Bijlage 4. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve 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, 27/07/26

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

Getekend door:Ben Weyts (Signature)
Getekend op:2026-07-27 20:50:55 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Weyts Ben

Vlaamse overheid

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 bescherming als cultuurhistorisch landschap. 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 30,15h a 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 infrastructuren 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 17,77 ha, 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 precedenten 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 (17,77 ha), waardoor deze sterk aan contextwaarde inboet. Voor het overblijvende beschermde deel (12,38 ha) – 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 duinenstrook 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) zakelijkrechthouder 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 redelijketermijneis (vgl. Cass. 27 september 2011, P.10.2020.N, punt 10), nog los van de te verwachten betwisting over de verjaring van de herstelvordering. 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 bouwmogelijkheden 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 herstelvordering 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 herstelvordering, is de toestand vóór aantasting (en niet het huidige voorkomen) het referentiepunt.

Antwoord:
De herstelvordering 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 herstelvordering 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 opzichzelfstaand 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 huidig 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.

<u>Ministerieel besluit</u>

- 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 relicten 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."

2. Adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing

2.1. Openbaar onderzoek

Stad Oostende organiseerde het openbaar onderzoek van 19 december 2025 tot en met 18 januari 2026.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 156 bezwaren ingediend. Eén bezwaar werd tijdens het openbaar onderzoek ingetrokken. Na afloop van het openbaar onderzoek werden de resultaten van een online petitie georganiseerd door Natuurpunt aan de minister overhandigd. De petitie wordt als afzonderlijk bezwaar beschouwd. De bezwaren worden achtereenvolgens behandeld.

Tijdens het openbaar onderzoek organiseerde de stad Oostende geen hoorzitting.

Het proces-verbaal en de bezwaren maken integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Geen enkele zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap.

Waar nodig zijn de bezwaren omwille van privacy-redenen anoniem opgenomen in dit document. Het opheffingsdossier bevat een overzicht van alle bezwaren.

Op de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren wordt hierna een repliek geformuleerd, waarbij eerst een aantal steeds terugkerende bezwaren worden behandeld, en vervolgens op de individuele bezwaarschriften wordt ingegaan. Deze repliek moet als één geheel gelezen worden, ook waar een opsplitsing gemaakt werd per bezwaarschrift. Het is dus mogelijk dat het antwoord op een bezwaarschrift terug te vinden is in een ander deel van de nota.

2.1.1. Algemene behandeling van de bezwaren

2.1.1.1. Vermeend verlies van open ruimte en vermeende bouwplannen

In verschillende bezwaarschriften wordt gesteld dat de gedeeltelijke opheffing leidt tot het onherroepelijk verlies van open ruimte en bijkomende verharding in een nooit bebouwd binnenduingebied. Fort Napoleon is een uniek monument en ontleent zijn waarde juist aan zijn open, natuurlijke en historische context. De afbakening van het cultuurhistorisch landschap is het resultaat van een doordachte erfgoedvisie die precies beoogt de openheid, zichtlijnen en landschappelijke samenhang te vrijwaren. Die omgeving werd in het verleden bewust gevrijwaard en storende bebouwing werd zelfs afgebroken om het fort opnieuw zichtbaar en leesbaar te maken in het landschap. De openheid van het landschap is hier essentieel voor de beleving van het aanwezige erfgoed.

Antwoord:
Wat betreft het Vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen wordt de bescherming opgeheven omdat de erfgoedwaarden hier onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan. Door de stedelijke en industriële invulling en de aanleg van het Vuurtorendok en parkeerterreinen is het landschappelijke karakter van deze percelen sterk gewijzigd ten opzichte van het moment van bescherming.
De bevoegdheid van het agentschap Onroerend Erfgoed is beperkt tot het naleven van het Onroerenderfgoeddecreet. Hoewel toelatingsplichtig, is het volgens het koninklijk besluit van 6 juli 1976 niet verboden om constructies op te richten binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap. Het agentschap Onroerend Erfgoed toetst bij het verlenen van een advies 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 klopt dat het agentschap in de geleverde adviezen steeds gestreefd heeft naar een maximaal behoud van de erfgoedwaarden en een context die het cultuurhistorisch landschap zoals toen afgebakend ondersteunt en versterkt. 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 percelen kadastraal gekend als Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 worden opgeheven omwille van het algemeen belang. In het opheffingsdossier wordt bevestigd dat deze percelen in het behoud van hun openheid nog herkenbaar en representatief zijn voor het landschap rondom Fort Napoleon en zij zo de landschappelijke kwaliteiten ervan ondersteunen. Dit open karakter *an sich* biedt echter onvoldoende erfgoedwaarde om het behoud van de bescherming ter hoogte van de betrokken percelen te verantwoorden.
De gedeeltelijke opheffing gaat gepaard met een nieuwe, gerationaliseerde afbakening die het meest gave deel van het landschap omvat waar de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar en beleefbaar zijn. De nieuwe perimeter van de bescherming behoudt nog steeds de open ruimte rondom het fort, de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers, de vuurtoren en de slipways. De afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) en vormt een duidelijke fysieke grens.

De opheffing heeft inderdaad tot gevolg dat er, voor wat betreft de betrokken percelen, geen rechtsgevolgen vanuit de bescherming meer gelden en dat er in de toekomst sectorale ontwikkelingen zouden kunnen komen die buiten de adviesbevoegdheid van het agentschap Onroerend Erfgoed vallen. Een bescherming heeft immers niet als doel om ruimtelijke kwesties op te lossen maar de bescherming van de erfgoedwaarde van het onroerend goed *an sich*. Indien door de bescherming bepaalde gevolgen, die buiten de bevoegdheid van onroerend erfgoed vallen, werden bekomen is dit weliswaar een effect van de bescherming maar daarom nog niet het eigenlijke doel. De bescherming behouden, louter om de effecten te behouden, zou een oneigenlijk gebruik zijn van de regelgeving Onroerend Erfgoed. Openheid op zich biedt op deze plek geen afdoende erfgoedwaarde om de bescherming ter hoogte van die percelen te verantwoorden. Het vrijwaren daarvan is dus geen doelstelling die binnen het domein van het Onroerend Erfgoed dient te worden nagestreefd.
De gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap rondom Fort Napoleon wijzigt voorts niet de toestand op het vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening. De opheffing impliceert enkel dat de plannende, en in voorkomend geval later ook de vergunningverlenende overheid, zonder door een beschermingsregime gebonden te zijn, gebruik makend van zijn discretionaire beoordelingsvrijheid, kan bepalen welke invulling wordt gegeven aan de percelen waarvoor niet langer een erfgoedbescherming geldt. Het zijn deze overheden die in het kader van de uitoefening van hun respectieve bevoegdheden een afweging zullen moeten maken tussen de verschillende ruimtelijke belangen en noden die spelen, en zich desgevallend ook zullen moeten uitspreken over de aanvaardbaarheid van mogelijke plannen en voornemens. De thans voorgenomen beslissing loopt daarop niet vooruit, en vertrekt niet van voorafnames. De bezwaarindieners lijken zich vooral te laten leiden door wat zij in bepaalde media hebben vernomen over de vermeende plannen van een projectontwikkelaar om appartementen te bouwen op een aantal van de percelen waarvoor de erfgoedbescherming wordt opgeheven. Die vermeende plannen, en de eventuele impact die ze per hypothese zouden hebben indien gerealiseerd, staan echter volkomen los van de voorliggende besluitvorming. Het is duidelijk dat een heel aantal bezwaarindieners de percelen waarvoor de erfgoedbescherming wordt opgeheven in de toekomst niet (verder) bebouwd wil zien. Verhinderen dat een site (op een bepaalde manier) bebouwd kan worden is (op zich) evenwel geen rechtmatig motief om een erfgoedbescherming te behouden, toch niet als hiermee niet de vrijwaring wordt beoogd van erfgoedwaarden die aan de selectiecriteria voor bescherming voldoen. Het agentschap is geen plannende of vergunningverlenende overheid, de Vlaamse regering te dezen evenmin. De bezwaarindieners zullen hun visie op de eventuele toekomstige invulling van de betrokken zone in voorkomend geval kenbaar kunnen maken aan de bevoegde overheden. De inspraakprocedure met betrekking tot de opheffing van de erfgoedbescherming is hiervoor geen gepast noch een dienstig forum.

2.1.1.2. Vermeend verlies van waardevolle zichtlijnen

In verschillende bezwaarschriften wordt gesteld dat de gedeeltelijke opheffing leidt tot het verlies van unieke zichtlijnen naar Fort Napoleon, de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius en de zeereepduinen. De leesbaarheid van het fort als militair verdedigingswerk is afhankelijk van zijn vrijblijvende ligging, de open zichtlijnen en de relatie met andere militaire en nautische elementen. De bescherming als landschap waarborgt de visuele samenhang tussen deze monumenten. Door de opheffing, worden deze unieke zichtlijnen opgeofferd aan architecturale obstructie, waardoor de cultuurhistorische leesbaarheid van de site definitief verloren gaat.

Antwoord:
De afbakening uit 1976 loopt in het zuidoosten tot aan de Dokter Eduard Moreauxlaan, van waar er vroeger open zichten waren op het Fort Napoleon en de Lange Nelle. Vandaag echter wordt de parking in de Ankerstraat door een houtkant afgeschermd van de Dokter Eduard Moreauxlaan waardoor het zicht op Fort Napoleon hier is afgeschermd. De aanleg van het Vuurtorendok heeft het zicht op de beschermde monumenten weliswaar niet belemmerd, maar

het Vuurtorendok zelf heeft geen landschappelijke erfgoedkenmerken of -elementen die de erfgoedwaarde onderschrijven en het behoud van de bescherming kunnen motiveren. Het dok herinnert op geen enkele manier aan het historische duinenlandschap van weleer.
De nieuwe afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. Van hieruit blijven open zichten mogelijk op Fort Napoleon en de duinengordel. Ook de zichten naar de overige beschermde monumenten zoals de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius van op de Vuurtorenweg blijven mogelijk. De nieuwe afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De visuele samenhang tussen de verschillende monumenten blijft hier intact.
De opheffing heeft inderdaad tot gevolg dat er geen rechtsgevolgen vanuit de bescherming meer gelden en dat er in de toekomst sectorale ontwikkelingen kunnen komen die buiten de adviesbevoegdheid van het agentschap Onroerend Erfgoed vallen. Een bescherming heeft immers niet als doel om ruimtelijke kwesties op te lossen maar de bescherming van de erfgoedwaarde van het onroerend goed *an sich*. Indien door de bescherming bepaalde gevolgen, die buiten de bevoegdheid van onroerend erfgoed vallen, werden bekomen is dit weliswaar een effect van de bescherming maar daarom nog niet het eigenlijke doel. De bescherming behouden, louter om de effecten te behouden, zou een oneigenlijk gebruik zijn van de regelgeving Onroerend Erfgoed. Verhinderen dat een site (op een bepaalde manier) bebouwd kan worden is (op zich) evenwel geen rechtmatig motief om een erfgoedbescherming te behouden, toch niet als hiermee niet de vrijwaring wordt beoogd van erfgoedwaarden die aan de selectiecriteria voor bescherming voldoen.
De evaluatie van de erfgoedwaarden in dit dossier staat los van de precieze invulling die deze percelen in de toekomst zouden krijgen, daarover beslist de plannende en vervolgens de vergunningverlenende overheid in voorkomend geval. De bezwaarindieners zullen hun visie op de eventuele toekomstige invulling van de betrokken zone in voorkomend geval kenbaar kunnen maken aan de bevoegde overheden. De inspraakprocedure met betrekking tot de opheffing van de erfgoedbescherming is hiervoor geen gepast noch een dienstig forum.

2.1.1.3. Vermeend duinverlies en impact op milieu en natuur

In verschillende bezwaarschriften wordt gesteld dat de gedeeltelijke opheffing leidt tot de aantasting van een zeldzaam binnenduingebied met uitzonderlijke natuurwaarden en een grote biodiversiteit. Het betreft een van de laatst overgebleven binnenduinen aan de kust. De gevolgen van de gedeeltelijke opheffing brengen typische duinvegetatie, waardevolle plantensoorten, broedvogels, overwinteraars en trekvogels in gevaar. De ligging in de nabijheid van een VEN-gebied, een door het Duinendecreet beschermd gebied en van een Europees beschermd habitatrichtlijngebied brengt verhoogde zorgplichten met zich mee. Een aantal bezwaarindieners refereert hierbij aan het zogenaamde standstill-beginsel vanuit het milieu- en natuurbeschermingsrecht.

Antwoord:
De besluitvorming met betrekking tot de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon kadert in de erfgoedbevoegdheid, meer bepaald de artikelen 6.2.1 e.v. van het Onroerenderfgoeddecreet, en niet in het 'milieubeleid' waarvan sprake in artikel 1.2.1, § 2 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid of het 'natuurbeleid' bedoeld in artikel 8 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Een erfgoedbescherming beoogt de vrijwaring en het behoud van erfgoedwaarden, niet de bescherming van het milieu en de natuur als dusdanig. De eventuele aanwezigheid van bepaalde *natuurwaarden*, is in het raam van de erfgoedbescherming pas relevant wanneer deze zich vertalen in *erfgoedwaarden* die voldoen aan de selectiecriteria. Dat is niet het geval buiten de contouren van het landschap waar de erfgoedbescherming als cultuurhistorisch landschap wordt behouden.

Ook het *standstill*-beginsel inzake het recht op een gezond leefmilieu, vervat in artikel 23, derde lid, 4° van de Grondwet, is hier niet van toepassing. Een erfgoedbescherming beoogt immers niet de bescherming van het recht op een gezond leefmilieu, zodat de opheffing van een erfgoedbescherming aan dat recht ook geen afbreuk kan doen.
De gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap rondom Fort Napoleon wijzigt voorts niet de toestand op het vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening. De opheffing impliceert enkel dat de plannende, en in voorkomend geval later ook de vergunningverlenende overheid, zonder door een beschermingsregime gebonden te zijn, gebruik kan maken van zijn discretionaire beoordelingsvrijheid, en kan bepalen welke invulling wordt gegeven aan de percelen waarvoor niet langer een erfgoedbescherming geldt. Het zijn deze overheden die in het kader van de uitoefening van hun respectieve bevoegdheden een afweging zullen moeten maken tussen de verschillende ruimtelijke belangen en noden die spelen, en zich desgevallend ook zullen moeten uitspreken over de aanvaardbaarheid van mogelijke plannen en voornemens in het licht van eventuele natuurwaarden, voor zover aanwezig. De thans voorgenomen beslissing loopt daarop niet vooruit, en vertrekt ook niet van voorafnames (zie ook hieronder).
Voor zover maatregelen inzake erfgoedbescherming al niet principieel buiten het toepassingsgebied van artikel 23, derde lid, 4° van de Grondwet zouden vallen, wijst het agentschap erop dat de gedeeltelijke opheffing van de bescherming geen ontwikkelingsmogelijkheden creëert, noch rechtstreekse gevolgen heeft voor omwonenden. Dergelijke gevolgen zijn voor het Grondwettelijk Hof (GwH) nochtans steeds cruciaal om te aanvaarden dat bijvoorbeeld maatregelen inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening toch een bepaalde weerslag hebben op het recht op een gezond leefmilieu (bv. GwH 3 april 2025, nr. 53/2025, B.16.2; GwH 21 september 2023, nr. 127/2023, B.5.2; GwH 16 september 2021, nr. 115/2021, B.21 en GwH 15 juni 2017, nr. 72/2017, B.7).
Hoe dan ook is er geen sprake van een aanzienlijke achteruitgang van erfgoedwaarden. De opheffing is net ingegeven door, enerzijds, de vaststelling dat de erfgoedwaarden op enkele percelen onherroepelijk zijn aangetast of verloren zijn gegaan en, anderzijds, de meer algemene vaststelling dat de gedeeltelijke opheffing verantwoord is vanuit het algemeen belang, gelet op de geëvolueerde planologische context en het gegeven dat de erfgoedwaarden, waar ze niet onherroepelijk aangetast of verloren zijn, niet (meer) beantwoorden aan de selectiecriteria.
De bezwaarindieners lijken zich vooral te laten leiden door wat zij in bepaalde media hebben vernomen over de vermeende plannen van een projectontwikkelaar om appartementen te bouwen op een aantal van de percelen waarvoor de erfgoedbescherming wordt opgeheven. Die vermeende plannen, en de eventuele impact op natuurwaarden die ze per hypothese zouden hebben indien gerealiseerd, staan echter volkomen los van de voorliggende besluitvorming. Het is duidelijk dat een heel aantal bezwaarindieners de percelen waarvoor de erfgoedbescherming wordt opgeheven in de toekomst niet (verder) bebouwd wil zien. Verhinderen dat een site op een bepaalde manier ingevuld kan worden is op zichzelf evenwel geen rechtmatig en voldoende motief om een erfgoedbescherming te behouden, toch niet als hiermee niet de vrijwaring wordt beoogd van erfgoedwaarden die aan de selectiecriteria voldoen. Het agentschap is geen plannende of vergunningverlenende overheid, de Vlaamse regering te dezen evenmin. De bezwaarindieners zullen hun visie op de eventuele toekomstige invulling van de betrokken zone in voorkomend geval kenbaar kunnen maken aan de bevoegde overheden. De inspraakprocedure met betrekking tot de opheffing van de erfgoedbescherming is hiervoor geen gepast noch een dienstig forum.
Naast het gegeven dat de kritieken in verband met het vermeende verdwijnen van voorgehouden natuurwaarden *an sich* geen relevantie genieten in het kader van het onderzoek naar de aanwezigheid en het belang van erfgoedwaarden, merkt het agentschap op dat heel wat bezwaarindieners vertrekken van de verkeerde premisse dat er zich op de percelen waarop de opheffing betrekking heeft (binnen)duinen zouden bevinden. Dat is niet het geval en, zo blijkt uit (ortho)foto's, was ook niet zo in de toestand die op percelen B/28Y2 en B/43B bestond vóór de wederrechtelijke ingrepen naar aanleiding waarvan een stedenbouwkundige herstelvordering hangende is, toestand dewelke het uitgangspunt vormt van de thans voorliggende besluitvorming.

Ten slotte lijkt de kritiek van de bezwaarindieners veeleer tegen artikel 6.2.1 Onroerenderfgoeddecreet te zijn gericht, bepaling die nu eenmaal in de daarin omschreven omstandigheden de (gedeeltelijke) opheffing van een beschermingsregime toelaat. Uit het dossier blijkt dat aan de geldende decretale voorwaarden is voldaan. De correcte toepassing van deze bepaling kwalificeert niet als een aanzienlijke achteruitgang van de onroerenderfgoedbescherming, maar kadert zonder meer in de correcte toepassing van het Onroerenderfgoeddecreet.
Ook na de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap 'Fort Napoleon en omgeving' blijven de ruimtelijke bestemmingen vastgesteld in het gewestplan en het RUP, evenals de wetgeving op natuurbehoud, onverminderd van kracht. Voor zoveel als nodig – met name voor het geval de gedeeltelijke opheffing zou moeten worden gezien als een 'plan of programma' in de zin van artikel 36*ter*, §§ 3 en 4 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu – werd voorafgaand aan de voorlopige gedeeltelijke opheffing de Dienst Adviezen en Vergunningen (AVES) van het agentschap Natuur en Bos gevraagd of het nodig is een passende beoordeling op te maken. Op 10 februari 2025 bevestigde de Dienst AVES via e-mail dat voor de gedeeltelijke opheffing van het beschermde cultuurhistorisch landschap 'Fort Napoleon en omgeving' geen passende beoordeling hoeft te worden opgemaakt. De gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap kan immers niet leiden tot een (betekenisvolle) aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.

2.1.1.4. Interpretatie van het algemeen belang en het gebrek aan een afwegingskader

Verschillende bezwaarindieners merken op dat de besluitvorming vertrekt van een verkeerde of eenzijdige visie op het algemeen belang. De gedeeltelijke opheffing van de erfgoedbescherming zou slechts de private economische belangen van een projectontwikkelaar dienen. Het oplossen van de woningnood kan, gezien de grote leegstand elders in de stad en het luxekarakter van de geplande bebouwing, echter geen argument zijn om voor het eerst een historisch open en kwetsbaar duinengebied prijs te geven.
Ook de natuur- en klimaatbelangen zijn op onvoldoende wijze bij de beoordeling betrokken. Het betrokken binnenduingebied vervult vandaag immers een essentiële rol als natuurlijke buffer tegen stormvloeden en zeespiegelstijging en bij de zoetwaterinfiltratie, essentieel om verzilting van het achterland tegen te gaan in een context van stijgende zeespiegel en toenemende droogte. Een deel van de weinig nog bestaande duinen opofferen en daar bijkomende verharding realiseren, getuigt van een totaal gebrek aan langetermijnvisie.
Er is geen nieuwe context die een opheffing omwille van het algemeen belang rechtvaardigt. Ook het gebrek aan een kader ter afweging van erfgoedwaarden ten opzichte van andere ruimtelijke behoeften wordt aangekaart.

Antwoord:
Het agentschap Onroerend Erfgoed wijst er in de eerste plaats op dat artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet de Vlaamse regering toelaat een besluit tot definitieve bescherming geheel of gedeeltelijk op te heffen indien het algemeen belang dit vereist. De parlementaire voorbereiding verduidelijkt in dat verband dat het algemeen belang *"door een wijzigende context"* kan *"geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming"*. In dit geval is vooreerst geoordeeld dat de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap, of beter: de herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap, in het algemeen belang is omdat de erfgoedwaarden op de betrokken percelen, voor zover ze al niet volledig en onherroepelijk verloren zijn gegaan, niet (langer) beantwoorden aan de selectiecriteria en het herstel ervan niet realistisch noch proportioneel noch wenselijk is. Zelfs indien een feitelijk en juridisch realistische mogelijkheid tot selectief herstel zou bestaan, wat het agentschap Onroerend Erfgoed niet meent, is de meerwaarde voor het erfgoed die per hypothese hierdoor zou kunnen worden gerealiseerd, te beperkt om de inzet van publieke middelen te verantwoorden. De restricties die volgen uit een erfgoedbescherming kunnen daarom niet langer maatschappelijk worden verantwoord en

opgelegd. In dit verband verwijst het agentschap ook naar de behandeling van het advies van de VCOE.
Daarenboven heeft sedert de bescherming een belangrijke wijziging in beleidsvisie plaatsgevonden met betrekking tot de ontwikkeling van de ruimere omgeving van Fort Napoleon. Zoals ook reeds toegelicht in de behandeling van het advies van de VCOE, moet worden gewezen op de herziening van het gewestplan op 13 juli 2001 en het GRUP regionaal stedelijk gebied Oostende van 15 mei 2009, waarbij een bestemming als stedelijk ontwikkelingsgebied werd voorzien. De stad Oostende heeft te kennen gegeven hieraan een meer concrete invulling te willen geven middels een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. In het licht hiervan is een opheffing van de erfgoedbescherming des te gepaster voor wat betreft de percelen waar die bescherming sowieso niet langer is te verantwoorden. Op die manier wordt de stad Oostende immers in staat gesteld een daadwerkelijke afweging te maken tussen de verschillende ruimtelijke behoeften die spelen, zoals het uitdrukkelijk wordt vereist door artikel 1.1.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
Het agentschap benadrukt dat op de afweging tussen de verschillende ruimtelijke belangen en behoeften niet wordt vooruitgelopen. Daarvoor zijn het agentschap en de Vlaamse regering niet bevoegd. De gedeeltelijke opheffing van de erfgoedbescherming faciliteert geen enkel ontwikkelingsvoornemen. Nogmaals moet worden opgemerkt dat het merendeel van de kritieken die door de bezwaarindieners worden opgeworpen, lijkt te zijn ingegeven door berichtgeving in bepaalde media en veeleer kadert in een anticipatief verzet tegen eventuele toekomstige beslissingen van de bevoegde plannende en vergunningverlenende overheid, maar nauwelijks in het onderzoek naar de aanwezigheid en het belang van erfgoedwaarden, en de mate waarin die het behoud van de huidige afbakening van het cultuurhistorisch landschap al dan niet nog rechtvaardigen. Voor zover deze kritieken op de invulling van de betrokken percelen in de toekomst aan de orde zouden zijn, zullen de bezwaarindieners ze op dat moment kunnen voorleggen aan de bevoegde plannende en/of vergunningverlenende overheid. Deze inspraakprocedure is hiervoor geen gepast noch dienstig forum, net omdat er geen voorafname wordt gedaan op eventuele toekomstige ontwikkelingen.
Waar een deel van de bezwaarindieners meent dat bij de beoordeling/interpretatie van het algemeen belang onvoldoende aandacht werd besteed aan natuur- en klimaatbelangen, merkt het agentschap nogmaals op dat de voorliggende besluitvorming kadert in de evaluatie van erfgoedwaarden en het onderzoek naar de noodzaak tot behoud van de huidige afbakening van een cultuurhistorisch landschap. Het agentschap beschikt niet over de expertise noch de bevoegdheid om het eventuele belang van bepaalde natuurwaarden als dusdanig te beoordelen. Voor zover er al belangrijke natuurwaarden aanwezig zouden zijn, is het aan de plannende en in voorkomend geval de vergunningverlenende overheid om daarmee rekening te houden in het raam van de toepasselijke decretale toetsen. De eventuele aanwezigheid van bepaalde natuurwaarden impliceert alleszins nog niet de aanwezigheid van (voldoende significante) erfgoedwaarden, nog minder kunnen vermeende natuurwaarden op zichzelf een erfgoedbescherming verantwoorden.
Mutatis mutandis hetzelfde geldt voor de belangen op het vlak van klimaat, woonvoorziening en dergelijke die volgens sommige bezwaarindieners spelen. Dit zijn bij uitstek het soort belangen die de stad Oostende als plannende overheid in voorkomend geval zal moeten afwegen in het kader van artikel 1.1.4 VCRO.
Met betrekking tot het door de bezwaarindieners aangekaarte gebrek aan een afwegingskader, wijst het agentschap erop dat de decreetgever de opheffingsbevoegdheid van de Vlaamse regering bedoeld in artikel 6.2.1, 3° Onroerenderfgoeddecreet niet aan nadere criteria heeft onderworpen, noch afhankelijk heeft gemaakt van de uitvaardiging van een formeel beoordelingskader. De afwezigheid van een dergelijk kader tot op heden, ontneemt de Vlaamse regering geenszins zijn bij decreet toegekende bevoegdheid – gedelegeerd aan de minister – om na zorgvuldig onderzoek in een concreet dossier tot opheffing te besluiten. Het is voorts niet ongebruikelijk noch ongepast dat een dossier wordt opgestart naar aanleiding van een concrete vraag, in dit geval van de stad Oostende. In overeenstemming met het decreet wordt elk individueel dossier aan een zorgvuldig en kritisch onderzoek onderworpen, zo ook in dit geval. De beslissingen die in concrete dossiers worden genomen hebben geen enkele

precedentswaarde. Om tot een consistente en transparante beoordeling te komen maakt het agentschap wel gebruik van zijn eigen informele kader betreffende de waardering van erfgoed, zo ook in dit geval (zie DE HOUWER, V., MEGANCK, L. en VAN HERCK, K., *Waarderen van erfgoed: erfgoedwaarden en criteria*, agentschap Onroerend Erfgoed, 2023, https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/62363).
Tot slot herinnert het agentschap eraan, voor zover nog nodig, dat in het kader van de beoordeling van het algemeen belang geen voorrang werd gegeven aan bepaalde, specifieke ruimtelijke belangen boven het belang van de erfgoedbescherming. Het algemeen belang vereist daarentegen de opheffing omdat de erfgoedwaarden, voor zover nog aanwezig en niet volledig teloorgegaan, niet langer aan de selectiecriteria beantwoorden en de bescherming, inzonderheid de restricties die daaruit voortvloeien, dus niet langer kunnen schragen. Hoe de afweging tussen de verschillende ruimtelijke behoeften vervolgens wordt gemaakt, is een zaak van de plannende overheid; het is niet aan het agentschap noch aan de minister om zich daarover uit te spreken.

2.1.1.5. Herstelmogelijkheden en gebrek aan alternatievenonderzoek

In verschillende bezwaarschriften wordt erop gewezen dat de historisch aanwezige erfgoedwaarden op de percelen waarvoor de erfgoedbescherming wordt opgeheven niet definitief verloren zijn, omdat het herstel ervan nog mogelijk zou zijn. De gedeeltelijke opheffing gaat voorbij aan de geografisch-dynamische potenties en de natuur-technische mogelijkheden voor creatie en herstel van een ecologisch, cultuurhistorisch en sociaal functioneel duingebied. De duindoorn schiet reeds terug uit op de plaats van het door de bouwfirma verwijderd struweel.
Daarnaast zou geen onderzoek zijn gedaan naar alternatieven voor de gedeeltelijke opheffing van de bescherming of scenario's voor herwaardering of aangepast beheer, terwijl pas tot opheffing besloten zou mogen worden indien blijkt dat dit de enige optie is. Er zou niet zijn aangetoond dat de huidige bescherming een onoverkomelijk obstakel vormt voor de realisatie van een noodzakelijk project.

Antwoord:
Het agentschap Onroerend Erfgoed brengt in herinnering dat het opheffingsbesluit is gebaseerd op twee gronden: voor bepaalde percelen die behoren tot het cultuurhistorisch landschap zoals thans afgebakend werd vastgesteld dat de erfgoedwaarden onherstelbaar verloren zijn gegaan, en daarnaast werd geoordeeld dat de opheffing voor wat betreft alle betrokken percelen verantwoord blijkt vanuit het algemeen belang. Dat laatste is met name het geval omdat de erfgoedwaarden, voor zover nog niet volledig teloorgegaan, niet langer beantwoorden aan de selectiecriteria, waardoor de bescherming maatschappelijk niet langer kan worden opgelegd/aanvaard, zeker niet in het licht van de geëvolueerde ruimtelijke beleidsvisie op gewestelijk niveau en de wens van de stad Oostende om die verder te concretiseren.
Het agentschap wijst erop dat wel degelijk op objectieve wijze werd onderzocht of herstel nog tot de mogelijkheden behoort. Echter heeft het agentschap reeds in haar antwoord op het advies van de VCOE opgemerkt dat dit niet geval is.
De erfgoedwaarden aan het Vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen zijn onherroepelijk aangetast of verloren gegaan door een cumulatie van ingrepen. Bepaalde werken werden uitgevoerd na gunstig erfgoedadvies, in andere gevallen is de voorgeschiedenis onduidelijk. Tijdens het onderzoek naar aanleiding van de opheffing van deze bescherming werd vastgesteld dat het bekomen van herstel van de erfgoedwaarden in het betreffende gedeelte van het cultuurhistorisch landschap alleszins geen optie meer is. Gezien het moment van aanpassing al zo ver in het verleden ligt, zou nu handhaving opstarten, voor zover daar al een grond toe is, niet meer proportioneel worden geacht in het licht van het eigendomsrecht en de redelijketermijneis, nog los van de te verwachten betwisting over de verjaring van de herstelvordering. Daarnaast wordt het nastreven van herstel op deze specifieke percelen ook onwenselijk geacht. Zelfs indien er een feitelijk en juridisch realistische mogelijkheid tot selectief herstel zou bestaan, wat het agentschap niet meent, is de meerwaarde voor het

erfgoed die per hypothese hierdoor zou kunnen worden gerealiseerd, te beperkt om de inzet van publieke middelen te verantwoorden.
Met betrekking tot de zone tussen het Vuurtorendok, de Vuurtorenweg en de Fortstraat, bevestigt het agentschap dat het herstel van de toestand die op percelen B/28Y2 en B/43B bestond vóór de recente wederrechtelijke ingrepen nog mogelijk is, en ook wordt nagestreefd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op grond van de artikelen 6.3.1 en 6.3.3 VCRO. Zoals uiteengezet in de behandeling van het advies van de VCOE, is het agentschap evenwel vertrokken van een evaluatie van de erfgoedwaarden vóór deze wederrechtelijke ingrepen, dus vanuit de toestand die hersteld zou moeten worden, en is het tot de conclusie gekomen dat deze erfgoedwaarden onvoldoende zijn om de huidige afbakening van het cultuurhistorisch landschap nog langer te behouden.
Bepaalde bezwaarindieners spreken deze opvatting tegen, doch zij brengen geen elementen aan die doen overtuigen van het tegendeel. Op te merken is bijvoorbeeld dat sommige bezwaarindieners hun opvatting baseren op een feitelijke mogelijkheid tot herstel die volgens hen bestaat, maar daarbij geen aandacht besteden aan de juridische realiteit waarop het agentschap heeft gewezen. De bezwaarindieners gaan ook voorbij aan de evolutie van de planologische toestand sinds de bescherming, waarop het agentschap in het kader van de behandeling van het advies van de VCOE nochtans heeft gewezen.
Verder benadrukt het agentschap dat de erfgoedwaarde van een cultuurhistorisch landschap veeleer holistisch moet worden bekeken, en niet zuiver perceel per perceel. Zelfs indien selectief herstel voor bepaalde specifieke percelen nog een realistische optie zou zijn, wat niet het besluit van het agentschap is, neemt dat niet weg dat het gedeelte van het cultuurhistorisch landschap waarvoor de opheffing van de bescherming wordt voorzien niet als een geheel in die mate kan worden hersteld dat de erfgoedwaarden afdoende geregenereerd zouden worden. In dat opzicht is zelfs de meerwaarde voor het erfgoed die louter hypothetisch zou kunnen worden gerealiseerd middels herstel, al te beperkt om de inzet van publieke middelen te verantwoorden. Daarom is gezocht naar een consistente afbakening van het cultuurhistorisch landschap, waarbij de nieuwe afbakeningslijn in het zuiden op de duidelijke, fysieke grens van de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) komt te liggen, en de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar en beleefbaar zijn.
Bepaalde bezwaarindieners hekelen dat niet werd onderzocht of de realisatie van een toekomstige ontwikkeling zou kunnen worden verenigd met de bescherming als cultuurhistorisch landschap. In dit verband dient het agentschap nogmaals te herhalen dat de opheffingsbeslissing niet vooruitloopt op de eventuele toekomstige invulling van de percelen die niet langer tot het cultuurhistorisch landschap zullen behoren. Het behoort tot de bevoegdheid van de plannende overheid om, na afweging van de ruimtelijke behoeften overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO, voor een bepaalde bestemming te kiezen, en tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de toelaatbaarheid van specifieke projecten te beoordelen. Een onderzoek naar de (on)verenigbaarheid van bepaalde (hypothetische) ontwikkelingen met een geldende erfgoedbescherming maakt geen deel uit van de beoordeling die dient plaats te vinden in het raam van de procedure tot (gedeeltelijke) opheffing van die bewuste erfgoedbescherming.
Aansluitend hierop merkt het agentschap op dat ook een zogenaamde 'alternatievenafweging' niet tot haar bevoegdheid behoort, noch tot die van de minister. In het kader van de toepassing van artikel 6.2.1, 1° en 3° Onroerenderfgoeddecreet dient te worden nagegaan of de erfgoedwaarden van het beschermde goed onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan, dan wel of het algemeen belang de opheffing vereist. Indien wordt vastgesteld dat dit het geval is, heeft het geen enkele zin vervolgens na te gaan of de opheffing van de bescherming wel strikt noodzakelijk is om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. De eventuele vaststelling dat dit niet het geval is, zou immers in geen enkel opzicht afbreuk doen aan de pertinentie van de motieven tot opheffing. Zoals het agentschap hoger al heeft benadrukt, kan een erfgoedbescherming, en de restricties die daaruit voortvloeien, slechts worden verantwoord vanuit de aanwezigheid van erfgoedwaarden en de noodzaak om deze te vrijwaren. Met een zogenaamd 'alternatievenonderzoek' zouden het agentschap en de minister zich trouwens op

het terrein van de plannende overheid begeven en vooruitlopen op de afweging die zij dient te maken, wat absoluut niet de bedoeling is.

2.1.1.6. Zogenaamd falend beschermingsbeleid en vermeend precedentsgevaar

In verschillende bezwaarschriften wordt naar aanleiding van de gedeeltelijke opheffing het beschermingsbeleid in Vlaanderen in vraag gesteld. Illegale werkzaamheden worden achteraf gebruikt als argument om te stellen dat de erfgoedwaarden verdwenen zijn. De besluitvorming zou bovendien voorbarig zijn, aangezien voor een deel van de betrokken percelen een stedenbouwkundige herstelvordering hangende is. De voorlopige opheffing wekt de indruk dat een bescherming tijdelijk of selectief kan worden opgeheven zodra ze economische belangen in de weg staat. Dit ondergraaft het vertrouwen van burgers in het erfgoedbeleid en zet de deur open voor projectgedreven erosie van beschermde landschappen elders in Vlaanderen.
De voorlopige opheffing vormt een gevaarlijk precedent voor andere beschermde sites en ondergraaft de rechtszekerheid en fundamentele principes van erfgoedbescherming, ruimtelijke ordening en goed bestuur.

Antwoord:
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'.
Na toetsing aan de huidige erfgoedwaarden en selectiecriteria is gebleken dat het beschermde goed niet langer voldoet aan de huidige criteria voor bescherming. De hedendaagse inzichten over erfgoedwaarden en selectiecriteria hebben geleid 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. Bijkomend leidt de 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 hier verantwoord is vanuit het algemeen belang.
Het agentschap Onroerend Erfgoed merkt op dat de recente wederrechtelijke werken op de percelen B/28Y2 en B/43B geenszins worden vergoelijkt of gebruikt als argument om de opheffing te verantwoorden, van die werken is net abstractie is gemaakt in het raam van de beoordeling van de erfgoedwaarden.
Dat een projectontwikkelaar het voornemen zou hebben een project te realiseren op de bewuste percelen – waarover trouwens vandaag geen zekerheid bestaat – 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.
In sommige bezwaarschriften wordt nog opgemerkt dat de besluitvorming voorbarig is, aangezien voor bepaalde percelen nog een stedenbouwkundige herstelvordering hangende is. Echter heeft het agentschap Onroerend Erfgoed reeds bij de bespreking van het advies van de VCOE verduidelijkt, en hierboven opnieuw, dat de toestand vóór de inbreuken die het voorwerp uitmaken van de bedoelde herstelvordering als het uitgangspunt van de evaluatie van de erfgoedwaarden werd genomen. Het herstel kan bijgevolg geen invloed hebben op het besluit dat een herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap aan de orde is, waardoor het ook geen zin heeft daarop te wachten.
Waar de bezwaarindieners de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap aanmerken als een *"gevaarlijk precedent"*, baseren zij zich op de verkeerde veronderstelling dat de opheffing als doelstelling heeft *"ontwikkelingsdruk op te vangen"*. Dat is niet het geval. De herijking van het cultuurhistorisch landschap is verantwoord vanuit de erfgoedbevoegdheid en loopt niet vooruit op een afweging tussen de verschillende ruimtelijke belangen en behoeften die spelen, al zeker niet op een concreet ontwikkelingsvoornemen. 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.

2.1.1.7. Vermeende belangenvermenging en partijdigheid

Verschillende bezwaarindieners menen dat de voorliggende besluitvorming voor de voorlopige opheffing is ingegeven door private, financiële belangen van een ontwikkelaar. De objectiviteit van de stad Oostende en de Vlaamse administratie wordt in vraag gesteld. Er wordt ook in het algemeen verwezen naar eerdere adviezen van het agentschap op vergunningsniveau en het gebrek aan transparantie in dit dossier.

Antwoord:
Het agentschap Onroerend Erfgoed benadrukt dat het niet de stad Oostende is die over de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap beslist, maar wel de minister, na een zorgvuldige beoordeling en evaluatie van de erfgoedwaarden, in zoverre nog aanwezig, in acht genomen de herstelpotenties. Dat het dossier is opgestart naar aanleiding van een vraag van het lokaal bestuur – en dus niet van deze of gene ontwikkelaar – doet daaraan geenszins afbreuk, noch is dit ongebruikelijk of ongepast. Verschillende bezwaren lijken te zijn ingegeven door berichtgeving in de media over de vermeende plannen van een ontwikkelaar om een project te realiseren op enkele van de percelen waarvoor de erfgoedbescherming wordt opgeheven. Het agentschap herhaalt dan ook dat met de voorliggende besluitvorming niet wordt vooruitgelopen op de afweging tussen de verschillende ruimtelijke belangen en behoeften die moet plaatsvinden overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO, nog minder op de eventuele vergunningverlening van een concreet project. De gedeeltelijk opheffing is zoals hoger uiteengezet verantwoord vanuit de vaststelling dat de erfgoedwaarden teloor zijn gegaan, respectievelijk vanuit het algemeen belang.
Vooreerst wijst het agentschap op de artikelen 6.2.1 e.v. Onroerenderfgoeddecreet, waarin de decreetgever expliciet heeft bepaald welke rol voor het agentschap is weggelegd in het kader van een opheffingsprocedure. Het uitvoering geven aan deze decretale bepalingen is evident niet ongepast noch ongeoorloofd of opvallend, en al helemaal niet het resultaat van politieke druk. Voor zover bepaalde bezwaarindieners er nog op alluderen dat sommige gebouwen die het cultuurhistorisch landschap hebben aangetast, werden vergund na gunstig erfgoedadvies, verwijst het agentschap naar de bespreking van het advies van de VCOE op dit punt, dat hieronder beknopt wordt hernomen.
De evaluatie van de bescherming vertrekt vanuit een beoordeling van de erfgoedwaarden op dit ogenblik, mede in acht genomen de herstelpotenties, en niet vanuit een evaluatie van het gelopen beheertraject. Het agentschap moet bij het verlenen van een advies 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. 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 eerder een positief advies 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 tijdens de vergunningsprocedure werden de vergunningen voor de gevraagde werken – de recente wederrechtelijke werken op percelen B/43B en B/28Y2 uitgezonderd – wel rechtmatig verkregen. Of 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 geenszins afbreuk aan de vaststelling dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van alle ingrepen toch onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan, in acht genomen het gegeven dat herstel, zoals al toegelicht, niet realistisch noch nastrevenswaard is.

2.1.2. Individuele bezwaren uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar 1 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik sluit me aan bij het, door DEMENTOOSTENDE ingediende "bezwaarschrift" tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende (KB 1978).
Een zoveelste vastgoedproject ten koste van het milieu heeft Oostende echt niet nodig. Wanneer gaat men eens stoppen met Vlaanderen vol te bouwen?

Antwoord:
Het bezwaar ingediend door DEMENT vzw wordt behandeld als bezwaar nummer 125.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

Bezwaar 2 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij wens ik formeel bezwaar in te dienen tegen de gedeeltelijke opheffing van het *beschermingsstatuut van het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon, evenals tegen de afgeleverde omgevingsvergunning voor de bouw van de Mistral-toren in Oostende.*
Deze beslissing getuigt van een fundamenteel gebrek aan langetermijnvisie. Een beschermd landschap wordt hier niet langer beschouwd als een waarde op zich, maar als een hinderpaal dat men tijdelijk en selectief opheft zodra economische belangen daarom vragen. Bescherming die alleen geldt zolang ze niemand stoort, is geen bescherming, maar schijnzekerheid. De timing van deze beschermingsopheffing is bijzonder problematisch. Ze vond plaats vlak vóór de toekenning van de omgevingsvergunning, terwijl het openbaar onderzoek nog liep of zelfs nog moest worden opgestart. Hierdoor werd het maatschappelijk debat uitgehold en werd de inspraak van burgers feitelijk buitenspel gezet. Dit ondermijnt het vertrouwen in het erfgoedbeleid en creëert een gevaarlijk precedent: vandaag Fort Napoleon, morgen elk ander beschermd landschap dat "in de weg ligt".

Antwoord:
Het agentschap noch de minister heeft beslissingsbevoegdheid in de omgevingsvergunningsprocedure. Het agentschap begrijpt voorts niet in welk opzicht de 'timing' van de opheffing problematisch zou zijn of afbreuk zou hebben gedaan aan het recht op inspraak. De gedeeltelijke opheffing steunt op de geldende regelgeving inzake onroerend erfgoed en kent een correct verloop. Er is een openbaar onderzoek gehouden over het voorlopige opheffingsbesluit, in overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, naar aanleiding waarvan iedereen die dat wenste zijn visie heeft kunnen uiten, zo ook de bezwaarindiener.

Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Naast het erfgoed- en landschapsverlies is vooral de impact op kustverdediging en klimaatveiligheid bijzonder zorgwekkend. Het betrokken binnenduingebied vervult vandaag een essentiële rol als natuurlijke buffer tegen stormvloeden en zeespiegelstijging, volledig in lijn met de principes van de Kustvisie. Duinen zijn geen restgrond, maar een cruciaal onderdeel van onze natuurlijke kustverdediging. Door deze open ruimte te verharden en te bebouwen, wordt niet alleen het landschap opgeofferd, maar ook de veerkracht van de kust zelf.
Daarbij komt de bijzondere klimaatverantwoordelijkheid van de overheid. In een context van versnelde zeespiegelstijging, toenemende stormintensiteit en groeiende droogteproblematiek mag van overheden worden verwacht dat zij natuurlijke buffers maximaal beschermen en

versterken, niet afbouwen. Beleidskeuzes die vandaag leiden tot bijkomende verharding, verlies van infiltratiecapaciteit en aantasting van natuurlijke kustverdediging, schuiven de risico's en kostenbewust door naar toekomstige generaties. Dit staat haaks op de klimaatdoelstellingen, het voorzorgsprincipe en de plicht van de overheid om het algemeen belang en de veiligheid van burgers op lange termijn te waarborgen.
Bovendien speelt dit binnenduingebied een belangrijke rol in de zoetwaterinfiltratie, wat essentieel is om verzilting van het achterland tegen te gaan in een context van stijgende zeespiegel en toenemende droogte. Het opofferen van deze natuurlijke functies voor hoogbouw is niet alleen ruimtelijk onverantwoord, maar ook ecologisch en klimaatmatig kortzichtig.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en natuur, respectievelijk de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punten 2.1.1.3 en 2.1.1.4.

Mijn voornaamste bezwaren tegen deze beschermingsopheffing zijn dan ook:

- *Het onherroepelijke verlies van open ruimte en bijkomende verharding in een nooit bebouwd binnenduingebied;*
- *Het verlies van unieke zichtlijnen naar Fort Napoleon, de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius, en de zeereepduinen;*
- *De aantasting van een zeldzaam binnenduingebied met uitzonderlijke natuurwaarden;*
- *Het verlies van biodiversiteit, waaronder een duinflora met minstens 230 vastgestelde soorten;*
- *De ondermijning van natuurlijke kustverdediging en zoetwaterinfiltratie, cruciaal in het licht van klimaatverandering;*
- *Het falen van het beschermingsbeleid, waarbij eerdere illegale ingrepen achteraf worden gelegitimeerd door simpelweg te stellen dat de erfgoedwaarden "niet langer aanwezig" zouden zijn;*
- *Het verlies van een natuurgebied dat ten dienste staat van de gemeenschap, ten voordele van het winstbejag van enkelen.*

Het is ongemeen duidelijk dat de Stad Oostende hier de rode loper uitrolt voor verdere verstedelijking en speculatie. Het schrikbeeld van hoogbouw tot tegen Fort Napoleon langs de Vuurtorenweg is reëel. Dit project dient noch het algemeen belang, noch de noden van jonge Oostendse gezinnen, maar wel de financiële logica van projectontwikkelaars. Dat bestaande bewoners welkom zijn, staat buiten discussie, maar kan nooit een rechtvaardiging zijn om voor het eerst een waardevol en kwetsbaar binnenduingebied prijs te geven.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

Wat volgens mij wél moet gebeuren, is duidelijk:

- *Het beschermingsbesluit moet integraal overeind blijven;*
- *Het binnenduingebied moet onbebouwd blijven, conform de geest van het KB van 1976 en het jarenlang gevoerde beleid van Onroerend Erfgoed;*

- *Alle aantastingen dienen te verdwijnen en het gebied moet worden hersteld naar zijn oorspronkelijke staat;*
- *De natuurwaarden en landschappelijke functies moeten opnieuw alle kansen krijgen om zich te herstellen.*

Bescherming moet gelden in functie van het algemeen belang, klimaatveiligheid en de rechten van toekomstige generaties, niet zolang ze economisch opportuun is. Om die redenen verzoek ik met aandrang om zowel de gedeeltelijke beschermingsopheffing als de omgevingsvergunning te herzien en in te trekken.

Antwoord:
Hoewel toelatingsplichtig, is het volgens het koninklijk besluit van 6 juli 1976 niet verboden om constructies op te richten binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap. Het klopt dat het agentschap in het beheertraject in het verleden zoveel mogelijk gestreefd heeft naar een context die het cultuurhistorisch landschap zoals toen afgebakend ondersteunt en versterkt. Los van dit beheertraject is er de vaststelling dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van allerlei ingrepen achteruit zijn gegaan en herstel niet realistisch is, waardoor het behoud van de bescherming niet langer te rechtvaardigen is.
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt echter slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe afbakening langs de Vuurtorenweg omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. Deze afbakening zorgt ervoor dat de bestaande en beschermenswaardige erfgoedwaarden goed afleesbaar en beleefbaar blijven.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

<u>Bezwaar 3 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Hierbij laat ik weten als geboren en getogen Oostendenaar graag op te komen voor de duinen en de overgebleven fauna en flora aan ons stukje kust.
Ik steun de moedige actie die vzw Dement Oostende opzet.

Antwoord:
Het bezwaar ingediend door DEMENT vzw wordt behandeld als bezwaar nummer 125.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

<u>Bezwaar 4 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Het lijkt ongemeen duidelijk dat het de stad Oostende is die de rode loper uitrolt voor de immocratie die er alles wil dichtbouwen. Stel je eventjes voor, straks flatgebouwen tot tegen het Fort Napoleon langs de Vuurtorenweg.
En gezien de vraagprijzen, niet voor de jonge Oostendse gezinnen. Het weze echter duidelijk dat de huidige bewoners op de Kop van de Baelskaai wel degelijk welkom zijn, daar is niets mis mee. Maar wanneer nu voor het eerst het nooit bebouwd geweeste open binnenduingebied dreigt aangetast te worden, gaat men echt te ver.

De belangrijkste bezwaren tegen deze beschermingsopheffing zijn de volgende:
- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;

- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…) en de minister verklaart simpelweg dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn, arme Ben Weyts (NVA) als slippendrager van de immocratie samen met de stad Oostende;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;
- Het verlies van een natuurgebieden ten dienste van de gemeenschap ten voordele van het winstbejag van enkelen;

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

Wat moet er dan wel gebeuren?
- Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.
- Alle aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, maw het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Bewijs hiervan is zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duidelijk: de duindoorn schiet terug uit op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
- Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!
Alvast bedankt om dit bezwaar ter harte te nemen en er rekening mee te houden in de opvolging van deze zaak. Ik kan het me eigenlijk niet voorstellen dat het stedelijk bestuur dit klein stukje unieke plek wil opgeven ten voordele van kortzichtige economische redenen die eigenlijk weinig te maken te maken hebben het welzijn van de stad. Alles waar deze coalitie voor leek op te komen in verkiezingstijd, wordt hier kortzichtig de vuilbak in gegooid.

Antwoord:
Hoewel toelatingsplichtig, is het volgens het koninklijk besluit van 6 juli 1976 niet verboden om constructies op te richten binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap. Het klopt dat het agentschap in het beheertraject in het verleden zoveel mogelijk gestreefd heeft naar een context die het cultuurhistorisch landschap zoals toen afgebakend ondersteunt en versterkt. Los van dit beheertraject is er de vaststelling dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van allerlei ingrepen achteruit zijn gegaan en herstel niet realistisch is, waardoor het behoud van de bescherming niet langer te rechtvaardigen is.
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt echter slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe afbakening langs de Vuurtorenweg omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren

Lange Nelle en de slipways. Deze afbakening zorgt ervoor dat de bestaande en beschermenswaardige erfgoedwaarden goed afleesbaar en beleefbaar blijven.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

5. Bezwaar 5 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bijkomend 2 gebouwen hoeft niet daar al voldoende appartementen te Oostende, ook in de Oostoever.
Ook veel schade met natuur en verder gebrek aan zoninval.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de vermeende impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

6. Bezwaar 6 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

1. VERWIJZINGEN
De indieners van het bezwaarschrift verwijzen naar volgende rechtsgeldige verordeningen, Decreten en plannen, Koninklijke Besluiten en plannen, Ministeriële Besluiten en plannen, geratificeerde Europese Conventies, zowel op Vlaams niveau als Federaal niveau:
- De bestaande kadastrale plannen gekend op 1 januari 2026 door de Federale Belgische Overheid, het jaar van indiening van het bezwaarschrift.
- Het Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 "Rangschikking als landschap de omgeving van het Fort Napoleon." en het bijhorend plan (status GG);
- Het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende (status GG), beslist op 15/05/2009 door Vlaamse Regering (RUP_02000_212_00146_00002, en de bijhorende plannen. Artikel 2.1. Stedelijk ontwikkelingsgebied (RUP_02000_212_00146_00002_002), niet begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals vermeld onverminderd van toepassing blijven (RUP_02000_212_00146_00002_099).
- Het onteigeningsplan van het Regionaal Stedelijk Gebied Oostende (status GG) beslist op 15/05/2009 door Vlaamse Regering (ONT_35013_252_00146_00002).
- Het Origineel gewestplan Oostende - Middenkust (status GG), beslist op 26/01/1977 door Koninklijk Besluit (GWP_02000_222_00002_00001) en de bijhorende plannen. 1002 - milieubelastende industrieën (GWP_02000_222_00002_00001_1002)
- Hierna gewijzigd door het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende (status GG), beslist op 15/05/2009 door Vlaamse Regering (RUP_02000_212_00146_00002, en de bijhorende plannen.
- Het Ministerieel Besluit van 26/04/2024 inzake de vaststelling inventaris Bouwkundig Erfgoed Provincie West-Vlaanderen, (status GG).
- Het Ministerieel Besluit van 1/09/2009 de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (status GG).
- Het Ministerieel Besluit van 12/07/2013 het Onroerend erfgoed decreet (status GG). - Het Ministerieel Besluit van 16/05/2014 het Onroerend erfgoed besluit (status GG). - Het Europese Landschapsverdrag, gedaan te Firenze op 20/10/2000
- De Europese Kaderconventie over de bijdrage van het culturele erfgoed aan de samenleving, gedaan te Faro op 27/10/2005
Alle voorgaande documenten en plannen zijn op datum van het ingediende bezwaarschrift rechtsgeldig per decreet of per K.B.

2. GEKLASSEERD LANDSCHAP

De percelen, vermeld in STUK 1A, zijn gelegen binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap van het Fort Napoleon. De indienende partij van het bezwaarschrift verwijst naar de inhoud van het KB van 6/07/1976.

"Wat betreft de rangschikking als landschap, worden voor de behartiging van het nationaal belang, de volgende beperkingen aan de rechten van de eigenaars gesteld: behoudens toelating verleend, overeenkomstig de bepalingen van het artikel 6 der Wet van 7 augustus 1931, is het verboden:

1) Nieuwe constructies op te richten;

2) De bestaande gebouwen te slopen, te verbouwen en de ordonnantie of het uitzicht ervan te wijzigen;

3) De beplantingen te wijzigen, de bestaande bomen meer dan normaal te snoeien en het struikgewas te kappen of uit te roeien;

4) Reclame-panelen, of gelijk welke publiciteit aan te brengen;

5) Lucht- en grondgeleidingen te plaatsen;

6) Vijvers of grachten te dempen;

7) De wegenis te verharden;

8) De natuurlijke configuraties te wijzigen door allerhande werken en allerhande mogelijke activiteiten of ingrepen."

Eén der redenen van het beschermd cultuurhistorisch landschap is de nabijheid van de beschermde monumenten Fort Napoleon en de oorlogsbunkers Batterij Hindus gelegen in de duinen en de beschermde vuurtoren de Lange Nelle. De bescherming heeft ook als doel het behoud van de landschappelijke, culturele en visuele buffer, die noodzakelijk is voor het behoud van de erfgoedwaarde en de historische leesbaarheid van deze unieke monumenten en het omringende landschap. De indiener van dit bezwaarschrift apprecieert het KB van 6/07/1976, de bescherming en de waardering van het onroerend erfgoed en zijn omgeving. Vanuit dit oogpunt is het voor de indiener van het bezwaarschrift van essentieel belang dat de natuurlijke en open omgeving rond de geciteerde monumenten gevrijwaard blijft zoals vermeld in het voorgaande K.B.

Fort Napoleon en omgeving, oorspronkelijk "Fort Impérial", is een vijfhoekige bakstenen vesting gelegen in de duinen ten oosten van de havengeul; gebouwd tussen 1810 en begin 1814 in opdracht van Napoleon in het kader van zijn plannen voor een invasie van Engeland.

- Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Fort Napoleon, deze vaststelling is geldig sinds 14/05/2024. ID_56848

- Aangeduid als vastgesteld beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving, deze vaststelling is geldig sinds 14/05/2024. ID_14333 - Aangeduid als beschermd monument Fort Napoleon. Deze bescherming was geldig sinds 06/07/1976.

- Aangeduid als beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Deze bescherming was geldig sinds 06/07/1976.

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Batterijen Halvemaan en Hundius gelegen in de duinen in de nabije omgeving van de beschermde vuurtoren "De Lange Nelle" Twee voormalige militaire domeinen ten oosten van de havengeul: duingebieden met bunkers, bakstenen bouwwerken en loopgraven, onderdeel van de Atlantikwall, opgetrokken door de Duitsers tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Deze vaststelling is geldig sinds 14-05-2024 ID_56849

- Aanduiding als beschermd monument Batterij Hundius

Deze bescherming was geldig sinds 03-10-1997

- Was aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Batterijen Halvemaan en Hundius Deze vaststelling was geldig van 24-09-2009 tot 14-05-2024

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Vuurtoren "De Lange Nelle". Vuurtoren van 1947 in opvolging van twee voorgangers respectievelijk verwoest tijdens de Eerste en de Tweede Wereldoorlog.

