

Bijlage 4. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende

Provincie: West-Vlaanderen

Gemeente: Oostende, 2de afdeling, sectie B en D

Objectnummer: 4.03/35013/207.1

-

Dossiernummer: 4.001/35013/104.1

Omschrijving:

Fort Napoleon en omgeving in Oostende:
Ankerstraat, Fortstraat, Vuurtorendok-West, Vuurtorendok-Zuid, Vuurtorenweg

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel, 20/11/25

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en
Dierenwelzijn,

Getekend door: Ben Weyts (Signature)
Getekend op: 2025-11-20 21:11:31 +01:00
Reden: ik keur dit document goed

Weyts Ben



Ben WEYTS

1. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing

1.1. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Het advies werd gevraagd op 24 juli 2025.

De VCOE bracht op 21 augustus 2025 een ongunstig advies uit over de gedeeltelijke opheffing van de onroerenderfgoedbescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

Situering: Het 'Fort Napoleon en omgeving' is bij koninklijk besluit van 6 juli 1976 beschermd als cultuurhistorisch landschap. Deze bescherming bestrijkt 30,15ha en betreft het (deels voormalig) duinenlandschap rond en ten zuid(oost)en van de beschermde monumenten Fort Napoleon en Batterij Hundius met aan de westelijke grens van de afbakening de eveneens beschermde vuurtoren Lange Nelle, die vandaag als visuele baken fungeert.

Uit het opheffingsdossier blijkt dat de bescherming als cultuurhistorisch landschap ingesteld werd naar aanleiding van de uitbreiding van de Oostendse haven en aldus bedoeld is om greep te krijgen op ontwikkelingen in dit gebied.

Bij definitieve bescherming was het gebied nog grotendeels onbebouwd. Sindsdien zijn een aantal (al dan niet vergunde) gebouwen en infrastructuur gerealiseerd aan de zuid- en zuidoostelijke zijde van het cultuurhistorisch landschap (Morubel, Noordzee Kranen & Transport; nutsgebouw VVM; het voormalig Frimoutcentrum en jeugdvakantiehuis Duin en Zee), alsook parkings en wegenis. Daarnaast werden op de zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg en Fortstraat recent wederrechtelijke werken uitgevoerd.

Voorliggend voorstel tot gedeeltelijke opheffing van bescherming voorziet een inkrimping van het cultuurhistorisch landschap met in totaal 17,77ha, bestaande uit twee delen:

- Het vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen met bebouwing en verhardingen;
- De wederrechtelijk aangetaste zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg en Fortstraat.⁶

De bescherming als monument van het Fort Napoleon, vastgelegd bij hetzelfde koninklijk besluit van 6 juli 1976, alsook de beschermingen als monumenten van de Batterij Hundius en de vuurtoren Lange Nelle staan niet ter discussie.

Antwoord:

In het onderdeel 'Situering' vat de VCOE het dossier kort samen. Hierbij zijn enkele zaken niet correct weergegeven:

- Bij de gerealiseerde gebouwen sinds de bescherming vermeldt de VCOE 'het jeugdvakantiehuis Duin en Zee'. Dit jeugdcentrum ligt buiten de afbakening van de bescherming als cultuurhistorisch landschap. Enkel de directe omgeving van het Jeugdvakantiecentrum 'Duin en Zee' met inbegrip van het jeugdvakantiehuis voor zeeklassen (Fortstraat 128) ligt binnen de afbakening van het cultuurhistorisch landschap.

- Naast de beschermingen als monument van het Fort Napoleon en de beschermingen als monument van de Batterij Hundius en de vuurtoren Lange Nelle, staat ook de bescherming als cultuurhistorisch landschap van de directe omgeving van deze monumenten niet ter discussie. Om deze reden wordt de bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' slechts gedeeltelijk opgeheven.

Algemeen: Allereerst betreurt de commissie dat dergelijk opheffingsdossier ad hoc voorligt. De directe aanleiding vormt een vraag door de stad Oostende. Met de voorgestelde perceelsgewijze inkrimping van dit cultuurhistorisch landschap wordt hieraan tegemoetgekomen, terwijl er vooralsnog geen duidelijk afwegingskader of (beleids)kader is voor de actualisering van beschermingen. Het dossier kadert ook niet in een evaluatieoefening vanuit het ruimere beschermde bestand. De commissie herhaalt dat zonder kritische en eenduidige afwegingen gevaarlijke precedënten ontstaan die eigenaars of gebruikers aanmoedigen om beschermingsbesluiten niet na te leven.

