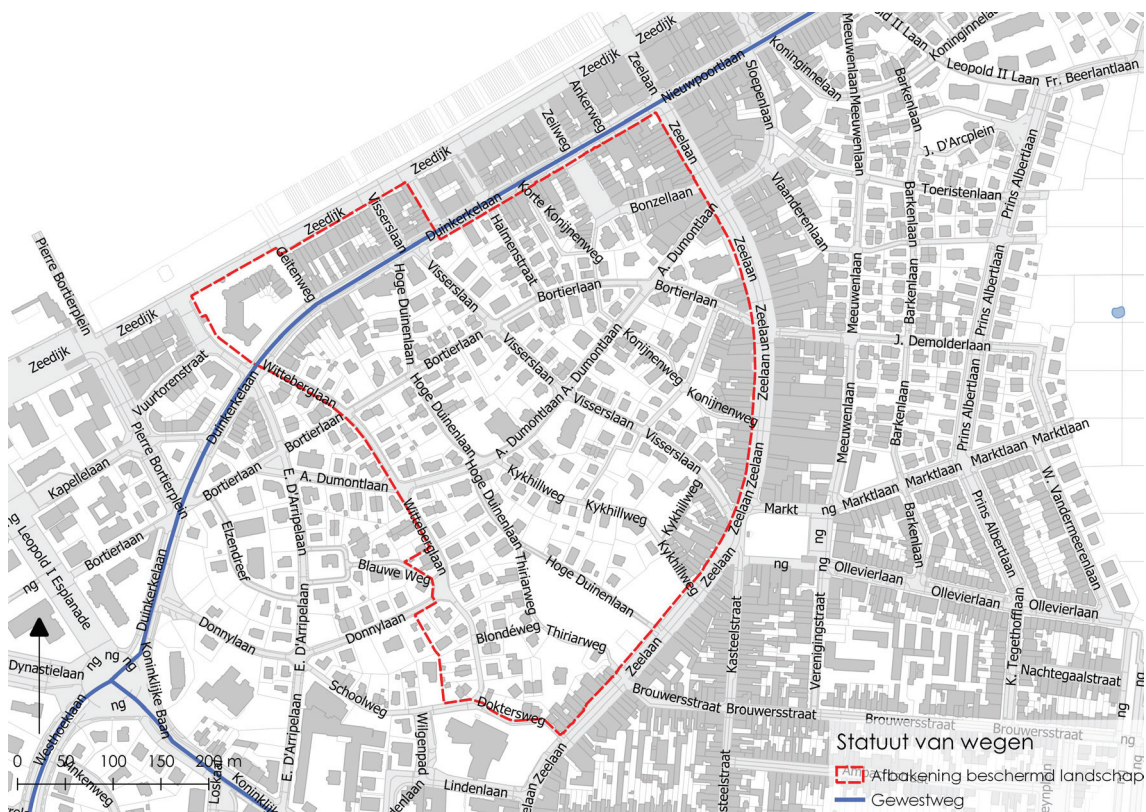
Volgende wegen bevinden zich helemaal of gedeeltelijk binnen het beschermd stadsgezicht: Albert Dumontlaan, Blondéweg, Bonzellaan, Bortierlaan, Doktersweg, Duinkerkelaan (N34), Geitenweg, Halmenstraat, Hoge duinenlaan, Konijnenweg, Koning Albertplein, Kykhillweg, Thiriarweg, Visserslaan, Witteberglaan, Zeekruisdoornweg. Daarnaast zijn er ook nog enkele naamloze wandel- en fietswegen die de verbinding maken tussen Visserslaan en Kykhillweg of tussen Zeelaan, Albert Dumontlaan en Bortierlaan.

Het beschermd stadsgezicht wordt met de klok mee, beginnend in het noorden, afgebakend door: Zeelaan*, Doktersweg***, Schoolweg*, Witteberglaan**, Vuurtorenplein*, Zeedijk*, Suzanneweg*, Duinkerkelaan (N34)***.

Gelegen buiten beschermd stadsgezicht, **gelegen binnen beschermd stadsgezicht, *gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten het beschermd stadsgezicht gelegen.*

Er bevinden zich geen waterlopen binnen het beschermd stadsgezicht.

Figuur 2 Overzicht wegen
download.vlaanderen.be, bewerkt met QGIS.



1.3 JURIDISCH KADER

1.3.1 ONROEREND ERFGOED

Beschermd stadsgezicht:

- Dumontwijk - ID 11345 - sinds 25/01/2008

Beschermd monument:

- Appartementsgebouw L'escale - ID 200964 - sinds 09/06/1995
- Burgerhuizen in cottagestijl - ID 16172 - sinds 09/06/1995
- Burgerhuis in cottagestijl - ID 11336 - sinds 09/06/1995
- Villa Le Chalutier met tuin - ID 12455 - sinds 06/09/2002
- Woning Doudou - ID 16243 - sinds 09/06/1995
- Woning Kaatje - ID 11330 - sinds 09/06/1995
- Woning Poupette - ID 11332 - sinds 09/06/1995

Bouwkundig relict:

- Appartementsgebouw Ante Mare - ID 27477 - sinds 14/09/2009
- Appartementsgebouw Carlton - ID 16169 - sinds 14/09/2009
- Appartementsgebouw in art deco - ID 16252 - sinds 14/09/2009
- Burgerhuis in art deco - ID 16251 - sinds 14/09/2009
- Burgerhuis Self service Diana - ID 16165 - sinds 14/09/2009
- Burgerhuizen in cottagestijl - ID 16231 - sinds 14/09/2009
- Cottage - ID 16214 - sinds 14/09/2009
- Cottage Doll - ID 16227 - sinds 14/09/2009
- Cottage Le Nid - ID 16220
- Cottage Rustica - ID 16245
- Cottagevilla Chantecler - ID 16219 - sinds 14/09/2009
- Cottagevilla L'Abri - ID 16213 - sinds 14/09/2009
- Cottagevilla Le Clapier - ID 16223 - sinds 14/09/2009
- Cottagevilla Les Clarines - ID 16225 - sinds 14/09/2009
- Cottagevilla Suecica - ID 16217 - sinds 14/09/2009
- Hoekappartementen in art nouveau uit 1927 - ID 16253 - sinds 14/09/2009
- Hoekhuis met winkel - ID 16260 - sinds 14/09/2009
- Hoekhuis met winkel Veritas-Prudentia - ID 16262 - sinds 14/09/2009
- Hoekhuis Pharmacie-Apotheek - ID 16249 - sinds 14/09/2009
- Hoekhuis Simone, André, Paul - ID 16230 - sinds 14/09/2009
- Hotel Continental - ID 16163 - sinds 14/09/2009
- Hotel des Bains - ID 16248 - sinds 14/09/2009
- Hotel du Sablon - ID 16164 - sinds 14/09/2009
- Hotel Excelsior - ID 16250 - sinds 14/09/2009
- Huis Paul Gilson - ID 16246
- Meergezinswoning Le Bouquet des Dunes - ID 16215 - sinds 14/09/2009
- Onze-Lieve-Vrouwkerk en pastorie - ID 201434 - sinds 20/09/2010

- Standbeeld militaire doden - ID 213256 - sinds 09/11/2011
- Tweegezinswoning Rozemarijn en Mariolijn - ID 16218 - sinds 14/09/2009
- Villa Martha - ID 16222 - sinds 14/09/2009
- Villa Primroze - ID 16216 - sinds 14/09/2009
- Villa Rochester - ID 16224 - sinds 14/09/2009
- Villa Sarah - ID 16168 - sinds 14/09/2009
- Villa Les Eglantines, Les Argousiers en Lizette - ID 16221 - sinds 14/09/2009
- Woning J'y suis en Bela Bartok - ID 16226 - sinds 14/09/2009
- Woningen Le Paradou en Vella - ID 16229 - sinds 14/09/2009
- Woningen Villa Lisette, Chantecler en 't Everzwijntje - ID 16212 - sinds 20/09/2010

Bij deze lijst moet wel de kanttekening gemaakt worden dat de inventaris in het gebied vrij beperkt is. Naast de relictten die op de inventaris staan, zijn er binnen het beschermd stadsgezicht nog verschillende andere waardevolle bouwkundige relictten.

Figuur 3 Overzicht wegen
download.vlaanderen.be, bewerkt met QGIS.



1.3.2 GEWESTPLAN

Het gewestplan Veurne-Westhoek bevat voor de volledige oppervlakte van de Dumontwijk een bestemming als woongebied. Woongebieden binnen de gewestplannen zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Voorts kunnen binnen de bestemming als woongebied ook groene ruimten voorkomen, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

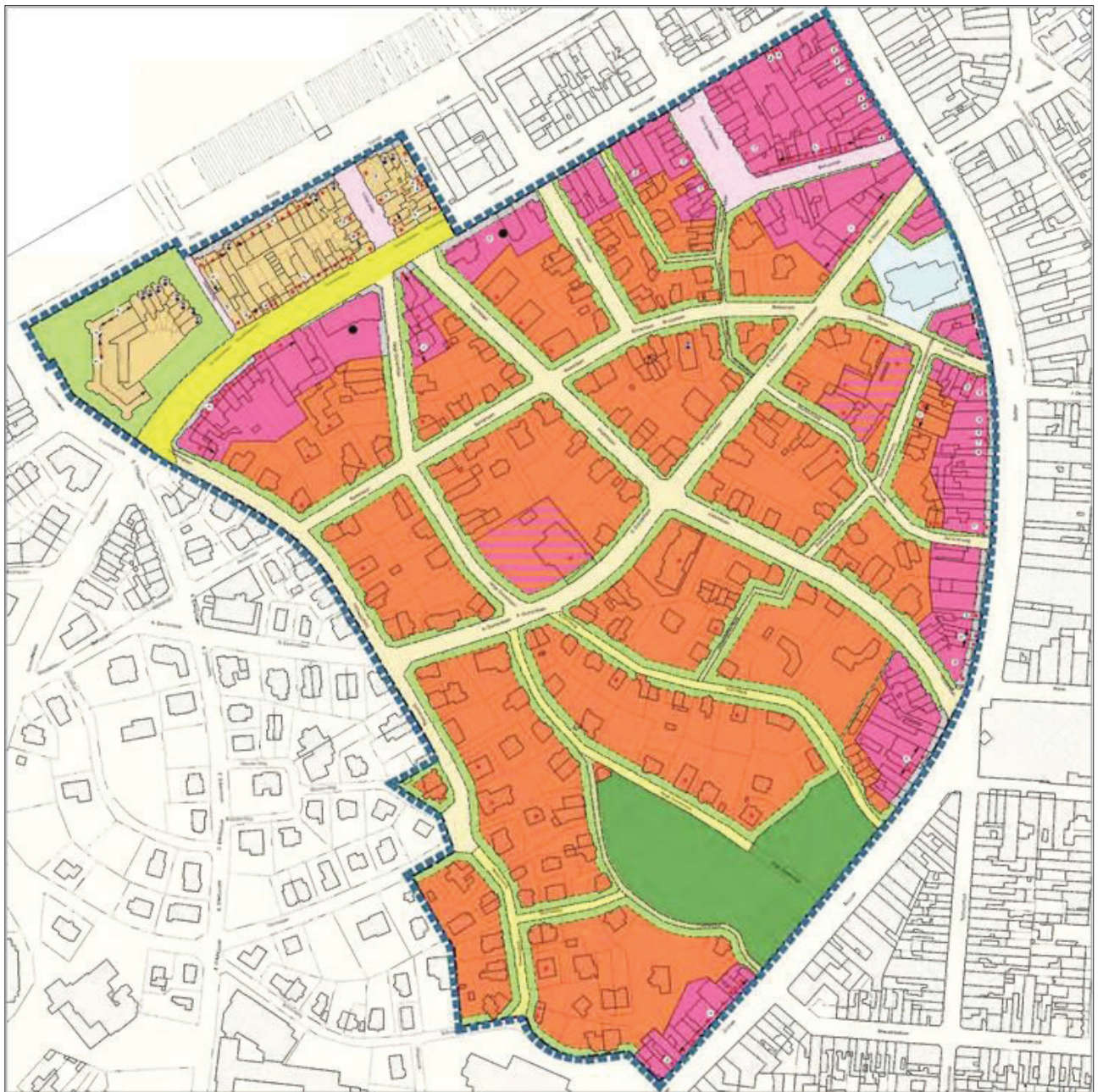
Ten noorden van de zone voor woongebieden is het strand opgenomen als natuurgebied. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De bestemming is niet rechtstreeks van toepassing op de Dumontwijk maar grenst voor een stuk aan de woonbestemming van de wijk. Een afstemming van beide zoneringen is bijgevolg waardevol bij de verder doorwerking in een RUP.

Figuur 4 Gewestplan Veurne-Westhoek
Gis Vlaanderen



RUP dumontwijk

	zone 1: residentiële woonzone in een groen kader		zone 6: groene bouwvrije voortuinstraken
	specifieke deelzone		zone 7: bouwvrije zone en zone i.f.v. gelijkvloerse uitbouwconstructies
	zone 2: multifunctionele zone		zone 8: zone voor openbare wegenis
	deelzone i.f.v. bebouwing in open structuur		zone voor wegenis type hoofdverkeersweg
	zone 3: multifunctionele zone - zeefront		zone openbare wegenis type woonerf
	zone 4: gemeenschapsvoorzieningen		zone openbare wegenis i.f.v. voetgangers en fietsers
	zone 5: parkzone		zone voor openbare wegenis type zeedijk-promenade



1.3.3 RUP DUMONTWIJK

Omdat de huidige situatie rijker en gedifferentieerder is dan de bestemming op het gewestplan doet vermoeden is de gemeente De Panne gestart met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP). De inhoud van dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan verfijnt de algemene bestemmingen van het gewestplan naar een fijnmaziger en gebiedsgericht pakket bestemmingen die inspelen op het gewenste ruimtelijk beeld voor de integrale wijk.

Omdat zowel voor het voorliggende beheerplan als voor de inhoud van het RUP het bijzonder waardevol is deze beide beleidsplannen inhoudelijk op elkaar af te stemmen, wordt het RUP getoetst aan de wensen en noden van het beheerplan. Dit hoofdstuk behandelt niet de integrale inhoud van het RUP maar zoomt in op de relevante raakpunten met het beheerplan voor de Dumontwijk.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 4. De voorzieningen voor luchtaanvoer en –afvoer en airconditionering mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken noch op de terrassen geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume.

Alle leidingen en kanalen voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op schouwconstructies kunnen technische noch mechanische installaties worden geplaatst. Van deze bepaling mag afgeweken worden in het geval van verbouwing.

Artikel 7. Het plaatsen van de vanaf de openbare weg waarneembare reclamevoorzieningen, opschriften, uithangborden dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

Tenzij voorzien in de oorspronkelijke architectuur, is het verboden :

- Het aanbrengen van lichtbakken of neon-installaties.
- Het aanbrengen van publiciteit hoger dan de gelijkvloerse verdieping.
- Het plaatsen van publiciteit zoals grote vlaggen en borden dwars op de gevel. Kleine dwarse reclame elementen van maximum 80 cm uit te gevel zijn wel toegelaten. Dit beperkt tot maximum 1 per handels- of horecazaak.

De publiciteit dient waar een voorbouwconstructie aanwezig is in deze constructie geïntegreerd te worden en niet op het hoofdgebouw. De verlichting kan enkel onrechtstreeks en geïntegreerd aangebracht worden.

Artikel 16 Voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

Nieuwbouw dient te getuigen van een architecturale kwaliteit. Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden (volledige symmetrie, spiegelbeeld, asymmetrisch geheel). Restauraties en renovaties hebben hier steeds betrekking op het geheel en dienen in overeenstemming en zo mogelijk gelijktijdig uitgevoerd te worden. Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden waarin men aan het werk is (hierbij kan uiteraard niet gerefereerd worden naar minder verantwoorde renovaties).

Dakvlakramen en/of glazen serre elementen, zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen kunnen worden opgenomen in het dakvlak, voor zover ze in een evenwichtig patroon zijn voorgesteld en de totale oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 15% van de desbetreffende dakoppervlakte. Bij architectuurhistorische waardevolle gebouwen mogen de dakvlakramen en/of glazen serre elementen slechts minimaal zichtbaar zijn van op het openbaar domein. Zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen mogen in het geheel niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

Artikel 17 architectuurhistorisch waardevol patrimonium

Hierbij maken we een onderscheid tussen bebouwing aangeduid als monument en als waardevol patrimonium.

Algemeen

Deze gebouwen kunnen niet gesloopt worden, wel gesaneerd, verbouwd, uitgebreid en gerenoveerd. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing. Bij

verbouwing dienen de authentieke materialen nagevolgd te worden, bijkomende kwalitatieve hedendaagse ingrepen in ondergeschikte orde zijn toegelaten. Bij uitbreiding dienen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone nagevolgd te worden. Volgende bepalingen zijn van toepassing:

- Schilderwerken zijn enkel mogelijk op delen van het gebouw die reeds oorspronkelijk beschilderd waren. Daarbij dient men zich te houden aan het originele kleurenpalet.
- Zijn verboden het bepleisteren van niet bepleisterde elementen, alsook het ontleisteren van bepleisterde elementen.
- Zijn verboden het aanbrengen, vervangen, afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk, alsook het zichtbaar aanbrengen van leidingen.
- Bij renovatiewerken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke materialen toegestaan.
- Bijkomend zijn onder vermelde bepalingen van toepassing afhankelijk van de aard van de selectie.

Bebouwing aangeduid als monument

Bij restauratie dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand en uitgangspunten. De maximale bewaring van de authentieke elementen en de oorspronkelijke toestand van zowel het exterieur als het interieur staat voorop.

Bebouwing aangeduid als waardevol patrimonium

Bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand voor wat het exterieur betreft. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen.

Elke ingreep moet bekeken worden in het kader van de omgeving van het bouwwerk, de directe of een ruimere omgeving al naargelang de strategische plaats die het gebouw inneemt in de wijk.

SPECIFIEKE BESTEMMINGEN

Om een grondige afstemming tussen het voorliggende herwaarderingsplan en het r.u.p. te bevorderen neemt deze studie de relevante hoofdlijnen op uit de stedenbouwkundige voorschriften van het voorontwerp r.u.p.

Zone 1 : Residentiële woonzone in een groen kader

Hoofdbestemming: gebouwen voor de huisvesting van één gezin en hotel (erkend logiesverstrekkend bedrijf), dit behoudens:

Nevenbestemming: vrije beroepen en diensten. De nevenbestemming dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.

Bestaande bebouwing kan als meergezinswoning ingericht worden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Bij het architectuurhistorisch waardevolle patrimonium moet het architecturaal karakter behouden blijven. Ook herstellingen en/of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing.

Bij niet architectuurhistorisch waardevolle patrimonium moet de architectuur van het gebouw opgewaardeerd worden, getuigen van kwaliteit en geïntegreerd en vormelijk aansluiten bij de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van de Dumontwijk.

Zone 2 : Multifunctionele zone

De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle functies die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen. Het inrichten van een gebouw zonder woonfunctie is niet toegelaten. Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimumcriteria : per gebouw moet de netto vloeroppervlakte der woongelegenheden minimum 50 m² bedragen. Het gemiddelde van de netto vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 60 m² bedragen.

Zone 3 : Multifunctionele zone - Zeefront

De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle functies die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen. Het inrichten van een gebouw zonder woonfunctie is niet toegelaten.

Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimumcriteria: per gebouw moet de netto vloeroppervlakte der woongelegenheden minimum 50 m² bedragen. Het gemiddelde van de netto vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 60 m² bedragen.

Zone 4 Bestemmingszone gemeenschapsvoorzieningen

De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen kaderend binnen de taakstelling van de overheid. Deze functies dienen zo ingericht te worden dat een minimale hinder voor de omliggende woonzone wordt teweeggebracht. In nevenbestemming is een conciërgewoning toegelaten. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing. Beperkte uitbreidingen zijn mogelijk mits architecturale eenheid met bestaande gebouw en stedenbouwkundige integratie in de omgeving. Het gemeentebestuur moet de voorziene bestemmingen (programmatische gegevens) kaderen binnen de nood aan gemeenschapsbehoeften voor de totaliteit van de gemeente.

De aanvrager moet zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivatie toevoegen waarbij aangetoond wordt dat het voorstel de totaliteit ondersteund en dat voor het geheel ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd.

Volgende bepalingen zijn bijkomend van toepassing:

- Schilderwerken zijn enkel mogelijk op delen van het gebouw die reeds oorspronkelijk beschilderd waren. Daarbij dient men zich te houden aan het kleurenpalet dat in gebruik was tijdens de bouwperiode van de woning.
- Zijn verboden het bepleisteren van niet bepleisterde elementen, alsook het ontleisteren van bepleisterde elementen.
- Zijn verboden het aanbrengen, vervangen, afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk.
- Bij renovatiewerken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke of soortgelijke materialen toegestaan.

Zone 5 Parkzone

Zone bestemd voor openbaar groen. Een beperkte vorm van recreatief medegebruik in de vorm van een fiets- en voetgangerspad is toegelaten. In deze zone is elke vorm van bebouwing (met uitzondering van de hieronder vermelde bijzondere voorzieningen) verboden. Het behoud van het groene karakter staat voorop.

Bijzondere voorzieningen zoals een nutgebouwtje, kunstwerken, speeltoestellen, verlichting, parkmeubilair (vb. zitbanken), uitkijktoren, ... kunnen aangelegd worden voor zover ze een meerwaarde betekenen voor het publieke park.

Zone 6 Groene bouwvrije voortuinstraken

Indien het een perceel betreft met architectuurhistorisch waardevolle bebouwing dient de authentieke situatie behouden en/of hersteld te worden.

Voor een perceel zonder architectuurhistorisch waardevolle bebouwing bestaat de groenaanleg uit gazon of streekeigen beplanting. Maximum 1/3 kan verhard worden als toegangsweg of als oprit, dit met een maximum breedte (van de toegangsweg en/of oprit) van 3 meter. Er kan slechts één toegangsweg voorzien worden.

Zone 7 Bouwvrije zone en zone i.f.v. gelijkvloerse uitbouwconstructies

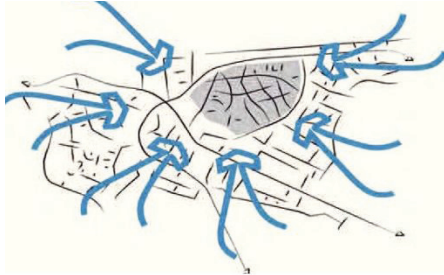
Ofwel wordt deze zone ingericht als een bouwvrije zone (indien geen handels- en/of horecazaak) ofwel kunnen in deze zone gelijkvloerse uitbouwconstructies worden toegelaten.

Zone 8 Bestemmingszone openbare wegenis

De gronden die op het bestemmingsplan aangewezen zijn voor openbare wegenis, zijn bestemd voor lokaal verkeer (met uitzondering van de Duinkerkelaan) en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Ook kunstwerken vinden hier hun plaats. Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, etc.) kunnen eveneens worden opgericht. Ondergrondse constructies zijn toegelaten.

1.3.4 BEELDKWALITEITSPAN

Het beeldkwaliteitsplan dat is opgemaakt voor de integrale Dumontwijk kan worden samengevat in drie niveaus van ingrepen, hoofdzakelijk vanuit mobiliteitsoogpunt geformuleerd. Een eerste niveau plaatst de wijk binnen zijn ruimere omgeving wat betreft autotoegankelijkheid. Een tweede niveau spitst zich toe op de rand van de wijk en de mogelijke ingrepen omtrent herkenbaarheid. Tenslotte omvat een derde en laatste niveau inrichtingsprincipes voor de wegenisinfrastructuur binnen de wijk.



NIVEAU 1: AUTOVERKEER BEPERKEN IN DE WIJK.

Het beeldkwaliteitsplan stelt voor om enkel het bestemmingsverkeer van de wijk toe te laten en doorgaand verkeer op te vangen vooraleer deze de wijk kan bereiken. Hiervoor worden volgende acties vooropgesteld:

Opstellen van een circulatieplan

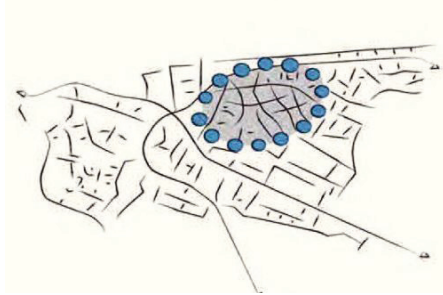
Rondom de Dumontwijk zijn volgens het beeldkwaliteitsplan heel wat parkeerfaciliteiten aanwezig. Om de parkeerdruk in de wijk te milderen is het noodzakelijk dat de grootste stroom van auto's wordt opgevangen in deze parkeerplaatsen in de nabije omgeving van de wijk. Hiervoor is het noodzakelijk dat bezoekers van de gemeente De Panne zo efficiënt mogelijk naar die parkeerfaciliteiten worden geleid. Dit doorbreekt de gewoonte van bezoekers om blindelings naar het centrum – en in dus ook naar de wijk – te rijden om een parkeerplaats te zoeken.

Uitwerken van beperkingen voor parkeerders

Het circulatieplan lost volgens het beeldkwaliteitsplan reeds veel verkeersproblemen op en weerhoudt het niet bestemmingsverkeer uit de wijk. Er zijn volgens het beeldkwaliteitsplan echter bijkomende maatregelen nodig om het parkeerprobleem te reguleren:

- bewonerskaarten
- betalend parkeren
- blauwe zone (normaal twee uren)
- voor de verblijfstoeristen kan een tijdelijke parkeerkaart door de eigenaar/verhuurder worden uitgereikt.

NIVEAU 2: "DEUREN" PLAATSEN AAN DE DUMONTWIJK.



Naast het weren van doorgaand en niet-bestemmingsverkeer moet in de toekomst duidelijk worden wat de grens is van de Dumontwijk en moet het dus visueel gemarkeerd zijn wanneer iemand de wijk betreedt. Hiervoor stelt het beeldkwaliteitplan voor deuren te maken aan de wijk. De toegangswegen van de wijk worden zo ingericht dat het voor auto's die niet in de wijk moeten zijn ook niet in de wijk komen. Er worden vier vormen van 'deuren' uitgewerkt:

Parkdeur

De visie van het beeldkwaliteitplan voorziet een speciaal statuut voor het park binnen het geheel van de wijk. Het behoud van de duinenstructuur in het park staat voorop en wordt aangevuld met inheemse beplanting. De realisatie van een uitkijkpunt kan een waardevolle toevoeging betekenen.

Pleindeuren

Zowel langs het Koning Albertplein als langs de markt (richting Visserlaan) voorziet het beeldkwaliteitplan een "grote" poort. Het behoud en het versterken van het open karakter op deze pleinen is hierbij prioritair. Het plan stelt voor om het huidige wegprofiel te bewaren maar de geparkeerde auto's te vervangen door plantenblokken.

Dit enkel voor het eerste gedeelte van de straten die aansluiten op de Zeelaan of de Duinkerkelaan.

Voordeuren

De straten die uitmonden in enerzijds Duinkerkelaan en anderzijds Zeelaan krijgen laaggroen en geen parkeerplaatsen. Dit is volgens het beeldkwaliteitplan noodzakelijk om aan te sluiten bij het verkeersvrije voetgangersgebied van de Zeedijk.