Deze vaststelling is geldig sinds 14-05-2024 ID_56847

-Was aangeduid als beschermd monument Vuurtoren

-Deze bescherming was geldig sinds 29-10-2004

-Was aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Vuurtoren
-Deze vaststelling was geldig van 24-09-2009 tot 14-05-2024
In het verleden werden reeds storende constructies en bebouwingen in de nabije omgeving afgebroken, juist met het oog op het herstellen en versterken van de monumentale en uitzonderlijke landschappelijke context van Fort Napoleon en de andere beschermde monumenten, zodat deze opnieuw ten volle tot hun recht konden komen. Het opheffen van dit K.B. van 1976, in de onmiddellijke nabijheid van deze voormelde beschermde monumenten zou deze zorgvuldig opgebouwde inspanningen volledig tenietdoen en onherstelbare schade toebrengen aan de erfgoed- en culturele landschapswaarden die de beschermingsmaatregelen net beoogden te vrijwaren.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De gedeeltelijke opheffing gaat gepaard met een nieuwe afbakening die het gave deel van het landschap omvat waar de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar zijn. De nieuwe afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) en vormt een duidelijke fysieke grens. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening garandeert dat de beschermde monumenten voldoende in hun historische context beleefbaar blijven.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Het (gedeeltelijk) opheffen van de bescherming miskent dat het behoud van dit landschap een nationaal en gemeenschappelijk belang dient dat, overeenkomstig de beginselen van behoorlijk bestuur, dient te primeren op kortzichtige, louter financieel gedreven ontwikkelingsinitiatieven, temeer daar de landschappelijke waarden door de verkoop van grote percelen grond in dit beschermd landschap aan bouwpromotoren de doelstellingen van de conventie van Faro onherroepelijk verloren gaan.
De indiener van het bezwaarschrift meent dan ook dat moet worden gesteld dat het KB van 6 juli 1976 onverminderd van toepassing moet blijven.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

3. SCHENDING VAN NATUUR- EN MILIEUBESCHERMINGSVERPLICHTINGEN – AANTASTING VAN WAARDEVOLLE DUIN- EN HABITATGEBIEDEN
Het plangebied dat wordt voorlopig opgeheven is gelegen in een ecologisch uiterst kwetsbare en schaars geworden duinomgeving, waar herstel en instandhouding van de natuurlijke waarden prioritair zijn. Duingebieden behoren tot de meest bedreigde landschappen in Vlaanderen en vereisen, overeenkomstig het voorzorgs- en zorgvuldigheidsbeginsel, een beleid gericht op openhouden, herstel en versterking van hun ecologische functies, waaronder het herstel van microreliëf, natte duinmilieus en voormalige poelen. Dergelijke herstelmaatregelen zijn in het betrokken gebied aantoonbaar mogelijk en wenselijk, onder meer in de omgeving van de hoek Vuurtorenweg/ Fortstraat en de hoek Victorialaan/Fortstraat.

Het plangebied dat wordt voorlopig opgeheven bevindt zich bovendien in de onmiddellijke nabijheid van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) 'De Middenkust', van een krachtens het Duinendecreet beschermd duinengebied (Hundius-batterij) en van het Speciale Beschermingszone (SBZ) Habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'. Deze ligging brengt verhoogde zorgplichten met zich mee, waarbij elke ontwikkeling moet worden getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden en aan de cumulatieve effecten op hun ecologische samenhang.
Het open duingebied vervult daarnaast een essentiële buffer- en rustfunctie, zowel ecologisch als maatschappelijk, als tegengewicht voor het sterk verstedelijkte en havengebonden stadsdeel aan de overzijde van de havengeul. De verdere aftakeling van deze open ruimte door nieuwe bouwprojecten vergroot de druk op de resterende beschermde natuur, die reeds wordt geconfronteerd met intensieve recreatie, havenactiviteiten, urbanisatie en een structureel tekort aan handhaving.
De bestreden voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd landschap leidt tot een bijkomende versnippering en verstoring van het leefgebied van talrijke broedvogels en overwinterende soorten die het volledige open duingebied benutten als foerageerzone. Het project is bovendien ingeplant binnen een belangrijke trek- en stuwroute voor miljoenen vogels tijdens de najaarstrek, wat een reëel risico inhoudt op aanvaringsslachtoffers. Daarnaast is dit landschap de bufferzone van winterse slaapplaatsen van meeuwen. Overeenkomstig artikel 5, §1, d) van de Europese Vogelrichtlijn zijn dergelijke rustplaatsen strikt beschermd en mogen zij niet opzettelijk noch onopzettelijk worden verstoord.
Naast de fauna waarden herbergt het gebied ook waardevolle en typische duinflora, waaronder zeldzame pioniervegetaties, duingraslanden en vochtige duinvalleien met zeldzame en beschermde plantensoorten die kenmerkend zijn voor dit kustecosysteem. Deze vegetaties zijn bijzonder gevoelig voor verdichting, hydrologische wijzigingen, betreding en schaduwwerking, effecten die inherent zijn aan grootschalige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.
Door het opheffen van dit waardevol landschap in deze context wordt de ecologische draagkracht van dit gebied in het gedrang gebracht en komt de instandhouding van de resterende binnenduinen verder onder druk. De Minister heeft nagelaten een grondige, gebiedsdekkende beoordeling te maken van deze effecten, inclusief de cumulatieve impact op nabijgelegen beschermde natuurgebieden, hetgeen strijdig is met de toepasselijke natuurwetgeving, het voorzorgsbeginsel en artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit ministerieel besluit van een gedeeltelijke opheffing vormt aldus een reële en onaanvaardbare bedreiging voor de instandhouding en herstelkansen van een reeds zwaar onder druk staand duinlandschap.

Antwoord:
De bezwaarindiener betwist in wezen de vergunbaarheid, hoofdzakelijk vanuit natuuroogpunt, van een hypothetisch project. Ook dit bezwaar lijkt veeleer te zijn gekant tegen het vermeende voornemen van een projectontwikkelaar om appartementen te bouwen op percelen B/28Y2 en B/43B, waarover in sommige media is bericht. Het agentschap Onroerend Erfgoed herhaalt dat de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap niet vertrekt van voorafnames over eventuele toekomstige invullingen van de percelen waarvoor geen bescherming als cultuurhistorisch landschap meer zal gelden, ook niet voor wat betreft de twee voormelde percelen, en daarvoor als dusdanig ook geen gevolgen heeft. De afwegingen en beoordelingen die in de context van ruimtelijke planning en vergunningverlening moeten worden gemaakt, zijn een zaak van de daarvoor bevoegde overheden. Ook na de gedeeltelijke opheffing behoudt het agentschap adviesbevoegdheid over eventuele projecten die een impact kunnen hebben op het herijkte cultuurhistorisch landschap.
Voor zover de bezwaarindiener aanstuurt op een zogenaamde 'alternatievenafweging', is op te merken dat het agentschap daarvoor niet bevoegd is en de minister evenmin. In het kader van de toepassing van artikel 6.2.1, 1° en 3° Onroerenderfgoeddecreet dient te worden nagegaan of de erfgoedwaarden van het beschermde goed onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan, dan wel of het algemeen belang de opheffing vereist. Indien wordt vastgesteld dat dit het geval is, heeft het geen enkele zin vervolgens na te gaan of de opheffing van de

bescherming wel strikt noodzakelijk is om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Bovendien zou de minister dan moeten vertrekken, minstens in dit geval, van voorafnames of zelfs loutere veronderstellingen over eventuele toekomstige ontwikkelingen en aldus vooruitlopen op de beoordeling van de plannende en/of vergunningverlenende overheden. Dat is allerminst de bedoeling en zou ook weinig zorgvuldig zijn.
Waar de bezwaarindiener meent dat een 'gebiedsdekkende' beoordeling ontbreekt, herinnert het agentschap eraan dat bij de beoordeling van de erfgoedwaarden van het landschap, en de herijking die daarvan het gevolg is, werd uitgegaan van een holistische kijk en niet enkel van een perceelsgewijze studie. De nieuwe afbakening, met zuidelijke grens op de Vuurtorenweg, omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort, met zowel de duinenstrook ten oosten en westen, als de omliggende batterijen, de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. Deze gerationaliseerde afbakening garandeert dat de beschermde monumenten voldoende in hun historische context beleefbaar blijven.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, die bestaat uit de best geplaatste experten op gebied van onroerend erfgoed, gaf aan de Minister, bevoegd voor onroerend erfgoed een ongunstig advies voor deze gedeeltelijke opheffing. Hieraan ging de bevoegde minister echter voorbij en keurde dit ministeriële besluit toch goed voor voorlopige opheffing van dit beschermd cultuurhistorisch landschap en dit in feite louter op de vraag van de Stad Oostende. De motivering voor de gedeeltelijke opheffing als zijnde dat dit in het kader zou fungeren van het algemeen belang houdt voorlopig geen steek. De indieners van dit bezwaarschrift leggen daarom uit waarom zij deze voorlopige opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap ten zeerste betreuren.

Antwoord:
Het niet bindend advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het agentschap verwijst daarnaar. Hierin is onder meer uitgelegd dat het opheffingsdossier werd opgestart naar *aanleiding* van een brief van het lokaal bestuur, wat overigens niet ongebruikelijk is, maar de *oorzaak* van de gedeeltelijk opheffing voortvloeit 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. Hiervoor wordt rechtsgrond gevonden in artikel 6.2.1, 1° en 3° van het Onroerenderfgoeddecreet. Het is dus zonder meer verkeerd te stellen dat het opheffingsvoorstel er is gekomen 'louter op de vraag van de Stad Oostende'; de brief van de stad was slechts de aanleiding van het onderzoek.

4. HISTORISCHE CONTEXT voor de opheffing van het KB van 6/07/1976
De indieners van het bezwaarschrift vragen dat het Agentschap Onroerend Erfgoed deze bestreden ministeriële beslissing wil herbekijken in zijn historische context die tot het bestreden besluit van 20/11/2025 hebben geleid, rekening houdende met het ongunstig advies van de VCOE.
De betrokken percelen waren volgens het Gewestplan Oostende – Middenkust beslist op 26/01/1977, oorspronkelijk gelegen in 'zone 1002 - milieubelastende industrieën'. Op vraag van de Stad Oostende werd er een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgemaakt wat resulteerde in het goedgekeurd GRUP op 15/05/2009, dit GRUP trad in werking op 1/09/2009. Zodoende werden de betrokken percelen oorspronkelijk gelegen in de 'zone 1002 milieubelastende industrieën' van het Gewestplan van 26/01/1977 gewijzigd naar percelen

gelegen in het GRUP Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied, dd. 15/05/2009. In dit GRUP van 2009 liggen de betrokken percelen sedertdien gelegen in de zone SON, op het plan aangeduid in het rood volgens art. 2.1. Stedelijk ontwikkelingsgebied.
Op datum van 15/05/2009 werd er eveneens een onteigeningsplan goedgekeurd van dit Regionaal Stedelijk Gebied Oostende (ONT_35013_252_00146_00002).
Zoals hierboven vermeld besliste de Stad Oostende hierna de gronden eigendom van het Agentschap Maritieme Diensten en Kust later aan te kopen, krachtens het voormeld goedgekeurd onteigeningsplan van 15/05/2009.
*Op 12/04/2012 wordt er in opdracht van het autonoom gemeentebedrijf **AGSO** in samenwerking met de huidige eigenaar van een aantal percelen gelegen in het beschermd landschap een globaal masterplan opgemaakt door Palmbout Urban Landscapes uit Nederland, gevestigd te Rotterdam om deze te ontwikkelen als woongebied, destijds vertegenwoordigde de aankoper en de verkoper van een partij percelen in deze beschermde site een samenwerking onder de **TH CFE-VERSLUYS** en het **AGSO** om de zone te ontwikkelen als woongebied rond delen van het Vuurtorendok, als ontwerper werd **CONIX ARCHITECTS** mede in bad genomen voor de opmaak van dit globaal masterplan.*
Blijkens akte minnelijke onteigening op 15/12/2015 voor de heer Peter Gallein, aangestelde commissaris door de Vlaamse Gemeenschap worden enkele betrokken percelen gelegen in het onteigeningsplan overgedragen door het Agentschap Maritieme Diensten en Kust aan de Stad Oostende tegen de overeengekomen transactiesom van ongeveer 19.000.000 euro.
*Blijkens akte overdracht onroerend goed op 15/12/2015 voor de heer Peter Gallein, aangestelde commissaris door de Vlaamse Gemeenschap worden de betrokken percelen gelegen in het onteigeningsplan overgedragen van de Stad Oostende aan het autonoom gemeentebedrijf **AGSO** tegen de overeengekomen transactiesom van ongeveer 19.000.000 euro.*
*Blijkens akte voor notaris H. Baecke op 11/12/2018 werden de betrokken percelen gelegen in dit beschermd landschap met oppervlakte van 34.462 m² in het bezit van het **AGSO** doorverkocht aan **VERSLUYS REAL ESTATE NV** voor de som van 19.570.000 euro.*
*In deze akte van 11/12/2018 verwees de notaris **naar het KB van 6/07/1976**, met name dat de percelen nummers 0043A, 0043B, 0028Y2, 0042D2 en 0042R gelegen zijn in een beschermd landschap. De koper werd op de hoogte gebracht dat aldus rekening diende gehouden te worden met de rechtsgevolgen van de bepalingen vermeld in het Decreet Onroerend Erfgoed van 12/07/2013. In deze akte wordt eveneens verwezen naar de clausule dat de verkoper **AGSO**, geen verzekering kan geven aan de koper **VERSLUYS REAL ESTATE NV** omtrent de mogelijkheid om nieuwe vergunningsplichtige werken of handelingen uit te voeren met betrekking tot de aangekochte percelen hierboven vermeld. De koper **VERSLUYS REAL ESTATE NV** deed ook uitdrukkelijke afstand van elk verhaal tegen de verkoper **AGSO**.*
In dit verband dienen de indieners van dit bezwaarschrift te verwijzen naar het Decreet Onroerend Erfgoed van 12/07/2013 vermeld in de voormelde notariële akte van 11/12/2018 die na vele parlementaire discussies eindelijk van kracht werd en mede tot stand kwam dankzij de geratificeerde Europese conventies door de Vlaamse Gemeenschap en de Belgische Staat.

1. Onroerenderfgoed
*Het Vlaamse onroerend erfgoed is het resultaat van eeuwen menselijke activiteit. Het is de ruimtelijke en materiële neerslag van eeuwen socioculturele en economische gebruiken. Zo bevat het Vlaamse cultuurlandschap nog altijd de sporen van vroegere bewoners, zoals ruimtelijke gehelen met landschapselementen, archeologisch en bouwkundig erfgoed. Dit erfgoed brengt het verleden dichtbij en maakt de geschiedenis levend. **Erfgoed is een collectief bezit**, dat wij hebben gekregen van de generaties van gisteren en eergisteren. Wij zijn er vandaag rentmeester van en het is onze plicht het aan de generaties van morgen en overmorgen door te geven. Daarom is het van het grootste belang deze erfgoedwaarden duurzaam te behouden en te beheren. De concepten en acties voor dit 'behouden en beheren' zijn de voorbije decennia veranderd van een meer individuele of instrumentele benadering van één erfgoedelement naar de huidige en toekomstige maatschappelijke betekenis van onroerend erfgoed. Zoals het leefmilieu de randvoorwaarde vormt voor biodiversiteit, vormt*

onroerend erfgoed één van de randvoorwaarden voor de leefkwaliteit en de culturele sterkte van onze samenleving. Het originele karakter van het onroerend erfgoed in Vlaanderen heeft een niet onbelangrijke toeristische en economische waarde, die meer aandacht verdient. Buitenlandse bezoekers ervaren de Vlaamse kunststeden in de eerste plaats als gezellige en aangename vakantiebestemmingen in een aantrekkelijk, uniek historisch kader. Onroerend erfgoed alsook de landschappen zijn een betekenisvolle bron van informatie over tijdperken, beschavingen en het dagelijkse leven in vroegere tijden. Het is van wezenlijk belang voor de kennis en de beleving van de geschiedenis van Vlaanderen. Verloren erfgoedwaarden betekenen daarom een onherroepelijk verlies van onschatbare en onvervangbare waarde. Gelet op de kwetsbaarheid en de uniciteit van de onroerend erfgoedwaarden en de waardevolle informatie die ze bevatten, zijn het duurzaam behouden en ***het beheren van de erfgoedwaarden opdrachten van algemeen belang*** *en een uiting van beschaving.*

2. Doelstellingen en beginselen van het onroerend erfgoedbeleid

Voor het huidige en toekomstige onroerend erfgoedbeleid baseert Vlaanderen zich op beginselen en doelstellingen uit internationale verdragen en de huidige regelgeving: – het duurzaamheidsbeginsel: algemeen en universeel geldend beginsel, dat refereert aan het VN-rapport 'Our Common Future' (1987) van de 'Brundtlandcommissie' en dat tijdens de VN-Conferentie over Milieu en Ontwikkeling (UNCED) in 1992 in Rio de Janeiro verder is uitgewerkt in de 'Verklaring van Rio' en de Agenda 21. Duurzame ontwikkeling wordt omschreven als "een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de noden van het heden zonder de behoeftevoorziening van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen". De hierna genoemde Conventie van Faro noemt in artikel 5 erfgoedbescherming als centrale factor in de doelstellingen van duurzame ontwikkeling; – het algemeen zorgbeginsel en voorkomingsbeginsel: het algemeen zorgbeginsel geeft aan dat eenieder die redelijkerwijze kan vermoeden dat door zijn/haar toedoen schade aan het onroerend erfgoed wordt toegebracht, de nodige maatregelen moet nemen om die schade te voorkomen, te beperken en te remediëren. Bij het vermoeden dat een beheersmaatregel schade kan berokkenen, wordt aangenomen dat ze effectief schade berokkent; – het veroorzakersbeginsel: dit beginsel is voor alle aspecten van onroerend erfgoed toepasbaar (bv. herstellen van schade).

– het integratiebeginsel: het integratiebeginsel houdt onder meer in dat de beginselen en bepalingen van het onroerend erfgoedbeleid, ook in andere beleidsdomeinen (bv. leefmilieu, openbare werken enzovoort) een essentiële rol moeten krijgen. ***Hiermee onderstreept de Vlaamse decreetgever het grote gewicht, dat aan onroerend erfgoed moet worden toegekend.***

3. De erfgoedconventies van de Raad van Europa

Verschillende internationale verdragen vestigen de aandacht op het belang van de diverse aspecten van het (onroerend) erfgoed. Zo tekent de Raad van Europa in conventies, verklaringen, conferenties, resoluties en aanbevelingen het beleidskader uit voor het behoud en het beheer van het Europese erfgoed. ***België ratificeerde bij de Raad van Europa de conventies van Granada, Firenze en Valletta, en ondertekende de ratificatie van de conventie van Faro in 2022.***

Alle deze erfgoedconventies zijn door de Vlaamse Regering ondertekend*. Dit impliceert dat de Vlaamse regering ook de impliciete verplichting onderschrijft, dat er een beleid moet worden uitgestippeld om het behoud van onroerend erfgoed te verzekeren. Daarbij wordt meer en meer de erkenning van de betekenis voor de hele gemeenschap benadrukt. Beschermen wordt daarbij slechts beschouwd als een van de mogelijke instrumenten.* ***Het gaat in totaliteit over het duurzaam behouden en beheren van erfgoedwaarden voor de toekomstige generaties en het bewust maken van de burgers voor de waarde van dit erfgoed.*** *Het verdrag voor de bescherming van het architecturale patrimonium van Europa (Granada, 3 oktober 1985) Het verdrag van Granada behelst de bescherming van het bouwkundig erfgoed. De definities en doelstellingen hiervan zijn analoog aan die van de UNESCO-Conventie (UNESCO: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization) van 1972 betreffende de bescherming van het cultureel en natuurlijk Werelderfgoed. Het verdrag beklemtoont in de eerste plaats het belang van een wettelijke regeling omtrent het behoud van het bouwkundig erfgoed, zoals de opzet van beschermingsprocedures en bepalingen omtrent*

het toekennen van vergunningen tot slopen, bouwen en verbouwen. Daarnaast benadrukt het verdrag ook de cruciale rol van wetenschappelijk onderzoek, het inventariseren en het behoud van monumenten. Het verdrag strekt tot slot tot het bevorderen van een beleid betreffende bescherming en valorisatie van het patrimonium op het grondgebied van de aangesloten landen, het affirmeren van een Europese solidariteit omtrent het behoud van het patrimonium en het bevorderen van de internationale en -regionale samenwerking.
De Vlaamse regelgeving hield op heden al ruimschoots rekening met de aanbevelingen van deze verdragen. Toch bleven bepaalde punten bijzondere aandacht vergen, zoals de goede verhouding tussen monumentenzorg en ***landschapszorg****, alsook met de andere aspecten van de leefomgeving, zoals de ruimtelijke ordening en de zorg voor het leefmilieu. Ook het zoeken naar nieuwe functies voor monumenten, het regelen van toegankelijkheid en het sensibiliseren van de bevolking bleek meer dan ooit een uitdaging.*
4. Het Europese landschapsverdrag (Firenze, 20 oktober 2000)
De Europese Landschapsconventie kan beschouwd worden als de belangrijkste katalysator van het landschapsbeleid in Europa. Het beoogt de bevordering van de bescherming, het beheer en de inrichting van het landschap en tracht een Europese samenwerking op het vlak van landschapszorg tot stand te brengen. Vanuit het idee
dat het landschap een belangrijke factor voor de levenskwaliteit van de burger is, heeft ***het verdrag betrekking op het volledige Europese grondgebied****, dat niet alleen natuurlijke en rurale gebieden maar ook stedelijke omgevingen omvat. Het betreft zowel landschappen die als uitzonderlijk worden beschouwd, als alledaagse en gedegradeerde landschappen. Het verdrag hecht dus niet enkel belang aan het behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorische landschappen,* ***maar ook aan het herstel van verstoorde landschappen*** *of de vormgeving van nieuwe landschappen. Het gaat dan bijvoorbeeld om bebouwde perifere landschappen, havenlandschappen en andere landschappen. De Europese landschapsconventie is het eerste internationale verdrag dat exclusief han delt over alle aspecten van het Europese landschap.* ***De conventie beperkt zich dus niet tot het erfgoed- of cultuurhistorische aspect. Anders gezegd is een brede ('holistische') definitie van het landschap de sleutel tot een succesvolle implementatie van het verdrag in het nationale of regionale beleid en de regelgeving****. Het verdrag benadrukt immers dat het landschap als een facet door de werkelijkheid en over de verschillende sectoren heen loopt. Een aantal elementen van het verdrag waren echter nog niet in het beleid of de regelgeving opgenomen*
Het onroerenderfgoeddecreet was nu de kans een aantal bepalingen van het verdrag verder te implementeren. Hier moet wel al opgemerkt worden dat de volledige implementatie van het verdrag een gezamenlijke opdracht is, waarbij alle sectoren een inspanning moeten leveren. Alleen dan kon het verdrag echt doorwerken in het Vlaamse beleid. Het verdrag is een verdere stimulans voor de ontwikkeling van een ruimere visie op landschap, het beleid betreffende algemene landschapszorg en de relatie met andere beleidsdomeinen zoals ruimtelijke ordening, natuur, leefmilieu, landbouw en toerisme. ***Deze aanpak vergt doorgedreven overleg, bestuurlijke samenwerking en publieksparticipatie.***
5. Kaderconventie over de bijdrage van het culturele erfgoed aan de samenleving (Faro, 27 oktober 2005)
Als kaderconventie kadert deze conventie letterlijk de vorige drie erfgoedconventies van de Raad van Europa . ***De conventie beschrijft waarom en voor wie de zorg voor het erfgoed belangrijk is en in welke mate die zorg bijdraagt tot een verhoogd welzijn van de gehele maatschappij****. Daarnaast wordt het nieuwe begrip 'erfgoedgemeenschap' gedefinieerd als een groep personen die waarde hecht aan specifieke aspecten van cultureel erfgoed die zij, in het kader van publieke actie, wenst te behouden en aan toekomstige generaties over te dragen. De zorg voor erfgoed wordt niet langer aan eigenaarschap gekoppeld. Wel bestaat er een gedeelde verantwoordelijkheid voor het erfgoed. Hier is een belangrijke taak voor het middenveld weggelegd.* ***Het verdrag gaat ervan uit dat erfgoed een mensenrecht is****.* ***Het recht op erfgoed houdt ook de plicht in het eigen erfgoed en dat van anderen, te respecteren.*** *Het doel van de kaderconventie is het erkennen van de 'waarde' van cultureel erfgoed voor de samenleving. Er wordt van uitgegaan dat het erkennen van het publieke belang van erfgoed kan bijdragen aan*

de kwaliteit van de leefomgeving, een duurzame economische ontwikkeling en meer sociale en territoriale cohesie. De intussen getekende ratificatie van deze kaderconventie zijn ***België en Vlaanderen ertoe verplicht het publieke belang van erf goedbescherming te erkennen, de waarde van erfgoed te erkennen en te verhogen en erfgoedstrategieën aan te nemen.*** *Verscheidene concepten en artikelen uit deze kaderconventie zijn al opgenomen in de Vlaamse regelgeving, zoals het Cultureelerfgoeddecreet. Gelet op het sterk vernieuwend karakter van deze conventie, is nog verdere implementatie nodig, onder meer voor wat betreft het nieuwe concept van de erfgoedgemeenschappen, de bepalingen betreffende de democratisering van erfgoed en het zorgplichtbeginsel. Het onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 gaf dus de uitvoering aan dit beginsel.*

6. De bestaande decreet- en regelgeving in het Vlaamse Gewest
De grondwetsherzieningen van 1970, 1980 en 1988 hebben geleid tot de regionalisering van de bevoegdheden voor monumenten en landschappen. Anders dan in de overige gewesten, wordt binnen het Vlaamse Gewest de bescherming en het beheer van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en het archeologisch patrimonium geregeld door afzonderlijke decreten en bijhorende uitvoeringsbesluiten. Per beschermingsvorm gelden specifieke procedures en rechtsgevolgen ten aanzien van eigenaars en zakelijk gerechtigden en zijn ook andere premieregelingen, toezichts- en strafbepalingen van toepassing. Om een antwoord te bieden op nieuwe maatschappelijke behoeften zijn deze afzonderlijke decreten in de loop van de jaren meermaals gewijzigd en uitgebreid. Wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschap pen, gewijzigd bij decreten van 14 juli 1993, 6 juli 1994 en 16 april 1996 ***De oorsprong van de wet van 1931 lag in de wens om monumenten en landschappen te beschermen omwille van ''s lands schoonheid'.*** *Hiertoe werd het mogelijk om monumenten en landschappen waarvan het behoud omwille van de wetenschappelijke, de cultuurhistorische of de esthetische waarde* ***van nationaal belang is****,* ***bij koninklijk besluit te rangschikken en onder de bescherming van de staat te plaatsen****. Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreten van 18 december 1992, 22 februari 1995, 22 december 1995, 8 december 1998, 18 mei 1999, 7 december 2001, 21 november 2003, 30 april 2004, 10 maart 2006, 27 maart 2009 en 11 mei 2012 Het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten gold als de grote doorbraak van de monumentenzorg in Vlaanderen. In tegenstelling tot de wet van 1931 voorzag dit decreet in een beschermingsmogelijkheid voor ruimere bebouwde gehelen en in een regeling voor het beheer van het architecturaal patrimonium.* ***Tevens werd in de zorg voor dit patrimonium ook aandacht besteed aan de omgeving van het monument****. De laatste jaren heeft het Monumentendecreet een aantal belangrijke toevoegingen gekend, die tegemoetkomen aan maatschappelijke verwachtingen en evoluties. Zo zijn o.a. de samenstelling, organisatie, bevoegdheden en werking van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) gemoderniseerd en is de vaststelling*
van de inventaris van het bouwkundig erfgoed intussen geregeld bij MB. In het kader van administratieve vereenvoudiging werd voor werken aan stads- en dorpsgezichten een meldingsplicht ingevoerd en de machtiging voor stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken aan beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten geïntegreerd in de stedenbouwkundige vergunning. Bijkomend werd de mogelijkheid gecreëerd om een administratief beroep in te stellen bij weigering van een machtiging. Ook voor het beheer werden de voorbije jaren de mogelijkheden uitgebreid. Het opmaken van herwaarderingsplannen geeft een basis voor het toekennen van onderhoudspremies aan beschermde stads- en dorpsgezichten en streeft het ontwikkelen van een omvattende toekomstvisie voor deze gehelen na.
7. Naar één decreet voor het onroerend erfgoed: doelstelling
De huidige wet-, decreet- en regelgeving voor onroerend erfgoed is eerder organisch tot stand gekomen. Het wetgevend kader bestond uit een wet en drie afzonderlijke decreten, die weliswaar volgens dezelfde logica waren opgebouwd, maar desondanks geen eenvormig beleid

toelieten op het vlak van inventarisatie, bescherming, beheer en handhaving van het onroerend erfgoed. Daarbij kwam dat het onroerend erfgoed niet gebaat was bij een unidisciplinaire benadering van de verschillende erfgoedvormen. Ondanks de grote diversiteit in het onroerend erfgoed in Vlaanderen, was er nood aan een omvattende benadering van het onroerend erfgoed, waarbij alle onroerend erfgoedvormen evenwaardig worden behandeld, evenwel met aandacht voor de grote variatie aan onroerend erfgoed in Vlaanderen. Ten slotte was het ook zaak de bepalingen van ***de Europese erfgoedconventies verder te implementeren*** *en de onderlinge samenhang te bewaken. Hoewel het onroerend erfgoedbeleid al in zekere zin op deze verdragen is geïnspireerd, houdt de ratificatie van deze verdragen de ambitie in dat de principes en bepalingen maximaal doorwerken in de Vlaamse regelgeving en het Onroerenderfgoeddecreet in het bijzonder. De gemeenschappelijke aandachtspunten van de conventies van Faro, Firenze, Valletta en Granada betreffen de toepassing van het zorg en behoudsbeginsel, het voeren van een geïntegreerd erfgoedbeleid, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar een grondige afstemming met het beleidsveld ruimtelijke ordening, alsook het belang van participatie van de bevolking in de besluitvorming. Op termijn zou dit het draagvlak voor erfgoedzorg, bij burgers, organisaties én overheden verbreden. De visies en instrumenten voor het behoud en beheer van onroerend erfgoed leggen in de huidige regelgeving het accent bij de individuele en sectorale benadering van één erfgoedtype. De voorbije jaren groeide de overtuiging dat deze aanpak niet volstaat en dat het onroerend erfgoed niet los kan worden gezien van de* ***historische leefomgeving.*** *Onroerend Erfgoedzorg vroeg daarom een totaalbenadering, waarbij emotionele betrokkenheid bij en ruimtelijke verankering van* ***de historische leefomgeving wordt verzekerd****. Deze totaalbenadering vroeg een bijzondere aandacht in het toekomstige Vlaamse onroerenderfgoedbeleid. In het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 werd daarom een delicaat evenwicht nagestreefd tussen enerzijds het behoud van een*
sterk sectoraal instrumentarium en anderzijds een maximale afstemming met andere betrokken beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening, cultuur, toerisme, leefmilieu en landbouw. Dezelfde redenering gold voor het beheer van het onroerend erfgoed, waarbij inspanningen voor de duurzame instandhouding niet enkel gestimuleerd, maar ook financieel gehonoreerd worden.
Voor elk onroerend erfgoedtype bestaat momenteel een eigen handhavingssysteem, onderling sterk verschillend qua instrumenten en procedures. Ook laten de instrumenten een snel en daadkrachtig optreden met garanties op integraal herstel slechts in beperkte mate toe. Daarom werd er gestreefd naar een eigen daadkrachtig en efficiënt handhavingssysteem dat rekening houdt met de specifieke noden en karakteristieken van het onroerend erfgoed.
8. De belangrijkste krachtlijnen van het Onroerenderfgoeddecreet
Harmonisering van de bestaande versnipperde regelgeving betreffende onroerend erfgoed. Het beschermings- en beheers instrumentarium wordt als onmisbaar ervaren en heeft zijn verdiensten door de jaren heen bewezen. Het blijft van groot belang dat monumenten, stads- en dorpsgezichten, archeologische sites en ***landschappen verhoogde bescherming kunnen genieten door middel van een welomschreven beschermingsstatuut*** *en dat het beheer financieel gestimuleerd wordt. De verschillende soorten procedures en statuten worden maximaal op elkaar afgestemd. Verankering van de cyclus onderzoeken – inventariseren – beschermen – beheren – ontsluiten – handhaven: Het beschermd onroerend erfgoed gebeurt bij voorkeur planmatig en wordt met het premiestelsel gestimuleerd. Voor de opmaak en uitvoering van beheersplannen worden financiële stimuli gecreëerd. Behalve de inzet van de klassieke beheerinstrumenten zijn specifieke initiatieven ten aanzien van lokale besturen of naar andere beleidsvelden aan de orde. Behoudens deze acties schiep dit decreet ten behoeve van het behoud en de instandhouding van de erfgoedwaarden een basis voor* ***het toezicht en de handhaving van het onroerend erfgoed****, alsmede de organisatie en de reglementering van de registratie, het onderzoek en de publieke ontsluiting ervan. Voorts is het essentieel om een correct afwegingskader te scheppen over wat bewaard dient te worden voor de volgende generaties. De bestaande instrumenten worden door middel van een strategisch beleid op elkaar afgestemd. Dit decreet bood de basis voor een volwaardig geïntegreerde beschermingsstrategie waarbij onderzoek, inventarisatie, bescherming, beheer, ontsluiting en*

handhaving naadloos op elkaar aansluiten. Een langetermijnvisie over de onroerend erfgoedzorg, die middels onroerend erfgoed richtplannen wordt gerealiseerd, is noodzakelijk om een maatschappelijk relevant, coherent en vernieuwend kader voor onroerend erfgoedzorg uit te tekenen.
9. strategische beleidsplanning
Het onroerend erfgoed in Vlaanderen kan pas duurzaam beschermd en passend beheerd worden door een continu beleidsproces van kennisopbouw, visieontwikkeling en actieplanning. Deze beleidsbepaling resulteert concreet in de inzet van middelen en specifieke uitvoeringsinstrumenten. Aan de inzet van instrumenten, die niet noodzakelijk sectoreigen zijn, is telkens een bestuurlijk, juridisch, financieel en communicatief luik verbonden. De vernieuwde strategie betreft vooral de mate waarin de sectorale doelstellingen op andere belangen kunnen worden afgestemd en de wijze waarop de sectorale ambities effectief te verwezenlijken zijn. Essentieel is dat het hiertoe ontworpen instrumentarium niet alleen toelaat in te spelen op (al dan niet ruimtelijke) ontwikkelingen, die vanuit diverse sectoren aangestuurd worden, maar verder ook de mogelijkheid biedt om de eigen beleidsprioriteiten in specifieke aandachtsgebieden of betreffende welbepaalde thema's effectief op het terrein te realiseren.
*Het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 biedt een wettelijk kader om het instrumentarium juridisch te verankeren. De instrumenten beslaan het brede veld van onderzoek, **inventarisatie, vaststelling, bescherming en beheer, toezicht en handhaving**, maar hebben ook betrekking op flankerende maatregelen. Het onderzoek is erop gericht hiaten in de kennis en de verschillende erfgoed inventarissen op te vullen. **Door het vaststellen van de inventaris kan aan bepaalde items van onroerend erfgoed een juridisch statuut gegeven worden en kan het zorgbeginsel worden toegepast**. Beschermen van onroerend erfgoed stelt de meest verregaande zorgplicht in de zin van een toelatingsverplichting in. De rechtsgevolgen volgen dan uit de algemene decretaal bepaalde beschermingsvoorschriften en het beschermingsbesluit zelf, inclusief de inventarisatie.*

Omwonenden maken zich in 2019 grote zorgen over werkzaamheden die plaatsvinden op de site van dit beschermd landschap. Er worden struiken en duinvegetatie vernield, natuurlijke vegetatie volledig verwijderd en het volledige beschermd duinenlandschap wordt genivelleerd met een laag steenpuin van circa 30 cm dikte in opdracht van de koper die deze percelen aankocht van de Stad Oostende in 2018 van dit beschermd landschap, dit werd telefonisch door omwonenden gemeld aan de Stad Oostende. De Stad Oostende ondernam geen enkele actie tegen de koper van deze verkochte beschermde percelen omtrent deze werken zonder in het bezit te zijn van de nodige omgevingsvergunning.
Op 17/06/2022 wordt er door de Stad Oostende eindelijk ingegrepen en er wordt bevolen om de werkzaamheden onmiddellijk te staken en de site wordt verzegeld. Deze verzegeling wordt door de koper van de beschermde percelen verbroken en de werkzaamheden zonder omgevingsvergunning worden zonder dralen verdergezet. (volgens verklaringen van de koper in de rechtbank in 2025 te Kortrijk mocht hij na een telefonische goedkeuring van de destijds schepen Kurt Claeys en de destijds burgemeester Bart Tommelein van de Stad Oostende in 2022, verder werken, ondanks de verzegeling van de site).
De Afdeling Handhaving van het Vlaamse Gewest maakt op 26/09/2022 en 4/10/2022 twee processen-verbaal op. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur neemt hiervan nota en stuurt zijn herstelvordering door op 7/10/2022 aan de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering voor advies om vraag voor verdere vervolging en het opleggen van een dwangsom aan de koper van de beschermde percelen zolang het beschadigd beschermd cultuurhistorisch landschap niet wordt hersteld in originele staat. De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering stelt dit aan de koper van de beschermde percelen ter kennis per aangetekende zending dat zij kunnen gehoord worden in deze rechtsvordering. Het dossier werd overgemaakt naar het parket van de PdK te Brugge, voor de indiener van dit bezwaarschrift op een ongekende datum.
Op 31/03/2023 werd er door de Stad Oostende een omgevingsvergunning verleend aan de koper van de beschermde percelen voor het plaatsen van een "tijdelijke" werfafsluiting waar

*het Agentschap Onroerend Erfgoed strikte voorwaarden aan stelde, het nummer van het dossier is gekend onder OMV_2022170515**.***
De Stad Oostende legde deze strikte voorwaarden van het AOE naast zich neer en gaf een omgevingsvergunning voor een werfafsluiting aan de koper voor alle aangekochte terreinen in het beschermde landschap. De Deputatie tekende beroep aan tegen deze toegekende omgevingsvergunning in eerste aanleg en weigerde deze omgevingsvergunning. De Stad Oostende tekende op haar beurt beroep aan tegen deze weigering van de toegekende omgevingsvergunning. Dit dossier is momenteel nog in behandeling, waar er nog geen uitspraak over voorhanden is.
Hieruit kan de indiener van het bezwaarschrift afleiden, dat de verkoper van de beschermde percelen, hier de Stad Oostende ten allen prijs gunsten wenst te verlenen aan de koper van de beschermde percelen.
*Op 3 juli 2025 stuurt de Stad Oostende bovendien een schrijven naar de bevoegde minister, de heer Ben Weyts, bevoegd voor onroerend erfgoed, met de vraag om het KB van 6/07/1976 te herzien. Op 20 november 2025 beslist de bevoegde minister om het KB van 6/07/1976 voorlopig gedeeltelijk op te heffen**.** Op 15 december 2025 vond de zitting plaats voor de REA te Kortrijk ter behandeling voor de vastgestelde bouwmisdrijven in 2022 gepleegd door de koper op door hem aangekochte beschermde percelen in 2018. De Stad Oostende laat na om zich burgerlijke partij te stellen en is ook niet aanwezig op deze zitting.*

De indiener van dit bezwaarschrift ziet die ganse historiek hierboven vermeld als een vaststaand feit dat de Stad Oostende, de koper van de beschermde percelen en de huidige minister bevoegd voor onroerend erfgoed samen als samenwerkende actoren kunnen worden beschouwd voor de gedeeltelijke opheffing van dit beschermd cultuurhistorisch landschap. De minister motiveert trouwens onvoldoende om het ongunstig advies van de VCOE naast zich neer te leggen in zijn ertoe gehouden motiveringsplicht.

Antwoord:
Het grootste deel van de bovenstaande uiteenzetting is zeer algemeen en blijkt niet toegespitst op het voorliggende dossier. Er wordt niet (concreet) uitgelegd in welk opzicht de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap de aangehaalde internationale rechtsbronnen zou schenden (*quod non*). Het komt het agentschap voor dat de bezwaarindiener veeleer wil beweren dat artikel 6.2.1 Onroerenderfgoeddecreet niet strookt met bepaalde verdragen en conventies. Nog afgezien van het feit dat die visie niet kan worden gevolgd, dient te worden opgemerkt dat de toepassing van het Onroerenderfgoeddecreet zich zonder meer opdringt aan het agentschap en de minister. Noch het agentschap, noch de minister is bevoegd om zich uit te spreken over de overeenstemming van een decreetsbepaling met een internationale norm. Integendeel moet de geldende erfgoedregelgeving zonder meer worden toegepast, wat ook gebeurt. Met betrekking tot de wederrechtelijke werken op percelen B/28Y2 en B/43B, wordt nogmaals erop gewezen dat hiervan abstractie is gemaakt bij de beoordeling van de erfgoedwaarden.
Waar de bezwaarindiener de beslissing tot voorlopige opheffing een motiveringsgebrek verwijt, komt hij er niet toe uit te leggen waarin dat gebrek zou zijn gelegen. De loutere bewering dat de behandeling van het advies van de VCOE 'onvoldoende' is gemotiveerd doet het agentschap niet begrijpen welk aspect van de motivering volgens de bezwaarindiener niet volstaat. Bij gebrek aan concretisering, kan als antwoord dan ook enkel worden terugverwezen naar de behandeling van het advies van de VCOE.

Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

5. HET NIET VERWIJDEREN VAN DE TIJDELIJKE AFSLUITING IN HET BESCHERMD LANDSCHAP
*Op 31 maart 2023 werd een omgevingsvergunning verleend aan de **OOSTEROEVER NV,** deze vennootschap maakt deel uit van de rechtspersoon die destijds de beschermde percelen aankocht van het autonoom gemeentebedrijf AGSO, bestuurd door de aangestelde*

gemeenteraadsleden van de Stad Oostende voor het plaatsen van een tijdelijke werfafsluiting. De indiener van het bezwaarschrift baseert zich in dit middel op het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en citeert letterlijk uit dit advies van 6 maart 2023 waar een gunstig advies werd gegeven onder de volgende voorwaarden:
"De aanvraag handelt over het aanbrengen van een tijdelijke afsluiting en het tijdelijk plaatsen van containers, stapelen van goederen en het aanbrengen van reclamepanelen en vlaggenmasten binnen de in 2015 vergunde verharde zone. In functie van het realiseren van de woontorens binnen het woongebied die gelegen zijn buiten het beschermde cultuurhistorische landschap is er nood aan werfruimte. Deze verharding werd reeds in 2015 vergund. We kunnen aannemen dat de bouwheer om veiligheidsredenen deze zone wenst af te sluiten. Het stapelen van goederen en werfcontainers maken deel uit van werfzones. Aangezien deze constructies (afsluiting, containers,…) en het stapelen van goederen slechts tijdelijk is, is er slechts tijdelijk een aantasting van de erfgoedwaarde van het beschermde cultuurhistorische landschap Fort Napoleon en omgeving. Na het finaliseren van de bouwwerken in de zone tussen de Hendrik Baelskaai en de Victorialaan verwijdert men de afsluiting en constructies.
In de meest noordelijke zone van de werfzone plaatst men geen containers of materiaal die hoger zijn dan de werfhekkens (2m), zodat er een vrij zicht blijft op de Lange Nelle (beschermd monument) vanaf de Ankerstraat. Op onderstaande figuur is dit aangeduid met een rode driehoek.
De afsluiting volgt hierbij de reeds vergunde verharde oppervlakte. Ter hoogte van de Fortstraat volgt de afsluiting de perceelsgrens en de grens van de stapelzone (zie rode lijn op onderstaande figuur). Op onderstaande figuur is dit weergegeven. Het plaatsen van reclamepanelen en vlaggenmasten zijn niet noodzakelijk i.f.v. een werfzone. Vlaggenmasten met vlaggen ontsieren bijkomend de omgeving omdat deze elementen vaak hoger zijn dan de werfafsluiting en extra aandacht trekken wat binnen deze beschermde context niet wenselijk is. Een tweetal publiciteitsborden/netten zijn mogelijk. Publiciteitsborden aan de noordzijde (ten noorden van Vuurtorendok-Zuid) adviseren we ongunstig. Hiervoor verwijzen we naar het afwegingskader publiciteit in een beschermde erfgoedcontext. Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. "Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig."
De indieners van dit bezwaarschrift stellen vast dat er een omgevingsvergunning werd toegekend door de Stad Oostende aan de koper van de beschermde percelen op 31 maart 2023 voor de tijdelijke omheining van alle aangekochte beschermde percelen. Dit in tegenstelling van het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 6 maart 2023. Op heden 10 januari 2026 stelt de indiener van dit verzoekschrift vast dat deze tijdelijke werfomheining nog niet werd verwijderd, noch de veel hogere publiciteitspanelen aangebracht door de koper werden verwijderd en dit in tegenstelling van het advies van de GOA voor de toegekende omgevingsvergunning op 31 maart 2023.

Gezien de Stad Oostende nimmer heeft opgetreden tegen de koper van deze beschermde percelen in het kader van de handhaving oordelen de indieners van dit bezwaarschrift dat er een zekere laksheid kan worden aangewreven aan de Stad Oostende om al dan niet de koper van de beschermde percelen te willen behagen en deze koper niet te veel willen storen in zijn/haar bedrijfscultuur als bouwpromotor. De Stad Oostende was tenslotte de verkoper van die beschermde percelen na hun minnelijke onteigening.
Om deze redenen vragen de indieners van dit bezwaarschrift dit ministerieel besluit van 20 november 2025 te zien vernietigen, rekening houdende met alle argumenten van dit bezwaarschrift.

Antwoord:
Naar aanleiding van de wederrechtelijke werken op percelen B/28Y2 en B/43B is door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur een herstelvordering ingesteld op basis van de VCRO. Of die vordering leidt tot feitelijk herstel – op 2 februari 2026 is door de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk alvast een veroordeling uitgesproken – is voor het opheffingsdossier echter niet relevant. Bij het inhoudelijk onderzoek is immers

abstractie gemaakt van de wederrechtelijke werken, zodat het herstel niet tot een andere beslissing zou leiden.

Stuk 15 n.a.v. het Ministerieel besluit van 20/11/2025 in verband met het Fort Napoleon en omgeving *(volledige titel: "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").*
Minister Weyts motiveert waarom het advies van de Commissie Onroerend Erfgoed niet gevolgd wordt, gaat uit van twee uitgangspunten, nl., we citeren van p. 3: "dat
- (1) de erfgoedwaarden op bepaalde percelen onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan, en
- (2) de gehele of gedeeltelijke opheffing is vereist omwille van het algemeen belang".
Beide argumenten zijn foutief en worden verkeerd of niet onderbouwd in de Bijlage 4, zoals we hier achtereenvolgens in sectie 1 en sectie 2 zullen aantonen.

1. Sectie betreffende punt 1) op p. 3 in dit STUK 15, nl. dat de erfgoedwaarden op bepaalde percelen onherstelbaar zouden zijn aangetast of verloren zijn gegaan.
1.1 Foutief uitgangspunt en samenvatting van het verdere betoog
Het kan niet, en het is zelfs totaal fout, om eerst belangrijke delen van het beschermde gebied rond het Fort Napoleon te (laten) vernielen, en dan te claimen dat de bescherming daarvan nu maar moet worden opgeheven omdat het zich in een slechte staat bevindt. Dit is zelfs een ronduit perverse redenering. Temeer daar ze volledig ongegrond is, zoals hier wordt aangetoond:
- Het binnenduin bij Fort Napoleon kan nog steeds volledig hersteld worden omdat de open ruimte nog steeds aanwezig is. Dit wordt in de volgende paragraaf, 1.2, toegelicht waarna in paragraaf 1.3 een concreet plan van aanpak volgt. Hiervoor dient de bescherming van de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 28A3, 28Y2, 43A, 43B, 42D2, 42R, en 42T2 behouden te blijven.
- In paragraaf 1.4 wordt bewezen dat dit duinherstel effectief mogelijk is aan de hand van het succesvol herstel van een hele reeks duinen aan onze kust, uitgevoerd door het Agentschep Natuur en Bos, ANB. Al de expertise die hiervoor nodig is, is dus in Vlaanderen aanwezig.
- Voor de aanleg van het Vuurtorendok werd indertijd een deel van het waardevolle duinenlandschap vernield, maar de aanwezigheid van het dok belemmert geenszins de verdere bescherming van de overige percelen in het KB van 6 juli 1976 omdat het de open ruimte en de gezichtslijnen in de omgeving van het Fort van Napoleon niet verstoort (paragraaf 1.5).
- Ook de Vuurtorenweg vormt geen belemmering voor verdere bescherming van andere percelen in het KB, omdat het deel van de Vuurtorenweg tussen het dok en de Ankerstraat zou verdwijnen bij het herstel van het binnenduin, zoals wordt uiteengezet in paragraaf 1.5.
- Door het herstel van het binnenduin zal tegelijk ook de verbinding hersteld worden tussen het Fort van Napoleon en de visserswijkwijk Opex, wat een extra argument is om de bescherming van bovenvermelde percelen niet op te heffen. Dit zal verder worden toegelicht in sectie 3.
*- **Conclusie hiervan**: het beschadigde binnenduingebied kan volledig hersteld worden en de beschermde gezichtslijnen in de omgeving van het Fort Napoleon zijn niet noemenswaardig aangetast, en zullen door herstel van het binnenduin zelfs verbeterd worden. Er is dan ook geen reden om de bescherming op te heffen van de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceel-nummers 28A3, 28Y2, 43A, 43B, 42D2, 42R, en 42T2 (zie fig. 3 op de laatste pagina voor de ligging).*

Antwoord:
Wat betreft percelen B/28Y2 en B/43B moet worden opgemerkt dat abstractie is gemaakt van de recente wederrechtelijke werken en de opheffing aldaar ook niet wordt verantwoord door de onherstelbare teloorgang van de erfgoedwaarden, maar integendeel vanuit het algemeen belang.

Met betrekking tot de overige percelen, baseren de bezwaarindieners hun opvatting op een feitelijke mogelijkheid tot herstel die volgens hen bestaat. Gezien de aard en schaal van de bebouwing en infrastructuur op de percelen in kwestie lijkt een hersteltraject met het oog op feitelijk herstel van de erfgoedkenmerken en -elementen hier echter geen daadwerkelijke optie meer. Ook besteden de bezwaarindieners geen aandacht aan de juridische realiteit. In heel wat gevallen is de voorgeschiedenis onduidelijk en bovendien ligt het moment van aanpassing al zo ver in het verleden dat nu handhaving opstarten, voor zover daar al een grond toe is, wellicht niet meer proportioneel zou worden geacht, nog los van te verwachten betwisting over de verjaring van de herstelvordering. Daarnaast wordt het nastreven van herstel op deze percelen ook onwenselijk geacht. Zelfs indien er een feitelijk en juridisch realistische mogelijkheid tot selectief herstel zou bestaan, wat het agentschap niet meent, is de meerwaarde voor het erfgoed die per hypothese hierdoor zou kunnen worden gerealiseerd, te beperkt om de inzet van publieke middelen te verantwoorden en biedt dit geen afdoende reden voor het behoud van de bescherming.
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 en de Vuurtorenweg hebben geen landschappelijke erfgoedkenmerken of -elementen die een landschappelijke erfgoedwaarde onderschrijven en het behoud van de bescherming kunnen motiveren. De Vuurtorenweg is een duidelijke fysieke grens en vormt de afbakeningslijn in het zuiden van de nieuwe perimeter van de bescherming.

Wat betreft het vermeende verlees van open ruimte: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlees van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

1.2 Volledig herstel van de zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg, en Fortstraat is wel degelijk mogelijk
De Commissie Onroerend Erfgoed stelt in haar advies dat nergens werd aangetoond dat het huidige beschadiging van delen van het landschap rond het Fort Napoleon onherstelbaar zou zijn. Ook in de Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit van 20/11/2025, wordt nergens aangetoond dat de schade niet hersteld zou kunnen worden. Meer nog, en volledig in tegenstelling tot deze bewering, die zowel in de Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit als in het besluit zelf meermaals herhaald wordt, liggen hier ***nog steeds alle kansen open voor VOLLEDIG HERSTEL van het binnenduin.*** *Dit wordt overduidelijk aangetoond in twee wetenschappelijke documenten, met name Herrier et al. (2005) en Cosyns et al. (2010), die in paragraaf 1.4 verder zullen worden toegelicht.*
Er is in deze zone historisch inderdaad al veel 'gerommeld', en in een aantal gevallen zelfs zonder vergunning(!), maar ***de open ruimte is er nog****, en dat is de absolute essentie en in deze zelfs het* ***enige dat van belang is****. Duinen zijn immers een biotoop dat gemakkelijk hersteld of zelfs gecreëerd kan worden (persoonlijke mededeling van prof. Dries Bonte (UGent)).*
Ondanks het feit dat het hier geen zeereepduinen betreft, die gevoed worden door vers zand vanop het strand, maar wel binnenduinen, is herstel toch eenvoudig. Wanneer de bovenste verharding wordt weggehaald van de beschadigde percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 28Y2, 43A, 43B, 42D2, 42R, en 42T2 (de ligging van de percelen wordt aangegeven in figuur 3 op de laatste pagina van dit document), kan via herprofilering het moedermateriaal (zand) aan de oppervlakte gebracht worden, en worden ingericht met zowel depressies als hoogtes.
Duinherstel werd aan onze kust al vele keren met succes uitgevoerd zoals beschreven wordt in paragraaf 1.4. Tegelijk tonen de lopende onderzoeksprojecten voor duinvorming op de

stranden van Oostende-Oosteroever en Raversijde, die worden uitgevoerd in het kader van kustbescherming ('Duin-voor-Dijk'), dat volwaardige duinen zich al in enkele jaren tijd kunnen ontwikkelen (Strypsteen et al., 2024). 3

1.3 Concreet te nemen maatregelen voor volledig herstel van het binnenduin op Oosteroever

Zeer concreet kan in een zone van 8 ha tussen het Fort Napoleon en de Fortstraat nog een schitterend binnenduin hersteld worden! Het betreft de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 28Y2, 43A, 43B, 42D2, 42R, en 42T2 ten zuiden van de Vuurtorenweg, en de perceelnummers 42N2, 42L, en delen van de percelen 42H2 en 42X2 ten noorden ervan. Dit gebied is op figuur 1 aangegeven als de groene vlek.

Zo kan een behoorlijk deel van het oorspronkelijk duingebied, dat trouwens op die locaties historisch altijd aanwezig is geweest (tot de mens het recent begon te verstoren!) zonder problemen volledig hersteld worden.

Figuur 1. Oosteroever, Oostende vanuit de lucht gezien. Het gebied dat kan heraangelegd worden om het oorspronkelijk binnenduin te herstellen (zie tekst) is in het groen ingekleurd.

In eerste instantie kan het her-aangelegde gebied best beplant worden met Helm om het zand vast te houden. De herstelde duin zal dan snel evolueren tot een grijs duin (misschien wat ruderaal), wat een belangrijk habitattype is (type 2130, ook wel 'vastgelegd duin' genoemd) dat langs onze Kust op veel plaatsen onder druk staat. Dit blijkt duidelijk uit de tabel hieronder, overgenomen uit de publicatie van Paelinckx et al. (2019), die voor verschillende criteria de algemene toestand en trend van de instandhouding voor dit habitattype 2130 langs onze kust aangeeft (zie verder ook het Natuurrapport 2020 van Schneiders et al.):

Wat dieren betreft (vooral insecten, reptielen en amfibieën) kan succes snel gaan omdat de nodige bronpopulaties voldoende dichtbij zijn, met name in de duinen van de Batterij Hundius en Halve Maan en aan de oostzijde van het Fort Napoleon. Wat planten betreft zal de kolonisatie van de her-aangelegde duin misschien wat trager verlopen omdat de zaden moeten komen aanwaaien. Maar er zit sowieso ook nog steeds een bruikbare zaadbank in de ondergrond. Voorafgaand aan de nivellering en de bedekking van de toplaag van het duin in de zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg, en Fortstraat (percelen 28Y2 en 43B), waren er op basis van inventarisaties van de plantenwerkgroep 'Duinviooltje' immers ***niet minder dan 228 verschillende soorten planten in het gebied aanwezig*** *(zie de lijst in Bijlage 1), waaronder een aantal belangrijke soorten, naast zeldzame soorten orchideeën. Zo zijn de populaties van de bijenorchis (Ophrys apifera) erg kwetsbaar, terwijl de bokkenorchis (Himantoglossum hircinum) een* ***uiterst zeldzame orchidee*** *is die als bedreigde soort op de rode lijst staat. Beide soorten zijn* ***wettelijk beschermd, wat betekent dat het beschadigen ervan strafbaar is****. Toch werden de percelen 28Y2 en 43B wederrechtelijk genivelleerd en werd er steenslag op gestort!*

Ten slotte kan men bij de heraanleg van het binnenduin ook gebruik maken van translocaties van planten vanuit de nabije duingebieden op Oosteroever zelf. Men kan daarbij streven naar een mozaïek van (binnen-)duin-grasland en natte duinvallei, met 'functionele accenten' van opgaande vegetatie, zoals hagen, bosjes en schermgroen.

1.4 Volledig duinherstel is effectief mogelijk, en is ook al vaak aan de Belgische Kust gerealiseerd

De context van het binnenduin op Oosteroever in Oostende is die van een duin-polderovergang. Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, INBO, en het Agentschap voor Natuur en Bos, ANB, hebben al op heelwat plaatsen langs onze Belgische Kust aangetoond dat binnenduinen met succes kunnen hersteld worden. Hierbij waren niet de minste van de experts in Vlaanderen i.v.m. natuurbehoud en natuurherstel betrokken, waarbij onder andere Eric Cosyns, Jean-Louis Herrier, Maurice Hoffmann, Marc Leten, Sam Provoost, Hannah Van Nieuwenhuyse, en Aernout Zwaenepoel (zie Herrier et al. 2005 en Cosyns et al. 2010). Vlaanderen heeft dus zowel de nodige expertise én de ervaring in huis om dit duinherstel succesvol uit te voeren!