Volgens de commissie lijkt het louter de bedoeling om via deze ad hoc-opheffing de ontwikkeling van het gebied te kunnen doorzetten. Dit gaat voorbij aan de essentie van het beschermingsstatuut. Een selectieve stopzetting van (delen van) het cultuurhistorisch landschap zou immers niet langer toelaten om de inpasbaarheid van eventuele ontwikkelingen vanuit erfgoed te beoordelen. Het zet overigens de deur open voor gelijkaardige opheffingen, met als enige doel percelen te onttrekken aan (mogelijke) beperkingen die een bescherming oplegt zonder daarbij rekening te houden met de opportuniteiten die eruit voortvloeien.

Antwoord:

Het is correct dat dit opheffingsdossier werd opgestart naar aanleiding van een brief van de stad Oostende, waarin de stad aangaf het aangewezen te vinden de grens van het cultuurhistorisch landschap te heroverwegen. Een aanleiding is evenwel niet hetzelfde als een oorzaak. De brief van de stad Oostende was voor de minister de *aanleiding* om te onderzoeken of een gedeeltelijke opheffing van de bescherming aangewezen zou zijn, maar de *oorzaak* van die opheffing vloeit voort uit de vaststelling, na zorgvuldig en kritisch onderzoek, dat (1) de erfgoedwaarden op bepaalde percelen onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan en dat (2) de gehele of gedeeltelijke opheffing is vereist omwille van het algemeen belang.

De decreetgever heeft de Vlaamse Regering expliciet de bevoegdheid gegeven om te beoordelen of er om de voormelde redenen grond is om tot opheffing over te gaan en het is niet ongebruikelijk noch ongepast dat die beoordeling plaatsvindt naar aanleiding van een concrete vraag. Uit geen enkele bepaling van het Onroerenderfgoeddecreet volgt dat deze beoordeling op basis van een algemeen (beleids)kader zou moeten worden gemaakt. In overeenstemming met het decreet wordt elk individueel dossier aan een zorgvuldig, kritisch en specifiek onderzoek onderworpen. De beslissingen die in concrete dossiers worden genomen hebben geen enkele precedentswaarde.

Daarnaast wijst de commissie op de impact van de gedeeltelijke opheffing voor de beschermde site zelf. De te vrijwaren omgeving rond Fort Napoleon zou sterk reduceren door de beoogde inkrimping met meer dan de helft van de beschermingsperimeter (17,77ha), waardoor deze sterk aan contextwaarde inboet. Voor het overblijvende beschermde deel (12,38ha) – met

inbegrip van de monumenten Batterij Hundius en de vuurtoren Lange Nelle – beperkt dit de mogelijkheden op vlak van beleving en beheer. Deze afweging wordt in voorliggend dossier niet gemaakt.

Antwoord:

De nieuw voorgestelde afbakening behoudt enkel die percelen waar de erfgoedwaarden volgens een toetsing aan de huidige selectiecriteria nog voldoende zijn of nog voldoende herstelbaar zijn om de bescherming op Vlaams niveau er te blijven motiveren. Het is als overheid moeilijk te verantwoorden, ook rekening houdend met de impact van de rechtsgevolgen van een bescherming op de zakelijkrechthouders, een bescherming te behouden waar de erfgoedwaarden een toetsing aan de huidige selectiecriteria niet doorstaan of zelfs onherstelbaar verloren zijn gegaan.

Het gebied met erfgoedwaarden dat als cultuurhistorisch (duinen)landschap beschermd blijft, omvat ook de behouden open ruimte rondom het fort waardoor de historische context ervan nog steeds beleefd kan worden. Het gaat meer bepaald om de duinstrook ten oosten en westen van het Fort, alsook de omliggende bunkers (batterijen), die deel uitmaken van de gelaagdheid van deze kuststrook, de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. Hier is en blijft de beleving van de aanwezige erfgoedwaarden mogelijk, en behoudt het agentschap Onroerend Erfgoed ook zijn adviesbevoegdheid ter vrijwaring van die erfgoedwaarden.

Vuurtorendok en zuid(oost)elijke percelen. Wat betreft het vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen verwijst het opheffingsvoorstel als rechtsgrond naar artikel 6.2.1, 1° van Onroerenderfgoeddecreet: 'de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan'.

De commissie erkent dat het oorspronkelijke duinenlandschap rond Fort Napoleon achteruitging ten opzichte van het moment van bescherming. Niettemin behield het gebied (m.i.v. de betrokken percelen) zijn algemeen open karakter en zichtrelaties met de beschermde monumenten. Het vuurtorendok belemmert dit open zicht niet.