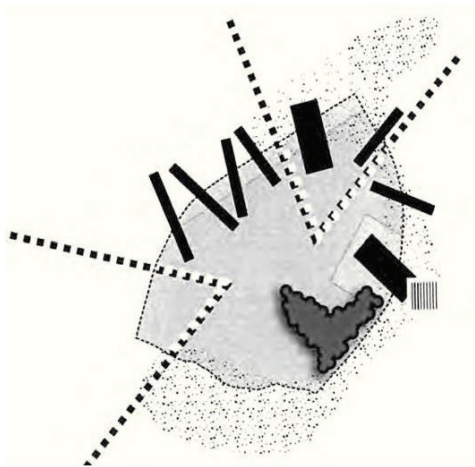
NIVEAU 3: INRICHTING VAN DE WIJK.

Het openbaar domein van de Dumontwijk wordt zo ingericht dat het een aangenaam wandelgebied is waar het aantal parkeerplaatsen van het plaatselijk verkeer in evenwicht is met het geheel.

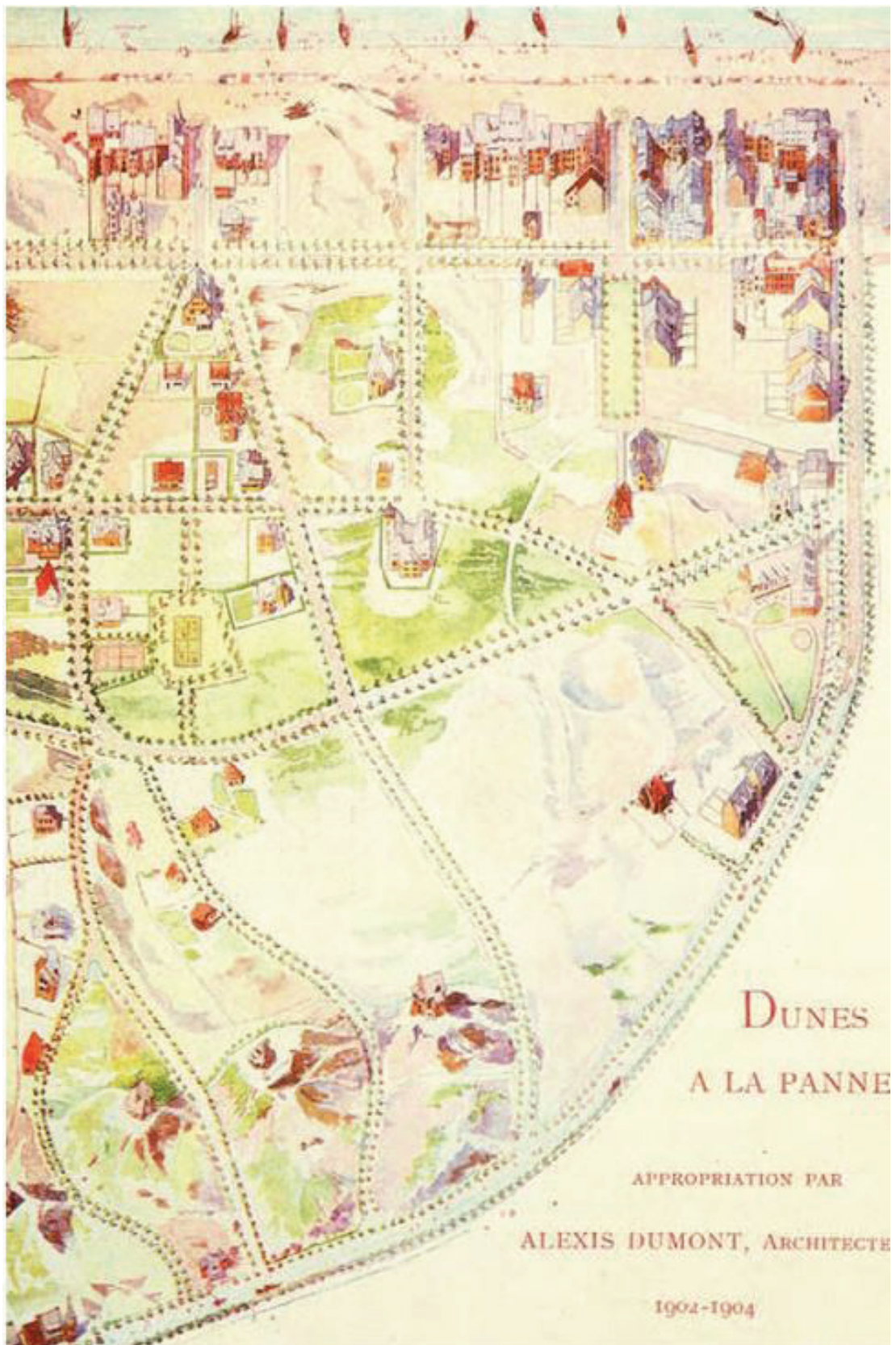
Omdat er vanuit gegaan wordt dat enkel de auto's van de bewoners in de wijk (en beperkt aantal verblijfstoeristen) een plaats moeten vinden wordt het openbaar domein dan ook in die hoedanigheid ingevuld. Hierbij wordt er uitgegaan van drie niveaus. Die niveaus zijn noodzakelijk om het geheel te kunnen lezen en de belangrijkste wandelroutes te accentueren.

Algemeen

- De parkeerplaatsen worden effectief ingericht, m.a.w. met lijnen afgebakende parkeerplaatsen verdwijnen. De parkeerplaatsen worden steeds afgezoomd.
- De wegen worden afgewerkt: de afboordingen worden doorgetrokken langsheen de straten.
- Groen is noodzakelijk in het geheel maar mag niet ten koste gaan van de unieke architectuur. De kruisingen van straten worden – daar waar mogelijk – ingericht als pleintjes.



Figuur 5 Origineel verkavelingsplan Albert en Alexis Dumont



2 HISTORISCHE NOTA

2.1 STEDENBOUW

2.1.1 HISTORIEK

De historische beschrijving van de Dumontwijk gaat terug tot het prille begin van de 20e eeuw. Daarin speelt naast de grondeigenaars vooral de creatieve invloed van Albert Dumont een belangrijke rol. Wie was Dumont en welke krachtlijnen hebben ervoor gezorgd dat de Dumontwijk begin 21e eeuw een waardevol stadsgezicht is dat een grondige herwaardering verdient. Om Albert Dumont te plaatsen binnen deze stedenbouwkundige analyse wordt hij kort voorgesteld. Een uitgebreidere beschrijving is opgenomen binnen het hoofdstuk architectuur. Albert Dumont is namelijk samen met zijn zoon naast de stedenbouwkundige vooral één van de voornaamste architecten die het oorspronkelijk ensemble gebouwen heeft ontworpen. Na een korte voorstelling zijn op basis van diverse bronnen (Decoussemaeker J (2008), Gherardts F. (2003), WVI (2007), enz.) de stedenbouwkundige krachtlijnen van het ontwerpplan beschreven en wordt de evolutie van het voormalige stedenbouwkundig concept beschreven doorheen de tijd. Tenslotte brengt een kritische blik de kwaliteiten en knelpunten van de huidige toestand in beeld.



ALBERT DUMONT (1853-1962)

Geboren te Neufchâteau op 5 juni 1853 behoorde Albert tot een welgestelde familie van Franse oorsprong die zich onder het Keizerrijk in Gent was komen vestigen.

Aanvullend op zijn studies aan de Universiteit te Gent (1871-1872) en aan de Ecole des Arts et Manufactures (1873), liep hij ook 2 jaar stage bij een aannemer. Dit stelde hem in staat om zelf als aannemer op te treden voor de gebouwen die hij ontwierp.

Op 23 jarige leeftijd vestigt hij zich in Brussel, waar hij samenwerkt met Auguste Hebbelinck, wiens zus hij huwde. Ze kregen 11 zonen en 2 dochters waarvan de oudste zoon Alexis hem als architect zou bijstaan bij het uitwerken van diverse architectuurontwerpen voor de Dumontwijk.

In zijn beginjaren tekent hij voornamelijk woonhuizen in Sint-Gillis en Brussel. Dit variërend van Franse tot Vlaamse renaissance.

Omstreeks 1880 verzeilde hij voor het eerst in De Panne. Geïnspireerd door de kust, de duinen en de zee tekende hij voor de grootgrondbezitter Calmeyn een plan voor de exploitatie van het duingebied. Wegens geldgebrek werden deze plannen nooit uitgevoerd. Ontgoocheld trok hij naar Middelkerke alwaar hij in minder dan 15 jaar een 200-tal villa's realiseerde.

Figuur 6 Oude prentkaarten van de Dumontwijk



OORSPRONG EN ONTSTAAN

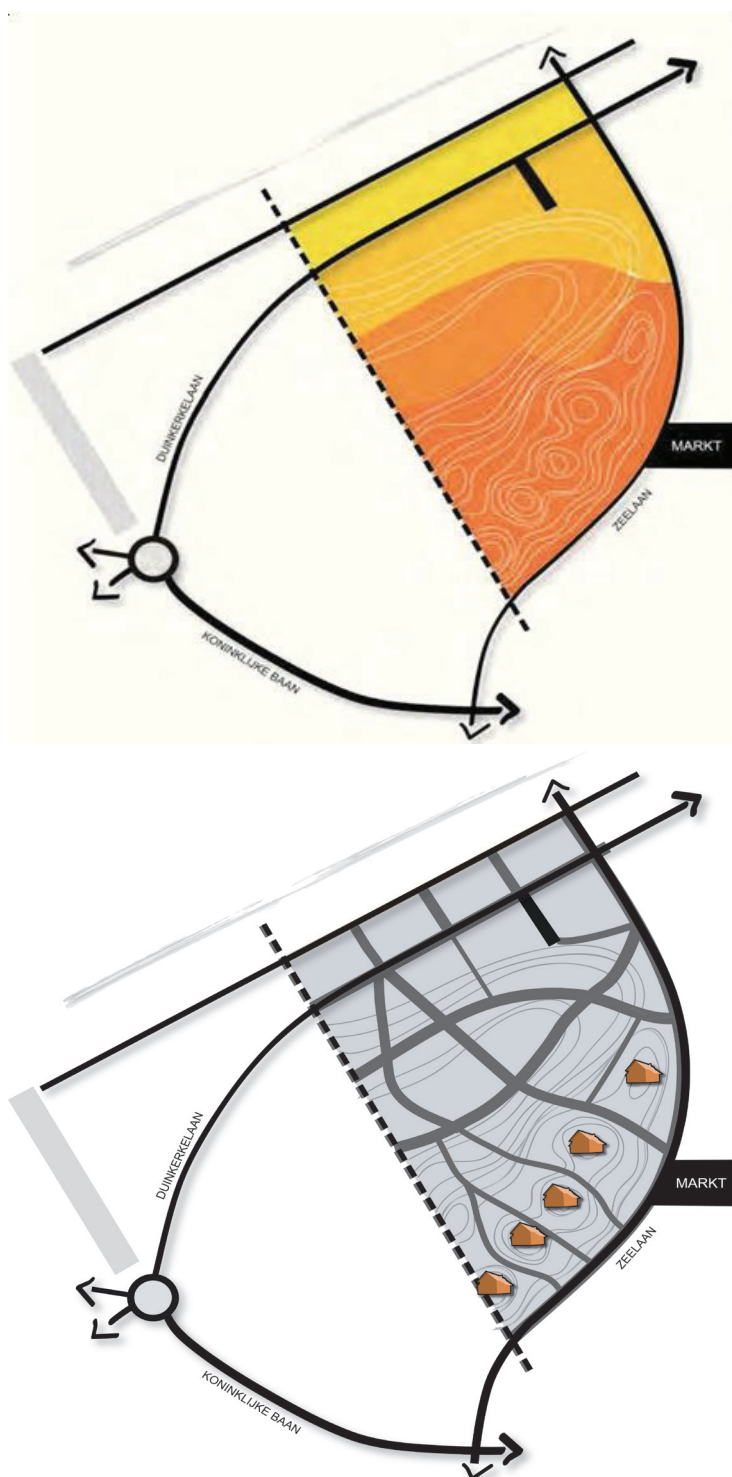
Voor er van de Dumontwijk sprake was, bestond dit gebied uit een authentiek duinlandschap. In de middeleeuwen waren de duinen in Vlaanderen hoofdzakelijk jachtgebied in eigendom van de graven van Vlaanderen of de abdijen. Het is pas na de Franse revolutie (1789) dat, door de hernieuwde bezitsstructuur, de grafelijke duinen geconfisqueerd worden en het duingebied zijn eeuwenoude functie als jachtgebied voor de adel verliest. Pas op dat moment doen zich private initiatieven voor om deze landschappelijke structuren te transformeren naar nieuwe woonplekken.

Binnen de site van de huidige Dumontwijk waren in de eerste helft van de 19de eeuw 2 grote eigenaars aanwezig. De gronden werden verdeeld volgens een arbitraire scheidingslijn die een loodrechte vormt op het strand ten oosten van de hoogste duintop "mont blanc". Deze administratieve grens reikte tot aan het huidige gemeentehuis om vervolgens de huidige Veurnesstraat te volgen. De Diksmuidenaar Pieter Louis Antoine Bortier (1805 - 1879) erfde in 1830 alle duinen ten westen (650 ha) van deze scheidingslijn van zijn oom. Louis Ollevier was eigenaar van het oostelijk gedeelte (176 ha). De huidige Houtsagerduinen waren dus van Ollevier en de Oosthoekduinen, het Calmeynbos, de Krakeelduinen en het Westhoeknatuureservaat behoorden aan Bortier.

Pedro Ollevier, zoon van Louis en in 1892 eigenaar van de oostelijke duinen, liet een Zeelaan bouwen in De Panne. Anders dan bij quasi alle andere kustgemeenten (en de oorspronkelijk mislukte plannen van Bortier) liet Ollevier geen loodrechte Zeelaan op de kust bouwen. De aanwezige paraboolduinen zorgden voor een markant reliëf waardoor Ollevier uit financiële overwegingen de Zeelaan in een boog omheen het duinencomplex liet aanleggen. Met deze majestueuze weg van 22 m breed waarvan 3,5 m geplaveid met kasseistenen startte de ontwikkeling van de Dumontwijk. Deze infrastructuur werd door Pedro Ollevier betaald door het ganse gebied van 20ha tussen de Zeelaan en de grens met het terrein van Bortier te schenken aan zijn aannemer Bonzel uit Lille. Ook was inbegrepen een Zeedijk van 22 m + 5m terrassen te nivelleren evenals de dwarsstraten ("rampen" genoemd) van 16 m voorzien en de Duinkerkeaan en de Nieuwpoortlaan (18m) waarvan het eerste blok ook bestraat werd. De aldus 11 ontstane blokken van 100x45 m werden onder de 2 eigenaars afwisselend verdeeld als bouwgrond (op uitzondering van het eerste perceel van ten oosten van de Zeelaan welke Ollevier wou bouwvrij houden om later een monumentale casino of iets dergelijks op te richten). De eerste blok aan de "Mont Blanc" was van Ollevier, het tweede van Bonzel (waar de eerste casino zou komen), het derde terug aan Ollevier enz. Zo behield Ollevier nog wat greep op de ontwikkeling van Bonzel. Van iedere blok van 100m moet nog een zijstraat van 16m afgetrokken worden zodat alle verkavelingsblokken precies 84 m bedragen.

Om de zo ontstane eigendomsstructuur te verkavelen, deden Ollevier en Bonzel beroep op een gerenommeerd architect. Dit soort privé initiatief was na afstand van de duinen door de adel in die tijd reeds gebruikelijk geworden langs de kust. Men zag dit fenomeen overal opduiken, voor De Haan nam E. Colinet het initiatief, O. Van Rysselberghe trok de projecten in Westende, J. Strübben was actief in Duinbergen, B. Crombez in Nieuwpoort, enz. Wegens zijn ervaring met onder meer het urbanisatieproject te Middelkerke werd Dumont als stedenbouwkundige aangesteld voor het ontwerpen van een verkavelingsplan voor de Dumontwijk.

Figuur 7 Zonering van de Dumontwijk volgens het duinreliëf



STEDENBOUWKUNDIGE KRACHTLIJNEN VAN HET HISTORISCHE VERKAVELINGSPLAN

Geïnspireerd door de tuinwijkgedachte ontwerpt Dumont een organisch stratenpatroon met respect voor het onderliggende duinrelief (of uit financiële overwegingen?). De duin van het noordelijk gedeelte van de paraboel heeft hij genivelleerd voor aaneengesloten bebouwing dicht bij het strand. Zo ontstond een hoge zeedijk die de aanwezigheid van golfbrekers en dijkconstructies onnodig maakt. Daartussen bevindt zich de duinpanne die zoals bij alle paraboolduinformaties uitgeblazen is tot het natte zand. Het grote verschil met de oorspronkelijke Engelse tuinwijkgedachte berust niet in het ruimtelijk concept maar in de sociaal-maatschappelijke uitwerking. De sociale component ontbreekt in het plan van Dumont compleet en heeft plaats gemaakt voor een elitaire en speculatieve vorm van verkavelen.

Als basis voor zijn plan gebruikt Dumont een raster ingegeven door de administratieve klijtlijnen van de grondeigenaars. Voor elke blok van 84 m die was ontstaan uit de grondverdeling van Ollevier en Bonzel had hij 10 percelen in gedachten waarvan de breedte dus 8,4 m bedroeg. Dit raster werd door Dumont vervormd en aanpast volgens het terrein, zijn zogenaamde methode pittoresque. Hierdoor ontstaat een evenwicht tussen de functionele geometrie en een pittoreske structuur. Deze benadering waarbij hij vertrekt van het rationele en door adaptaties komt tot het pittoreske zien we ook terug binnen zijn architecturale uitwerking van de woningen (zie hoofdstuk architectuur). Achteraf hebben de grondeigenaars 2 zijstraten bijgemaakt (nl. Suzanneweg en Ankerweg). Ook de dichtheden werden verhoogd waardoor de oorspronkelijke perceelsgrootte werd teruggebracht tot 5 à 6 m breedte.

Binnen het te verkavelen gebied en zijn methode pittoresque voorzag hij een aantal concepten om een zo groot mogelijke diversiteit aan woontypologieën en zichten te bekomen. Hij wilde de verschillende hoekpercelen bekronen met een verticaal accent. Hij zocht naar gradiënten om de woningen aan Zeedijk met de achterliggende verkaveling te binden. Door deze bezorgdheid bedacht hij een oplossing om de dijkwoningen kwalitatief af te werken naar de achterliggende bebouwde structuur. In andere kustgemeenten kwam het namelijk vaak voor dat er achterkanten ontstonden naar de parallelle wegeninfrastructuur aan de waterlijn. Gebouwen ten zuiden van deze parallelle wegen keken bijgevolg op achterkanten aan. Dumont ving dit probleem op door duidelijke gradiënten te voorzien. Hij deelde zijn verkavelingsplan in vier deelzones op. Elke zone had zijn karakteristieken waardoor Dumont in staat was om een grote diversiteit aan zichten en woontypologieën te bekomen. Hij had een zone zeedijk, een zone Duinkerkelaan, de duinpanne en de zuidelijke hoge flank.

Zone zeedijk:

In deze strook gelegen tussen de Zeedijk en de Duinkerkelaan voorzag Dumont elitaire aaneengesloten villa's gebouwd in contrast met de wilde natuur van de zee. Dit moest de meest hoogwaardige buurt van de wijk worden, de chique "boulevard" van de badplaats waar de eerste hotels komen, aangevuld met een casino. Dumont voorzag hier het hart van de nieuwe badplaats De Panne, een soort 'ville à la mer'. Het moest een plek worden waar het aangenaam flaneren was, ontmoetingen konden plaatsvinden met de fantasievolle villa's in alle mogelijke stijlen als decor. Deze theatrale wand van aaneengesloten bebouwing wordt in het plan enkel onderbroken door (16m) brede zijstraten of rampen.

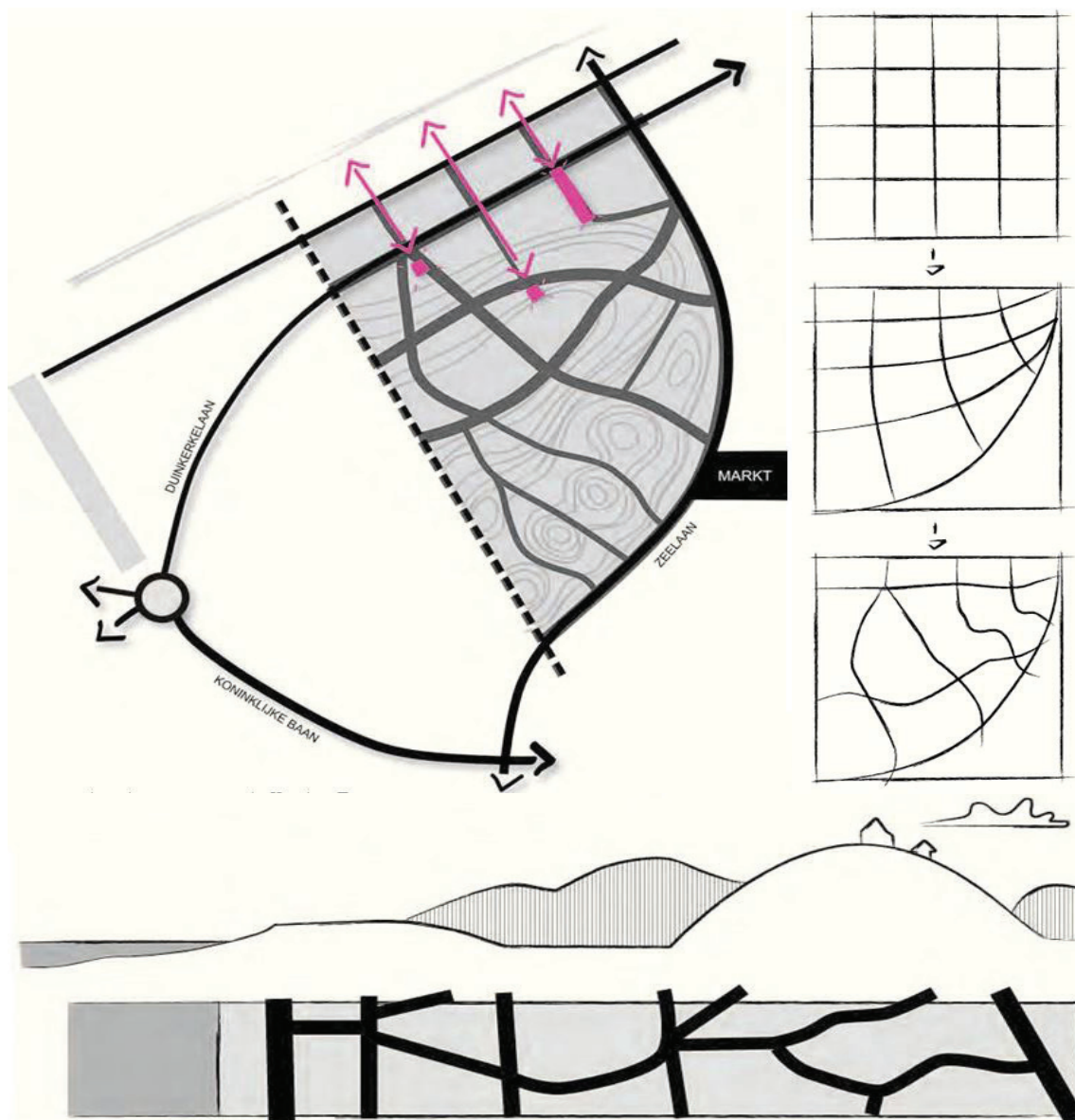
Zone 2 Duinkerkelaan

Tussen Duinkerkelaan en Dumontlaan werd de noordelijke paraboelarm afgegraven. De geometrische structuur werd hierover gedrapeerd waardoor een raamwerk ontstond waar villabouw met rechte, brede straten konden worden ingepast. Hierdoor vormt deze zone met aaneengesloten bebouwing omheen het Albertplein (Blondéplein) een overgang tussen de aaneengesloten bebouwing aan de zeedijk en de alleenstaande cottages dieper in het gebied.

Zone 3 de duinpanne

De lager gelegen zone tussen de duinen wordt hoofdzakelijk ingevuld met alleenstaande cottages en meer organische kleinschalige wegen.

Figuur 8 Wegenstructuur en poorteffecten, afstemmen van de wegen op het duinenreliëf



Zone 4: de hoge duinen

De hoge zuidelijke flank van de paraboolduinen vond Dumont als landschappelijk element zeer belangrijk. In deze zone is landschap en natuur bepalend en sturend voor mogelijke nieuwe woonvormen. Daarom doorsneed Dumont dit reliëf minimaal. Hij ontwierp hier kleine wegen en grote villa's. Door deze villa's op de duintoppen te plaatsen ontstonden 5 visuele bakens: Villa Beau sejour, Villa Star, Villa Kykhill, Villa Les Arelles, Villa Hoge duinen.

STRATENPATROON

De opdeling in vier deelzones zoals hier boven beschreven ondersteunt de gradiëntwerking van het gebied en dus het stedenbouwkundig concept van Dumont. Dit principe paste Dumont niet enkel toe voor de woontypologieën en ruimte voor groen maar ook binnen het ontwerp voor de wegenis. Door het verder zetten van deze filosofie ontstaat binnen het ontwerp een goed bestudeerde overgang van het organisch stratenpatroon in zone 3 en 4 naar het geometrisch stratenpatroon aan de zeedijk (zone 1). Het geometrische concept vertaalt zich in brede zijstraten of ook wel rampen genoemd die elk 16 m breed zijn en dit tussen Zeedijk en Duinkerkeaan. De Mont Blanc vormt het monumentale eindpunt van Zeedijk die de hoofdboulevard is van het ganse project. De straatjes in het cottage gedeelte daarentegen waren bedoeld als smalle wandelstraten, afgesloten met uitneembare paaltjes. Visserslaan was bijvoorbeeld amper de breedte van 1 auto.

POORTEFFECTEN

Het ontwerp van de oorspronkelijke verkaveling bestond dus uit duidelijk 2 zones: één met aaneengesloten urban-cottage stijl en één met afzonderlijke cottages met daartussen een overgangszone. Dumont had de uitdrukkelijke wens om deze gebieden niet hard tegenover elkaar de plaatsen maar een geleidelijke overgang te voorzien. Dumont voorzag drie poorten of wandelgangen die de bezoeker van de zeedijk naar de Dumontwijk moesten lokken. Op het einde van deze assen werd een riante villa voorzien als blikvanger.