Dit alles wordt uitvoerig beschreven in de volgende twee documenten:

- de publicatie "Management of transition zones between coastal dunes and salt marsh or polder area: experiences from the Belgian coast" ***(Cosyns et al. 2010)*** *op p. 23-83 in de 'Proceedings of the International workshop on the Management of Dune Polder and Dune Marshland Transition Zones', gehouden in Knokke-Heist op 7 oktober 2010 en uitgegeven door het ANB, Agentschap Natuur en Bos. Hier toegevoegd als bijlage.*
- en de publicatie "Sledgehammers, cranes and bulldozers: restoring dunes and marshes by removing buildings and soil" (Herrier et al. 2005) op p. 79-94 in de proceedings 'Dues and Estuaries 2005' van de 'International Conference on Nature Restoration Practices in European Coastal Habitats, gehouden in Koksijde van 19 tot 23 September 2005 onder de auspiciën van het VLIZ, Vlaams Instituut voor de Zee. Hier toegevoegd als bijlage.
Het eerste document ***(Cosyns et al. 2010)*** *geeft een uitvoerige beschrijving van een aantal recent herstelde duin-polder overgangsgebieden. Daarbij dienden telkens verschillende grote problemen van vervuiling of vernietiging van de habitat te worden opgelost of hersteld, zoals: de effecten van afwatering van sloten en kanalen door het gebied, verlaging van de watertafel in het gebied, o.a. door waterextractie in naburige duinen, directe lozing van afvalwater in het gebied, indirecte impact van bemesting in nevenliggende landbouwgebieden, vernietiging en fragmentatie van het habitat door de aanleg van (snel)wegen en spoorwegen, en door bebouwing, een grote hoeveelheid nutriënten (vooral stikstof) en pesticiden in de bovenste grondlaag door voormalig gebruik van het gebied voor landbouw, het vroeger gebruik van het gebied als stort!*
Volgende voorbeelden van reeds succesvol herstelde duin-polder overgangsgebieden komen aan bod (de pagina's tussen haakjes verwijzen naar de pagina's in het document):
Oosthoek (De Panne), p. 40-42,
Belvédère (Koksijde), p. 43-44,
Groenendijk (Nieuwpoort), p. 52-54. Dit gebied was vroeger een waterzuiveringsstation!
Schuddebeurze (Westende), p. 56-58. Dit gebied was vroeger zelfs een stort!
Raversijde (Oostende), p. 59-61.
de binnenduinen van Knokke, p. 69-73.
de duinvallei aan de Halve Maan zelf(!) (Provoost 2009, en Provoost et al. 2024, p. 62).
In het tweede document ***(Herrier et al. 2005)*** *worden enkele zeer concrete voorbeelden gegeven met foto's van de toestand vóór en na het duinherstel. Zo wordt beschreven hoe onder andere:*
- in het gebied Ter Yde in Oostduinkerke de Home George Theunis werd afgebroken, de ophoging van het terrein verwijderd werd, en op die plaats met succes een vochtig binnenduin van habitattype 2190 werd aangelegd. De foto's in figuur 2 spreken boekdelen.
- in de huidige 'Zwinduinen- en polders' in 2004 het zwembad-complex in Knokke werd afgebroken en het gebied werd heraangelegd tot een combinatie van duingebied en permanente poelen (habitattypes 2120, 2130, 2190, en 3140). Zie de foto's in figuur 3.
- in Groenendijk, Nieuwpoort een waterzuiveringscentrum werd afgebroken voor herstel van een duingebied en permanente poelen (habitattypes 2170, 2190, en 3140). Zie de foto's in figuur 4.
Uit elk van bovenstaande voorbeelden blijkt overduidelijk dat er zelfs vanuit sterk gedegradeerde toestand (en zelfs uit een gebied dat voordien als stort werd gebruikt!) schitterende natuur kan hersteld worden, en dit in slechts enkele jaren tijd! Het is dus duidelijk dat ANB heel wat ervaring heeft met duinherstel, waarbij zelfs zeer sterk aangetaste of volledig vernietigde gebieden toch succesvol konden hersteld worden.
Noteer verder dat in de percelen 28Y2 en 43A op Oosteroever enkel de toplaag dient verwijderd te worden om herstel mogelijk te maken*. Net als bij de hierboven vermelde herstelde duingebieden zal het oorspronkelijk binnenduin er in slechts enkele jaren tijd weer vanzelf ontstaan.*
De in bovenstaande paragraaf 1.3 beschreven aanleg van een binnenduin met een oppervlakte van ongeveer 8 ha (zie figuur 1) is dus ***met zekerheid haalbaar****.* ***De erfgoedwaarden op de percelen 28Y2 en 43A zijn derhalve volledig herstelbaar*** *en het is dus* ***absoluut niet zo dat ze onherstelbaar zouden zijn aangetast of verloren gegaan****.*

Ter verdere staving hiervan citeren we hier uit paragraaf 3.5.6 "Beheeraanbevelingen" op p. 71 uit referentie Provoost et al. 2024 ("Beheerevaluatie Kust voor de gebieden in eigendom van het agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust (MDK). Rapporten van het INBO 2024 (28)):
"Natuurontwikkeling in een brede zone rondom het Fort Napoleon kan perfect samensporen met een opwaardering van deze unieke site, zowel wat betreft historisch erfgoed als beleving. Zo kan een gebied worden hersteld waarop zich waardevolle duingraslanden kunnen ontwikkelen die onderaan overgaan in een duinvalleivegetatie. De omgeving van het Fort des Dunes in Leffrinckoucke, tegen Duinkerke, vormt op zijn minst voor de droge duingraslanden een interessante referentie. Dergelijke ontwikkelingen vergen een totaalplan waarbij alle belanghebbenden, inclusief Duin-en-Zee worden betrokken".
Tot slot staat het de huidige eigenaar van de betrokken percelen natuurlijk vrij om deze percelen terug te verkopen aan AGSO-Stad Oostende of een andere overheid zoals het Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, zodat bovengenoemd herstel kan worden uitgevoerd.

Antwoord:
De bezwaarindiener vertrekt van een verkeerde lezing van het dossier. Voor wat betreft de zone tussen het Vuurtorendok, de Vuurtorenweg en de 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'.
Dat laatste is met name het geval omdat de erfgoedwaarden, voor zover nog niet volledig teloorgegaan, niet langer beantwoorden aan de selectiecriteria, waardoor de bescherming maatschappelijk niet langer kan worden opgelegd/aanvaard, zeker niet in het licht van de geëvolueerde ruimtelijke beleidsvisie op gewestelijk niveau en de wens van de stad Oostende om die verder te concretiseren.
Het agentschap besluit dat – op basis van de toetsing aan de huidige criteria voor bescherming die in het opheffingsdossier is opgenomen – deze percelen, zelfs indien herstel naar de toestand voor de niet vergunde werken wordt uitgevoerd, onvoldoende erfgoedwaarde hebben en het behoud van de bescherming niet langer te rechtvaardigen is.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

1.5 Het effect van de Vuurtorenweg en het Vuurtorendok op het beschermd landschap
Noteer hierbij ook dat bij de heraanleg van een groot binnenduin zoals getoond op figuur 1, het gedeelte van de Vuurtorenweg vanaf de parking aan het Fort Napoleon tot aan de Ankerstraat zal verdwijnen. Hierdoor ontstaat er opnieuw een fysieke verbinding tussen de zeereepduinen rond het fort en het dan herstelde binnenduin aan weerszijden van de Vuurtorenweg (de percelen 28A3, 28Y2, 43A, 43B, 42D2, 42R, 42T2, 42N2, 42L, en delen van de percelen 42H2 en 42X2), waardoor de versnippering van het gebied wordt opgeheven en tegelijk de connectiviteit voor planten en (vooral) dieren weer hersteld wordt. Dit alles noopt tot verdere bescherming van al deze percelen binnen het KB van 6 juli 1976.
Het westelijk deel van de Vuurtorenweg, met name tussen de parking bij het fort en de toegang naar het strand tussen de Batterij Hundius en de Batterij Halve Maan, doet geen afbreuk aan het landschap omdat het een vrij smalle weg is. Ook het Vuurtorendok zelf doet geen afbreuk aan het beschermd landschap. In beide gevallen zijn en blijven immers al de gezichtslijnen behouden die zo belangrijk zijn rond het Fort Napoleon en hebben bijgedragen aan de bescherming van het gebied.
En ten slotte, ook al is het oorspronkelijk duinenlandschap verdwenen op de plaats waar het Vuurtorendok werd aangelegd, toch is er geen reden om het dok zelf uit het erfgoedbesluit te lichten. Integendeel, het dok belemmert zoals gezegd het open zicht niet en de bescherming zorgt ervoor dat het algemeen open karakter en de zichtrelaties met de beschermde monumenten ook in de toekomst gegarandeerd blijven.

Antwoord:
De aanleg van het Vuurtorendok heeft het open zicht op de beschermde monumenten niet 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. Het Vuurtorendok en de Vuurtorenweg zelf hebben geen landschappelijke erfgoedkenmerken of -elementen die een landschappelijke erfgoedwaarde onderschrijven en het behoud van de bescherming kunnen motiveren. De Vuurtorenweg is een duidelijke fysieke grens en vormt de afbakeningslijn in het zuiden van de nieuwe perimeter van de bescherming. De bezwaarindiener geeft aan de Vuurtorenweg graag (gedeeltelijk) te zien verdwijnen door duincreatie. Aangezien de historische context rondom het fort ook na de gedeeltelijke opheffing afdoende herkenbaar en beleefbaar blijft, wordt die visie niet aanzien als nastrevenswaardig vanuit een doelmatig erfgoedbeleid. Het opheffen van een gemeenteweg valt trouwens buiten de bevoegdheden van het agentschap, de minister en zelfs de Vlaamse Regering.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

2. Sectie betreffende punt 2) op p. 3 van de bijlage 4, nl. dat de gehele of gedeeltelijke opheffing vereist zou zijn omwille van het algemeen belang.
Het 'algemeen belang' wordt verschillende keren aangehaald als argument om de bescherming gedeeltelijk op te heffen. Wij zijn van mening dat er in deze van algemeen belang helemaal geen sprake is. De opheffing van de bescherming ontneemt elke controle op de nu beschermde percelen en maakt de weg vrij voor nieuwe hoogbouw. Het is immers de Stad Oostende die de gedeeltelijke opheffing van de bescherming gevraagd heeft en een schepen verklaarde al meermaals publiekelijk dat "er daar zal gebouwd worden". Bovendien zullen de wooneenheden bijna uitsluitend voor tweede-verblijvers bestemd zijn, wat bezwaarlijk algemeen belang kan genoemd worden. Het 'algemeen belang' waarover in het Ministerieel Besluit sprake is, kan dus enkel dat in enge (intrinsieke) zin bevatten, waarbij de promotor en de bewoners van toekomstige appartementsblokken profiteren voor de komende tientallen jaren.
Daarbij wordt dan volledig voorbij gegaan aan het algemeen belang in brede (extrinsieke) zin, dat geldt voor honderden jaren en dat het duinenmilieu omvat. Dit laatste zou verloren gaan ten voordele van het belang in enge zin van de bouwpromotor en de bewoners van de toekomstige appartementen! Voor de brede gemeenschap zou er op die manier een gebied verloren gaan dat perfect tot binnenduin kan hersteld worden, zoals hierboven in 'Deel 1' werd aangetoond op basis van een reeks duinherstelprojecten die door het ANB aan onze kust reeds werden uitgevoerd. Duingebieden en de ecosysteemdiensten die ze voor de mens bieden, zijn zeer duidelijk wél van extrinsiek algemeen belang, dat wil zeggen voor de GANSE gemeenschap en niet voor een zeer beperkte elitegroep!
In het kader van deze redenering houdt de argumentatie dat de bescherming voor een aantal percelen dient te worden opgeheven omwille van het algemeen belang helemaal geen steek!

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

In dit deel 2 wordt:
- aangetoond dat het landschap bij het Fort Napoleon en omgeving zijn erfgoedwaarde niet verloren heeft (paragraaf 1),
- een antwoord geformuleerd op de evaluatie van de selectiecriteria die in het ministerieel besluit gehanteerd worden in functie van bescherming (paragraaf 2),
- het argument van het algemeen belang besproken (paragraaf 3), en

- aangetoond dat de bebouwing die dreigt wanneer de bescherming van een aantal percelen vermeld in het KB van 6 juli 1976 wordt opgeheven, sociale segregatie, met een elitaire bewoning aan zee terwijl de volkswijken (waar veelal vissers wonen) van 'hun' zee en havengebied verbannen worden, waarbij deze gentrificatie een zeer grote hap zal nemen uit het sociale weefsel in dit deel van Oostende (paragraaf 4).

1. Het landschap bij het Fort Napoleon en omgeving heeft zijn erfgoedwaarde NIET verloren

De eerste paragraaf op p. 2 van het ministerieel besluit stelt, we citeren:
"Op 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, is het duinenlandschap onherstelbaar aangetast en verloren gegaan door de stedelijke en industriële invulling en de aanleg van het Vuurtorendok en andere infrastructuren als parkings. Deze gebouwen en infrastructuren werden opgericht tijdens of na de beschermingsprocedure. Door deze inrichtingen verloor het landschap er zijn erfgoedwaarde".
Hierboven werd in 'Deel 1' van dit document (met name "Bezwaren bij Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit van 20/11/2025 in verband met het Fort Napoleon en omgeving") in de paragrafen 1.2 t/m 1.4 aangetoond dat
- volledig herstel van het binnenduin bij het Fort Napoleon (inclusief de zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg, en Fortstraat, met name de percelen 43B en 28Y2) wel degelijk mogelijk is (paragraaf 1.2).
-in de zone tussen het Fort Napoleon en de Fortstraat op de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 28Y2, 43A, 43B, 42D2, 42R, en 42T2 ten zuiden van de Vuurtorenweg, en de perceelnummers 42N2, 42L, en delen van de percelen 42H2 en 42X2 ten noorden ervan, een binnenduin van ongeveer 8 ha(!) kan gecreëerd worden (dit gebied is op figuur 1 aangegeven als de groene vlek; de ligging van deze percelen wordt aangegeven in figuur 6 op de laatste pagina van dit document).
-dergelijk volledig duinherstel al meermaals met succes werd gerealiseerd aan de Belgische Kust, zelfs voor een duingebied dat voordien als stort gebruikt werd (paragraaf 1.4), zodat al de nodige kennis en expertise hiervoor in Vlaanderen aanwezig is!

Antwoord:
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

2. Evaluatie van de selectiecriteria die gehanteerd worden in functie van bescherming

In deel 1 van dit document (met name "Bezwaren bij Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit van 20/11/2025 in verband met het Fort Napoleon en omgeving") werd de stelling op p. 3 van Bijlage 4 bij dit Ministerieel besluit van 20/11/2025, we citeren: "… 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", ontkracht.
Hierdoor is de evaluatie van de selectiecriteria in de motivering van het Ministerieel besluit (p. 2 en 3) niet langer correct.
We citeren:
"De evaluatie van de erfgoedwaarde op basis van de selectiecriteria van dit deel van het beschermde cultuurhistorisch landschap 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende is als volgt:
1° zeldzaamheid: De percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 hebben in hun toestand voor de wederrechtelijke werken buiten hun open karakter geen andere erfgoedkenmerken of -elementen die de zeldzaamheid van het cultuurhistorisch landschap bij Fort Napoleon ondersteunen".
Antwoord:
Zoals in deel 1 van dit document (met name "Bezwaren bij Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit van 20/11/2025 in verband met het Fort Napoleon en omgeving") werd toegelicht, zullen de

percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, percelen 43B en 28Y2, net als de percelen 43B, 42D2, 42R, 42T2, indien de wederrechtelijk aangebrachte bovenlaag wordt verwijderd en de nodige herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd, vrij snel evolueren tot een duin van het habitattype 2130, grijs duin of ook wel vastgelegd duin genoemd. Dit is enerzijds een binnenduin, en zelfs de enige die in Oostende nog aanwezig is, waardoor ze een zeldzaam erfgoedelement vormt. Daarnaast zal ze ook door haar habitattype van grijs duin, dat in de omgeving nu niet voorkomt (!), de zeldzaamheid van het cultuurhistorisch landschap bij Fort Napoleon ondersteunen.
Herstel van het binnenduin, waarvan de haalbaarheid bewezen werd in 'Deel 1', ontkracht dus volledig de argumentatie in het Ministerieel besluit in verband met het selectiecriterium 1° zeldzaamheid.
"2° herkenbaarheid en 3° representativiteit: Op de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 ging de oorspronkelijke vegetatie en het duinenreliëf grotendeels verloren zodat deze percelen in hun toestand voor de wederrechtelijke werken niet langer representatief en slechts beperkt herkenbaar zijn als open duinengebied".
Antwoord:
Zoals in deel 1 van dit document (met name "Bezwaren bij Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit van 20/11/2025 in verband met het Fort Napoleon en omgeving") werd toegelicht, zullen deze percelen met de nummers 43B en 28Y2, net als de percelen 43B, 42D2, 42R, 42T2, indien de wederrechtelijk aangebrachte bovenlaag wordt verwijderd en de voorgestelde herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd, vrij snel evolueren tot een duin van het habitattype 2130, grijs duin of vastgelegd duin. Hierboven werd ook aangegeven dat experts van het INBO en ANB de nodige kennis én expertise voor de herstelwerkzaamheden in huis hebben, en dat dergelijk herstel al op verschillende plaatsen langs onze kust met succes werd uitgevoerd (Cosyns et al. 2010 (Bijlage 2) en Herrier et al. 2005 (Bijlage 3)), zelfs met een duinenbied dat voordien als stort gebruikt werd (met name het natuurgebied Schuddebeurze in Westende; zie Cosyns et al. 2010 (Bijlage 2).
Indien het binnenduin op de bovenvermelde percelen wordt uitgevoerd zal dit nieuwe 8 ha grote duingebied, dat in het groen is aangeduid op figuur 1, opnieuw volledig representatief zijn en wezenlijk bijdragen aan het karakter van open duingebied in het cultuurhistorisch landschap bij Fort Napoleon.
Herstel van het binnenduin, waarvan de haalbaarheid bewezen werd in sectie 1, ontkracht dus volledig de argumentatie in het Ministerieel besluit in verband met de selectiecriteria 2° herkenbaarheid en 3° representativiteit.
"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".
Antwoord:
Door het in deel 1 van dit document (met name "Bezwaren bij Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit van 20/11/2025 in verband met het Fort Napoleon en omgeving") in figuur 1 in het groen aangegeven gebied als duingebied te herstellen, verdwijnt tegelijk de hierboven vermelde, we citeren: "ruimtelijke en visuele scheiding en aantasting in het historisch gegroeide open landschap rondom het fort en de rest van de omgeving".
Inderdaad, door het herstel van dit 8 ha grote open duingebied zal het gedeelte van de Vuurtorenweg vanaf de parking bij het Fort Napoleon tot aan de Ankerstraat verdwijnen. Hierdoor ontstaat er opnieuw een fysieke, ruimtelijke én visuele verbinding tussen de zeereepduinen rond het fort en het dan herstelde binnenduin, en verdwijnt tegelijk de ruimtelijke en visuele aantasting in het open landschap rondom het fort en de rest van de omgeving!
Herstel van het binnenduin, waarvan de haalbaarheid bewezen werd in de paragrafen 1.2 t/m 1/4 van 'Deel 1' van dit document (met name ("Bezwaren bij Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit van 20/11/2025 in verband met het Fort Napoleon en omgeving"), ontkracht dus

volledig de argumentatie in het Ministerieel besluit in verband met het selectiecriterium 4° ensemble.
"5° context: De industriesite ten zuiden van het cultuurhistorisch landschap en de Dokter Eduard Moreauxlaan die het landschap scheidt van de woonbuurten ten oosten doen afbreuk aan de contextwaarde van het Fort Napoleon en omgeving".
Antwoord:
De Dokter Eduard Moreauxlaan was er al toen het fort en het omliggend landschap beschermd werden door het koninklijk besluit van 6 juli 1976! Deze weg kan dus onmogelijk afbreuk doen aan de contextwaarde van het Fort Napoleon en omgeving.
Bij herstel van het binnenduin op de percelen aan weerszijden van de Vuurtorenweg, met name de percelen 28A3, 28Y2, 43A, 43B, 42D2, 42R, 42T2, 42N2, 42L, en delen van de percelen 42H2 en 42X2 (het groene gebied op figuur 1 in deel 1 van dit document (met name "Bezwaren bij Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit van 20/11/2025 in verband met het Fort Napoleon en omgeving"), zal dit herstelde binnenduin de omgeving van het Fort Napoleon en de omliggende duingebieden volledig afschermen van de industriesite ten zuiden van het cultuurhistorisch landschap, waardoor de contextwaarde van het Fort Napoleon en omgeving volledig hersteld wordt!
Herstel van het binnenduin, waarvan de haalbaarheid bewezen werd in 'Deel 1' van dit document, ontkracht dus ook volledig de argumentatie in het Ministerieel besluit in verband met het selectie-criterium 5° context.
"De evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten toont aan dat de huidige erfgoedwaarden onvoldoende zijn om een bescherming van de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 28Y2 en 43B binnen de bescherming van 'Fort Napoleon en omgeving' als cultuurhistorisch landschap nog langer te verantwoorden".
Antwoord:
Bovenstaande antwoorden bij de evaluatie van de selectiecriteria zoals weergegeven in het ministerieel besluit, tonen duidelijk aan dat wanneer de percelen met de nummers 28Y2 en 43B in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, en ze samen met de percelen 43B, 42D2, 42R, 42T2, 42N2, 42L, en delen van de percelen 42H2 en 42X2 aan weerszijden van de Vuurtorenweg (het groene gebied op figuur 1 in de "Bezwaren bij Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit van 20/11/2025 in verband met het Fort Napoleon en omgeving") een binnenduin van ongeveer 8 ha vormen, dit herstelde duingebied terug haar volle bijdrage tot het cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' zal leveren, en daardoor verdient om binnen deze bescherming gehandhaafd te blijven.

Antwoord:
De poging tot weerlegging door de bezwaarindiener van de evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de selectiecriteria door het agentschap is volledig gebaseerd op een hypothetisch scenario van volledig duinherstel en -creatie. De vijf selectiecriteria die gebruikt werden evalueren de actuele toestand van het onroerend erfgoed. Op basis hiervan besluit het agentschap dat de historische, esthetische en ruimtelijk-structurerende waarde in die mate is aangetast dat een bescherming als cultuurhistorisch landschap niet langer gemotiveerd kan worden.
De uiteenzetting van de bezwaarindiener met betrekking tot de zeldzaamheid, herkenbaarheid en representativiteit weerspreekt de analyse van het agentschap over de toestand van percelen B/28Y2 en B/43B niet en is reeds om die reden naast de kwestie. De bezwaarindiener ontwaart ontwikkelingsmogelijkheden waarin voornoemde percelen opnieuw of alsnog erfgoedwaarde zouden krijgen, met name door duincreatie. Daarbij benadert hij de haalbaarheid van de door hem geschetste ontwikkelingen vanuit een zuiver 'technisch' perspectief. Echter ligt het voor de hand dat die ontwikkelingen een buitengewoon grote investering zouden vergen, minstens al omdat ze de verwerving van percelen B/28Y2 en B/43B veronderstellen. Gelet op de vaststelling dat het erfgoed ook na de herijking van het cultuurhistorisch landschap in zijn historische context beleefbaar blijft, worden dergelijke investeringen vanuit erfgoedperspectief niet opportuun geacht.

Ook de argumentatie van de bezwaarindiener over de ensemblewaarde spreekt de analyse van het agentschap over percelen B/28Y2 en B/43B geenszins tegen. De bezwaarindiener ziet mogelijkheden om opnieuw een fysieke, ruimtelijke en visuele verbinding te creëren, maar gaat daarbij wederom uit van een volstrekt hypothetisch scenario van duincreatie, zelfs met de toekomstige opheffing van een gemeenteweg.
Wat betreft het selectiecriterium context, klopt het dat de Dokter Eduard Moreauxlaan al bestond ten tijde van de bescherming in 1976. Uit de evaluatie van de context van de bescherming blijkt echter dat de ruimtelijke ontwikkelingen langs de Dokter Eduard Moreauxlaan, met de uitbreiding van industrie en de aanleg van de grootschalige parking langs deze verkeersas – met intussen vier baanvakken en een tramlijn – de historische context van Fort Napoleon niet langer ondersteunen

3. Het algemeen belang
We citeren van p. 3 uit het ministerieel besluit:
"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".
Antwoord:
Het gewestplan herzien en een GRUP opstellen met het oog op de urbanisatie van delen van het beschermd landschap rond het Fort Napoleon, en dan bij veel van de uitgevoerde activiteiten in dit gebied het beschermingsbesluit van 6 juli 1976 negeren, zoals (ook in het verleden) effectief gebeurd is!, kan geen voldoende reden zijn om het beschermingsbesluit nu aan te passen om zo nog meer beschadiging aan het beschermde gebied te kunnen toebrengen. Veeleer dient het beschermd landschap op de wederrechtelijk beschadigde percelen zonder bebouwing hersteld te worden. Dat dit zonder problemen perfect mogelijk is effectief kan gerealiseerd worden, werd in sectie 1 hierboven bewezen aan de hand van een aantal reeds effectief langs onze kust gerealiseerde duinherstelprojecten!
Urbanisatie waarbij enkel verblijven gecreëerd worden die slechts door een beperkte groep van de bevolking kunnen aangekocht worden, kan slechts beschouwd worden als 'intrinsiek algemeen belang' (voor een kleine, elitaire groep). Het heraanleggen van duingebieden die er honderden jaren zullen zijn en rechtstreeks (bv wandelen) én onrechtstreeks (via de ecosysteemdiensten die de natuur aan de mens levert) voor gans de maatschappij ten goede komen, is echter wel (extrinsiek) algemeen belang. Dit werd in paragraaf 2 van deel 1 van dit document (met name "Bezwaren bij Bijlage 4 bij het Ministerieel besluit van 20/11/2025 in verband met het Fort Napoleon en omgeving") in meer detail toegelicht.

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. 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.
Door het verlies aan zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context is de historische, esthetische en ruimtelijk-structurerende waarde van dit deel van Fort Napoleon en omgeving in die mate aangetast dat een herijking van het cultuurhistorisch landschap aan de orde is. Die conclusie wordt versterkt door het gegeven dat sedert de bescherming een belangrijke wijziging in visie heeft plaatsgevonden, op gewestelijk niveau en daarna 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 GRUP regionaal stedelijk gebied Oostende van 15 mei 2009.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

4. Sociale segregatie
De gedeeltelijke opheffing van de bescherming van het gebied rond het Fort Napoleon, waardoor de controle op bebouwing in het gebied volledig zou wegvallen (er werden het voorbije jaar trouwens al twee omgevings-vergunningen aangevraagd voor de bouw van woontorens in het beschermde gebied!!), zou ten slotte ook leiden tot ***sociale segregatie****.*
Figuur 2 hieronder laat het belang van verbinding zien (de groene pijlen) met de achterliggende (volks-)wijken. Verdere hoogbouw, waardoor de pijl tussen het Fort Napoleon en de Dokter Eduard Moreauxlaan dan wegvalt, zal leiden tot een sociale segregatie, met een elitaire bewoning aan zee terwijl de volkswijken (waar veelal vissers wonen) van 'hun' zee en havengebied verbannen worden. ***Deze gentrificatie zal een zeer grote hap nemen uit het sociale weefsel in dit deel van Oostende****. Dit kan moeilijk als een recept voor een duurzame kustsamenleving beschouwd worden. Het zou ook een gebrek aan respect vanwege de stad betekenen tegenover de inwoners van die volkswijken. Figuur 5 toont duidelijk dat herstel van het binnenduin zoals aangeduid op figuur 1, wél garandeert dat de verbinding tussen de visserswijk Opex en de zee en het visserijdok dan zullen blijven bestaan, met name via de groene pijl tussen het Fort Napoleon en de Dokter Eduard Moreauxlaan.*

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van het opheffingsdossier of de motivatie die in het ministerieel besluit wordt opgebouwd over de opheffing. Het besluit tot opheffing vertrekt niet van voorafnames over mogelijke invullingen of ontwikkelingen in de toekomst, dat is een zaak van de plannende en vergunningverlenende overheden.

7. Bezwaar 7 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik dien bezwaar in tegen het ministerieel besluit van 20 november 2025, waarbij de bescherming van de omgeving van Fort Napoleon als cultuurhistorisch landschap voorlopig gedeeltelijk wordt opgeheven.
Deze beslissing is voor ons onaanvaardbaar o.m. om volgende redenen:
In de nabijheid van dit gebied staan meerdere beschermde historische gebouwen. Vanzelfsprekend is het van belang de omgeving en de zichtlijnen er naar toe te respecteren. Deze omgeving bezoek ik als toerist omwille van de rust en omwille deze specifieke gebouwen, ingebed in hun omgeving, die je elders niet vindt. Daarop is mijn keuze bepaald om naar Oostende te komen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

Storend hier is het perceel met bouwafval met daarrond een hoog hekken en daarop de naam Versluys. Het doet ons vermoeden dat het de bedoeling is hier weer eens een stapel appartementen neer te poten voor tweede verblijvers. Daarvoor moet de bescherming dan wijken! Er wordt dus natuurgebied omgezet in bouwgrond. Het vermoeden ontstaat dat ergens zeer grote winsten gemaakt worden, verpakt als "algemeen belang"
Ik lees dat dit in oorsprong een binnenduin was met grote biodiversiteit en dat het storten van bouwafval eigenlijk een milieumisdrijf is, waartegen door de stad nauwelijks ingegaan wordt. De stad zou zelfs de opheffing van de bescherming aangevraagd hebben, en dus in zekere zin medeplichtig zijn.
Het ging om een biodivers, zeldzaam gebied dat zou moeten gekoesterd worden. Zelf woon ik in Oost-Vlaanderen, en daar spreekt men van "ruimte voor water". En hier wordt zo dicht tegen de zee, een woontoren gepland die een metersverre schaduw werpt en veel schade toebrengt aan de achterliggende natuur, en door de extreme bemaling ook aan de ondergrond. Ik begrijp het ongenoegen van de leden van Natuurpunt, die dit gebied bestudeerd hebben en er de echte waarde van kennen.
Gelukkig is er intussen ervaring genoeg om dit gebied te herstellen, iets waarbij Versluys zeker kan helpen. Een mooi stuk natuur zullen de vele bewoners van de appartementen zeker kunnen appreciëren. De opheffing van de bescherming zou in het algemeen belang zijn. Wie is dit algemeen belang?? Degene die zoekt naar erfgoedbeleving, open ruimte, rust, natuur, leefbaarheid en sociale mix?? Die worden toch benadeeld door een toren op deze plaats!
Ik verzoek dan ook met aandrang om het ministerieel besluit in te trekken en de bescherming van de omgeving van Fort Napoleon volledig te behouden.
De vervuiler betaalt, zijn naam hangt aan zijn hekkens, we weten dus wie de binnenduin moet herstellen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

8. Bezwaar 8 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van het cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving is niet verantwoord en stuit op fundamentele inhoudelijke en juridische bezwaren. In de eerste plaats is niet aangetoond dat de erfgoedwaarden van de betrokken percelen onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan, zoals vereist door artikel 6.2.1, 1° van het Onroerenderfgoeddecreet. Hoewel het landschap sinds de bescherming in 1976 wijzigingen heeft ondergaan, behouden grote delen van het gebied nog steeds hun open karakter, hun rol in het historisch duinenlandschap en hun visuele en ruimtelijke relatie met het Fort Napoleon, de Batterij Hundius en de vuurtoren Lange Nelle.
Bovendien werd een deel van de bestaande bebouwing vergund na gunstig erfgoedadvies, waarbij expliciet rekening werd gehouden met zichtlijnen en landschappelijke inpassing. Het kan niet de bedoeling zijn dat ontwikkelingen die onder erfgoedvoorwaarden werden toegestaan, nadien worden aangegrepen om de bescherming zelf op te heffen.

Antwoord:
De opheffing op basis van artikel 6.2.1, 1° van Onroerenderfgoeddecreet: 'de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' geldt voor het Vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen. Door de aanleg van het Vuurtorendok en de stedelijke en industriële invulling verdween op deze plek het vroegere landschap waardoor de erfgoedwaarden er onherstelbaar verloren gingen. De aanleg van het Vuurtorendok op deze locatie heeft het open zicht op de beschermde monumenten weliswaar niet 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. Het Vuurtorendok zelf heeft geen landschappelijke erfgoedkenmerken of -elementen die een landschappelijke erfgoedwaarde onderschrijven en het behoud van de bescherming kunnen motiveren.

De evaluatie van de bescherming vertrekt vanuit een beoordeling van de erfgoedwaarden op dit ogenblik, mede in acht genomen de herstelpotenties, en niet vanuit een evaluatie van het gelopen beheertraject. Het klopt dat het agentschap in het beheertraject in het verleden zoveel mogelijk gestreefd heeft naar een context die het cultuurhistorisch landschap zoals toen afgebakend ondersteunt en versterkt. Los van dit beheertraject is er de vaststelling dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van allerlei ingrepen achteruit zijn gegaan waardoor het behoud van de bescherming niet langer te rechtvaardigen is.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

Daarnaast wordt onvoldoende rekening gehouden met de contextwaarde en ensemblewaarde van het beschermde landschap. Fort Napoleon is niet louter een op zichzelf staand monument, maar ontleent een essentieel deel van zijn betekenis aan de open duinenomgeving waarin het werd ingeplant. Door meer dan de helft van het beschermde landschap op te heffen, wordt deze context ernstig aangetast. De beschermde monumenten blijven weliswaar juridisch beschermd, maar verliezen hun landschappelijke bedding, hun historische leesbaarheid en hun belevingswaarde. Dit staat haaks op de doelstelling van erfgoedbescherming, die niet enkel het object maar ook zijn omgeving wil vrijwaren.

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 duinenstrook 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. De herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap doet dus geen afbreuk aan de beleefbaarheid van de beschermde monumenten in hun historische context.

De motivering van de opheffing op basis van het "algemeen belang" is evenmin overtuigend. De aangehaalde redenen zijn grotendeels gebaseerd op private ontwikkelingsambities en toekomstige ruimtelijke plannen die nog niet definitief zijn vastgesteld. Een privaat project, zoals de realisatie van woontorens, kan niet zonder meer worden gelijkgesteld met het algemeen belang zoals bedoeld in artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet. Algemeen belang vereist een duidelijke maatschappelijke noodzaak en een zorgvuldige afweging tussen erfgoedbehoud en andere belangen, wat in dit dossier ontbreekt. Bovendien is de beslissing voorbarig, aangezien voor een deel van de betrokken percelen herstelvorderingen lopen wegens wederrechtelijke ingrepen. Zolang herstel mogelijk is en juridische procedures niet zijn afgerond, kan opheffing van de bescherming niet worden verantwoord.
Verder is er sprake van een onvoldoende zorgvuldige belangenafweging. Het dossier onderzoekt niet ernstig of alternatieven mogelijk zijn die erfgoedbehoud en ontwikkeling kunnen verzoenen, zoals landschappelijke herinrichting, herstel van duinrelicten of behoud van beschermde zicht- en bufferzones. Door rechtstreeks te kiezen voor opheffing van de bescherming wordt het meest ingrijpende instrument toegepast, zonder aan te tonen dat minder verregaande maatregelen ontoereikend zouden zijn.

Antwoord:
Het opheffingsvoorstel verwijst 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 motivering voor de opheffing staat uitgeschreven in het opheffingsbesluit.

Als het uitgangspunt van de evaluatie werd de toestand vóór de inbreuken die het voorwerp uitmaken van de bedoelde herstelvordering genomen. Het herstel kan bijgevolg geen invloed hebben op het besluit dat een herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap aan de orde is, waardoor het ook geen zin heeft daarop te wachten. Het vonnis van de correctionele rechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk van 2 februari 2026, dat de herstelvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op basis van de VCRO gegrond heeft verklaard, interfereert dan ook niet met de (opheffing van de) bescherming.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang en het gebrek aan een afwegingskader: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden en het gebrek aan een alternatievenonderzoek: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Ten slotte vormt deze ad hoc-opheffing een gevaarlijk precedent. Het beschermde erfgoedbestand dient een samenhangend en consistent geheel te zijn. Wanneer beschermingen selectief worden opgeheven om ontwikkelingsdruk op te vangen, ondermijnt dit de rechtszekerheid en de geloofwaardigheid van het erfgoedbeleid. Eigenaars en ontwikkelaars zouden hierdoor worden aangemoedigd om beschermingsbesluiten te negeren in de hoop dat aantasting op termijn tot opheffing leidt, wat strijdig is met het actief en passief behoudsbeginsel.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Gelet op het ontbreken van een overtuigende motivering, het negeren van de context- en ensemblewaarde van het landschap, het onvoldoende aantonen van onherstelbaar verlies van erfgoedwaarden, de zwakke invulling van het begrip algemeen belang en het risico op precedentwerking, is de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van Fort Napoleon en omgeving niet aangewezen en juridisch betwistbaar.

De voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon brengt niet alleen het onroerend erfgoed, maar ook de ecologische waarden van het gebied ernstig in het gedrang. Het beschermde landschap maakt deel uit van een historisch duinencomplex dat, ondanks eerdere aantastingen, nog steeds functioneert als een ecologisch waardevolle open ruimte in een sterk verstedelijkte kustzone. De duinen, graslanden en open zandige zones vormen samen een mozaïek van habitats die essentieel zijn voor typische kust- en duinsoorten. Door de bescherming op te heffen, verdwijnen de juridische waarborgen die verdere verharding, bebouwing en versnippering kunnen voorkomen, waardoor het resterende natuurlijke systeem structureel wordt verzwakt.
Ecologisch gezien vervult het gebied een belangrijke rol als leefgebied, foerageergebied en verbindingszone voor beschermde en kwetsbare soorten. Open duinvegetaties en schrale graslanden herbergen gespecialiseerde plantensoorten die aangepast zijn aan zandige, voedselarme omstandigheden. Deze vegetaties zijn bijzonder gevoelig voor verstoring, bodemverdichting en stikstofverrijking, effecten die onvermijdelijk gepaard gaan met grootschalige bouwprojecten. Daarnaast functioneren de open percelen als rust- en foerageergebied voor vogels, waaronder broed- en overwinterende soorten die afhankelijk zijn van rustige, open landschappen. Het verdwijnen of sterk reduceren van deze open ruimte leidt tot habitatverlies en verdringing van soorten naar steeds kleinere en minder geschikte gebieden.
De opheffing van de bescherming ondermijnt ook de ecologische samenhang van het duinengebied. Het landschap rond Fort Napoleon vormt geen geïsoleerd relict, maar maakt deel uit van een groter kust- en duinsysteem met een belangrijke verbindende functie tussen groengebieden langs de kust. Verdere bebouwing en infrastructuur zorgen voor versnippering, wat de uitwisseling van soorten belemmert en de veerkracht van ecosystemen vermindert. Dit staat haaks op hedendaagse beleidsdoelstellingen inzake biodiversiteitsbehoud, klimaatadaptatie en het versterken van groenblauwe netwerken.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Tegelijkertijd wordt in het opheffingsdossier onvoldoende rekening gehouden met de context- en ensemblewaarde van het erfgoed. Fort Napoleon is historisch ontworpen en gepositioneerd in relatie tot het open duinenlandschap, dat niet louter een decor vormt, maar een wezenlijk onderdeel is van de erfgoedwaarde. De leesbaarheid van het fort als militair verdedigingswerk is afhankelijk van zijn vrijliggende ligging, de open zichtlijnen en de relatie met andere militaire en nautische elementen zoals de Batterij Hundius en de vuurtoren Lange Nelle. Door grote delen van deze omgeving aan de bescherming te onttrekken, wordt het ensemble uiteengerukt en verliest het fort zijn landschappelijke en historische context.
Het dossier benadert de betrokken percelen bovendien fragmentarisch en beoordeelt ze los van hun ruimere betekenis binnen het beschermde geheel. Deze benadering miskent het principe van ensemblebescherming, waarbij niet enkel individuele objecten, maar ook hun onderlinge relaties en het omliggende landschap worden gevrijwaard. De focus op de huidige, deels aangetaste toestand negeert het potentieel voor ecologisch en landschappelijk herstel en reduceert het erfgoed tot een verzameling geïsoleerde monumenten zonder samenhang.

Antwoord:
De evaluatie van de erfgoedwaarde van het beschermde cultuurhistorisch landschap gebeurt aan de hand van vijf selectiecriteria die worden afgewogen, waaronder ensemble en context. Deze evaluatie wordt holistisch bekeken en heeft geleid tot een consistente, gerationaliseerde afbakening die het gave deel van het landschap omvat. Het gebied met erfgoedwaarden dat als cultuurhistorisch (duinen)landschap beschermd blijft, omvat de behouden open ruimte rondom het fort waardoor de historische context ervan nog steeds beleefd kan worden. Het gaat meer bepaald om de duinenstrook 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.

Door de bescherming op te heffen, worden zowel de ecologische als de erfgoedwaarden ondergeschikt gemaakt aan toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden, zonder dat een evenwichtige en zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. Het resultaat is een onomkeerbaar verlies aan biodiversiteit, landschappelijke kwaliteit en historische betekenis. De voorlopige opheffing miskent daarmee niet alleen de intrinsieke waarde van het duinengebied, maar ook de fundamentele doelstellingen van zowel natuur- als erfgoedbescherming, die net gericht zijn op het bewaren van samenhang, context en lange termijnwaarden.
De voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon staat op gespannen voet met de verplichtingen die voortvloeien uit het Natura 2000-kader, de soortenbeschermingsregels en het hedendaagse klimaatbeleid. Het betrokken gebied maakt deel uit van de bredere kustduinengordel, die op Europees niveau erkend is als een kwetsbaar en prioritair ecosysteem. Zelfs waar de percelen zelf niet integraal binnen een formeel Natura 2000-gebied vallen, vervullen zij een essentiële buffer-, overgangs- en verbindingsfunctie voor aangrenzende beschermde habitats. De opheffing van de bescherming miskent deze functionele samenhang en dreigt de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden indirect maar substantieel te ondergraven.
In het bijzonder is er geen afdoende beoordeling gemaakt van de gevolgen van de opheffing voor de gunstige staat van instandhouding van habitattypes en soorten die kenmerkend zijn voor kust- en duinlandschappen. Open duinen, duingraslanden en schrale vegetaties behoren tot de meest kwetsbare habitats in Vlaanderen en staan onder zware druk door verstedelijking, recreatie en infrastructuur. Verdere bebouwing of verharding leidt onvermijdelijk tot oppervlakteverlies, versnippering en kwaliteitsvermindering van deze habitats, onder meer door verstoring, verdichting van de bodem, wijziging van de waterhuishouding en verhoogde stikstofdepositie. Deze effecten zijn cumulatief en kunnen niet worden beoordeeld op perceelsniveau alleen, maar moeten in hun ruimere ecologische context worden geplaatst.
Ook vanuit het oogpunt van soortenbescherming schiet de motivering tekort. Het duinengebied rond Fort Napoleon fungeert als leef-, rust- en foerageergebied voor verschillende beschermde dier- en plantensoorten, waaronder broedvogels van open landschappen, insecten gebonden aan zandige bodems en specifieke duinvegetaties. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, evenals de Vlaamse soortenbeschermingsregelgeving, vereisen dat niet alleen directe vernietiging van voortplantingsplaatsen wordt vermeden, maar ook dat functioneel leefgebied behouden blijft. Door de bescherming op te heffen zonder een grondige en actuele ecologische beoordeling, wordt het risico genomen dat essentieel habitat verloren gaat, met een reële kans op achteruitgang of lokale verdwijning van beschermde soorten. Het louter vaststellen dat erfgoedwaarden zouden zijn aangetast, ontslaat de overheid niet van haar verplichting om natuur- en soortenbelangen volwaardig te onderzoeken en te beschermen.

Daarnaast wordt in het besluit onvoldoende rekening gehouden met de klimaatadaptieve en klimaatmitigerende rol van het duinenlandschap. Duinen en open groengebieden langs de kust functioneren als natuurlijke buffers tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, stormvloeden en hittestress. Ze spelen een cruciale rol in waterinfiltratie, tijdelijke waterberging en temperatuurregulatie in een sterk verstedelijkte omgeving. Het opofferen van deze open ruimte voor bijkomende bebouwing, in het bijzonder grootschalige en hoogbouwprojecten, verhoogt de kwetsbaarheid van het gebied voor klimaatextremen en staat haaks op de doelstellingen van het Vlaams en Europees klimaat- en adaptatiebeleid.
Bovendien miskent de opheffing van de bescherming het voorzorgsbeginsel en het beginsel van niet-achteruitgang, die fundamenteel zijn in zowel het Europese milieurecht als het Vlaamse natuurbeleid. In een context waarin kustduinen systematisch onder druk staan en hun totale oppervlakte blijft afnemen, is het ecologisch niet verantwoord om resterende open duin- en overgangsgebieden verder prijs te geven zonder dwingende redenen van groot openbaar belang en zonder aantoonbare compenserende maatregelen. Dergelijke redenen worden in het

besluit niet overtuigend aangetoond, terwijl ook elke vorm van ecologische compensatie of mitigatie ontbreekt.
Ten slotte kan worden vastgesteld dat de opheffing van de bescherming een eenzijdige ruimtelijke en economische afweging maakt, waarbij ontwikkelingsbelangen primeren op natuur- en klimaatbelangen. Dit staat haaks op de geïntegreerde benadering die het Natura 2000-beleid, de soortenbescherming en het klimaatbeleid net beogen. Door de ecologische functies van het landschap te reduceren tot hun huidige, deels aangetaste toestand en het herstel- en toekomstpotentieel buiten beschouwing te laten, miskent het besluit de lange-termijnverantwoordelijkheid van de overheid voor het behoud van biodiversiteit en klimaatrobuuste landschappen. De voorlopige opheffing is daarom ecologisch onverantwoord en juridisch kwetsbaar, gelet op de bindende Europese en Vlaamse verplichtingen inzake natuur- en klimaatbescherming.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

De voorgestelde voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van Fort Napoleon en omgeving berust op twee formele rechtsgronden: enerzijds de stelling dat de erfgoedwaarden van bepaalde percelen "onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan" (artikel 6.2.1, 1°, Onroerenderfgoeddecreet), en anderzijds dat opheffing "vereist is omwille van het algemeen belang" (artikel 6.2.1, 3°). Bij nadere beschouwing blijken deze beweegredenen evenwel inhoudelijk en juridisch betwistbaar en onvoldoende onderbouwd.
Ten eerste wordt als motief aangevoerd dat het duinenlandschap op een aantal percelen verloren zou zijn gegaan door stedelijke en industriële invulling, waaronder de aanleg van het Vuurtorendok en bijkomende infrastructuren. Deze redenering miskent dat veel van de bebouwing en verharding pas na de oorspronkelijke bescherming plaatsvond en veelal werd gerealiseerd op basis van vergunde projecten met gunstig erfgoedadvies, waarbij zichtlijnen en contextwaarde van het Fort Napoleon werden gevrijwaard. Het enkel stellen dat de oorspronkelijke vegetatie of duinenrelicten gedeeltelijk verdwenen zijn, betekent niet dat de erfgoedwaarden volledig verloren zijn. Integendeel, de overblijvende open percelen dragen nog steeds bij aan de ensemblewaarde van het landschap, de visuele relatie met Fort Napoleon en Batterij Hundius, en het historisch duinlandschap. De beweegreden houdt geen rekening met het herstellend of behoudend beheer dat de erfgoedwaarden kan terugwinnen, en is daarom een onvolledige en selectieve interpretatie van de toestand van het landschap.

Antwoord:
De evaluatie van de bescherming vertrekt vanuit een beoordeling van de erfgoedwaarden op dit ogenblik, mede in acht genomen de herstelpotenties, en niet vanuit een evaluatie van het gelopen beheertraject. Het klopt dat eerder, vanuit de toenmalige afbakening van het cultuurhistorisch landschap, een positief advies 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. Dit doet echter geenszins afbreuk aan de vaststelling dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van alle ingrepen toch onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan, in acht genomen het gegeven dat herstel niet realistisch is.
Het is correct dat, ondanks de aanleg van het Vuurtorendok, het open zicht op de beschermde monumenten nog deels intact is. Het open zicht *an sich* biedt echter geen afdoende erfgoedwaarde om het behoud van de bescherming hier te verantwoorden. Het Vuurtorendok herinnert op geen enkele manier aan het historische duinlandschap.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Ten tweede wordt het algemeen belang ingeroepen om de opheffing te verantwoorden, met name de ontwikkeling van private woonprojecten en de aanpassing van stedelijke plannen. Dit argument is juridisch en inhoudelijk zwak, aangezien "algemeen belang" niet mag worden gelijkgesteld aan private economische belangen of opportuniteiten van projectontwikkelaars. Het besluit bevat geen concrete afweging van maatschappelijke baten ten opzichte van de langdurige en blijvende schade aan erfgoed, landschap en natuur. Er is evenmin aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen onverenigbaar zouden zijn met het behoud van het cultuurhistorisch landschap of dat alternatieve locaties voor deze projecten ontbreken. Het argument van het algemeen belang lijkt aldus vooral een instrument om de procedurele doorgang van een particulier project te vergemakkelijken, en negeert de kernfunctie van bescherming: het waarborgen van context, ensemble, en lange-termijnwaarde van erfgoed.

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft het gebrek aan een alternatievenonderzoek: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Ten derde miskent de motivering de ecologische en biodiversiteitswaarden van de open duin- en graslandpercelen. Het besluit neemt de huidige staat van de percelen als referentiepunt, inclusief reeds aangetaste zones, en concludeert dat de erfgoedwaarden ontoereikend zijn. Deze redenering negeert het herstelpotentieel en de bufferfunctie van de percelen voor beschermde soorten en voor Natura 2000-gebieden in de omgeving. Door ecologische waarden slechts te beoordelen op basis van de huidige aantasting, wordt het voorzorgsbeginsel genegeerd, evenals de verplichting om instandhoudingsdoelstellingen van habitats en soorten te respecteren. Ook klimaatargumenten, zoals de rol van duinen in waterberging, hittestressreductie en kustbescherming, worden volledig buiten beschouwing gelaten, terwijl deze in een tijd van versnelde klimaatverandering juist zwaarwegend zouden moeten worden meegewogen.

Antwoord:
De evaluatie van de erfgoedwaarden is gebaseerd op de recente en relevante toestand vóór de wederrechtelijke werken op percelen B/28Y2 en B/43B. Als referentietoestand geldt volgens het agentschap ook hier de orthofoto van 2019, aangezien hierop nog geen wederrechtelijke ingrepen te zien zijn. Op basis van de toetsing aan de huidige criteria voor bescherming die in het opheffingsdossier is opgenomen, besluit het agentschap dat ook deze percelen, in de toestand waarin ze zich bevonden vóór de wederrechtelijke ingrepen, onvoldoende erfgoedwaarde hebben om nog deel uit te maken van het cultuurhistorisch landschap.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Samengevat zijn de beweegredenen voor de opheffing selectief, ad hoc en onvoldoende onderbouwd. De stelling dat erfgoedwaarden verloren zouden zijn, verwaarloost het hersteld vermogen van het landschap en de ensemble- en contextwaarde van Fort Napoleon. De aanduiding van het algemeen belang is juridisch twijfelachtig en kan niet worden ingeroepen ter rechtvaardiging van private woonprojecten zonder degelijke maatschappelijke afweging en impactanalyse. Het dossier negeert tevens de ecologische functies van de percelen en de bescherming van Natura 2000-habitats en -soorten, evenals de klimaatadaptieve waarde van het duinenlandschap. Vanuit juridisch, ecologisch en erfgoedperspectief is de voorlopige

opheffing van de bescherming derhalve niet gerechtvaardigd en roept zij aanzienlijke risico's op voor zowel het cultuurhistorische landschap als het bredere natuur- en klimaatsysteem.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang en het gebrek aan een afwegingskader: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Bezwaren in concreto gestructureerd;
1. Ad hoc-opheffing zonder strategisch kader
• *Het dossier wordt voorgesteld **ad hoc**, zonder systematische evaluatie van beschermingen in Oostende of Vlaanderen.*
• *Zonder duidelijk beleids- of afwegingskader kan dit **precedenten scheppen**: eigenaars of projectontwikkelaars voelen zich aangemoedigd om beschermingsbesluiten niet na te leven.*
• *De commissie stelt dat het **enkel faciliteren van ontwikkeling** niet de essentie van een beschermingsstatuut mag zijn.*

Antwoord:
Het opheffingsvoorstel verwijst als rechtsgrond naar artikel 6.2.1, 1° van Onroerenderfgoeddecreet: 'de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' en naar artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'. De motivering voor de opheffing staat uitgeschreven in het opheffingsbesluit.

Het advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het advies werd afdoende behandeld.

Wat betreft de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het gebrek aan een afwegingskader: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

2. Impact op contextwaarde van Fort Napoleon
• *De voorgestelde inkrimping van het cultuurhistorisch landschap is **meer dan de helft van de oorspronkelijke oppervlakte (17,77ha)**.*
• *Hierdoor wordt het overblijvende beschermde deel (12,38ha) **sterk beperkt in beleving, beheer en context**.*
• *Visuele en ruimtelijke relaties tussen Fort Napoleon, Batterij Hundius en vuurtoren Lange Nelle kunnen verloren gaan.*

Antwoord:
De nieuw voorgestelde afbakening omvat de behouden open ruimte rondom het Fort waardoor de historische context ervan nog steeds beleefd kan worden. Het gaat meer bepaald om de duinenstrook 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 zijn nog voldoende zichtrelaties aanwezig en blijft de beleving van de aanwezige erfgoedwaarden mogelijk.

3. Vuurtorendok en zuid(oost)elijke percelen

• Het ministerieel besluit stelt dat erfgoedwaarden "onherstelbaar aangetast" zijn.
• VCOE wijst erop:
*o Het **open karakter** en de zichtrelaties met het Fort zijn grotendeels behouden.*
*o Veel bebouwing werd **vergund met erfgoedvoorwaarden**, en zichtlijnen bleven behouden.*
*o Wederrechtelijke werken vormen **geen automatische grond** voor opheffing.*
*o Er is **geen bewijs** dat herstel of herwaardering van de duinen onmogelijk is.*

*• Conclusie VCOE: de erfgoedwaarden zijn **niet onherroepelijk verloren**.*

Antwoord:
Het advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het advies werd afdoende behandeld.

4. Zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg en Fortstraat
• Ministerieel besluit steunt op algemeen belang (ontwikkeling), maar:
*o Het gebied is voorgedragen door **projectontwikkelaars** en een nog op te maken RUP; toekomstige invullingen zijn **niet zeker**.*
*o **Wederrechtelijke werken** op deze percelen zijn lopende juridische kwesties en mogen **geen reden** tot opheffing zijn.*
o Herstel van het gebied is nog mogelijk; evaluatie mag niet enkel op huidige beschadigde toestand zijn gebaseerd.

*• Conclusie VCOE: opheffing is **voorbarig** en onvoldoende onderbouwd.*

Antwoord:
Dat een projectontwikkelaar het voornemen zou hebben een project te realiseren op de bewuste percelen – waarover trouwens vandaag geen zekerheid bestaat – is op zich niet relevant. De opheffing van de bescherming wordt gemotiveerd vanuit het algemeen belang, niet vanuit een voorafname over concrete ontwikkelingen.

De motivering voor de opheffing staat uitgeschreven in het opheffingsbesluit. Het voorstel tot opheffing is gebaseerd op artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang' voor de percelen Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43/B en 28/Y2.

De evaluatie van de erfgoedwaarde is gebaseerd op de situatie voor de wederrechtelijke ingrepen op deze percelen. Deze ingrepen liggen niet aan de basis van de beslissing tot opheffing. Op basis van de toetsing aan de huidige criteria voor bescherming die in het opheffingsdossier is opgenomen – besluit het agentschap dat deze percelen, in de toestand waarin ze zich bevonden vóór de wederrechtelijke ingrepen, onvoldoende erfgoedwaarde hebben. Dat herstel naar de referentietoestand nog mogelijk is, is dus niet relevant voor de gemaakte beoordeling. Indien dit herstel wordt uitgevoerd, blijft de conclusie dat het behoud van de bescherming niet langer is te rechtvaardigen.

Het advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het advies werd afdoende behandeld.

5. Beoordeling erfgoedwaarde volgens selectiecriteria
• Ministerieel besluit concludeert onvoldoende waarde op basis van zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context.
• VCOE stelt dat:
*o Het **open karakter** en historische context nog steeds aanwezig zijn.*

*o De zone bijdraagt aan de **beleving van Fort Napoleon** en herinnert aan het historisch duingebied.*
*o Selectieve ontwikkeling zonder bescherming **garandeert geen correcte integratie** van toekomstige projecten.*

Antwoord:
Het advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het advies werd afdoende behandeld.

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.

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 duinenstrook 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.

6. Algemeen kritiekpunt
*• Opheffing enkel om ruimte te maken voor stads- of industriële ontwikkeling is **in strijd met de doelstelling van erfgoedbescherming**: behoud van context, zichtlijnen en cultuurhistorische waarden.*
*• De VCOE waarschuwt dat dit een **gevaarlijk precedent** vormt voor andere beschermde landschappen.*

Antwoord:
Het advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het advies werd afdoende behandeld.

Wat betreft het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

***Kort samengevat:** De tegenargumenten richten zich op **onvoldoende bewijs voor verlies van erfgoedwaarde**, **voortijdige motivering vanuit algemeen belang**, en het **risico voor de context en integriteit van het Fort Napoleon** en omliggende monumenten. De commissie benadrukt ook dat ad hoc-opheffingen de erfgoedbescherming structureel ondermijnen.*

*De **impact van de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming op het duinengebied rond Fort Napoleon** kan vanuit erfgoed- en landschapskundig perspectief als volgt worden samengevat;*
1. Verlies van openheid en duinkarakter
*• Het oorspronkelijke duinenlandschap is **gedeeltelijk bebouwd en verhard** (Vuurtorendok, parkings, industriële percelen).*

• *Door de opheffing van de bescherming worden de resterende open percelen* ***minder beschermd tegen toekomstige ontwikkelingen****, waardoor het* ***karakter van het historische duinenlandschap*** *verder kan afnemen.*
• *VCOE benadrukt dat deze open percelen juist nog de* ***visuele relatie met Fort Napoleon*** *en andere monumenten bewaren. Zonder bescherming is die relatie* ***kwetsbaar****.*

Antwoord:
Het advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het advies werd afdoende behandeld.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

2. Fragmentatie van het landschap
• *De opheffing verkleint het beschermd gebied van 30,15 ha naar 12,38 ha.*
• *Het duinenlandschap wordt hierdoor* ***fragmentarisch****, wat gevolgen heeft voor de* ***ecologische continuïteit*** *en de* ***visuele samenhang*** *met de forten en vuurtoren.*
• *Historische routes, zichtlijnen en ruimtelijke verbindingen worden hierdoor* ***onderbroken****.*

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De zichtrelaties tussen deze monumenten blijven bewaard en de historische context ervan is binnen de contouren van de nieuwe afbakening afdoende beleefbaar.

Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

3. Beperkingen voor herstel en herwaardering
• Voor percelen met verstoorde duinenstructuur (bijvoorbeeld door industriële bebouwing of parkeerplaatsen) is **restauratie of herinrichting mogelijk**, maar:
o **Zonder bescherming** is er geen wettelijke garantie dat toekomstige projecten rekening houden met **duinherstel of landschapsherwaardering**.
o Wederrechtelijke ingrepen kunnen ongestoord blijven bestaan of worden uitgebreid.

Antwoord:
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

4. Risico voor context- en belevingswaarde
• *Het Fort Napoleon en de omliggende monumenten* ***ontlenen een deel van hun historische betekenis aan het duinenlandschap****.*
• *Door opheffing kan het gebied* ***zijn bufferfunctie verliezen****, waardoor:*
o Zichtlijnen naar het fort en andere historische elementen verminderen.
o Beleving van het historische duingebied verzwakt.
• *Dit kan de erfgoedwaarde van Fort Napoleon* ***indirect aantasten****, ook al blijft het monument zelf beschermd.*

Antwoord:
De evaluatie van de erfgoedwaarden van het beschermde cultuurhistorisch landschap werd holistisch 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.

Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

5. Effect op ecologie en biodiversiteit
• Duingebieden zijn vaak ecologisch waardevol (zeldzame planten, vogels, fauna).
*• Opheffing van de bescherming kan **verdergaande bebouwing of infrastructuur** mogelijk maken, waardoor:*
o Habitatverlies optreedt.
o Fragmentatie van flora en fauna toeneemt.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

***Samengevat:** De gedeeltelijke opheffing **vermindert de wettelijke bescherming van het duinenlandschap**, vergroot de kans op verdere bebouwing, bedreigt het open karakter, verstoort historische zichtlijnen en kan ecologische waarden aantasten. Het landschap verliest **zijn samenhang en historische context** rond Fort Napoleon.*

*De negatieve impact van de **opheffing van de bescherming van het duinengebied rond Fort Napoleon** op de **biodiversiteit is de volgende;***
1. Habitatverlies en fragmentatie
*• **Duinen zijn unieke ecosystemen** met specifieke bodems, microklimaten en vegetatiezones (voorgrondduinen, binnenduinen, open zandvlaktes).*
• Door gedeeltelijke opheffing kunnen deze percelen bebouwd of verhard worden. Dit leidt tot:
*o **Direct verlies van habitat** voor planten, insecten, vogels en kleine zoogdieren die afhankelijk zijn van open duinen.*
*o **Fragmentatie**, waardoor dieren zich minder vrij kunnen bewegen tussen resterende duinen en groene gebieden.*
*• Fragmentatie verhoogt het risico dat populaties **kleiner en geïsoleerd** raken, wat hun overlevingskansen vermindert.*

2. Effect op zeldzame en beschermde soorten
*• Duinen herbergen vaak **zeldzame planten**, zoals helmgras (Ammophila arenaria) en diverse kruidachtige pioniersplanten die zandvastlegging en dynamiek mogelijk maken.*
*• Ook vogels zoals de **graspieper, strandplevier of bontbekplevier**, die broeden op open zand- of duingrond, verliezen broedplaatsen.*
*• Kleine zoogdieren (bijv. woelmuissoorten) en reptielen (zoals zandhagedis) kunnen door het verdwijnen van zandvlaktes **populaties verliezen**.*
• Bij gedeeltelijke opheffing is er geen wettelijk kader dat beschermde soorten dwingt te integreren in toekomstige ontwikkelingen.

3. Verlies van ecologische processen
*• Duinen zijn dynamische systemen: ze **verplaatsen en vormen zich** door wind, zandtransport en vegetatiegroei.*
*• Bebouwing of infrastructuur **onderbreekt deze natuurlijke dynamiek**, wat leidt tot:*
*o **Verminderde zandverplaatsing** → erosie of overwoekering door invasieve planten.*

*o **Verminderde voedingsketens** voor insecten en vogels die afhankelijk zijn van open duinvegetatie.*

4. Invasieve soorten en verstoring
*• Zodra open zand- of duingebieden worden verhard of omgevormd, kunnen **inheemse soorten verdrongen worden door invasieve planten** of door de impact van menselijke activiteit.*
*• Bijvoorbeeld grassen en struiken die normaal niet dominant zijn, kunnen open plekken innemen, waardoor biodiversiteit **afneemt**.*

5. Indirecte effecten door menselijke druk
*• Minder bescherming betekent meer kans op: o Parkings, wegen en gebouwen → meer **verstoring door verkeer, geluid en licht**.*
*o Recreatief gebruik → **vertrapping van zeldzame planten en nesten**.*
*• Dit **verstoringsdruk-effect** is cumulatief en kan soorten van de duinen uitzetten.*

6. Langetermijn-impact
*• **Populaties van zeldzame planten en dieren kunnen instorten** als hun habitat verkleint of gefragmenteerd raakt.*
*• **Ecologische netwerken** (zoals vogels die insecten eten of planten die bestuivers nodig hebben) worden verstoord.*
*• Duinen verliezen hun functie als **bufferzone voor het fort** en als **ecologisch knooppunt** in het stedelijk gebied van Oostende.*

Conclusie
*De gedeeltelijke opheffing van bescherming heeft **meerdere negatieve effecten op biodiversiteit**:*
1. Habitatverlies en fragmentatie van het open duinenlandschap.
2. Vermindering van populaties van zeldzame en beschermde soorten.
3. Verstoring van natuurlijke processen en dynamiek van het duin.
4. Toenemende druk van invasieve soorten en menselijke activiteit.
5. Gevolgen op lange termijn voor ecologische netwerken en de functionele samenhang van het gebied.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

*De opheffing van de bescherming van Fort Napoleon en omgeving is **niet aangewezen** om een aantal belangrijke redenen, zowel op erfgoed-, landschaps- als ecologisch vlak. Hier is een gedetailleerde analyse:*
1. Beperking van erfgoedwaarden
*• Het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon is beschermd vanwege **zijn historische en visuele waarde**.*
• Door gedeeltelijke opheffing verdwijnt meer dan de helft van de beschermingszone (17,77 ha), waardoor:
*o De **context van het fort en de Batterij Hundius** sterk wordt ingeperkt.*
*o Het **zicht op en van de monumenten** vermindert, wat de beleving en het educatieve karakter van het erfgoed aantast.*
*• De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE) stelt dat de erfgoedwaarden van de betrokken percelen **niet onherstelbaar verloren zijn**, dus een opheffing is niet gerechtvaardigd.*

Antwoord:
Het advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het advies werd afdoende behandeld.

Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de algemene bezwaren onder punt 2.1.1.2.

2. Risico op ad-hoc precedent
*• Het opheffen van bescherming **zonder beleidskader** kan een precedent scheppen:*
*o Eigenaren of projectontwikkelaars zouden **beschermde gebieden selectief kunnen ontwijken** door opheffingsverzoeken.*
*o Dit **ondermijnt de werking van beschermingsmaatregelen** in Vlaanderen en dreigt het algemene beschermingsbeleid te verzwakken.*

Antwoord:
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

3. Negatieve impact op de landschapskwaliteit
• Het open duinenlandschap rond Fort Napoleon is van groot landschappelijk belang.
• Opheffing leidt tot:
*o **Verdwijnen van open ruimte**, waardoor het gebied minder herkenbaar wordt als historisch duinenlandschap.*
*o **Fragmentatie** van het landschap, waardoor het fort zijn visuele context verliest.*
*• Dit staat haaks op de oorspronkelijke doelstelling van de bescherming: het bewaren van de **historische en esthetische context** van het fort.*

Antwoord:
De opvatting dat de herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap afbreuk doet aan de historische context en beleefbaarheid van de beschermde monumenten is hoger al weerlegd.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

4. Ecologische en biodiversiteitsrisico's
• Duinen zijn ecologisch waardevol en herbergen:
o Zeldzame planten en pioniersvegetatie.
o Vogels die broeden op open zandvlaktes (strandplevier, graspieper).
o Kleine zoogdieren en reptielen (woelmuis, zandhagedis).
• Gedeeltelijke opheffing kan leiden tot:
*o **Habitatverlies en fragmentatie***
*o **Verstoring van ecologische processen***
*o **Toename van invasieve soorten***
*• De bescherming zorgt ervoor dat **de biodiversiteit van het duingebied behouden blijft**, ook bij toekomstige ontwikkelingen.*

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

5. Onvoldoende onderbouwing van het algemeen belang

*• Het ministerieel besluit beroept zich op het **algemeen belang** voor de opheffing, maar: o De voorgestelde ontwikkelingen zijn **nog niet concreet** (RUP in voorbereiding, projectontwikkelaar).*
*o Er is geen **garantie dat de ontwikkeling het erfgoed of de biodiversiteit respecteert**.*
*o Wederrechtelijke werken worden als argument gebruikt, maar deze vormen **geen legitieme reden** voor opheffing.*

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

6. Mogelijkheid tot alternatieve oplossingen
*• Het duingebied en de open ruimte rond Fort Napoleon kunnen worden **gerehabiliteerd of heringericht**:*
o Vergunningen en herstelvorderingen kunnen ingrepen reguleren.
o Gedeeltelijk herstel van duinvegetatie kan de erfgoed- en landschapswaarden behouden.
*• Opheffing van bescherming is dus **niet de enige of noodzakelijke maatregel**.*

Antwoord:
Wat betreft de herstelmogelijkheden en het gebrek aan een alternatievenonderzoek: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Conclusie
*De voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming is **niet aangewezen**, omdat:*
1. De erfgoedwaarden van het gebied nog steeds significant zijn en grotendeels intact.
2. Het precedent voor ad-hoc opheffingen beleidsmatig gevaarlijk is.
3. Het duinenlandschap en de ecologische waarden in gevaar komen.
4. De argumenten van algemeen belang onvoldoende concreet zijn.
5. Er alternatieve maatregelen bestaan die bescherming en ontwikkeling beter kunnen combineren.

*Het is **niet verantwoord** dat de bescherming van het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon wordt opgeheven voor een privaat project van woontorens.*
1. Erfgoedbelang staat los van commerciële belangen
*• Het Fort Napoleon en de omringende duinen vormen een **beschermd cultuurhistorisch landschap** met een **unieke historische, architecturale en landschappelijke waarde**.*
*• De bescherming is bedoeld **om het erfgoed en de context te behouden**, niet om private bouwplannen te faciliteren.*
*• Privaat belang, zoals een projectontwikkelaar die woontorens wil bouwen, **mag geen doorslaggevende reden zijn** om erfgoed te verminderen of op te heffen.*

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

2. Verlies van context en ensemble
• Door de opheffing worden percelen in het zichtveld van het fort vrijgemaakt voor bebouwing.
*• Dit tast de **historische samenhang en visuele context** aan:*
o Het fort staat niet langer in een open duinenlandschap.
*o Zichtlijnen tussen Fort Napoleon, Batterij Hundius en de vuurtoren Lange Nelle worden **doorbroken**.*
*• Hierdoor verliest het fort **zijn betekenis als strategisch en militair erfgoed**.*

Antwoord:
De opvatting dat de herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap afbreuk doet aan de historische context en beleefbaarheid van de beschermde monumenten is hoger al weerlegd.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

3. Voorbarige besluitvorming
• *De opheffing is ad hoc en **specifiek afgestemd op één privaat project**.*
• *Er is **geen breder beleidskader of afwegingskader** gebruikt voor de evaluatie van cultuurhistorische landschappen.*
• *Hierdoor ontstaat een **gevaarlijk precedent**: andere projectontwikkelaars zouden ook beschermd erfgoed kunnen proberen opheffen voor commerciële projecten.*

Antwoord:
De opheffing is niet afgestemd op een specifiek project. Er worden geen voorafnames gedaan met betrekking tot toekomstige invullingen, dat is een zaak van de plannende en vergunningverlenende overheden. De decreetgever heeft de Vlaamse Regering expliciet de bevoegdheid gegeven om te beoordelen of er grond is om over te gaan tot de (gedeeltelijke) opheffing van een cultuurhistorisch landschap en het is niet ongebruikelijk noch ongepast dat die beoordeling plaatsvindt naar aanleiding van een concrete vraag van een lokaal bestuur. Uit geen enkele bepaling van het Onroerenderfgoeddecreet volgt dat deze beoordeling noodzakelijkerwijs op basis van een algemeen (beleids)kader zou moeten worden gemaakt.

Wat betreft het gebrek aan een afwegingskader: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

4. Bescherming mag niet afhankelijk zijn van actuele staat
• *Het ministerieel besluit baseert zich deels op **de huidige toestand van de percelen**, inclusief gedeeltelijke aantasting of illegale werken.*
• *De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed wijst erop dat **de toestand vóór aantasting het referentiepunt moet zijn**, en dat herstel nog mogelijk is.*
• *Conclusie: **het project alleen is geen rechtvaardiging om erfgoed te schrappen**.*

Antwoord:
De opmerking van de VCOE werd behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving.

Voor wat betreft percelen B/43B en B/28Y2 heeft het agentschap zijn evaluatie gebaseerd op de toestand vóór de recente wederrechtelijke werken. Dit is met name de toestand dewelke te zien is op de orthofoto van 2019 en op enkele foto's uit 2017. Het is op basis van deze feitelijke toestand dat het agentschap meent, na zorgvuldige toetsing aan de huidige criteria voor bescherming, dat zelfs indien herstel naar de toestand uit 2019 wordt uitgevoerd, de bescherming niet langer is verantwoord.

5. Algemeen belang ontbreekt
• *Artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet staat opheffing toe omwille van **algemeen belang**, maar:*
  *o Privaat project = **particulier belang**, niet algemeen belang.*

*o Er is geen bewezen noodzaak dat de woontorens **voor het algemeen belang** moeten plaatsvinden.*
*• De commissie stelt duidelijk dat de opheffing **voorbarig is en niet in het algemeen belang wordt gemotiveerd**.*

Conclusie
*Het opheffen van de bescherming **uitsluitend voor een privaat project van woontorens is onaanvaardbaar**, omdat het:*
1. Het erfgoed en de historische context verzwakt.
2. De landschappelijke en visuele integriteit aantast.
3. Geen algemeen belang dient, enkel private winst.
4. Een precedent schept voor toekomstige ad-hoc opheffingen.
5. Herstel en behoud van het landschap en de percelen nog mogelijk is.

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Er is bovendien sprake van een belangrijke negatieve impact op biodiversiteit;
*Hier is een overzichtelijke tabel van **beschermde en indicatorsoorten** die in het duinenlandschap rond Fort Napoleon voorkomen, en de impact die opheffing van de bescherming op hen kan hebben: (zie tabel)*

Samengevat
*1. **Habitatverlies**: Duinen en graslanden verdwijnen of fragmenteren.*
*2. **Broed- en leefverstoring**: Vogels en insecten verliezen nest- en voedselplaatsen.*
*3. **Bodem- en microklimaatverandering**: Vegetatie en zandstructuur verdwijnen, waardoor ecosysteemfuncties verminderen.*
*4. **Fragmentatie**: Populaties raken geïsoleerd, genetische diversiteit neemt af, uitsterving lokaal mogelijk.*

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

*Samenvattend; de **beweegredenen van het Ministerieel besluit** kunnen op meerdere punten betwist worden;*

Beweegreden in het besluit	***Waarom dit betwistbaar is***
1. Erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren	***- De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE) stelt dat veel van de betrokken percelen hun open karakter en zichtlijnen naar Fort Napoleon nog steeds behouden. - Vergunde bebouwing werd in veel gevallen zo geplaatst dat historische context wordt gerespecteerd. - Het dossier toont niet aan dat herstel of herwaardering van de percelen onmogelijk is.***

2. Opheffing is in algemeen belang door gewijzigde ruimtelijke context	***- Het "algemeen belang" wordt in het dossier primair gekoppeld aan private ontwikkelingsprojecten (woontorens), wat strijdig is met de definitie van algemeen belang als publieke, maatschappelijke noodzaak. - De toekomstige invulling is nog niet definitief (RUP en private plannen zijn nog in voorbereiding), waardoor het argument van algemeen belang prematuur is. - Er is geen afgewogen evaluatie van alternatieven die zowel erfgoed als ontwikkeling kunnen verzoenen.***
3. De evolutie van de erfgoedwaarden rechtvaardigt opheffing	***- De VCOE benadrukt dat een selectieve stopzetting van bescherming juist een precedent schept waardoor andere beschermde gebieden risico lopen. - De erfgoedwaarden zijn niet volledig verloren; het Fort Napoleon en de omliggende context behouden nog hun historische en visuele betekenis. - Hedendaagse ontwikkelingsinzichten mogen de basis van erfgoedbescherming niet zomaar overrulen zonder een uitgebreid afwegingskader.***
4. Verdere invulling of ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt	***- Dit is een privaat economisch motief, geen publieke erfgoedafweging. - Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet bescherming net om te voorkomen dat private belangen erfgoedwaarden ondermijnen. - Selectieve opheffing kan leiden tot aantasting van de contextwaarde en het ensemble van Fort Napoleon.***

Antwoord:
De evaluatie van de bescherming vertrekt vanuit een beoordeling van de erfgoedwaarden op dit ogenblik, mede in acht genomen de herstelpotenties, en niet vanuit een evaluatie van het gelopen beheertraject. Het agentschap moet bij het verlenen van een advies 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. 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 eerder een positief advies 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 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 geenszins afbreuk aan de vaststelling dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van alle ingrepen toch

onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan, in acht genomen het gegeven dat herstel niet realistisch is.
Het opheffingsdossier bevestigt dat het open zicht op de beschermde monumenten nog deels intact is. Het open zicht *an sich* biedt echter geen afdoende erfgoedwaarde om het behoud van de bescherming hier te verantwoorden. Door de aanleg van het Vuurtorendok verdween immers het vroegere landschap waardoor de erfgoedwaarden er onherstelbaar verloren gingen.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang en het gebrek aan een afwegingskader: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden en het gebrek aan een alternatievenonderzoek: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Juridische en inhoudelijke kritiekpunten
● Prematuriteit: Het besluit baseert zich deels op toekomstige projecten en plannen die nog niet definitief zijn.

Antwoord:
De opheffing van de bescherming wordt gemotiveerd vanuit het algemeen belang, rekening houdend met de actuele ruimtelijke beleidsinzichten voor deze locatie. In dit geval hebben de hedendaagse inzichten over erfgoedwaarden en selectiecriteria geleid tot een gewijzigde maatschappelijke context waarbij de erfgoedwaarden niet (meer) van die aard zijn dat de instandhouding of vrijwaring vereist is omwille van het algemeen belang. De invulling van deze percelen in de toekomst is een zaak van de plannende en vergunningverlenende overheden en werd niet meegenomen bij deze evaluatie.

● Onvoldoende onderbouwing van algemeen belang: Privaat project wordt gezien als reden tot opheffing; algemeen belang moet maatschappelijke waarde hebben, niet commerciële winst.

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

● Gebrek aan integrale evaluatie: Het dossier evalueert slechts enkele percelen, niet het cultuurhistorisch landschap als geheel.

Antwoord:
De opheffing van de bescherming is gebaseerd op een evaluatie van de erfgoedwaarden van het beschermde cultuurhistorisch landschap, die holistisch werden bekeken. Deze evaluatie gebeurt op basis van vijf selectiecriteria waaronder context en ensemble.
De aanleg van het Vuurtorendok, Vuurtorendok-West en de industriële ontwikkeling in het zuiden van het cultuurhistorisch landschap hebben tot een ruimtelijke en visuele scheiding geleid. Hierdoor verloren deze percelen waar de opheffing van de bescherming is voorzien hun structurele samenhang met het fort en is de ensemblewaarde aangetast. Ook de contextwaarde ging deels verloren door deze ontwikkelingen. Het is net vanuit een holistische kijk op het landschap en gelet op de hedendaagse inzichten over erfgoedbescherming dat wordt gekozen voor een nieuwe, gerationaliseerde afbakening van het landschap, waarbij de zuidelijke grens samenvalt met de fysieke en contextuele scheiding op de Vuurtorenweg (Vuurtorendok-West).

● Risico op precedentwerking: Andere eigenaren kunnen soortgelijke verzoeken indienen om beperkingen te omzeilen.

Antwoord:

Wat betreft het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Conclusie: *De beweegredenen zijn* ***inhoudelijk en juridisch betwistbaar****, vooral omdat ze zwaar leunen op private ontwikkelingsmotieven, terwijl het doel van de bescherming van Fort Napoleon juist is om het historische ensemble en de context te behouden.*
Bezwaarindiener kan zich dan ook niet akkoord verklaren met een gedeeltelijke opheffing van het Beschermingsbesluit Fort Napoleon.
Het algemeen belang van de bescherming staat nog steeds boven de commerciële belangen, die hiervoor de drijfveer zijn.

Antwoord:
De veronderstelling dat de opheffing leunt op 'private ontwikkelingsmotieven' is hierboven al tig keer weersproken.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

9. Bezwaar 9 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Heemkring 't Schorre Steene vzw is begaan met de herinnering aan de voormalige gemeente Stene die in 1971 door Oostende geannexeerd werd.
Vanuit onze ervaring is het voor verenigingen die zich inzetten voor erfgoed niet altijd gemakkelijk om gehoord te worden. Gelukkig werd de dorpskom van Stene reeds in 1995 beschermd als bouwkundig element. Anders zou de druk vanwege projectontwikkelaars ongetwijfeld geleid hebben tot de afbraak van historische panden en de bouw van 'moderne' wooneenheden.
In het dossier over de voorlopige opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap (Belgisch Staatsblad 20 november 2025) wordt handig met woorden gespeeld die achterliggende bedoelingen kunnen verbergen.
Het begint met de woord 'voorlopig' in de titel. Als iets voorlopig is dan veronderstelt dat een tijdelijke toestand die na verloop van tijd zal ophouden te bestaan. Wij hebben in het ganse dossier niets gelezen dat daarop wijst.

Antwoord:
De procedure tot opheffing van een definitieve bescherming wordt uitdrukkelijk omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet. Deze procedure voorziet dat eerst een besluit tot voorlopige opheffing wordt genomen. Na het openbaar onderzoek over het besluit tot voorlopige opheffing kan een beslissing tot definitieve opheffing volgen.

Verder bemerken wij in bijlage 3 (fotoregistratie) het gebruik van het woord 'wederrechtelijk'. Dit is een elegante manier om te zeggen illegaal. Want inderdaad veel van wat nu 'voorlopig' opgeheven wordt, werd indertijd illegaal aangelegd. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed merkt terecht op dat meerdere ingrepen in het landschap gebeurd zijn zonder het wettelijk vereiste advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed of haar voorganger.

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. De adviesbevoegdheid van het agentschap is beperkt. Los van het al dan niet verleende advies van het (toenmalige) agentschap Onroerend Erfgoed tijdens de vergunningsprocedure werden de vergunningen voor de uitgevoerde werken – de recente wederrechtelijke werken op percelen B/43B en B/28Y2 uitgezonderd – wel rechtmatig verkregen. Of 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.

Heemkring 't Schorre Steene is bezorgd over het precedentsgevaar dat uitgaat van dit besluit van de Vlaamse Regering. Als er in het historisch duinenlandschap van Oostende dergelijke ingrepen mogelijk zijn dan kan morgen een identieke beslissing genomen worden voor de dorpskern van Stene of voor de aanliggende schorren (grondgebied Gistel-Snaaskerke) en de Tuinen van Stene.
Daarom dient Heemkring 't Schorre Steene vzw bezwaar in tegen het besluit van de Vlaamse Regering van 20 november 2025 voor de voorlopige opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

10. Bezwaar 10 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ons bezwaar richt zich voornamelijk tegen het lichten van de volgende percelen uit de bescherming van het KB van 6 juli 1976.
- *B42/T2*
- *B43/A*
- *B42/D2*
- *B28/A3*
- *B43/B*
- *B28y2*

Deze percelen vormen een mooi aaneensluitend geheel zonder bebouwing en zijn een waardevol landschap met zicht op het Fort Napoleon, nu vaak door de mens verhard en gemakkelijk te herstellen in zijn volle duinenglorie.
Op vele van de overige percelen is reeds gebouwd en heeft de vergunningverlenende overheid het KB van 6 juli 1976 overtreden. In feite zouden deze omgevingsvergunningen nog steeds kunnen aangevochten worden bij de Raad van State.
Voor de percelen B42/T2 en B28/A3 zou nog een uitzondering kunnen gemaakt worden op voorwaarde dat er alleen gebouwen met gelijkvloerse verdieping kunnen gebouwd worden zodat er alleen servicegebouwen voor de jachthaven Vuurtorendok kunnen voorzien worden.

Bespreking van de bezwaren:
1. Cirkelredenering waardevolle elementen verdwenen:
In 1975 was het landschap op de site Fort Napoleon cultureel en landschappelijk zeer waardevol want het werd een beschermd landschap. In de daaropvolgende jaren hebben de eigenaren en belanghebbende overheden, eerst Monumenten en landschappen, later AOE, de Stad Oostende, het Autonoom Gemeentebedrijf enz. een groot deel van de site verwaarloosd. Men heeft bouwovertredingen bij de vleet vastgesteld maar men heeft nooit opgetreden. Met als gevolg veel gebouwen en verharding op plaatsen die beschermd zijn door het KB van 1975. Zie hiervoor naar het document van AOE, Opheffingsdossier, Fort Napoleon en Omgeving vanaf pag. 7, beheerhistoriek. Zie op de website van Oostende: Bekendmaking openbaar onderzoek opheffing beschermingsbesluit Fort Napoleon - Stad Oostende Klap op de vuurpijl was het wederrechtelijk schenden van rechten door enkele aannemers door het verharden, hekkens en reclameborden te plaatsen en last but not least: hopen puin te storten op het terrein en een stakingsbevel te negeren. De overheden hebben hier ook weer niet tegen opgetreden. Het zijn burgers die zich inzetten voor het echte algemeen belang (dit begrip komt nog vaak terug in dit bezwaarschrift) die hier de nodige klachten hebben ingediend. Strafrechtelijke procedures lopen tegen de overtreders. De procureur des konings vordert zware straffen. Uitspraak op 2 februari 2026. Zie bijlage nr.1 Dus de overheden en de huidige eigenaars van de percelen

hebben bewust of onbewust een waardevol landschap aangetast. Eens het aangetast is door nalatigheid zegt men: het is niet meer waardevol. Zulke redeneringen zijn krom maar ook heel gevaarlijk omdat ze een grote precedent waarde hebben, zeker nu de budgetten van het AOE elk jaar kleiner worden. Zo zouden personen op ideeën kunnen komen. Ben je eigenaar van een beschermd gebouw of een site, verwaarloos ze dan tot ze geen waardevolle elementen meer bevatten dan kan je het gebouw afbreken. Dit laatste is wat het AOE hier in feite letterlijk zegt. De mens heeft de verharding aangelegd. Het is niet omdat een gebouw een ruïne is, dat het geen erfgoedwaarde heeft. Men moet juist de erfgoedwaarde herstellen.

Er zijn voldoende voorbeelden hiervan in België maar ook in de rest van Europa en de wereld:
- *De Predikherensite in Mechelen was helemaal verloederd. Klaar om af te breken. Nu is het een parel aan de Mechelse kroon.*
- *De Ruïne van de Abdij van Villers la Ville is een ruïne toch is ze van onschatbare waarde.*
- *Kijk naar het Pathenon in Athene, naar de sfinksen in Egypte of naar de door IS verwoeste stad Palmyra in Syrië. Moet deze laatste worden gelijkgemaakt met buldozers? Het antwoord is volmondig neen.*

Hetzelfde geldt voor de site rond het Fort Napoleon. Deze kan en moet terug hersteld worden in al zijn glorie als gebied met uitzonderlijke flora en fauna en als open ruimte. Op dit laatste gaan we hieronder verder op in. 3

Antwoord:
Als antwoord op dit deel van het bezwaar kan worden verwezen naar de behandeling van bezwaar nummer 8.

Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

2. Los van de erfgoedaspecten zijn er ook de aspecten van ruimtelijk beleid.
Het opheffen van de gedeeltelijke bescherming van de site Fort Napoleon heeft nog andere belangrijke effecten die minstens even zwaar doorwegen als de erfgoedwaarden. Eens het gebied zou opgeheven zijn als beschermd landschap ligt de weg openen voor grootschalige bebouwing. Uit het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend goed leren we dat de gedeeltelijke opheffing zou betekenen dat er 17,17 ha open landschap zou verloren gaan. U leest het goed ! 17,17 ha. Dit is regelrecht tegen de richtlijnen van Ruimte Vlaanderen. Zie de nota bijlage nr.2: Krachtlijnen voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. DRIE RUIMTELIJKE TRANSFORMATIEOPGAVES De huidige ruimtelijke toestand van Vlaanderen is uitvoerig beschreven in de omgevingsrapportage. Daaruit blijkt dat de grootste opdracht en potentieel ligt in het transformeren van het bestaande ruimtebeslag. Dit richt zich op het verhogen van de ruimtelijke efficiëntie en rendement door bijvoorbeeld hergebruik, intensivering en verweving van functies in goed gelegen gebieden. Dat moet, door maatwerk, ook leiden tot een verhoging van de leefomgevingskwaliteit, een klimaatrobuuste omgeving, tot meer basisvoorzieningen in de directe omgeving en tot een betere bereikbaarheid. Zo zijn er voldoende inwoners waardoor collectief vervoer opnieuw rendabeler wordt, zijn we voorbereid op een eventuele waterbom en blijven onze wijken fris genoeg zodat we hittestress vermijden. We roepen het groeiende ruimtebeslag een halt toe om de open ruimte te vrijwaren en versterken. Concreet voor Oostende betekent dit dat de sociale woningbouw, waar veel nood aan is in Oostende (zie bijlage nr.3), 1.424 sociale woningen nodig heeft tegen 2030. Blijkt dat 48% van de woningen in Oostende zijn gebouwd voor 1960, 31% zelfs van voor WO II. De oplossing ligt hier voor de hand. De verdichting en renovatie zou zich veel beter situeren in oudere niet meer zo aantrekkelijke wijken van de stad. Sommige buurten van Oostende verliezen nog elke dag hun aantrekkelijkheid. Waarom grijpt de stad Oostende daar niet in. Waarom worden er niet meer sociale woningen gepland in het hart van Oostende. Laat promotoren daar in die buurten panden opkopen, al dan niet door de stad gesubsidieerd.

Renoveer de binnenstad. Maar blijf van de open ruimte. Bouw in het centrum woontorens van 25 verdiepingen. Oostende kent al enkele zulke projecten in de stationsbuurt. Verdichting en voor de medemens met sociale noden alles bereikbaar op wandelafstand. We weten natuurlijk waarom de stad Oostende dit niet doet. Komen we later nog op terug bij "algemeen belang".

Dit vertaalt zich in een tweede ruimtelijke transformatieopgave gericht op het doen dalen van het bijkomende ruimtebeslag tot 0 ha/dag. Nieuwe ruimtevragen, die voortkomen uit maatschappelijke noden, worden binnen het bestaande ruimtebeslag opgevangen of gaan gepaard met het (deels) schrappen van slecht gelegen ruimtebeslag die de open ruimte of de omgevingskwaliteit in kernen versterkt. Tot slot ligt eveneens in het gebruik en inrichting van de open ruimte een transformatieopgave. Een robuust en samenhangend landschap is nodig om Vlaanderen te wapenen tegen klimaatverandering, tegen het verlies aan biodiversiteit, onze voedselproductie te verzekeren, … Alle functies in deze ruimte moeten via verweving systemisch functioneren zodat het fysische systeem in goede staat blijft en verbetert naar de toekomst toe. Bodemzorg, waterbeheer en landschapsbeheer zijn hierbij de verantwoordelijkheid van alle (open)ruimtegebruikers. Welke beleidsmaker in Vlaanderen durft nog een vergunning afleveren die het nageslacht zal belasten en Oostende zal beroven van zijn laatste stukje open ruimte met een grote cultuurhistorische -en biodiversiteitswaarde met een uitzicht, niet beperkt door hoogbouw van Oostende tot De Haan!! Moet dit alles echt op de schop?

Elke dag verliest Vlaanderen 14 ha open ruimte. Zie het artikel uit De Standaard van 16 oktober 2025 in bijlage nr.4.
Zo'n beleid van opgeven van de open ruimte zou echt niet meer goed te praten zijn en heeft een grote invloed op de klimaatverandering.
Gelukkig is er het Europees hof voor de rechten van de mens. Een recent arrest van het hof benadrukte eind oktober van 2025 dat een ruime klimaattoets ook voortvloeit uit art. 8 van het Europees Verdrag van de rechten van de mens. Dat artikel beschermt het recht op privé leven en eigendom, inclusief bescherming tegen schadelijke milieu-effecten veroorzaakt door de staat of bedrijven. Een overheid die geen inspanning doet om de klimaatverandering te bestrijden, kan veroordeeld worden door het hof. (Zie bijlage nr. 5).

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

3. Algemeen belang
De stad Oostende en het AOE verschuilen zich achter het begrip "algemeen belang". Dit begrip in dit dossier heeft waarschijnlijk alle vele monkellachjes uitgelokt. Hoe doorzichtig kan een overheid omspringen met de waarheid? De overheden kunnen zich immers niet verschuilen achter het begrip "algemeen belang". Iedere burger die de media volgt, weet wat er echt speelt op de site Fort Napoleon. De Stad Oostende heeft de grond van de site verkocht aan een bouwpromotor voor een hoge prijs. Blijkt dat er een KB van 6 juli 1976 rust op deze site. De promotor wordt verhinderd om te bouwen op deze site door de werking van het KB De promotor dreigt een financiële kater over te houden aan deze transactie en weigert verder de koopsom aan de stad Oostende te betalen.

Dus uit eigen belang en voor het belang van de promotor wordt een gedeeltelijk opheffing van het beschermingsbesluit gevraagd. Juist op die plaatsen waar de promotor kan bouwen. Maar om wat zand in de ogen te strooien en om de eigen vergunningsfouten uit het verleden te verdoezelen en recht te zetten worden er nog andere percelen meegenomen in het opheffingsbesluit. Het echte algemeen belang van honderden, misschien wel 500 of zelfs duizenden burgers of zelfs de mensheid wordt hier naast zich neergelegd. Dit is discriminerend en tegen het gelijkheidsbeginsel. De eigenaars van de appartementen in het gebouw Arcade, Fortstraat 9 te Oostende, op de hoek met de Victorialaan zullen het Fort Napoleon niet meer

kunnen zien. Ook de eigenaars van het gebouw Central Park Tower en de gebouwen Loft aan de Victorialaan worden met hetzelfde probleem geconfronteerd.
Veel eigenaars, waaronder wij, hebben juist het appartement op die locatie gekocht voor het zicht op het Fort Napoleon en de zee, wetende dat er een KB van 6 juli 1976 bestond. Wij waren allen gerust. Op de open ruimte voor onze gebouwen zou nooit kunnen gebouwd worden omdat de site te waardevol is en was. Alsof je een appartement op de zeedijk zou kopen en men in zee een groot gebouw zou bouwen waardoor het zeezicht verdwijnt.

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

4. Planschade. B42/T2
De meer dan 500 eigenaars die in ons geval zijn, lijden een substantieel waardeverlies van hun appartement. Sommige ramen de schade per appartement op 100.000 €. Neem 500 eigenaars dan kan men vlug berekenen wat de schadeclaim (class action) zou kunnen zijn naar de overheden in solidum voor de burgerlijke rechtbank wegens een extra contractuele aansprakelijkheid van deze overheden.

Antwoord:
Een bescherming creëert geen individueel recht. Verder is het wel zo dat met de opheffing van de bescherming de rechtsgevolgen van de bescherming verdwijnen, maar dat wil niet zeggen dat toelating wordt gegeven voor deze of gene invulling van de betrokken percelen. Het is in voorkomend geval aan de plannende en vergunningverlenende overheden om daarin keuzes te maken. Op die keuzes loopt het agentschap niet vooruit – voor zover dat überhaupt mogelijk zou zijn (*quod non*) – ze vertonen ook geen enkele relevantie voor de erfgoedbeoordeling die in het kader van dit opheffingsdossier is gemaakt.

Besluit:
Op basis van bovenstaande argumentatie is het onverantwoord en lichtzinnig om een aantal percelen uit de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende te lichten. Volgende percelen moeten zeker in de bescherming blijven:
B28/A3
B43/B
B28y2
Voor de percelen B42/T2 en B28/A3 zou een uitzondering kunnen gemaakt worden onder zeer strenge voorwaarden.

<u>11. Bezwaar 11 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Deze zone is reeds geruime tijd beschermd en mede door de duinen, Fort Napoleon en de Lange Nelle is dit een belangrijk cultureel erfgoed.
Ik kan akkoord gaan dat de opheffing gebeurt voor bepaalde zones zoals deze waar er nu reeds industriële constructies gebouwd werden.
Echter de vrije zone tussen de Fortstraat en het Vuurtorendok dient beschermd te blijven en daarom deze mail om mij hiertegen te verzetten.
Deze zone heeft veel troeven zoals een maritiem park of een recreatieve invulling voor de nieuwe bewoners en zal ervoor zorgen dat het bestaande monumenten (Fort Napoleon en Lange Nelle) hun volledige uitstraling behouden.
Ik hoorde onlangs de burgemeester op de radio verklaren (in kader van de Thermen, Japanse tuin, ...) dat belangrijke monumenten opnieuw in ere dienen hersteld te worden.
Het opheffen van de bescherming van de zone tussen Fortstraat en Vuurtorendok past niet in deze visie.

Antwoord:

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

12. Bezwaar 12 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij dien ik mijn bezwaar in.

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

13. Bezwaar 13 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaarindiener X tekent bezwaar aan omwille van het cultuurhistorisch en ecologisch belang van dit gebied. Mede ondersteund door het negatief advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed. Bezwaarindiener X vraagt het behoud en herstel van het gebied in de oorspronkelijke staat.

Antwoord:
De behandeling van het advies van de Vlaamse Commissie voor Onroerend Erfgoed is opgenomen als bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijk opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het agentschap verwijst daarnaar.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

14. Bezwaar 14 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Met deze brief willen wij formeel bezwaar indienen tegen bovengenoemde plannen. Het Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap. Toch willen bouwpromotoren dit gebied volzetten met hoge appartementsgebouwen. Daarmee verdwijnt bijna 4 hectare (40.000 m²) unieke open duinruimte, een waardevol binnenduingebied dat volgens de wet beschermd moet blijven! Een binnenduin is het natuurlijke biotoop van deze plek. Als het de kans krijgt, kan de natuur zich hier vanzelf herstellen, met zijn typische duinflora en -fauna. We vragen dat dit laatste binnenduingebied van Oostende op de Oosteroever bouwvrij blijft, én hersteld en bewaard wordt.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Negatief advies Vlaamse Commissie Erfgoed
De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed gaf een negatief advies en wil het behoud van de open ruimte. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed is bijzonder kritisch: "De commissie herhaalt dat zonder kritische en eenduidige afwegingen gevaarlijke precedenten 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 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."
In het verleden zijn er zonder de nodige omgevingsvergunning werken uitgevoerd die schadelijk gebruikt de minister deze schade nu als argument om de bescherming volledig op te heffen. Dit zet de deur open voor elke ontwikkelaar: verniel de natuurwaarden op je terrein, en de bescherming valt vanzelf weg. Dit is het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen.

Antwoord:
De behandeling van het advies van de Vlaamse Commissie voor Onroerend Erfgoed is opgenomen als bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijk opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het agentschap verwijst daarnaar.

De behandeling wordt hier beknopt hernomen.
Het is correct dat de brief van de stad Oostende voor de minister de aanleiding was om te onderzoeken of een gedeeltelijke opheffing van de bescherming aangewezen zou zijn. De oorzaak van de 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. De beslissingen die in concrete dossiers worden genomen hebben geen enkele precedentswaarde.

Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en vermeende precedentsgevaar zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Behoud open ruimte aan de kust: voor mens en natuur
Het Fort zelf zou wel beschermd blijven, maar riskeert aan het zicht onttrokken te worden. Het bestaan van het binnenduin is al even belangrijk voor de bewoners in de buurt als voor de natuur zelf. Het maakt deel uit van de levenskwaliteit. De kust is al genoeg volgebouwd, laat wat ruimte, zeker cruciale stukken voor waterbuffering. Dit perceel, bestemd voor cultuurlandschap, is niet geschikt voor een woontoren vol luxeflats die niet eens aan de woonnoden van Oostendenaren voldoet. Het Natuurrapport 2020 van het INBO heeft aangetoond dat de toestand van de natuur in het algemeen en van de kustgebonden biotopen en habitats in het bijzonder er zeer slecht aan toe is, en dat de staat van instandhouding ervan zelfs nog slechter is dan wat voordien gedacht werd. Omdat er nog maar zeer weinig kustgebonden beschermde natuur rest, moet dit overschot absoluut beschermd worden en zelfs hersteld worden.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Woningnood wordt niet opgelost met dit project
Dit omgevingsproject druist duidelijk in tegen de geest en letter van het beschermingsbesluit als cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon (KB. 6.07.1976). De stad Oostende (AGSO) is

hier een te sterk betrokken partij geworden om alleen en onafhankelijk van de opdrachtgever te oordelen. Stad Oostende is zowel de verkoper van de grond waarop Versluys wil bouwen, als diegene die aan minister Ben Weyts gevraagd heeft voor de gedeeltelijke opheffing van het KB (Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap). Graag wijzen wij er ook op dat een bescherming (volgens de website onroerenderfgoed.be) enkel kan opgeheven worden 'als de erfgoedwaarde van het goed is verloren gegaan of wanneer het algemeen belang het behoud van de bescherming overstijgt. Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding.' In dit geval werd er via een rechtsprocedure herstel gevraagd van de waarden en kan er geenszins sprake zijn van een algemeen belang. Integendeel, het gaat hier om een zuiver privaat belang.
Gezien de gevraagde prijzen op de Kop van de Baelskaai biedt deze ontwikkeling geen enkele garantie om de woningnood voor jonge gezinnen in Oostende op te lossen. De passende beoordeling geeft zelfs zelf aan dat een deel van de wooneenheden in gebruik genomen zullen worden door tweede verblijvers (p.22 passende beoordeling). Daarbij is er ook een risico dat de wooneenheden gekocht worden door investeerders die in vastgoed willen investeren. Een dergelijk project als dit is dan ook niet te verantwoorden. Stad Oostende stapt in een onthardingsproject enerzijds (Europees project SMARTER, om steden beter te wapenen tegen de gevolgen van de klimaatverandering), maar anderzijds past het in dit dossier dan de betonstop niet toe.

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang; zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

15. Bezwaar 15 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Met deze brief willen wij formeel bezwaar indienen tegen bovengenoemde plannen. Het Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap. Toch willen bouwpromotoren dit gebied volzetten met hoge appartementsgebouwen. Daarmee verdwijnt bijna 4 hectare (40.000 m²) unieke open duinruimte, een waardevol binnenduingebied dat volgens de wet beschermd moet blijven! Een binnenduin is het natuurlijke biotoop van deze plek. Als het de kans krijgt, kan de natuur zich hier vanzelf herstellen, met zijn typische duinflora en -fauna. We vragen dat dit laatste binnenduingebied van Oostende op de Oosteroever bouwvrij blijft, én hersteld en bewaard wordt.

Negatief advies Vlaamse Commissie Erfgoed
De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed gaf een negatief advies en wil het behoud van de open ruimte. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed is bijzonder kritisch: "De commissie herhaalt dat zonder kritische en eenduidige afwegingen gevaarlijke precedenten 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."
In het verleden zijn er zonder de nodige omgevingsvergunning werken uitgevoerd die schadelijk gebruikt de minister deze schade nu als argument om de bescherming volledig op te heffen. Dit zet de deur open voor elke ontwikkelaar: verniel de natuurwaarden op je terrein,

en de bescherming valt vanzelf weg. Dit is het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen.

Behoud open ruimte aan de kust: voor mens en natuur
Het Fort zelf zou wel beschermd blijven, maar riskeert aan het zicht onttrokken te worden. Het bestaan van het binnenduin is al even belangrijk voor de bewoners in de buurt als voor de natuur zelf. Het maakt deel uit van de levenskwaliteit. De kust is al genoeg volgebouwd, laat wat ruimte, zeker cruciale stukken voor waterbuffering. Dit perceel, bestemd voor cultuurlandschap, is niet geschikt voor een woontoren vol luxeflats die niet eens aan de woonnoden van Oostendenaren voldoet. Het Natuurrapport 2020 van het INBO heeft aangetoond dat de toestand van de natuur in het algemeen en van de kustgebonden biotopen en habitats in het bijzonder er zeer slecht aan toe is, en dat de staat van instandhouding ervan zelfs nog slechter is dan wat voordien gedacht werd. Omdat er nog maar zeer weinig kustgebonden beschermde natuur rest, moet dit overschot absoluut beschermd worden en zelfs hersteld worden.

Woningnood wordt niet opgelost met dit project
Dit omgevingsproject druist duidelijk in tegen de geest en letter van het beschermingsbesluit als cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon (KB. 6.07.1976). De stad Oostende (AGSO) is hier een te sterk betrokken partij geworden om alleen en onafhankelijk van de opdrachtgever te oordelen. Stad Oostende is zowel de verkoper van de grond waarop Versluys wil bouwen, als diegene die aan minister Ben Weyts gevraagd heeft voor de gedeeltelijke opheffing van het KB (Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap). Graag wijzen wij er ook op dat een bescherming (volgens de website onroerenderfgoed.be) enkel kan opgeheven worden 'als de erfgoedwaarde van het goed is verloren gegaan of wanneer het algemeen belang het behoud van de bescherming overstijgt. Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding.' In dit geval werd er via een rechtsprocedure herstel gevraagd van de waarden en kan er geenszins sprake zijn van een algemeen belang. Integendeel, het gaat hier om een zuiver privaat belang.
Gezien de gevraagde prijzen op de Kop van de Baelskaai biedt deze ontwikkeling geen enkele garantie om de woningnood voor jonge gezinnen in Oostende op te lossen. De passende beoordeling geeft zelfs zelf aan dat een deel van de wooneenheden in gebruik genomen zullen worden door tweede verblijvers (p.22 passende beoordeling). Daarbij is er ook een risico dat de wooneenheden gekocht worden door investeerders die in vastgoed willen investeren. Een dergelijk project als dit is dan ook niet te verantwoorden. Stad Oostende stapt in een onthardingsproject enerzijds (Europees project SMARTER, om steden beter te wapenen tegen de gevolgen van de klimaatverandering), maar anderzijds past het in dit dossier dan de betonstop niet toe.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 14, 17 en 19, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

16. Bezwaar 16 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Dit zijn mijn bezwaren tegen de "Voorlopige gedeeltelijke opheffing als cultuurhistorisch landschap" van een deel van de omgeving van Fort Napoleon, zoals beschreven in het ministerieel besluit van 20 november 2025 (BS 27 november 2025).

De motivatie voor de opheffing, zoals weergegeven op de pagina https://www.oostende.be/bekendmaking-openbaar-onderzoek-gedeeltelijke-opheffing-bescherming-fort-napoleon, bestaat uit twee delen.
1. "Sommige percelen onder de bescherming werden de voorbije jaren sterk aangetast door bebouwing of verharding. Daardoor zijn de oorspronkelijke erfgoedwaarden volgens de

evaluatie verloren gegaan." Dit is een kromme redenering, vooral als het gaat over de percelen B28/Y2 en B43/B. De bouwpromotor heeft de begroeiing gerooid en het terrein verhard met een laag steenslag. De Hoge Raad voor Handhavingsuitvoering heeft een pv opgemaakt (8.04/35013/135.1 dd 13 oktober 2022) en het handhavingstraject is nog lopende. Op deze percelen rust een herstelvordering voor wederrechtelijke werken. De opheffing van de bescherming van deze percelen zou de bouwpromotor belonen voor de wederrechtelijke ingreep, wat een aanfluiting is van de rechtsstaat.

Antwoord:
Met betrekking tot de percelen kadastraal gekend als Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43/B en 28/Y2 tussen de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), de Fortstraat en het Vuurtorendok 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'. Op basis van de toetsing aan de huidige criteria voor bescherming die in het opheffingsdossier is opgenomen besluit het agentschap dat deze percelen onvoldoende erfgoedwaarde hebben om het behoud van de bescherming nog langer te rechtvaardigen. Bij deze toetsing is abstractie gemaakt van de wederrechtelijke werken. Het herstel kan dus geen invloed hebben op het besluit dat een herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap aan de orde is, waardoor het ook geen zin heeft daarop te wachten.

Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

2. "Daarnaast werd de opheffing deels gemotiveerd vanuit het algemeen belang met het oog op stadsontwikkeling en woningbehoefte in Oostende." De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE) heeft dit argument weerlegd in haar advies dd 21 augustus 2025. Het algemeen belang kan bezwaarlijk ingeroepen worden. Verder wordt de woningnood voor jonge gezinnen in Oostende niet opgelost met dit projecten van de Oosteroever, omdat ze vooral mikken op luxewoningen, die vooral als "tweede verblijf" gebruikt worden.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Mijn inhoudelijk bezwaar betreft vooral de percelen B28/Y2 en B43/B (ten Oosten van het Vuurtorendok), maar ook het perceel B42/X2 (tussen "Duin en Zee" en het voormalige Frimoutcentrum, tegenwoordig trampolineparadijs).
Het gebied verder naar het Zuiden (vooral het gebied ten ZW van de Victorialaan) is nu veranderd van industriële gebouwen naar woontorens. De nieuwe gebouwen zijn veel hoger dan wat er vroeger stond en er is nood aan een buffer tussen deze woonwijk en het landschap (grotendeels natuurlandschap) ten Noorden van de Vuurtorenweg. De percelen B28/Y2 en B43/B kunnen net die overgangszone zijn – en ze zijn dat vroeger ook geweest. Ik herinner me goed hoe dat terrein er vroeger uitzag en gelukkig is dat ook gedocumenteerd in de "fotoregistratie" die deel uitmaakt van het dossier. Foto's 6, 7, 10 en vooral 22 tonen de huidige toestand, maar foto's 26 en 27 tonen de toestand zoals die was in 2017, "voor de wederrechtelijke werken" (zoals het ook omschreven staat in die "fotoregistratie"); foto 28 is een orthofoto uit 2019, "voor de wederrechtelijke werken". Het terrein was begroeid met gras en bomen. Bij de opmaak van een structuurplan voor Oostende-Oosteroever was (in 1999) sprake van een beheerdoelstelling als volgt gedefinieerd: "het behoud en herstel van de open overgangszone met een natuurlijk karakter tussen duingordel en Fortstraat". Door het veranderde landschap (de woontorens) ten ZW van de Victorialaan is de nood aan zo een "open overgangszone met een natuurlijk karakter" alleen maar groter geworden.
Die overgang is zowel visueel (zoals hierboven beschreven) als ecologisch. Volgens de "Biologische waarderingskaart, versie 1" (inventarisaties uitgevoerd in de periode 1978 – 1997) was op de percelen B28/Y2 en B43/B verruigd grasland, kalkrijk duingrasland, struweelopslag

van allerlei aard maar ook duindoornstruweel te vinden. Een begroeiing met gras en duindoorns kan ook in de toekomst een overgang zijn tussen de verstedelijkte omgeving (woontorens en bedrijfsgebouwen) ten Zuiden van deze percelen en het duinenlandschap ten Noorden.

Antwoord:
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Een bescherming volgens het Onroerenderfgoeddecreet heeft niet als doel ruimtelijke kwesties op te lossen maar de bescherming van het onroerend goed *an sich*. Indien door de bescherming bepaalde gevolgen, die buiten de bevoegdheid van onroerend erfgoed vallen, werden bekomen is dit weliswaar een effect van de bescherming maar daarom nog niet het eigenlijke doel.
De rechtsgevolgen van andere regelgeving, zoals de ruimtelijke bestemmingen vastgesteld in het gewestplan en het GRUP, evenals de natuurregelgeving, blijven onverminderd van kracht. Toekomstige ontwikkelingen in het gebied moeten op projectniveau worden getoetst aan de geldende sectorale wetgevingen.
Het zijn de plannende, en in voorkomend geval later ook de vergunningverlenende overheid, die in het kader van de uitoefening van hun respectieve bevoegdheden een afweging zullen moeten maken tussen de verschillende ruimtelijke belangen en noden die spelen.

17. Bezwaar 17 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Met deze brief willen wij formeel bezwaar indienen tegen bovengenoemde plannen. Het Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap. Toch willen bouwpromotoren dit gebied volzetten met hoge appartementsgebouwen. Daarmee verdwijnt bijna 4 hectare (40.000 m²) unieke open duinruimte, een waardevol binnenduingebied dat volgens de wet beschermd moet blijven! Een binnenduin is het natuurlijke biotoop van deze plek. Als het de kans krijgt, kan de natuur zich hier vanzelf herstellen, met zijn typische duinflora en -fauna. We vragen dat dit laatste binnenduingebied van Oostende op de Oosteroever bouwvrij blijft, én hersteld en bewaard wordt.

Negatief advies Vlaamse Commissie Erfgoed
De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed gaf een negatief advies en wil het behoud van de open ruimte. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed is bijzonder kritisch: "De commissie herhaalt dat zonder kritische en eenduidige afwegingen gevaarlijke precedenten 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."
In het verleden zijn er zonder de nodige omgevingsvergunning werken uitgevoerd die schadelijk gebruikt de minister deze schade nu als argument om de bescherming volledig op te heffen. Dit zet de deur open voor elke ontwikkelaar: verniel de natuurwaarden op je terrein, en de bescherming valt vanzelf weg. Dit is het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen.

Behoud open ruimte aan de kust: voor mens en natuur
Het Fort zelf zou wel beschermd blijven, maar riskeert aan het zicht onttrokken te worden. Het bestaan van het binnenduin is al even belangrijk voor de bewoners in de buurt als voor de natuur zelf. Het maakt deel uit van de levenskwaliteit. De kust is al genoeg volgebouwd, laat

wat ruimte, zeker cruciale stukken voor waterbuffering. Dit perceel, bestemd voor cultuurlandschap, is niet geschikt voor een woontoren vol luxeflats die niet eens aan de woonnoden van Oostendenaren voldoet. Het Natuurrapport 2020 van het INBO heeft aangetoond dat de toestand van de natuur in het algemeen en van de kustgebonden biotopen en habitats in het bijzonder er zeer slecht aan toe is, en dat de staat van instandhouding ervan zelfs nog slechter is dan wat voordien gedacht werd. Omdat er nog maar zeer weinig kustgebonden beschermde natuur rest, moet dit overschot absoluut beschermd worden en zelfs hersteld worden.

Woningnood wordt niet opgelost met dit project
Dit omgevingsproject druist duidelijk in tegen de geest en letter van het beschermingsbesluit als cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon (KB. 6.07.1976). De stad Oostende (AGSO) is hier een te sterk betrokken partij geworden om alleen en onafhankelijk van de opdrachtgever te oordelen. Stad Oostende is zowel de verkoper van de grond waarop Versluys wil bouwen, als diegene die aan minister Ben Weyts gevraagd heeft voor de gedeeltelijke opheffing van het KB (Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap). Graag wijzen wij er ook op dat een bescherming (volgens de website onroerenderfgoed.be) enkel kan opgeheven worden 'als de erfgoedwaarde van het goed is verloren gegaan of wanneer het algemeen belang het behoud van de bescherming overstijgt. Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding.' In dit geval werd er via een rechtsprocedure herstel gevraagd van de waarden en kan er geenszins sprake zijn van een algemeen belang. Integendeel, het gaat hier om een zuiver privaat belang.
Gezien de gevraagde prijzen op de Kop van de Baelskaai biedt deze ontwikkeling geen enkele garantie om de woningnood voor jonge gezinnen in Oostende op te lossen. De passende beoordeling geeft zelfs zelf aan dat een deel van de wooneenheden in gebruik genomen zullen worden door tweede verblijvers (p.22 passende beoordeling). Daarbij is er ook een risico dat de wooneenheden gekocht worden door investeerders die in vastgoed willen investeren. Een dergelijk project als dit is dan ook niet te verantwoorden. Stad Oostende stapt in een onthardingsproject enerzijds (Europees project SMARTER, om steden beter te wapenen tegen de gevolgen van de klimaatverandering), maar anderzijds past het in dit dossier dan de betonstop niet toe.
Ik woon in Boom, maar Fort Napoleon hoort tot het nationaal erfgoed.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 14, 15 en 19, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

18. Bezwaar 18 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij dien ik bezwaar in tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
Omdat het ingediende project hiervoor in de onmiddellijke nabijheid van waardevolle duinen rechtstreeks een bedreiging is voor natuur, biodiversiteit en rust. Op die manier verdwijnt de typische duinvegetatie en waardevolle plantensoorten, terwijl broedvogels, overwinteraars en trekvogels steeds minder ruimte krijgen.
In het natuurgebied verdwijnt de ochtendzon achter beton, het uitzicht maakt plaats voor een muur. En we hebben al zo weinig natuur aan de kust en heel Vlaanderen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Daarbovenop draagt dit project op geen enkele manier bij aan de woningnood of betaalbaar wonen. Het gaat om luxueuze appartementen gericht op een kapitaalkrachtig publiek en investeerders, niet op Oostendenaars die op zoek zijn naar een betaalbare en leefbare woning. De wijk dreigt verder te verworden tot een dode buurt van tweede verblijven, zonder lokale winkels, zonder sociale samenhang, zonder ziel.
Het open landschap rond Fort Napoleon is een gemeenschappelijk en nationaal erfgoed, met deze aanvraag, goedkeuring wordt het fundament van die visie aangetast
Deze omgevingsvergunning is niet alleen ruimtelijk en ecologisch, maar ook bestuurlijk en ethisch onaanvaardbaar.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

19. Bezwaar 19 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Met deze brief willen wij formeel bezwaar indienen tegen bovengenoemde plannen. Het Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap. Toch willen bouwpromotoren dit gebied volzetten met hoge appartementsgebouwen. Daarmee verdwijnt bijna 4 hectare (40.000 m²) unieke open duinruimte, een waardevol binnenduingebied dat volgens de wet beschermd moet blijven! Een binnenduin is het natuurlijke biotoop van deze plek. Als het de kans krijgt, kan de natuur zich hier vanzelf herstellen, met zijn typische duinflora en -fauna. We vragen dat dit laatste binnenduingebied van Oostende op de Oosteroever bouwvrij blijft, én hersteld en bewaard wordt.

Negatief advies Vlaamse Commissie Erfgoed
De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed gaf een negatief advies en wil het behoud van de open ruimte. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed is bijzonder kritisch: "De commissie herhaalt dat zonder kritische en eenduidige afwegingen gevaarlijke precedenten 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."
In het verleden zijn er zonder de nodige omgevingsvergunning werken uitgevoerd die schadelijk gebruikt de minister deze schade nu als argument om de bescherming volledig op te heffen. Dit zet de deur open voor elke ontwikkelaar: verniel de natuurwaarden op je terrein, en de bescherming valt vanzelf weg. Dit is het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen.

Behoud open ruimte aan de kust: voor mens en natuur
Het Fort zelf zou wel beschermd blijven, maar riskeert aan het zicht onttrokken te worden. Het bestaan van het binnenduin is al even belangrijk voor de bewoners in de buurt als voor de natuur zelf. Het maakt deel uit van de levenskwaliteit. De kust is al genoeg volgebouwd, laat wat ruimte, zeker cruciale stukken voor waterbuffering. Dit perceel, bestemd voor cultuurlandschap, is niet geschikt voor een woontoren vol luxeflats die niet eens aan de woonnoden van Oostendenaren voldoet. Het Natuurrapport 2020 van het INBO heeft aangetoond dat de toestand van de natuur in het algemeen en van de kustgebonden biotopen en habitats in het bijzonder er zeer slecht aan toe is, en dat de staat van instandhouding ervan

zelfs nog slechter is dan wat voordien gedacht werd. Omdat er nog maar zeer weinig kustgebonden beschermde natuur rest, moet dit overschot absoluut beschermd worden en zelfs hersteld worden.