Antwoord:

De VCOE erkent terecht dat het oorspronkelijke duinenlandschap rondom Fort Napoleon achteruit is gegaan ten opzichte van het ogenblik van bescherming.

De werken aan het Vuurtorendok zijn in 1975, tijdens de beschermingsprocedure, gestart. Het inspectieverslag van 1974 ter voorbereiding van de bescherming van het Fort als monument en zijn omgeving als landschap maakt melding van de aanleg van een 'nieuw vissersdok ten zuiden van de vuurtoren' dat 'deel uit [maakt] van een project dat is vastgelegd op een nog niet goedgekeurd BPA'. De bescherming had deze werken in uitvoering onmogelijk kunnen tegenhouden.

Het is correct dat de aanleg van het Vuurtorendok op deze locatie het open zicht op de beschermde monumenten niet heeft belemmerd, maar het open zicht *an sich* biedt op deze plek geen afdoende erfgoedwaarde, al zeker niet in die mate dat daarvoor alleen het behoud van de bescherming ter hoogte van die percelen verantwoord zou kunnen worden. Door de aanleg van het Vuurtorendok verdween op deze plek het vroegere landschap waardoor de erfgoedwaarden er onherstelbaar verloren gingen. Het Vuurtorendok zelf heeft geen landschappelijke erfgoedkenmerken of -elementen die een

landschappelijke erfgoedwaarde onderschrijven en het behoud van de bescherming kunnen motiveren.

De bijkomende informatie uit het inspectieverslag van 1974 ter voorbereiding van de bescherming van het Fort als monument en zijn omgeving als landschap zal aan het inhoudelijk dossier worden toegevoegd. De documentatiebijlage bij het inhoudelijk dossier zal aangevuld worden met extra historische orthofoto's en afbeeldingen die een beter beeld geven van de aanleg van het Vuurtorendok en de impact op het landschap.

Daarnaast benadrukt de commissie dat de sinds de bescherming opgerichte bebouwing in meerdere gevallen vergund werd op basis van gunstig erfgoedadvies. Met name het voormalige Frimoutcentrum en het jeugdvakantiehuis werden zo ver mogelijk van het fort ingeplant en gepast ingekleed in functie van nog bewaard duinrelict. Ook andere ingrepen (bedrijfsuitbreiding, randparking) kwamen er onder erfgoedvoorwaarden. Het kan volgens de commissie niet de bedoeling zijn nu dezelfde ontwikkelingen aan te grijpen om de bescherming als cultuurhistorisch landschap selectief stop te zetten.

Voor de overige bebouwing/verharding is het vergunningstraject onduidelijk. Maar ook hier worden zichtlijnen van en naar de beschermde monumenten gevrijwaard door de inplanting aan de rand van de beschermingsafbakening en de bouwhoogte.

De commissie benadrukt daarbij dat (eventueel) wederrechtelijke ingrepen op zich geen grond vormen tot opheffing (zie par. 5). Bovendien toont het dossier geenszins aan dat een selectief duinenherstel en herwaardering ter hoogte van de betrokken percelen uitgesloten zou zijn (bv. in het kader van toekomstige herinrichting).

Antwoord:

De evaluatie van de bescherming vertrekt vanuit een evaluatie van de erfgoedwaarden op dit ogenblik, mede in acht genomen de herstelpotenties, en niet vanuit een evaluatie van het gelopen beheertraject.

Het agentschap Onroerend Erfgoed kan bij het verlenen van een advies enkel een *in concreto* impactbeoordeling maken van de voorliggende handelingen. Het advies toetst de voorliggende handelingen aan het actief- en passiefbehoudsbeginsel alsook aan de bepalingen van het individuele beschermingsbesluit van het betrokken onroerend erfgoed (6.4.4., §2 Onroerenderfgoeddecreet). Het betreffende beschermingsbesluit bevat geen uitdrukkelijke erfgoedwaarden, de voorliggende handelingen werden bijgevolg louter afgewogen aan het actief- en passiefbehoudsbeginsel en de voorschriften in het beschermingsbesluit. Deze adviesbevoegdheid is beperkt. Het klopt dat het positief advies, hierboven vermeld, werd gegeven onder voorwaarden als het voorzien van groenbeplanting, de aanleg van groenschermen en het vrijwaren van zichtlijnen. Andere adviesvragen werden ongunstig geadviseerd. Het agentschap heeft zich bijgevolg steeds aan deze bevoegdheid gehouden.

Los van het al dan niet verleende advies van het (toenmalige) agentschap Onroerend Erfgoed tijdens de vergunningsprocedure werden de vergunningen voor de gevraagde werken wel rechtmatig verkregen. Of er en waarom er destijds al dan niet in beroep werd gegaan tegen het niet opvragen van een advies van het agentschap tijdens de vergunningsprocedure, kan niet meer achterhaald worden.