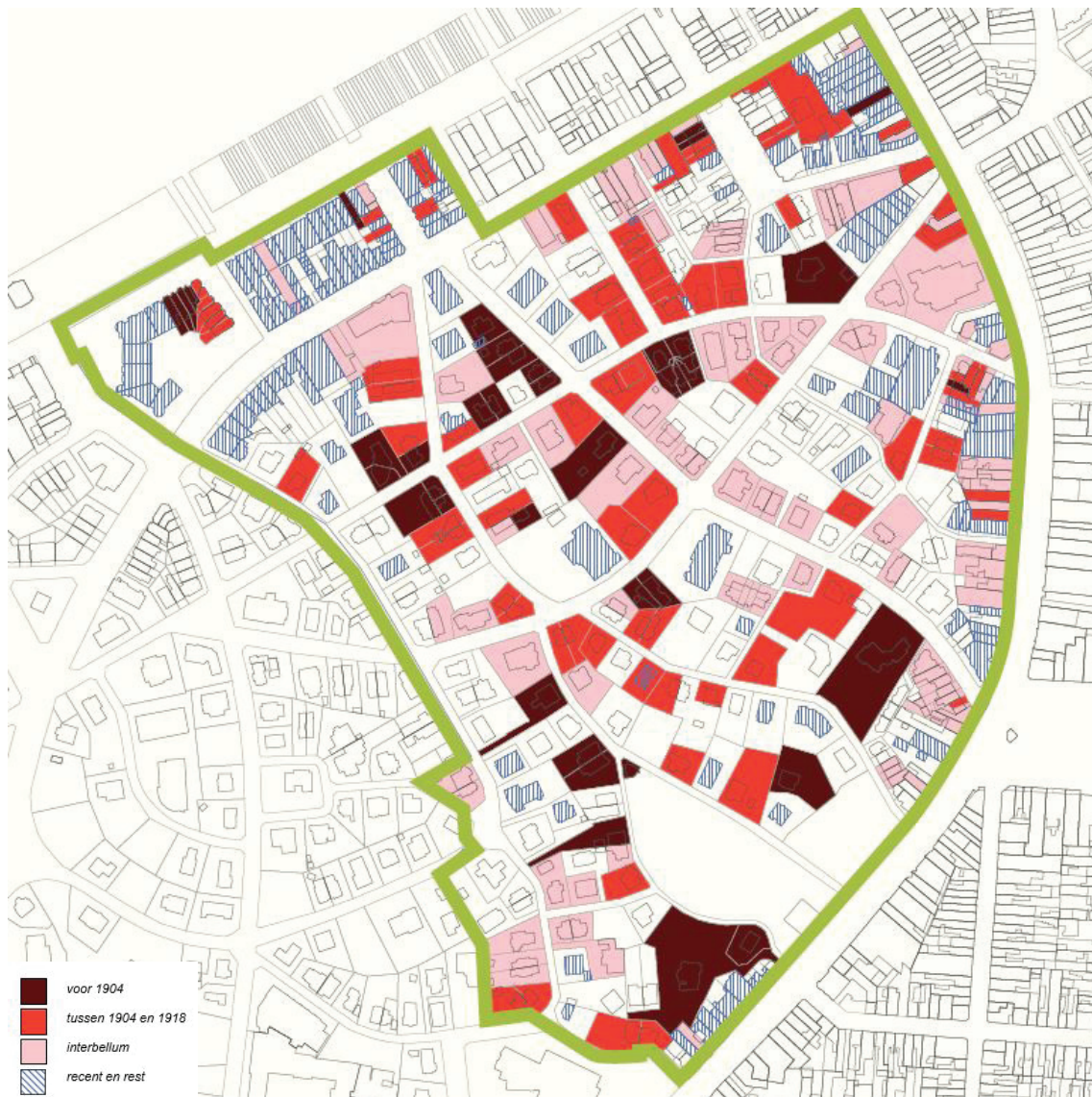
Een eerste opent zich op het Albertplein (het voormalige square Bonzel). Vanaf de dijk tot het einde van het plein bevonden zich aan beide zijden kleine pittoreske aaneengesloten villaatjes met op het einde van het plein 2 grote percelen bedoeld voor majestueuze villa's.

Rue des oyats naast het voormalige casino is een tweede duidelijke poort van op de zeedijk naar de wijk. Deze straat kende een grote weldaad met op het einde het complex bouquet des dunes als apotheose. Deze doorsteek dringt het diepst tot in de wijk door.

De derde en laatste poort splitst in twee assen. De driehoek Visserslaan, Hoge Duinenlaan, Bortierlaan zou een zeer open cottage zone worden met slecht 5 percelen en majestueuze villa's. Dumont bouwde op de ereplaats van deze driehoek zijn eigen Villa L'oiseau Bleu, een riante villa met zicht op zee (huidige hotel Iris). Aan de andere zijde van Hoge Duinenlaan en Visserslaan waren 4 percelen voorzien voor aangesloten bebouwing, als overgang tussen Zeedijk en het cottagegedeelte van de wijk.

Het linken van de dijk met de verkaveling was voor Dumont essentieel om achterkant situaties aan Duinkerkeaan te voorkomen, een situatie die al veel voorkwam in andere kustgemeenten. Ook op de plaats waar Onze-Lieve-Vrouw kerk staat was zo een doorzicht voorzien vanuit Zeelaan, om het monotone van de aaneengesloten bebouwing te doorbreken.

Figuur 9 Bouwjaar



2.1.2 EVOLUTIE

EVOLUTIE ONDER DE PIONIERS

Deze verkaveling heeft direct een enorm succes gekend. Op het einde 19 - begin 20 eeuw ontstaat immers een nieuwe mentaliteit bourgeoisie. Men wil weg van steden. Het is een uitloper van de romantiek periode (terug naar de natuur, panorama's; individuele vrijheid). Het exotisme komt in de mode. Ook de ontwikkeling van de hygiëne en geneeskunde die gezonde lucht aanraden is een aanzet tot het aristocratisch toerisme. Zo is het chique voor de beau monde om in de zomerperiode voor 2 à 3 maanden naar de kust te komen. Ook de verbinding met Adinkerke werd verbeterd. In 1901 heeft Georges Hobé de paardentramlijn tussen het station van Adinkerke en de zee aangelegd. De paarden werden pas tijdens de oorlog 1914-1918 vervangen door tractoren met benzinemotoren door generaal baron Empain. Dit bleef tot 1920 toen 2 stoomlocomotiefjes aangekocht werden. Die zelfde Georges Hobé heeft als vaste architect voor de gemeente veel bijgedragen tot dit project. Door Hobé kreeg de gemeente De Panne voor het eerst grip op de autonome pivéverkaveling. De ontwikkeling is door speculatieve druk echter niet uitgevoerd zoals Dumont het initieel bedoeld had. In 1892 werd de bebouwing van deze verkaveling gestart en op het plan van Alexis Dumont is te zien dat in 1904 het grootste gedeelte van de oorspronkelijke verkaveling al voltooid was. Aan het basisconcept van zowel gradiëntwerking als wegenpatroon is niet geraakt, de dichtheid is echter opgevoerd waardoor de percelen kleiner zijn geworden. De driehoek Visserlaan, Hoge Duinenlaan, Bortierlaan (de eerste wand van de derde poort) zou een zeer open cottage zone worden met slecht 5 percelen en majestueuze villa's, in de verder uitwerking zijn het er uiteindelijk 13 geworden. De 4 duintoppen met monumentale villa's vormt echter een uitzondering op de regel. De bakens van de wijk in combinatie een sterke aanwezigheid van de natuur is doorheen de tijd lang bewaard gebleven. Er zijn echter ook omgekeerde wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijk plan. Zo was bijvoorbeeld ook Zeelaan tussen Kykhillweg en Thiriarweg oorspronkelijk verkaveld voor aaneengesloten huizen. Deze zijn echter nooit gerealiseerd waardoor op deze plek een grote groene ruimte bewaard is gebleven.

Het is pas in 1922 dat het verkavelingsplan grondiger is gaan wijzigen. Om te voorkomen dat bij het doortrekken van Duinkerkelaan een scherpe bocht zou gevormd worden om de Mont Blanc heen, is besloten om de diepte van het eerste perceel vanaf Visserlaan geleidelijk aan te passen. Ook de diepte van de percelen van bouwblokken langs de dijk werden progressief verbreed tot 50 m om zo Duinkerkelaan rond de Mont Blanc te krijgen. Dit is niet de enige wijziging in het oorspronkelijk voorzien stratenplan. Later werden Konijnenweg, Korte Konijnenweg en Zeekruisdoornweg als voetgangersdoorsteken of sentiers toegevoegd.

Op 11 januari 1906 heeft de gemeenteraad van Adinkerke, op vraag van Albert Dumont, de uitbreiding van de badplaats richting Frankrijk goedgekeurd op de gronden van Bortier-Calmeyn. Deze uitbreiding kaderde in een reusachtige uitbreiding van De Panne tot aan de grens rond de nieuwe schuilhaven ontworpen door de overheid. De Mont Blanc blijft als markante duin bestaan. Er wordt op gebouwd in de urban-cottage stijl als doortrekken van de typische stijl op de dijk. Door zijn markante reliëf vervult het een rol als baken in het gebied en wordt het de centrale spil tussen de bestaande wijk en de uitbreiding. De hoofdstraten van het uitbreidingsplan werden symmetrisch ontworpen met de bestaande. Dit betekent een spiegeling rond de voormalige verkavelings- en eigendomsgrens.



Tijdens de eerste wereldoorlog werden duizenden soldaten en gewonden ondergebracht in De Panne. De gemeente krijgt in die tijd vaak de bijnaam 'stad van het lijden'. Na 1918 evolueert De Panne terug naar een idyllische vakantieoord voor de behoevende families. Tussen de twee wereldoorlogen is de uitbreiding niet spectaculair. Het zijn veeleer de braakliggende percelen in het bestaande stratenplan die ingenomen worden. Het zijn nog zandwegen die de duinen doorkruisen. Aan de westzijde schuift de bebouwing op in de richting van de huidige Ernest d'Arripelaan. Aan de oostzijde wordt de huidige Prins Albertlaan bereikt (buiten de Dumontwijk). Het is vooral in dit laatste stuk, die eigendom was van Ollevier, dat tussen de beide oorlogen gebouwd wordt. In tegenstelling tot de westkant (Dumontwijk) worden de duinen hier afgegraven, wordt op veel kleinere percelen gebouwd en leunen de huizen meer tegen elkaar aan. Medio jaren dertig van vorige eeuw treedt een wisseling van medewerkers en architecten op binnen het urbanisatieproces van De Panne. In 1920 sterft Albert Dumont en richt De Panne een monument op binnen de Dumontwijk om de pionier van de gemeente te eren en te herdenken.

TUSSEN DE TWEE WERELDOORLOGEN

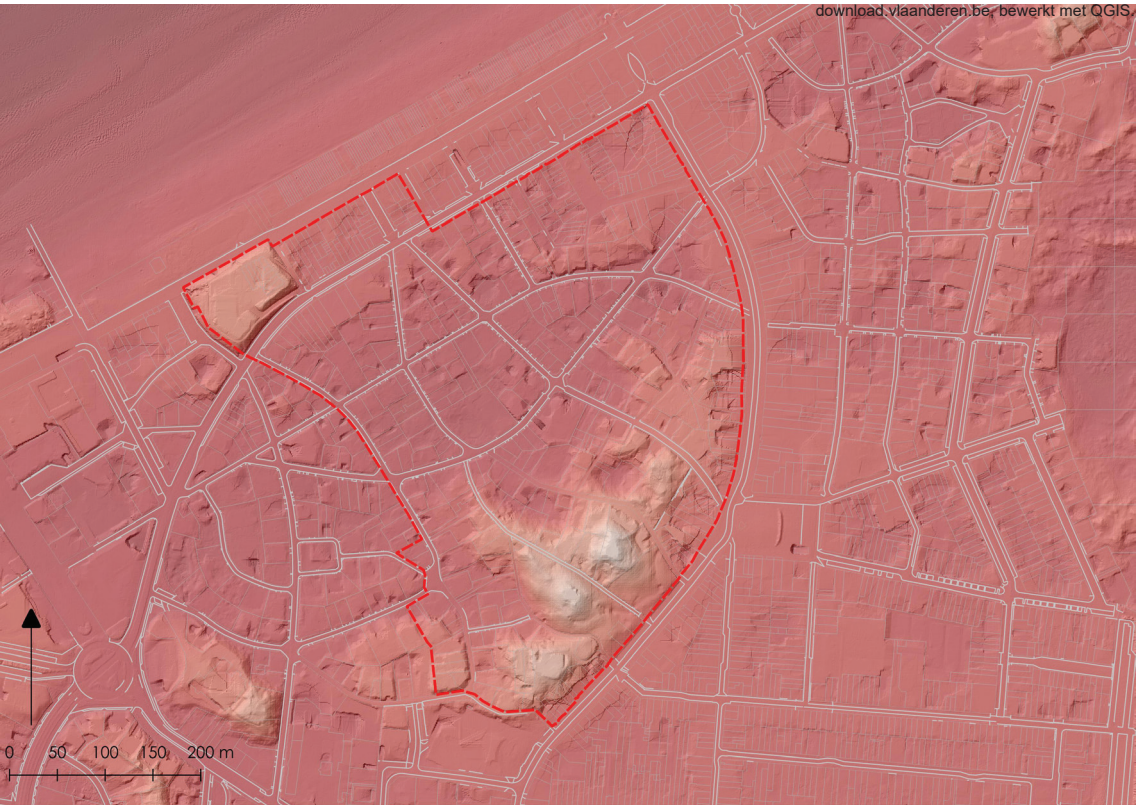
Tijdens het interbellum dat nu wordt ingezet, is er een enorme groei van het aantal familiehotels en pensions in het overgangsgebied en meer bepaald langs de assen Zeelaan en Duinkerkelaan. Het aantal bouwlagen stijgt vaak tot vier en uitzonderlijk tot zes (bv. Hotel excelsior). Dit betekent een grondige metamorfose van de wijk ten opzichte van zijn randen. Tijdens deze periode krijgt de wijk een bijna stedelijk gezicht naar de Zeelaan. Dit fenomeen zet zich eveneens door langs de Zeedijk. Ook evolueren de architecturale stijlen tijdens deze periode, dit wordt verder besproken in het hoofdstuk architectuur. Langs de oostzijde van de wijk, waar Dumont een vierde insteek had voorzien in zijn bebouwde structuur, verrijst nu een sobere neo-romaanse Onze Lieve Vrouw kerk. Deze toevoeging betekent een aanzienlijke vergroting van het comfort voor de omwonenden die nu niet meer naar de verderop gelegen Sint-Pieterskapel moeten voor de religieuze dienst.

NA DE TWEEDE WERELDOORLOG

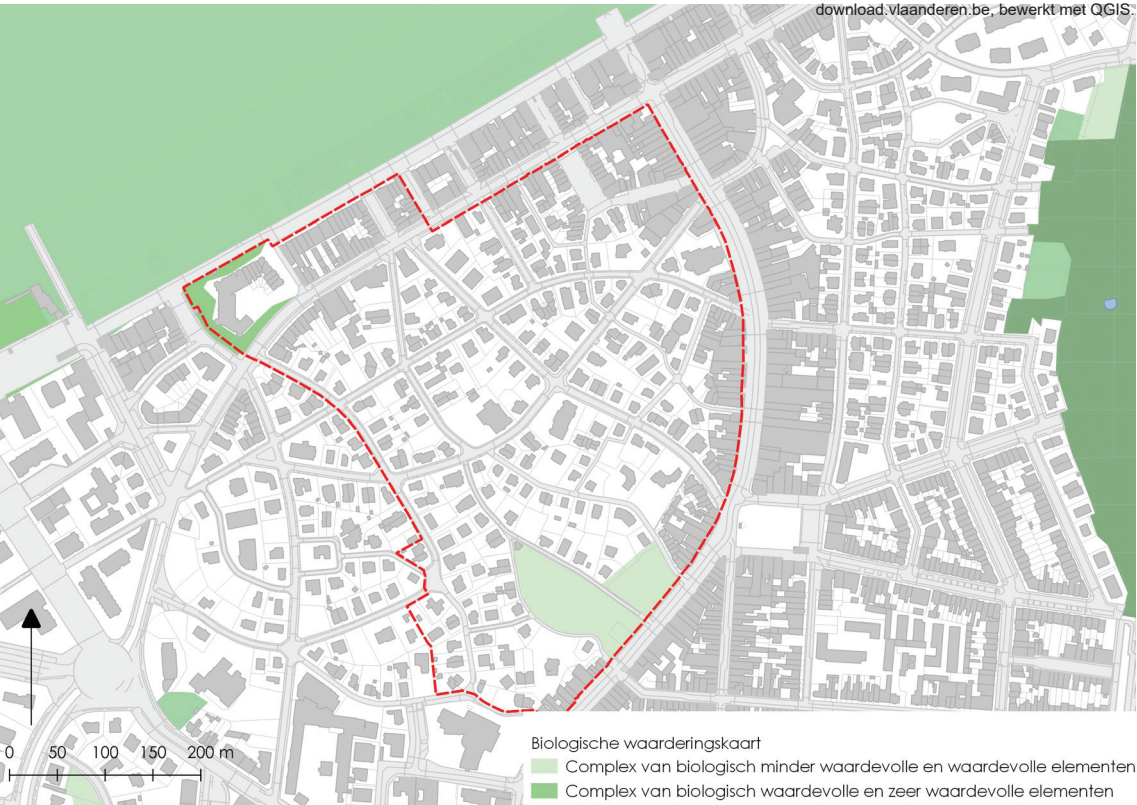
De contrastwerking tussen de geometrische aanpak voor de zeedijk en de methode pittoresque voor de overige delen van de Dumontwijk verscherpt in de periode na de tweede wereldoorlog. Met de introductie van de familiehotels was deze trend reeds gezet voor de oorlog maar daarna komt de introductie van hoogbouw pas echt op gang. De inplanting van nieuwe gestapelde woonvormen op zeer korte termijn en volgens eenzelfde architecturale stijl kunnen worden omschreven als een massaproductie. In de jaren 1950 wordt hieraan ook de massale introductie van winkelfuncties in de begane verdieping gekoppeld. Deze evolutie vertaalt zich in veel vooruitspringende constructies en het gebruik van de trottoirs als terrasruimte. In deze periode zijn de Duinpanne en de Hoge Duinen van de Dumontwijk volledig ingevuld en evolueert dit stuk van de Dumontwijk veel minder dan de hierboven vermelde randen. Ook de schade van de tweede wereldoorlog blijft eerder beperkt waardoor enkel wat verbouwingen noodzakelijk zijn veeleer dan echte heropbouwprojecten.

De bouwwoede die er hoe dan ook is, kent een andere oorzaak dan de oorlogsschade. De bloei van de consumptiemaatschappij is de echt voelbare oorzaak van de typisch geworden kustarchitectuur. Vele oude gebouwen verdwijnen in deze periode tot op heden en maken plaats voor nieuwe bouwprojecten die meer toeristen naar de Belgische kust moeten lokken.

Figuur 10 Digitaal Terreinmodel



Figuur 11 Biologische Waarderingskaart



3 INVENTARISATIE

3.1 ALGEMENE BESCHRIJVING RUIMTELIJKE CONTEXT

3.1.1 ABIOTISCH MILIEU

Op de algemene bodemkaart van België wordt het beschermd stadsgezicht volledig ingekleurd als bebouwde zone. We weten uit de historische studie echter dat het bestaande reliëf van het gebied behouden is gebleven en er geen grootschalige afgravingen of ophogingen zijn gebeurd binnen het projectgebied. We kunnen hier dan ook nu nog spreken over een typische bodem van duinenzand.

Op het digitaal terreinmodel is het reliëf waar de structuur van de verkaveling op gebaseerd is duidelijk af te lezen. De hoogste duintoppen bevinden zich in het zuiden en oosten van beschermd stadsgezicht. De hoogste duinen zijn zo'n 30 meter hoog. Ten noorden en westen van deze hogere duingordel is het gebied grotendeels plat, enkel het laatste bouwblok nabij de zeedijk ligt weer wat verhoogd ten opzichte van zijn omgeving. De duin 'Mont Blanc' in het uiterste noordwesten steekt ook hier boven de rest van het landschap uit. Binnen het gebied komen geen gekarteerde waterlopen voor.

3.1.2 BIOTISCH MILIEU

Op de biologische waarderingskaart worden twee gebieden aangeduid als waardevol. Het parkje in het zuiden wordt aangeduid als een complex van minder waardevolle en waardevolle elementen. Het gaat in dit geval om een loofhoutaanplant (excl. populier), in combinatie met 'gemengd loofhout. De gordel rondom de duin Mont Blanc wordt zelfs gemarkeerd als een complex van biologisch waardevolle en biologisch zeer waardevolle elementen. In dit geval gaat het om een combinatie van 'jong loofbos excl. populier', 'populier' en 'stuifduinen aan de kust'. Vlak buiten het beschermd stadsgezicht worden ook het strand en het oostelijk gelegen stuifduincomplex gemarkeerd als (zeer) waardevol.

Binnen het beschermd stadsgezicht staan geen elementen die volgens de kaart van de bosleeftijd aanzien worden als bos. Verder valt het stadsgezicht niet binnen speciale beschermingszones.



3.2 INVENTARISATIE BOUWKUNDIG ERFGOED

HISTORIEK

De Dumontwijk is ontstaan op het einde van de 19de eeuw in een cottagestijl in navolging van de Engelse Cottagestijl. Het dak wordt met leien of dakpannen uitgevoerd zodat streekeigen karakteristieken ontstaan. Het vakwerk wordt meestal geïmiteerd en opgebouwd uit stucco in plaats van hout en maakt bijgevolg geen deel uit van de dragende elementen van de gevel. Er wordt een fijne, houten bekleding op het stuccoraster geplaatst zodat het idee ontstaat dat het om echt vakwerk gaat.

De natuur vormt een belangrijk onderdeel van de architectuur. De woning wordt aangepast aan het natuurlijk reliëf van het perceel ondermeer door buiten-trappartijen die het niveauverschil overbruggen. De in- en uitsprongen bevorderen de relatie tussen de woning en de omgeving. Door gebruik te maken van een insprong wordt de natuur als het ware naar binnen gehaald. Een uitsprong heeft het tegenovergestelde doel: de personen die zich in de woning bevinden, het gevoel geven dat ze midden in de tuin zijn. Tevens laten ze meer zonlicht binnen in de erkers.

Door de vele in- en uitsprongen is de cottage makkelijk te herkennen. Meestal worden op de hoeken steunberen toegepast. Er ontstaat een ingewikkeld en onregelmatig volume door voorportalen (open of halfopen), loggia's, terrassen, erkers, torens, balkons, enz.... Bijna elke muur heeft een eigen karakter want uniformiteit en eentonigheid zijn allesbehalve kenmerkend voor de cottage-architectuur. Dit is ook terug te vinden in het dak. De verschillende dakdelen vormen een complexe eenheid. Dit komt doordat elk onderdeel een andere richting, vorm, niveau of structuur kan hebben. Het veelvuldig gebruik van dakkapellen maakt het geheel nog chaotischer.

Binnen de verschillende zones die Dumont onderscheidde in zijn stedenbouwkundig concept treffen we diverse architecturale types aan:

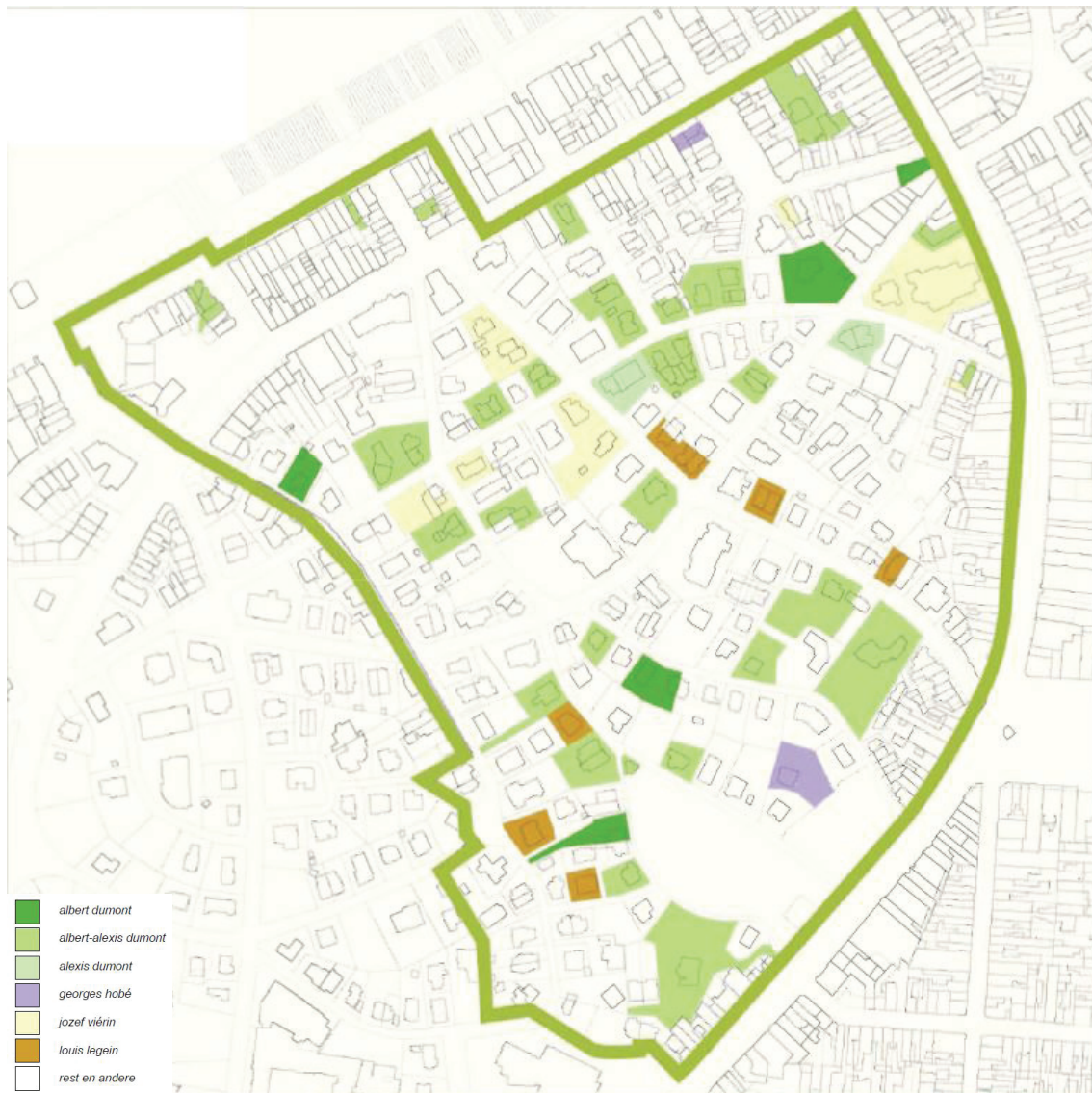
Het regionaal primitieve type: de vissershuisen richtten zich voornamelijk op het zich afschermen van weersinvloeden, hoofdzakelijk van de wind. Ze zijn steeds zuid georiënteerd en bevinden zich in de duinpannen. Het dak met een helling van 45°, bestaat uit kleipannen die met kalkcement vastgezet worden. De ramen zijn allen voorzien van luiken. Wanneer de huizen niet geschakeld zijn, zijn ze omgeven door struiken en hagen.

De dijkvilla: de hoekwoningen werden verplicht voorzien van torens om de poorten naar de achterliggende verkaveling te duiden. De bel-étage opent zich via een terras of 'bow-window' of een combinatie van de twee over de volledige lengte van het perceel om een optimaal uitzicht te bekomen. De verwijzingen naar de cottagestijl zijn talrijk: vakwerk, bow-window, overhangende en opgedeelde daken, de combinatie van hout en baksteen.

De cottage rijwoning: dit type situeert zich in de overgangszone, voornamelijk langsheen het Albertplein en Duinkerkelaan, tussen de geschakelde woningen op de dijk en de cottages. Deze constructies zijn ingeplant op stedelijke percelen waarvan de kleinheid een optimale utilisatie van de inwendige ruimte vereist zoals in de cottages. Vaak worden twee rijwoningen optisch samengevoegd tot één gebouw. De façades inspireren zich op de cottagestijl maar minder rijkelijk dan bij de cottage villa.

De cottage villa: in deze zone bevinden zich de oudste gebouwen. Vier pioniers, experimenteerden hier, elk met hun eigen stijl: Albert Dumont, Alexis Dumont, Georges Hobé en Jozef Viérin..