Woningnood wordt niet opgelost met dit project
Dit omgevingsproject druist duidelijk in tegen de geest en letter van het beschermingsbesluit als cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon (KB. 6.07.1976). De stad Oostende (AGSO) is hier een te sterk betrokken partij geworden om alleen en onafhankelijk van de opdrachtgever te oordelen. Stad Oostende is zowel de verkoper van de grond waarop Versluys wil bouwen, als diegene die aan minister Ben Weyts gevraagd heeft voor de gedeeltelijke opheffing van het KB (Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap). Graag wijzen wij er ook op dat een bescherming (volgens de website onroerenderfgoed.be) enkel kan opgeheven worden 'als de erfgoedwaarde van het goed is verloren gegaan of wanneer het algemeen belang het behoud van de bescherming overstijgt. Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding.' In dit geval werd er via een rechtsprocedure herstel gevraagd van de waarden en kan er geenszins sprake zijn van een algemeen belang. Integendeel, het gaat hier om een zuiver privaat belang.
Gezien de gevraagde prijzen op de Kop van de Baelskaai biedt deze ontwikkeling geen enkele garantie om de woningnood voor jonge gezinnen in Oostende op te lossen. De passende beoordeling geeft zelfs zelf aan dat een deel van de wooneenheden in gebruik genomen zullen worden door tweede verblijvers (p.22 passende beoordeling). Daarbij is er ook een risico dat de wooneenheden gekocht worden door investeerders die in vastgoed willen investeren. Een dergelijk project als dit is dan ook niet te verantwoorden. Stad Oostende stapt in een onthardingsproject enerzijds (Europees project SMARTER, om steden beter te wapenen tegen de gevolgen van de klimaatverandering), maar anderzijds past het in dit dossier dan de betonstop niet toe.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 14, 15 en 17, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

20. Bezwaar 20 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Met dit schrijven wens ik als rasechte Oostendenaar bezwaar aan te tekenen tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
Laat ons dit waardevol en schaars stukje natuur en natuurlijke bescherming dat Oostende nog rijk is.
De gebouwen die er geplaatst zouden worden geven geen enkele bijwaarde aan de lokale bevolking, wel integendeel.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

21. Bezwaar 21 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij wens ik formeel bezwaar in te dienen tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving, zoals beschermd bij Koninklijk Besluit van 1976.
Deze gedeeltelijke opheffing is voor mij onaanvaardbaar, zowel inhoudelijk als procedureel, en vormt een ernstige aantasting van erfgoed, landschap, natuur en leefbaarheid aan de Oosteroever van Oostende.
Het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon ontleent zijn uitzonderlijke waarde net aan zijn openheid, zichtlijnen en landschappelijke samenhang. Die bescherming werd destijds bewust ingesteld om het fort, de vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius en de zeereepduinen leesbaar en zichtbaar te houden in hun historische context. Door deze bescherming vandaag gedeeltelijk op te heffen om hoogbouw mogelijk te maken, wordt de kern van die erfgoedvisie uitgehold.

Ik maak in het bijzonder bezwaar om volgende redenen:
- Onherstelbaar verlies aan open ruimte en binnenduingebied, een zeldzaam en nooit eerder bebouwd landschapstype aan de kust;
- Verdwijnen van unieke zichtlijnen naar beschermde monumenten en duinen, wat het erfgoedkarakter fundamenteel aantast;
- Verlies aan natuur en biodiversiteit, waaronder waardevolle duinflora (met meer dan 200 vastgestelde soorten) en belangrijke rust- en broedplaatsen voor vogels;
- Extra verharding in een gebied dat ook cruciaal is voor natuurlijke kustverdediging en zoetwaterinfiltratie in het licht van klimaatverandering en verzilting;
- Ondergraving van het beschermingsbeleid in Vlaanderen: wanneer bescherming kan worden opgeheven zodra zij economische belangen hindert, verliest zij elke geloofwaardigheid;
- Een gevaarlijk precedent, waarbij illegale of landschapsaantastende ingrepen achteraf worden "witgewassen" door te stellen dat erfgoedwaarden verdwenen zouden zijn;
- Verlies van gemeenschapsruimte ten voordele van private winst, zonder maatschappelijke meerwaarde of bijdrage aan betaalbaar wonen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang en het gebrek aan een afwegingskader: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Daarnaast stel ik ernstige vragen bij de timing en de procedure van deze voorlopige opheffing, die plaatsvond vlak vóór de vergunningverlening voor een omstreden bouwproject, terwijl het openbaar onderzoek nog liep of zelfs nog moest starten. Dit holt inspraak en democratisch debat uit en tast het vertrouwen van burgers in behoorlijk bestuur aan.

Antwoord:
Het agentschap noch de minister heeft beslissingsbevoegdheid in de omgevingsvergunningsprocedure. Het agentschap begrijpt voorts niet in welk opzicht afbreuk zou zijn gedaan aan het recht op inspraak. De gedeeltelijke opheffing steunt op de geldende regelgeving inzake onroerend erfgoed en kent een correct procedureverloop. Er is een openbaar onderzoek gehouden over het voorlopige opheffingsbesluit, in overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, naar aanleiding waarvan iedereen die dat wenste zijn visie heeft kunnen uiten, zo ook de bezwaarindiener.

Wat mij betreft moet:
- het beschermingsbesluit van 1976 volledig overeind blijven;
- het betrokken binnenduingebied onbebouwd blijven, conform de oorspronkelijke erfgoedvisie;
- alle aantastingen van het duingebied worden teruggedraaid en het landschap in zijn natuurlijke staat worden hersteld. De natuur heeft reeds aangetoond dat dit perfect mogelijk is.
Eens dit landschap wordt volgebouwd, is het voor altijd verloren. Bescherming die slechts geldt zolang ze niemand stoort, is geen echte bescherming. Het algemeen belang en het behoud van erfgoed voor toekomstige generaties moeten hier primeren op kortetermijnbelangen.
Ik verzoek u dan ook uitdrukkelijk om dit bezwaar ernstig te nemen en af te zien van de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschrift nummer 2, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

22. Bezwaar 22 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

23. Bezwaar 23 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij teken ik bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Ik kan moeilijk aanvaarden dat er gekozen wordt voor hoogbouw in een beschermd landschap. Het is onaanvaardbaar om dit prachtige duingebied gewoon te vernietigen. Er is een beschermingsbesluit en dan wordt dat gewoon opzij geschoven voor hoogbouw, dat is toch een lachertje?

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

24. Bezwaar 24 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik maak bezwaar omdat het gebied mij dierbaar is. Met de schoolkinderen hadden we er onze wekelijkse sportdag en zwierven we vrij over het duin. Later heb ik als toerist genoten van de unieke sfeer van dit historische gebied. Het moet geen weggedrukte uithoek worden in de schaduw van woontorens. Spaar alstublieft wat er nog rest.

Antwoord:

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

25. Bezwaar 25 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

26. Bezwaar 26 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bescherm de natuur en het erfgoed aub!

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de algemene bezwaren onder punt 2.1.1.3.

27. Bezwaar 27 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

28. Bezwaar 28 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
Hierbij teken ik bezwaar tegen bovenvermeld ministerieel besluit en dit omwille van de bescherming van dit landschapsgebied.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten

oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

29. Bezwaar 29 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Met afgrijzen & ontgoocheling las ik de aankondiging van het nieuwe bouwproject - building/woontoren van 16 verdiepingen te Oostende Oosteroever nabij het beschermde Fort Napoleon & (natuur)omgeving.
Ik kan me moeilijk voorstellen dat minister Weyts & burgemeester, schepencollege en gemeentebestuur Oostende schaamteloos het tot akkoord gooien met deze bouwpromotoren & de weg opgaan van het kapitalisme ten koste van het mooie -en bovendien beschermde- duinen- & kostbaar natuurgebied met het statige Fort Napoleon…
Stop deze hypocrisie en laat Oostende -nog even als het kan- mooi ogen… alsof er nu nog niet genoeg lelijke & véél te hoge woontorens gepland staan!
Het behoud van beschermd cultuurhistorisch landschap is véél kostbaarder dan het bouwen van torenhoge woonblokken… nietsontziend… zielloos… schaamteloos… en bovendien onomkeerbaar!
Als trouw 2de verblijver promoot ik Oostende om zijn bruisende stad en zijn prachtige omgeving-met-geschiedenis, waar het fijn is om toeven. Houden zo!

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

30. Bezwaar 30 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA)
Bescherm de natuur voor de fauna en flora, voor de leefbaarheid en het genot van de Oostendenaren en bezoekers.
Laat de natuur zich herstellen in het duinengebied.
Bescherm historische gebouwen door ze wat ruimte te geven en hun context niet vol te bouwen.
Laat hen niet opgeslokt worden door maatschappelijk waardeloze nieuwbouw.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Bescherm rechtszekerheid, een beschermstatus is geen gedateerd stukje wetgeving dat je zomaar even aanpast. De timing van dit alles ruikt naar vriendjespolitiek, minachting voor rechtsgang negeren van burgerinspraak. En ik riek dat niet graag. U wel?
Bescherm Oostende, het moet een leefbare plaats zijn voor Oostendenaren en bezoekers, niet een speeltuin voor bouwpromotoren. Waar staat Stad Oostende voor?
Vriendelijke groeten van een ontgoochelde inwoner met stemrecht

Antwoord:
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

31. Bezwaar 31 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA)
Bescherm de natuur voor de fauna en flora, voor de leefbaarheid en het genot van de Oostendenaren en bezoekers.
Laat de natuur zich herstellen in het duinengebied.
Bescherm historische gebouwen door ze wat ruimte te geven en hun context niet vol te bouwen.
Laat hen niet opgeslokt worden door maatschappelijk waardeloze nieuwbouw.
Bescherm rechtszekerheid, een beschermstatus is geen gedateerd stukje wetgeving dat je zomaar even aanpast. De timing van dit alles ruikt naar vriendjespolitiek, minachting voor rechtsgang negeren van burgerinspraak. En ik riek dat niet graag. U wel?
Bescherm Oostende, het moet een leefbare plaats zijn voor Oostendenaren en bezoekers, niet een speeltuin voor bouwpromotoren. Waar staat Stad Oostende voor?
Vriendelijke groeten van een ontgoochelde inwoner met stemrecht

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschrift nummer 30, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

32. Bezwaar 32 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij dien ik bezwaar in tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
Laat ons samen en voorgoed Fort Napoleon, het landschap, en de leefbaarheid van Oostende beschermen. Deze hoge toren hoort hier helemaal niet thuis.
Laat ons in de plaats het binnenduingebied en zijn natuurwaarden volledig herstellen.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

33. Bezwaar 33 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
Mijn bezwaar is gebaseerd op:

- *De aantasting van een beschermd en uniek natuurgebied met grote ecologische, biologische en historische waarde;*
- *Het miskennen van het groot maatschappelijk belang van de site;*
- *Het favoriseren van het geldgewin door bouwpromotoren waardoor op zijn minst een vermoeden van collusie wordt gewekt;*

De beoogde bouwvergunningen dragen op geen enkele wijze bij tot het oplossen van de woningnood of de vraag naar betaalbaar wonen, integendeel een dode wijk wordt enkel uitgebreid;

- *Het totaal gebrek aan transparantie waardoor de indruk wordt gewekt dat een en ander in louche achterkamers bedisseld wordt.*

Antwoord:
De opheffing van een bescherming kent een rechtsgrond in de onroerenderfgoedregelgeving en deze werd procedureel correct uitgevoerd in overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet. De vergunningverlening is de bevoegdheid van de stad Oostende. Het agentschap heeft hier zijn adviserende rol opgenomen.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

34. Bezwaar 34 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Als eigenaar van een 2e verblijf in Bredene met zicht op de betrokken site hou ik eraan om mijn ongenoegen te uiten en me niet akkoord te verklaren met de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming.
Ik heb met lede ogen de gestadige inname van een stukje Oostends verleden door bouwpromotoren moeten aanzien in het afgelopen decennium. Het wordt nu hoog tijd dat de onverzadigbare bouw woedde ten voordele van the happy few een halt toegeroepen wordt.
De geldende beschermingsmaatregelen moeten gerespecteerd worden en niet onder invloed van een bouwpromotor klakkeloos opgeheven worden!

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Het opheffingsvoorstel verwijst als rechtsgrond naar artikel 6.2.1, 1° van Onroerenderfgoeddecreet: 'de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' en naar artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de

gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'. De motivering voor de opheffing staat uitgeschreven in het opheffingsbesluit.

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

35. Bezwaar 35 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA)

- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…) en de minister verklaart simpelweg dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn, arme Ben Weyts (NVA) als slippendrager van de immocratie samen met de stad Oostende;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;
- Het verlies van een natuurgebieden ten dienste van de gemeenschap ten voordele van het winstbejag van enkelen;

Wat moet er dan wel gebeuren?
- Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.
- Alle aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, maw het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Bewijs hiervan is zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duidelijk: de duindoorn schiet terug uit op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
- Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!
rode lijn is rode lijn !!! het stopt ergens

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

36. Bezwaar 36 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Dit besluit is in strijd met de Belgische grondwet artikel 23.
Overheden kunnen zomaar niet een stap achteruitzetten qua bescherming van een culturele ontplooiing en ook nog van een gezond leefmilieu.

Antwoord:
Met betrekking tot artikel 23, derde lid 4° van de Grondwet (recht op bescherming van een gezond leefmilieu) verwijst het agentschap Onroerend Erfgoed naar de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Aan artikel 23, derde lid 5° van de Grondwet (recht op culturele ontplooiing) wordt voorts geen afbreuk gedaan. De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening van het landschap omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort, met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De beschermde monumenten blijven hierdoor beleefbaar in hun historische context.

37. Bezwaar 37 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De omgeving van Fort Napoleon is een uniek. Het is van grote natuurlijke, culturele en historische waarde. Ze werd daarom beschermd door een koninklijk besluit. Oude bebouwing werd afgebroken om het fort opnieuw zichtbaar te maken en het landschap open en leesbaar te maken.
De vergunning voor een woontoren miskent de beschermde cultuurhistorische waarde van het landschap en het fort, die zich bovendien in de onmiddellijke nabijheid van waardevolle duinen, VEN-gebied en een Europees beschermd habitatrichtlijngebied bevinden. Ze betekent een rechtstreekse bedreiging voor natuur, biodiversiteit en de rust van de omgeving. De gevolgen zijn enorm en brengen typische duinvegetatie, waardevolle plantensoorten, broedvogels, overwinteraars en trekvogels in gevaar. Het zou een dramatisch verlies van natuurgebied ten dienste van de Oostendse, Vlaamse, Belgische, Europese gemeenschap betekenen ten voordele van een handjevol investeerders.
De leefbaarheid van de wijk verdwijnt en het project draagt niet bij tot het oplossen van de woningnood of betaalbaar wonen. Het gaat om luxe appartementen voor een kapitaalkrachtig publiek en investeerders en maakt de wijk een dode buurt van tweede verblijven, met weinig lokale winkels, weinig of geen sociaal leven. Ook unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten (Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon en de zeereepduinen) worden zo verloren.
Daarom teken ik bezwaar in tegen de gedeeltelijke opheffing van het hierboven vermelde koninklijk besluit en tegen het bouwproject.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschrift nummer 2, 40 en 41, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

38. Bezwaar 38 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bij deze dien ik persoonlijk bezwaar in tegen deze plannen. Dit is absoluut onaanvaardbaar. Dank om rekening te houden met onze stem.

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

39. Bezwaar 39 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Het dossier is mij bekend door mijn professionele activiteiten enerzijds en tevens als bestuurder van Haven Oostende in de periode 2000 tot 2012.
Tientallen keren heb ik gewezen op de grote betekenis van de Oosteroever als maritiem industriële site in symbiose met het robuuster maken van het duinenfront om het hoofd te bieden aan de klimaatverandering.
Door de opheffing van het K B. van het landschapsbesluit door een M.B. van een Vlaamse minister is een regelrechte aanslag omdat hij zich boven het gemeenschapsrecht inzake natuurbeleving en veiligheid van de burgers stelt.
Dit nog los van het bouwen van woontorens.
Voor mij staat het nationale KB boven een imocratisch gericht MB
Ook is het mij onduidelijk hoe de minister van Ruimtelijke Ordening Brouns staat tegenover de demarche van minister Weyts
Men vergeet dat artikel 1 van de stedenbouwwet duidelijk verwijst naar " het behoud en versterking van s'lands natuurschoon".
Het is voor mij ook onbegrijpelijk dat het nieuwe bestuur van de Stad Oostende de piste volgt van de minister.
En vlugvlug al een omgevingsvergunning heeft gegeven aan de immo groep.
Nog meer verharding ten dienste van wie het kan betalen.
En die zullen wel gaan pleiten voor een stiltegebied in een haven
En wat gezegd van de beschamende toegankelijkheid van deze zgn stadsuitbreiding en de opgeklopte riverside die als schaamlap in de verharde site is aangebracht met Europees geld.
Kortom op vele vlakken grote vragen inzake omgevingskwaliteit.
Het geraakt tijd dat de maskers afvallen en men gaat naar een andere stedelijke dynamiek ifv de klimaatverandering zeker op die plek.
Het kan nog.
Straks niet meer.

Antwoord:
De opheffing van een bescherming kent een grond in de onroerenderfgoedregelgeving en deze werd procedureel correct uitgevoerd in overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet.
De vergunningverlening is de bevoegdheid van de stad Oostende. Het agentschap heeft hier zijn adviserende rol opgenomen.

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van ‘Fort Napoleon en omgeving’ in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

40. Bezwaar 40 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De omgeving van Fort Napoleon is een uniek. Het is van grote natuurlijke, culturele en historische waarde. Ze werd daarom beschermd door een koninklijk besluit. Oude bebouwing werd afgebroken om het fort opnieuw zichtbaar te maken en het landschap open en leesbaar te maken.
De vergunning voor een woontoren miskent de beschermde cultuurhistorische waarde van het landschap en het fort, die zich bovendien in de onmiddellijke nabijheid van waardevolle duinen, VEN-gebied en een Europees beschermd habitatrichtlijngebied bevinden. Ze betekent een rechtstreekse bedreiging voor natuur, biodiversiteit en de rust van de omgeving. De gevolgen zijn enorm en brengen typische duinvegetatie, waardevolle plantensoorten, broedvogels, overwinteraars en trekvogels in gevaar. Het zou een dramatisch verlies van natuurgebied ten dienste van de Oostendse, Vlaamse, Belgische, Europese gemeenschap betekenen ten voordele van een handjevol investeerders.
De leefbaarheid van de wijk verdwijnt en het project draagt niet bij tot het oplossen van de woningnood of betaalbaar wonen. Het gaat om luxe appartementen voor een kapitaalkrachtig publiek en investeerders en maakt de wijk een dode buurt van tweede verblijven, met weinig lokale winkels, weinig of geen sociaal leven. Ook unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten (Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon en de zeereepduinen) worden zo verloren.
Daarom teken ik bezwaar in tegen de gedeeltelijke opheffing van het hierboven vermelde koninklijk besluit en tegen het bouwproject.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 2, 37, 41, 49, 51, 60, 85, 87, 92, 100 en 104, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

41. Bezwaar 41 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik ben volledig akkoord dat we keuzes moeten maken, maar ik heb toch bedenkingen bij de geplande hoogbouw bij fort napoleon

1- *Toen de firma Versluys de grond kocht stond er duidelijk een bouwverbod in vermeld. Werd er in de wandelgangen gefluisterd dat daar wel een mouw kon aangepast worden?*
2- *Het werd als waardevol natuurgebied erkend: Is dit nu plots niet meer het geval? We hebben de mond vol over de noodzaak de natuur te respecteren; we hebben de natuur nodig voor o.a. klimaatherstel*
3- *Uiteraard zijn er in onze maatschappij nog andere noden en moeten we zorgen voor een evenwicht tussen de soms tegenstrijdige belangen. Er is ook nood aan vnl. betaalbare woningen.*

Het project hier zal niet bijdragen aan de woningnood. Het gaat hier overwegend over 2de verblijf. Ik begrijp zeer goed de aantrekkingskracht van de zee, de open ruimte… de positieve invloed op de gezondheid, fysiek en geestelijk is bekend. Gaat dit niet voor heel veel mensen verloren als je het vol torens zet?
Hier is een keuze gemaakt waar vnl. de firma Versluys voordeel uit haalt en niet de gemeenschap, en dit ten koste van de natuur.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 2, 37, 40, 49, 51, 60, 85, 87, 92, 100 en 104, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

42. Bezwaar 42 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik wil protesteren tegen het innemen van beschermd gebied om weer eens een toren (vooral voor tweedeverblijvers) te bouwen op oosteroever.
Een bescherming kan je niet zomaar terugdraaien. Bovendien gaat Ben Weyts regelrecht in tegen zijn eigen diensten (monumenten en landschappen) die een negatief advies uitbrachten. Dit is een aanfluiting van de regels van de democratie.
Bovendien gaat dit ook regelrecht in tegen plannen om natuurlijke duinen te gebruiken in de strijd tegen de stijging van de zeespiegel.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Het niet bindend advies van de VCOE werd binnen deze procedure afdoende behandeld en vormt bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

43. Bezwaar 43 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

We hebben bijna geen natuurgebied meer in onze stad. Waarom moet de duinengordel nabij Fort Napoleon verdwijnen voor The Happy Few die het kunnen betalen. Veel Oostendenaars zullen er niet bij zijn.
Laat aub dit natuurgebied in zijn oorspronkelijke staat, mens en dier zal er wel bij varen.
Hopende op een verstandige beslissing sturen we u deze mail

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

44. Bezwaar 44 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

45. Bezwaar 45 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Met deze brief willen wij formeel bezwaar indienen tegen bovengenoemde plannen. Het Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap. Toch willen bouwpromotoren dit gebied volzetten met hoge

appartementsgebouwen. Daarmee verdwijnt bijna 4 hectare (40.000 m²) unieke open duinruimte, een waardevol binnenduingebied dat volgens de wet beschermd moet blijven! Een binnenduin is het natuurlijke biotoop van deze plek. Als het de kans krijgt, kan de natuur zich hier vanzelf herstellen, met zijn typische duinflora en -fauna. We vragen dat dit laatste binnenduingebied van Oostende op de Oosteroever bouwvrij blijft, én hersteld en bewaard wordt.

Negatief advies Vlaamse Commissie Erfgoed
De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed gaf een negatief advies en wil het behoud van de open ruimte. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed is bijzonder kritisch: "De commissie herhaalt dat zonder kritische en eenduidige afwegingen gevaarlijke precedenten 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."
In het verleden zijn er zonder de nodige omgevingsvergunning werken uitgevoerd die schadelijk gebruikt de minister deze schade nu als argument om de bescherming volledig op te heffen. Dit zet de deur open voor elke ontwikkelaar: verniel de natuurwaarden op je terrein, en de bescherming valt vanzelf weg. Dit is het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen.

Behoud open ruimte aan de kust: voor mens en natuur
Het Fort zelf zou wel beschermd blijven, maar riskeert aan het zicht onttrokken te worden. Het bestaan van het binnenduin is al even belangrijk voor de bewoners in de buurt als voor de natuur zelf. Het maakt deel uit van de levenskwaliteit. De kust is al genoeg volgebouwd, laat wat ruimte, zeker cruciale stukken voor waterbuffering. Dit perceel, bestemd voor cultuurlandschap, is niet geschikt voor een woontoren vol luxeflats die niet eens aan de woonnoden van Oostendenaren voldoet. Het Natuurrapport 2020 van het INBO heeft aangetoond dat de toestand van de natuur in het algemeen en van de kustgebonden biotopen en habitats in het bijzonder er zeer slecht aan toe is, en dat de staat van instandhouding ervan zelfs nog slechter is dan wat voordien gedacht werd. Omdat er nog maar zeer weinig kustgebonden beschermde natuur rest, moet dit overschot absoluut beschermd worden en zelfs hersteld worden.

Woningnood wordt niet opgelost met dit project
Dit omgevingsproject druist duidelijk in tegen de geest en letter van het beschermingsbesluit als cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon (KB. 6.07.1976). De stad Oostende (AGSO) is hier een te sterk betrokken partij geworden om alleen en onafhankelijk van de opdrachtgever te oordelen. Stad Oostende is zowel de verkoper van de grond waarop Versluys wil bouwen, als diegene die aan minister Ben Weyts gevraagd heeft voor de gedeeltelijke opheffing van het KB (Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap). Graag wijzen wij er ook op dat een bescherming (volgens de website onroerenderfgoed.be) enkel kan opgeheven worden 'als de erfgoedwaarde van het goed is verloren gegaan of wanneer het algemeen belang het behoud van de bescherming overstijgt. Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding.' In dit geval werd er via een rechtsprocedure herstel gevraagd van de waarden en kan er geenszins sprake zijn van een algemeen belang. Integendeel, het gaat hier om een zuiver privaat belang.
Gezien de gevraagde prijzen op de Kop van de Baelskaai biedt deze ontwikkeling geen enkele garantie om de woningnood voor jonge gezinnen in Oostende op te lossen. De passende beoordeling geeft zelfs zelf aan dat een deel van de wooneenheden in gebruik genomen zullen

worden door tweede verblijvers (p.22 passende beoordeling). Daarbij is er ook een risico dat de wooneenheden gekocht worden door investeerders die in vastgoed willen investeren. Een dergelijk project als dit is dan ook niet te verantwoorden. Stad Oostende stapt in een onthardingsproject enerzijds (Europees project SMARTER, om steden beter te wapenen tegen de gevolgen van de klimaatverandering), maar anderzijds past het in dit dossier dan de betonstop niet toe.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 14, 96 en 101, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

46. Bezwaar 46 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

47. Bezwaar 47 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

we (2x) wensen bezwaar aan te tekenen tegen bovengenoemde ministerieel besluit, om volgende redenen:

- ik vind het onlogisch dat men de Oostendenaar dwingt om zijn/haar oprit uit te breken en te "ontharden" bij een eenvoudige herstelling, terwijl de stad grootschalige verharding (cfr plein voor nieuw zwembad Northlaan) en verder roofbouw (ongebreidelde uitbreiding immo) toelaat. Ontharding geldt voor iedereen, en de immobilien kunnen net zo goed historische gebouwen in de binnenstad in hun vroegere grandeur herstellen, eerder dan natuurgebied vol te gieten met beton.
- Ik was inwoner van Oostende van kleins af tussen 1963 en 1983, en opnieuw sedert 2010: de skyline van Oostende en het historisch belangrijk landschap rond de vuurtoren Lange Nelle draagt bij tot het gevoel van identiteit van de Oostendse bevolking, dit mag niet weggenomen worden ten voordele van het winstbejag van enkele makelaars met grote politieke macht.
- vanuit bescherming tegen de klimaatopwarming zou ik het niet meer dan logisch vinden om de oorspronkelijke duinen te herstellen op die strook, zodat deze op een natuurlijke manier kunnen bijdragen aan de bescherming tegen de gevolgen van de stijging van de zeespiegel.
- vanuit landschapsoogpunt verliest men bij het volbouwen van deze zone een uniek en rustig wandelgebied met nog een min of meer open uitzicht.

Antwoord:
De nieuwe, gerationaliseerde afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. De directe omgeving van het als monument beschermde Fort Napoleon, de Batterij Hundius en de Vuurtoren Lange Nelle blijft beschermd als cultuurhistorisch landschap. Binnen de nieuwe perimeter blijft de open omgeving van de vuurtoren behouden.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

48. Bezwaar 48 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek: 48

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
De bestreden omgevingsvergunning en de voorafgaande gedeeltelijke opheffing van de bescherming schenden het Onroerenderfgoeddecreet, het beginsel van rechtszekerheid en het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Antwoord:
De opheffing van een bescherming kent een grond in de onroerenderfgoedregelgeving en deze werd procedureel correct uitgevoerd. Verder wordt door de bezwaarindiener niet verduidelijkt waarom het Onroerenderfgoeddecreet, het beginsel van rechtszekerheid of enig ander beginsel van behoorlijk bestuur geschonden werd.

De overheid miskent het bindend karakter van een beschermingsbesluit door erfgoedwaarden projectgericht te herdefiniëren, zonder afdoende objectieve, actuele en wetenschappelijk onderbouwde motivering.

Antwoord:
Op vermeende bouwplannen wordt niet vooruitgelopen, zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

Het opheffingsvoorstel verwijst 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 motivering voor de opheffing staat uitgeschreven in het opheffingsbesluit.

Door illegale voorafgaande aantastingen mee in rekening te brengen bij de beoordeling van de erfgoedwaarde, wordt het standstillbeginsel uitgehold en ontstaat een ontoelaatbare ex post-regularisatie, strijdig met vaste rechtspraak.

De besluitvorming met betrekking tot de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon kadert in de erfgoedbevoegdheid, meer bepaald de artikelen 6.2.1 e.v. van het Onroerenderfgoeddecreet. De motivering voor de opheffing staat uitgeschreven in het opheffingsbesluit. Het voorstel tot opheffing is gebaseerd op artikel 6.2.1, 1° van Onroerenderfgoeddecreet: 'de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' en artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'.

Los van het al dan niet verleende advies van het (toenmalige) agentschap Onroerend Erfgoed tijdens de vergunningsprocedure werden de vergunningen voor de gevraagde werken aan Vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen wel rechtmatig verkregen. Wat betreft de zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg en Fortstraat en de hier uitgevoerde wederrechtelijke werken, besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot herstelvordering louter op basis van de VCRO. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming.

De aantasting van open ruimte, binnenduingebied en landschappelijke zichtlijnen vormt een onomkeerbare ruimtelijke impact die disproportioneel is ten aanzien van het nagestreefde private belang.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

De beslissing faalt in haar belangenafweging door het algemeen belang van landschaps-, natuur- en erfgoedbescherming ondergeschikt te maken aan economische opportuniteit. Voorts is sprake van een motiveringsgebrek, nu alternatieven, cumulatieve effecten en minder schadelijke ingrepen niet ernstig werden onderzocht.

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden en het gebrek aan een alternatievenonderzoek: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

De vergunning miskent aldus het voorzorgsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het verbod op détournement de pouvoir.
Gelet op deze schendingen dient de bestreden beslissing te worden vernietigd, met behoud van het oorspronkelijke beschermingsstatuut en herstel van de aangetaste erfgoedwaarden.

Antwoord:
Met de gedeeltelijke opheffing van de bescherming wordt geen vergunning afgeleverd of een toelating gegeven voor eender welk project. De bezwaarindiener verduidelijkt verder niet in welk opzicht de aangehaalde beginselen en het verbod op machtsafwending zouden zijn geschonden.

Formeel overzicht van relevante rechtspraak (Belgische bestuursrechtspraak)

1. *RvVb – Passiefbehoud en bindende adviezen*
   • Raad voor Vergunningsbetwistingen, arrest nr. 2324-0718
   In dit arrest benadrukt de Raad dat het passiefbehoudsbeginsel uit het Onroerenderfgoeddecreet geldt als directe, bindende norm bij toetsing van omgevingsvergunningen aan beschermingsbesluiten, en dat negatieve adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed daaraan gekoppeld bindend zijn tenzij afdoende gemotiveerd wordt waarom afwijken toch gerechtvaardigd is.
2. *RvVb – Beschermende norm voor landschappen*
   • Raad voor Vergunningsbetwistingen, arresten (o.a. S/1617/1199 en verwante)
   In zaken rond beschermde landschappen is geoordeeld dat ingrepen die afbreuk doen aan de landschappelijke waarden strijdig zijn met de toepasselijke directe normen en dat vergunningverlening zonder concrete, toetsbare motivering tot vernietiging kan leiden.
3. *RvS – Standstill en bescherming als eis voor bescherming*
   • RvS, diverse arresten inzake onroerend erfgoed en landschappen (o.a. Van Labeke e.a.)
   De Raad van State neemt consequent een streng standpunt in: beschermingsbesluiten verplichten tot behoud van de bestaande toestand, en ingrepen mogen niet worden getoetst alsof aantastingen vóór vergunningverlening de beschermingswaarde hebben 'verlaagd'.
4. *RvS – Onomkeerbare gevolgen en belangenafweging*
   • RvS Annulatie-arrest (diverse, vooral ruimtelijke ordening/erfgoed)
   In verschillende vernietigingsarrestreferenties (bijv. vernietiging plannen van aanleg/vergunningen in beschermde zones) wordt bevestigd dat een vergunning vernietigd wordt als het bestuur niet aantoont dat geen minder schadelijke alternatieven mogelijk zijn en de belangenafweging disproportioneel is.
5. *RvS – Motiveringsgebrek bij beschermde sites*
   • RvS – algemene rechtspraak tot vernietiging besluiten met onvoldoende motivering
   De Raad vernietigt vergunningen of beschermingsbesluiten die geen concrete,

toetsbare onderbouwing bevatten over de impact op landschap en erfgoedcontext, met name zichtlijnen en samenhang. (Inhoudelijk veel gebruikt in ruimtelijke/erfgoedzaken).

6. *RvS – Rechtszekerheid en gewettigd vertrouwen*
   • RvS – standaard bestuursrechtelijk beginsel
   De Raad van State formuleert terecht dat burgers mogen reiken aan continuïteit van beschermingsstatuut, en abrupt ongedaan gemaakte bescherming zonder grondige motivering staat haaks op het beginsel van rechtszekerheid. (Algemene bestuurlijke rechtspraak, toegepast in vergunning-en bestemmingsplannen).
7. *Belgisch Grondwettelijk Hof – Standstillbeginsel milieu en bescherming*
   • Grondwettelijk Hof 19 december 2024: het standstill-beginsel uit artikel 23 GW beschermt milieu- en natuurwaarden en vereist dat een belangrijk beschermingsniveau niet zonder algemene belangenafweging kan worden verlaagd.
8. *RvS – Juridische gevolgen van beschermingsbesluiten*
   • RvS-interpretaties via Onroerenderfgoedregelgeving: een beschermingsbesluit bindt bestuur en derden totdat het formeel en rechtsgeldig wordt gewijzigd of opgeheven.
9. *RvVb – Cumulatieve toetsing en afwijkingen*
   • RvVb-arrest 29 augustus 2024, nr. 2324-1031
   Toont aan dat afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften in beschermde contexten strikt moeten worden getoetst en dat geen 'sluipwegen' mogen worden gebruikt om kernwaarden onderuit te halen.
10. *RvS – Algemene verklaring standpunt erfgoed*
    • Rechtspraak die expliciet bevestigt dat bescherming van cultuurhistorisch landschap een uitdrukkelijke and bindende rechtsgevolg heeft voor toetsing van latere omgevingsvergunningen. Er wordt geen betekenisloze bescherming toegestaan. (Algemene bestuursrechtelijke principes toegepast in erfgoedcontext).

Antwoord:
Dit 'overzicht van relevante rechtspraak' wordt door de bezwaarindiener niet toegespitst op het opheffingsdossier en de motivering van het besluit tot voorlopige opheffing, zodat er ook niet op kan worden geantwoord.

49. Bezwaar 49 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij dien ik bezwaar in tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving en nog meer tegen het feit dat daar zou mogen worden gebouwd.
Het betreft natuurgebied en een van de laatste stukken open gebied. De immosector en de opeenvolgende stadsbesturen hebben ervoor gezorgd uit winstbejag en bij gebrek aan visie, dat de Stad Oostende is uitgegroeid tot een zeer lelijke stad. Bij uitbreiding geldt dit voor de volledige Belgische kust (met uitzondering van De Haan, en dan nog maar tot op zekere hoogte).
Dus laat ons een halt toeroepen aan nog verdere verlelijking.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 2, 37, 40, 41, 51, 60, 85, 87, 92, 100 en 104, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

50. Bezwaar 50 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik teken bezwaar aan tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

51. Bezwaar 51 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
Dit bezwaar voorkomt het verlies van een resterend zeldzaam binnenduingebied.
Een duingebied met een zeldzame duinflora.
Dit bezwaar voorkomt ook dat een zeldzaam geworden natuurgebied van de Vlaamse gemeenschap (dus ons/mijn en van mijn kinderen gebied) andermaal door de immobiliën - en projectontwikkelaars wordt ingenomen ten voordele van het winstbejag van enkelingen
Dit bezwaar wil een halt roepen tegen de jarenlange informele verstrengeling van het stadsbestuur/(en nu ook Vlaams bestuur) en de immo - Oostende projectontwikkelaars over de partijgrenzen heen.
Dit Bezwaar wil de schoonheid van de omgeving rond het Fort Napoleon en het unieke zicht vrijwaren van gezichtsvervuiling door de aanwezigheid van een hoog luxe appartemententoren.
Dit bezwaar wil tevens een steentje bijdragen aan de zeer dringende en noodzakzakelijk ontharding van de natuur want ontharding brengt meer natuur en biodiversiteit mee. Het creëert ruimte voor zeldzame planten, verdwenen struiken en kleine dieren wat zeer belangrijk wordt om toch nog een stukje gezonde Oostends stedelijke omgeving te bekomen.
Vandaar het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het Koninklijk Besluit van 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.
Vandaar respecteer het "binnenduingebied" in zijn volle waarde en laat de duindoorn opnieuw tot bloei komen.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 2, 37, 40, 41, 49, 60, 85, 87, 92, 100 en 104 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

52. Bezwaar 52 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
Duingebied aan de Belgische kust dient kost wat kost beschermd te worden op elke manier. Hier leeft Europees beschermde fauna en flora. Wij zullen dit daarom met alle mogelijke manieren beschermen.
Beschermde dieren en planten staan boven persoonlijk gewin, Ik denk niet dat hier een tekening bij moet maken.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

53. Bezwaar 53 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Betreft: Bezwaarschrift tegen het besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving – openbaar onderzoek 19.12.2025 – 18.01.2026

Geachte,

Hierbij dien ik formeel bezwaar in tegen het besluit van de Vlaamse minister bevoegd voor onroerend erfgoed, ondertekend op 20 november 2025, betreffende de voorlopige gedeeltelijke opheffing van het koninklijk besluit houdende de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en zijn omgeving.

1. Onvoldoende motivering en proportionaliteit
Het besluit tot (gedeeltelijke) opheffing van een beschermingsstatuut vereist een bijzonder zorgvuldige, concrete en proportionele motivering. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt onvoldoende op basis van welke objectieve erfgoedkundige criteria wordt geoordeeld dat de betrokken delen hun cultuurhistorische, landschappelijke of ensemblewaarde zouden hebben verloren. Een loutere beleidsmatige of ontwikkelingsgerichte afweging volstaat juridisch niet om een bestaande bescherming te ondermijnen.

Antwoord:
De argumentatie voor de opheffing is terug te vinden in het ministerieel besluit. De procedure werd correct uitgevoerd. Er wordt door de bezwaarindieners niet verduidelijkt waarom er niet zorgvuldig is gehandeld, of waarom de motivering in het ministerieel besluit niet voldoende zou zijn. Dat de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap onvoldoende wordt gemotiveerd, is een loutere zienswijze, die het agentschap niet deelt en geen verder antwoord behoeft dan een verwijzing naar de inhoudelijke beantwoording van de overige bezwaren en naar het dossier in zijn geheel.
De bezwaarindiener licht ook niet toe waaruit hij meent te kunnen afleiden dat het besluit tot voorlopige opheffing niet proportioneel is.

2. Aantasting van de erfgoedcontext en ensemblewaarde
Fort Napoleon kan niet los worden gezien van zijn ruimtelijke, landschappelijke en visuele context. Een gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de omgeving ondergraaft rechtstreeks de ensemblewaarde van het fort, die net één van de kernredenen was voor de oorspronkelijke bescherming. Het erfgoeddecreet beschermt expliciet ook context en samenhang, niet enkel het object zelf.

Antwoord:
Het beschermd erfgoed wordt getoetst aan de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde. Deze evaluatie maakt ook gebruik van vijf selectiecriteria, waaronder context en ensemble die ook gehanteerd worden in functie van bescherming en die het afwegingskader vormen om het onroerend erfgoed te waarderen. De industriële en stedelijke ontwikkelingen in het zuiden van het cultuurhistorisch landschap zorgden voor een aantasting van het open landschap en doen afbreuk aan de contextwaarde van Fort Napoleon en omgeving. De evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten toont aan dat de erfgoedwaarden hier niet langer volstaan om een bescherming als cultuurhistorisch landschap te verantwoorden. De herijkte afbakening van het landschap, waarvan de zuidelijke grens zal gaan samenvallen met de duidelijke fysieke scheiding op de Vuurtorenweg (Vuurtorendok-West), zorgt ervoor dat de bestaande erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar zijn en de beschermde monumenten in hun historische context beleefbaar blijven.

3. Strijdigheid met het voorzichtigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel
De voorgestelde opheffing creëert een reëel risico op onomkeerbare ruimtelijke ingrepen vóór een definitieve en afdoende evaluatie van de erfgoedimpact heeft plaatsgevonden. Dit is strijdig

met het voorzichtigheidsbeginsel en het algemeen zorgvuldigheidsbeginsel dat geldt voor bestuurlijke besluitvorming, zeker in erfgoeddossiers.

Antwoord:
De opheffing heeft enkel tot gevolg dat er geen rechtsgevolgen vanuit de erfgoedbescherming meer gelden. Na zorgvuldig onderzoek is immers vastgesteld dat die specifieke bescherming niet langer verantwoord is. Voor wat betreft het herijkte landschap behoudt het agentschap Onroerend Erfgoed zijn adviesbevoegdheid. Verder blijven de substantiële en procedurele regels uit de sectorale regelgeving in verband met ruimtelijke ordening, natuurbehoud, etc., natuurlijk onverkort gelden.

4. Onvoldoende onderbouwing van alternatieven
Uit het dossier blijkt niet dat alternatieven zijn onderzocht die de erfgoedwaarden maximaal behouden, zoals een verfijnde afbakening, bijkomende beheersmaatregelen of aangepaste voorschriften binnen het bestaande beschermingskader. Het ontbreken van deze afweging maakt het besluit juridisch kwetsbaar.

Antwoord:
Wat betreft de herstelmogelijkheden en het gebrek aan een alternatievenonderzoek: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

5. Precedentwerking
Een gedeeltelijke opheffing zonder sluitende erfgoedkundige noodzaak schept een gevaarlijk precedent voor andere beschermde sites, waarbij bescherming conditioneel en onderhandelbaar wordt. Dit ondergraaft de rechtszekerheid van het beschermingsstelsel.

Antwoord:
In overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet wordt elk individueel dossier aan een zorgvuldig, kritisch en specifiek onderzoek onderworpen. De beslissingen die in concrete dossiers worden genomen hebben geen enkele precedentswaarde.

Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Besluit
Gelet op bovenstaande verzoek ik uitdrukkelijk:
- *het besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming niet te bevestigen;*
- *het bestaande beschermingsstatuut integraal te behouden;*
- *minstens een grondige heroverweging te maken op basis van een volledig, transparant en publiek toetsbaar erfgoedkundig onderzoek.*

Ik verzoek dat dit bezwaar integraal wordt opgenomen in het verslag van het openbaar onderzoek en wordt meegenomen in de verdere besluitvorming.

<u>54. Bezwaar 54 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Ik teken bezwaar aan tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
Laat ons het mooie uitzicht op Fort Napoleon behouden, neen aan hoogbouw

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort, met de duinenstrook ten

oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De zichtrelaties tussen deze monumenten blijven bewaard.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

55. Bezwaar 55 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bij deze wil ik mijn bezwaar indienen voor bovengenoemd besluit.
Natuur kapot maken dit voor appartementen hoeft niet. Zorg eerst voor de leegstaande appartementen op te vullen.
Je kunt er mooie wandelingen maken. Waar je vlakbij kunt parkeren zonder veel te betalen.
Je ziet wat nieuwe bewoners brengen. Klachten over de vuurtoren die te fel is. Een toren die er al jaren staat.
Het duingebied moet blijven bestaan. Ook al ter bescherming tegen de opkomende zee. Bij stormen.
Hopelijk zal er geluisterd worden naar de natuurliefhebbers en niet naar het geld.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

56. Bezwaar 56 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek

Zie brief dement tegen bouw van extra woontoren in de site Fort Napoleon.
Ongehoord!

Antwoord:
Het bezwaar ingediend door DEMENT vzw wordt behandeld als bezwaar nummer 125.

57. Bezwaar 57 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek

Bezwaar tegen het ministerieel decreet over de tijdelijke gedeeltelijke opheffing van het cultureel-historisch landschap van Fort Napoleon en omgeving.
Ik begrijp dat u koste wat kost de ondankbare titel van lelijkste kuuroord aan de hele Belgische kust van Middelkerke wilt afpakken, maar tegen die prijs, nee...

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

58. Bezwaar 58 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
De belangrijkste bezwaren tegen deze beschermingsopheffing zijn de volgende:
- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding;

- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…) en de minister verklaart simpelweg dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn, arme Ben Weyts (NVA) als slippendrager van de immocratie samen met de stad Oostende;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;
- Het verlies van een natuurgebieden ten dienste van de gemeenschap ten voordele van het winstbejag van enkelen;

Wat moet er dan wel gebeuren?
- Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.
- Alle aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, maw het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Bewijs hiervan is zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duidelijk: de duindoorn schiet terug uit op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
- Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

59. Bezwaar 59 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Als bewoner van een historisch pand wil ik graag persoonlijk protest aantekenen tegen de bebouwing van het landschap rond het Fort Napoleon. Staat er nog niet genoeg hoogbouw in Oostende, zeker op Oosteroever? Ik woon nu 15 jaar in Oostende en ik houd van de stad, maar heb helaas in deze periode weinig positieve evolutie gezien wat het bouw- en woonbeleid betreft. Gelukkig zijn er beschermde panden en straten, anders was er niets meer overgebleven, noch van de typerende architectuur van de Belle Epoque en het interbellum, noch van de duinen en andere waardevolle gebouwen en gebieden.
Hoe kunnen jullie, die als stadsbestuur verantwoordelijk zijn en erop moeten op toezien, blijven verdragen dat onze geliefde stad steeds verder wegzinkt in banaliteit?

Ik hoef niet echt verder uit te leggen waarom ik vierkant tegen de bebouwing van het landschap rond het Fort Napoleon bezwaar aanteken. Zowel als schaars overgebleven natuurgebied als waardevolle cultuurhistorische omgeving moet dit behouden blijven! Er zijn studies genoeg die aantonen dat dit gebied biologisch zeer divers is en trouwens al lang beschermd. Dat aan die bescherming getornd zou worden, tart eigenlijk alle verbeelding en wijst op achterkamerpolitiek.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu; zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

60. Bezwaar 60 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Dit zijn mijn bezwaren tegen deze beschermingsopheffing:
1) ik vind dat er een verlies is aan zeldzaam geworden binnenduingebied
2) ik vind dat er een verlies is aan open ruimte en er bijkomende verharding is
3) voor mij zal er een verlies zijn aan natuur met een zeldzame duinflora
4) voor mij zal er verlies zijn van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten
5) ik vind dat er een verlies is van natuurgebieden ten dienste van de gemeenschap ten voordele van het winstbejag van enkelen
6) het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging, maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging

Wat moet er dan wel gebeuren?
1) Ik vind dat het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.
2) Ik vind dat alle aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, m.a.w. het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 2, 37, 40, 41, 49, 51, 85, 87, 92, 100 en 104 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

61. Bezwaar 61 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Aan de verantwoordelijke instanties voor Ruimtelijke ordening in Oostende,
Stop a.u.b. de bouwwoede en ontwikkelingsprojecten aan de Oosteroever.
Bescherm de omgeving van het historische Fort Napoleon.
De stad verdient aan de belasting op tweede verblijven, maar dat mag het karakter en de natuurlijke omgeving van Oostende niet verder schaden. We moeten niet het Miami aan de Noordzee worden. De stad moet de hebzucht van de bouwpromotoren in toom houden.
De Oosteroever dreigt vooral in de winter een dode wijk met tweede verblijven te worden.
Oostende zou eerder moeten investeren in renovatie van verblijven aan de Westeroever en zou de toeristische waarde van dit gedeelte moeten verhogen, zowel qua kwaliteit als aanbod van de winkels (b.v. in de Pieterslaan), als qua groen in en rond het centrum. Hopelijk wordt de historische omgeving van de Galerijen een groene long aan zee en verhoogt dit gebied de aantrekkingskracht van Oostende.
Op cultureel aanbod scoort de stad goed, de netheid in de straten is verbeterd, maar zeker niet top.
Laat Oostende weer een gezellig centrum worden 'de Koningin der Badsteden', een titel die de stad ooit verdiende.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

62. Bezwaar 62 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het besluit tot gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap rondom het Fort NAPOLEON te OOSTENDE
Volgens de gemeentelijke vergadering en publicaties van 08/12/2025 blijft het Fort zelf beschermd als monument, waarbij jullie verklaring dat de directe omgeving beschermd blijft incorrect is. De rode lijn wordt nu overschreden met het voorlopig opheffen van de bescherming van het landschap!

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven.
De nieuwe, gerationaliseerde afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. De nieuwe afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De beschermde monumenten blijven beleefbaar in hun historische context.

Dat er percelen zijn die sterk aangetast zijn door oude bebouwing of verharding, is geen reden om over te gaan tot geplande nieuwbouw.
Dit nieuwbouwproject heeft vast en zeker geen meerwaarde voor de woningbehoeften in OOSTENDE, deze woningen zijn voor 2de verblijvers en de uitbouw van de mislukte jachthaven in de omgeving van het Fort.
We spreken alom van het bestrijden van de verharding in Vlaanderen en nu gaan jullie net het omgekeerde doen! Nieuwbouw en verdere exploitatie van de gronden in kwestie gaan regelrecht in tegen de bescherming van dit mooie landschap.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Laat de duinen en zeldzame binnenduinen met hun fauna en flora voor de volgende generaties zoals ze nu zijn, laat het landschap dat verbinding heeft met de zee intact Wat rest ons nog van natuurgebied in Oostende? Braakliggende percelen of oude bebouwing kunnen gemakkelijk terug ingenomen worden door de natuur,
*Laat ons erfgoed voor de volgende generaties ....zoals in het lied " Laat ons een bloem en wat gras dat nog groen is ....Laat ons een bloem en het zicht de zee ... vergeet voor één keer hoeveel geld een miljoen is.." Er is al zoveel naar de Kl**ten, bekijk Oostende eens, de kustlijn trekt op niets ! Laat ons dit stukje natuur in de omgeving behouden!*

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Gelieve rekening te houden met mijn bezwaar in dit schrijven, het landschap rondom het Fort Napoleon, de omgeving moet beschermd blijven

En nogmaals braakliggende gebieden, percelen en verwaarloosde oude gebouwen kunnen door de natuur terug ingenomen worden!

Antwoord:
Wat betreft de herstelmogelijkheden zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

63. Bezwaar 63 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij wensen wij, bewoners van het Militair Hospitaal te Oostende, bezwaar aan te tekenen tegen het Ministrieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (KB 1976) in Oostende.
Dit aan de hand van grote onduidelijkheid, vele vraagtekens en verontwaardiging over het beoogde bouwproject op het resterende stuk natuurgebied op de Oosteroever in Oostende, hieronder gebundeld in drie onderdelen:
1. Gang van zaken is ontransparant.
-De gang van zaken is zeer ontransparant.
-Bewoners worden hier niet geconsulteerd noch geïnformeerd.
(Zoals dit bijvoorbeeld wel gebeurt voor een veel kleiner project als de nieuwe supermarkt-site in de Stroombanklaan. 'U mening is belangrijk voor ons'.)

Antwoord:
De opheffing van een bescherming kent een rechtsgrond in de onroerenderfgoedregelgeving en deze werd procedureel correct uitgevoerd. Deze procedure voorziet tussen de voorlopige en definitieve opheffing een openbaar onderzoek zoals voor dit dossier georganiseerd werd door de stad Oostende van 19 december 2025 tot 18 januari 2026.

-Hoe past dit plan in een brede visie op kustbescherming?
-Hoe kan een K.B. ingetrokken worden om bouwgrond aan een bouwpromotor te verschaffen? Een K.B. dat gekend was bij de aankoop van de grond? Hoe en waarom besluit een minister hiertoe? Hoe bevordert deze opheffing de maatschappij?
-De Stad heeft de grond wel als bouwgrond verkocht? En is door deze fout genoodzaakt om verder bouwvergunningen goed te keuren? Dat lijkt een omgekeerde manier van werken.
-Deze appartementen zullen niet worden gebouwd in een plan om de woningnood in Oostende het hoofd te bieden, maar als luxe appartementen voor welstellende tweedeverblijvers?
-Over hoeveel verdiepingen gaat het? Er wordt gestrooid met cijfers van 40 tot 16 verdiepingen? Bestaat er een degelijke visie?
-Wat is de visie van de Burgemeester van Oostende?

Antwoord:
Het voorstel tot opheffing is gebaseerd op artikel 6.2.1, 1° van Onroerenderfgoeddecreet: 'de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' en artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'. Door bebouwing en verharding zijn de erfgoedwaarden van een aantal percelen onherstelbaar aangetast of verloren gegaan. Een aantal percelen wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Een evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria toont aan dat deze percelen onvoldoende erfgoedwaarde hebben om een bescherming op Vlaams niveau nog langer te verantwoorden.
De opheffing van een bescherming kent een grond in de onroerenderfgoedregelgeving en deze werd procedureel correct uitgevoerd in overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet. Op eventuele ontwikkelingen of projecten wordt niet vooruitgelopen, dat is een zaak van de plannende en vergunningverlenende overheden.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Omgeving en erfgoed
-Het zicht op de vuurtoren zal worden belemmerd voor de bewoners van de 'Vuurtorenwijk'.
-Torens verstoren het uitzicht van kilometers ver. Uitzicht is van velen die het zien, niet van de enkelen die er wonen.
-Inkijk zal de privacy ernstig verstoren.
-Zonlicht wordt afgenomen.
-De omgeving rond Fort Napoleon is erfgoed en moet bewaard worden.
-Een wijk van vooral tweedeverblijvers is geen bruisende, levendige wijk met lokale winkels, gezelligheid, sociale controle,…
-Hoe past dit is een duurzaam stadsplan voor toekomst?
-Wat is het mobiliteitsplan hierrond?
-Meer gebouwen en verkeer leidden tot ernstige devaluatie van de hele omgeving.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.
Op de afweging tussen de verschillende ruimtelijke belangen en behoeften wordt niet vooruitgelopen. Daarvoor zijn het agentschap en de Vlaamse regering niet bevoegd.

Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Natuur
-De rust, de open ruimte en de unieke biodiversiteit moeten gevrijwaard en naar waarde geschat worden.
-Vogels vliegen tegen hoge gebouwen aan.
-Duinen beschermen tegen overstromingen.
Kortom, dit is een zeer ernstig invasief en ongewenst project voor velen dat slechts enkelen zal dienen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

64. Bezwaar 64 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik sluit me aan bij het, door DEMENTOOSTENDE ingediende "bezwaarschrift" tegen
Het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving i Oostende (KB 1978).
Make Ostend Great Again: MOGA!
Juist! ... maar niet door permanente roofbouw op zee, landschap, natuur en uitzicht door steeds dezelfde "immocraten" die de schoonheid en het karakter van de Belle Epoque - het Oostende van vroeger - nooit halen!

Antwoord:

Het bezwaar ingediend door DEMENT vzw wordt behandeld als bezwaar nummer 125.

65. Bezwaar 65 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het besluit tot gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap rondom het Fort NAPOLEON te OOSTENDE Volgens de gemeentelijke vergadering en publicaties van 08/12/2025 blijft het Fort zelf beschermd als monument, waarbij jullie verklaring dat de directe omgeving beschermd blijft incorrect is. De rode lijn wordt nu overschreden met het voorlopig opheffen van de bescherming van het landschap!
Dat er percelen zijn die sterk aangetast zijn door oude bebouwing of verharding, is geen reden om over te gaan tot geplande nieuwbouw.

Antwoord:
Dit deel van het bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschrift nummer 62, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Dit nieuwbouwproject heeft vast en zeker geen meerwaarde voor de woningbehoeften in OOSTENDE, Laat ons dit stukje natuur in de omgeving behouden!
De troonlaan is vol gebouwd is genoeg geweest!!!
Laat dit stukje natuur gerust dit kan nooit hersteld worden l er is genoeg gebouwd!!
Oostende is een en al beton aan het worden en het beetje duinen dat we nog hebben handen af!
Als kind woonde wij op de zeedijk en gingen we naar school langs de Elisabethlaan en speelde we in de duinen nu vol gebouwd triestig ik vind het lelijk 😢.
Gelieve rekening te houden met mijn bezwaar in dit schrijven, het landschap rondom het Fort Napoleon, de omgeving moet beschermd blijven En nogmaals braakliggende gebieden, percelen en verwaarloosde oude gebouwen kunnen door de natuur terug ingenomen worden!

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

66. Bezwaar 66 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Beste medewerker Stad Oostende,
Met deze mail dien ik bezwaar in tegen deze opheffing vermeld bovenaan.
Omwille van groot geldgewin gaat alle open ruimte verloren met directe gevolgen voor natuur en klimaat.
Politici worden geacht als goede huisvaders en huismoeders de maatschappij die ze vertegenwoordigen te beschermen en juist te beheren.
Helaas ....
Als zestienjarige was ik al zeer betrokken bij de schadelijke gevolgen voor milieu door industrie en projectontwikkeling. Schadelijk en schandelijk dat dit gewoon blijft doorgaan.

Als nieuwe Oostendenaar met grote liefde voor de stad Oostende en de kust in het algemeen, wil ik bijdragen aan een diverse en gezonde samenleving met respect voor wat er nog rest aan open ruimte.
Terwijl er al jaren getoeterd wordt over betonstop, ontharding, klimaatneutraal, "voor-de-mensen", enz gebeurt het omgekeerde.
Het is mijn grote hoop dat de Oostendenaren en hun verkozenen het voortouw nemen in het stoppen van verdere vernieling van natuur en eerder de omgekeerde richting willen uitgaan door meer te ontharden en definitieve maatregelen treffen om een betere toekomst te voorzien voor de lange termijn.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

67. Bezwaar 67 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA)
Hierbij teken ik bezwaar aan tegen bovenvermeld MB.
De (binnen)duinen en zijn unieke fauna en flora moeten absoluut beschermd blijven alsook het uitzicht op, en het landschap rond, Fort Napoleon en de vuurtoren. Natuurgebieden en duinen zijn al zo schaars; ze zijn nodig voor de biodiversiteit en de rust en uitstraling van de kust; ze mogen geenzins ten prooi vallen van vastgoedontwikkelaars of bebouwing. Behoud het beetje open ruimte/natuur dat er nog is!

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De zichtrelaties tussen deze monumenten blijven bewaard.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

68. Bezwaar 68 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Mijn bezwaar tegen nog meer hoogbouw langs onze reeds verminkte kust:
Duingebied met zijn specifieke flora en fauna wordt steeds zeldzamer, dat wat er nog rest raakt steeds meer versnipperd waardoor zeldzame biotopen verdwijnen. Een grote verarming van de biodiversiteit! Dit is tegelijkertijd een groot verlies aan ecosysteemdiensten.
Een gebied dat al decennia lang open binnenduingebied is mag niet opgeofferd worden aan de grootheidswaanzin van de immocratie. Eerst natuur vernielen om dan te verkondigen dat het geen waarde meer heeft is hallucinant. Zonder enige maatregel om de schade te herstellen, komt het grote geld hier alweer mee weg.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Terwijl er miljoenen geïnvesteerd worden in de hoognodige kustverdediging, gaat men een natuurlijke buffer vernietigen en zo met nog meer verharding een tegengesteld effect creëren! Vraag is wie er gediend is met nog meer hoogbouw? Jonge gezinnen op zoek naar een betaalbare woning? Gepensioneerde tweedeverblijvers die denken duurzaam te investeren in een flatje aan de kust? Wie komt er hier bedrogen uit?
Laat ons werken aan herstel van deze natuurgebieden, het beschermbesluit van 1976 behouden en respect tonen voor natuur en onroerend erfgoed!