Dit doet echter geen afbreuk aan de vaststelling dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van alle ingrepen toch onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan.

De Memorie van Toelichting bij het Onroerenderfgoeddecreet stelt inderdaad dat 'verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) zakelijke rechthouder of beheerder [in geen geval] aanleiding [kan] geven tot een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van de bescherming'. De opheffing van een bescherming is in principe inderdaad niet opportuun wanneer er nog een handhavingstraject op basis van de Onroerenderfgoedregelgeving mogelijk of lopende is waardoor de oorspronkelijke toestand redelijkerwijze kan worden hersteld of gerestaureerd. In het onderzoek naar aanleiding van de opheffing van deze bescherming werd evenwel vastgesteld dat het bekomen van herstel van de erfgoedwaarden in het betreffende gedeelte van het cultuurhistorisch landschap geen optie meer is. Gezien het moment van aanpassing al zo ver in het verleden ligt, is nu handhaving opstarten niet meer proportioneel in het licht van het eigendomsrecht en de redelijkheidtermijneis (vgl. Cass. 27 september 2011, P.10.2020.N, punt 10), nog los van de te verwachten betwisting over de verjaring van de herstellvordering. De aanleg van de parking op de hoek Victorialaan-Fortstraat dateert bijvoorbeeld uit de jaren 1980. De opstart van een handhavingstraject als mogelijkheid om feitelijk herstel te vorderen van de erfgoedkenmerken en -elementen vanuit de Onroerenderfgoedregelgeving is in dit specifieke geval bijgevolg geen daadwerkelijke optie meer.

Bijkomend onderzoek heeft nieuwe informatie opgeleverd over sommige onduidelijke vergunningstrajecten. Deze informatie wordt in het inhoudelijk dossier toegevoegd.

De commissie concludeert dat de erfgoedwaarden van de betrokken percelen niet onherroepelijk verloren zijn. Samen met het noordelijk deel van het cultuurhistorisch landschap, ondersteunen deze – grotendeels open – percelen nog steeds de context- en belevingswaarde van het Fort Napoleon en de omringende monumenten, en herinneren ze aan het historisch duingebied. Bovendien is er bij gedeeltelijke stopzetting van de bescherming geen enkele garantie meer op een gepaste integratie van eventuele nieuwe ontwikkelingen in dit waardevolle gebied.

Antwoord:

De aangehaalde argumenten werden in bovenstaande paragrafen behandeld.

Zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg en Fortstraat: Wat betreft de zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg en Fortstraat verwijst het opheffingsvoorstel als rechtsgrond naar artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'.

De commissie benadrukt dat 'algemeen belang' niet zonder meer aangegrepen kan worden om beschermingen stop te zetten. Uit het opheffingsdossier blijkt dat deze percelen voor ontwikkeling voorgedragen worden door een projectontwikkelaar, alsook voorwerp vormen van een nog op te maken gemeentelijk RUP. Over mogelijk toekomstige invullingen staat evenwel niets met zekerheid vast.

Antwoord:

Artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet laat de Vlaamse Regering toe een besluit tot definitieve bescherming geheel of gedeeltelijk op te heffen indien het

algemeen belang dit vereist. De parlementaire voorbereiding verduidelijkt dat het algemeen belang "*door een wijzigende context*" kan "*geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming*".

Als we onroerend erfgoed beschermen omwille van het algemeen belang, betekent dit dat de erfgoedwaarden voldoende betekenisvol (van algemeen belang) zijn voor de samenleving in Vlaanderen. Erfgoedwaarden zijn een 'schatting' van het belang voor mensen van de informatie, kennis, betekenissen en ervaringen die verbonden zijn aan het erfgoed. De afweging ervan wordt gemaakt in navolging van de Onroerenderfgoedregelgeving. Indien na toetsing aan de huidige erfgoedwaarden en selectiecriteria blijkt dat het beschermde goed niet langer voldoet aan de huidige criteria voor bescherming, kan de vrijwaring en instandhouding ervan ook niet langer maatschappelijk opgelegd worden. In dit geval kan worden geoordeeld dat de hedendaagse inzichten over erfgoedwaarden en selectiecriteria geleid hebben tot een gewijzigde maatschappelijke context, waarin het belang van de bescherming niet of onvoldoende aangetoond is om de instandhouding en vrijwaring van de erfgoedwaarden in de toekomst verder af te dwingen. De erfgoedwaarden zijn immers niet (meer) van die aard dat de instandhouding of vrijwaring vereist is omwille van het algemeen belang. Een opheffing kan des te meer in die zin gemotiveerd worden aangezien zij ook bijdraagt aan de beleidsdoelstelling te komen tot een selectiever beschermingsbeleid ten einde de doelmatigheid van de bescherming van ander onroerend erfgoed te kunnen verbeteren.