Figuur 12 Architecten



ALEXIS EN ALBERT DUMONT

Albert Louis Constant Dumont is geboren te Neufchâteau op 5 juni 1853. Hij behoorde tot een welgestelde familie van Franse oorsprong die zich onder het Keizerrijk in Gent was komen vestigen. Hij volgde rechten aan de Universiteit te Gent (1871-1872) en aan de Ecole des Arts et Manufactures (1873) en 2 jaar stage bij een ondernemer. Hij was dus grotendeels autodidact die aanvankelijk als aannemer optrad voor de gebouwen die hij zelf tekende. Hij verwierf aldus alle knepen van het vak.

Op 23-jarige leeftijd vestigt hij zich als architect in Brussel, waar hij samenwerkt met August Hebbelynck. Uit de beginjaren (1877) dateren 4 huizen in de Capouilletstraat in Sint-Gillis waarvan één zijn domicilie wordt. Vervolgens verschillende gebouwen in Franse of Vlaamse Renaissancestijl in Brussel. Zijn woning in de Schotlandstraat nr. 17 te St.-Gillis bouwt hij zelf in 1896. Dit wordt het culturele huis van de familie Dumont. Het gemeentehuis van Sint-Gillis is zijn meest paleisachtig werk geweest. (Franse renaissance).

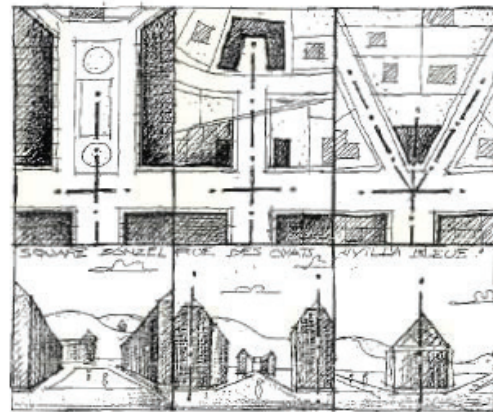
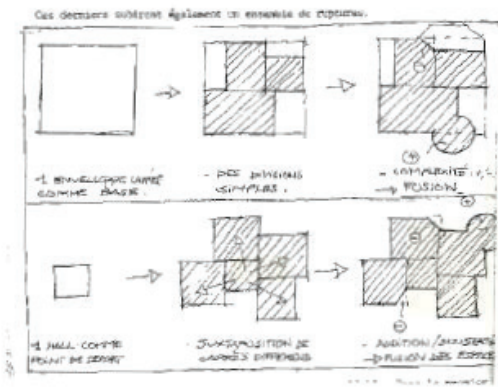
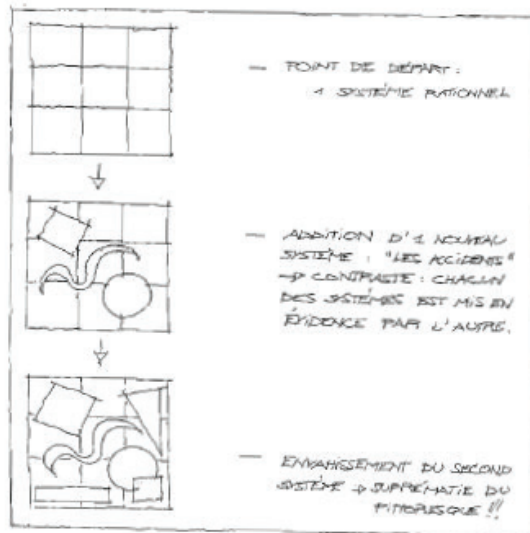
Hij werd een merkwaardige figuur in de architectuurwereld. Duidelijk beïnvloedt door verschillende stijlen, kon zijn oeuvre echter nooit met één bepaalde bouwmeester worden vergeleken. De gids van Albert Dumont was om de voorgestelde programma's van zijn opdrachtgevers zo strikt mogelijk uit te voeren.

Omstreeks 1880 verzeilde hij voor het eerst in De Panne. Aangetrokken en geïnspireerd door de kust, de duinen, het licht en de zee tekende hij voor de grootgrondbezitter Calmeyn een plan uit voor de exploitatie van het duingebied. Wegens geldgebrek werden deze plannen nooit uitgevoerd. Verbitterd en ontgoocheld trok hij naar Middelkerke alwaar hij in minder dan 15 jaar een 200-tal villa's realiseerde. Rond 1895 trok hij terug naar De Panne waar andere landeigenaars zoals de families Ollevier en Bonzel hem belasten met de aanleg en de uitbouw van de huidige Dumontwijk. Hierbij werd hij vanaf 1902 bijgestaan door zijn oudste zoon Alexis. Sinds 1903 bezat hij een tweede verblijf in De Panne.

Albert was actief in de Koninklijke Commissie voor Monumenten die onder zijn invloed in 1912 uitgebreid werd met de afdeling Landschappen. Op 26 oktober 1920 overleed hij te Sint-Gillis.

Alexis werd geboren te Sint-Jans-Molenbeek op 28 januari 1877. In 1901 behaalde hij het diploma van architect aan de Koninklijke Academie voor Schone Kunsten te Brussel. Na een stage bij de Londense architect Pridmore trad Alexis toe tot het atelier van zijn vader te Brussel. Na de Eerste Wereldoorlog werden de individuele opdrachten steeds talrijker, bijvoorbeeld de plannen voor de Citoëngarage (1933) te Brussel onder supervisie van Maurice Ravazé. Ook Alexis was bijzonder geïnteresseerd in stedenbouw. Hij was ook lid van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen. Op 12 januari 1962 overleed hij te Elsene. Het oeuvre van Dumont steunt op een gemeenschappelijk basisprincipe (zie schetsen Dumont).

Het vertrekpunt is een rationele klassieke basis. Hieraan worden volumes toegevoegd of afgehaald om aldus een schijnbaar irrationele compositie te verkrijgen (pittoresque).



Het contrast tussen deze twee stijkenmerken is typerend voor Dumont. Rationaliteit en irrationaliteit, klassiek en pittoresque. Dit principe uit zich tevens in de andere stijkenmerken: volume, façade, dak, grondplan en doorsnede.

- Volume: de cottages tonen zich als geaccidenteerde volumes door toevoeging of verwijdering van volumes, waardoor de oorspronkelijke vorm moeilijk te herkennen blijft.
- Façade: ook in de gevel treffen we dit principe van toevoeging en verwijdering aan. Hierdoor ontstaan nieuwe systemen of symmetrie en asymmetrie. Om identiteit te geven aan elk ontwerp voorzag Dumont steeds een kenmerkend element, vaak door een overdrijving van een façade- element. In juxtapositie ten opzichte van dit vierkant worden de andere ruimtes centrifugaal ingeplant en opnieuw geaccidenteerd.

Beide methodes hebben een vergelijkbaar resultaat: bij de eerste is het een souvenir van een grens waarbinnen de indeling plaatsvond, bij de tweede methode is het de aanwezigheid van een centrale hal waarrond de ruimtes organisch gegroeid zijn. Aldus krijgt de hal een centrale positie binnen de ontwerpen van Dumont. De hal vormt de scheiding tussen de leefruimte en de trap. De trap heeft niet langer een monumentale functie binnen de hal, maar vormt vaak een ruimte op zich. De verticale circulatie gebeurt vaak in halve verdiepen waardoor het plan ook in verticale richting complexer wordt. Zo biedt het grondplan steeds nieuwe aanblikken, hoogteverschillen, enz. Het grondplan is open, binnen en buiten dringen in elkaar door. De boogramen bieden zichten van 180° en vormen evenals de passerelles een semi-private ruimte tussen buiten en binnen.

Deze huizen kenden ook een heel specifiek programma. Deze huizen voor de rijkere klasse moesten niet alleen de familie huisvesten maar ook de bedienden en genodigden.

GEORGES HOBÉ (1854- 1936)

Georges Jean Hobé werd op 7 januari 1854 te Brussel geboren. Van opleiding was Hobé schrijnwerker net zoals zijn vader. De eigen woning 'Kykhil' (1897) is één van de vroegst gebouwde villa's in de Dumontwijk. De woningen van Hobé waren gekenmerkt door een grote soberheid en evenwichtigheid met veel aandacht voor het interieur.

In 1918 wordt hij gemeentearchitect. Zo kreeg de gemeente eindelijk ook iets te zeggen in die autonome privéverkeveling.

Na zijn studies aan de architectuurschool Sint-Lucas in Gent vestigde hij zich eerst in Kortrijk en vanaf 1904 in Brugge. Gekend als de architect van de wederopbouw van Nieuwpoort en Diksmuide na WO I.

Viérin bouwde veel villa's, vooral aan de kust (De Panne, Westende, Duinbergen en Knokke) maar ook in Brugge en Kortrijk. Hij spande zich in om kenmerken van de traditionele lokale architectuur in zijn ontwerpen te verwerken. Typische neo-Vlaamse-Renaissance accenten zoals trapgeveltjes, kruisvensters en langwerpige blokraden. Voorbeelden hiervan zijn: 'Het Lijsternest', voor Stijn Streuvels gebouwd in 1905, 'Hove ter Wilgen', in Brugge gebouwd in 1930 voor dokter Rafaël Rubbrecht, de koninklijke villa voor Leopold III en de villa voor baron Snoy, beide in Het Zoute.

Figuur 13 Bouwstijl

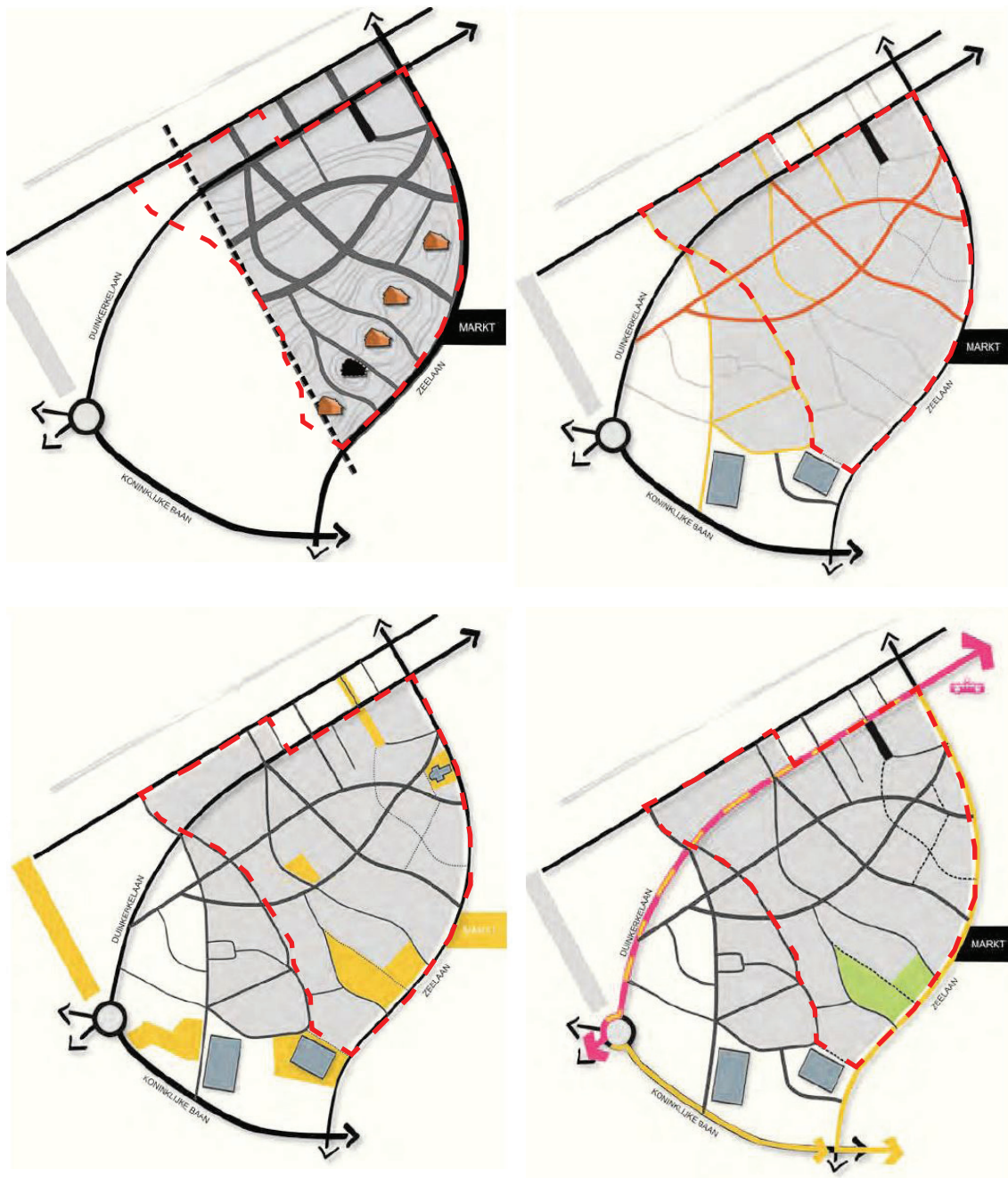


EVOLUTIE

Na 1920 was het hoogtepunt van de “cottage-architectuur” voorbij door de opkomst van het modernisme, ook in de villabouw. Het modernistische ideeëngoed had dezelfde betrachtingen als de Engelse tuinwijkgedachte namelijk een oplossing bieden voor het woningtekort als gevolg van respectievelijk de Eerste Wereldoorlog en de Industriële revolutie. De aanwezige oppervlakte moest beter benut worden en dat werd gerealiseerd door de bouw van halfopen en gesloten bebouwing en van meergezinswoningen. Kenmerkend voor deze modernistische stijl zijn de platte daken, de sterk afgeronde hoeken, de doorlopende raampartijen, het gebruik van beton voor constructief belangrijke en decoratieve onderdelen en het nastreven van een “modern” effect door het gebruik van sierlijke tegels, siergevelstenen en cimorné (granito). Deze stijl werd vanuit het binnenland overgenomen door de plaatselijke architecten Oscar Vermeesch en vooral Louis Legien. Van hem staan er ook een paar gebouwen in de bootarchitectuur. De toren verwijst naar de schoorsteen van de, door stoom aangedreven, pakketboten. De trap symboliseert de loopbrug die de boot met de aanlegsteiger verbindt. De ronde ramen verwijzen naar de patrijspooten. De balkons worden afgeschermd door balustrades die herinneren aan de relingen van de pakketboot. Er is ook altijd een constructie aanwezig voor een vlaggenmast boven het dak.

Sinds zijn ontstaan heeft De Panne verschillende destructieve periodes ondergaan (speculatie, massatoerisme, de auto,...) die belangrijk onomkeerbare mutaties teweeg brachten op de hoofdassen en voornamelijk op de dijk.

Figuur 14 Landschappekijke structuur



3.3 ANALYSE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

KNELPUNTEN

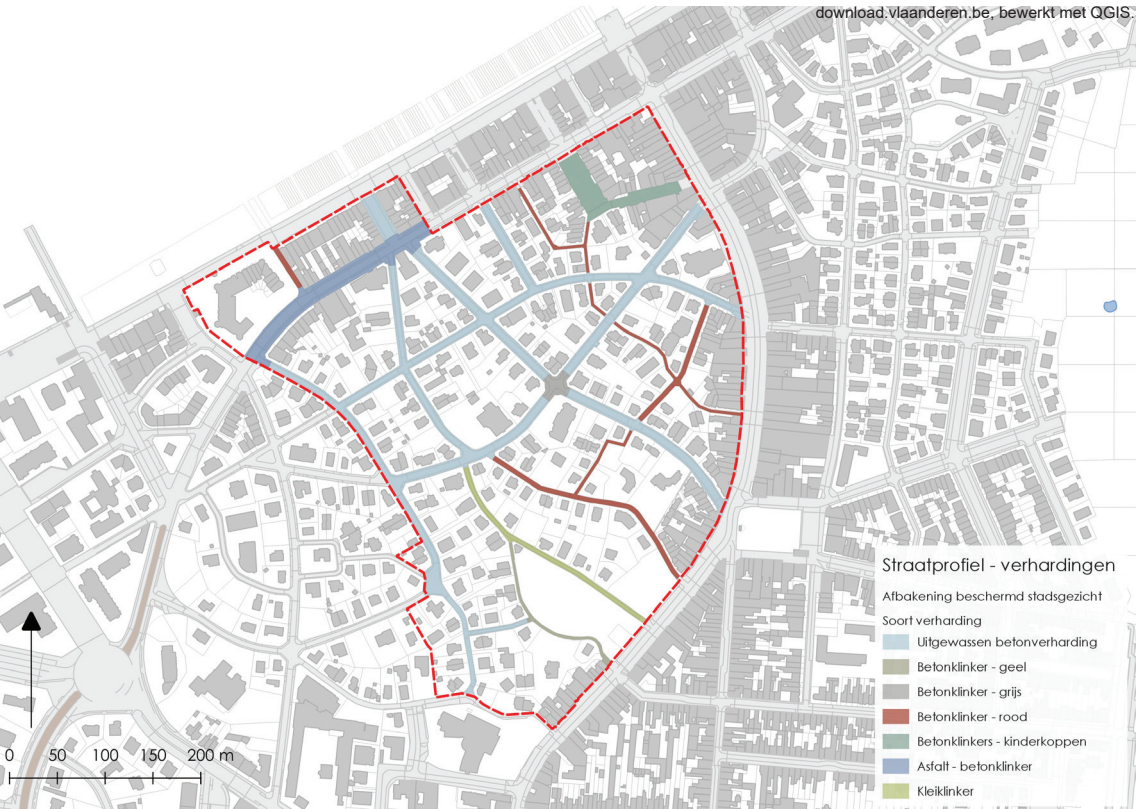
De open en luchtige structuur die Dumont voorzag in de Dumontwijk is door later speculatieve druk bijna volledig verdwijnen. Het oorspronkelijk plan had een duidelijk sequentiële opbouw die vanuit een grote densiteit vertrok aan de zeedijk en geleidelijk afgebouwd werd naar de Hoge Duinen toe. Door de verdichting van het oorspronkelijk patroon waarin verschillende publieke onbebouwde ruimtes aanwezig waren en de komst van appartementsgebouwen in de duinpanne is deze ruimtelijke opdeling sterk aangetast. Lange tijd zijn de grote villa's op de duintoppen echte visuele bakens gebleven die het totaalconcept overschouwden en bewaakten. Door geleidelijke verdichting en zeer late toevoegingen is ook dit aspect gedeeltelijk weggeëbd. Het verdwijnen van Villa Star heeft dit proces nog versterkt. Ook de morfologische en ruimtelijke patronen in de wijk hebben doorheen de jaren een sterke evolutie doorgemaakt. Vooral de randen zijn door de komst van hoogbouw en commerciële activiteiten zwaar getransformeerd. De wildgroei van terrassen, uitbouwconstructies en verbouwingen of nieuwbouwprojecten hebben ervoor gezorgd dat de typische identiteit van de Dumontwijk (volgens het stedenbouwkundig concept van Dumont) geen of slechts in beperkte mate nog uitstraalt naar Zeelaan en Zeedijk. De nog aanwezige typische panden zitten vaak geprangd tussen grootschalige nieuwbouwprojecten en worden overschaduwd door de veelkleurigheid van de reclame-uiting. Door de afbraak van bijvoorbeeld Villa L'Oiseau Bleu (de persoonlijke woning van Dumont) is ook het gezicht van de Dumontwijk op het einde van zijn poorten vaak verdwenen of totaal onbelangrijk geworden door het gebrek aan architecturale eindpunten. Kortom de geest van Dumont en zijn stedenbouwkundige ontwerpvaardigheden zijn doorheen de tijd overschaduwd door speculatieve en door het toerisme gestuurde bouwwoede.

KWALITEITEN

De Dumontwijk is weliswaar bestoft geraakt doorheen zijn honderdjarige geschiedenis maar de krachtlijnen en de bijzondere kwaliteiten zijn met uitzondering van de randen nog duidelijk te herkennen. De wijk bezit nog steeds bijzondere stedenbouwkundige kwaliteiten die echter de nodige aandacht en bescherming verdienen om ze als intrinsieke erfgoedwaardering voor de toekomst te bewaren. Alhoewel het stedenbouwkundig patroon minder herkenbaar is voor de modale bezoeker, is nog steeds een duidelijke genetische samenhang te detecteren waardoor het geheel nog steeds een uniek ensemble vormt wat niet zo maar vervangbaar is of op vele andere plaatsen op een evenwaardige en veelvuldige manier voorkomt. Vooral de aanwezigheid van het markante reliëf zoals het door Dumont is bewaard, vormt een eerste belangrijk cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteit. De aanwezigheid van vier van de vijf oorspronkelijke villa's vormt hierbij een essentiële uiting van dit markante reliëf. Alhoewel het minder expliciet van aard is vormt de publieke en onbebouwde ruimte nog steeds een belangrijk onderdeel en kwaliteit van de wijk. De aanwezigheid van het gemeentepark, de tuin rond het Posthotel, het Albertplein en de omgeving van de kerk zijn belangrijke onbebouwde rust- en oriëntatiepunten binnen de huidige stedenbouwkundige structuur. Vooral de relatie tussen het Albertplein en Zeedijk is van historische waarde en bezit de potenties om opnieuw de grandeur en uitstraling van weleer terug te winnen. Ook de aanwezigheid van een duidelijke continue groenstructuur doorheen de volledige wijk bezit zijn historische wortels en vormt in de huidige leefbaarheid van de wijk een belangrijke component. Ook de aanwezigheid van de grootste groene ruimte, het gemeentepark, is bijzonder belangrijk om de typische kenmerken van het duinlandschap wat Dumont zo belangrijk vond te vrijwaren en de historische gradiënten (zone 1 - 4) van het oorspronkelijke plan in beeld te houden. In samenhang met het bijzonder goed bewaard gebleven stratenpatroon vormt het de basiskwaliteiten van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Het gedifferentieerd stratenpatroon bezit in zijn huidige vorm dezelfde hiërarchie als in de oorspronkelijke wijkopbouw. Vooral de aanwezigheid van duidelijke hoofdwegen zoals Dumontlaan en de kleine voetgangerswegen zoals Konijnenweg zijn een duidelijke stedenbouwkundige uiting van het historisch stedenbouwkundig DNA. Het aspect openbaar vervoer is eveneens een belangrijk element dat reeds bij het ontstaan aanwezig is geweest. De kusttram is een hedendaagse vertaling van de oorspronkelijke paarden- en stoomtram en vormt binnen de hedendaagse mobiliteitsstructuur van de wijk een bijzondere troef. Samengevat: De Dumontwijk, een historische parel met een multimodale ontsluitingsinfrastructuur.

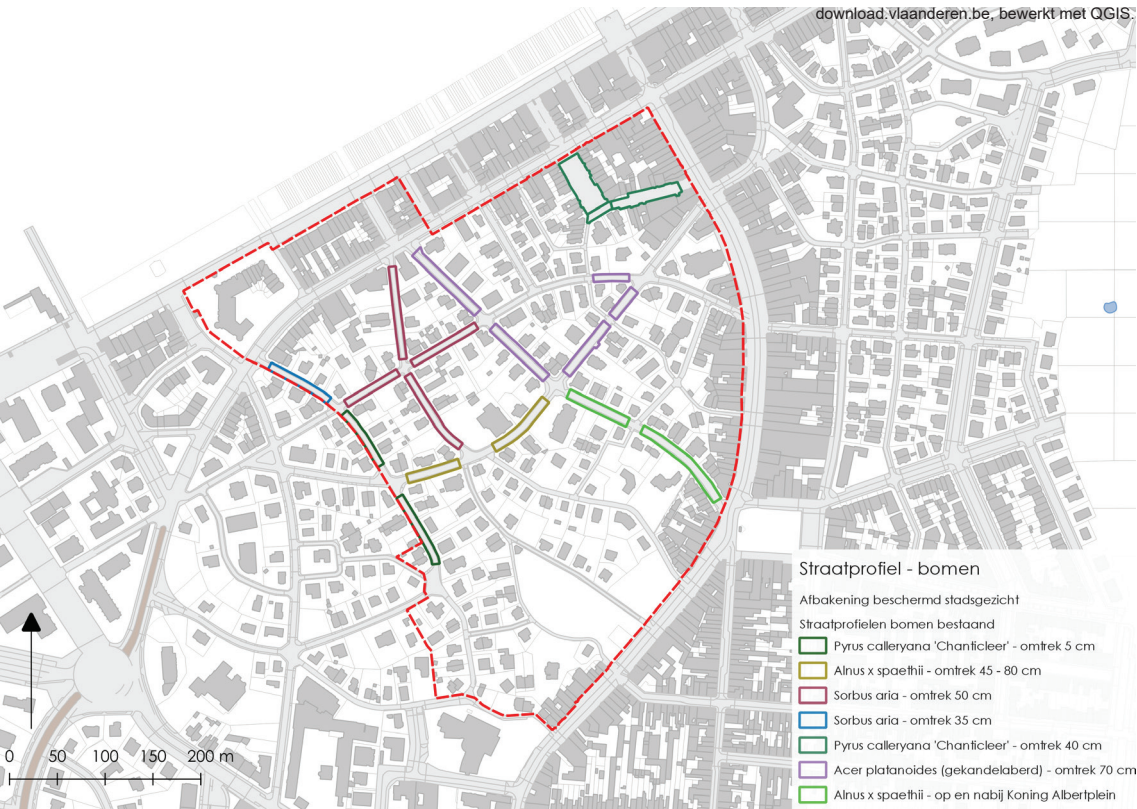
Figuur 15 Verhardingsmaterialen anno 2019

download.vlaanderen.be, bewerkt met QGIS



Figuur 16 Straatbomen anno 2019

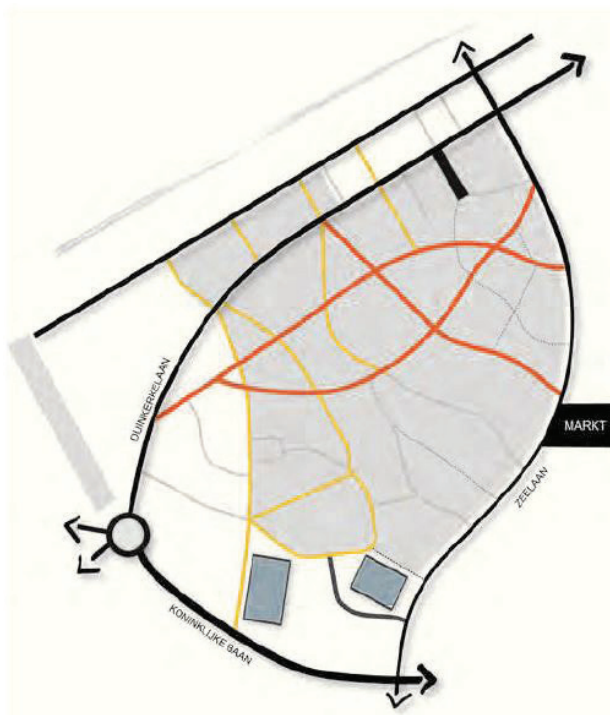
download.vlaanderen.be, bewerkt met QGIS



WEGPROFIELEN

Uit voorgaande analyse blijkt duidelijk dat het stratenpatroon van de wijk met een duidelijke hiërarchie is aangelegd. Deze hiërarchie is ook vandaag nog grotendeels aanwezig binnen de wijk en vertaalt zich in de effectieve aanleg van het openbaar domein: binnen het beschermd stadsgezicht komen er verschillende typologieën van straatprofielen voor. Hierna wordt een oplijsting weergegeven van de verschillende straten, hun originele rol en de huidige typologie: In deze tabel wordt enkel de wegenis behandeld die volledig binnen het beschermd stadsgezicht valt. Aangrenzende wegenis werd niet gedetailleerd geïnventariseerd.