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

69. Bezwaar 69 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Als bewoner van de Braamstraat die bijna vlak naast het beschermd gebied ligt wil ik hierbij bezwaar aantekenen tegen de opheffing van bescherming van het gebied rond fort Napoleon. Hiervoor zijn verschillende redenen.

- *Het verlies aan open ruimte. Een gedeelte van het beschermd gebied is reeds bebouwd en ik kan er mee akkoord gaan dat het deel aan de Fortstraat waar al gebouwen staan niet langer beschermd wordt.*
  Waar echter open ruimte is moet open ruimte blijven en eventueel verharde stukken moeten onthard worden! Dit omwille van ecologische, menselijke en economische redenen: open ruimte heeft ongelooflijke geestelijke en lichamelijke voordelen voor onze gezondheid, vermindert stress en verbeterd ons algemeen welzijn. Open ruimte vergroot de biodiversiteit doordat er habitats kunnen gecreëerd worden voor planten en dieren. Open ruimte helpt het hitte-effect te verminderen in stedelijk gebied. Op Oosteroever is al heel veel open ruimte verdwenen en er staan nog een groot aantal projecten in de pijplijn die reeds vergund zijn maar nog niet gerealiseerd. Genoeg is genoeg!

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

- *Het gebied rond fort Napoleon zou er baat bij hebben om terug omgevormd te worden naar een binnenduingebied (zeldzaam) die het achterland bijkomend kan bescherming tegen de komende zeespiegelstijging. Bovendien verhoogd hier de biodiversiteit en komt er ruimte voor recreatie. Dit laatste is nodig omdat de weekendtoeristen die nu reeds de appartementen bezetten steeds meer de beschermde duinen vertrappelen.*

Antwoord:
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

De indruk is dat de bescherming van het gebied enkel en alleen wordt opgeheven met het doel nog meer hoogbouw appartementen te kunnen bouwen. Maar er staan er al zoveel. Terwijl de huurmarkt oververhit is en de jonge mensen geen betaalbare koopwoningen of appartementen meer vinden wordt gans Oosteroever volgepropt met luxe appartementen waar de kapitaalkrachtigen uit het binnenland hun weekend doorbrengen bij mooi weer. Loop er eens rond op een weekdag namiddag in januari. Er is geen kat op straat en de verlichte appartementen in al die gebouwen zijn op 1 hand te tellen. Het is er dood! Terwijl op zonnige zomerdag de overlast nu al te groot is. Hoe zal dit alles er over 40 à 50 jaar uitzien als de appartementen gedateerd en volledig verlaten zijn?
Stop het volbouwen!

Antwoord:
Het opheffingsvoorstel verwijst 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 motivering voor de opheffing staat uitgeschreven in het opheffingsbesluit
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

<u>70. Bezwaar 70 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek</u>:

Ik dien bezwaar in omdat er reeds genoeg overtredingen waren voor gebouwen die binnen enkele jaren een marginale ghetto vormen. Zoals reeds bewezen in wijken in Brussel is het massaal bouwen van "duivekoten" geen oplossing voor woningnood maar puur winstbejag van bouwheren die jammer genoeg later ontaarden in marginale wijken voor drugshandel. Leer aub uw lessen uit deze zeer problematische situaties die de staat niet meer in de hand heeft. Ik spreek uit ervaringen die ik zelf dagelijks meemaak.
Bovendien lachen onze buurlanden met de hoogbouw langs de kust. "De lelijkste kust van Europa" wordt gezegd. Waarom slagen Frankrijk en Nederland er wel in de kust te vrijwaren van hoogbouw en België niet? In dit dichtbevolkt land zou de kust een plaats moeten zijn om tot rust te komen, te wandelen en van de natuur te genieten.
In Oostende zijn er bovendien genoeg verouderde huizen die zouden moeten geoptimaliseerd worden tot betere woningen met hier en daar sociale woningen ertussen. Zo is er geen gevaar voor gentrificatie noch getto's.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

<u>71. Bezwaar 71 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Ik wens als tweede verblijven van Oostende bezwaar aan te tekenen tegen dit Ministerieel besluit. Het grootste deel van mijn OV en taks tweede verblijf gaat naar stad Oostende. Ik meen dus wel recht te hebben tot bezwaar tegen dit voornemen. Het ontgaat me volledig waarom de bescherming van deze unieke locatie moet opgeheven. Vooral tot groot profijt van 1 privé bedrijf in handen van 2 multimiljonairs. Er zijn elders plaatsen genoeg om lucratief te bouwen. De locatie die deze firma bovendien reeds bewust beschadigd heeft om haar doel te bereiken werd met reden beschermd. In plaats van dit te sanctioneren gaan jullie hen nu belonen met een opheffing van bescherming en bouwvergunning voor een megatoren. Begrijpe wie kan.
Het is verbazend hoe gemeentebestuur en hogere overheden betreffende firma ter wille zijn. Van een stadsbestuur in handen van socialisten en nationalisten zou men eerder verwachten dat die erfgoed en natuur beschermen in plaats van te verkwanselen.

Enig publiek belang hiervoor ontgaat me helemaal.
Uit het voornemen stijgt een geur en vermoeden van corruptie op indien niet geldelijk dan toch geestelijk.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

72. Bezwaar 72 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik sta ervan ontsteld dat Oostende waardevol natuurgebied opoffert aan een nieuwbouwproject terwijl de stad als beleidsmaker met haar beleid eerder moet aanmoedigen en er op aansturen dat immo-ontwikkelaars investeren in de renovatie van vastgoed dat in de binnenstad verloedert.
De Vlaamse overheid investeert in proefprojecten om de duinen aan onze kust te herstellen in functie van de klimaatverstoring. Tegelijk beslist de stad Oostende om open binnenduingebied dat nooit bebouwd geweest is aan te tasten door hoogbouw. Dit is werkelijk onwaarschijnlijk beleid waar men terecht de vraag kan stellen welke belangen hier gediend worden.
Landschapsbescherming in Vlaanderen is belangrijk in ons reeds enorm volgebouwd en verhard Vlaanderen. In plaats van illegale schending aan het landschap te bestraffen met de eis om dit te herstellen in de oorspronkelijke staat, worden deze acties beloond met het wegnemen van erfgoedwaarden en de rode loper uit te rollen voor verdere, zuiver op winstoptimalisatie gerichte vastgoedontwikkeling.
Ik herhaal hierbij de bezwaren tegen deze beschermingsopheffing:
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;
- het verlies van een natuurgebied ten dienste van de gemeenschap (en ten voordele van winst voor enkelen);
- het verlies aan (onverharde) open ruimte voor de gemeenschap

*Wat moet er **wel** gebeuren ?*
- Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.
- Alle aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, maw het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. (indien hier geen geld voor wordt gevonden, zal de natuur zelf hier voor zorgen zoals blijkt uit het terug opschieten van duindoorn op de plaats waar een illegale puinlaag werd gestort).
- Respecteer het binnenduingebied en de natuurwaarden !

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

73. Bezwaar 73 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik teken bezwaar aan tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige, gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorische landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

74. Bezwaar 74 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik teken bezwaar tegen het ministrieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuur historisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts.
Jullie zijn hier duidelijk met de verkeerde strategie bezig.

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

75. Bezwaar 75 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik dien bezwaar in tegen het ministerieel besluit van 20 november 2025, dat de bescherming van de omgeving van Fort Napoleon als cultuurhistorisch landschap gedeeltelijk opheft.
Ik ben ultraloopster, ooit Belgisch kampioene op de 100 km en 24u geweest, en de kust is voor mij interessant gebied om rustig en zonder luchtvervuiling te lopen. Natuurlijk gaat het al eens meer landinwaarts, waar ik aan het betreffende gebied kom. Tussen de hoge blokken lopen is minder interessant omdat er regelmatig felle windstoten zijn en er is weinig te beleven. Het uitzicht richting kust is nu mooi, met zijn historische gebouwen en duinen.
Zeer storend is de plaats waar steengruis gestort is door de aannemers van appartementen in de buurt, dit omgeven door hoge hekkens met daarop de naam "Versluys". Dat is een schandvlek voor de omgeving. Dat dus in beschermd natuurgebied en er wordt niet ingegrepen. Onlangs zag ik zelfs 3 gele pancartes ivm omgevingsvergunningen. Wie waagt het dit te doen in beschermd gebied. Dat zou wel veel schade veroorzaken. Een bescherming wordt niet zo maar ingesteld, er gaat een grondig onderzoek aan vooraf en het algemeen nationaal belang staat voorop. Is het nu de bedoeling de bescherming op te heffen om er te kunnen bouwen? En wie incasseert de schade? In deze tijd van klimaatverstoring zou het toch bijzonder onverstandig zijn een gebied dat nodig kan zijn om waterproblemen op te vangen, te verkwantselen omwille van het winstbejag van projectontwikkelaars.

Als ik me verder informeer, leer ik dat het gebied waarvan overwogen wordt de bescherming op te heffen, eigenlijk een zeldzame binnenduin is en dat er een grote biodiversiteit aan planten aanwezig was. De zaden zitten ongetwijfeld nog onder de grond. Als de aannemers aangespoord zouden worden op te ruimen, kan dit gebied zich herstellen en zal Oostende herademen. Wie aanvaardt nu nog dat bescherming moet wijken voor private bouwbelangen.
Verderop zeewaarts zijn er nog beschermde duinen. De torens zullen een zeer lange schaduw werpen over een groot gebied en dus zal de natuur ook daar onder lijden; en hoe diep is een bemaling nodig en waar gaat dat water heen?
Het geplande project lijkt me zeer achterhaald en negeert waarden die nu belangrijker geacht worden dan ooit: erfgoed, natuur, waterhuishouding, kunstbescherming, sociale cohesie (ik zie daar zeer weinig volk), ontharden...Als het gebied niet zou beschermd zijn, zou het instellen van een bescherming zeer logisch zijn. Wat hier voorligt is een schande en we begrijpen de drijfredenen van minister Weyts helemaal niet. Verborgen agenda???
Vandaar mijn vraag om de bescherming niet op te heffen en het perceel te herstellen samen met de aanlegger van deze illegale stortplaats met bijhorende hekkens.

Antwoord:

Met betrekking tot de wederrechtelijke werken op percelen B/28Y2 en B/43B besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de inwilliging van de herstelvordering die de GSI op basis van de VCRO had ingesteld. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien van deze wederrechtelijke werken abstractie is gemaakt bij de evaluatie van de erfgoedwaarden.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

76. Bezwaar 76 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij dien ik formeel bezwaar in tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving, zoals vastgelegd bij Koninklijk Besluit van 1976.
Deze voorlopige opheffing vormt een gevaarlijk precedent en ondermijnt fundamentele principes van erfgoedbescherming, ruimtelijke ordening en goed bestuur. Beschermde landschappen mogen geen variabele factor worden die tijdelijk of selectief wordt aangepast om individuele projecten mogelijk te maken.

Antwoord:
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

1. Aantasting van klimaatweerbaarheid en natuurlijke kustverdediging
Het betrokken binnenduingebied vervult een cruciale rol in het kader van klimaatadaptatie. Duinen functioneren als natuurlijke buffers tegen stormvloeden, overstromingen en zeespiegelstijging, zoals ook erkend binnen de Vlaamse Kustvisie. Daarnaast zijn zij essentieel voor zoetwaterinfiltratie en het tegengaan van verzilting van het achterland. Bebouwing en bijkomende verharding ondermijnen deze natuurlijke processen onherroepelijk en verzwakken de klimaatweerbaarheid van Oostende.

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

2. Onherstelbaar biodiversiteitsverlies
Het binnenduingebied herbergt een uitzonderlijke en zeldzaam geworden biodiversiteit, met minstens 230 vastgestelde plantensoorten, waaronder waardevolle duinflora. In een context van versnellend biodiversiteitsverlies is het onaanvaardbaar dat net zulke kerngebieden worden opgeofferd. Natuur die eenmaal verdwijnt door bebouwing, kan niet worden gecompenseerd of hersteld.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

3. Verlies van open ruimte als gemeenschappelijk goed

Open ruimte is geen restcategorie, maar een essentieel onderdeel van leefkwaliteit voor burgers en bezoekers. Dit binnenduingebied is één van de laatste onbebouwde open ruimtes in deze zone en heeft een grote landschappelijke, recreatieve en maatschappelijke waarde. Door deze bescherming op te heffen, verliezen zowel Oostendenaars als toeristen een uniek stuk open landschap dat ten dienste staat van de gemeenschap.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

4. Aantasting van cultuurhistorische en landschappelijke waarden
De bescherming van het landschap rond Fort Napoleon is bewust ingevoerd om openheid, zichtlijnen en samenhang te vrijwaren tussen Fort Napoleon, de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius en de zeereepduinen. Hoogbouw in deze omgeving leidt tot een blijvende verstoring van deze zichtlijnen en ondergraaft de erfgoedvisie waarop de bescherming is gebaseerd.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

5. Eenzijdig winstmotief zonder maatschappelijk draagvlak
Het is duidelijk dat dit project hoofdzakelijk financiële meerwaarde creëert voor een reeds steenrijke bouwheer. Voor de Oostendenaar of de toerist biedt dit project geen aantoonbare meerwaarde. Integendeel: zij verliezen open ruimte, natuur, landschap en erfgoed. Beschermingsopheffing ten voordele van private winst is maatschappelijk niet te verantwoorden.

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

6. Uitholling van het beschermingsbeleid en van burgerparticipatie
Dat deze voorlopige opheffing werd doorgevoerd terwijl het openbaar onderzoek nog liep of zelfs nog moest worden opgestart, ondergraaft de inspraak van burgers en het vertrouwen in het erfgoedbeleid. Bescherming die kan worden opgeheven zodra zij economische belangen hindert, is geen bescherming maar schijnzekerheid.

Antwoord:
Het agentschap begrijpt niet in welk opzicht het tijdstip waarop het besluit tot voorlopige opheffing is genomen, problematisch zou zijn of afbreuk zou hebben gedaan aan het recht op inspraak. De gedeeltelijke opheffing steunt op de geldende regelgeving inzake onroerend erfgoed en kent een correct verloop. Er is een openbaar onderzoek gehouden over het voorlopige opheffingsbesluit, in overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, naar aanleiding waarvan iedereen die dat wenste zijn visie heeft kunnen uiten, zo ook de bezwaarindiener.

Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Besluit
Het beschermingsbesluit van 1976 moet onverkort overeind blijven. Het binnenduingebied dient onbebouwd te blijven en eerdere aantastingen moeten worden hersteld, zodat natuur, landschap en erfgoedwaarden opnieuw tot hun recht kunnen komen. Dit is in het algemeen belang van huidige én toekomstige generaties.

Ik verzoek dan ook met aandrang om de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming niet definitief te maken.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

77. Bezwaar 77 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Handen af aub.
Waar zijn jullie zo bang van?

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

78. Bezwaar 78 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik wil graag mijn bezwaar uiten tegen de opheffing van de bescherming via het KB aan Fort Napoleon.
Ik heb een achtergrond in mariene ruimtelijke planning en doe nu een opleiding om aardrijkskundeleerkracht te worden.
Deze week gaf ik stageles over de negen planetaire grenzen, waarvan er al zeven overschreden zijn, zoals de grens landgebruik en de grens biodiversiteitsverlies.
Wat er nu dreigt te gebeuren aan de Oosteroever gaat onze planeet nog meer in het rood zetten, en als land die geniet van een relatief hoge welvaart in vergelijking met andere landen hebben we een grote verantwoordelijkheid om zoveel mogelijk te doen om ervoor te zorgen dat onze planeet nog leefbaar blijft.
Denk aan de toekomstige generatie.

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

79. Bezwaar 79 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Dit gebied werd beschermd omwille van het algemeen belang in het KB van 6 juli 1976
- op 21 aug 2025 gaf de VLAAMSE COMMISSIE ONROEREND ERFGOED ADVIES over de opheffing van de bescherming op vraag van Ben Weyts. Dit advies luidde ondubbelzinnig negatief.
- Op 25 november 2025 volgt het Ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende. Het advies van de echte specialisten wordt dus genegeerd.

Antwoord:
Het niet bindend advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het agentschap verwijst daarnaar.

De twee belangrijkste argumenten voor de opheffing van de bescherming zijn:
- algemeen belang

- natuurwaarde is teloor gegaan

ALGEMEEN BELANG
Wat is er gebeurd tussen 21 aug en 25 november dat maakt dat het gebied voorheen beschermd was omwille van het algemeen belang en de bescherming nu opgeheven wordt omwille van ditzelfde algemeen belang?
Dit moet verband houden met de eigenaar van het perceel, die omgevingsvergunningen aangevraagd heeft, die niet zonder meer kunnen goedgekeurd worden door de stad wegens de bescherming.
De belangen zijn wel uitzonderlijk groot: de aankoopakte door notaris H. Baecke op 11/12/2018 vermeldt uitdrukkelijk de beperking door de bescherming. De functiewijziging van het terrein betekent een zeer grote meerwaarde voor de eigenaar, die het perceel gekocht heeft aan een prijs waarvoor je geen bouwgrond kunt kopen op een dergelijke locatie.
Wie is nog belanghebbend? De potentiële kopers van een appartement op deze locatie, waarvan sommige appartementen "een villa in de lucht" genoemd worden. Dit gaat dan wel ten koste van een aantal eigenaars, die een duur appartement gekocht hebben om een mooi vrij zicht te hebben op een aantal historische gebouwen en op een stuk waardevolle natuur. Dit met de garantie dat de omgeving beschermd gebied is, waarop niet gebouwd mag worden. Zij worden dus wetens en willens bedrogen.
Winst en verlies compenseren elkaar hier dus. De reden voor opheffing omwille van algemeen belang kan dus niet gelden voor som van de huidige en toekomstige bewoners van deze woontorens.
Ook de stad zou een voordeel kunnen hebben door kadastrale inkomsten, maar die zullen niet opwegen tegenover de kosten die te voorzien zijn om de omgeving leefbaar aan te heraanleggen.
De stad heeft ook heel andere doelstellingen: nl inzetten op betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen in Oostende, respect voor natuur en inzetten op ontharding en waterinfiltratie.
Versluys richt zich niet naar de modale Oostendenaar, maar naar gegoed of expliciet rijke tweede bewoners. Hij neemt geen contact met de omwonenden, wat bij andere grote projecten wel gebeurt.
Het is een probleemgebied voor waterhuishouding. In de toekomst zal hiervoor ook nog verwezen worden naar de stad, vb. als de ondergrondse garages eens onderlopen. Misschien boekt de stad winst op korte termijn; over langere termijn zal de belastingbetaler aangesproken worden.
Dus hier ook geen algemeen belang
De enige echte winnaar in dit verhaal is de eigenaar van het perceel in kwestie
Kan je dit algemeen belang noemen?
En waar er een winnaar is, zijn er ook verliezers.
De zee is er langs de hele kustlijn. Maar een Thermae Palace, Fort Napoleon, de oorlogsbunkers van Batterij Hindus gelegen in de duinen en de beschermde vuurtoren de Lange Nelle, daarvoor ga je naar Oostende. Deze monumenten staan op een specifieke plaats, waar ze echt thuis horen en ze zijn onlosmakelijk met de omgeving verbonden. Het zicht belemmeren door torenhoge woonblokken schaadt de belevenis. De rust die het beschermde landschap uitstraalt, is een absolute meerwaarde, helaas niet in geld uit te drukken maar van ander, nog groter belang.
Betrokken zijn een zeer grote groep mensen, Oostendenaars en toeristen die dit met stomme verbazing zien gebeuren. En om leden van organisaties als Natuurpunt, Herita, NBB en Dement, die met zich met hart en ziel inzetten voor het behoud van erfgoed en natuur. De walging zal niet in één generatie over zijn.
Zij zijn dus geen "algemeen belang" volgens de politici, die de bescherming willen opheffen.

"Door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming". Het gaat om een cultureel-historische *bescherming. Oostendenaars en toeristen hebben nu meer dan ooit aandacht voor erfgoed. Denk maar aan het protest tegen het afdekken van een gedeelte van het licht van Lange Nelle*

en aan het protest tegen de woontoren aan de koninklijke gaanderijen. Natuurpunt heeft een groot aantal leden, bekommerd om de natuur. Maar vooral: iedereen is zich nu bewust van de klimaatverstoring. We weten nu wel dat de achteruitgang van biodiversiteit, stijging van de zeespiegel en nog veel meer, een bedreiging vormt. Dit bewustzijn was er nauwelijks in 1976.
Het gaat hier om een probleemgebied wat waterhuishouding betreft en de achterliggende Vuurtorenwijk heeft recent met overstromingen te maken gehad.
De context is in die zin gewijzigd dat het algemeen belang smeekt om het behoud van de bescherming.

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

NATUURWAARDE IS TELOOR GEGAAN
In de loop der jaren werden meerdere milieumisdrijven gepleegd op de beschermde site.
En er werden een aantal storende constructies ook verwijderd. De bouwfirma die nu wenst een woontoren te zetten in beschermd gebied, heeft natuurlijk meer bouwafval dan wie ook, waarmee hij het terrein wederrechtelijk heeft vol gestort. Er is een hele geschiedenis van misdrijven: hekkens, verzegeling, verbreken van zegels enz. Nu is deze zaak in behandeling bij de rechtbank. Klassiek: een beschermd artefact kapot maken om de grond te hebben, winstbejag in zijn zuiverste vorm.
Groter probleem is dat deze acties gefaciliteerd worden door de stad Oostende en door minister Ben Weyts. Dit tast het geloof aan politici en aan de rechtstaat aan, en is immoreel. Dit zet de deur open naar willekeur voor ieder beschermd artefact of ensemble
Gelukkig zijn intussen voldoende studies en experimenten gedaan, die eenduidig bewijzen dat dit gebied kan hersteld worden.
Enkele jaren geleden zijn er in de Vuurtorenwijk meerdere straten ondergelopen. We hebben ondervonden welke kosten en kopzorgen dit met zich brengt. Ik lees in de stadsberichtgeving dat Oostende deelneemt aan een Europees project om te onderzoeken hoe die omgeving kan beschermd worden. Ik ga er van uit dat de bescherming niet opgeheven wordt, vooraleer hier een antwoord op is.
Het beschermd gebied is in herstelde toestand een binnenduin. Duinen zijn een ideale natuurlijke bescherming van het hinterland. Er is zijn dus redenen om er zorg voor te dragen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de herstelmogelijkheden en het gebrek aan een alternatievenonderzoek: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

En er zijn natuurlijk nog vele problemen.
De beslissing moet in zijn grotere context gezien worden, zowel van beschermde gebouwen als van natuur. In de motivering om de bescherming op te heffen gaat het enkel om het perceel waarop woontorens moeten komen. Context als zicht op een beschermd gebouw en negatieve invloed op natuur nabij het door het Duinendecreet beschermd duinengebied, worden fijntjes geminimaliseerd. De omgeving biedt woonplaats aan beschermde vogels, wiens habitat voldoende groot moet zijn om te kunnen overleven. Er zijn ook zeldzame planten die kwetsbaar zijn. Niet enkel het vernietigen van de bewuste binnenduin, maar ook de schaduwzone van de woontoren vermindert de ecologische waarde van het gebied.
De motivering tot opheffen van de bescherming is veel te beperkt en blijkens de inhoud heeft de snelheid op de kwaliteit geprimeerd. De adviezen van de specialisten worden genegeerd.

Ik hoor in het nieuws dat voor huurwoningen het conformiteitsattest overal verplicht zal worden. Ik woon zelf meer centraal. Ik zie daar vele woningen die niet in orde zijn, en veel leegstand. De nood is hoog. Hoe groot zal het ongenoegen van "hard werkende mensen" nu weer zijn als ze de publiciteit lezen voor de "villa's in de lucht met zeezicht". De voorgestelde woontorens op het beschermde gebied bieden geen antwoord op de noden van de Oostendenaars en passen niet in het beleid van de stad. De houding van deze laatste is onbegrijpelijk dubbelzinnig.
Zou u nog vertrouwen hebben in politici en hun "algemeen belang"? En wat zijn daarvan de gevolgen….
Wat mij betreft is het duidelijk: opheffen van de bescherming is in het nadeel van de bevolking en volstrekt immoreel.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

Het beschermd erfgoed wordt getoetst aan de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde. Deze evaluatie maakt ook gebruik van vijf selectiecriteria, waaronder context en ensemble die ook gehanteerd worden in functie van bescherming en die het afwegingskader vormen om het onroerend erfgoed te waarderen. De industriële en stedelijke ontwikkelingen in het zuiden van het cultuurhistorisch landschap zorgden voor een aantasting van het open landschap en doen afbreuk aan de contextwaarde van Fort Napoleon en omgeving. De evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten toont aan dat de erfgoedwaarden hier niet langer volstaan om een bescherming als cultuurhistorisch landschap te verantwoorden.

De nieuwe afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. In het gebied met erfgoedwaarden dat als cultuurhistorisch (duinen)landschap beschermd blijft, zit de behouden open ruimte rondom het fort vervat waar de historische context nog steeds afdoende beleefd kan worden en de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar zijn.

<u>80. Bezwaar 80 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Stop de aantasting van onze duinen. Denk goed na wat jullie de inwoners van jullie eigen stad aandoen:
- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…) en de minister verklaart simpelweg dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn, arme Ben Weyts (NVA) als slippendrager van de immocratie samen met de stad Oostende;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;

<u>Wat dient er dan wel te gebeuren?</u>
Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren. Het opgeven na 50 jaar bescherming gaat totaal voorbij aan de inzet van de administratie van Onroerend Erfgoed om precies de landschappelijke meerwaarde van het binnenduingebied te valoriseren. Het is dan ook totaal onbegrijpelijk dat de

administrateur-generaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed Peter De Wilde zijn eigen beleidsdomein degradeert en aan minister Ben Weyts (NVA) en aan de stad Oostende genoegdoening schenkt om het beschermingsbesluit op te heffen, met het oog op bebouwing. Alle wederrechtelijke aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, maw het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Bewijs hiervan is zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duidelijk: de duindoorn schiet terug uit op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

81. Bezwaar 81 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit van 1976) te Oostende, genomen door minister Ben Weyts (N-VA).
Mijn voornaamste bezwaren tegen deze opheffing van de bescherming zijn de volgende:

- *Het verlies aan open ruimte, aangezien de intentie duidelijk is om het gebied grotendeels te bebouwen, met bijkomende verharding tot gevolg.*
- *Het verlies van unieke zichtlijnen vanuit alle richtingen naar de beschermde monumenten (de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en naar de duinen.*
- *Het verdwijnen van een zeldzaam geworden binnenduingebied.*
- *Het verlies aan natuurwaarden, waaronder een uitzonderlijke duinflora.*
- *Het ondergraven van de landschapsbescherming in Vlaanderen: nadat het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning werd aangetast (onder meer door het plaatsen van hoge afsluitingen, ophogingen, verhardingen en het kappen van bomen), wordt door de minister eenvoudigweg gesteld dat de erfgoedwaarden niet langer aanwezig zijn. Dit getuigt van een schrijnend falen van het beschermingsbeleid en van een verregaande toegeving aan vastgoedbelangen, in samenspel met de stad Oostende.*
- *Het verlies van een natuurlijk element van kustverdediging, evenals het verlies van een belangrijke functie inzake zoetwaterinfiltratie ter beperking van de verzilting van het achterland ten gevolge van de stijgende zeespiegel.*
- *Het verlies van een natuurgebied dat ten dienste staat van de gemeenschap, ten voordele van het winstbejag van enkelen.*

Wat er volgens mij wél dient te gebeuren?

- *Het beschermingsbesluit moet behouden blijven en het betrokken binnenduingebied dient onbebouwd te blijven, conform de oorspronkelijke doelstellingen van het Koninklijk Besluit van 1976 en het jarenlang gevoerde beleid van Onroerend Erfgoed.*
- *Alle aantastingen van het binnenduingebied dienen te worden verwijderd; met andere woorden, het duingebied moet in zijn oorspronkelijke staat worden hersteld.*
- *Herstel het binnenduingebied. Herstel de natuurwaarden.*

Antwoord:

Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

82. Bezwaar 82 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

In een huidige tijd van het verdwijnen van natuur en het dichtslibben van open ruimte is elke extra inname van open gebied te vermijden, al zeker als het gaat om potentieel zeer waardevolle gebieden. Pas als de laatste bloem is verdwenen zullen we ze missen.

De belangrijkste bezwaren tegen deze beschermingsopheffing zijn de volgende:
- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…) en de minister verklaart simpelweg dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn, arme Ben Weyts (NVA) als slippendrager van de immocratie samen met de stad Oostende;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;

Wat dient er dan wel te gebeuren?
Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren. Het opgeven na 50 jaar bescherming gaat totaal voorbij aan de inzet van de administratie van Onroerend Erfgoed om precies de landschappelijke meerwaarde van het binnenduingebied te valoriseren. Het is dan ook totaal onbegrijpelijk dat de administrateur-generaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed Peter De Wilde zijn eigen beleidsdomein degradeert en aan minister Ben Weyts (NVA) en aan de stad Oostende genoegdoening schenkt om het beschermingsbesluit op te heffen, met het oog op bebouwing. Alle wederrechtelijke aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, maw het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Bewijs hiervan is zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duidelijk: de duindoorn schiet terug uit op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

83. Bezwaar 83 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Een voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende wil eigenlijk zeggen dat er geen bescherming meer is: zo wordt de weg vrijgemaakt voor een grootschalig bouwproject

op een locatie die al sinds 1976 wettelijk beschermd is. En dit is echt niet de bedoeling!

Het gebied rond Fort Napoleon moet open ruimte blijven, het is een (zeldzaam geworden) open binnenduingebied, met een zeldzame duinflora. Er moet zeker geen verharding of bebouwing komen.
Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren. Het opgeven na 50 jaar bescherming gaat totaal voorbij aan de inzet van de administratie van Onroerend Erfgoed om precies de landschappelijke meerwaarde van het binnenduingebied te valoriseren. Het is dan ook totaal onbegrijpelijk dat de administrateur-generaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed Peter De Wilde zijn eigen beleidsdomein degradeert en aan minister Ben Weyts (NVA) en aan de stad Oostende genoegdoening schenkt om het beschermingsbesluit op te heffen, met het oog op bebouwing. Dit is ook een verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;

Wat dient er dan wel te gebeuren?
Alle wederrechtelijke aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, m.a.w. het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Bewijs hiervan is zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duidelijk: de duindoorn schiet terug uit op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!
Ik woon wel in Deurne, maar ik ben een regelmatige bezoeker van Oostende en het gebied rond Fort Napoleon.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Met betrekking tot de wederrechtelijke werken op percelen B/28Y2 en B/43B besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de inwilliging van de herstelvordering die de GSI op basis van de VCRO had ingesteld. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien van deze wederrechtelijke werken abstractie is gemaakt bij de evaluatie van de erfgoedwaarden.

<u>84. Bezwaar 84 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

met deze mail teken ik bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorische landschap van Fort Napoleon en omgeving.
deze site heeft voor mij als Oostendenaar een waardevolle betekenis en de openheid is een verademing voor de vol gebouwde westeroever in Oostende. deze opheffing brengt dat in gevaar, wat mij als geboren en getogen Oostendenaar ongerust maakt.
oosteroever is een unieke site, een plek waar ik nog rust en natuur vinden kan, wat schaars is aan de kust van Oostende. het baart me zorgen dat hier zo impulsief mee wordt omgesprongen.
dit is een open ruimte die we moeten koesteren en beschermen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

85. Bezwaar 85 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek betreffende de voorgenomen opheffing van het beschermingsbesluit voor het binnenduingebied aan de Vuurtorenweg, dien ik hiermee formeel mijn bezwaar in. De opheffing van deze bescherming, met het oog op grootschalige bebouwing, is onaanvaardbaar om de volgende redenen:

1. Onherstelbaar verlies van uniek erfgoed en zichtlijnen
Het binnenduingebied vormt een onlosmakelijk visueel en historisch geheel met de omliggende monumenten: het Fort Napoleon, de Vuurtoren (Lange Nelle) en de batterijen Halve Maan en Hundius. De voorgenomen bebouwing zal de unieke zichtlijnen tussen deze monumenten en de zeereepduinen definitief blokkeren. Het tast de historische context van de 'Kop van de Baelskaai' aan, waarbij de openheid van het landschap essentieel is voor de beleving van het aanwezige erfgoed.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van ‘Fort Napoleon en omgeving’ in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De zichtrelaties tussen deze monumenten blijven bewaard.

2. Ecologische waarde en biodiversiteit
Het betrokken terrein betreft een zeldzaam geworden binnenduingebied. Ondanks recente (niet-vergunde) ingrepen op het terrein, blijft de ecologische potentie en de aanwezige biodiversiteit zeer hoog.
Er zijn op deze locatie meer dan 230 plantensoorten vastgesteld, waaronder zeldzame duinflora. Het herstelvermogen van de natuur is reeds zichtbaar: de duindoorn en andere vegetatie breken door de aangebrachte puinlagen heen. Een handhaving van de bescherming, gekoppeld aan een herstelplicht, is hier de enige juiste beleidskeuze.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

3. Strijdigheid met de 'Kustvisie' en klimaatadaptatie
In het kader van de klimaatverandering en de stijgende zeespiegel is het behoud van open duingebied cruciaal. Kustverdediging: Natuurlijke duinzones fungeren als noodzakelijke buffer. Waterhuishouding: Het binnenduingebied speelt een vitale rol in de zoetwaterinfiltratie. Verdere verharding door woningbouw zal de verzilting van het achterland versnellen en de wateroverlast bij extreme neerslag vergroten.

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

4. Precedentwerking en handhaving

De motivatie dat de erfgoedwaarden 'verdwenen' zouden zijn, is onaanvaardbaar aangezien dit het rechtstreekse gevolg is van illegale werkzaamheden op het terrein (ophogingen, kappen van bomen zonder vergunning).

Antwoord:
Het opheffingsvoorstel verwijst als rechtsgrond naar artikel 6.2.1, 1° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' en naar artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'. De motivering voor de opheffing staat uitgeschreven in het opheffingsbesluit.

Met betrekking tot de wederrechtelijke werken op percelen B/28Y2 en B/43B besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de inwilliging van de herstelvordering die de GSI op basis van de VCRO had ingesteld. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien van deze wederrechtelijke werken abstractie is gemaakt bij de evaluatie van de erfgoedwaarden.

Het opheffen van de bescherming zou een gevaarlijk precedent scheppen: het belonen van de aantasting van beschermd landschap om zo bouwprojecten te faciliteren. Het algemeen belang en de bescherming van de zeer schaarse open ruimte moet hier voorrang krijgen op private immobiliënbelangen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Conclusie en verzoek
Ik verzoek de stad Oostende en het Agentschap Onroerend Erfgoed om het beschermingsbesluit van 1976 te handhaven en te respecteren. In plaats van een opheffing van de bescherming, dient er te worden ingezet op:
Het herstel in de oorspronkelijke staat van het binnenduingebied.
Het vrijwaren van de site van elke vorm van bebouwing om de landschappelijke meerwaarde te valoriseren.
Ik vertrouw erop dat u de langetermijnvisie op natuur en erfgoed zwaarder laat wegen dan kortstondige bouwprojecten die de identiteit van Oostende definitief zullen verminken.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 2, 37, 40, 41, 49, 51, 60, 87, 92, 100 en 104, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

<u>86. Bezwaar 86 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Hierbij mijn bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (KB 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA)
Ik ben tegen het bebouwen van dit stuk grond. De zoveelste verharding, verlies van uniek uitzicht naar de beschermde monumenten in de omgeving.
Het verlies van een zeldzaam geworden binnenduingebied.
Het misbruik door voorgaande illegale werkzaamheden zonder enige vergunning?
En wat met het verlies van een natuurlijk deel kustverdediging?
Als het water aan de knieën zal staan, wat dan?

Antwoord:
Met betrekking tot de wederrechtelijke werken op percelen B/28Y2 en B/43B besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026

tot de inwilliging van de herstelvordering die de GSI op basis van de VCRO had ingesteld. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien van deze wederrechtelijke werken abstractie is gemaakt bij de evaluatie van de erfgoedwaarden.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

87. Bezwaar 87 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij ben ik zo vrij bezwaar aan te tekenen tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (KB 1976) in Oostende vanwege Vlaams minister Ben Weyts.
Ik doe dit vanuit mijn grote betrokkenheid als geboren Oostendenaar, als voormalig inwoner van de stad gedurende 22 jaar (200-2022) en als auteur van de uitgave "Oostende, een stadsgids" ondertussen in zesde editie (2025) en in het Frans vertaald.
Door het opheffen van de bescherming van het voorheen beschermde cultuurhistorisch landschap en binnenduingebied wordt hoge bebouwing mogelijk in dit gebied nabij het Fort Napoleon wat zal leiden tot het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle standpunten naar de beschermde het Fort en naar andere monumenten Vuurtoren, Lange Nelle, batterijen Halve Maan en Hundius en ook naar de zeereepduinen.
Dergelijke dreigende en eventuele bebouwing in het betrokken gebied maakt bovendien dat de visuele en toeristische meerwaarde van een mogelijk toekomstig herstel van het oorspronkelijk militair glacis rond het Fort Napoleon eventueel door volgende generaties lang gehypothekeerd zal worden zo niet onmogelijk gemaakt zal worden.
Naast het dreigende verlies aan zeldzame duinflora zal de intrekking van de bescherming en de navenant daaropvolgende bebouwing en verharding leiden tot veel minder zoetwaterinfiltratie terwijl dit net verzekerd moet worden om de toenemende verzilting van het achterland ten gevolge zeespiegelrijzing tegen te gaan.
Mijn vraag is dat het beschermingsbesluit onverkort gehandhaafd wordt en het betrokken binnenduingebied onbebouwd blijft zoals dit altijd de intentie is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 2, 37, 40, 41, 49, 51, 60, 85, 92, 100 en 104 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Binnen de nieuwe afbakening blijft Fort Napoleon beschermd evenals de omringende duinen zodat een eventueel herstel van het glacis in de toekomst hier nog steeds mogelijk is.

88. Bezwaar 88 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bij deze wil ik bezwaar indienen tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA) en wel om volgende redenen.
- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding, wat strijdig is aan de algemene wetenschappelijke consensus dat men moet ontharden om te streven naar meer klimaat robuustheid;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;

- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur en biodiversiteit met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging, wat afbreuk doet aan de Kustvisie;
- het verlies aan ruimte voor zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;
- het onvoldoende implementeren van de Europees besliste Natuurherstelwet. Dit helpt niet om de verplichte doelstellingen tegen 2030 te halen. Uitvoering van de Natuurherstelwet is nochtans geen luxe maar een broodnodige investering. Ze helpt om hittestress te voorkomen en beschermt tegen waterellende en droogte.
Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven, zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

De bezwaarindiener refereert aanvullend nog aan de Europese Natuurherstelwet. In dat verband wijst het agentschap erop dat de implementatie/uitvoering daarvan niet kadert binnen de erfgoedbevoegdheid. De noodzaak om natuurherstel na te streven, is op zich nog geen argument om een erfgoedbescherming te behouden, zeker niet als de evaluatie van de erfgoedwaarden het behoud van die bescherming niet ondersteunt.

<u>89. Bezwaar 89 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Het is ongemeen duidelijk dat het de stad Oostende is die de rode loper uitrolt voor de immocratie die er alles wil dichtbouwen. Stel je eventjes voor, straks flatgebouwen tot tegen het Fort Napoleon langs de Vuurtorenweg. En gezien de vraagprijzen, niet voor de jonge Oostendse gezinnen. Het weze echter duidelijk dat de huidige bewoners op de Kop van de Baelskaai wel degelijk welkom zijn, daar is niets mis mee. Maar wanneer nu voor het eerst het nooit bebouwd geweeste open binnenduingebied dreigt aangetast te worden, gaat men echt te ver.
De belangrijkste bezwaren tegen deze beschermingsopheffing zijn de volgende:
- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…) en de minister verklaart simpelweg dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn, arme Ben Weyts (NVA) als slippendrager van de immocratie samen met de stad Oostende;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;

Wat dient er dan wel te gebeuren?
Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren. Het opgeven na 50 jaar bescherming gaat totaal voorbij aan de

inzet van de administratie van Onroerend Erfgoed om precies de landschappelijke meerwaarde van het binnenduingebied te valoriseren. Het is dan ook totaal onbegrijpelijk dat de administrateur-generaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed Peter De Wilde zijn eigen beleidsdomein degradeert en aan minister Ben Weyts (NVA) en aan de stad Oostende genoegdoening schenkt om het beschermingsbesluit op te heffen, met het oog op bebouwing. Alle wederrechtelijke aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, maw het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Bewijs hiervan is zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duidelijk: de duindoorn schiet terug uit op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

90. Bezwaar 90 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Als eigenaar van een tweede verblijf in Oostende, teken ik bezwaar aan tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

91. Bezwaar 91 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Redenen van mijn bezwaar zijn de volgende:

** het verloren gaan van een zeldzaam binnenduingebied*
** het zoveelste verlies aan natuur, in dit geval duinflora*
** het failliet van de bescherming van landschap en natuur*
** door winstbejag van enkelen, is er door deze manier van gefaseerd aanvragen van omgevingsvergunningen geen globaal debat over de impact op landschap, natuur, erfgoed en omgeving.*
** er is geen nood aan luxueuze appartementen voor een kapitaalkrachtig publiek en vooral investeerders*
** de ganse buurt zal nog meer dan nu het geval is, er een zijn zonder ziel en sociale samenhang.*

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen zie de behandeling van de algemene bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

92. Bezwaar 92 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

hierbij mijn bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts.

Onze kustlijn en zeker ook die van Oostende wordt door alle Vlamingen zeer gewaardeerd, hier kan iedereen tot rust komen van de stress en drukte in ons binnenland.
Helaas gaan we weer open ruimte en natuur verliezen, weer wordt een groot stuk binnenduingebied; zeer geapprecieerd door alle wandelaars en anderen; opgeofferd voor weer maar appartementen, maw weer extra verharding in ons betonlandje.
Weer wordt de natuur opgeofferd met een zeldzame duinflora, dit is echt het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen.
Dit verlies; van al het bovenstaande; doet echt pijn aan mijn hart.
Iedereen weet intussen toch dat de natuur de oplossing is voor de door ons mensen gecreëerde ecologische problemen.
Daarom moet het beschermingsbesluit overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven
zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren. Het opgeven na 50 jaar bescherming gaat totaal voorbij aan de inzet van de administratie van Onroerend Erfgoed om precies de landschappelijke meerwaarde van het binnenduingebied te valoriseren.
Laat de natuur AUB gerust, deze is krachtig genoeg om zichzelf te herstellen.
Stop met de afbraak van dit mooie natuurgebied.
Niet alleen voor ons nu maar zeker ook voor onze toekomstige generaties.
Heb aub respect voor de natuur!

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 2, 37, 40, 41, 49, 51, 60, 85, 87, 100 en 104 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

93. Bezwaar 93 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik kom als 2de bewoner regelmatig in Oostende. Regelmatig neem ik het bootje naar Oosteroever om er te gaan wandelen.
Ik ben nu al verwonderd hoe dichtbebouwd het raakt op Oosteroever. Er zijn al heel veel appartementsgebouwen, die elkaars licht en vooral elkaars zicht afpakken. Ik ben persoonlijk erg blij dat ik daar geen appartement heb gekocht.
Een verdere uitbreiding lijkt me dan niet erg verstandig, en bovendien tast het het cultuurhistorisch landschap aan op Oosteroever; net dé reden om daar te gaan wandelen.
Oostende heeft op erfgoedvlak veel te bieden, én dat maakt Oostende net zo uniek (en er is natuurlijk de zee). Daarom lijkt het mij verstandig om het cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon, één van de belangrijkste attractiepolen op Oosteroever, te respecteren én te beschermen.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

94. Bezwaar 94 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

ik heb vernomen dat er nog één of meerdere luxe woontorens (Mistral + Roof Gardens) gepland staan op de Oosteroever en dit in een zeer waardevol natuurgebied.
Ik heb ook begrepen dat de bouw reeds mogelijk vergund is en dat Minister Weyts hiervoor een wijziging in het ruimtelijk ordeningsplan heeft aangebracht.

Ik wil me hier met klem tegen verzetten omdat:
1. Er aanwijzingen zijn dat deze beslissingen genomen zijn zonder de gepaste procedures (naar letter en geest) te volgen. Maw de kantjes werden eraf gereden...
2. Deze gebouwen geen enkele meerwaarde hebben voor de locale bevolking die nood heeft aan betaalbare en praktische woningen.
3. Deze plannen getuigen van een wansmakelijk beheer betreffende de kwetsbare natuurgebieden aan onze kust.
4. Ik wil dat de bestuurders van de "Koningin der Badsteden" zich nu eindelijk eens gaan gedragen in woord en daad zoals het een degelijk bestuur past.

Ik wil dat deze plannen definitief gestopt worden en de voorlopige opheffing van het cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) definitief teruggedraaid wordt alsook alle overtredingen hier worden gecorrigeerd en bestraft.

Antwoord:
Het agentschap noch de minister heeft beslissingsbevoegdheid in de omgevingsvergunningsprocedure. De opheffing van een bescherming kent een grond in de onroerenderfgoedregelgeving en deze werd correct uitgevoerd, in overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet.
Met betrekking tot de wederrechtelijke werken op percelen B/28Y2 en B/43B besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de inwilliging van de herstelvordering die de GSI op basis van de VCRO had ingesteld. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien van deze wederrechtelijke werken abstractie is gemaakt bij de evaluatie van de erfgoedwaarden.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

95. Bezwaar 95 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Via dit schrijven dien ik formeel bezwaar in tegen het voornemen om de bescherming van het binnenduingebied nabij het Fort Napoleon gedeeltelijk op te heffen. Het is onbegrijpelijk dat de stad Oostende en het Agentschap Onroerend Erfgoed de weg vrijmaken voor een "immocratie" die de laatste open ruimte wil volbouwen, ten koste van het algemeen belang.
Mijn bezwaar is gebaseerd op de volgende fundamentele punten:

1. Sociale uitsluiting: Geen projecten voor de elite, maar ruimte voor gezinnen *Het is stuitend om te zien hoe de stad Oostende zich laat verleiden tot peperdure bouwprojecten die uitsluitend gericht zijn op het aantrekken van tweede verblijvers. Terwijl de rode loper wordt uitgerold voor projectontwikkelaars, laat u de echte jonge Oostendse gezinnen volledig in de kou staan. Er is in deze stad nood aan leefbaarheid en betaalbaarheid, niet aan nóg meer beton dat voor de gewone burger onbereikbaar is.*

Antwoord:
Wat betreft de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

2. Natuurbehoud als absolute prioriteit in tijden van klimaatverandering *In de huidige klimaatcrisis zou natuurbehoud de hoogste prioriteit van het stadsbestuur moeten zijn. Het*

herstel en behoud van deze duinen is essentieel; ze vormen een natuurlijke barrière tegen extreem weer en zijn cruciaal voor de kustverdediging en zoetwaterinfiltratie.
Ik stel mij dan ook de vraag: waarom worden de kortetermijnwinsten van een nieuwbouwproject (die enkel de zakken van enkelingen vullen) boven het welzijn en de veiligheid van alle Oostendenaars geplaatst? Zijn jullie niet beschaamd dat de commerciële belangen hier zwaarder wegen dan de bescherming van onze leefomgeving tegen de stijgende zeespiegel?

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

3. De intrinsieke waarde van biodiversiteit en erfgoed *Het gaat hier niet enkel om zand en helmgras, maar om een uniek ecosysteem met meer dan 230 vastgestelde soorten. Heeft al het leven dat in deze duinen huist dan werkelijk geen enkele waarde voor u?*
Daarnaast is dit gebied al sinds 1976 wettelijk beschermd. Heeft die bescherming van vijftig jaar dan geen enkele betekenis meer? Het is een gevaarlijk precedent wanneer een minister (in navolging van de stad) simpelweg verklaart dat erfgoedwaarden "verdwenen" zijn, nadat het terrein eerst illegaal werd toegetakeld door kap- en ophogingswerken zonder vergunning. Het belonen van dergelijk vandalisme is het faillissement van de landschapsbescherming in Vlaanderen.

Antwoord:
Met betrekking tot de wederrechtelijke werken op percelen B/28Y2 en B/43B besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de inwilliging van de herstelvordering die de GSI op basis van de VCRO had ingesteld. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien van deze wederrechtelijke werken abstractie is gemaakt bij de evaluatie van de erfgoedwaarden.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de behandeling van de algemene bezwaren onder punt 2.1.1.6.

4. Verlies van uniek landschap en open ruimte *De geplande bebouwing zal zorgen voor een onherstelbaar verlies van open ruimte en verharding. Bovendien verdwijnen de unieke zichtlijnen tussen de beschermde monumenten (de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius, en het Fort Napoleon) en de zeereepduinen. Hiermee wordt de historische en landschappelijke identiteit van de Oosteroever definitief vernietigd.*
Het beschermingsbesluit uit 1976 moet volledig overeind blijven en het binnenduingebied moet onbebouwd blijven, zoals dit altijd de expliciete wens is geweest van de wetgever en de administratie. Alle wederrechtelijke aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen. Het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Dat dit perfect mogelijk is, bewijst de natuur zelf: zelfs door de illegaal aangebrachte puinlagen heen schiet de duindoorn alweer op de plaatsen waar struweel werd verwijderd. De natuur is krachtig genoeg om dit gebied te herstellen, mits men stopt met het faciliteren van beton.
Ik roep het stadsbestuur en de bevoegde minister op om hun verantwoordelijkheid te nemen voor de toekomstige generaties Oostendenaars. Stop de afbraak van ons erfgoed en onze natuur. Herstel het binnenduingebied en bescherm wat van onschatbare waarde is.
Ik reken op uw integriteit om het algemeen belang en onze natuurlijke toekomst te verdedigen boven de winsten van de bouwsector.

Antwoord:
Hoewel toelatingsplichtig is het volgens het koninklijk besluit van 6 juli 1976 niet verboden om constructies op te richten binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap. Het klopt dat het agentschap in het beheertraject in het verleden, venuit de toenmalige afbakening van het

cultuurhistorisch landschap zoveel als mogelijk gestreefd heeft naar een context die de erfgoedwaarden ondersteunt en versterkt. Los van dit beheertraject is er de vaststelling dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van allerlei ingrepen achteruit zijn gegaan waardoor het behoud van de bescherming niet langer te rechtvaardigen is.
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De zichtrelaties tussen deze monumenten blijven bewaard.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

96. Bezwaar 96 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek betreffende de voorgenomen opheffing van het beschermingsbesluit voor het binnenduingebied aan de Vuurtorenweg, dien ik hiermee formeel mijn bezwaar in.
Inleiding
Het Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap. Toch willen bouwpromotoren dit gebied volzetten met hoge appartementsgebouwen. Daarmee verdwijnt bijna 4 hectare (40.000 m²) unieke open duinruimte, een waardevol binnenduingebied dat volgens de wet beschermd moet blijven! Een binnenduin is het natuurlijke biotoop van deze plek. Als het de kans krijgt, kan de natuur zich hier vanzelf herstellen, met zijn typische duinflora en -fauna. We vragen dat dit laatste binnenduingebied van Oostende op de Oosteroever bouwvrij blijft, én hersteld en bewaard wordt.

Negatief advies Vlaamse Commissie Erfgoed
De procedure is gestart voor de afschaffing van de bescherming van het Fort Napoleon in Oostende. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed gaf nochtans een negatief advies en wil het behoud van de open ruimte. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed is bijzonder kritisch:
"De commissie herhaalt dat zonder kritische en eenduidige afwegingen gevaarlijke precedenten 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."
De minister stelt dat het terrein 'niet meer is wat het was' door ingrepen uit het verleden. De minister gaat daarmee in tegen het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE). De commissie spreekt van een 'gevaarlijk precedent' dat eigenaars aanmoedigt om de wet te overtreden. De commissie concludeert dat de erfgoedwaarden op het terrein níét verloren zijn en dat de bescherming enkel wordt opgeheven om de bouwplannen van een projectontwikkelaar door te drukken. In het verleden zijn er zonder de nodige omgevingsvergunning werken uitgevoerd die schadelijk waren voor de duinnatuur. In plaats van deze overtredingen te bestraffen en herstel af te dwingen, gebruikt de minister deze schade nu als argument om de bescherming volledig op te heffen. Dit zet de deur open voor elke

ontwikkelaar: 'verniel de natuurwaarden op je terrein, en de bescherming valt vanzelf weg'. Dit is het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen.

Antwoord:
Dit deel van het bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 14, 45 en 101, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Verkaveling staat haaks op Kustvisie
We willen daar de open ruimte behouden om de natuurwaarden te beschermen en ruimte te bieden voor mogelijke overstromingen in de toekomst. Een deel van het gebied staat immers ingekleurd als overstromingsgebied. De Vlaamse regering werkt aan een kustvisie om open ruimte te behouden voor natuur, recreatie, enz. Deze ontwikkeling, die wordt gesteund door de lokale overheid, staat volledig haaks op deze visie.

Antwoord:
Kustvisie is een niet verordenend beleidsplan dat is opgemaakt binnen het departement mobiliteit en openbare werken. Dit document interfereert in principe niet met de uitoefening van de erfgoedbevoegdheid. Een bestaande bescherming waarvan is gebleken dat zij, voor wat betreft bepaalde percelen, niet langer kan worden verantwoord alsnog behouden omwille van overwegingen die in principe losstaan van de erfgoedbevoegdheid, zou de afwending van die bevoegdheid betekenen.

Behoud open ruimte aan de kust: voor mens en natuur
Het dossier gaat over het gebied rond Fort Napoleon, een van de laatste binnenduingebieden van Vlaanderen. Hoewel dit perceel van 34.500 m² door sommigen wordt afgedaan als 'waardeloos', spreken de cijfers dat tegen. De Plantenwerkgroep Duinviooltje van Natuurpunt stelde op het bedreigde terrein maar liefst 230 verschillende plantensoorten vast. Desondanks wordt het gebied nu planologisch vogelvrij verklaard om de bouw van woontorens door NV Versluys Real Estate mogelijk te maken.
Het Fort zelf zou wel beschermd blijven, maar riskeert aan het zicht onttrokken te worden. Het bestaan van het binnenduin is al even belangrijk voor de bewoners in de buurt als voor de natuur zelf. Het maakt deel uit van de levenskwaliteit. De kust is al genoeg volgebouwd, laat wat ruimte, zeker cruciale stukken voor waterbuffering. Dit perceel, bestemd voor cultuurlandschap, is niet geschikt voor een woontoren vol luxeflats die niet eens aan de woonnoden van Oostendenaren voldoet. Het Natuurrapport 2020 van het INBO heeft aangetoond dat de toestand van de natuur in het algemeen en van de kustgebonden biotopen en habitats in het bijzonder er zeer slecht aan toe is, en dat de staat van instandhouding ervan zelfs nog slechter is dan wat voordien gedacht werd. Omdat er nog maar zeer weinig kustgebonden beschermde natuur rest, moet dit overschot absoluut beschermd worden en zelfs hersteld worden.

Antwoord:
Dit deel van het bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 14, 45 en 101, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Plannen zijn niet in lijn met de Natuurherstelwet
De voorliggende plannen zijn niet in lijn met de Natuurherstelwet, meer specifiek art. 4: herstel van de terrestrische habitats (duinen). De NHW legt de lidstaten op om habitats in 'slechte staat' te herstellen. De grijze duinen en embryonale duinen vallen hieronder. Het innemen van de duin zal de natuurlijke dynamieken blokkeren en het herstel van de duinen bemoeilijken. Ook geldt het verslechteringsverbod: "Lidstaten moeten maatregelen nemen voor het herstel van gebieden die geschikt zijn voor habitatherstel. Door dit terrein te bebouwen, wordt dit gehypothekeerd."

Daarnaast speelt ook art. 6 mee: stedelijke vergroening: "Tegen 2030 mag er geen verlies aan stedelijke groene ruimte zijn." Het innemen van dit gebied, zonder te weten waar dit zal gecompenseerd worden, is tegen de verordening.

Antwoord:
Waar de bezwaarindiener refereert aan de Europese Natuurherstelwet, wijst het agentschap erop dat de uitvoering daarvan niet kadert binnen de erfgoedbevoegdheid. De noodzaak om natuurherstel na te streven, is op zich nog geen argument om een erfgoedbescherming te behouden, zeker niet als de evaluatie van de erfgoedwaarden het behoud van die bescherming niet ondersteunt.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Woningnood wordt niet opgelost met dit project
Dit omgevingsproject druist duidelijk in tegen de geest en letter van het beschermingsbesluit als cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon (KB. 6.07.1976). De stad Oostende (AGSO) is hier een te sterk betrokken partij geworden om alleen en onafhankelijk van de opdrachtgever te oordelen. Stad Oostende is zowel de verkoper van de grond waarop Versluys wil bouwen, als diegene die aan minister Ben Weyts gevraagd heeft voor de gedeeltelijke opheffing van het KB (Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap).
Gezien de gevraagde prijzen op de Kop van de Baelskaai biedt deze ontwikkeling geen enkele garantie om de woningnood voor jonge gezinnen in Oostende op te lossen. De passende beoordeling geeft zelfs zelf aan dat een deel van de wooneenheden in gebruik genomen zullen worden door tweede verblijvers (p.22 passende beoordeling). Daarbij is er ook een risico dat de wooneenheden gekocht worden door investeerders die in vastgoed willen investeren. Een dergelijk project als dit is dan ook niet te verantwoorden.
Stad Oostende stapt in een onthardingsproject enerzijds (Europees project SMARTER, om steden beter te wapenen tegen de gevolgen van de klimaatverandering), maar anderzijds past het in dit dossier dan de betonstop niet toe. Deze aanpak voelt als dweilen met de kraan open.
***Conclusie:** Dit gaat niet alleen over een paar hectare duin in Oostende; dit gaat over de geloofwaardigheid van ons natuur- en erfgoedbeleid. Ik vraag dat de bescherming van 1976 integraal behouden blijft en dat de natuurwaarden worden hersteld in plaats van gebetonneerd.*

Antwoord:
Dit deel van het bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 14, 45 en 101, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

97. Bezwaar 97 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Dit zijn mijn bezwaren tegen de "Voorlopige gedeeltelijke opheffing als cultuurhistorisch landschap" van een deel van de omgeving van Fort Napoleon, zoals beschreven in het ministerieel besluit van 20 november 2025 (BS 27 november 2025).