Louter ten overvloede kan worden opgemerkt dat sedert de bescherming een belangrijke wijziging in visie heeft plaatsgevonden, op gewestelijk niveau en daaropvolgend ook op gemeentelijk niveau, wat betreft de ontwikkeling van de ruimere omgeving van Fort Napoleon. Bij de herziening van het gewestplan op 13 juli 2001 werd op de percelen aan het Vuurtorendok een andere ontwikkelingsmogelijkheid gecreëerd met de introductie van een bestemming als gebied voor stedelijke ontwikkeling. Die bestemming werd bevestigd en deels uitgebreid met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal stedelijk gebied Oostende van 15 mei 2009. Thans wenst de stad Oostende een meer concrete invulling te geven aan het stedelijk ontwikkelingsgebied. Het is gestart met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Oosteroever' om duidelijke randvoorwaarden te scheppen wat betreft de bouw mogelijkheden en om de duinenzone die wordt aangelegd ten noorden van het Vuurtorendok – waar de erfgoedbescherming nog is te verantwoorden en dan ook behouden blijft – te verankeren.

Wat betreft de zone tussen het Vuurtorendok, de Vuurtorenweg en de Fortstraat, leidt deze evolutie van de ruimtelijke context en van de ontwikkelingsvisie die ook op gewestelijk niveau is veruitwendigd tot het besluit dat de opheffing van de bescherming aldaar verantwoord is vanuit het algemeen belang.

Hetzelfde geldt overigens, evenzeer ten overvloede maar zelfs *a fortiori*, voor de percelen waar de opheffing van de bescherming is verantwoord omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan (zie de repliek op het advies hoger). Ook daar is het om redenen van algemeen belang niet langer verantwoord om de bescherming te behouden, rekening houdend met de evolutie en de teloorgang van de erfgoedwaarden, gelet op de planologische context die actueel bepaald wordt door het gewestplan, deels gewijzigd in 2001, en door het gewestelijk

ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal stedelijk gebied Oostende, en rekening houdend met de wens van de stad Oostende om bij deze bestemmingen aansluiting te zoeken. Het ministerieel besluit en het inhoudelijk dossier werden aangevuld met deze motivatie.

Het gegeven dat bepaalde projectontwikkelaars het voornemen zouden hebben een bepaald project te realiseren op de percelen waar de bescherming omwille van het algemeen belang wordt opgeheven – waarover trouwens vandaag geen zekerheid bestaat, zoals de VCOE terecht opmerkt – is op zich niet relevant. De opheffing van de bescherming wordt gemotiveerd vanuit het algemeen belang, rekening houdend met de actuele ruimtelijke beleidsinzichten voor deze locatie, zoals hierboven uiteengezet. Het agentschap noch de minister hebben zich uit te spreken over de precieze invulling die deze percelen in de toekomst zouden krijgen, daarover beslist de plannende en vervolgens de vergunningverlenende overheid in voorkomend geval. Daarop wordt niet vooruitgelopen, noch is het mogelijk om dat te doen. Dat de precieze invulling van het ontwikkelingsgebied en het tijdstip daarvan heden nog niet bekend zijn, neemt niet weg dat het vandaag verantwoord en noodzakelijk is om de bescherming deels op te heffen in functie van het algemeen belang.

Daarnaast benadrukt de commissie dat op de percelen een herstellvordering rust voor wederrechtelijke werken. Dit handhavingstraject is nog lopende. Dergelijke inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel zijn misdrijven die op zichzelf geen motief tot opheffing kunnen vormen. Ook toont het dossier niet aan dat herstel uitgesloten zou zijn. De commissie acht de vraag tot opheffing van de bescherming van deze percelen in dat opzicht minstens voorbarig. De commissie gaat ook niet akkoord met de stelling dat de erfgoedwaarden van deze percelen ontoereikend zijn voor bescherming. De herevaluatie in het ontwerp van opheffingsbesluit baseert zich immers verkeerdelijk op de huidige, wederrechtelijk aangetaste toestand. Gelet op de herstellvordering, is de toestand vóór aantasting (en niet het huidige voorkomen) het referentiepunt.