Niv.	Straatnaam	Verharding	Boomsoort
1	Duinkerkelaan	asfalt - betonklinker	geen
1	Koning Albertplein	betonklinker - kasseitjes	Alnus x spaethii
2	Albert Dumontlaan	asfalt	Alnus x spaethii; Acer platanoides; geen
2	Bortierlaan	asfalt	Sorbus aria; Acer platanoides; geen
2	Visserslaam (ten zuiden van Duinkerkelaan)	asfalt	Acer platanoides; Alnus x spaethii
3	Doktersweg	asfalt	geen
3	Geitenweg	betonklinkers - rood	geen
3	Halmenstraat	asfalt	geen
3	Hoge duinenlaan (ten noorden van A. Dumontlaan)	asfalt	Sorbus aria
3	Visserslaam (ten noorden van Duinkerkelaan)	asfalt	geen
3	Witteberglaan	asfalt	Sorbus aria; Pyrus calleryana 'Chanticleer'
4	Blondéweg	asfalt	geen
4	Bonzellaan	betonklinker - kasseitjes	Alnus x spaethii
4	Hoge duinenlaan (ten zuiden van A. Dumontlaan)	kleiklinker	geen
4	Konijnenweg	betonklinkers - rood	geen
4	Korte Konijnenweg	betonklinkers - rood	geen
4	Kykhillweg	betonklinkers - rood	geen
4	Thiriarweg	betonklinkers - geel	geen
4	Zeekruisdoornweg	betonklinkers - rood	geen



plan met aanduiding niveaus historische hiërarchie:

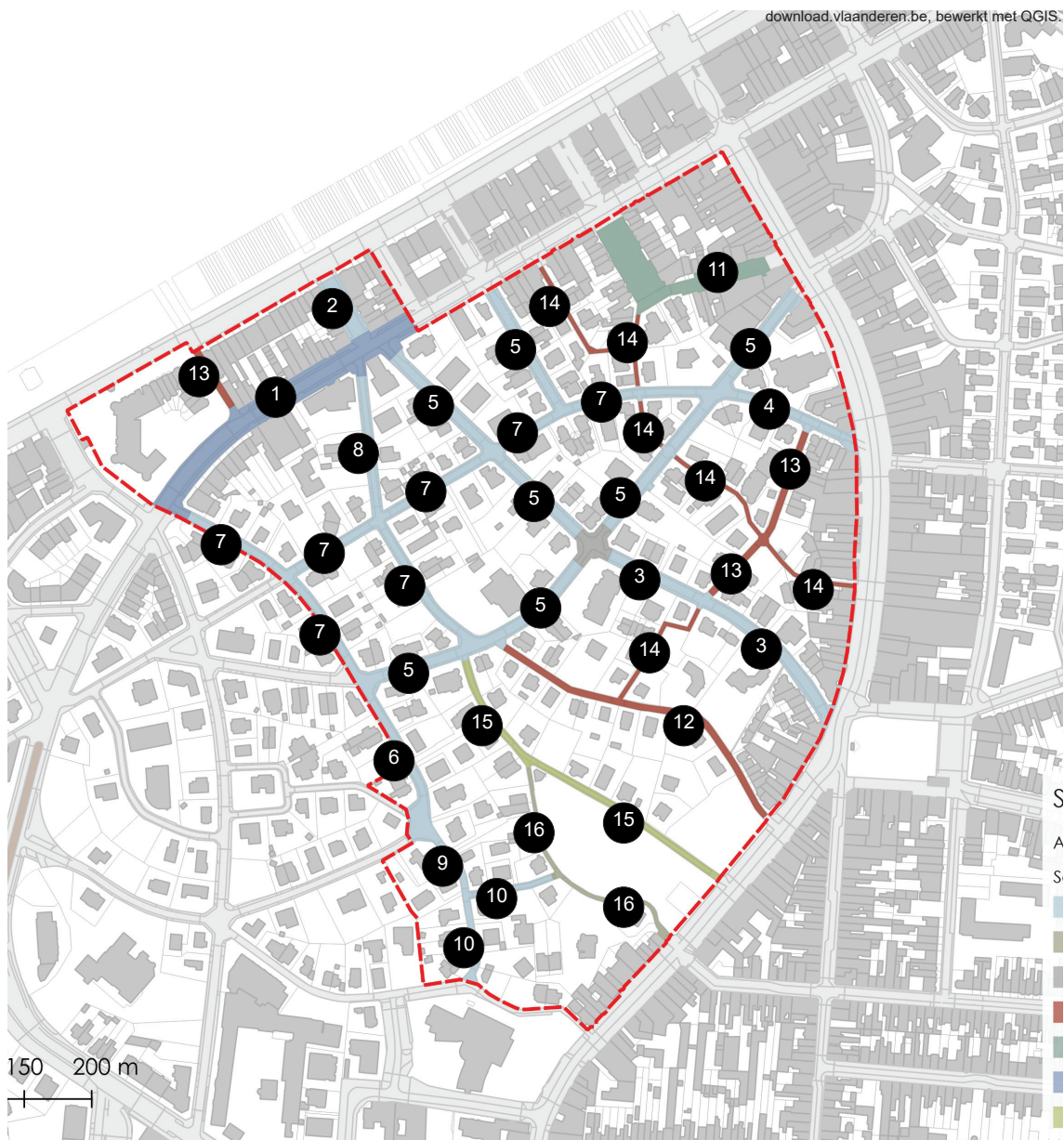
zwart: circulatie niveau 1

oranje: circulatie niveau 2

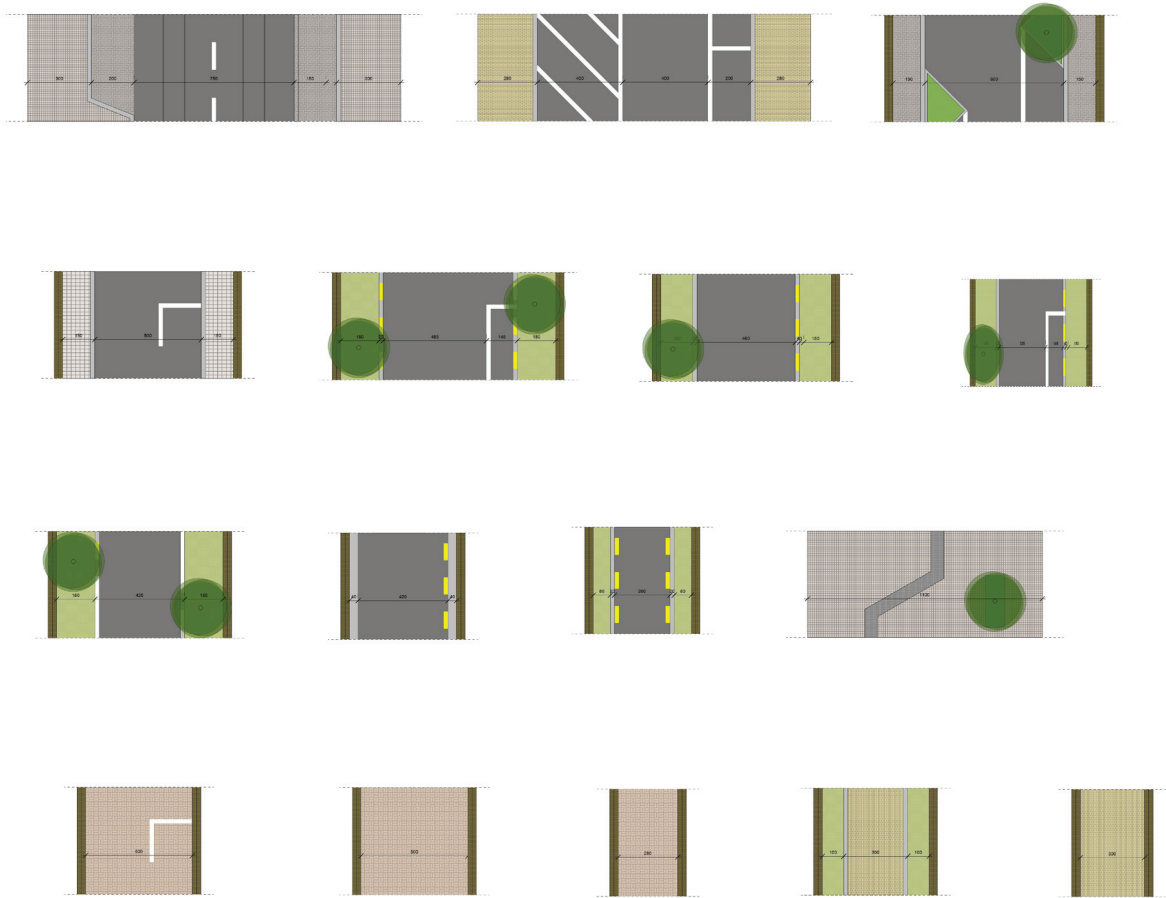
geel: circulatie niveau 3

grijs: circulatie niveau 4

Figuur 17 Locatie verschillende straatprofielen
download.vlaanderen.be, bewerkt met QGIS



De onderverdeling in typologieën van de huidige situatie kan verder gedetailleerd worden in verschillende wegprofielen. De bijgevoegde figuur geeft een schematisch overzicht van de wegbreedtes en de verhoudingen tussen rijweg, parkeerplaatsen en wegbermen, inclusief de eventuele aanwezigheid van straatbomen.





Figuur 19 Voorbeeld van formulier inventarisatie bouwkundig erfgoed

herwaarderingsplan

HERWAARDERINGSPLAN - DUMONTWIJK

INVENTARISATIEFICHE

straatnaam: huisnr:

☐ beschermd monument ☒ stadsgezicht ☐ niet beschermd

omschrijving pand:

AFDRUKVOORBEELD
AFDRUKKEN

KADASTER **ALGEMENE INFORMATIE** FOTO'S EN BOUWPLANNEN

REFERENTIENUMMER:
DATUM BOUWAANVRAAG:
BOUWHEER:

ARCHITECT:
ANDERE ARCHITECT:

PAND

TYPE:
STIJL:
DAKVORM:

PSEUDOVAKWERK:
RAAMDORPELS:
KOLONNEN:
ORNAMENTEN:
KROONLUSTEN:
SCHOUWEN:

HOOFDDAK

☐ pannen ☐ natuurleien ☐ overige

verdere specificatie:

DAK ERKER

☐ pannen ☐ natuurleien ☐ overige

verdere specificatie:

GEVELMATERIALEN

verdere specificatie:

☒ baksteen ☒ pleisterwerk ☒ overige

☒ schrijnwerk hout:
☐ luiken
☐ balkustrade
☒ loggia
☒ erker

☒ schrijnwerk staal:
☒ balkustrade
☐ loggia
☐ erker

BOMEN

Naast de wegenis werden ook verschillende bomen geïnventariseerd die zich bevinden op het privé terrein maar die zichtbaar zijn van op het openbaar domein. Het gaat vooral om bomen die mee het beeld van de wijk bepalen en uit typisch voorkomende soorten: Pinus ssp. (den), Acer ssp; (esdoorn) en Populus ssp; (populier). Een volledig overzicht van de geïnventariseerde bomen is terug te vinden in bijlage.

INVENTARISATIE BOUWKUNDIG ERFGOED

Op vraag van het Agentschap Onroerend Erfgoed werd in functie van dit beheerplan een uitgebreide inventarisatie gedaan van het aanwezige bouwkundig erfgoed binnen het beschermd stadsgezicht, als nulmeting van het aanwezige erfgoed. Deze inventarisatie werd aangepakt per kadastraal perceel waarbij hiervoor in eerste instantie de kadastrale historiek werd besproken. Daarnaast wordt de aanwezigheid nagegaan van verschillende authentieke elementen die typerend zijn voor de algemeen voorkomende bouwstijlen binnen het beschermd stadsgezicht (loggia's, pseudovakwerk,...). Ook de materialisatie en eventuele waardevolle constructies op de rest van het perceel werden geïnventariseerd. Deze inventarisatie werd gekoppeld aan fotografische database, eveneens gesorteerd per perceel. Deze inventarisatie is opgemaakt als een acces-database met als output één overzichtelijk formulier per perceel. Op deze manier is de info eveneens gemakkelijk te koppelen aan een GIS-database. De output-formulieren worden eveneens bijgevoegd als bijlage bij dit beheerplan.

Figuur 20 Plan beschermingsdossier



4 ERFGOEDWAARDE

De 'Dumontwijk' in De Panne is bij ministerieel besluit van 25 januari 2008 beschermd als stadsgezicht omwille van zijn historische, in casu architectuurhistorische, en zijn sociaal-culturele waarde. Het stadsgezicht is bekend als ID 11345.

Op het geoportaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed worden de erfgoedwaarden van het stadsgezicht als volgt beschreven:

De oudste verkaveling van De Panne volgens het aanlegplan van 1902-1904, ook gekend als 'Dumontwijk' is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

historische waarde

Als zijnde getuige van de eerste urbanisatiefase van een nieuwe badplaats, ontstaan uit privé-initiatief vanaf circa 1892 en verder uitgebouwd in het begin van de 20ste eeuw, met gaaf bewaard stedenbouwkundig concept naar ontwerp van de Brusselse architect Albert Dumont (1835-1920) en zijn zoon Alexis (1877-1962), getypeerd door het samenspel én tegenstelling tussen de eerder formele, geometrische aanleg voor het stedelijk gebied, met name tussen de deels genivelleerde Zeedijk en de Duinkerkelaan en de pittoreske, open verkaveling van de zone ten westen van de Zeelaan, geïnspireerd naar vorm en architecturale invulling op de toen opkomende tuinwijkgedachte naar Engels model, rekening houdend met duinreliëf en aanplanting.

historische waarde

in casu architectuurhistorische waarde:

Als zijnde een interessant ensemble van 'vrijtijdsarchitectuur', waarbij de stedenbouwkundige opzet een diverse architecturale invulling kreeg al naargelang de deelzone, met name aan de Zeedijk aaneengesloten bebouwing van zeedijkhuizen, langs de stedelijke assen, de hellingen naar de dijk en de overgangszone, rijbebouwing van woon(-winkel)huizen, (voormalige) hotels, pensions en appartementsgebouwen en in de residentiële open verkaveling ten zuiden ervan, vrijstaande duinhuizen of 'cottages'.

Als bewaard historisch stedenbouwkundig concept waar het natuurlijke duinreliëf hét uitgangspunt is voor de toepassing van de differentiatie, met aandacht voor hiërarchie in het stratenpatroon, werken met zichtassen, op elkaar afgestemde percellering en bebouwing en geschikte inpassing van woon-, handels- en dienstenfuncties, waardoor de verschillende zones en bouwtypologieën in mekaar overvloeien en een eenheid vormen.

Als getuige van de introductie van een nieuw type van vrijtijdsarchitectuur, in casu de 'cottage' of het duinhuis, waarvan een vrij grote concentratie aanwezig is in de open pittoreske verkaveling, onder meer enkele die behoren tot de oudste van de kust. Hierdoor biedt de wijk een overzicht en stijlevolutie van dit bouwtype vanaf het einde van de 19de eeuw tot circa de Tweede Wereldoorlog. De uitgekende volumewerking getuigt van een goed in het terrein ingepaste, praktische en rationele architectuur, dit in functie van de relatie binnen- en buitenruimte en het maximaal ruimtegebruik voor ontvangst en logement. De geïndividualiseerde vormgeving, gebaseerd op de Engelse en Normandische bouwtrant, weerspiegelt de heersende smaak en bouwstijlen met al wat dat veronderstelt aan kwaliteit en originaliteit, varianten en nivellerende kopieën.

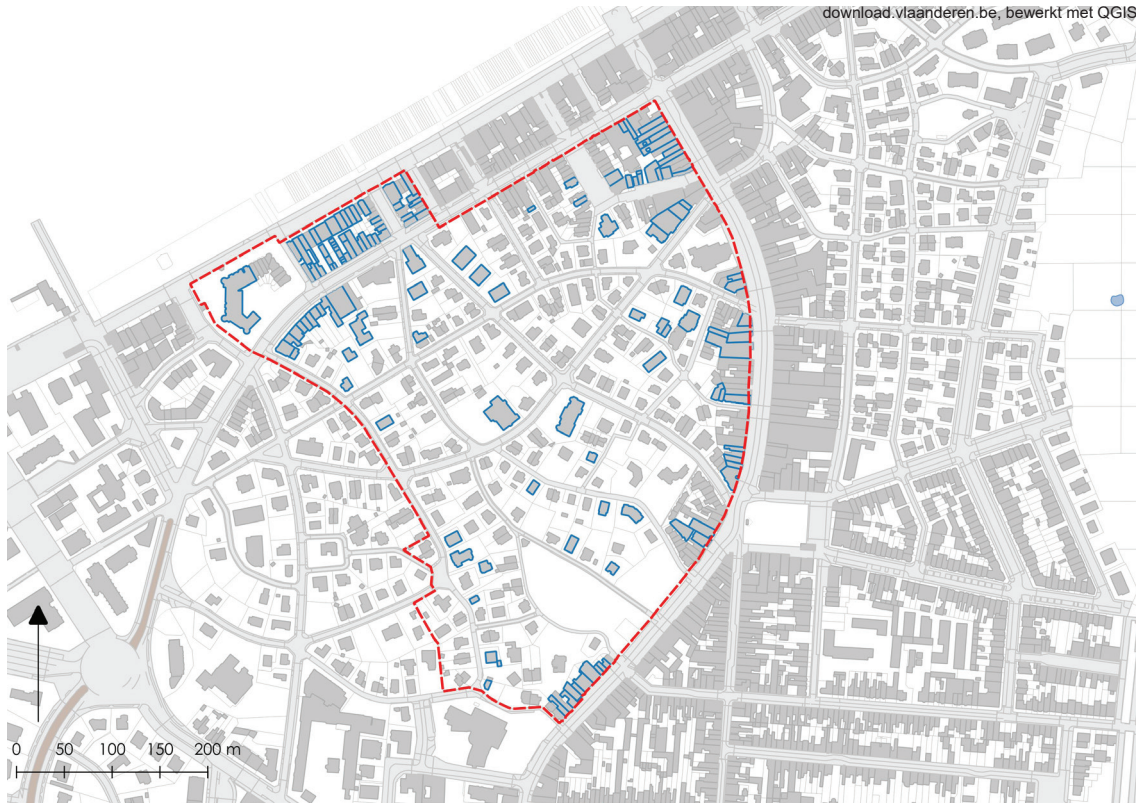
Als staalkaart van de toen gangbare of meer toonaangevende bouwstijlen vanaf het einde van de 19de eeuw bij de oudste bebouwing tot circa de Tweede Wereldoorlog bij de verdere architecturale invulling, met name eclectische vormtaal - doorgaans varianten op neostijlen, late invloed van de art-nouveaustijl, cottigestijl vaak met integratie van elementen uit de Normandische stijl, regionalisme, art-decostijl en modernisme, en bijgevolg illustrerend voor de stijlevolutie die de kustarchitectuur ondergaat.

Als getuige van het oeuvre van de vele architecten die de wijk mee helpen gestalte te geven, met name onder meer Albert en Alexis Dumont, Georges Hobé, Jozef Viérin, Oscar Vermeesch, Louis Legein, Gustave Remy en Myriam Dumont, Charles Crevits, Pierre Devos, Ernest Acker en anderen.

Als locatie van de neoromaanse Onze-Lieve-Vrouwekerk (1930-1932) met achterin gelegen pastorie (1929), getuige van het oeuvre van de gekende West-Vlaamse architect Jozef Viérin (1872-1949) in samenwerking met zijn zoon Luc, en tevens historische getuige van de in 1926 tot volwaardige parochie verheven badplaats.

Als locatie van het gedenkteken opgericht ter ere van Albert Dumont, ontworpen door zijn zoon Alexis in 1926 met een medaillon waarop zijn beeltenis prijkt, werk van de West-Vlaamse beeldhouwer Jules Lagae.

Figuur 21 Niet geïnventariseerde gebouwen (zonder erfgoedwaarde),
download.vlaanderen.be, bewerkt met QGIS.



sociaal-culturele waarde

Als representatieve getuige van de initiële uitbouw van een nieuwe badplaats aan de Vlaamse (Belgische) kust, waarbij privé-initiatief ervoor zorgt dat befaamde architecten, in casu Albert en Alexis Dumont, in samenwerking met onder meer Georges Hobé en Jozef Viérin, de urbanisatie op gang brengen en mee helpen gestalten geven aan de architecturale invulling.

Als 'document' uit de vroeg-toeristische periode aan de Westkust, dat de nieuwe verblijfsvormen voor de elitaire vakantieganger weerspiegelt bij de initiële ontwikkeling van een badplaats vanaf het einde van de 19de eeuw en een overzicht biedt van hun verdere ontwikkeling en stijlevolutie in de eerste helft van de 20ste eeuw.

Als getuige van nieuwe woonvormen in de 'vrijetijdsarchitectuur', in casu aan de kust, onder meer de introductie van de 'cottage' ontstaan door de drang naar het zo ruim mogelijke en variërende uitzicht met de daartoe aangepaste verhouding binnenhuis en omgevende natuur. Deze vakantiewoning werd als dusdanig ontworpen om te voldoen aan alle moderne eisen qua comfort en nutsvoorzieningen en om de bewoners tegelijk de mogelijkheid te bieden ten volle van de omgeving én van hun verblijf aan de kust te genieten.

Daarnaast bevinden zich binnen het beschermd stadsgezicht nog volgende beschermde monumenten:

- Appartementsgebouw L'escalier - ID 200964 - sinds 09/06/1995
- Burgerhuizen in cottagestijl - ID 16172 - sinds 09/06/1995
- Burgerhuis in cottagestijl - ID 11336 - sinds 09/06/1995
- Villa Le Chalutier met tuin - ID 12455 - sinds 06/09/2002
- Woning Doudou - ID 16243 - sinds 09/06/1995
- Woning Kaatje - ID 11330 - sinds 09/06/1995
- Woning Poupette - ID 11332 - sinds 09/06/1995

Binnen het beschermd stadsgezicht komen naast waardevolle elementen eveneens verschillende gebouwen voor zonder erfgoedwaarde. Deze gebouwen werden niet opgenomen in de inventarisatie.



5 VISIE EN DOELSTELLINGEN

5.1 VISIE

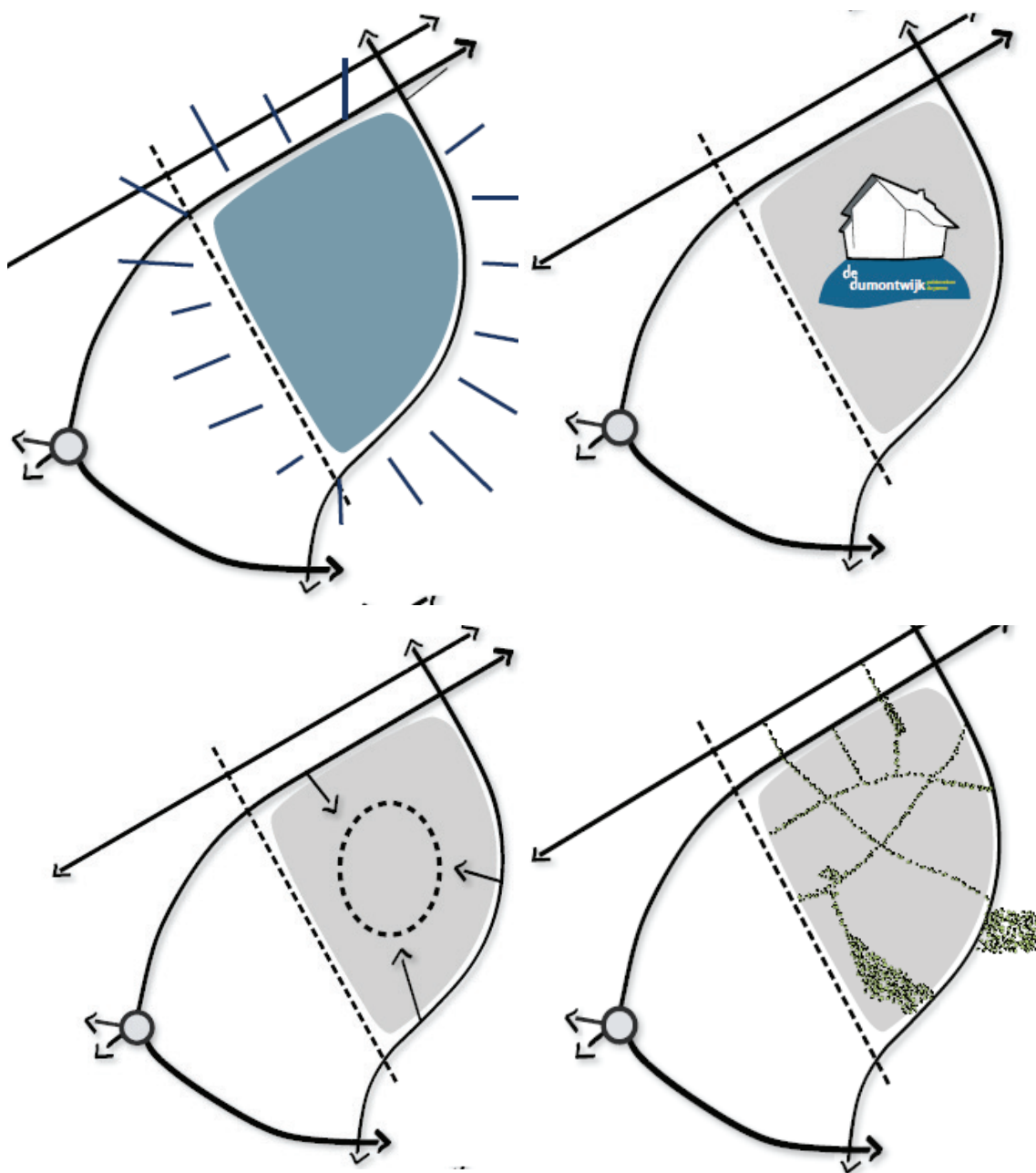
Het opstellen van een beheerplan van een cultuurhistorisch waardevolle wijk is, zoals reeds aangegeven, een bijzondere studieopdracht. Wat is cultuurhistorisch echt waardevol en hoe kan in de toekomst geleefd worden in een dergelijk waardevol kader. De ware opdracht van deze studie bestaat erin een optimaal evenwicht te zoeken tussen wat geconserveerd moet blijven en wat kan wijzigen in functie van hedendaagse noden.

Dit plan startte met een grondige analyse van de draagkracht van de plek (hoofdstuk 3), die vormt een voldoende wetenschappelijke basis om onderbouwde beheersdoelstellingen te formuleren. In het kader van cultuurhistorische doelstellingen en maatregelen, is de analyse voornamelijk geïnspireerd op het rijke verleden die de huidige ruimtelijke en functionele toestand van de Dumontwijk vormen. De kwaliteiten uit het verleden brengen belangrijke referentiepunten naar boven om de evolutie naar de huidige toestand te evalueren. Deze bepalen bovendien wat kan of moet worden teruggebracht in de toekomst. De analyse is een zoektocht naar de ware identiteit van de plek, het ontrafelen van de eigenheid van het gebied, die haar ruimtelijke opbouw en intrinsieke kwaliteiten moet detecteren.