Antwoord:

De herstellvordering gaat in op het ongedaan maken van de wederrechtelijke ingrepen en vraagt bijgevolg een herstel naar de toestand voordat deze ingrepen plaatsvonden. Dit is de toestand zoals te zien op de orthofoto van 2019 en op enkele foto's uit 2017. Deze foto's worden voor de volledigheid toegevoegd aan de fotobijlage bij het ministerieel besluit.

In het evaluerend gedeelte van het inhoudelijk dossier (onder 3.1.3 Opheffing omwille van het algemeen belang) en het ministerieel besluit wordt in de bespreking van de selectiecriteria inderdaad gesproken over 'in hun huidig voorkomen'. Het agentschap zal in beide documenten verduidelijken dat hierbij niet de actuele toestand bedoeld wordt, maar wel de recente en relevante toestand vóór de wederrechtelijke werken. Als referentietoestand geldt volgens het agentschap ook hier de orthofoto van 2019, aangezien hierop nog geen wederrechtelijke ingrepen te zien zijn.

Het agentschap blijft echter bij de gemaakte evaluatie en besluit dat – op basis van de toetsing aan de huidige criteria voor bescherming die in het opheffingsdossier is opgenomen – deze percelen, in de toestand waarin ze zich bevonden vóór de ingrepen die het voorwerp zijn van een hangende herstellvordering op basis van de artikelen 6.3.1 en 6.3.3 VCRO, onvoldoende erfgoedwaarde hebben.

Dit leidt tot de vaststelling dat, voor wat betreft deze specifieke percelen en zelfs indien herstel naar de toestand uit 2019 wordt uitgevoerd, het behoud van de bescherming niet langer te rechtvaardigen is.

Verder gaat de herevaluatie voorbij aan de ruimere betekenis van het cultuurhistorisch landschap door deze zone te behandelen als op zichzelfstaand relict.

Antwoord:

De motivatie tot opheffing van de bescherming in het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit is inderdaad opgedeeld per rechtsgrond. Dit betekent echter niet dat de evaluatie van de erfgoedwaarden van het beschermde cultuurhistorisch landschap niet holistisch werd bekeken. Er werd bovendien gezocht naar een consistente afbakening van het beschermde cultuurhistorisch landschap waarbij de nieuwe afbakeningslijn in het zuiden op de duidelijke fysieke grens van de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) komt te liggen en waarbij de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar en beleefbaar zijn.

De commissie is van oordeel dat de open en centraal in de bescherming gelegen percelen B/28Y2 en B/43B – zelfs in hun huidige voorkomen – bijdragen aan het open zicht op het Fort Napoleon en de omringende monumenten, en ook herinneren aan het historisch duingebied. De commissie herhaalt dat er bij gedeeltelijke stopzetting van de bescherming geen enkele garantie meer is op een gepaste integratie van eventuele nieuwe ontwikkelingen in dit waardevolle gebied.

Antwoord:

In de behandeling van de selectiecriteria wordt aangegeven dat in het behoud van hun openheid deze percelen nog herkenbaar en representatief zijn voor het landschap rondom Fort Napoleon en zij zo de landschappelijke kwaliteiten ervan ondersteunen. Desalniettemin werd door het verlies aan zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context de historische, esthetische en ruimtelijk-structurerende waarde van dit deel van Fort Napoleon en omgeving in die mate aangetast dat een bescherming als cultuurhistorisch landschap voor deze percelen niet langer gemotiveerd kan worden. De documentatiebijlage bij het inhoudelijk dossier zal worden aangevuld met extra historische orthofoto's en afbeeldingen die een beter beeld geven van de landschappelijke evolutie van de omgeving van Fort Napoleon en de percelen B/28Y2 en B/43B in het bijzonder. Ook werd het verlies aan ensemblewaarde zowel in het inhoudelijk dossier als het ministerieel besluit nog verduidelijkt.

Het klopt dat de gedeeltelijke opheffing van de bescherming ertoe zou leiden dat het agentschap zijn adviesbevoegdheid verliest over projecten op (een van) de percelen die niet langer worden beschermd, maar dit doet geen afbreuk aan de pertinentie van de motieven tot opheffing, noch is er een reden om in weerwil van die motieven de adviesbevoegdheid op deze locatie te proberen behouden. Het agentschap zal nog steeds advies kunnen geven over vergunningsaanvragen binnen de aangepaste contouren van het cultuurhistorisch landschap.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.2. Aanvullingen

In het inhoudelijk dossier werd onder punt 3.1.3. Opheffing omwille van het algemeen belang en punt 3.1.4. Besluit, de wetenschappelijke waarde geschrapt omdat het open karakter van het duinenlandschap geen wetenschappelijke erfgoedwaarde betreft.

Conclusie: de aanvullingen hebben invloed op het inhoudelijk dossier.

1.3. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

Inhoudelijk dossier

- Onder punt 2.3.1. Bescherming van 'Fort Napoleon en omgeving' als cultuurhistorisch landschap (1976) werd volgende zin toegevoegd: "Het inspectieverslag maakt melding van de aanleg van een 'nieuw vissersdok ten zuiden van de vuurtoren' dat 'deel uit [maakt] van een project dat is vastgelegd op een nog niet goedgekeurd BPA'."

- Onder punt 2.3.2.2. Vergunningsaanvragen werd voor het Nutsgebouw Vlaamse Vervoermaatschappij (VMM) De Lijn volgende zin toegevoegd: "Op 24 september 1993 werd hiervoor een vergunning verleend door de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, Bestuur Ruimtelijke Ordening Brugge". Voor Bedrijfssites Morubel en Noordzee Kranen & Transport werd volgende zin toegevoegd: "De stad Oostende leverde hiervoor stedenbouwkundige vergunningen af in 1985, 1986, 1988, 1992, 1993. In 2025 gaf Onroerend Erfgoed gunstig advies voor het uitbreiden van de bestaande parking.". Voor het Terrein tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) en Fortstraat werden volgende zinnen toegevoegd: "Op de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bouw van Roof Gardens (9 verdiepingen + technisch verdiep) gaf het agentschap in juli 2025 een ongunstig advies. Op de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bouw van de Mistral (17 verdiepingen) gaf het agentschap in september 2025 een gunstig advies onder voorwaarden. De voorwaarden hadden betrekking op de omgevingsaanleg. Er werd een gunstig advies gegeven op de bouw van de toren.". Voor de Wegenis Vuurtorendok-Zuid werden volgende zinnen toegevoegd: "Voor de heraanleg van de wegenis werd op 4 april 2018 een archeologienota bekrachtigd door het agentschap. De stad Oostende verleende een omgevingsvergunning op 29 augustus 2018.".

- Onder punt 3.1.2. Opheffing omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan werd de zin: "In de vergunningen van onder andere het Dienstgebouw van De Lijn, de bedrijven Morubel en Noordzee Kranen & Transport en de parking op de hoek van de Victorialaan en de Fortstraat werden geen adviezen of toelatingen teruggevonden in het beheerarchief van Onroerend Erfgoed." aangepast naar: "In de vergunningen van onder andere het Dienstgebouw van De Lijn, de bedrijven Morubel en Noordzee Kranen & Transport werden geen adviezen of toelatingen teruggevonden in het beheerarchief van Onroerend Erfgoed.". Volgende paragraaf werd toegevoegd: "De vergunningen werden namelijk rechtmatig verkregen. Of er en waarom er destijds al dan niet in beroep werd gegaan tegen het niet

opvragen van een advies van het agentschap tijdens de vergunningsprocedure, kan niet meer achterhaald worden. De aanleg van de parking op de hoek Victorialaan-Fortstraat dateert bijvoorbeeld uit de jaren 1980. De opstart van een handhavingstraject als mogelijkheid om feitelijk herstel te vorderen van de erfgoedkenmerken en -elementen vanuit de Onroerenderfgoedregelgeving is in dit specifieke geval bijgevolg geen daadwerkelijke optie meer.”.

- Onder punt 3.1.3. Opheffing omwille van het algemeen belang werd de formulering “in hun huidige voorkomen” vervangen door “in hun toestand voor de wederrechtelijke werken”.

- Onder punt 3.1.3.3. ‘Ensemble’ werd volgende zin “De aanleg van het Vuurtorendok zorgde echter voor een ruimtelijke en visuele scheiding in het historisch gegroeide open landschap rondom het fort en de rest van de omgeving.” als volgt aangepast: “De aanleg van het Vuurtorendok, Vuurtorendok-West en de industriële ontwikkeling in het zuiden van het cultuurhistorisch landschap zorgden echter voor een ruimtelijke en visuele scheiding en aantasting in het historisch gegroeide open landschap rondom het fort en de rest van de omgeving.”

- Onder punt 3.1.3. Opheffing omwille van het algemeen belang werd volgende passage toegevoegd: “Ten overvloede kan de opheffing van de bescherming op deze percelen bijkomend verantwoord worden door het feit dat er sinds de bescherming een belangrijke wijziging in de ruimtelijke beleidscontext heeft plaatsgevonden. Het belang van de erfgoedbescherming kan slechts voorgaan op het belang van het invullen van die ontwikkelingsmogelijkheden wanneer daarvoor nog een afdoende verantwoording bestaat. Wat betreft de zone tussen het Vuurtorendok, de Vuurtorenweg en de Fortstraat is dit niet langer het geval. De evolutie van de ruimtelijke context en van de ontwikkelingsvisie die op gewestelijk niveau is veruitwendigd in het herziene gewestplan van 13 juli 2001 en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal stedelijk gebied Oostende van 15 mei 2009, leidt tot het besluit dat de opheffing van de bescherming aldaar is verantwoord vanuit het algemeen belang.