Vertrekkende van deze analyse-oefening wordt een visie geformuleerd. De visie is enerzijds gericht op het oplossen van de vastgestelde knelpunten. Anderzijds wordt gestreefd naar het versterken van erfgoedkenmerken en erfgoedwaarden en tevens inspelen op bestaande kwaliteiten en potenties. Hierbij wordt gestreefd naar een synergie tussen de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de Dumontwijk. De prioriteiten omvatten het behouden, herstellen en verbeteren van de stedenbouwkundige en architecturale erfgoedwaarden binnen het beschermd stadsgezicht.

Ook de landschappelijke structuur beschikt over enkele intrinsieke waarden. Het reliëf en hierop uitgebouwde stratenpatroon zijn nog steeds zichtbaar in de Dumontwijk.

Figuur 22 Conceptuele voorstelling van de visie



5.1.1 HERSTEL VAN DUMONTWIJK ALS EENHEID

De Dumontwijk is door Albert en Alexis Dumont via een doordacht stedenbouwkundig concept als samenhangende identiteit ontworpen. Het oorspronkelijk concept had echter een te hoog ambitieniveau inzake bebouwingsdichtheid. Mede door de hoge bouwdruk langs de kust in zijn totaliteit is ook de Dumontwijk verder verdicht en de Zeedijk bijna volledig vervangen door hoogbouw. Bovendien hebben wisselende trends doorheen de jaren wat nog overbleef van historisch patrimonium sterk gewijzigd. Via een grondige analyse van de authentieke elementen binnen de wijk streeft deze visie opnieuw naar een duidelijke samenhang binnen de wijk inzake architectuur en publiek domein. Een herstel van de historische stedenbouwkundige planlay-out alsook een afgestemd en samenhangend materiaalgebruik moet de eenheid in de wijk herstellen. Dit met een duidelijk respect voor authenticiteit in relatie tot de oorspronkelijke tijdslijn.

5.1.2 WERKEN AAN EEN VERHOOGDE HERKENBAARHEID

Het herkenbaar maken van deze historische parel is een tweede belangrijk aspect binnen het beheerplan. Met een doorgedreven adaptatie van Zeelaan, Zeedijk en Duinkerkelaan die oorspronkelijk deel uitmaakten van de wijk, verdween het authentieke en karakteristieke gezicht van de Dumontwijk naar zijn omgeving. Aan de randen is een verhoogde samenhang in relatie tot de huidige economische en recreatieve noden wenselijk. De Dumontwijk moet zich opnieuw duidelijker profileren naar de omliggende straten en lanen.

5.1.3 EEN SELECTIEVE TOEGANKELIJKHEID IN FUNCTIE VAN EEN VERHOOGDE LEEFBAARHEID

Aanvullend op een ruimtelijke eenheid en kwalitatieve uitstraling focust het derde concept zich op de waarneembaarheid en leefbaarheid van de wijk. Een sterke evolutie inzake programma en dito inrichting van het publiek domein hebben vooral in de zomer een ernstig parkeerprobleem gecreëerd.

Vooraf in functie van leefbaarheid is het selectief toegankelijk maken van de wijk een prioritaire actie. De Dumontwijk moet ook inzake waarneembaarheid van het cultuurhistorisch erfgoed worden opgewaardeerd tot een aangenaam fiets- en wandelgebied waar de educatieve en recreatieve kwaliteiten van deze historische wijk centraal staan. Doelgerichte acties om enkel het strikt noodzakelijk parkeeraanbod ter beschikking te stellen moet de wijk opnieuw het flaneerkarakter van weleer teruggeven.

5.1.4 EEN VERSTERKT PUBLIEK DOMEIN ALS LINK TUSSEN DE WIJK EN ZIJN OMGEVING

Reeds in het ontwerp van Albert en Alexis werd het publiek domein ingezet om de wijk te verankeren met zijn omgeving. De specifieke doorsteken tussen Zeedijk en de Dumontwijk zijn hier een sprekend voorbeeld van. Doorheen de tijd zijn deze relaties met de omgeving dichtgeslibd en het belang van het publiek domein verwaterd. Het publiek domein met bijzondere aandacht voor de verschillende pleinen en groenstructuren kunnen opnieuw een brug slaan met de omgeving. Dit ondersteunt tevens de herkenbaarheid en toegankelijkheid van de wijk. Speciale aandacht moet uitgaan naar de relatie tussen de zee, zeedijk en de achterliggende straten en het Albertplein.



5.2 BEHEERDOELSTELLINGEN

De visie wordt vertaald in concrete doelstelling die telkens vertrekken vanuit de historische erfgoedkwaliteiten. Deze beheerdoelstellingen leggen het gewenste eindbeeld vast in enkele concepten. Deze concepten behandelen de stedenbouwkundige structuur, de architectuur en de publieke ruimte. Het zijn algemene wensbeelden en richtlijnen die het thematische overstijgen. Belangrijk hierbij is het duidelijk in beeld brengen van de link tussen verleden en toekomst. De huidige situatie als intermediair binnen deze tijdslijn vormt het effectieve werkveld die met de nodige tools een gewenst eindbeeld in het vizier brengt. De beheersdoelstellingen formuleren de krachtlijnen voor de integrale Dumontwijk die herstel en opwaardering van de volledige wijk vooropstellen.

5.2.1 ARCHITECTUUR

De architecturale kwaliteit van de Dumontwijk wordt niet alleen bepaald door de waardevolle architectuur op het niveau van het individuele pand, maar ook door de ensemblewaarde van de architecturale invulling geënt op een sterk stedenbouwkundig concept. De ensemblewaarde is minstens even belangrijk, zo niet belangrijker te noemen dan de architecturale kwaliteiten van het individuele pand.

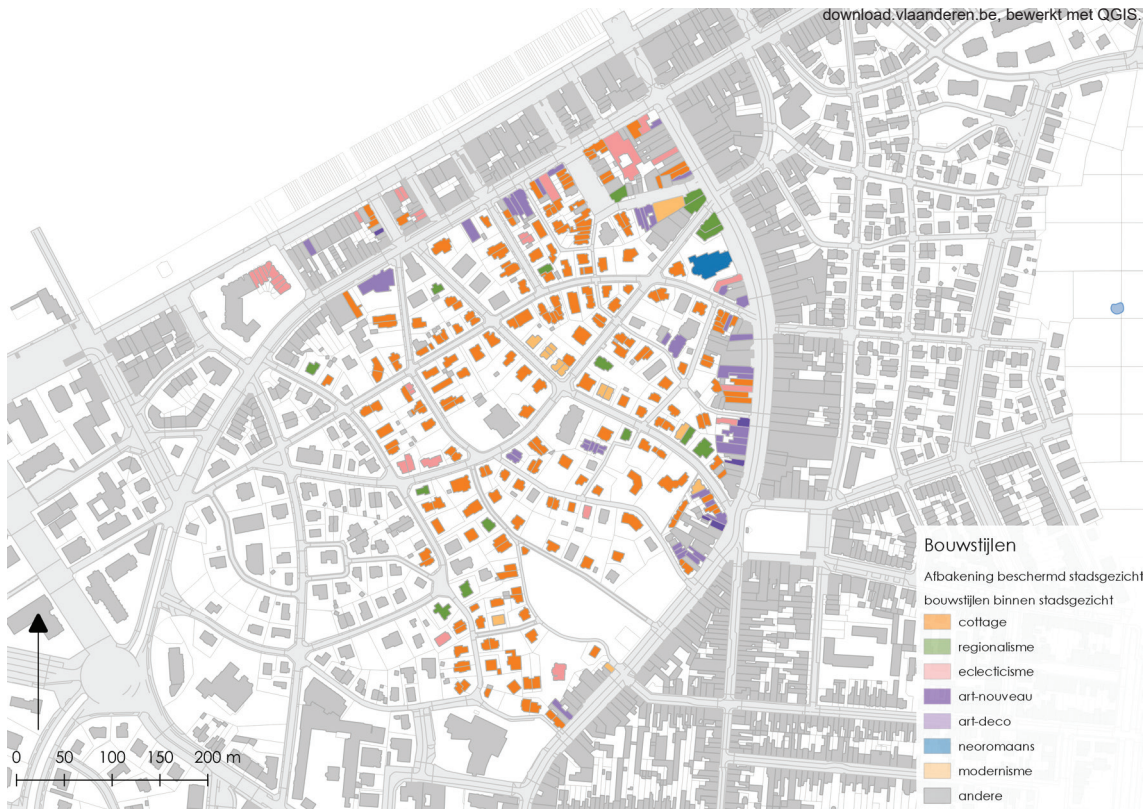
Knelpunten op beide vlakken manifesteren zich o.a. onder druk van het massatoerisme, een drang tot individualisering en voor een stuk uit onwetendheid. Bewoners zijn zich niet bewust van de weerslag die het beeld van de individuele woning heeft op het totaalbeeld van de wijk.

Elementen die het karakteristieke beeld van de Dumontwijk bepalen, zullen worden versterkt met respect voor de aanwezige erfgoedwaarde.

Dit veronderstelt een tweeledige aanpak. Enerzijds door ondersteunende maatregelen op het niveau van de individuele woning. Anderzijds door sturende richtlijnen op het algemeen niveau.

Binnen het beschermd stadsgezicht zijn eveneens nog enkele braakliggende percelen aanwezig. Binnen de wijk is er een duidelijk zichtbare evolutie in bouwstijlen aanwezig en het is dan ook niet de bedoeling dat nieuwe woning een historisch of historiserend uitzicht krijgen. Het is van belang dat nieuwe woningen of constructies een bijdrage leveren aan de architecturale waarde van de wijk. Bijgevolg moeten deze dan ook getuigen van een ontegensprekelijke architecturale meerwaarde voor de wijk. Nieuwe woningen of uitbreidingen dienen vanzelfsprekend nog de goedkeuring te verkrijgen van zowel het gemeentebestuur als het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Figuur 23 Bouwstijlen binnen beschermd stadsgezicht
download.vlaanderen.be, bewerkt met QGIS



INDIVIDUELE WONING

Streven naar het herstellen en/of behouden van de authenticiteit van de architecturaal waardevolle gebouwen:

- origineel kleurenpalet met respect voor bouwstijl, bouwperiode, architect,...
- oorspronkelijk materiaalgebruik voor schrijnwerk, leuning,...
- terugbrengen van verdwenen stijlelementen o.a. houten luiken,
- aandacht voor de naamgeving van de panden
- herstellen in originele staat door vrijmaken van terrassen, portalen,...

Uitbreidingen aan bestaande panden moeten steeds gebeuren met respect voor de bestaande architectuur en het oorspronkelijk stedenbouwkundig concept.

In de database met de inventarisatie per pand wordt elk pand ingedeeld volgens bouwstijl en -periode. Deze worden gevisualiseerd op bijgevoegde doelstellingenkaart: cottage, regionalisme, eclecticisme, art-nouveau, art-deco, neoromaans, modernisme, andere.

Elke bouwstijl heeft zijn eigen kenmerken en terugkerende elementen die er intrinsiek mee verbonden zijn. De aanwezigheid hiervan wordt beschreven in de gedetailleerde inventarisatie. Logischerwijs worden dan ook de te nemen maatregelen hierop afgestemd. Gebouwen die gecategoriseerd zijn als 'andere' zijn gebouwen zonder erfgoedwaarde binnen het beschermd stadsgezicht.

EENHEID IN ERFAFSLUITING

De ontwerpresultaten van vader en zoon Dumont beperkten zich niet louter tot stedenbouw en architectuur. Binnen de realisatie van de villa's werd ook de scheiding tussen publiek en privaat domein mee ontworpen. De architecten en hun opvolgers voorzagen gemetste muurtjes in dezelfde Nieuwpoortse zandsteen als deze voor de gevels van de verschillende woningen.

Deze scheidingsmuurtjes werden al dan niet gecombineerd met of vervangen door ligusterhagen.

Het is essentieel om de scheiding tussen publiek en privaat een éénduidige vormgeving te geven met duidelijk historische relevantie. Daarom stelt het beheerplan voor de muurtjes zoveel mogelijk te herstellen en opnieuw te introduceren al dan niet in combinatie met ligusterhagen. Hierbij bedraagt de totale hoogte van de haag maximaal 1,00 m. Deze eenheid wordt eveneens verdergezet op percelen die momenteel onbebouwd of braakliggend zijn. Ook het bestaande duinenrelief blijft overal behouden.

ENSEMBLEWAARDE

De architecturale invulling is ontstaan vanuit een sterk stedenbouwkundig concept. Elke wijziging of toevoeging moet getoetst worden aan het oorspronkelijk stedenbouwkundig concept.

Bijvoorbeeld:

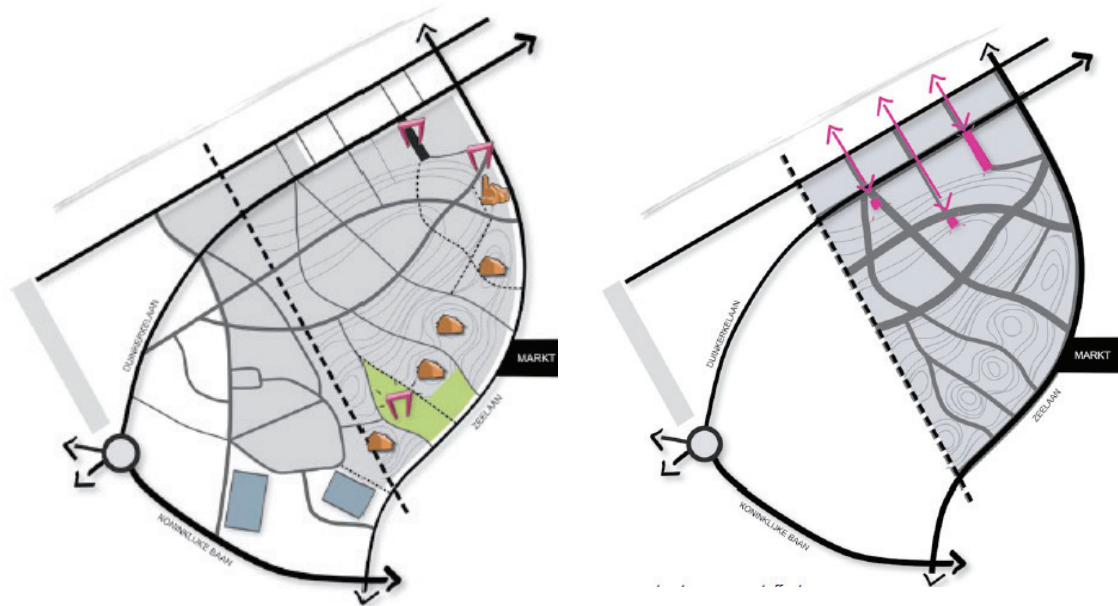
- de vraag voor bijkomende commerciële functies,
- de omvorming van individuele woningen tot appartementen
- ...

Deze sterke onderlegger heeft geleid tot een sterke diversiteit op het vlak van bouwtypes (zeedijkhuizen, aaneengesloten bebouwing, vrijstaande duinhuizen of cottages) in evoluerende bouwstijlen en functies maar met een duidelijke harmonie. Deze harmonie vertaalt zich ook in de omheining van het individuele perceel die vooral naar het publiek domein beeldbepalend is. De nood tot individualisering en privacy geeft een spanningsveld.

Om deze harmonie te vrijwaren:

- richtlijnen om reclame bij commerciële panden op discrete wijze aan te brengen
- koppelwoningen vormen een architecturaal ensemble en kunnen niet individueel bekeken worden
- perceelafsluitingen moeten passen binnen een totaalbeeld en mogen niet volgens individuele wens worden aangepast

Figuur 24 Poorten en zichtassen



Figuur 25 Historische beelden Albertplein



5.2.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR MET DAARAAN GEKOPPELDE PUBLIEKE RUIMTE

Het overgrote deel van het waardevol patrimonium betreft privaat domein. De observatie en beleving van de Dumontwijk gebeurt hoofdzakelijk vanuit de publieke ruimte.

Om die reden is het publiek domein essentieel in het beheerplan om het patrimonium ruimtelijk te ondersteunen en op een kwalitatieve manier te beleven. Hierbij wordt een kader meegegeven van de manier waarop het publiek domein moet worden aangepakt in functie van het herstel van de wijk. Deze ontwerp oefeningen zijn geen uitvoeringsplannen maar achterhalen de essentie waaraan het toekomstig ontwerp zou moeten voldoen.

POORTEN NAAR DE DUMONTWIJK

Het beheerplan voorziet binnen een vernieuwd publiek domein enkele belangrijke poorten naar het beschermd stadsgezicht. Deze ontvangstruimtes naar de Dumontwijk zijn een herstel van de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en moeten bijdragen tot een grotere herkenbaarheid en toegankelijkheid van het gebied. Het zijn tevens ruimtes die een belangrijke sociale meerwaarde moeten bieden aan de wijk als groene of verharde ontmoetingsruimtes. De ruimtes die zowel een historisch stedenbouwkundige als een ruimtelijke meerwaarde kunnen bieden zijn het gemeentepark, het Albertplein en het kerkplein.

In het herwaarderingsplan, opgemaakt in 2007 door OMGEVING, werd reeds een suggestie voor deze poorten gegeven. Hiervan zijn het kerkplein en het gemeentepark reeds gerealiseerd. De ontwerp oefening van het Albertplein wordt overgenomen uit dit herwaarderingsplan en illustreert het wensbeeld voor de toekomst.

Het Albertplein

Net zoals Albert Dumont het in zijn plan opnam, wenst dit beheerplan een visuele relatie te verwezenlijken tussen Zeedijk en Dumontwijk. Daarin speelde ten tijde van Dumont alsook in de huidige situatie het Albertplein een belangrijke rol. Om het Albertplein zijn strategische functie terug te geven, dringt een herinrichting van de tramhalte zich op.

Tramreizigers kunnen in de toekomst evengoed van op een gelijkvloerse halte zonder schuilhuisje de tram opstappen. De constructie op het plein verdwijnt en waardoor de transparantie optimaal herwonnen wordt. Deze ingreep herstelt tevens de historische visuele link.

Voorts verdient de pleininrichting een actualisatie met een nauwe verwantschap tot de historische functie als ontmoetingsruimte rond een kijktuin. Dit beheerplan voorziet een hedendaagse interpretatie van de oorspronkelijk bloemenrijke tuin die zowel een ruimtelijk rustpunt als een ontmoetingsruimte was binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van de wijk.

De herinstructie van de centrale kijktuin moet in eerste instantie een visuele blikvanger worden vanuit Zeedijk. Hierdoor wordt, net zoals Dumont het oorspronkelijk bedoeld heeft, het Albertplein een visuele aantrekkingspool die flanerende toeristen op de dijk verleidt om de Dumontwijk te bezoeken. Voorafgaand aan dergelijke ingrepen aan het Albertplein zal hiervoor een integraal inrichtingsplan worden opgemaakt dat rekening houdt met de doelstellingen, geformuleerd in dit beheerplan. Concreet is het van belang om de connectie tussen Albertplein en de omliggende straten te behouden of te versterken, zowel in zichtassen als in materiaalgebruik. Het materiaalgebruik moet afgestemd worden op het dat van de rest van de Dumontwijk en moet gebruikt worden met respect voor de intrinsieke erfgoedwaarden van het stadsgezicht. Verder moet er eveneens rekening gehouden worden met het zicht op de historisch waardevolle gebouwen op het Albertplein.

plan met aanduiding niveaus historische hiërarchie:
zwart: circulatie niveau 1
oranje: circulatie niveau 2
geel: circulatie niveau 3
grijs: circulatie niveau 4

Figuur 26 Historische wegcategorysering Albert Dumont



Figuur 27 Vertaling categorisering naar huidige situatie
download vlaanderen.be, bewerkt met QGIS



EEN VERHOOGDE TOEGANKELIJKHEID VIA EEN GECATEGORISEERD OPENBAAR DOMEIN

Ruimtelijk vertaalde hiërarchie van wegen

Vertrekkend vanuit de algemene uitgangspunten, geformuleerd in de visie, vertaalt dit beheerplan de verschillende componenten in vier typeprofielen elk gekoppeld aan een wegcategorie. Deze visie wenst namelijk de verschillende wegen binnen de Dumontwijk in hun diverse karakter en functie te ondersteunen door ze een verschillende ruimtelijke opbouw te geven. Categorie 1 omvat de Duinkerkelaan, het Albertplein, de Zeedijk en de Zeelaan, allen gedeeltes van de openbare weg die een rol spelen op bovenlokaal niveau en het beschermd stadsgezicht grotendeels begrenzen. Enkel het Albertplein en een klein gedeelte van de Duinkerkelaan (gewestweg) bevinden zich binnen het beschermd stadsgezicht. Beide stukken van de openbare weg vragen om een unieke aanpak op maat die in sterke relatie staat met de ruimere omgeving. Voor het Albertplein werden de belangrijkste randvoorwaarden reeds meegegeven in voorgaande alinea. De randvoorwaarden van de Duinkerkelaan zijn vanuit erfgoeddoelpunt gelijkaardig. Het materiaalgebruik moet aansluiten bij deze van het beschermd stadsgezicht en historische woningen moeten visueel deel blijven uitmaken van het stedenbouwkundig ensemble. Daarnaast zijn er voor de Duinkerkelaan wel nog belangrijke randvoorwaarden die voortvloeien uit het gebruik hiervan als bovenlokale verbinding voor zowel autoverkeer als openbaar vervoer (tram). De inrichting van de Duinkerkelaan wordt logischerwijs ook hierop afgestemd.

De historische hoofdwegen binnen het beschermd stadsgezicht, de ruimtelijke en functionele dragers van de wijk, zoals bedoeld in de originele verkavelingsplannen van Albert Dumont worden gezien als circulatieniveau 2. Deze wegen bezitten het ruimste profiel. De secundaire wegen met een rol binnen het stadsgezicht worden samengevat in categorie 3. Deze wegen hebben een gelijkaardige opbouw en functie als deze van categorie 2 maar bezitten vaak een smaller profiel waardoor hier geen bomen worden geplaatst. De laagste in rangorde, de categorie 4 omvat de kleinste wegen die vaak enkel voor voetgangers en fietsers toegankelijk zijn. Dit is ook in de toekomst het geval maar in het nieuwe profiel wordt deze beperkte toegankelijkheid ook ruimtelijk ondersteund door de specifieke inrichting van de weg.

Selectief gebruik van echte bomen

Naast een herziening van het parkeerbeleid binnen de Dumontwijk, is ook een nieuwe visie rond het bomengebruik zeer belangrijk. Het huidige bomenbestand getuigt van een grote kwantiteit maar een geringe ruimtelijke kwaliteit. De bomen zijn weinig structurerend en kunnen amper uitgroeien tot volwaardige beeldbepalende exemplaren.

Bovendien belemmeren ze door de grote aantallen in vele gevallen het zicht op de historische villa's. Daarom pleit dit herwaarderingsplan voor een geringer aantal bomen maar een goedgekozen gebruik en een standplaats waar nieuwe bomen kunnen uitgroeien en via hun natuurlijke habitus een structuurbepalende rol binnen de wijk kunnen opeisen. Bovendien moet het gebruik van bomen een oriëntatiemiddel zijn waardoor een bepaalde structuur of hiërarchie in de wijk wordt ondersteund. Straatbomen worden dus gekoppeld aan de categorieën 1 en 2 van de hiërarchie in bestrating of aan de poorten tot de Dumontwijk. Onderstaande lijst geeft een volledig overzicht van de te gebruiken houtachtige soorten in de Dumontwijk:

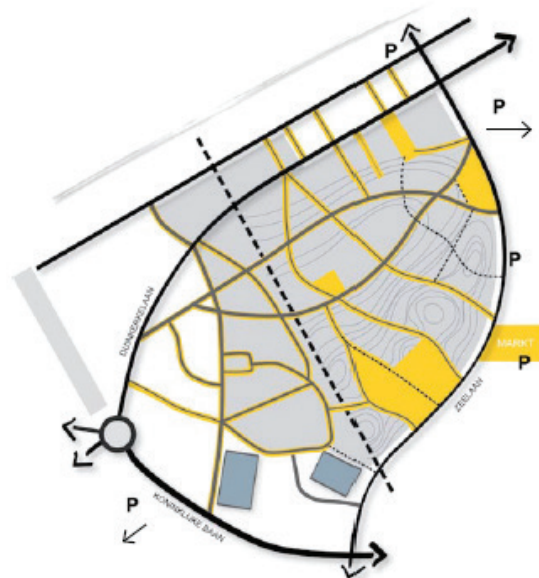
<i>Acer campestre</i>	Spaanse aak	<i>Prunus avium</i>	zoete kers
<i>Acer platanoides</i>	Noorse esdoorn	<i>Prunus padus</i>	vogelkers
<i>Acer pseudoplatanus</i>	gewone esdoorn	<i>Prunus spinosa</i>	sleedoorn
<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els	<i>Quercus robur</i>	zomereik
<i>Berberis vulgaris</i>	zuurbes	<i>Rhamnus cathartica</i>	wegedoorn
<i>Betula pendula</i>	ruwe berk	<i>Ribes nigrum</i>	zwarte bes
<i>Betula pubescens</i>	zachte berk	<i>Rosa canina</i>	hondsroos
<i>Calluna vulgaris</i>	struikheide	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	duinroos
<i>Cornus sanguinea</i>	rode kornoelje	<i>Rosa rubiginosa</i>	egellantier
<i>Crataegus monogyna</i>	eenstijlige meidoorn	<i>Salix alba</i>	schietwilg
<i>Euonymus europaeus</i>	wilde kardinaalsmuts	<i>Salix aurita</i>	geoorde wilg
<i>Fagus sylvatica</i>	gewone beuk	<i>Salix cinerea</i>	grauwe wilg
<i>Frangula alnus</i>	sporkehout	<i>Salix viminalis</i>	katwilg
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewone es	<i>Sambucus nigra</i>	gewone vlier
<i>Hippophae rhamnoides</i>	duindoorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	gewone lijsterbes
<i>Ligustrum vulgare</i>	wilde liguster	<i>Taxus baccata</i>	venijnboom
<i>Pinus sylvestris</i>	grove den	<i>Ulex europaeus</i>	gaspeldoorn
<i>Populus alba</i>	witte abeel	<i>Ulmus minor</i>	gladde iep
<i>Populus canescens</i>	grauwe abeel	<i>Viburnum lantana</i>	wollige sneeuwbal
<i>Populus tremula</i>	esp	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos

Parkeren voor bewoners en huurders

Uit het parkeeronderzoek dat binnen het beeldkwaliteitsplan is uitgevoerd, blijkt het huidige parkeergebruik vooral in functie van niet-bewoners te zijn. Bovendien is de huidige capaciteit van ingerichte parkeerfaciliteiten ontoereikend voor het aanbod wagens dat zich nu bij piekmoment binnen de Dumontwijk plaatst. De combinatie van beide vaststellingen leidt tot een te grote parkeerdruk en een ruime overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van de Dumontwijk. Door de grote toeristische aantrekkingskracht die De Panne als kustgemeente heeft, zal de parkeerdruk enkel nog toenemen en is elke vorm van limitering bijzonder moeilijk te handhaven. Daarom stelt dit beheerplan een zeer selectieve toegankelijkheid en parkeerregime voor. In functie van leefbaarheid maar ook in functie van waarneembaarheid van het cultuurhistorische erfgoed is het aangewezen om enkel permanente of tijdelijke bewoners parkeerfaciliteiten aan te bieden. Alle overige parkeernoden worden opgevangen in alternatieve locaties zoals de park and ride site in Adinkerke in eerste instantie en de markt, Zeelaan en de ondergrondse parking onder Zeedijk in tweede instantie. Door het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de wijk ontstaat een verruiming van het publiek domein die de attractiviteit en toegankelijkheid van de wijk voor voetgangers en fietsers drastisch verhoogt. De parkeerplaatsen die wel voorzien worden op het openbaar domein binnen het beschermd stadsgezicht worden gebundeld en afgewisseld met groene grasbermen waar niet in geparkeerd kan en mag worden. De exacte inplanting van de parkeerstroken moet afgestemd worden op de waardevolle bouwkundige elementen.