Hetzelfde geldt overigens, ten overvloede en *a fortiori*, voor de percelen waar de opheffing van de bescherming is verantwoord omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan (*i.e.* de percelen kadastraal gekend als Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 28A3, 42D2, 42M2, 42R, 42T2, 42X2 (deel), 42V2, 42W2, 43A en Oostende, 2de afdeling, sectie D, perceelnummers 744L, 744M, 745H (deel), 746G, 747F, 893B (deel), 893C, 893D (deel) en deel uitmakend van het openbaar domein). Ook daar is sprake van een gewijzigde ruimtelijke context en beleidsinzichten die een opheffing om redenen van algemeen belang verantwoorden.”

- Aan het besluit onder punt 3.1.4. werd volgend zinsdeel toegevoegd: ‘en aanvullend omwille van de wijziging in ruimtelijke context.’.

- Onder punt 3.1.3. Opheffing omwille van het algemeen belang en punt 3.1.4. Besluit werd de wetenschappelijke waarde geschrapt.

- De documentatiebijlage 5.1 bij het inhoudelijk dossier werd aangevuld met extra historische orthofoto’s en afbeeldingen.

Ministerieel besluit

- In de motivering werd bij de selectiecriteria de formulering "in hun huidige voorkomen" vervangen door "in hun toestand voor de wederrechtelijke werken".

- In Bijlage 3 Fotoregistratie werden een aantal foto's uit 2017 en de orthofoto uit 2019 toegevoegd om de situatie van de percelen Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 te schetsen voor de wederrechtelijke ingrepen (foto's 26-28).

- Het ministerieel besluit werd aangevuld met volgende motivatie: "De opheffing van de bescherming op deze percelen is bijkomend en ten overvloede verantwoord vanuit het algemeen belang, nu sedert de bescherming een belangrijke wijziging in de ruimtelijke beleidscontext heeft plaatsgevonden. Het belang van de erfgoedbescherming kan slechts voorgaan op het belang van het invullen van die ontwikkelingsmogelijkheden wanneer daarvoor nog een afdoende verantwoording bestaat. Wat betreft de zone tussen het Vuurtorendok, de Vuurtorenweg en de Fortstraat is dit niet langer het geval. De evolutie van de ruimtelijke context en van de ontwikkelingsvisie die op gewestelijk niveau is veruitwendigd in het herziene gewestplan van 13 juli 2001 en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal stedelijk gebied Oostende van 15 mei 2009, leidt tot het besluit dat de opheffing van de bescherming aldaar is verantwoord vanuit het algemeen belang.

Hetzelfde geldt overigens, ten overvloede en *a fortiori*, voor de percelen waar de opheffing van de bescherming is verantwoord omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan (*i.e.* de percelen kadastraal gekend als Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 28A3, 42D2, 42M2, 42R, 42T2, 42X2 (deel), 42V2, 42W2, 43A en Oostende, 2de afdeling, sectie D, perceelnummers 744L, 744M, 745H (deel), 746G, 747F, 893B (deel), 893C, 893D (deel) en deel uitmakend van het openbaar domein). Ook daar is sprake van een gewijzigde ruimtelijke context en beleidsinzichten die een opheffing om redenen van algemeen belang verantwoorden.

Voor het overige wordt verwezen naar de inhoudelijke behandeling van het advies van de VCOE, opgenomen in bijlage 4 bij dit besluit, en bijgetreden."

- In het ministerieel besluit wordt onder de motivering bij 'Ensemble' volgende zin "4° ensemble: Door de aanleg van de Vuurtorenweg verloren de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 hun structurele samenhang met het fort en zijn ze vandaag in deze nieuwe ruimtelijke context eerder aparte, geïsoleerde relictten waardoor hun ensemblewaarde deels is aangetast." als volgt aangepast: "4° ensemble: Door de aanleg van het Vuurtorendok, de weg Vuurtorendok-West en de industriële ontwikkeling in het zuiden van het cultuurhistorisch landschap verloren de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 hun structurele samenhang met het fort wat zorgde voor een ruimtelijke en visuele scheiding en aantasting in het historisch gegroeide open landschap rondom het fort en de rest van de omgeving."