Eigenaars hebben eveneens de mogelijkheid om parkeerplaatsen te voorzien binnen een privaat perceel. Het gaat in dit geval uitdrukkelijk wel enkel om parkeerplaatsen die de parkeerbehoefte binnen het perceel oplost, commerciële parkeerfaciliteiten kunnen niet. Parkeerplaatsen worden ingeplant zonder dat ze afbreuk doen aan het eventueel aanwezige duinrelief en in de directe nabijheid van de toegangspoort tot het perceel, op die manier wordt vermeden dat de parkeerinfrastructuur onnodig grote proporties aanneemt. De materialisatie is in overeenstemming met de eventueel aanwezige historische verhardingen.

Figuur 28 Parkeren



Figuur 29 foto's van het erkend ZEN-erfgoed



Figuur 30 Aanduiding van ZEN-erfgoed op kaart
download vlaanderen.be, bewerkt met QGIS



5.3 ZEN-ERFGOED

Binnen het beschermd stadsgezicht werden volgende elementen binnen erkend als ZEN-erfgoed (Zonder Economisch Nut):

- Herdenkingsmonument Albert Dumont: omwille van de cultuurhistorische en sociaalculturele waarde. Het herdenkingsmonument voor de architect van de wijk, versterkt de band tussen de originele opbouw en architectuur van de wijk en het uitzicht dat de wijk ook vandaag nog heeft. Het gaat hier om een natuurstenen gedenksteen met bankje vooraan, afgewerkt met een bronzen plaquette met afbeelding van Albert Dumont. Langs beide zijden wordt de gedenksteen geflankeerd door twee natuurstenen kolommen als steunend element voor een houten 'prieel'.
- Standbeeld militaire doden, gelegen op het Albertplein: omwille van cultuurhistorische en sociaalculturele waarde. Het herdenkingsmonument voor militaire doden is op een centrale plaats in De Panne ingeplant. Het bronzen beeld is geplaatst op een meerdelig podium met afgeronde hoeken en hoge, smalle sokkel. Het beeld stelt een jonge vrouw voor in sierlijk gedrapeerd kleding.

Beide elementen hebben een grote en relevante erfgoedwaarde maar hebben geen economisch nut.



6 BEHEERMAATREGELEN

De beheersmaatregelen beschrijven de concrete maatregelen om tot het gewenste eindbeeld te komen. Dit onderdeel omvat de ingrepen en gebiedsgerichte acties nodig om de beheersdoelstellingen concreet vorm te geven. Dit gedetailleerder ontwerpniveau splitst zich dan ook opnieuw op in de indeling zoals deze ook in hoofdstuk 5 - doelstellingen is gehanteerd. Hierbij worden bijgevolg ruimtelijke en functionele acties geformuleerd voor de architectuur en de stedenbouwkundige structuur met daar bijhorende publieke ruimte.

Dit hoofdstuk destilleert vervolgens de essentie van wat nodig is om een gefaseerd herstel van de Dumontwijk zoals hij in zijn huidige vorm is waar te nemen naar een vernieuwde vitale woonwijk met een duidelijk connotatie naar het verleden. Dit destillaat richt zich op particuliere initiatieven maar eveneens naar parallelle studies en overheidsinitiatieven.

6.1 BOUWKUNDIG ERFGOED

Gezien de omvang van de Dumontwijk is er geen opsomming per pand van de onderhoudswerken.

De inventarisatiefiche in de database geeft aan welke aspecten van de erfgoedelementen authentiek zijn. Deze fiche werd opgemaakt per pand. De database kan steeds aangevuld worden indien er bijkomende gegevens over het pand opduiken. De opsomming hieronder van de werken dient getoetst te worden aan de gegevens op de fiche. Hieronder wordt voor de werken telkens aangegeven welke voorwaarden gelden.

6.1.1 SCHRIJNWERK: BEHOUD, HERSTEL EN HERWAARDERING VAN HET HISTORISCH HOUTWERK

Het onderzoek toont aan dat het historisch houtwerk (ramen, deuren, luiken, kroonlijsten, borstweringen van trappen en balkons, hekwerk,...) een zeer belangrijke visuele kwaliteit is van de Dumontwijk. Het belang hiervan is tweeledig. Enerzijds door de kenmerken van het materiaalgebruik en anderzijds vanwege de originele kleurstelling (meestal tweekleurig).

Het onderhouden, herstellen en terugbrengen van deze (erfgoed)elementen is essentieel voor het behoud en versterken van de beeldwaarde van de Dumontwijk. Houtwerk betreft alle authentieke elementen die in hout werden gemaakt : ramen, deuren, luiken; kroonlijsten, delen van pseudo-vakwerk, erkers, loggia's, leuningen, hekken, afsluitingen, huisnaambordjes,...

Schrijnwerk	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Bestrijden van houtworm, schimmel, zwam- en vochtaantasting			
Bijwerken en onderhouden van authentiek buitenschilderwerk (soms monochroom, vaak tweekleurig).		x	x
Indien de authentieke kleurstelling van het schrijnwerk nog aanwezig is: het schilderen van het schrijnwerk in de authentieke kleurstelling (soms monochroom, vaak tweekleurig).		x	x
Het plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en het aanbrengen van houtreparatiemiddel (pasta).		x	x
Uitfrezen en herstellen van naden en scheuren.	x		x
Herstel of opnieuw aanbrengen van authentiek hang- en sluitwerk.	x		x
Het wegnemen van niet-authentieke elementen die vanuit erfgoedwaarde als storend worden ervaren bij het authentiek concept van het houtwerk zoals wegnemen van pvc-bekleding van kroonlijst en oversteken, wegnemen van relatief recente rolluikkasten inclusief alle herstellingswerken die daaraan gekoppeld zijn.	x		x
Indien de authentieke kleurstelling van het schrijnwerk niet meer aanwezig is: het opnieuw schilderen van het schrijnwerk in de authentieke kleuren (soms monochroom, vaak tweekleurig). Om dit te bereiken wordt op zoek gegaan naar de oudere kleurlagen die bijna altijd nog aanwezig zijn onder de huidige verflagen. In het geval dit onderzoek niets oplevert dan kan geopteerd worden een nieuwe kleur toe te passen. Hier zoekt men naar een kleur passend bij de specifieke architectuur van het pand (soms monochroom, vaak tweekleurig).	x		
Het vervangen van authentiek schrijnwerk door schrijnwerk naar model van het te vervangen schrijnwerk. Dit met volgende voorwaarden: de uitvoeringstekeningen worden duidelijk en per te vervangen element zowel in aanzicht als in doorsnede ter goedkeuring voorgelegd ter goedkeuring alvorens tot uitvoering over te gaan. Indien men dubbel glas plaatst ter vervanging van enkel glas, moeten de tekeningen aantonen dat ernaar gestreefd wordt het oude schrijnwerk zo zorgvuldig mogelijk te kopiëren.	x		
Het maken van nieuw schrijnwerk naar model van het authentieke schrijnwerk. Dit met volgende voorwaarden: het nieuwe schrijnwerk wordt uitgevoerd naar origineel model, met dezelfde verdeling, profilering en secties. De uitvoeringstekeningen dienen te worden voorgelegd ter goedkeuring alvorens tot uitvoering over te gaan. Hiervoor kan men zich baseren op oude foto's of postkaarten die opgenomen zijn in de database of kunnen ingevoegd worden indien ze nog niet opgenomen zijn. Indien deze gegevens niet voorhanden zijn, kan men motiveren welk type (door bijvoorbeeld te vergelijken met een gelijkaardige woning) hier het meest aangewezen is voor het herstel van het authentiek karakter. De voorwaarden hierbij zijn als volgt : het nieuwe schrijnwerk wordt uitgevoerd naar origineel model, met dezelfde verdeling, profilering en secties.	x		

6.1.2 GEVELMATERIAAL : BEHOUD, HERSTEL EN HERWAARDERING VAN HET HISTORISCH GEVELMATERIAAL

De gevels in de Dumontwijk zijn hoofdzakelijk bakstenen gevels, al dan niet gecombineerd met delen in pseudovakwerk of soms houten beplanking. Bij een aantal panden is een originele bepleistering aanwezig en zijn uitzonderlijk nog andere bouwmethodes toegepast (bv beton, betegeling,...). De bakstenen gevels zijn veelal ongeschilderd uitgevoerd in oorsprong, en soms later overschilderd. Onder deze categorie vallen tevens alle onderdelen van originele afsluitingen: tuinmuren, keermuren, e.d. Er dient steeds aandacht te worden besteed aan bijzondere details zoals de naam van de villa of andere ornamenten.

Zichtbaar baksteenmetselwerk	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het reinigen van het baksteenmetselwerk indien de vervuiling schade toebrengt aan het baksteenmetselwerk of als storend kan worden ervaren voor de afleesbaarheid van de architectuur. Dit mag niet verward worden met de patinelaag die de bakstenen hebben gekregen in de loop van de tijd: het verwijderen van deze beschermende laag is op termijn vaak nefast voor een goede waterbestendigheid van de bakstenen.		x	
Het uithalen en hervoegen van kapot voegwerk. Voor een goed behoud is het belangrijk dat het voegwerk in goede staat is. Het uithalen van het voegwerk dient voorzichtig te gebeuren: de randen van de baksteen mogen niet beschadigd worden. Het nieuwe voegwerk wordt uitgevoerd conform het authentieke voegwerk met een gepaste voegmortel in een kalk- of bastaardmortel. Het meeste voegwerk in de Dumontwijk is platvol uitgevoerd. Eventuele bijzondere voegtechnieken (gesneden voeg, dieperliggende voegen, gekleurde voegen,...) dienen te worden hernomen.		x	
Het herstellen van gebroken of kapotte bakstenen. Dit gebeurt met dezelfde bakstenen als de omliggende authentieke stenen (formaat, kleur, eigenschappen). Indien bepaalde delen opnieuw gemetst dienen te worden naar aanleiding van reconstructie of omwille van stabiliteitsredenen (o.a. schouwen), worden zoveel mogelijk authentieke gezonde stenen gerecupereerd en hergebruikt. Het aanbrengen van een waterwerende laag (hydrofuge) is te vermijden. In het zoutbelaste klimaat leidt dit vaak tot nefaste vervolgschade. Het kan alleen toegepast worden indien kan aangetoond worden dat dit de enige manier is om een complete vervanging van de baksteenschil voor een bepaalde periode uit te stellen. Het vervangen van kapotte stenen en goed herstel van voegwerk leidt op zich tot een gezond metselwerk.		x	

Oorspronkelijk bepleisterde of gecementeerde onderdelen	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het herstellen en onderhouden van de authentieke bepleistering of cementering. Indien de authentieke bepleistering of cementering nog aanwezig is, dient deze te worden behouden en hersteld. Indien men kan aantonen dat de schade te groot is om een goed behoud en herstel mogelijk te maken, kan de authentieke bepleistering of cementering worden hernomen waarbij de oorspronkelijke techniek (textuur, kleur, samenstelling) wordt toegepast.		x	
Het opnieuw aanbrengen van verdwenen, authentieke bepleistering of cementering. Indien de authentieke bepleistering of cementering niet meer aanwezig is, dient deze opnieuw te worden aangebracht waarbij de oorspronkelijke techniek (textuur, kleur, samenstelling) wordt toegepast.	x		

Niet-oorspronkelijk bepleisterde of gecementeerde onderdelen	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het verwijderen van het pleisterwerk of cementering, met herstel van de oorspronkelijke afwerking van de drager van het pleisterwerk. Dit is niet mogelijk zonder beschadiging van het achterliggende metselwerk of andere drager. De afwerking en kleurstelling dienen het authentiek karakter zo goed mogelijk te ondersteunen.	x		

Oorspronkelijk geschilderde onderdelen van gevels en tuinmuren	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het bijwerken en onderhouden in de authentieke kleurstelling van geschilderde gevelelementen		x	x
Indien de authentieke kleurstelling niet meer aanwezig is: het opnieuw schilderen in de authentieke kleuren (soms monochroom, vaak tweekleurig). Om dit te bereiken wordt op zoek gegaan naar de oudere kleurlagen die bijna altijd nog aanwezig zijn onder de huidige verflagen. In het geval dit onderzoek niets oplevert dan kan geopteerd worden een nieuwe kleur toe te passen. Hier zoekt men naar een kleur passend bij de specifieke architectuur van het pand (soms monochroom, vaak tweekleurig).	x		

Niet-oorspronkelijk geschilderde onderdelen van gevels en tuinmuren	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het ontdoen van het schilderwerk van origineel niet-geschilderde elementen (vaak baksteenmetselwerk).	x		

Oorspronkelijk betonnen onderdelen	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Onderhouden en herstellen van betonnen onderdelen met zorg voor de authentieke afwerking en textuur. Het afwerken van het hersteld beton met een afwerkingslaag kan enkel verantwoord worden vanuit bouwfysische redenen (onmisbare laag voor het onderliggende herstel) of voor de afleesbaarheid van de architectuur (wanneer de herstellingsporen storend zijn en een egalere afwerking noodzakelijk is om de architectuur goed te kunnen aflezen). In dit geval dient de afwerkingslaag het authentiek karakter zo goed mogelijk te ondersteunen.		x	

6.1.3 DAKEN : BEHOUD, HERSTEL EN HERWAARDERING VAN HET DAK

De toegepaste materialen van de hellende daken in de Dumontwijk zijn hoofdzakelijk gebogen Vlaamse pannen, platte keramische pannen en natuurleien daken. Bepaalde elementen zoals erkers zijn in oorsprong vaak afgewerkt met zink of vezelcementleien. Platte daken werden veelal in zink uitgevoerd, evenals de goten en afvoeren.

Daken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Herstellen van dakschade, dichten en afdekken van leien.		x	x
Ontmossen van daken.		x	x
Bestrijden van houtworm, schimmel, zwam- en vochtaantasting		x	x
Het herleggen en deels vervangen van een pannendak. De authentieke dakpannen dienen zoveel mogelijk gerecupereerd en hergebruikt. Kapotte dakpannen kunnen worden vervangen door gelijkaardige pannen. Bij een natuurleien dak is het recupereren van leien zelden mogelijk. Hier dienen opnieuw natuurleien te worden toegepast met kleur en afmeting conform de aanwezige leien.		x	
Het plaatsen van een onderdak in functie van een goede wind- en waterdichtheid.	x		
Het noodzakelijke onderhoud en herstel van timmerwerk, bebording, en maatregelen om winter- en waterdichtheid te garanderen.		x	x
Het opnieuw plaatsen van een dak in het oorspronkelijk dakmateriaal in het geval dat het authentieke dakmateriaal niet meer aanwezig is (bijvoorbeeld natuurleien waar niet-originele vezelcementleien aanwezig zijn, bijvoorbeeld opnieuw gebogen pannen waar niet-originele platte pannen aanwezig zijn).	x		
Het herstellen van andere originele dakmaterialen zoals zink, of vezelcementleien.	x		
Het onderhouden van alle meegaande goten en afvoeren.		x	x
Het herstellen van alle meegaande goten bij eventuele beschadigingen volgens de originele afwerking, materiaalgebruik en detaillering.	x		x

6.1.4 HERSTEL VAN ORIGINELE TUINAANLEG, PADEN, AFSLUITINGEN: BEHOUD, HERSTEL EN HERWAARDERING VAN DE AUTHENTIEKE AANLEG VAN DE OMGEVING.

Heel wat panden in de Dumontwijk bewaren nog een gehele of gedeeltelijke aanleg van de buitenomgeving. In andere gevallen kan op oude foto's of postkaarten aangetoond worden hoe deze aanwezig was. Veelal gaat het bij verhardingen om paadjes en terrassen in baksteen of keramische tegels. Afsluitingen bestaan meestal uit een ligusterhaag met hiervoor een lage bakstenen muur, eventueel afgewerkt met ijzer- of schrijnwerk. De maatregelen omtrent de muurtjes en bijhorend schrijn- of ijzerwerk zitten reeds vervat in de eerder omschreven maatregelen die zich toespitsen op respectievelijk de gevels en het schrijnwerk.

Historische erfafsluiting - muurtjes tussen openbaar en privaat domein	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het onderhoud en herstellen van bestaande authentieke muurtjes met het authentieke materiaalgebruik. Dit behandelt zowel het normale onderhoud als het herstellen van gevolgen van eventuele externe invloeden zoals gronddruk, verzakkingen, ...		x	x
Het treffen van ondersteunende maatregelen ter bescherming van het baksteenmetselwerk in geval het te lijden heeft onder externe factoren zoals gronddruk, verzakkingen, waterschade, ...	x		x
Het plaatsen van een nieuw muurtje, naar model van het authentieke. Dit gebeurt naar origineel model, materiaalgebruik en kleurstelling.	x		

Verhardingen	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Indien de authentieke aanleg van verhardingen nog aanwezig is, behoud, herstel en onkruidvrij houden van deze aanleg met behoud van het origineel materiaalgebruik en detaillering. Concreet gaat dit om verhardingen, terrassen en trapconstructies.		x	x
Indien de authentieke aanleg niet meer aanwezig is: opnieuw aanbrengen van verdwenen elementen van de buitenaanleg, met gebruik van het originele materiaal en kleurstelling. Concreet gaat dit om verhardingen, terrassen en trapconstructies.	x		

Groenelementen	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Periodiek snoei-beheer van hagen op een hoogte van 100 cm.		x	x
Terugzetten van ligusterhagen tot een hoogte van 100 cm.	x		
Rooien van hagen bestaande uit andere soorten dan liguster in functie van de aanplant van ligusterhagen.	x		x
Aanplanten van nieuwe ligusterhagen (<i>Ligustrum vulgare</i>) als onderdeel van de perceelsafsluiting.	x		
Soortspecifiek snoei-beheer in functie van instandhouding en veiligheid van bomen door een boomverzorger (ETW).	x		x
Rooien en afvoeren van dode, instabiele of zieke bomen na nazicht door een boomverzorger (ETW).	x		
Indien mogelijk (her)aanplant van (gerooide) bomen met dezelfde soort of een soort typisch voor het beschermd stadsgezicht (<i>Pinus ssp.</i> , <i>Acer ssp.</i> , <i>Populus ssp.</i> , ...) inclusief standplaatsverbetering.	x		x

6.1.5 ANDERE ERFGOEDELEMENTEN: BEHOUD, HERSTEL EN HERWAARDERING VAN DIVERSE ERFGOEDELEMENTEN.

De opsomming van de hierboven aangegeven elementen bevatten het merendeel van de renovatiewerken die gebeuren bij de particuliere gebouwen en hun omgeving in de Dumontwijk. Een aantal elementen komen echter sporadisch voor maar hun behoud is even belangrijk voor de erfgoedwaarde. Bijvoorbeeld : een keramische tegelafwerking van een gevel, een sgraffitotableau, een smeedijzeren hekken, een uitzonderlijk element in de tuin, een bijzondere naamplaat...

6.1.6 ANDERE RENOVATIEWERKEN

De lijst van werken zoals ze hierboven beschreven staat, is geen volledige lijst van verbouwingswerken die gebeuren en gepland worden in de Dumontwijk. Zo is en blijft het nog steeds mogelijk om ingrepen te doen die niet gebeuren met het oog op behoud en herstel van erfgoedkenmerken, maar met de bedoeling de woning aan te passen aan de huidige leefomstandigheden. Bijvoorbeeld het plaatsen van een groot raam aan de achterzijde van de woning met de bedoeling het contact met de tuin groter te maken, of het uitbreiden van een keuken met een nieuwe uitbouw. Dergelijke werken dienen altijd afgetoetst te worden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en of ze geen negatieve impact hebben op de erfgoedwaarde. Indien de verbouwingsplannen hieraan voldoen, kan hiervoor een vergunning worden bekomen.

6.1.7 ANDERE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT PRIVATE PERCELEN

Naast de eerder aangehaalde werken, zijn er in het hoofdstuk 5 - doelstellingen nog enkele zaken beschreven met betrekking tot private percelen.

Parkeerplaatsen op private percelen	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het inrichten van parkeerplaatsen op private percelen met als voorwaarde dat deze geen afbreuk doen aan het eventuele aanwezige duinenreliëf, de verharde oppervlakte zo minimaal mogelijk blijft en ingeplant is nabij de poort tot het perceel. De verhardingsmaterialen moeten afgestemd worden op reeds aanwezige, historische verharding of met respect hiervoor gebruikt worden.	x		
Het treffen van maatregelen ter voorlopige inrichting van braakliggende percelen aan de hand van hagen en/of bomen, inclusief de beheermaatregelen in functie van het voortbestaan hiervan.	x		

6.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR MET DAARAAN GEKOPPELDE PUBLIEKE RUIMTE

Bij de stedenbouwkundige structuur wordt gerefereerd naar de visie binnen het verkavelingsplan van Albert Dumont. Inzake natuur en landschap is de basis voor beoordeling het authentieke duinlandschap en de restanten die hiervan nog aanwezig zijn. Binnen het herwaarderen van dergelijke stedenbouwkundige structuur is het evident dat de oorspronkelijke toestand of ontwerp niet meer terug kan worden gebracht. Wel zijn het de basisprincipes en de belangrijkste componenten in de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur, geënt op een waardevolle landschappelijke drager en een eenheid inzake beplanting belangrijk.

6.2.1 POORTEN NAAR DE DUMONTWIJK

KERKOMGEVING

Sinds de opmaak van het herwaarderingsplan is de omgeving van de Onze-Lieve-Vrouwekerk opnieuw aangelegd conform de voorwaarden die beschreven werden in dit herwaarderingsplan. In dit beheerplan zijn bijgevolg enkel de instandhoudingsdoelstellingen opgenomen.

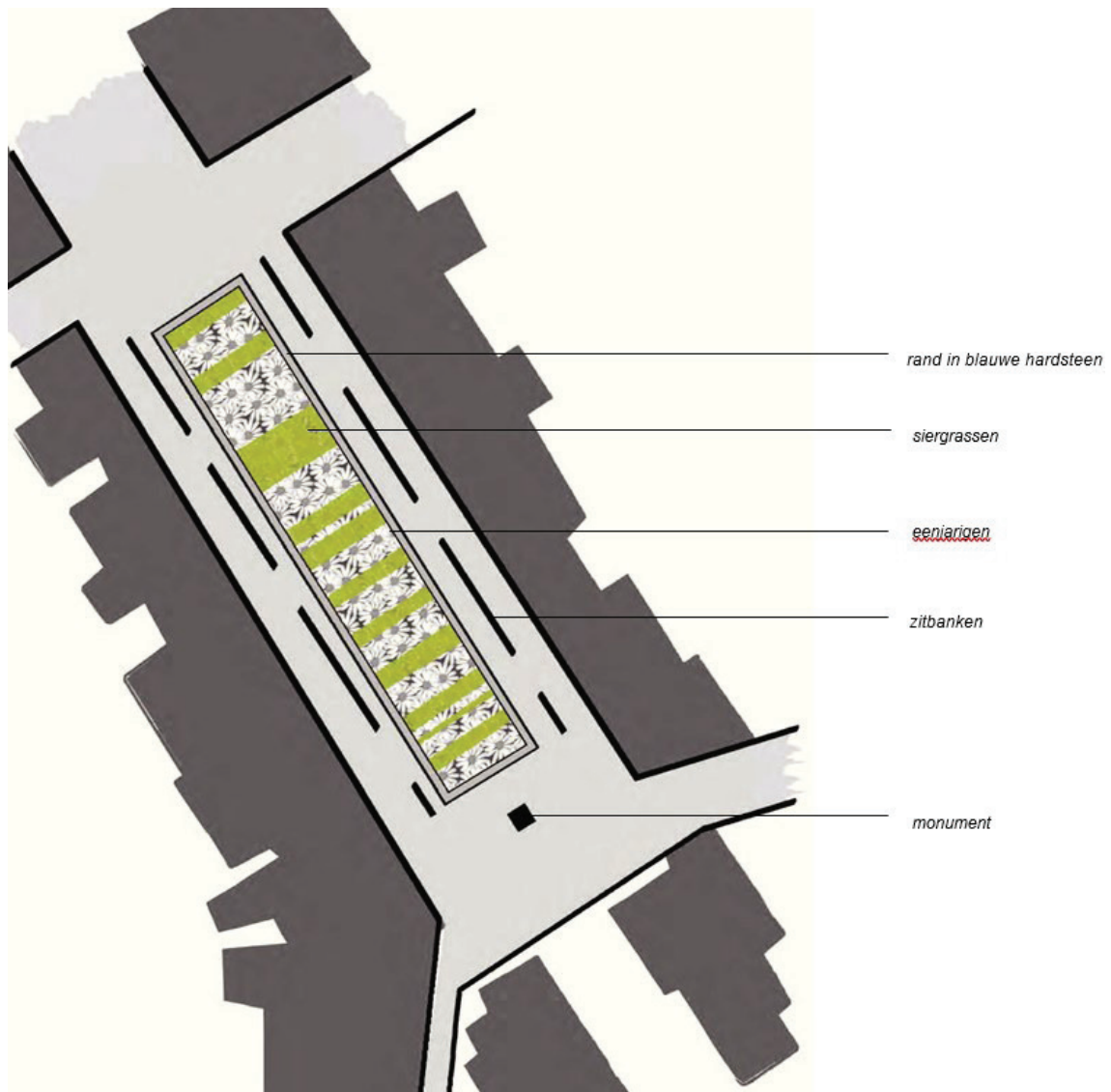
Kerkomgeving	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Onderhouds- en herstellingswerken aan het authentieke baksteenmetselwerk van muurtjes en trappen; inclusief bijhorende constructies in natuursteen of staal.		x	x
Het treffen van ondersteunende maatregelen ter bescherming van het baksteenmetselwerk in geval het te lijden heeft onder externe factoren zoals gronddruk, verzakkingen, waterschade, ...	x		x
Periodiek onderhoud van groenelementen die deel uitmaken van de kerktuin; heestermassieven, vaste plantenborders, graslanden.		x	x
Soortspecifiek snoei-beheer in functie van instandhouding en veiligheid van bomen door een boomverzorger (ETW).		x	x
Rooien en afvoeren van dode, instabiele of zieke bomen na nazicht door een boomverzorger (ETW).	x		
Indien mogelijk (her)aanplant van (gerooide) bomen met dezelfde soort of een soort typisch voor het beschermd stadsgezicht (Pinus ssp., Acer ssp., Populus ssp., ...) inclusief standplaatsverbetering.	x		x

GEMEENTEPARK

Sinds de opmaak van het herwaarderingsplan is het gemeentepark opnieuw aangelegd conform de voorwaarden die beschreven werden in dit herwaarderingsplan. In dit beheerplan zijn bijgevolg enkel de instandhoudingsdoelstellingen opgenomen.

Gemeentepark	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Onderhouds- en herstellingswerken aan het authentieke baksteenmetselwerk van muurtjes en trappen; inclusief bijhorende constructies in natuursteen of staal.		x	x
Het treffen van ondersteunende maatregelen ter bescherming van het baksteenmetselwerk in geval het te lijden heeft onder externe factoren zoals gronddruk, verzakkingen, waterschade, ...	x		x
Periodiek onderhoud van groenelementen die deel uitmaken van het gemeentepark; heestermassieven, graslanden. Specifiek voor het grote delen van het gemeentepark wordt een ecologisch duinenbeheer toegepast.		x	x
Soortspecifiek snoei-beheer in functie van instandhouding en veiligheid van bomen door een boomverzorger (ETW).		x	x
Rooien en afvoeren van dode, instabiele of zieke bomen na nazicht door een boomverzorger (ETW).	x		
Indien mogelijk (her)aanplant van (gerooide) bomen met dezelfde soort of een soort typisch voor het beschermd stadsgezicht (Pinus ssp., Acer ssp., Populus ssp., ...) inclusief standplaatsverbetering.	x		x

Figuur 31 Ontwerpschets uit het herwaarderingsplan uit 2009



ALBERTPLEIN

In tegenstelling tot het gemeentepark en de kerkomgeving is er voor het Albertplein geen heraanleg gebeurd sinds de opmaak van het herwaarderingsplan. In dit herwaarderingsplan werd reeds een erg uitgebreide beschrijving gegeven van de te nemen maatregelen tot herinrichting. De hiervoor reeds uitgevoerde ontwerpbeurt is een optimale invulling van de in de doelstellingen omschreven randvoorwaarden. Deze ontwerpbeurt wordt dan ook meegenomen in dit beheerplan. Van zodra er besloten wordt om met de effectieve herinrichting van het Albertplein van start te gaan, wordt deze oefening verder uitgewerkt aan de hand van een gedetailleerd ontwerpdocument, in samenspraak met de gemeente, het Agentschap Onroerend Erfgoed en eventuele andere te betrekken partners en overheden. Zo kan er nog een verdere detaillering toegevoegd worden in verband met het te gebruiken materiaal of de precieze te respecteren afstanden en afmetingen.

Vanuit een historische gedachtegang, zoals omschreven in hoofdstuk 5, wordt centraal op het Albertplein een bloementuin aangelegd. Om de aantrekkelijkheid te verhogen, wordt de bloementuin rond zijn as gedraaid tot de zijde van de Duinkerkelaan 25 cm verdiept komt te liggen en de andere uiterste zijde (standbeeld) zich 25cm bovenop het maaiveld situeert. Het geheel wordt omrand met een stevige natuurstenen boordsteen. Een streep patroon met siergrassen genereert een basisstructuur in alle seizoenen. Deze siergrassen hebben een aantrekkelijk seizoensaspect en vormen bovendien een duidelijke verwijzing naar de oorspronkelijk duinvegetatie. Bloeirijke vaste planten vormen een kleurrijke invulling van de nog open stroken. De nog open stroken kunnen naargelang het seizoen met éénjarige met bloeirijke vaste planten worden beplant. De rand rondom de centrale kijktuin wordt verhard en verder gestructureerd met lange zitbanken. Door de positie van zitbanken op 2 meter van de gevels wordt een historische verwijzing gematerialiseerd van de oorspronkelijke voortuintjes die hier in het verleden aanwezig waren. De ruimte tussen de banken en de kijktuin is voldoende breed om de voetgangerspassage op een comfortabele manier te laten verlopen. De positie van de banken houdt eveneens rekening met toegangen tot bestaande vergunde garages.

Albertplein	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Periodiek onderhoud van groenelementen die deel uitmaken van de bestaande inrichting; heestermassieven, vaste plantenborders, graslanden in afwachting van een integrale herinrichting volgens de richtlijnen uit het beheerplan.		x	x
Soortspecifiek snoei-beheer in functie van instandhouding en veiligheid van bomen door een boomverzorger (ETW).		x	x
Rooien en afvoeren van dode, instabiele of zieke bomen na nazicht door een boomverzorger (ETW).	x		
Indien mogelijk (her)aanplant van (gerooide) bomen met dezelfde soort of een soort typisch voor het beschermd stadsgezicht (Pinus ssp., Acer ssp., Populus ssp., ...) inclusief standplaatsverbetering.	x		x
Periodiek onderhoud en instandhoudingsbeheer van de huidige omgevingsaanleg van het Albertplein in afwachting van een integrale herinrichting volgens de richtlijnen uit het beheerplan.		x	x
Het opmaken van een gedetailleerd ontwerpdocument rekening houdende met de richtlijnen uit het beheerplan en in samenspraak met de gemeente, het Agentschap Onroerend erfgoed en eventuele andere te betrekken partners of actoren.	x		
Het verwijderen van overvloedige constructies om het authentieke patroon te herstellen	x		
Het herstellen van het historisch centraal bloemenrijk plantvak.	x		
Het verwijzen naar (of het terugbrengen van) de oorspronkelijke voortuintjes	x		
Het opnieuw aanleggen van verharde zones met historisch verantwoorde materialen die de eenheid en de rol van het Albertplein in combinatie met de rest van de Dumontwijk en zijn intrinsieke erfgoedwaarde versterken.	x		
Alle meegaande onderhoudswerken die voortvloeien uit de vernieuwde aanleg van het Albertplein.		x	x

6.2.2 VERHOOGDE TOEGANKELIJKHEID VIA GECATEGORISEERD OPENBAAR DOMEIN

In hoofdstuk 5 - doelstellingen en visie werden de verschillende openbare wegen ingedeeld in vier categorieën. Elke categorie heeft zijn eigen specifieke wegprofiel om zo de herkenbaarheid én samenhang te vergroten binnen het stadsgezicht. Voor een deel van deze wegen werd reeds een voorlopig gedetailleerd ontwerpplan (categorieën 2 tot en met 4) uitgewerkt door studiebureau Jonckheere. Hierin worden zowel de ondergrondse nutsleidingen als de wegprofielen opnieuw aangelegd. Dit ontwerp houdt rekening met de voorwaarden zoals deze beschreven waren in het herwaarderingsplan uit 2009 en die in dit beheerplan hernomen werden. Doordat er ondertussen een gedetailleerde inrichting is uitgewerkt van de openbare wegenis, dient deze dan ook als leidraad voor eventuele volgende fases van heraanleg. Daarnaast zijn er enkele algemene maatregelen die te nemen zijn en van toepassing zijn op het integrale beschermde stadsgezicht:

Algemeen	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het aanbrengen van plantstroken tussen privaat domein en openbaar domein met authentieke beplanting en herstellen van naambordjes inclusief randafwerking.	x		
Periodiek onderhoud van plantstroken tussen privaat en openbaar domein let authentieke beplanting inclusief randafwerking.		x	x
Onderhouden en herstellen van authentieke straatnaambordjes		x	x
Indien het authentieke straatnaambordje niet meer kan hersteld worden of niet meer bestaat; de reconstructie van de straatnaambordjes naar authentiek model met inbegrip van het authentieke materiaal en gabariet.	x		

CATEGORIE 1

Het grootste deel van de wegenis die gemarkeerd werd als categorie 1 valt buiten het beschermd stadsgezicht. Enkel het Albertplein en een klein onderdeel van de Duinkerkelaan vallen hier wel binnen. Het Albertplein is, behalve een wegenis van eerste categorie, eveneens één van de poorten tot de wijk, de maatregelen hiervoor werden dan ook reeds omschreven in hoofdstuk 6.2.1. De gewestweg Duinkerkelaan maakt geen onderdeel uit van het voorlopig gedetailleerd ontwerpplan opgemaakt door studiebureau Jonckheere. Een heraanleg van deze weg dringt zich op korte of middellange termijn ook nog niet op. Moest dit toch nodig blijken zal dit eveneens moeten gebeuren aan de hand van een gedetailleerd ontwerpplan dat opgemaakt wordt in samenspraak met het gemeentebestuur en het Agentschap Onroerend Erfgoed. De randvoorwaarden waaraan deze eventuele herinrichting zou moeten voldoen is reeds beschreven in hoofdstuk 5.

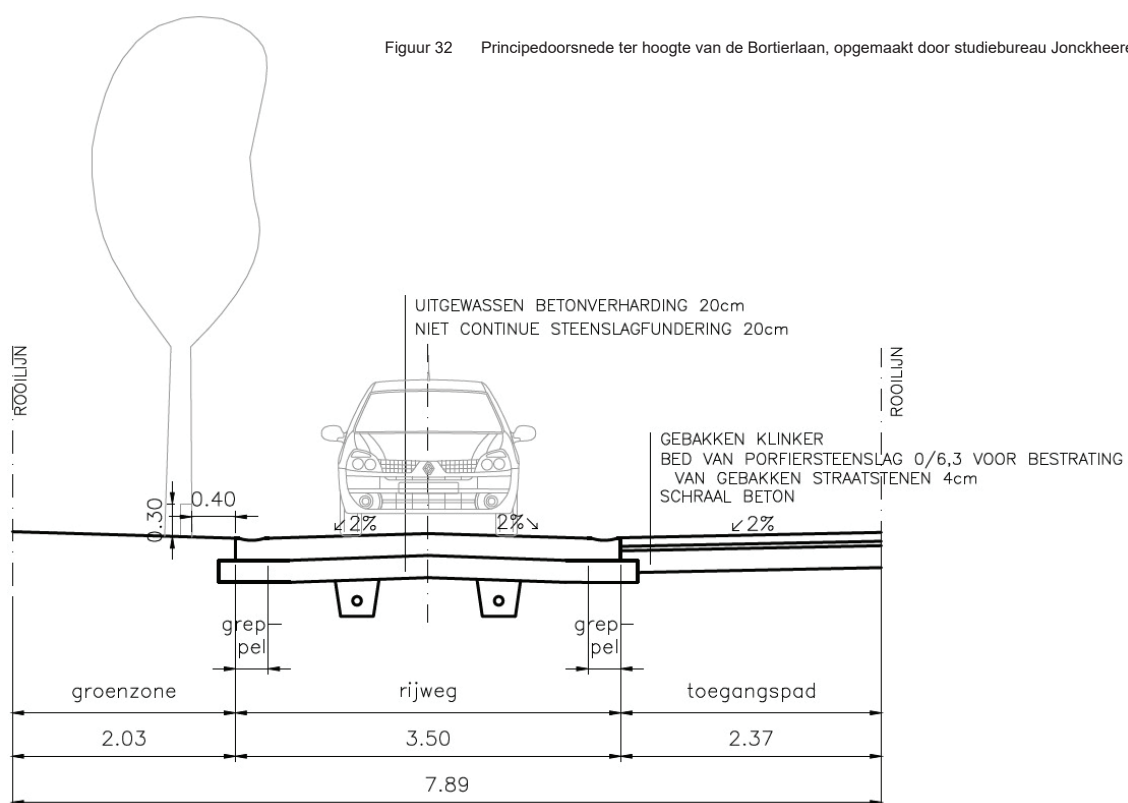
Duinkerkelaan	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Periodiek onderhoud en eventueel herstellen van bestaande verhardingen in asfalt en betonstraatstenen.		x	x
Het eventueel opmaken van een gedetailleerd ontwerp dossier rekening houdende met de richtlijnen uit het beheerplan en in samenspraak met de gemeente, het Agentschap Onroerend erfgoed en eventuele andere te betrekken partners of actoren.	x		

CATEGORIE 2

Binnen categorie 2 vallen de straten die de ruimtelijke en functionele dragers vormen voor de circulatie binnen het beschermd stadsgezicht. Het gaat om volgende straten: Albert Dumontlaan, Bortierlaan en Visserslaan (ten zuiden van Duinkerkeleen). Zowel de Albert Dumontlaan als de Bortierlaan zitten vervat in het reeds opgemaakte voorlopige dossier door studie bureau Jonckheere.

Deze straten bezitten (op de Duinkerkeleen na) het ruimste profiel dat ruimte biedt voor zowel autoverkeer als fietsverkeer volgens het principe van 'shared spaces'. De rijweg van deze straten wordt aangelegd in een uitgewassen betonverharding. Daarnaast worden er verharde parkeerstroken geplaatst in lichtgrijze gebakken klinkers, onbezand en getrommeld (183 mm x 43 mm x 88 mm). Deze parkeerstroken worden afgewisseld met grasstroken, afgezet met paaltjes om parkeren te vermijden. Langsheen deze wegen is ruimte voor het behouden en plaatsen van nieuwe bomen, weliswaar enkel op goed doordachte locaties. Ook de gedeelten van de opritten naar private woningen die zich bevinden op het openbare domein worden aangelegd in dezelfde gebakken kleiklinkers als de parkeerstroken.

Wegenis categorie 2	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het opmaken van een gedetailleerd ontwerp dossier voor de straten die niet vervat zitten in het voorlopige dossier van studie bureau Jonckheere (Visserslaan) met als voorwaarde dat de specifieke inrichting en het materiaal- en bomengebruik identiek is voor alle wegen behorende tot categorie 2. Dit plan wordt opgemaakt in samenspraak met de gemeente, het Agentschap Onroerend Erfgoed en eventueel andere te betrekken partners of actoren.	x		
Het opnieuw aanleggen en herstellen van het wegprofiel volgens de gedetailleerde plannen.	x		
Periodiek onderhoud en eventueel herstellen van het wegprofiel en bijhorende bomen.		x	x

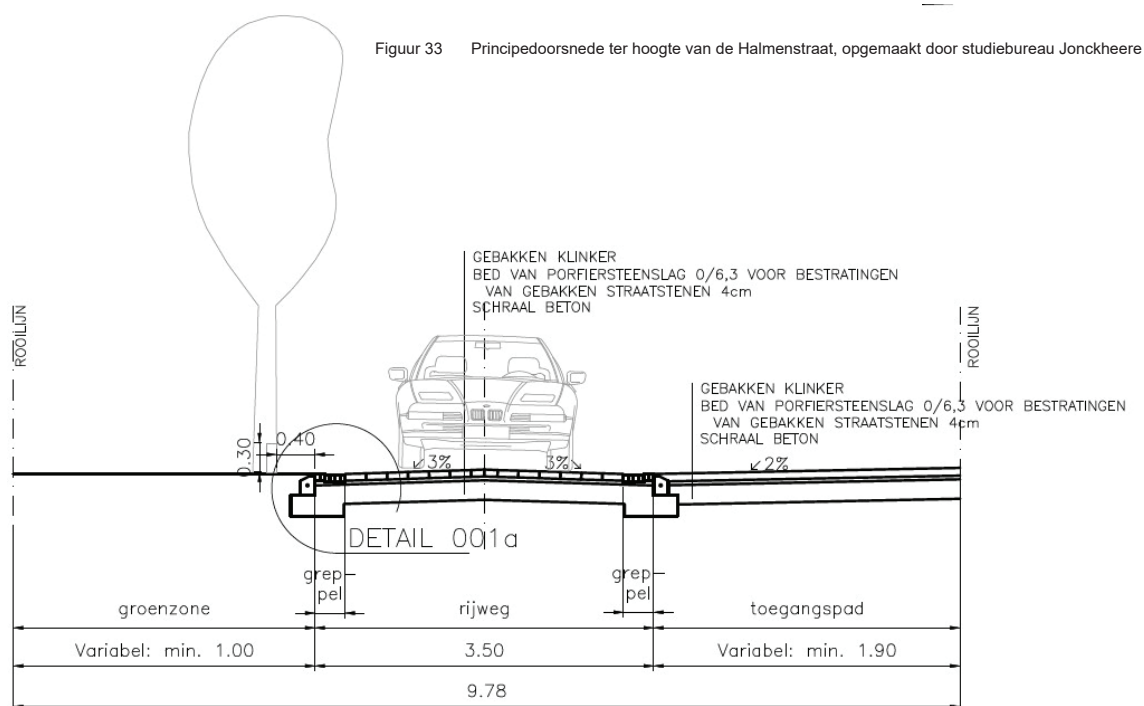


CATEGORIE 3

Binnen categorie 3 vallen de secundaire verbindende straten binnen het beschermd stadsgezicht. Het gaat om volgende straten: Doktersweg, Geitenweg, Halmenstraat, Hoge Duinenlaan (ten noorden van Albert Dumontlaan), Visserslaan (ten noorden van Duinkerkeaan) en Witteberglaan. De Halmenstraat en een deel van de Hoge Duinenlaan zitten vervat in het reeds opgemaakte voorlopige dossier door studiebureau Jonckheere.

Deze straten hebben een gelijkaardige opbouw aan deze van categorie 2 maar bezitten vaak een smaller profiel waardoor hier geen bomen kunnen geplaatst worden. Ook hier wordt geen onderscheid gemaakt tussen een zone voor gemotoriseerd of niet-gemotoriseerd verkeer. De rijweg van deze straten wordt aangelegd in grijs-gele gebakken klinkers, bezand en getrommeld (218 mm x 52 mm x 72 mm). Daarnaast worden er verharde parkeerstroken geplaatst in lichtgrijze gebakken klinkers, onbezand en getrommeld (183 mm x 43 mm x 88 mm). Deze parkeerstroken worden afgewisseld met grasstroken, afgezet met paaltjes om parkeren te vermijden. Langsheen deze wegen is niet voldoende ruimte voor het plaatsen van nieuwe bomen, wel is er ruimte voor het eventueel aanplanten van helmgrassen. Ook de gedeelten van de opritten naar private woningen die zich bevinden op het openbare domein worden aangelegd in dezelfde gebakken kleiklinkers als de parkeerstroken.

Wegenis categorie 3	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het opmaken van een gedetailleerd ontwerp-dossier voor de straten die niet vervat zitten in het voorlopige dossier van studiebureau Jonckheere (Doktersweg, Geitenweg, Hoge Duinenlaan, Visserslaan en Witteberglaan) met als voorwaarde dat de specifieke inrichting en het materiaal- en bomengebruik identiek is voor alle wegen behorende tot categorie 3. Dit plan wordt opgemaakt in samenspraak met de gemeente, het Agentschap Onroerend Erfgoed en eventueel andere te betrekken partners of actoren.	x		
Het opnieuw aanleggen en herstellen van het wegprofiel volgens de gedetailleerde plannen.	x		
Periodiek onderhoud en eventueel herstellen van het wegprofiel.		x	x



CATEGORIE 4

Binnen categorie 4 vallen de verbindingen van het laagste niveau van het beschermd stadsgezicht. Het gaat om volgende straten: Blondéweg, Bonzellaan, Hoge Duinenlaan (ten zuiden van Albert Dumontlaan), Konijnenweg, Korte Konijnenweg, Kykhillweg, Thiriarweg, zeekruisdoornweg. Een deel van de Konijnenweg zit vervat in het reeds opgemaakte voorlopige dossier door studiebureau Jonckheere.

Deze straten bezitten het smalste profiel en worden dan ook primair ingericht in functie van niet-gemotoriseerd verkeer. Gemotoriseerd verkeer kan wel op deze wegen zolang het plaatselijk is. Deze beperkte toegankelijkheid wordt ook ruimtelijk ondersteund zodat ze visueel afleesbaar is. De rijweg van deze straten wordt aangelegd in grijs-gele gebakken klinkers, bezand en getrommeld (218 mm x 52 mm x 72 mm). aan deze straten is er geen ruimte voor het plaatsen van bomen of parkeerstroken. Wel kan er ruimte gelaten worden aan weerszijden van de verharde zones voor het aanplanten van helmgrassen.

Wegenis categorie 4	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het opmaken van een gedetailleerd ontwerp-dossier voor de straten die niet vervat zitten in het voorlopige dossier van studiebureau Jonckheere (Blondéweg, Bonzellaan, Hoge Duinenlaan (ten zuiden van Albert Dumontlaan), Konijnenweg, Korte Konijnenweg, Kykhillweg, Thiriarweg, zeekruisdoornweg) met als voorwaarde dat de specifieke inrichting en het materiaal- en bomengebruik identiek is voor alle wegen behorende tot categorie 4. Dit plan wordt opgemaakt in samenspraak met de gemeente, het Agentschap Onroerend Erfgoed en eventueel andere te betrekken partners of actoren.	x		
Het opnieuw aanleggen en herstellen van het wegprofiel volgens de gedetailleerde plannen.	x		
Periodiek onderhoud en eventueel herstellen van het wegprofiel.		x	x

Figuur 34 Principeddoorsnede ter hoogte van de Konijnenweg, opgemaakt door studiebureau Jonckheere



6.2.3 EEN EIGEN HUISSTIJL IN FUNCTIE VAN EEN VERHOOGDE HERKENBAARHEID

In hoofdstuk 5 worden binnen dit onderdeel volgende doelstellingen omschreven:

- Creëren van een logo
- Eenheid in materiaalgebruik
- Eenheid in erfafsluiting

De te nemen maatregelen om deze doelstellingen te realiseren zitten grotendeels vervat in voorgaande onderdelen (6.2.1 en 6.2.2). Hier wordt dus niet meer opnieuw op ingegaan. Wel zijn er enkele basisrichtlijnen die telkens opnieuw afgetoetst moeten worden in het geval er werken zouden moeten gebeuren in het openbaar domein van het beschermd stadsgezicht of in het geval er wordt geopteerd voor het implementeren van nieuwe elementen:

- Het gebruiken van uniform straatmeubilair
- Het gebruiken van donkergrijze boomroosters
- Het gebruiken van discrete, donkergrijze verlichtingsarmaturen

ZEN-ERFGOED

De maatregelen omtrent de elementen met de erkenning al ZEN-erfgoed zijnde volgende:

ZEN-erfgoed	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Het afdekken en beschermen van vriesbarstige beeldhouwwerken, architectuurelementen en sierobjecten.		x	
Het treffen van maatregelen tegen corrosie, aftakeling en ontaarding van materialen.		x	
het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of beschadigde materialen of onderdelen met dien verstande dat dit gebeurt in de originele materialen en afwerking teneinde het authentieke beeld te behouden of te reconstrueren.	x		

BELANGRIJKE OPMERKING MET BETREKKING TOT 'AUTHENTIEK' EN 'OORSPRONKELIJK'

Bij de hierboven aangegeven onderhoudswerken, worden heel vaak de woorden 'authentiek' en 'oorspronkelijk' aangewend. Het is immers de bedoeling dat werken gebeuren om het erfgoedkarakter van de wijk te behouden, te onderhouden of te herstellen.

Weinig panden zijn echter ongewijzigd gebleven sinds ze werden gebouwd. Velen werden verbouwd, uitgebreid, gemoderniseerd in de loop van de 20ste eeuw. Sommige ingrepen zijn omkeerbaar, andere niet. Sommige verbouwingen zijn kwaliteitsvol en met respect voor het oorspronkelijk karakter uitgevoerd, andere getuigen van een weinig doordachte aanpak.

Zo kan een villa, gebouwd in 1915, al in de jaren 1930 een ingrijpende verbouwing hebben ondergaan. Hierbij kan bijvoorbeeld het typerende cottage-karakter afgezwakt zijn, en heeft deze verbouwing uit 1930 eerder een modernistisch karakter aan het pand gegeven, met gebruik van beton, bepleistering en een totaal ander raamtype. Het is niet de bedoeling van het beheerplan om bij een dergelijk pand terug te keren naar de toestand van het jaar 1915. Ook de verbouwing uit de jaren 1930 heeft erfgoedwaarde en kunnen eveneens hersteld worden, ook al gaat het niet om het eerste 'oorspronkelijke of authentieke' karakter van het pand. Zo hebben heel wat van de oudere villa's waardevolle tuinafsluitingen die dateren van latere datum.

Een garage die bijgebouwd is in de jaren 1980, een dichtgebouwde erker uit de jaren 1970,... zijn ingrepen die geen toegevoegde waarde geven aan het erfgoedkarakter.



7 OPVOLGING EN EVALUATIE

7.1 ALGEMEEN

Dit hoofdstuk beschrijft de manier en tijdstippen waarop het beheerplan, en de daaruit voortvloeiende beheermaatregelen, geëvalueerd dienen te worden. Het vormt een evaluatie-instrument dat de voortgang van de beheermaatregelen opvolgt. Van de evaluatie wordt een rapport opgemaakt, dit rapport is enerzijds een werkinstrument, anderzijds een visiedocument voor de beheerder van de site, alsook voor het Agentschap Onroerend Erfgoed. Deze rapportagenota omvat minimaal een evaluatie van de huidige toestand van de erfgoedelementen en bij voorkeur tevens een omschrijving van het verloop van de doelstellingen, een controle in functie van de begroting en een verantwoording bij de beheermaatregelen waarvoor een erfgoedpremie werd aangevraagd.

De meeste doelstellingen en maatregelen binnen dit beheerplan zijn reeds zeer concreet en kunnen na goedkeuring meteen van start gaan. Andere maatregelen vergen nog een verdere gedetailleerde uitwerking alvorens ze kunnen worden uitgevoerd. Dit laatste gebeurt steeds in overleg met de belanghebbende partijen en wordt steeds met het Agentschap Onroerend Erfgoed besproken. Het regulier beheer van de erfgoedsite zal meteen na de goedkeuring van dit beheerplan volgens de vooropgestelde richtlijnen gebeuren. Specifieke maatregelen of eenmalige ingrepen (bijvoorbeeld restauraties en herinrichtingen) zullen gebeuren in functie van de financiële mogelijkheden en tijdsbestek van de beheerder.

De uitvoering van zowel de eenmalige als terugkerende beheermaatregelen valt thematisch onder te verdelen zoals opgedeeld in hoofdstuk 6 (op zichzelf staande gehelen). Het beheer van de diverse erfgoedelementen wordt gedetailleerd omschreven in dit beheerplan. Andere werken zullen meestal het nodige overleg vergen. Voor deze opvolging zal de beheerder instaan en periodiek overleg plegen met de erfgoedconsulenten van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Bij de uitvoering van de werken wordt rekening gehouden met de beschikbare middelen, zowel onderhoudsmensen als financieel. Hierbij zal rekening gehouden worden met een logische opeenvolging van werkzaamheden.



8 EXTRA TOEVOEGINGEN

	Duid in deze kolom aan; "niet van toepassing" (en dus niet bijgevoegd) of de verwijzing naar het hoofdstuk met pagina's of nummer van de bijlage (indien bijgevoegd)
Perimeter van het gebied waarvoor het beheerplan wordt opgemaakt met schaal en noordpijl.	zie hoofdstuk 1
Lijst van geplande werkzaamheden	zie hoofdstuk 6
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering is vrijgesteld van toelating.	zie hoofdstuk 6
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart.	zie hoofdstuk 5
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart.	niet van toepassing
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed.	niet van toepassing
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is.	zie hoofdstuk 6
Lijst van cultuurobjecten.	niet van toepassing
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog.	niet van toepassing
Bibliografie	in functie van het opstellen van dit beheerplan is geen literatuur- of archiefonderzoek gebeurd. Als belangrijkste bron werd het herwaarderingsplan uit 2009 gebruikt (Vloebergh, G., Van Hove, M., Swyngedauw P., & Beyaert T. (2009). <i>herwaarderingsplan Dumontwijk</i>). Dit werd aangevuld met openbaar beschikbare gegevens van het Agentschap Onroerend Erfgoed, via de websites "download.vlaanderen.be", "mercator.be", "geopunt.be", "cartesius.be" en "delcampe.net".
Extra bijlagen	bijlage 1 - Database met perceelsgewijze inventarisatie van de panden met erfgoedwaarde.

COLOFON

project	De Panne - Beheerplan Dumontwijk
projectnummer	19127
opdrachtgever	Gemeente De Panne, Zeelaan 21, 8660 De Panne
opdrachtnemer	OMGEVING cvba Uitbreidingstraat 390 2600 Antwerpen-Berchem tel +32 3 448 22 72 fax +32 3 440 13 93