De motivatie voor de opheffing, zoals weergegeven op de pagina https://www.oostende.be/bekendmaking-openbaar-onderzoek-gedeeltelijke-opheffing-bescherming-fort-napoleon, bestaat uit twee delen.
1. "Sommige percelen onder de bescherming werden de voorbije jaren sterk aangetast door bebouwing of verharding. Daardoor zijn de oorspronkelijke erfgoedwaarden volgens de evaluatie verloren gegaan." Dit is een kromme redenering, vooral als het gaat over de percelen B28/Y2 en B43/B. De bouwpromotor heeft de begroeiing gerooid en het terrein verhard met een laag steenslag. De Hoge Raad voor Handhavingsuitvoering heeft een pv opgemaakt

(8.04/35013/135.1 dd 13 oktober 2022) en het handhavingstraject is nog lopende. Op deze percelen rust een herstelvordering voor wederrechtelijke werken. De opheffing van de bescherming van deze percelen zou de bouwpromotor belonen voor de wederrechtelijke ingreep, wat een aanfluiting is van de rechtsstaat.

2. "Daarnaast werd de opheffing deels gemotiveerd vanuit het algemeen belang met het oog op stadsontwikkeling en woningbehoefte in Oostende." De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE) heeft dit argument weerlegd in haar advies dd 21 augustus 2025. Het algemeen belang kan bezwaarlijk ingeroepen worden. Verder wordt de woningnood voor jonge gezinnen in Oostende niet opgelost met de projecten van de Oosteroever, omdat ze vooral mikken op luxewoningen, die vaak/hoofdzakelijk als "tweede verblijf" gebruikt worden.

Mijn inhoudelijk bezwaar betreft vooral de percelen B28/Y2 en B43/B (ten Oosten van het Vuurtorendok), maar ook het perceel B42/X2 (tussen "Duin en Zee" en het voormalige Frimoutcentrum, tegenwoordig trampolineparadijs).
Het gebied verder naar het Zuiden (vooral het gebied ten ZW van de Victorialaan) is nu veranderd van industriële gebouwen naar woontorens. De nieuwe gebouwen zijn veel hoger dan wat er vroeger stond en er is nood aan een buffer tussen deze woonwijk en het landschap (grotendeels natuurlandschap) ten Noorden van de Vuurtorenweg. De percelen B28/Y2 en B43/B kunnen net die overgangszone zijn – en ze zijn dat vroeger ook geweest. Ik herinner me goed hoe dat terrein er vroeger uitzag en gelukkig is dat ook gedocumenteerd in de "fotoregistratie" die deel uitmaakt van het dossier. Foto's 6, 7, 10 en vooral 22 tonen de huidige toestand, maar foto's 26 en 27 tonen de toestand zoals die was in 2017, "voor de wederrechtelijke werken" (zoals het ook omschreven staat in die "fotoregistratie"); foto 28 is een orthofoto uit 2019, "voor de wederrechtelijke werken". Het terrein was begroeid met gras en bomen. Bij de opmaak van een structuurplan voor Oostende-Oosteroever was (in 1999) sprake van een beheerdoelstelling als volgt gedefinieerd: "het behoud en herstel van de open overgangszone met een natuurlijk karakter tussen duingordel en Fortstraat". Door het veranderde landschap (de woontorens) ten ZW van de Victorialaan is de nood aan zo een "open overgangszone met een natuurlijk karakter" alleen maar groter geworden.
Die overgang is zowel visueel (zoals hierboven beschreven) als ecologisch. Volgens de "Biologische waarderingskaart, versie 1" (inventarisaties uitgevoerd in de periode 1978 – 1997) was op de percelen B28/Y2 en B43/B verruigd grasland, kalkrijk duingrasland, struweelopslag van allerlei aard maar ook duindoornstruweel te vinden. Een begroeiing met gras en duindoorns kan ook in de toekomst een overgang zijn tussen de verstedelijkte omgeving (woontorens en bedrijfsgebouwen) ten Zuiden van deze percelen en het duinenlandschap ten Noorden.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschrift nummer 16 zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

98. Bezwaar 98 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Als net gepensioneerd boswachter bij het ANB, tussen 2005 en 2017 actief aan de middenkust, waaronder ook Oosteroever dien ik bij deze bezwaar in tegen de plannen om de opheffing van de bescherming van deze zone teniet te doen.
Het is ongemeen duidelijk dat het de stad Oostende is die de rode loper uitrolt voor de immocratie die er alles wil dichtbouwen. Stel je eventjes voor, straks flatgebouwen tot tegen het Fort Napoleon langs de Vuurtorenweg. En gezien de vraagprijzen, niet voor de jonge Oostendse gezinnen. Het weze echter duidelijk dat de huidige bewoners op de Kop van de Baelskaai wel degelijk welkom zijn, daar is niets mis mee. Maar wanneer nu voor het eerst het nooit bebouwd geweeste open binnenduingebied dreigt aangetast te worden, gaat men echt te ver.
De belangrijkste bezwaren tegen deze beschermingsopheffing zijn de volgende:

- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…) en de minister verklaart simpelweg dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn, arme Ben Weyts (NVA) als slippendrager van de immocratie samen met de stad Oostende;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;
Bovendien ligt deze zone in en rond verschillende andere beschermingen:

- *VEN en IVON ten noorden en aan weerszijden (oostelijk en westelijk) van Fort Napoleon*
- *Idem voor het Habitatrichtlijngebied, daar zijn habitattypes 2120, 2130, 2110, 2160, 2180 en 2190 aanwezig.*
- *Vlakbij een door het duinendecreet beschermd duingebied (site van de bunkers)*
- *Vlakbij een erkend natuurreservaat van Natuurpunt*
- *De biologische waarderingskaart kleurt donkergroen: overal is waardevolle duinvegetatie aanwezig in de buurt!*
- *Vele van deze vegetaties zijn ook geklasseerd onder HPG (historisch permanent grasland) en zijn verboden te wijzigen vegetaties. (vooral ten noorden van het Vuurtorendok-west)*
- *In deze zone broeden ook nog zeldzame soorten zoals patrijs en graspieper*

<u>Wat dient er dan wel te gebeuren?</u>
Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren. Het opgeven na 50 jaar bescherming gaat totaal voorbij aan de inzet van de administratie van Onroerend Erfgoed om precies de landschappelijke meerwaarde van het binnenduingebied te valoriseren. Het is dan ook totaal onbegrijpelijk dat de administrateur-generaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed Peter De Wilde zijn eigen beleidsdomein degradeert en aan minister Ben Weyts (NVA) en aan de stad Oostende genoegdoening schenkt om het beschermingsbesluit op te heffen, met het oog op bebouwing. Alle wederrechtelijke aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, maw het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Bewijs hiervan is zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duidelijk: de duindoorn schiet terug uit op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Waar de bezwaarindiener nog een specifieke verwijzing toevoegt naar beschermde natuurgebieden en natuurwaarden in de omgeving, wijst het agentschap er nogmaals op dat een erfgoedbescherming de vrijwaring en het behoud beoogt van erfgoedwaarden, niet de vrijwaring en het behoud van natuur als dusdanig. De eventuele aanwezigheid van bepaalde *natuurwaarden*, is in het raam van de erfgoedbescherming pas relevant wanneer deze zich vertalen in *erfgoedwaarden* die voldoen aan de selectiecriteria. Dat is niet het geval buiten de contouren van het landschap waar de bescherming wordt behouden.

99. Bezwaar 99 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Het is ongemeen duidelijk dat het de stad Oostende is die opnieuw ieder stukje vrije ruimte wil opgeven uit geldgewin. Stel je eventjes voor, straks flatgebouwen tot tegen het Fort Napoleon langs de Vuurtorenweg. En gezien de vraagprijzen, niet voor de jonge Oostendse gezinnen. Het moge echter duidelijk zijn dat de huidige bewoners op de Kop van de Baelskaai wel degelijk welkom zijn, daar is niets mis mee. Maar wanneer nu voor het eerst het nooit bebouwd geweest open binnenduingebied dreigt aangetast te worden, gaat men echt te ver.
De belangrijkste bezwaren tegen deze beschermingsopheffing zijn de volgende:
- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…) en de minister verklaart simpelweg dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;

Wat dient er dan wel te gebeuren?
Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren. Het opgeven na 50 jaar bescherming gaat totaal voorbij aan de inzet van de administratie van Onroerend Erfgoed om precies de landschappelijke meerwaarde van het binnenduingebied te valoriseren. Het is dan ook totaal onbegrijpelijk dat de administrateur-generaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed Peter De Wilde zijn eigen beleidsdomein degradeert en aan minister Ben Weyts (NVA) en aan de stad Oostende genoegdoening schenkt om het beschermingsbesluit op te heffen, met het oog op bebouwing. Alle wederrechtelijke aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, maw het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Bewijs hiervan is zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duidelijk: de duindoorn schiet terug uit op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

100. Bezwaar 100 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Met dit schrijven wens ik formeel bezwaar aan te tekenen tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en zijn omgeving, zoals vastgelegd bij Koninklijk Besluit van 1976.
De beslissing wekt grote bezorgdheid, omdat zij de deur openzet voor een verdere verstedelijking van een uitzonderlijk en tot op heden onbebouwd binnenduingebied. Waar deze site decennialang werd gevrijwaard, lijkt vandaag gekozen te worden voor een beleid dat de belangen van grootschalige vastgoedontwikkeling laat primeren op erfgoed, natuur en publieke

ruimte. Het vooruitzicht dat bebouwing zou kunnen oprukken tot vlakbij Fort Napoleon, langs de Vuurtorenweg, is ronduit alarmerend.
Tijdens de Oostendse gemeenteraad van 24 maart 2025 stelde de bevoegde schepen dat er een totaalvisie op de site zou komen, en daarna pas beslissingen zouden worden genomen om die totaalplannen te realiseren. Hierbij zou rekening worden gehouden met de draagkracht van de site, de vele bezwaren uit het verleden en de waarde van dit erfgoed alsook van de unieke aanwezige natuur. Deze belofte werd niet alleen niet nageleefd maar door de opheffing aan te vragen van de bescherming staat het volledige plan onder immense druk van bouwpromotoren en dreigt het uiteindelijke resultaat nog invasiever te zijn dan ooit werd geponeerd. Daarbij moet worden benadrukt dat dergelijke ontwikkelingen ook niet noodzakelijk zijn om tegemoet te komen aan de woningnood voor jonge Oostendse gezinnen. De binnenstad heeft dringend nood aan een aanpak van de verkrotting en de leegstand, die aanpakken zou een enorme stap voorwaarts betekenen voor deze Oostendse gezinnen. Daarnaast is de sociale mix die op natuurlijke wijze is gegroeid in de stedelijke context niet zomaar dupliceerbaar op een nieuwe site. Het oplossen van de woningnood kan - gezien de grote leegstand - geen argument zijn om voor het eerst een historisch open en kwetsbaar binnenduingebied prijs te geven. Hier wordt een duidelijke grens overschreden en een gebrek aan lange termijnvisie tentoon gespreid.

De voornaamste bezwaren tegen de opheffing van de bescherming zijn de volgende:

- *Het ontbreken van een totaalvisie en een globaal plan voor de site zoals aangekondigd door het stadsbestuur op de gemeenteraad van maart 2024. Een dergelijke impactvolle beslissing voor de komende generaties dient voldoende onderbouwd te gebeuren, op vandaag is die onderbouw er niet, noch vanuit het stadsbestuur, noch vanuit Vlaanderen;*
- *Het onomkeerbare verlies van open ruimte, gekoppeld aan bijkomende verharding, met als expliciete doelstelling maximale bebouwing. In tijden van oprukkende klimaatuitdagingen en watersnood is die verharding absoluut onwenselijk;*
- *Het verdwijnen van essentiële en historisch waardevolle zichtlijnen naar en tussen beschermde monumenten zoals de vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon zelf, evenals de zeereepduinen;*
- *De aantasting en mogelijke verdwijning van een zeldzaam binnenduingebied, dat binnen de kustcontext nog uitzonderlijk intact is;*
- *Het verlies van waardevolle natuur en duinflora, met een opmerkelijke biodiversiteit waarbij reeds meer dan 230 plantensoorten werden vastgesteld;*
- *Het ondermijnen van het Vlaamse landschapsbeschermingsbeleid: eerdere illegale ingrepen (zoals ophogingen, verhardingen, afsluitingen, ontbossing en grondwerken zonder vergunning) mogen niet achteraf worden gelegitimeerd door te stellen dat de erfgoedwaarden inmiddels verdwenen zijn. Een dergelijk precedent holt elke bescherming uit;*
- *Het verdwijnen van een natuurlijk buffergebied dat een rol speelt in de kustverdediging, conform de principes van Kustvisie, en dat bovendien cruciaal is voor zoetwaterinfiltratie en het tegengaan van verzilting van het achterland in functie van de stijgende zeespiegel;*
- *Het verlies van een natuur- en landschapsgebied dat een maatschappelijke functie vervult, ten voordele van het private winstbelang van een beperkte groep.*

Argument:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Ik wens dan ook het bestaande beschermingsstatuut behouden te zien zodat het binnenduingebied onbebouwd blijft, volledig in lijn met de oorspronkelijke geest en doelstellingen van het Koninklijk Besluit van 1976 en het jarenlang gevoerde beleid van Onroerend Erfgoed. Dit zou ook de vele inspanningen in het kader van de kustbescherming ondersteunen, iets waar het Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust de afgelopen jaren enorm op heeft ingezet. Bovendien zou dit het stadsbestuur de kans geven om te werken aan een totaalvisie zonder de druk te voelen van de bouwpromotoren.
Gelet op het bovenstaande verzoek ik uitdrukkelijk om dit Ministerieel Besluit te heroverwegen en af te zien van elke (gedeeltelijke) opheffing van de bescherming. Het behoud en herstel van dit landschap is van essentieel belang voor het erfgoed, de natuur én de gemeenschap van Oostende en Vlaanderen.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 2, 37, 40, 41, 49, 51, 60, 85, 87, 92 en 104, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

Voorts interfereert het kustbeschermingsbeleid in principe niet met de erfgoedbevoegdheid, in die zin dat een bestaande bescherming waarvan is gebleken dat zij, voor wat betreft bepaalde percelen, niet langer kan worden verantwoord, niet alsnog kan worden behouden omwille van overwegingen die betrekking zouden hebben op kustbescherming. Daarover anders oordelen, zou neerkomen op een afwending van de erfgoedbevoegdheid. De herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap impliceert andersom ook niet dat bepaalde mogelijkheden om maatregelen te nemen in het kader van bijvoorbeeld Kustvisie zouden verdwijnen. Dit zijn zaken die lis van elkaar staan.

101. Bezwaar 101 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Met deze brief willen wij formeel bezwaar indienen tegen bovengenoemde plannen. Het Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap. Toch willen bouwpromotoren dit gebied volzetten met hoge appartementsgebouwen. Daarmee verdwijnt bijna 4 hectare (40.000 m²) unieke open duinruimte, een waardevol binnenduingebied dat volgens de wet beschermd moet blijven! Een binnenduin is het natuurlijke biotoop van deze plek. Als het de kans krijgt, kan de natuur zich hier vanzelf herstellen, met zijn typische duinflora en -fauna. We vragen dat dit laatste binnenduingebied van Oostende op de Oosteroever bouwvrij blijft, én hersteld en bewaard wordt.

Negatief advies Vlaamse Commissie Erfgoed
De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed gaf een negatief advies en wil het behoud van de open ruimte. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed is bijzonder kritisch: "De commissie herhaalt dat zonder kritische en eenduidige afwegingen gevaarlijkeprecedenten 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 deontwikkeling 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."

In het verleden zijn er zonder de nodige omgevingsvergunning werken uitgevoerd die schadelijk gebruikt de minister deze schade nu als argument om de bescherming volledig op te heffen. Dit zet de deur open voor elke ontwikkelaar: verniel de natuurwaarden op je terrein, en de bescherming valt vanzelf weg. Dit is het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen.

Behoud open ruimte aan de kust: voor mens en natuur
Het Fort zelf zou wel beschermd blijven, maar riskeert aan het zicht onttrokken te worden. Het bestaan van het binnenduin is al even belangrijk voor de bewoners in de buurt als voor de natuur zelf. Het maakt deel uit van de levenskwaliteit. De kust is al genoeg volgebouwd, laat wat ruimte, zeker cruciale stukken voor waterbuffering. Dit perceel, bestemd voor cultuurlandschap, is niet geschikt voor een woontoren vol luxeflats die niet eens aan de woonnoden van Oostendenaren voldoet. Het Natuurrapport 2020 van het INBO heeft aangetoond dat de toestand van de natuur in het algemeen en van de kustgebonden biotopen en habitats in het bijzonder er zeer slecht aan toe is, en dat de staat van instandhouding ervan zelfs nog slechteris dan wat voordien gedacht werd. Omdat er nog maar zeer weinig kustgebonden beschermde natuur rest, moet dit overschot absoluut beschermd worden en zelfs hersteld worden.

Woningnood wordt niet opgelost met dit project
Dit omgevingsproject druist duidelijk in tegen de geest en letter van het beschermingsbesluit als cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon (KB. 6.07.1976). De stad Oostende (AGSO) is hier een te sterk betrokken partij geworden om alleen en onafhankelijk van de opdrachtgever te oordelen. Stad Oostende is zowel de verkoper van de grond waarop Versluys wil bouwen, als diegene die aan minister Ben Weyts gevraagd heeft voor de gedeeltelijke opheffing van het KB (Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 beschermt het Fort Napoleon en zijn omgeving als cultuurhistorisch landschap). Graag wijzen wij er ook op dat een bescherming (volgens de website onroerenderfgoed.be) enkel kan opgeheven worden 'als de erfgoedwaarde van het goed is verloren gegaan of wanneer het algemeen belang het behoud van de bescherming overstijgt. Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding.' In dit geval werd er via een rechtsprocedure herstel gevraagd van de waarden en kan er geenszins sprake zijn van een algemeen belang. Integendeel, het gaat hier om een zuiver privaat belang.
Gezien de gevraagde prijzen op de Kop van de Baelskaai biedt deze ontwikkeling geen enkele garantie om de woningnood voor jonge gezinnen in Oostende op te lossen. De passende beoordeling geeft zelfs zelf aan dat een deel van de wooneenheden in gebruik genomen zullen worden door tweede verblijvers (p.22 passende beoordeling). Daarbij is er ook een risico dat de wooneenheden gekocht worden door investeerders die in vastgoed willen investeren. Een dergelijk project als dit is dan ook niet te verantwoorden. Stad Oostende stapt in een onthardingsproject enerzijds (Europees project SMARTER, om steden beter te wapenen tegen de gevolgen van de klimaatverandering), maar anderzijds past het in dit dossier dan de betonstop niet toe.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 14, 45 en 96, zodat naar de behandeling daarvan kan worden verwezen.

102. Bezwaar 102 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bij deze leg ik bezwaar neer bij het opheffen van de bescherming van het duinengebied rond Fort Napoleon. Oostende verliest hierdoor veel groen en duinen bij de zee.
Bouw de boel maar dicht zoals overal aan onze kust
Mij zul je dan in Oostende niet meer zien. Ik ga naar Nederland. Daar logeer op respectabele afstand van strand en duinen!

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

103. Bezwaar 103 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik dien een bezwaar in tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA) omdat dit het cultuurhistorisch landschap schaadt en het is een bedreiging voor de natuur, de biodiversiteit en de rust.
Dit project is niet noodzakelijk om een antwoord te bieden op woningnood en het tekort aan betaalbare woningen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

104. Bezwaar 104 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Als natuurliefhebber en bezorgde burger dien ik hierbij bezwaar in tegen de gedeeltelijke opheffing van het beschermingsbesluit rond Fort Napoleon en het omliggende binnenduingebied.
Wat hier dreigt te gebeuren, raakt mij diep. Een nooit bebouwd open binnenduingebied wordt opgeofferd aan verdere verstedelijking. Bebouwing tot tegen Fort Napoleon langs de Vuurtorenweg zouden niet alleen de open ruimte doen verdwijnen, maar ook onherstelbare schade toebrengen aan een landschap dat uniek is aan onze kust.
Dit gebied is een zeldzaam binnenduingebied met een uitzonderlijke natuurwaarde, waar minstens 230 plantensoorten zijn vastgesteld. Het biedt ademruimte, stilte, biodiversiteit en unieke zichtlijnen naar Fort Napoleon, de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius en de zeereepduinen. Dit alles dreigt verloren te gaan door verharding en bebouwing.
Voor mij voelt dit als een falen van de landschaps- en natuurbescherming. Het is niet omdat men dit gebied heeft laten verloederen, dat men denkt het recht te hebben om het te verharden.
Nee, Het beschermingsbesluit moet behouden blijven en het binnenduingebied moet onbebouwd blijven, zoals altijd de bedoeling is geweest sinds het KB van 1976.
Dit zeldzame stuk natuur mogen we niet definitief verliezen.
Herstel de natuurwaarden.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 2, 37, 40, 41, 49, 51, 60, 85, 87, 92 en 100, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

105. Bezwaar 105 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De voorgenomen opheffing van de bescherming van het betrokken binnenduingebied staat haaks op de doelstellingen en beginselen van het Vlaamse erfgoed-, ruimtelijk-ordenings- en milieurecht.
1. Schending van het Onroerend Erfgoeddecreet
Overeenkomstig het ***Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013*** *beoogt bescherming het duurzaam vrijwaren van erfgoedwaarden, waaronder landschappelijke, historische en*

wetenschappelijke waarden. Het betrokken binnenduingebied werd beschermd omwille van precies deze waarden en werd gedurende meerdere decennia als zodanig erkend.
Het opheffen van een beschermingsstatuut louter op basis van eerdere (deels illegale) aantastingen is strijdig met de doelstellingen van het decreet en ondergraaft de rechtszekerheid van het beschermingsinstrument zelf. Erfgoedwaarden verdwijnen niet doordat zij onrechtmatig werden aangetast; integendeel, het decreet veronderstelt herstel en behoud.

Antwoord:
Wat betreft het Vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen wordt de bescherming opgeheven omdat de erfgoedwaarden hier onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.
Op percelen B/43B en B/28Y2 wordt de bescherming opgeheven omwille van het algemeen belang. Het agentschap besluit dat, op basis van de toetsing aan de huidige criteria voor bescherming die in het opheffingsdossier is opgenomen, deze percelen onvoldoende erfgoedwaarde hebben. Zelfs indien op deze percelen herstel naar de toestand voor de niet vergunde ingrepen wordt uitgevoerd, blijft de erfgoedwaarde onvoldoende en is het behoud van de bescherming niet langer te rechtvaardigen.

De gedeeltelijke opheffing van de bescherming wordt gemotiveerd vanuit de evaluatie van de erfgoedwaarden. Deze evaluatie is gebaseerd op de selectiecriteria toegepast op de situatie voor de wederrechtelijke ingrepen op percelen B/43B en B/28Y2. De opheffing wordt gemotiveerd omwille van het algemeen belang. De niet vergunde ingrepen liggen niet aan de basis van de beslissing tot opheffing.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

2. Strijd met het standstill-beginsel
De voorgestelde beschermingsopheffing is in strijd met het ***standstill-beginsel****, een algemeen rechtsbeginsel dat verhindert dat het beschermingsniveau van milieu en landschap zonder zwaarwichtige motivering wordt verminderd. Een terugschakeling na bijna vijftig jaar bescherming, zonder aantoonbare verbetering van het algemeen belang, is hiermee onverenigbaar.*

Antwoord:
De besluitvorming met betrekking tot de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon kadert in de erfgoedbevoegdheid, meer bepaald de artikelen 6.2.1 e.v. van het Onroerenderfgoeddecreet, en niet in het 'milieubeleid' waarvan sprake in artikel 1.2.1, § 2 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid of het 'natuurbeleid' bedoeld in artikel 8 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Een erfgoedbescherming beoogt de vrijwaring en het behoud van erfgoedwaarden, niet de bescherming van het milieu en de natuur als dusdanig.

Er is hoe dan ook geen sprake van een (aanzienlijke) achteruitgang van erfgoedwaarden. De opheffing is net ingegeven door, enerzijds, de vaststelling dat de erfgoedwaarden op enkele percelen onherroepelijk zijn aangetast of verloren zijn gegaan en, anderzijds, de meer algemene vaststelling dat de gedeeltelijke opheffing verantwoord is vanuit het algemeen belang, gelet op de geëvolueerde planologische context en het gegeven dat de erfgoedwaarden, waar ze niet onherroepelijk aangetast of verloren zijn, niet (meer) beantwoorden aan de selectiecriteria. Binnen de herijkte afbakening van het cultuurhistorisch landschap zijn de erfgoedwaarden goed afleesbaar en blijven de beschermde monumenten beleefbaar in hun historische context.

Een bescherming volgens het Onroerenderfgoeddecreet heeft niet als doel ruimtelijke kwesties op te lossen maar de bescherming van het onroerend goed *an sich*. Indien door de bescherming

bepaalde gevolgen, die buiten de bevoegdheid van onroerend erfgoed vallen, werden bekomen, is dit weliswaar een effect van de bescherming maar daarom nog niet het eigenlijke doel.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

3. Schending van het voorzorgs- en zorgvuldigheidsbeginsel
*Het **voorzorgsbeginsel**, verankerd in het milieurecht, vereist dat bij dreigende onomkeerbare schade aan natuur en landschap terughoudend wordt opgetreden. De geplande ingreep leidt tot onherstelbaar verlies van open ruimte, binnenduinrelict en biodiversiteit (met minstens 230 vastgestelde plantensoorten).*
*Daarnaast wordt het **zorgvuldigheidsbeginsel** geschonden doordat onvoldoende rekening wordt gehouden met de cumulatieve effecten op:*

- *landschappelijke samenhang en zichtlijnen naar beschermde monumenten;*
- *natuurlijke kustverdediging (cf. beleidsdoelstellingen inzake Kustvisie);*
- *zoetwaterinfiltratie en verziltingsproblematiek in het kader van klimaatverandering.*

Antwoord:
Het bekomen van andere beleidsdoelen dan deze inzake erfgoed is hoogstens een effect van de bescherming en niet het eigenlijke doel. Het behoud van een bescherming ondanks het ontbreken van de erfgoedwaarden voor een ander doel, is een oneigenlijk gebruik van de erfgoedbevoegdheid.

De nieuwe afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. Van hieruit blijven open zichten mogelijk op Fort Napoleon en de duinengordel. Ook de zichten naar de overige beschermde monumenten zoals de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius van op de Vuurtorenweg blijven zonder meer behouden. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. Hier is ook de landschappelijke samenhang tussen al deze beschermde monumenten en de duinen nog herkenbaar aanwezig.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

4. Onverenigbaarheid met de VCRO
*Volgens de **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)** dient ruimtelijke ontwikkeling te gebeuren met respect voor open ruimte, landschappelijke kwaliteit en erfgoedwaarden. De beoogde bebouwing van een historisch onbebouwd binnenduingebied is hiermee moeilijk te verzoenen en creëert een ongewenst precedent voor verdere versnippering van beschermde landschappen.*

Antwoord:
Het behoort tot de bevoegdheid van de plannende overheid om, na afweging van de ruimtelijke behoeften overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO, voor een bepaalde bestemming te kiezen, en tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de toelaatbaarheid van specifieke projecten te beoordelen. Met de voorliggende besluitvorming wordt hierop niet vooruitgelopen

Wat betreft het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

5. Motiveringsplicht en gelijkheidsbeginsel
*De **formele motiveringsplicht** vereist dat beslissingen steunen op objectieve, pertinente en draagkrachtige motieven. Het aanvaarden van eerdere illegale ingrepen als argument voor beschermingsopheffing is niet alleen juridisch problematisch, maar ook strijdig met het **gelijkheidsbeginsel**, aangezien overtredingen in feite worden beloond.*

Antwoord
Het argument dat de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap onvoldoende wordt gemotiveerd, is een loutere zienswijze, die het agentschap niet deelt en geen verder antwoord behoeft dan een verwijzing naar de inhoudelijke beantwoording van de overige bezwaren en naar het dossier in zijn geheel. Het opheffingsvoorstel verwijst als rechtsgrond naar artikel 6.2.1, 1° van Onroerenderfgoeddecreet: 'de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' en naar artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'. De motivering voor de opheffing staat uitgeschreven in het opheffingsbesluit.

Nog los van het feit dat er niet valt in te zien op welke manier deze kritiek een schending van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel aan de kaak stelt, merkt het agentschap op dat van de recente wederrechtelijke werken op percelen B/28Y2 en B/43B abstractie is gemaakt in het raam van de beoordeling van de erfgoedwaarden. Met betrekking tot de veranderingen van de zuidoostelijke percelen is vastgesteld dat, los van het al dan niet verleende advies van het (toenmalige) agentschap Onroerend Erfgoed tijdens de vergunningsprocedure, de vergunningen voor de gevraagde werken wel rechtmatig werden 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. Voor zover er al een grond tot handhaving zou bestaan, is op te merken dat tijdens het onderzoek naar aanleiding van de opheffing is vastgesteld dat de momenten van aanpassing al zo ver in het verleden liggen dat nu handhaving opstarten niet proportioneel zou worden geacht, nog los van de te verwachten betwisting over de verjaring van de herstelvordering. De aanleg van de parking op de hoek van de Victorialaan en de Fortstraat dateert bijvoorbeeld uit de jaren 1980.

6. Herstel als rechtslogisch alternatief
Het verwijderen van wederrechtelijke ingrepen en het herstel van het binnenduingebied sluiten wél aan bij het geldende juridische kader. De vastgestelde natuurlijke regeneratie (onder meer spontane hergroei van duindoorn) bevestigt dat ecologisch herstel haalbaar is en conform de doelstellingen van het Onroerend Erfgoeddecreet.

Besluit
Gelet op bovenstaande wordt gevraagd:
- *het beschermingsstatuut van het binnenduingebied te behouden;*
- *af te zien van elke verdere bebouwing;*
- *en in te zetten op herstel van landschap en natuurwaarden, in overeenstemming met de geldende decreten en algemene rechtsbeginselen.*

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

106. Bezwaar 106 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij wil ik protesteren tegen deze opheffing van bescherming, omdat er (1) reeds een gebrek aan open ruimte is in en rondom onze steden, zeker aan zee, (2) het zicht op zee, de historische site rondom het fort, en de steeds zeldzamer wordende duinen (met zeker op deze plaats een grote biodiversiteit) moeten gevrijwaard worden van grootschalige bebouwing en verharding, (3) door verminderende infiltratie ten gevolge van de toenemende verharding, gecombineerd met hogere druk vanuit de zee (stijgend waterpeil) dreigt het hele kustgebied steeds meer te verzilten, (4) dit historisch landschap met zowel natuur als onroerend erfgoed, moet beschermd blijven, ook omwille van toeristische belangen (ik wil de site in de toekomst zelf ook nog kunnen bezoeken).

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

107. Bezwaar 107 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaren bij het Ministerieel Besluit van minister Ben Weyts tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende.
1. Inleiding
Hierbij dien ik bezwaar in tegen het bovengenoemde ministeriële besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon. Dit besluit is naar mijn oordeel ***niet oordeelkundig gemotiveerd, onevenredig, en in strijd met de principes van erfgoedbescherming en goed bestuur****. Ik onderschrijf het advies van de Vlaamse commissie Onroerend Erfgoed dat in het opheffingsdossier door het Agentschap Onroerend Erfgoed niet ontkracht wordt. Nochtans vormt dit opheffingsdossier opgesteld door het Agentschap Onroerend Erfgoed de grondslag voor het bewust ministerieel besluit tot opheffing. Ik verzoek dan ook het besluit te heroverwegen en in te trekken.*

Antwoord:
Het advies van de VCOE wordt afdoende behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het agentschap verwijst daarnaar.

2. Grondslagen voor het bezwaar
2.1. Onvoldoende motivering en schending van het motiveringsbeginsel
Het besluit beroept zich op het "algemeen belang" als grond voor opheffing, maar:

- ***Er ontbreekt een concrete onderbouwing*** *van welk algemeen belang precies gediend wordt door de opheffing. Het besluit verwijst naar "ontwikkeling" en een nog*

*op te stellen gemeentelijk RUP, maar er is **geen openbaar, concreet plan** dat aantoont dat deze ontwikkelingen noodzakelijk zijn voor het op te heffen gebied.*

- ***De motivering is eenzijdig** en **te vaag**, en lijkt vooral in te spelen op de belangen van een bepaalde projectontwikkelaar. Dit is in strijd met het **motiveringsbeginsel** uit het bestuursrecht, dat vereist dat besluiten duidelijk, volledig en begrijpelijk zijn voor betrokkenen.*

***Conclusie:** Het besluit voldoet niet aan de eisen van een deugdelijke motivering en is daarom **rechtmatig aanvechtbaar**.*

Antwoord:
De bewering dat de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap onvoldoende wordt gemotiveerd, is een loutere zienswijze, die het agentschap niet deelt en geen verder antwoord behoeft dan een verwijzing naar de inhoudelijke beantwoording van de overige bezwaren en naar het dossier in zijn geheel. De motivering is terug te vinden in het voorlopige opheffingsbesluit.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

2.2. Schending van het proportionaliteitsbeginsel

*Het proportionaliteitsbeginsel vereist dat een ingrijpende maatregel als opheffing van bescherming **nodig, geschikt en evenredig** is. Dit besluit voldoet niet aan deze criteria:*

- ***Noodzaak:** Er is **geen bewijs** dat de huidige bescherming een onoverkomelijk obstakel vormt voor noodzakelijke maatschappelijke projecten. Alternatieven zoals **selectief herstel, herwaardering of gerichte ontwikkelingen binnen de bestaande bescherming** worden niet overwogen.*
- ***Geschiktheid:** Het besluit toont niet aan dat opheffing daadwerkelijk bijdraagt aan het beoogde algemeen belang. Er is **geen garantie** dat toekomstige ontwikkelingen goed geïntegreerd zullen worden in het waardevolle landschap. Temeer daar de inkrimping van de beschermingsperimeter volledig past binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Maritiem District Oosteroever, dat nog moet opgesteld worden*
- ***Evenredigheid:** De opheffing is **onevenredig ingrijpend**, omdat zij de erfgoedwaarden, de context van Fort Napoleon en de omringende monumenten, en de belevingswaarde voor toekomstige generaties aantast, zonder dat dit wordt gecompenseerd door een duidelijk maatschappelijk voordeel.*

***Conclusie:** Het besluit is **onevenredig** en in strijd met het proportionaliteitsbeginsel.*

Antwoord:
Het agentschap heeft geen weet van een zelfstandig proportionaliteitsbeginsel, de bezwaarindiener licht ook niet toe waaruit hij dit meent te kunnen afleiden. In verband met het gebrek aan een alternatievenafweging en/of onderzoek naar de inpasbaarheid van eventuele ontwikkelingen verwijst het agentschap naar de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

De herijking van het cultuurhistorisch landschap tast de context en belevingswaarde van de omringende monumenten niet aan. De gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. Door de zuidelijke grens op de fysieke scheiding van de Vuurtorenweg (Vuurtorendok-West) te leggen zijn de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar en blijven de beschermde monumenten beleefbaar in hun historische context.

2.3. Misbruik van procedure: wederrechtelijke ingrepen als motief voor opheffing

- *Op de betrokken percelen rust een **lopende herstelvordering** voor wederrechtelijke werken. Het is **juridisch onaanvaardbaar** om een opheffing van bescherming te baseren op inbreuken die nog in procedure zijn.*
- *Het besluit creëert een **pervers effect**: wie de regels overtreedt, wordt beloond met een vermindering van de bescherming. Dit ondermijnt het vertrouwen in de handhaving van erfgoedwetgeving en moedigt toekomstige inbreuken aan.*

***Conclusie:** Het besluit is **in strijd met de principes van rechtszekerheid en handhaving**.*

Antwoord:
Het agentschap heeft reeds bij de bespreking van het advies van de VCOE verduidelijkt dat de toestand vóór de inbreuken die het voorwerp uitmaken van de bedoelde herstelvordering als het uitgangspunt van de evaluatie werd genomen. Het herstel kan bijgevolg geen invloed hebben op het besluit dat een herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap aan de orde is, waardoor het ook geen zin heeft daarop te wachten.

Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

2.4. Gebrek aan een duidelijk afwegingskader

- *De vraag tot gedeeltelijke opheffing werd al ingediend hoewel de stad Oostende bewust was van het **het ontbreken van een ruimer kader**. Dit blijkt uit de vaststelling dat het agentschap Onroerend Erfgoed op 26 september 2025 de vraag kreeg van de stad Oostende om deel uit te maken van het planteam voor het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Maritiem District Oosteroever. Pas na het voltooien van de procedure rond dit RUP zou de vraag een meer gefundeerd afwegingskader kennen. Ondertussen biedt het Koninklijk besluit van 6 juli 1976 een duidelijk en bruikbaar kader.*
- *Er is **geen objectief, transparant kader** voor het actualiseren of opheffen van beschermingen. Momenteel is er geen duidelijk afwegingskader of (beleids)kader. Dit maakt het besluit **willekeurig** en moeilijk te toetsen.*
- *De selectieve opheffing is **discriminerend**: waarom worden juist deze percelen opgeheven, terwijl andere delen van het cultuurhistorisch landschap wel beschermd blijven? Dit is niet objectief onderbouwd.*

***Conclusie:** Het besluit is **in strijd met het gelijkheidsbeginsel en het vereiste van een transparant beleid**.*

Antwoord:
Met betrekking tot het door de bezwaarindiener aangekaarte gebrek aan een afwegingskader, wijst het agentschap erop dat de decreetgever de opheffingsbevoegdheid van de Vlaamse regering bedoeld in artikel 6.2.1, 3° Onroerenderfgoeddecreet niet aan nadere criteria heeft onderworpen, noch afhankelijk heeft gemaakt van de voorafgaande uitvaardiging van een formeel beoordelingskader. De afwezigheid van een dergelijk kader tot op heden, ontneemt de Vlaamse regering geenszins zijn bij decreet toegekende bevoegdheid – gedelegeerd aan de minister – om na zorgvuldig onderzoek in een concreet dossier tot opheffing te besluiten. Om tot een consistente en transparante beoordeling te komen maakt het agentschap wel gebruik van zijn eigen informele kader betreffende de waardering van erfgoed, zo ook in dit geval (zie DE HOUWER, V., MEGANCK, L. en VAN HERCK, K., *Waarderen van erfgoed: erfgoedwaarden en criteria*, agentschap Onroerend Erfgoed, 2023, https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/62363). Zie verder ook de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Nog los van het feit dat het gelijkheidsbeginsel slechts van toepassing is op natuurlijke en rechtspersonen – 'gelijkheid van de Belgen' – en een onroerend goed niet gediscrimineerd kan worden, merkt het agentschap op dat de keuze om de bescherming op bepaalde percelen op te heffen en op andere te behouden wel degelijk objectief is verantwoord vanuit de evaluatie van de erfgoedwaarden die heeft plaatsgevonden en de zoektocht naar een consistente en gerationaliseerde afbakening van het cultuurhistorisch landschap, waarin de erfgoedwaarden

duidelijk afleesbaar zijn en de beschermde monumenten blijvend kunnen worden beleefd in hun historische context.

Het is eigen aan de decretale regeling dat opheffingsdossiers op individuele basis kunnen worden opgestart en behandeld. Het is niet ongebruikelijk noch ongepast dat die behandeling plaatsvindt naar aanleiding van een concrete vraag van bijvoorbeeld een lokaal bestuur. Reeds om die reden ziet het agentschap niet in waarom de uitoefening van de opheffingsbevoegdheid, precies zoals die door de decreetgever is opgevat, een schending zou kunnen opleveren van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel. Het gelijkheidsbeginsel is trouwens slechts van toepassing op natuurlijke en rechtspersonen; een onroerend goed kan niet worden gediscrimineerd.
Louter ten overvloede en onverminderd de eerdere opmerking dat beslissingen die in concrete opheffingsdossiers worden genomen geen precedentswaarde hebben, merkt het agentschap op dat de bezwaarindieners geen enkel (vergelijkbaar) dossier aanhalen waarin de beoordeling fundamenteel anders zou zijn geweest.

Wat betreft het gebrek aan een afwegingskader: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

2.5. Erfgoedkundige argumenten: behoud van cultuurhistorische waarden

- *De betrokken percelen dragen nog steeds bij aan de **openheid, zichtlijnen en historische context** van Fort Napoleon en de omringende monumenten. De huidige, aangetaste toestand is **niet representatief** voor de potentiële erfgoedwaarde, vooral omdat herstel mogelijk is. Fort Napoleon is een uniek monument en ontleent zijn waarde juist aan zijn open, natuurlijke en historische context. Die omgeving werd in het verleden bewust gevrijwaard en storende bebouwing werd zelfs afgebroken om het fort opnieuw zichtbaar en leesbaar te maken in het landschap. De beoogde opheffing, doet alle eerdere inspanningen te niet.*
- *De opheffing zal leiden tot **verlies van contextwaarde en belevingswaarde**, wat schadelijk is voor toerisme, milieu, educatie en de identiteit van het gebied.*
- *Er is **geen garantie** dat toekomstige ontwikkelingen goed geïntegreerd zullen worden in het waardevolle landschap, wat het risico op verdere aantasting vergroot.*
- *Nergens wordt het hard gemaakt dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van alle ingrepen onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan, wel integendeel studies tonen het tegendeel aan.*

***Conclusie:** Het besluit **negeert of minimaliseert de erfgoedwaarden** en is in strijd met de verplichting om cultuurhistorisch erfgoed te beschermen voor toekomstige generaties en vormt een inbreuk op het standstill-beginsel.*

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

2.6. Schending van natuurbeschermingswetgeving en ecologische waarden
*Het besluit tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming van het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon negeert de **ecologische en natuurlijke waarden** van het gebied. Deze waarden zijn onlosmakelijk verbonden met het cultuurhistorisch landschap en verdienen eveneens bescherming. Hieronder worden de belangrijkste bezwaren op het gebied van natuurbescherming uiteengezet:*

A. Beschermde habitats en biodiversiteit

- *Het gebied rond Fort Napoleon maakt deel uit van een **uniek duinlandschap**, dat een belangrijke ecologische functie vervult. Duingebieden zijn **beschermde habitats** onder de **Habitatrichtlijn** (Natura 2000) en de **Vogelrichtlijn**, en herbergen zeldzame planten- en diersoorten.*
- *De open percelen die nu onder druk staan, fungeren als **ecologische verbindingszones** en dragen bij aan de biodiversiteit. Inkrimping van dit gebied kan leiden tot **fragmentatie van leefgebieden** en het verlies van belangrijke flora en fauna.*

B. Schending van de Europese en Vlaamse natuurbeschermingswetgeving

- *Het besluit lijkt **niet te voldoen aan de verplichtingen** uit de **Europese Habitatrichtlijn** en de **Vlaamse Natuurbeschermingswetgeving**, die vereisen dat beschermde gebieden alleen mogen worden aangetast als er **geen alternatieven** zijn en er sprake is van **dwingende redenen van groot openbaar belang**.*
- *Er is **geen onderbouwing** dat de voorgenomen ontwikkelingen voldoen aan deze strenge voorwaarden. Het ontbreekt aan een **passende beoordeling** van de gevolgen voor de natuur, zoals vereist door de **Wet Natuurbescherming**.*

C. Verlies van ecosysteemdiensten

- *Het duinlandschap rond Fort Napoleon levert belangrijke **ecosysteemdiensten**, zoals waterberging, koolstofopslag en bescherming tegen kusterosie. Inkrimping van dit gebied kan deze functies aantasten, met mogelijke negatieve gevolgen voor de **klimaatbestendigheid** en **waterhuishouding** van de omgeving.*
- *De open ruimte en de natuurlijke structuur van het landschap dragen bij aan de **recreatieve en educatieve waarde** voor de lokale gemeenschap en bezoekers. Verlies van deze waarden is in strijd met het **Vlaamse beleid voor groene ruimte en biodiversiteit**.*

D. Gebrek aan ecologische compensatie

- *Het besluit voorziet **niet in compenserende maatregelen** voor het verlies van natuurwaarden. Volgens de **mitigatiehiërarchie** (vermijden, beperken, compenseren) moet eerst worden onderzocht of schade kan worden vermeden of beperkt, voordat compensatie aan de orde is.*
- *Er is **geen plan** voor het herstel of de verplaatsing van beschermde soorten of habitats, zoals vereist bij ingrepen in waardevolle natuurgebieden.*

Conclusie: Natuurbescherming als extra grond voor bezwaar

*Het besluit tot opheffing van de bescherming **negeert de ecologische waarden** van het gebied en is in strijd met **Europese en Vlaamse natuurbeschermingswetgeving**. De opheffing zal leiden tot **verlies van biodiversiteit, fragmentatie van habitats en aantasting van ecosysteemdiensten**, zonder dat hiervoor een deugdelijke onderbouwing of compensatie wordt geboden.*

Verzoek:

- ***Voer een passende beoordeling** uit van de gevolgen voor de natuur, conform de Wet Natuurbescherming.*
- ***Onderzoek alternatieven** die de natuurwaarden behouden en herstel mogelijk maken.*
- ***Zorg voor ecologische compensatie** indien opheffing onvermijdelijk wordt geacht.*

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft het gebrek aan een alternatievenonderzoek: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

2.7. Miskenning Algemeen belang en inherente bescherming geboden door het KB van 6 juli 1976.

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende, ingesteld bij Koninklijk Besluit van 6 juli 1976, is van essentieel algemeen belang voor het behoud van de historische, landschappelijke en culturele waarden van dit unieke gebied.

- *Behoud van historisch en landschappelijk erfgoed*

*Het gebied rond Fort Napoleon is een uniek cultuurhistorisch landschap dat getuigt van de militaire geschiedenis van Oostende en de interactie tussen mens en natuur in de duinen. De bescherming als cultuurhistorisch landschap is in 1976 ingesteld om de open ruimte rond de militaire relicten te vrijwaren en de landschappelijke meerwaarde van het binnenduingebied te behouden. Het gedeeltelijk opheffen van dit K.B. van 1976, in de onmiddellijke nabijheid van deze voormelde beschermde monumenten zou deze zorgvuldig opgebouwde inspanningen volledig tenietdoen en onherstelbare schade toebrengen aan de erfgoed- en culturele landschapswaarden die de beschermingsmaatregelen net beoogden te vrijwaren. Deze **waarden zijn onverminderd actueel en van algemeen belang** voor de identiteit, het toerisme en de leefkwaliteit van Oostende en Vlaanderen. Dit geldt onverminderd voor het gebied voorzien in het besluit tot opheffing. Al was het omdat het verlies aan zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context de historische, esthetische en ruimtelijkstructurerende waarde **omkeerbaar** zijn.*

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 duinenstrook 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.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

- *Preventie van onomkeerbare schade*

*De voorgenomen opheffing van de bescherming opent de deur voor bebouwing en verdere aantasting van het landschap. Eenmaal verdwenen, zijn de open ruimte en de landschappelijke kwaliteiten onherstelbaar verloren. Het algemeen belang vereist dat erfgoed alleen wordt opgeofferd **als er sprake is van een overmachtig maatschappelijk belang en na een grondige afweging van alternatieven**. Dit is hier niet het geval. Temeer daar verschillende studies wijzen op de mogelijkheden tot herstel en de erfgoedwaarden dus niet onherstelbaar aangetast zijn noch definitief verloren zijn gegaan. Zelfs de aanleg van het vuurtorendok mag geen aanleiding vormen om de bescherming in te krimpen.*

Antwoord:
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.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de herstelmogelijkheden en het gebrek aan een alternatievenonderzoek: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

- *Maatschappelijke en toeristische waarde*

Fort Napoleon en zijn omgeving zijn een belangrijke toeristische trekpleister en een identiteitsdrager voor Oostende. Het behoud van het cultuurhistorisch landschap draagt bij aan de aantrekkingskracht van de stad en de regio, en versterkt de lokale economie op een duurzame manier. Het opheffen van de bescherming ondermijnt deze waarde en is ***in strijd met het algemeen belang*** *van een duurzame en kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling.*

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

- *Juridische en beleidsmatige inconsistentie*

De bescherming van Fort Napoleon en omgeving als cultuurhistorisch landschap is vastgelegd bij Koninklijk Besluit en is onderdeel van het Vlaamse erfgoedbeleid. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft als taak om deze waarden te beschermen en te valoriseren. Het voorgenomen besluit tot opheffing is in strijd met deze taak en met de principes van goed bestuur, aangezien het ***niet voortvloeit uit een brede erfgoedvisie****, maar uit een ad hoc-verzoek van Stad Oostende voor specifieke bouwplannen.*

Antwoord:
De decreetgever heeft de opheffingsbevoegdheid van de Vlaamse regering niet afhankelijk gemaakt van de uitvaardiging van een formeel beoordelingskader. De afwezigheid van een dergelijk kader tot op heden, ontneemt de Vlaamse regering geenszins zijn bij decreet toegekende bevoegdheid – gedelegeerd aan de minister – om na zorgvuldig onderzoek in een concreet dossier tot opheffing te besluiten. Om tot een consistente en transparante beoordeling te komen maakt het agentschap wel gebruik van zijn eigen informele kader betreffende de waardering van erfgoed, zo ook in dit geval (zie DE HOUWER, V., MEGANCK, L. en VAN HERCK, K., *Waarderen van erfgoed: erfgoedwaarden en criteria*, agentschap Onroerend Erfgoed, 2023, https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/62363).
Het is voorts niet ongebruikelijk noch ongepast dat een dossier wordt opgestart naar aanleiding van een vraag van een lokaal bestuur, in dit geval de stad Oostende. In overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet wordt elk individueel dossier aan een zorgvuldig en kritisch onderzoek onderworpen.

- *Herstel is grotendeels mogelijk*

Hoe de voorziene opheffing bijdraagt aan de beleidsdoelstelling te komen tot een selectiever beschermingsbeleid ten einde de doelmatigheid van de bescherming van ander onroerend erfgoed te kunnen verbeteren, is een raadsel. Samen met het noordelijk deel van het cultuurhistorisch landschap, ***ondersteunen de grotendeels open percelen nog steeds de context- en belevingswaarde van het Fort Napoleon en de omringende monumenten****, en herinneren ze aan het historisch duingebied, waarvan het herstel niet uitgesloten is.*

Antwoord:
De opvatting dat de percelen die niet langer tot het cultuurhistorisch landschap zullen behoren toch voldoende erfgoedwaarde bieden, wordt weersproken door de inhoudelijke evaluatie die het agentschap heef uitgevoerd. Er kan worden verwezen naar de motivering in het besluit tot voorlopige opheffing en het ruimere dossier. De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context

rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

- *Beslissing tot opheffing hypothekeert de toekomst*

*De voorlopige opheffing is **voorbarig** gelet op het op te stellen ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Maritiem District Oosteroever opgestart door de plannende en vervolgens af te wegen door de vergunningverlenende overheid.*

Antwoord:
Het agentschap benadrukt dat op de afweging tussen de verschillende ruimtelijke belangen en behoeften niet wordt vooruitgelopen. Daarvoor zijn het agentschap en de Vlaamse regering niet bevoegd. De opheffing van een bescherming kent een grond in de onroerenderfgoedregelgeving en deze werd procedureel correct uitgevoerd. Het is de plannende en vervolgens de vergunningverlenende overheid in voorkomend geval die beslist welke precieze invulling deze percelen in de toekomst zouden krijgen.

- *Verankering erfgoedbescherming met nieuw onzeker kader*

*"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 bouwmogelijkheden 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". Hoe rijmt men **een stevige bescherming** zoals geboden in het KB van 6 juli 1976 met een onzeker nog niet voorhanden zijnde RUP? Het valt te erkennen dat de voorziene bescherming in het verleden niet steeds het beoogde effect wist te bewerkstelligen. Maar aangezien deze onvolkomenheden recht te zetten of te gedogen zijn, voor zover ze niet moedwillig tot stand kwamen, is herstel zoveel mogelijk aangewezen voor zover het billijk en haalbaar is. Dit wordt ingegeven doordat niet eerder overwogen is om over te gaan tot gedeeltelijke opheffing en het volledig behoud van de bescherming zoals voorzien in het KB van 6 juli 1976 dus overeind moet blijven.*

Antwoord:
De stelling dat het RUP in opmaak niet dezelfde bescherming biedt als het KB van 6 juli 1976 vertrekt van de premisse dat er een blijvende nood aan erfgoedbescherming bestaat op de percelen die na de gedeeltelijke opheffing niet langer tot het cultuurhistorisch landschap zullen behoren. Daarmee gaat de bezwaarindiener voorbij aan het feit dat de gedeeltelijke opheffing net vertrekt van de vaststelling dat die noodzaak niet langer bestaat.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Het loutere feit dat niet eerder is overwogen om de afbakening van het beschermde landschap aan te passen, is zonder relevantie voor het inhoudelijke onderzoek en haalt de conclusie van dat onderzoek ook geenszins onderuit. Anders dan de bezwaarindiener lijkt te veronderstellen, is het overigens niet zo dat het agentschap constant onderzoek voert naar de noodzaak om bestaande beschermingen in het Vlaamse gewest te behouden, dan wel om deze (gedeeltelijk) op te heffen of bij te sturen. Een dergelijke evaluatie vindt doorgaans pas plaats naar aanleiding van een concrete vraag. Zo is het ook in dit geval gelopen.

Verzoek:

Schend het algemeen belang niet *door het miskennen van de belangen van de gemeenschap en het veroorzaken van onomkeerbare gevolgen. Behoud de bestaande bescherming en pas ze strikt toe.*

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

2.8. ***Specifieke bezwaren***

- *Geen voldongen aantasting*

De minister heeft ongelijk als hij stelt: "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." Het geheel van de opgeworpen bezwaren toont aan dat dit fundamenteel onjuist is.

Antwoord:
Het inhoudelijk dossier bij de voorlopige opheffing schetst een beeld van de landschappelijke evolutie van de omgeving van Fort Napoleon en de percelen B/28Y2 en B/43B in het bijzonder. Ook wordt het verlies van erfgoedwaarde aan de hand van de vijf selectiecriteria geduid. De evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten toont aan dat de huidige erfgoedwaarden onvoldoende zijn om een bescherming als cultuurhistorisch landschap nog langer te verantwoorden.

- *Fort Napoleon en omgeving vormen een geheel*

Door de aanleg van het Vuurtorendok verdween op die welbepaalde plek het vroegere landschap waardoor de erfgoedwaarden aldaar verloren gingen, maar dit betekent geenszins dat de erfgoedwaarden Vuurtorendok en zuid(oost)elijke percelen in hun geheel onherroepelijk aangetast zijn. En dit geldt des te meer voor de Zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg en Fortstraat. Want door een aangepast herstelbeleid kunnen de zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context grotendeels opgevangen worden zodat dit wezenlijk de historische, esthetische en ruimtelijk structurerende waarde van Fort Napoleon en omgeving in zijn geheel versterkt.

Antwoord:
De opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap heeft betrekking op een aantal percelen waarvan de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan door bebouwing en verharding. Voor een aantal andere percelen, evenals de voormelde, wordt de bescherming opgeheven omwille van het algemeen belang: een evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria toont aan dat deze percelen onvoldoende erfgoedwaarden hebben om een bescherming op Vlaams niveau nog langer te verantwoorden, ook gezien de gewijzigde ruimtelijke context en beleidsinzichten. Op basis van deze objectieve afweging werd de nieuwe afbakeningslijn voor het cultuurhistorisch landschap in het zuiden op de Vuurtorenweg gelegd en werden alle gebouwen zonder erfgoedwaarde in het oosten uitgesloten.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

- *Impact wederrechtelijke activiteiten*

De perceelnummers 43B en 28Y2 kennen nog steeds een structurele samenhang met het fort. Het zijn grotendeels enkel wederrechtelijke werken die een ruimtelijke en visuele scheiding en aantasting in het historisch gegroeide open landschap rondom het fort en de rest van de

omgeving bewerkstelligden. Ten overvloede is erop gewezen dat deze ingrepen kunnen ongedaan gemaakt.

Antwoord:
De gemaakt evaluatie 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 wederrechtelijke ingrepen, onvoldoende erfgoedwaarde hebben.
Dit leidt tot de vaststelling dat, ook indien herstel naar de toestand voor de niet vergunde ingrepen wordt uitgevoerd, het behoud van de bescherming niet langer te rechtvaardigen is.

- *Gebrek aan een brede erfgoedafweging*

Het verzoek tot opheffing is niet het resultaat van een integrale erfgoedvisie, maar van een specifieke vraag van Stad Oostende om bouwprojecten mogelijk te maken. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed heeft dan ook een negatief advies gegeven, omdat de opheffing niet past binnen een algemene erfgoedstrategie en de essentie van het beschermingsstatuut ondermijnt.

Antwoord:
Het advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het agentschap verwijst daarnaar.

- *Selectieve en ad hoc-benadering*

De gedeeltelijke opheffing is een selectieve ingreep die de inpasbaarheid van toekomstige ontwikkelingen niet meer vanuit erfgoedperspectief laat beoordelen. Dit is in strijd met de principes van duurzaam erfgoedbeheer en het algemeen belang, dat vereist dat erfgoedwaarden integraal worden beschermd en niet gefragmenteerd worden opgeofferd.
Deze opoffering wordt nochtans aangemoedigd door Oostendse politici op aandringen van de lokale immolobby.

Antwoord:
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.

- *Onafhankelijke experten versus afhankelijke administratie*

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft als kerntaak het beschermen en valoriseren van landschappelijke en erfgoedwaarden. Het meewerken aan de opheffing van de bescherming van Fort Napoleon en omgeving is in strijd met deze taak en met het algemeen belang van een consistent en voorspelbaar erfgoedbeleid. Wellicht is politieke druk op de administratie niet vreemd aan deze merkwaardige kentering in de zienswijze van het Agentschap, die tot uiting komt als men de eerdere recente adviezen van het Agentschap voor vergunningen in dit gebied, in ogenschouw neemt. Het is dan ook niet vreemd dat een onafhankelijke expertencommissie tot een volstrekt ander advies komt dan het opheffingsdossier.
***Conclusie: het cultuurhistorisch landschap** dient in zijn geheel, zoals beoogd door het KB van 6 juli 1976, behouden ondanks druk van lokale en Vlaamse politici en immopromotoren om dit deels op te heffen.*

Antwoord:
Het klopt dat het agentschap in het beheertraject in het verleden, gelet op de toenmalige afbakening van het cultuurhistorisch landschap, zoveel mogelijk gestreefd heeft naar een context die de erfgoedwaarden ondersteunt en versterkt. Los van dit beheertraject is er de

vaststelling dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van allerlei ingrepen achteruit zijn gegaan. De gedeeltelijke opheffing gaat gepaard met een nieuwe, gerationaliseerde afbakening die het gave deel van het landschap omvat, waarin de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar zijn en de beschermde monumenten blijvend in hun historische context kunnen worden beleefd.

Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

3. Verzoek
Gelet op bovenstaande argumenten, verzoek ik u:

1. *Het besluit tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming **in te trekken**.*
2. *Een **nieuwe, transparante procedure** te starten, waarbij:*
    - *Alle alternatieven voor behoud en herstel van het cultuurhistorisch landschap worden onderzocht.*
    - *Een **duidelijk ruimtelijk afwegingskader** wordt opgesteld, dat objectieve criteria hanteert voor het toekennen van vergunningen.*
    - *De belangen van erfgoedbescherming, handhaving en maatschappelijke ontwikkelingen **in evenwicht** worden afgewogen.*
3. *Tussentijds **geen verdere stappen** te ondernemen die de erfgoedwaarden aantasten.*

4. Slot
Ik, ondergetekende verzoek u dringend om het voorgenomen besluit tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in te trekken. De argumenten voor behoud wegen zwaarder dan de redenen voor opheffing, die vooral lijken te dienen om bouwprojecten mogelijk te maken, zonder voldoende oog voor de erfgoed- en landschappelijke waarden die al 50 jaar worden beschermd.
Het algemeen belang vereist dat de bescherming van dit unieke cultuurhistorisch landschap wordt gehandhaafd en dat eventuele ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd op de erfgoedwaarden, in plaats van andersom.
Ik vertrouw erop dat mijn bezwaren in overweging worden genomen en u het algemeen belang zult laten prevaleren. Mag ik u dan ook vragen de voorlopige gedeeltelijke opheffing in te trekken?

<u>108. Bezwaar 108 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Graag wil ik bezwaar indienen tegen de gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving.
Mijn belangrijkste bezwaren tegen deze beschermingsopheffing zijn de volgende:
- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…) en de minister verklaart simpelweg dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn, arme Ben Weyts (NVA) als slippendrager van de immocratie samen met de stad Oostende;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging.

Antwoord:

Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

109. Bezwaar 109 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Als inwoner van Oostende en betrokken burger ben ik diep bezorgd over de devaluatie van dit unieke erfgoed. Mijn bezwaar is gebaseerd op de volgende fundamentele gronden:

1. Onherstelbaar verlies van open ruimte en toenemende verharding
De voorgenomen opheffing zet de deur wagenwijd open voor grootschalige bouwprojecten. Dit zal onvermijdelijk leiden tot het verlies van de laatste resterende open ruimte in dit gebied. De bijkomende verharding staat haaks op de huidige maatschappelijke noodzaak om ruimte te ontharden en de natuurlijke bodemfuncties te herstellen.
2. Vernietiging van unieke historische zichtlijnen
Het Fort Napoleon maakt deel uit van een historisch ensemble samen met de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius, en de omringende zeereepduinen. De bescherming als landschap waarborgt de visuele samenhang tussen deze monumenten. Door de bescherming op te heffen, worden deze unieke zichtlijnen opgeofferd aan architecturale obstructie, waardoor de cultuurhistorische leesbaarheid van de site definitief verloren gaat.
3. Ecologische kaalslag en verlies van zeldzame biodiversiteit
Het betrokken gebied betreft een zeldzaam geworden binnenduingebied. Onderzoek heeft uitgewezen dat er minstens 230 verschillende plantensoorten zijn vastgesteld. Dit ecosysteem is fragiel en onvervangbaar. De opheffing van de bescherming betekent de facto de doodsteek voor deze rijke duinflora en de bijbehorende fauna.
4. Falend beleid en het creëren van voldongen feiten
Het is onaanvaardbaar dat illegale werkzaamheden (zoals het plaatsen van hoge afsluitingen, ophogingen, ongeoorloofde verharding en het kappen van bomen zonder vergunning) nu als argument worden gebruikt om de bescherming op te heffen. Het feit dat de Minister concludeert dat de "erfgoedwaarden niet meer aanwezig zijn" nadat deze moedwillig zijn beschadigd, getuigt van een gevaarlijk precedent. Dit is geen beleid, maar het faciliteren van een 'immocratie' waarbij handhaving wijkt voor vastgoedbelangen. Het belonen van overtredingen ondermijnt de geloofwaardigheid van de landschapsbescherming in Vlaanderen.
5. Impact op kustverdediging en waterhuishouding
In het kader van de Kustvisie speelt dit natuurlijke gebied een cruciale rol als buffer. Bovendien is het binnenduingebied essentieel voor zoetwaterinfiltratie. In tijden van zeespiegelstijging is het behoud van deze natuurlijke barrières cruciaal om verzilting van het achterland tegen te gaan. Het opofferen van dit gebied aan beton is een strategische fout met oog op onze toekomstige veiligheid.
Conclusie
Ik verzoek u dan ook met klem om de voorlopige gedeeltelijke opheffing niet definitief te maken en de volledige bescherming van het Fort Napoleon en zijn omgeving te handhaven. De resterende natuur van Oostende is geen bouwgrond, maar een essentieel onderdeel van ons collectief geheugen en onze ecologische toekomst.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

Wat Kustvisie betreft, dit is een niet verordenend beleidsplan dat is opgemaakt binnen het departement mobiliteit en openbare werken. Dit document interfereert in principe niet met de uitoefening van de erfgoedbevoegdheid. Een bestaande bescherming waarvan is gebleken dat zij, voor wat betreft bepaalde percelen, niet langer kan worden verantwoord alsnog behouden omwille van overwegingen die in principe losstaan van de erfgoedbevoegdheid, zou de afwending van die bevoegdheid betekenen.

110. Bezwaar 110 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bij deze wens ik mijn bezwaar te uiten tegen het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende van Ben Weyts.
De mooie omgeving daar moet gevrijwaard blijven. De natuur moet alle kansen krijgen.
Je kan Oostende niet overlaten aan projectontwikkelaars. Zij zijn helemaal niet geïnteresseerd in het welzijn van deze stad.
De bouw van meer torens zal ook niet bijdragen aan meer gezelligheid daar. Het zal er ongetwijfeld nog doodser worden. Inwoners van het echte Oostende weten het wel, zij gaan die buurt niet opzoeken.
Als het bestuur toch meer geld wil schenken aan projectontwikkelaars, laat die dan de verloederde wijken met waardeloze huizen aanpakken. De stad zal er wel bij varen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

111. Bezwaar 111 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bij deze wens ik mijn bezwaar te uiten tegen het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende van Ben Weyts.
Wat voor zin heeft het als men een besluit beschermd natuurgebied kan opheffen ten bate van gebouwen. De mooie omgeving daar moet gevrijwaard blijven. De natuur moet alle kansen krijgen.
Je kan Oostende niet overlaten aan projectontwikkelaars. Zij zijn helemaal niet geïnteresseerd in het welzijn van deze stad.
De bouw van meer torens is daar echt niet op zijn plaats. Laat ze de oude en verloederde gebouwen in de stad renoveren. Dat zou pas een meerwaarde zijn voor Oostende.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

112. Bezwaar 112 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De belangrijkste bezwaren tegen deze beschermingsopheffing zijn de volgende:
- het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles dichtbouwen) en bijkomende verharding;

- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…) en de minister verklaart simpelweg dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn, arme Ben Weyts (NVA) als slippendrager van de immocratie samen met de stad Oostende;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 136, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

113. Bezwaar 113 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Via deze mail dien ik bezwaar in tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).
Reden:
Jullie moeten toegeven dat er al meer dan genoeg gebouwd is op de Oosteroever.
Dat er nu een plan is om een 16 verdiepingen hoge residentie te bouwen vlak in een mooi beschermd cultuurhistorisch landschap is echt van het goede teveel.
Stop aub deze ongeremde bouwactiviteit.
Dit is Oostende onwaardig.
Ik hoop van ganser harte dat het project definitief wordt geschrapt.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

114. Bezwaar 114 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik ben tegen deze opheffing, het is duidelijk dat de Stad Oostende de rode loper uitrolt voor de immocratie in de stad, die alles wil volbouwen: flatgebouwen tot tegen het Fort Napoleon, langs de vuurtorenweg.
Het Fort Napoleon, waar wij in onze jeugd gingen klimmen met de alpinistenclub.
Dit is een verlies

1) *Van open ruimte (alles dichtbouwen met bijbehorende verharding)*
2) *Het verlies van zeldzaam geworden duinengebied*
3) *Het failliet van landschapsbescherming in Vlaanderen*
4) *Het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan*

Oostende mag geen betonstad worden.
Als de Stad Oostende (vorig bestuur) de bouwgrond niet aan Versluys had verkocht was er niets aan de hand.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

115. Bezwaar 115 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bescherming omgeving van Fort Napoleon als landschap bij KB van 6.07.1976
In 1976 wordt, samen met de bescherming als monument van het Fort Napoleon, een ruime perimeter mee beschermd als landschap. Eigen aan de beschermingen uit die tijd, worden geen beschermingswaarden opgenomen in het besluit. Het opheffingsbesluit stipt aan dat de bescherming te situeren is in een context van plannen voor aanleg van een 'nieuw vissersdok ten zuiden van de vuurtoren'. Het historisch instrumentarium voor beschermingen heeft nooit voorzien in 'overgangs-' of 'bufferzones' rond beschermde monumenten, reden waarom (in zekere mate oneigenlijk) beschermingen als landschap werden ingesteld voor monumentenomgevingen op basis van de wet van 7.08.1931 of beschermingen als dorpsgezicht als buffer nadat beschermingen op basis van het decreet van 3.08.1976 gewestelijke materie werd. Het feit dat de omgeving van het Fort Napoleon mee als landschap wordt beschermd, toont aan hoe belangrijk in 1976 de vrijwaring van de omgeving rond het fort werd bevonden als ondersteunend aan de monumentwaarden.
Het eerder oneigenlijk gebruik van deze beschermingsmiddelen komt tegemoet aan een hiaat in de Belgische, later Vlaamse regelgeving om middels een bufferzone flankerende maatregelen te kunnen opleggen op de omgeving. Een monument staat immers nooit alleen. In internationale context (o.m. ook beschermingen als UNESCO werelderfgoed) wordt veelal wel een bufferzone geïnstrumenteerd.

Antwoord:
Het volledige gebied was in de jaren 1970 open en grotendeels bouwvrij. De afbakening was vermoedelijk inderdaad bedoeld om een bufferzone in te stellen en alzo de erfgoedwaarde van Fort Napoleon als monument te ondersteunen en te versterken.
De bescherming as cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De nieuwe zuidelijke grens van het cultuurhistorisch landschap valt samen met de Vuurtorenweg (Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. De erfgoedwaarden zijn in de nieuwe afbakening duidelijk afleesbaar en de beschermende monumenten blijven beleefbaar in hun historische context.

Partiële opheffing van de bescherming als landschap ad hoc
De bescherming van het onroerend erfgoed gebeurt steeds in het algemeen belang, waarbij niet van tel is wie de eigenaar is en wat diens gewenste ontwikkelingen met het goed zouden zijn.
Het is te betreuren dat een opheffingsdossier ad hoc wordt geïnitieerd op vraag van een lokaal bestuur dat – zoals we verder zullen motiveren:
1/ politieke zowel als feitelijke financiële belangen heeft voor de ontwikkeling van het betrokken gebied, en waar de bescherming als landschap als een storende beperking wordt gezien
2/ voor een groot stuk mee verantwoordelijk is voor de veronderstelde 'onherstelbaar aangetaste erfgoedwaarden'
Dit betreft dus geenszins een objectieve afweging vanwege de Vlaamse Overheid van de erfgoedwaarden van voorliggende bescherming, en doet daarom afbreuk aan het gelijkheidsbeginsel.

Met het opheffingsdossier wordt een heel negatief signaal gegeven, met name dat de Vlaamse Overheid bereid is reeds lang beschermd erfgoed op te geven dat als hinderlijk wordt beschouwd voor gewenste promotionele ontwikkeling op lokaal niveau.
Nochtans blijkt uit het opheffingsdossier zelf dat zorgvuldig ingeplante nieuwbouw en ontwikkelingen, waaraan overleg is voorafgegaan, niet onmogelijk is in het landschappelijk buffergebied.

Antwoord:
Nog los van het feit dat het gelijkheidsbeginsel slechts van toepassing is op natuurlijke en rechtspersonen – 'gelijkheid van de Belgen' – en een onroerend goed niet gediscrimineerd kan worden, merkt het agentschap op dat de keuze om de bescherming op bepaalde percelen op te heffen en op andere te behouden wel degelijk objectief is verantwoord vanuit de evaluatie van de erfgoedwaarden die heeft plaatsgevonden en de zoektocht naar een consistente en gerationaliseerde afbakening van het cultuurhistorisch landschap, waarin de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar zijn en de beschermde monumenten blijvend kunnen worden beleefd in hun historische context.

Wat betreft de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

Opheffing van de bescherming - zone omwille onherstelbaar aangetaste erfgoedwaarden
Het uitgangspunt van de motivatie is dat deze als landschap beschermde zone nog een quasi onaangeroerd duinenlandschap rond het Fort was op het ogenblik van bescherming, met uitzondering van enkele uitrustingen en vergunde gebouwen in aanleg (het pas gerealiseerde vuurtorendok, het vergunde Ankerstraat 1, en reeds bestaande sport- en looppiste). Sindsdien zijn diverse gebouwen en inrichtingen in deze zone bij gebouwd.
Uit de historiek van de vergunningsaanvragen voor deze gebouwen en inrichtingen blijkt dat voor het grootste deel daarvan de geëigende procedures gevolgd werden, en de vergunningen hetzij met gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed zijn afgeleverd, hetzij met flankerende maatregelen voor vrijwaring van de erfgoedwaarden werden verzwaard.
Voor een aantal opstallen en infrastructuurwerken werd vastgesteld dat er geldige vergunningen werden afgeleverd door de stad Oostende, doch zonder de wettelijke procedure te hebben gevolgd: de verplichte adviesvraag aan het agentschap Onroerend Erfgoed werd overgeslagen. Het is nu de stad Oostende die op haar wenken wordt bediend omwille van door haar goedgekeurde defiguraties.
Tot slot zijn voor een aantal kleinere gebouwen of inrichtingen geen vergunningen terug te vinden.
Niettemin behield deze zone zijn algemeen open karakter en de open zichtrelatie met betrekking tot het Fort Napoleon.
In de afweging van de erfgoedwaarden in het opheffingsdossier (zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble, context) wordt het belang van de contextualiteit met het Fort Napoleon en versterking van diens erfgoedwaarden nog steeds erkend. Dit was de werkelijke bedoeling van de bescherming en was in het beheer van het beschermde landschap tot op heden ook de belangrijkste factor van afwegingen, blijkens de vergunningshistoriek. De ensemblewaarde en de esthetische waarde van het open duinlandschap zijn bij de bescherming en bij het beheer tot op vandaag van zeer ondergeschikt belang geweest, wat het vreemd maakt dat heden vooral op basis hiervan en op basis van een ad hoc aanvraag tot 'onherstelbaar aangetaste erfgoedwaarden' zou worden besloten.

Daarnaast lijkt de vooropgestelde onherstelbaarheid van de (veronderstelde) aantasting van erfgoedwaarden ook niet te zijn onderzocht; er wordt in ieder geval niet verwezen naar onderzoek naar herstel- of herwaarderingsscenario's.

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 agentschap heeft zich 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.

In de jaren 1970 was het gebied open en grotendeels bouwvrij. Kenmerkend waren de duinen rond het Fort Napoleon met daarin de Batterij Hundius, de Lange Nelle en het Vuurtorendok, de open ruimte met duinrelicten rond het Vuurtorendok en de open graslanden ten zuiden van de Fortstraat.
De afbakening uit 1976 loopt in het zuidoosten tot aan de Dokter Eduard Moreauxlaan, van waar er vroeger open zichten waren op het Fort Napoleon en de Lange Nelle. Vandaag echter wordt de parking in de Ankerstraat door een houtkant afgeschermd van de Dokter Eduard Moreauxlaan waardoor het zicht op Fort Napoleon hier is afgeschermd. De aanleg van het Vuurtorendok heeft het zicht op de beschermde monumenten niet belemmerd maar het Vuurtorendok zelf heeft geen landschappelijke erfgoedkenmerken of -elementen die de erfgoedwaarde onderschrijven en het behoud van de bescherming kunnen motiveren. Het Vuurtorendok herinnert op geen enkele manier aan het historische duinenlandschap van weleer.
De stedelijke en industriële invulling en de aanleg van het Vuurtorendok en andere infrastructuren als parkeerterreinen, zorgden voor een sterk gewijzigde context ten opzichte van het moment van bescherming. Het landschappelijk karakter van deze delen van het beschermd landschap ging sterk achteruit of verdween volledig zoals bij de aanleg van het Vuurtorendok. Van ensemblewaarde of esthetische waarde is hier nog weinig sprake.

Wat betreft de herstelmogelijkheden en het gebrek aan een alternatievenonderzoek: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Opheffing van de bescherming - zone omwille van het algemeen belang
Reeds bij het openbaar onderzoek naar aanleiding van de conceptnota Onroerend Erfgoeddecreet in 2011 wees Gorduna op het gevaar van een te vage en onvoldoende gemotiveerde invulling van de notie 'algemeen belang' voor de opheffing van beschermingen.
De punten die we toen onder de aandacht brachten, doch die onveranderd in artikel 6.2.1 van het Onroerend Erfgoedbesluit zijn verankerd :
- de definiëring van het 'algemeen belang' werd zeer vaag gehouden. Gaat het om maatschappelijke behoeften van supralokaal (nationaal / gewestelijk) belang of tevens om behoeften van lokaal belang ?

- punt 2.2.5 van de conceptnota Onroerend Erfgoeddecreet van 2011 voorzag een afwegingskader op te maken waarbij ruimtelijke behoeften van andere maatschappelijke activiteiten worden afgewogen tegen de erfgoedwaarden van het beschermd erfgoed, wat kan resulteren in een opheffing van de bescherming bij besluit van de bevoegde minister.
Een dergelijk afwegingskader werd bij ons weten nooit opgemaakt, en alleszins wordt er in het opheffingsbesluit niet naar verwezen. Hoe worden ruimtelijke behoeften, mogelijk urgent maar veelal met een vluchtig karakter, objectief afgewogen tegen de eventueel te verliezen erfgoedwaarden? Hoe worden alternatieve invullingen van de ruimtelijke behoeften, die de erfgoedwaarden vrijwaren, mee gewogen in de beslissing tot opheffing? De wens om op korte termijn ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren mag niet primeren op structurele en onomkeerbare erfgoedverliezen.
Het ontbreken van een afwegingskader lijkt ons heden problematisch voor de weging van het algemeen belang. Er wordt verwezen naar de gewijzigde ruimtelijke beleidscontext die op gewestelijk niveau verankerd is; onder meer het gewestelijk RUP van 15.05.2009, waar een heel deel werd bestemd als stedelijk ontwikkelingsgebied (wonen) van het deel dat heden als beschermd landschap zou worden opgeheven.
In de rand van het RUP werden voor de ontwikkeling van Oosteroever ook bijhorende onteigeningsplannen opgemaakt. Het grootste deel is inmiddels gerealiseerd, met uitzondering van de driehoek tussen de Vuurtorenweg, de Fortstraat en het Vuurtorendok – de zone waarvan de bescherming heden zou worden opgeheven omwille van het algemene belang.

Antwoord:
Met de voorliggende besluitvorming wordt niet vooruitgelopen op de afweging tussen de verschillende ruimtelijke belangen en behoeften die moet plaatsvinden overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO, nog minder op de eventuele vergunningverlening van een concreet project. De gedeeltelijke opheffing is zoals hoger uiteengezet verantwoord vanuit de vaststelling dat bepaalde erfgoedwaarden teloor zijn gegaan, respectievelijk vanuit het algemeen belang.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang en het gebrek aan een afwegingskader: zie de algemene behandeling van de algemene bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Waarom de bescherming nu op te heffen, is de vraag? Er is immers al een jarenlange historiek die er aan voorafgaat. Na deze site te hebben verworven van het Vlaams Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, verkoopt het Autonoom Gemeentebedrijf Oostende de gronden in 2018 aan de groep Versluys voor 19,57 miljoen euro, de moeilijkheden ondervonden om tot de vergunningen voor de gewenste ontwikkelingen te komen leidt blijkbaar tot betwistingen over de aankoopsom. De stad Oostende heeft er financieel baat bij dat de laatste moeilijke plooien zo vlug mogelijk worden weggestreken.
Ongetwijfeld zullen de gesprekken tussen enerzijds stad Oostende en de promotoren met hun ruimtelijke ambities en anderzijds het agentschap Onroerend Erfgoed, die de erfgoedwaarden tracht te vrijwaren, de afgelopen jaren moeilijk zijn geweest en tot wederzijdse frustraties hebben geleid.
Niettemin blijkt toch, binnen de context van de bescherming en met gunstig advies onder voorwaarden vanwege het agentschap Onroerend Erfgoed, licht op groen mogelijk te zijn geweest voor de bouw van het gebouw de Mistral (17 verdiepingen – vergund september 2025), terwijl de bouw van Roof Gardens (9+1 verdieping) ongunstig werd geadviseerd (juli 2025).
Zonder de inhoud van deze dossiers in detail te kennen, stellen we ons de vraag: is dit niet net de reden om het overleg aan te houden en op basis van de bescherming als landschap de ontwikkeling mee te laten sturen door het agentschap Onroerend Erfgoed, zodat de omgeving van het Fort Napoleon optimaal zijn open karakter kan behouden en de zichtlijnen het best kunnen worden gevrijwaard?

Antwoord:

Sedert de bescherming heeft een belangrijke wijziging in beleidsvisie plaatsgevonden met betrekking tot de ontwikkeling van de ruimere omgeving van Fort Napoleon. Zoals ook reeds toegelicht in de behandeling van het advies van de VCOE, moet worden gewezen op de herziening van het gewestplan op 13 juli 2001 en het GRUP regionaal stedelijk gebied Oostende van 15 mei 2009, waarbij een bestemming als stedelijk ontwikkelingsgebied werd voorzien. De stad Oostende heeft te kennen gegeven hieraan een meer concrete invulling te willen geven middels een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. In het licht hiervan is een opheffing van de erfgoedbescherming des te gepaster voor wat betreft de percelen waar die bescherming sowieso niet langer is te verantwoorden.

Het gebied met erfgoedwaarden dat als cultuurhistorisch (duinen)landschap beschermd blijft, omvat de behouden open ruimte rondom het fort met de zichtrelaties tussen de verschillende beschermde monumenten waardoor de historische context ervan nog steeds beleefd kan worden. Hier behoudt het agentschap Onroerend Erfgoed ook zijn adviesbevoegdheid ter vrijwaring van die erfgoedwaarden.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

Bezwaar tegen het opheffen van de bescherming
Met bovenstaande argumentatie uit Gorduna vzw bezwaar tegen de partiële opheffing van de bescherming van de omgeving van Fort Napoleon als landschap.
Samengevat omwille van de volgende redenen:
- omwille van de onderliggende motieven van lokale stadsontwikkeling en bouwpromotie als basis voor een ad hoc opheffing;
- omwille van het gebrek aan een algemeen afwegingskader van algemeen belang (lokaal of supralokaal – afweging tegenover de erfgoedwaardes) en dus inherent onvoldoende motivering van het algemeen belang als motivatie voor de opheffing van de bescherming;
- omwille van onjuiste conclusies over onherstelbaar aangetaste erfgoedwaarden ten opzichte van de bescherming in 1976;
- omwille van de schending van het gelijkheidsbeginsel.

Antwoord:
Voor de behandeling van de bezwaren zie supra.

<u>116. Bezwaar 116 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Als liefhebber van onze kust en regelmatig bezoeker van de stad Oostende heb ik met verbijstering kennisgenomen van de plannen om de bebouwing op de Oosteroever door te trekken tot in het duinengebied en van de beleidsinitiatieven om bestaande bescherming van dit gebied op te heffen met de intentie om het mogelijk te maken langs de Vuurtorenweg naast Fort Napoleon een nieuw torengebouw op te trekken.
Ik teken hierbij dan ook bezwaar aan tegen dit beleid, zowel tegen de aanpak van de stad Oostende als die van de Vlaamse Overheid, en meer bepaald tegen het Ministerieel Besluit vermeld in de titel van deze mail, om volgende redenen:
- De plaats waar eventueel zou gebouwd worden, is een binnenduingebied met een specifieke natuurwaarde, waarvan er aan onze kust nog weinig overblijven. Er is in Oostende en aan de hele kust al veel van dit gebied opgeofferd aan bebouwing. Wat er nog overblijft, moeten we in stand houden voor de volgende generaties.
- Vermelde plaats heeft niet alleen een grote natuurwaarde, maar ook een historische, culturele en toeristische waarde. Wanneer daar een torenflat komt te staan, verliest men het unieke zicht vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Lange Nelle, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon en de zeeduinen. De bewoners van deze nieuwe torenflat

zouden van een uniek zicht kunnen genieten, terwijl het gezichtsveld en beleving van alle anderen, Oostendenaren en toeristen, sterk belemmerd wordt. Het argument dat er al gebouwd is op Oosteroever, snijdt geen hout: vermelde plaats is wat natuur, cultuur- en erfgoedwaarde betreft, van een duidelijk hoger niveau.
- Het is de taak van lokale en supralokale overheden om het algemeen maatschappelijk belang in dergelijke dossiers te verdedigen, en niet de particuliere belangen van immobedrijven. Dat er bijgebouwd wordt, is niet het discussiepunt: het gaat om deze specifieke plaats. De inkomsten die de Stad Oostende binnenhaalt door nieuwe tweedeverblijvers, kunnen elders gerealiseerd worden. Daarbij dient in de afweging ook rekening gehouden met de minwaarde door de reductie van een toeristisch aantrekkingspunt op Oosteroever, dat nog verder ontwikkeld zou kunnen worden. Toerisme is ook een bron van inkomsten en een economische troef voor de stad.
- Bijkomend argument om vermelde ruimte te blijven beschermen en niet te verharden is de kustverdediging tegen klimaatveranderingen, en meer bepaald tegen stijgend zeewater en stormen. Vlaanderen heeft om die reden een Kustvisie ontwikkeld waarin natuurlijke verdediging door duinengebied een essentieel onderdeel vormt. Een deel van de weinig nog bestaande duinen nog opofferen en daar bijkomende verharding realiseren, staat haaks op dit regeringsbeleid en getuigt van een totaal gebrek aan langetermijnvisie.

Om al deze redenen, vraag ik dan ook dat vermeld beschermingsbesluit behouden blijft en betrokken binnenduingebied in de oorspronkelijke staat hersteld wordt, conform het KB 1976 en het beleid van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.
Tot slot, geachte ambtenaren en notabelen, nodig ik u uit even na te denken over wat James Ensor, die de stad Oostende als boegbeeld presenteert in zijn culturele en toeristische profilering, daarvan zou denken. Ik vermoed sterk dat deze kunstenaar, die al bij leven met lede ogen aanzag hoe het erfgoed van zijn stad vaak verkwanseld werd, zich de voorbije weken al een paar keer omgedraaid heeft in zijn graf. Als de stad blijft meegaan in de opheffing van de bescherming van dit gebied, stel ik dan ook voor uit respect voor de grootste artiest die Oostende heeft voortgebracht, zijn naam niet langer te gebruiken in de imagoprofilering van de stad. Ook aan cynisme zijn er grenzen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

Wat Kustvisie betreft, dit is een niet verordenend beleidsplan dat is opgemaakt binnen het departement mobiliteit en openbare werken. Dit document interfereert in principe niet met de uitoefening van de erfgoedbevoegdheid. Een bestaande bescherming waarvan is gebleken dat zij, voor wat betreft bepaalde percelen, niet langer kan worden verantwoord alsnog behouden omwille van overwegingen die in principe losstaan van de erfgoedbevoegdheid, zou de afwending van die bevoegdheid betekenen.

117. Bezwaar 117 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

In het Opheffingsdossier Fort Napoleon en omgeving in Oostende wordt volgende geschreven:
"Voor een aantal andere percelen wordt de bescherming opgeheven omwille van het algemeen belang: een evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria toont aan

dat deze percelen onvoldoende erfgoedwaarden hebben om een bescherming op Vlaams niveau nog langer te verantwoorden."
Hier wordt verwezen naar het algemeen belang die enkel vanuit een Vlaams Agentschap Onroerend erfgoed wordt beoordeeld. Zonder verschillende agentschappen of op zijn minst verschillende organisaties of lokale diensten binnen Oostende te raadplegen kan absoluut niet gesproken worden van een algemeen belang waarvoor deze ruimte zal ingenomen worden. Dit wordt tot mijn verbazing zelfs herhaald in de samenvatting van 4 zinnen.
Met dit schrijven wil ik graag benadrukking dat ik geen deel kan zijn van het soort algemeen belang hierboven vermeld. Integendeel, ben ik een inwoner betrokken met mijn omgeving waarbij ik een actieve gezonde stad toejuich met al zijn facetten waarbij weliswaar de open ruimtes karig zijn.
Daarbij beantwoorden de eerder klinische open ruimtes ter hoogte van de bestaande bebouwing Oosteroever niet aan de noden van inwoners van Oostende nog aan de criteria in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2006) namelijk "Gedifferentieerd verruimen woningenbestand". Het blijven levensloze ruimtes die nauwelijks dagelijks gebruik kennen, behalve als etalage voor de aantrekking van kopers binnen nieuwe prestige projecten. (bijvoorbeeld deze etalage: https://www.oosteroever.be/)
Dat allemaal om verder te bouwen aan de "Atlantische Vlaamse muur" waarvan de bouw door planologische nalatigheid aan in het bijzonder de Midddenkust reeds in de jaren '60-'70 onze kust heeft veroverd. Deze bestaande constructies zijn bovendien grotendeels hun tijd voorbijgestreefd naar duurzame normen.
Daarbij is ter hoogte van C-arena wel een betere strategie ingezet door landinwaarts achter deze "Atlantische Vlaamse muur" nieuwe bouwprojecten waarbij het aantal bouwlagen steeds een discussiepunt blijft ongeacht dit in ruimtelijke planning vastgelegd werd. Dit noem ik eerder goede voorbeelden omdat deze constructies omgeven zijn met woonwijken en lokale zaken en dus in zekere mate geïntegreerd in het geheel. Een concept volledig ontbrekend ter hoogte van Oosteroever.
Er is jammer genoeg voldoende leegstand binnen bestaande structuren binnen het stadscentrum om deze hoeveelheid wooneenheden te creëren waarbij de stad zelf ook economisch voldoende kan floreren ipv verloederen op langere termijn. De inbreiding ter hoogte van Westerkwartier - Oud Sint Jozef ziekenhuis is hier een mooi voorbeeld van.

In tijden waar we her en der:

- *zoeken naar ruimte om water te bufferen;*
- *zoeken naar habitat om biodiversiteit de nodige ruimte te geven, in het bijzonder in duingebieden, dit stuk vertegenwoordigd, zelfs bij zeewaartse uitbreiding (Kustvisie anno 2100) refugia voor vele soorten die verschillende types duinleefgebieden nodig hebben en dit op nog geen kilometer van het Wapenplein van Oostende;*
- *werken aan het vermijden van hitte eilanden door overmatige verharding, het aanvullen van de grondwatertafel en het vermijden van verzilting (in het bijzonder in duinzones zullen enkel noodzakelijker worden;*

komt het verderzetten van dit soort bouwprojecten niet in aanmerking als een project in functie van het algemeen belang, noch op lokaal, noch op Vlaams niveau. Er is namelijk heel wat mogelijk om 17,77 hectare naar publieke invulling die ook werkelijk benut wordt na de aanleg ervan. Dit gezien de omgelegen Vuurtorenwijk maar ook het dichte stadcentrum die via overzet makkelijk bereikbaar is.
Ik blijf overtuigd dat bestaande bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon een goede beslissing was en is om verdere uitbreiding van bouwprojecten gelijkaardig aan bestaande op Oosteroever op zijn minst te beperken bij gebrek aan een gedragen visie voor dit laatste stukje potentiële oase tussen de Hendrik Baelskaai, zee, en de tramlijn als grenzen. Daarom dien ik via deze weg bezwaar in tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

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 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.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

118. Bezwaar 118 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Het dossier tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming van Fort Napoleon en omgeving als cultuurhistorisch landschap werd opgesteld na een vraag vanuit de stad Oostende op 3 juli 2025. De Minister ging op 10 juli 2025 akkoord met de opstart van de opheffingsprocedure, ondanks negatief advies van de bevoegde Commissie Onroerend Erfgoed (zie MB 20/11/2025).
***Wij dienen bij deze een krachtig bezwaar In tegen de opheffing van de bescherming** als landschap van sommige duingebieden in de omgeving van het Fort Napoleon te Oostende en veroordelen het totaal gebrek aan gepaste ruimtelijke ordening.*
Als erelid van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, als voormalig administrateur-generaal van het Instituut voor Natuur-en Bosonderzoek (INBO) en als ere-professor aan de Universiteit Gent (Dept. Biologie) kan ik persoonlijk getuigen over de vele inspanningen die in het verleden hebben kunnen leiden tot een bescherming (en beheer) van een voor de Belgische Kust uniek duinlandschap, aansluitend bij de even unieke monumentwaarde van het Fort Napoleon.
Het zelfs gedeeltelijk opheffen van beschermingen als landschap en het ongedaan maken van actuele natuurwaarden getuigt van een ontkenning van dit erfgoed en toont alleen aan dat bevoegde instanties onder politieke druk worden gezet. Dit leidde ten onrechte tot een asociaal beleid waar alléén het gewin van enkele bouwpromotoren wordt gehonoreerd.
Wij betreuren dat zowel aantastingen in het verleden (op basis van meestal niet-vergunde handelingen), evenals de huidige bouwplannen van hogerhand worden toegedekt. Dat hiervoor door de Minister het begrip 'nationaal belang' wordt ingeroepen kan door geen enkele objectieve toetsing ondersteund worden. Deze uitspraak is dan ook ten zeerste af te keuren en riskeert de weg vrij te maken voor gelijkaardige precedenten elders. Ook vanuit Europa zal deze stelling niet aanvaardbaar blijken.

Antwoord:
Het agentschap herhaalt dat met de voorliggende besluitvorming niet wordt vooruitgelopen op de afweging tussen de verschillende ruimtelijke belangen en behoeften die moet plaatsvinden overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO, nog minder op de eventuele vergunningverlening van een concreet project. De gedeeltelijke opheffing is zoals hoger uiteengezet verantwoord vanuit de vaststelling dat bepaalde erfgoedwaarden teloor zijn gegaan, respectievelijk vanuit het algemeen belang.

De evaluatie van de bescherming vertrekt vanuit een evaluatie van de erfgoedwaarden op dit ogenblik en niet vanuit een evaluatie van het gelopen beheertraject. 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.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op milieu en natuur: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

119. Bezwaar 119 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Het uitzicht van in onze living, en vanop ons westelijk terras is gericht op Fort Napoleon en op de hierna vernoemde percelen. Dit uitzicht zal volledig verdwijnen indien de geplande bouwwerken doorgaan. Ons belang is meervoudig: enorm verlies van uitzicht, met als direct gevolg daarvan ook groot waardeverlies voor het appartement, alsmede onze bekommernis voor de natuur en voor de cultuurhistorische landschappen.

Reden van bezwaar: *de juridische en planologische bezwaren.*

Ons bezwaar richt zich voornamelijk tegen het lichten van de volgende percelen uit de bescherming van het KB van 6 juli 1976.
B42/T2
B43/A
842/D2
B28/A3
B43/B
B28y2

Deze percelen vormen een mooi aaneensluitend geheel zonder bebouwing en zijn een waardevol landschap met zicht op het Fort Napoleon, nu vaak door de mens verhard en gemakkelijk te herstellen in zijn volle duinenglorie.
Op vele van de overige percelen is reeds gebouwd en heeft de vergunningverlenende overheid het KB van 6 juli 1976 overtreden. In feite zouden deze omgevingsvergunningen nog steeds kunnen aangevochten worden bij de Raad van State. Er loopt ten andere nog een strafprocedure tegen deze overtredingen.
Voor de percelen B42/T2 en B28/A3 zou eventueel nog een uitzondering kunnen gemaakt worden op voorwaarde dat er alleen gebouwen met gelijkvloerse verdieping kunnen gebouwd worden zodat er alleen servicegebouwen voor de jachthaven Vuurtorendok kunnen voorzien worden.

Bespreking van de bezwaren:
1. Cirkelredenering waardevolle elementen verdwenen:
In 1975 was het landschap op de site Fort Napoleon cultureel en landschappelijk zeer waardevol want het werd een beschermd landschap. In de daaropvolgende jaren hebben de eigenaren en belanghebbende overheden, eerst Monumenten en landschappen, later AOE, de Stad Oostende, het Autonoom Gemeentebedrijf enz. een groot deel van de site verwaarloosd.
Men heeft bouwovertredingen bij de vleet vastgesteld maar men heeft nooit opgetreden. Met als gevolg veel gebouwen en verharding op plaatsen die beschermd zijn door het KB van 1975. Zie hiervoor naar het document van AOE, Opheffingsdossier, Fort Napoleon en Omgeving vanaf pag. 7, beheerhistoriek. Zie op de website van Oostende: Bekendmaking openbaar onderzoek opheffing beschermingsbesluit Fort Napoleon - Stad Oostende

Klap op de vuurpijl was het wederrechtelijk schenden van rechten door enkele aannemers door het verharden, hekkens en reclameborden te plaatsen en last but not least: hopen puin te storten op het terrein en een stakingsbevel te negeren.
De overheden hebben hier ook weer niet tegen opgetreden. Het zijn burgers die zich inzetten voor het echte ***algemeen belang*** *(dit begrip komt nog vaak terug in dit bezwaarschrift) die hier de nodige klachten hebben ingediend.*
Strafrechtelijke procedures lopen tegen de overtreders. De procureur des konings vordert zware straffen. Uitspraak op 2 februari 2026.
Dus de overheden en de huidige eigenaars van de percelen hebben bewust of onbewust een waardevol landschap aangetast. Eens het aangetast is door nalatigheid zegt men: het is niet meer waardevol. Zulke redeneringen zijn krom maar ook heel gevaarlijk omdat ze een grote precedent waarde hebben, zeker nu de budgetten van het ***AOE*** *elk jaar kleiner worden.* ***Zo*** *zouden* ***personen op ideeën kunnen komen.***
Het is niet omdat *een* ***gebouw*** *een* ***ruïne is, dat het geen erfgoedwaarde heeft.***
Men moet juist ***de erfgoedwaarde herstellen.***
De site rond het Fort Napoleon kan en moet terug hersteld worden in al zijn glorie als gebied met uitzonderlijke flora en fauna en als open ruimte. Op dit ***laatste gaan we hieronder verder op in.***

2. Los *van* ***de erfgoedaspecten zijn*** *er ook de aspecten van ruimtelijk* ***beleid.*** *Het opheffen van de gedeeltelijke bescherming van de site Fort Napoleon heeft nog andere belangrijke effecten die minstens even zwaar doorwegen als de* ***erfgoedwaarden.***
Eens het gebied zou ***opgeheven zijn*** *als* ***beschermd landschap*** *ligt* ***de weg***
openen voor grootschalige bebouwing.
Uit het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend goed leren we dat de gedeeltelijke opheffing zou betekenen dat er niet minder dan 17,17 ha open ***landschap*** *zou* ***verloren gaan. Dit is regelrecht tegen de*** *richtlijnen van* ***Ruimte*** *Vlaanderen. Zie hun nota* ***"Krachtlijnen*** *voor* ***het Beleidsplan*** *Ruimte Vlaanderen".*
Het is ons inziens ***onbegrijpelijk dat beleidsmakers in Vlaanderen*** *nog een vergunning afleveren* ***die*** *het* ***nageslacht zal belasten en Oostende*** *zal* ***beroven*** *van zijn laatste stukje open ruimte met een grote cultuurhistorische -en biodiversiteitswaarde met een uitzicht, niet beperkt door hoogbouw van Oostende tot De Haan!! Een beleid van opgeven van de open ruimte is niet* ***goed te praten zijn en heeft*** *een* ***grote negatieve*** *invloed op de klimaatverandering.*
Gelukkig is er het Europees hof voor de rechten van de mens. Een recent arrest van ***het*** *hof benadrukte eind oktober van 2025 dat een ruime* ***klimaattoets ook voortvloeit uit*** *art. 8 van* ***het Europees Verdrag*** *van* ***de rechten*** *van de mens.* ***Dat*** *artikel* ***beschermt het recht op privé leven*** *en eigendom, inclusief bescherming tegen schadelijke milieu-effecten veroorzaakt door de staat of bedrijven. Een overheid die geen inspanning doet om de* ***klimaatverandering te bestrijden, kan veroordeeld worden door het*** *hof.*
Wij zullen niet nalaten deze optie te lichten indien andere middelen *uitgeput raken.*

3. Algemeen belang
De stad Oostende en het AOE verschuilen zich achter het begrip "algemeen belang" terwijl het in realiteit alleen maar gaat over het financieel belang van de stad.. De Stad Oostende heeft de grond van de site verkocht aan een bouwpromotor voor een hoge prijs, terwijl men wist van het KB van 6 juli 1976 betreffende deze site.
De promotor wordt verhinderd om te bouwen op deze site door de werking van het KB De promotor dreigt een financiële kater over te houden aan deze transactie en weigert verder de koopsom aan de stad Oostende te betalen, of dreigt met een schadevergoeding voor de aankoopsom?
Dus uit eigen belang en voor het belang van de promotor wordt een gedeeltelijk opheffing van het beschermingsbesluit gevraagd. Juist op die plaatsen waar de promotor kan bouwen. Maar om wat zand in de ogen te strooien en om de eigen vergunningsfouten uit

het verleden te verdoezelen en recht te zetten worden er nog andere percelen meegenomen in het opheffingsbesluit.

4. Planschade.
De eigenaars van de appartementen in het gebouw Arcade, Fortstraat 9 te ***Oostende, op de hoek*** *met* ***de*** *Victorialaan* ***zullen het Fort Napoleon niet*** *meer kunnen zien. Ook de eigenaars en vruchtgebruikers van het gebouw Central Park Tower en de gebouwen Loft aan de Victorialaan worden met hetzelfde probleem geconfronteerd.*
Veel eigenaars en ***vruchtgebruikers, waaronder wij, hebben juist het appartement op die locatie gekocht*** *voor het* ***zicht op het Fort Napoleon en de*** *zee, wetende dat er een KB van 6 juli 1976 bestond. Wij waren allen gerust.*
Op de open ruimte voor onze gebouwen zou nooit kunnen gebouwd worden omdat de site te waardevol is en was. Alsof je een appartement op de zeedijk zou ***kopen*** *en men* ***in*** *zee een* ***groot gebouw*** *zou* ***bouwen*** *waardoor het zeezicht verdwijnt.*
De meer dan 500 eigenaars die in ons geval zijn, lijden een substantieel waardeverlies van ***hun*** *appartement. Sommige ramen de schade per* ***appartement op 100.000€. Neem 500 eigenaars dan kan*** *men* ***vlug berekenen*** *wat de schadeclaim (class action) zou* ***kunnen*** *zijn naar de overheden in solidum voor de burgerlijke rechtbank wegens een extra contractuele aansprakelijkheid van deze overheden.*

Besluit:
Op basis van bovenstaande argumentatie is het onverantwoord en lichtzinnig om een aantal percelen uit de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving ***in*** *Oostende te lichten.* ***Volgende percelen*** *moeten zeker in de* ***bescherming blijven:***

B42/T2

- *B43/A*
- *B42/O2*
- *B28/A3*
- *B43/B*
- *B28y2*

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschrift nummer 10, zodat naar de behandeling daarvan kan worden verwezen.

120. Bezwaar 120 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hiermee teken ik bezwaar aan tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

121. Bezwaar 121 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Antwoord: De bezwaarindiener diende op 17 januari 2026 een bezwaarschrift in. De bezwaarindiener liet op 2 februari 2026 weten dit bezwaar in te trekken. Dit bezwaar geeft aldus geen aanleiding tot aanpassingen aan het opheffingsbesluit.

122. Bezwaar 122 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bij deze wens ik bezwaar aan te tekenen tegen dit besluit.

>dit besluit laat de weg open om extra bebouwing toe te laten op een site die kreunt onder de toenemende druk van bewoning en recreatie. De ruimte voor recreatie wordt op deze manier weeral beperkt!
>het historisch uitzicht van de site "Fort Napoleon"moet behouden blijven in zijn huidige vorm en moet zelf nog uitgebreid worden (is de parking aan Fort Napoleon wettelijk?)
>De duinengordel rondom het fort dient extra bescherming omwille van beperkte omvang! Als men een gedeelte van de bescherming van de omgeving kant landzijde komen de duinen onder grotere druk te staan (meer passage van mensen)
>het Vuurtorendok biedt in de toekomst om meer recreatie toe te laten rondom het dok. Als er daarbij ook extra natuur wordt hersteld zal dit een aantal mogelijkheden. Ik denk hierbij zelfs aan zwemmogelijkheden.
>het is zeer wenselijk dat het natuur herstel dat nu aanwezig aan de Halve Maan(Batterij Hundius) verder wordt doorgetrokken rond het Fort Napoleon landwaarts alsook rond het Vuurtorendok. Dit zou tevens tot extra ruimte laten voor zeegebonden flora.
>Deze site heeft ook een belangrijk onderdeel tegen de stijging van de zeespiegel en extra bescherming voor de "Opex"

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

De directe omgeving van het als monument beschermde Fort Napoleon, de Batterij Hundius en de Vuurtoren Lange Nelle (12,38 ha) blijft beschermd als cultuurhistorisch landschap. Voor de parking op perceel B42/N2 werd geen vergunning teruggevonden in het beheerarchief maar dit perceel blijft binnen de afbakening van het beschermd cultuurhistorisch landschap. Het agentschap behoudt hier zijn adviesbevoegdheid over vergunningsaanvragen, waarbij een zo goed mogelijk behoud van de erfgoedwaarden centraal staat.
Het Vuurtorendok zelf heeft geen landschappelijke erfgoedkenmerken of -elementen die een landschappelijke erfgoedwaarde onderschrijven en wordt aldus uit het beschermd landschap gehaald.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

123. Bezwaar 123 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Graag had ik bezwaar aangetekend tegen de verdere verkaveling en bebouwing van de Oosteroever.
De verdere bebouwing van deze locatie heeft geen enkele economische en sociale meerwaarde voor de Oostendenaar, daar de gebouwen niet opgetrokken worden met het oog op lokale huisvesting, maar met het oog op tweede verblijven. Is dit een meerwaarde voor de stad als de gemiddelde Oostendenaar op deze locatie zich geen eigendom kan veroorloven?
Neem gerust de proef op de som en tel op een doordeweekse avond eens de hoeveelheid verlichting die brand in de appartementen…
Verdere bebouwing van de site stelt ook de aanwezige fauna en flora als tweederangs. De weinige natuur die Oostende overheeft komt in het gedrang! Zorg ervoor dat de aangetaste duingebieden in ere worden hersteld, zodat acties ook daadwerkelijk gevolgen hebben. Het lijk verder alsof de politiek deels afhankelijk is van een eerdere financiële afspraak onder

stad en bouwheer, waardoor er zeer gewillig omgesprongen wordt met de wensen van die laatste. Een vorm van wetteloosheid komt naar boven, waarbij de elite zich alles kan kan permitteren en de bevolking zich er maar naar moet schikken.
Heeft de bevolking zich al niet genoeg geschikt doorheen de jaren op de Oosteroever? Een authentiek stuk Oostende gaat verloren, een stuk Oostendse ziel sterft langzaam weg…
Met deze argumenten teken ik graag bezwaar aan tegen deze plannen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

124. Bezwaar 124 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Als geboren en getogen Oostendenaar, kan ik er niet bij dat er - ondanks een oproep van de stad aan haar burgers om met zijn allen massaal te ontharden, te vergroenen en te tegelwippen - de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving deels opgeheven werd; volledig in functie van het nogmaals kunnen verlenen van een bouwvergunning op de Oosteroever aan de meest sluwe, omstreden gewetenloze betonboer van gans de kust; om in een al even omstreden volgebouwd gebied alsnog extra betontorens te laten bouwen. Dit zal de betonterreur die gans onze stad sinds jaren belaagt, voorgoed bewerkstelligen en schept meer dan een precedent in onze stad. De stad rolt als het ware een rode loper uit om alles dicht te bouwen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

De bouw van deze 'nieuwe luxestad' komt aan geen enkele prangende woningnood van de Oostendenaar tegemoet; tegendeel; men creëert een luxeresort voor de gegoede 2de-verblijver. Een gemiste kans om een eerlijk, solidair woningbeleid te voeren, waar elke Oostendenaar recht heeft op een gezonde, betaalbare woning. De term betaalbaar bij dergelijke bouwheren is alsnog gigantisch duur, en slechts enkele kunnen zich dat permitteren; dus dat 'betaalbaar' is ook niet haalbaar voor jonge gezinnen, die broodnodig zijn in onze stad. Men had op die site ooit een veel soberder laagbouwsite kunnen realiseren (max 3 hoog) met sociale woningen en deels flats voor de meer gegoede burgers; afgewisseld met veel open ruimte en groen, en herstel van de binnenduinen. Een mix die zich ook vertaalt als een realistisch maatschappelijk beeld en die ook een heel andere impact ging hebben op de Oosteroever. Helaas een totaal gebrek aan visie en ruimtelijke ordening resulteerde op vandaag eerder in een spookstad. Het merendeel van de flats staat 3/4 van het jaar leeg.
Ik ben niet tegen stadvernieuwing, noch tegen nieuwbouw, zolang dit op een correcte manier ruimtelijke geordend gebeurt met respect voor erfgoedlandschap, natuurbehoud, extra vergroening en vooral ook in het kader van de kustbescherming en met in een gezond evenwicht tussen patrimonium, natuur en bebouwing. Een mens heeft nood aan ruimtelijkheid in een stad. Hoe de Oosteroever ondertussen volgebouwd werd met een mikmak aan stijlen en hoogtes, is een schande voor Oostende. Lelijkheid troef. Zelfs vanuit de stad turend naar de Oosteroever, alleen maar afschuwelijke beton. Je kan in Oostende op geen enkele plaats nog

rond je turen zonder geconfronteerd te worden met kille, grijze betontorens. Wat is er de laatste 15 jaar toch gebeurd met onze mooie stad?
Het kwaad is met de jaren deels al geschied; Stad Oostende vergunde de meest afschuwelijke combinaties van betontorens die niet alleen de Oostendse skyline voorgoed om zeep hielpen maar ook het zicht op het omliggend erfgoed zoals de Lange Nelle, de Vuurtoren, het Fort Napoleon en het historisch binnenduingebied al grotendeels om zeep hielpen.
Als men nu de bouw van nog meer torens toelaat, is het voorgoed om zeep! Geen weg meer terug. De betonboeren zijn hier blijkbaar de baas, ondanks de vele beloftes van het nieuw stadsbestuur. Belangenvermenging met sommige schepenen van deze en de vorige legislaturen, is overduidelijk diep geworteld in onze stadspolitiek. De betonboeren worden al decennia lang, en nog steeds op hun wenken bediend. Het geld wint blijkbaar altijd. Erger nog, de stad vroeg, ondanks een negatief advies van Erfgoed Vlaanderen, om toch het KB van 1976 deels op te heffen zodat men een vrijgeleide heeft om alles dicht te bouwen. De stad weet ook dat zonder die opheffing van het KB bouwheer Versluys GEEN VOET had om op te staan om daar te bouwen. Dus wie bedient wie eigenlijk?!

Antwoord:
Het niet bindend advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het agentschap verwijst daarnaar.

Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft vermeende verlies van duinen en de impact op milieu en natuur: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

Hieronder alvast tal van redenen om deze vergunning in te trekken en de ratio te laten zegevieren. De stad is dit aan zijn burgers verschuldigd! De Oostendenaar snakt naar open ruimte en heeft genoeg van al dat grijs oprukkend beton.
Het resterend open gebied moet hersteld worden en moet kost wat kost onbebouwd blijven omwille van de zeldzame duinflora en -fauna. Omwille van het verlies van kostbaar kustverdedigingsgebied bij de stijging van de zeespiegel. De klimaatproblematiek, weet je wel!? Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd vastgelegd is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren. De illegale vervuiling van het binnenduingebied door de bouwfirma Versluys moet niet beloond maar bestraft worden. Dit lijkt de omgekeerde wereld waar de geldzuchtige bouwheren op hun wenken bediend en beloond worden. Als burger van Oostende eis ik ook het herstel van het kostbaar binnenduingebied en respect en herstel voor de nog weinig resterende natuur op de Oosteroever.
De beslissing van de stad is niet alleen betreurenswaardig maar ook onverantwoord en immoreel.

Antwoord:
Wat betreft de wederrechtelijke werken op percelen B/43B en B/28Y2 besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de inwilliging van de herstelvordering van de GSI op basis van de VCRO. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien bij de evaluatie van de erfgoedwaarden abstractie is gemaakt van de werken in kwestie.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

125. Bezwaar 125 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

In naam van X *wens ik bewaar in te dienen tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA)*
En dit om volgende redenen:

GEKLASSEERD GEBIED
Het betrokken perceel is gelegen binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap. Wij verwijzen naar het KB van 6/07/1976. Het perceel grond toebehorend aan de Projectontwikkelaar OOSTEROEVER NV maakt deel uit van een cultuurhistorisch geklasseerd landschap (art. 2). Daarnaast beroepen wij naast bovenvermeld artikel 2, zich evenzeer op art. 3 van ditzelfde KB:
"Wat betreft de rangschikking als landschap, worden voor de behartiging van het nationaal belang, de volgende beperkingen aan de rechten van de eigenaars gesteld: behoudens toelating verleend, overeenkomstig de bepalingen van het artikel 6 der Wet van 7 augustus 1931, is het verboden:
1) *Nieuwe constructies op te richten;*
2) *De bestaande gebouwen te slopen, te verbouwen en de ordonnantie of het uitzicht ervan te wijzigen;*
3) *De beplantingen te wijzigen, de bestaande bomen meer dan normaal te snoeien en het struikgewas te kappen of uit te roeien;*
4) *Reclame-panelen, of gelijk welke publiciteit aan te brengen;*
5) *Lucht- en grondgeleidingen te plaatsen;*
6) *Vijvers of grachten te dempen;*
7) *De wegenis te verharden;*
8) *De natuurlijke configuraties te wijzigen door allerhande werken en allerhande mogelijke activiteiten of ingrepen."*

Ondanks de recente beslissing van de Vlaams Minister de heer Ben Weyts, bevoegd voor onroerend erfgoed bij MB van 20 november 2025, om het KB van 1976 nopens het cultuurhistorisch landschap, de bescherming van deze site, voorlopig gedeeltelijk op te heffen, waaronder ook het kadastraal perceel gelegen te Oostende 2de afdeling sectie B nr. 43/D2 ressorteert, blijft het voormelde KB van 1976 onverminderd van kracht.
Eén der redenen van het beschermd cultuurhistorisch landschap is de nabijheid van het beschermde monument Fort Napoleon. De bescherming heeft ook als doel het behoud van de landschappelijke en visuele buffer, noodzakelijk is voor het behoud van de erfgoedwaarde en de historische leesbaarheid van dit unieke monument. Wij zijn een erkende erfgoedvereniging en heeft statutair tot doel het behoud, de bescherming en de waardering van het onroerend erfgoed en zijn omgeving. Vanuit dit oogpunt is het voor haar van essentieel belang dat de natuurlijke en open omgeving rond Fort Napoleon gevrijwaard blijft van nieuwe bebouwing.

Fort Napoleon, oorspronkelijk "Fort Impérial", is een vijfhoekige bakstenen vesting gelegen in de duinen ten oosten van de havengeul; gebouwd tussen 1810 en begin 1814 in opdracht van Napoleon in het kader van zijn plannen voor een invasie van Engeland.
- *Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Fort Napoleon, deze vaststelling is geldig sinds 14/05/2024.*
- *Aangeduid als beschermd monument Fort Napoleon. Deze bescherming is geldig sinds 06/07/1976.*

- *Aangeduid als beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Deze bescherming is geldig sinds 06/07/1976.*

In het verleden werden reeds storende constructies en bebouwingen in de omgeving afgebroken, juist met het oog op het herstellen en versterken van de monumentale en landschappelijke context van Fort Napoleon, zodat het monument opnieuw ten volle tot zijn recht kan komen. Het toestaan van nieuwe, en in het bijzonder hoogbouw, in de onmiddellijke nabijheid van dit beschermde monument zou deze zorgvuldig opgebouwde inspanningen volledig tenietdoen en onherstelbare schade toebrengen aan de erfgoed- en landschapswaarden die de beschermingsmaatregelen net beogen te vrijwaren.
Het (gedeeltelijk) opheffen van de bescherming miskent dat het behoud van dit landschap een nationaal en gemeenschappelijk belang dient dat, overeenkomstig de beginselen van behoorlijk bestuur, dient te primeren op kortzichtige, louter financieel gedreven ontwikkelingsinitiatieven, temeer daar de landschappelijke waarden door de voorziene nieuwbouw onherroepelijk verloren gaan.

IMPACT OP BUURTBEWONERS
Door het opgeven van de bescherming is de weg open voor projectontwikkelaars die de zone wil volbouwen met appartementen. Een aanvraag werd recent vergund door de Stad Oostende (MISTRAL) aan projectontwikkelaar OOSTEROEVER NV, een ander werd afgekeurd (ROOF GARDENS). Deze en toekomstige vergunningen zullen een aanzienlijke en onevenredige impact op de aanpalende buurtbewoners. Eigenaars hebben hun eigendom verworven tegen een aanzienlijke koopsom, waarbij het panoramisch zicht op het beschermde binnenduinengebied, alsook op de beschermde monumenten Fort Napoleon en de Batterij Hinderus, een essentieel en waarde bepalend element vormde.
Dit beschermde binnenduinengebied werd inmiddels gedeeltelijk aangetast door handelingen uitgevoerd door vennootschappen verbonden aan de Projectontwikkelaar OOSTEROEVER NV, zonder te beschikken over de vereiste omgevingsvergunningen. Deze feiten maakten het voorwerp uit van een correctionele behandeling op 15 december 2025 voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk, waarbij het vonnis nog hangende is en wordt verwacht op 2 februari 2026.
Ongeacht de uitkomst van deze strafprocedure staat vast dat de uitvoering van bv. de bestreden omgevingsvergunning voor project MISTRAL zal leiden tot een onomkeerbare aantasting van het bestaande woon- en leefklimaat. De oprichting van woontorens met een hoogte van zestien bouwlagen veroorzaken een substantieel verlies aan lichtinval door slagschaduw, evenals een ernstige aantasting van de privacy door rechtstreekse inkijk in de bestaande woongelegenheden. De slagschaduw veroorzaakt een aanzienlijke visuele verstoring in de ruimere omgeving en tast het cultuurhistorisch waardevolle landschap aan.

SCHENDING VAN NATUUR- EN MILIEUBESCHERMINGSVERPLICHTINGEN – AANTASTING VAN WAARDEVOLLE DUIN- EN HABITATGEBIEDEN
Het plangebied is gelegen in een ecologisch uiterst kwetsbare en schaars geworden duinomgeving, waar herstel en instandhouding van de natuurlijke waarden prioritair zijn. Duingebieden behoren tot de meest bedreigde landschappen in Vlaanderen en vereisen, overeenkomstig het voorzorgs- en zorgvuldigheidsbeginsel, een beleid gericht op openhouden, herstel en versterking van hun ecologische functies, waaronder het herstel van microreliëf, natte duinmilieus en voormalige poelen. Dergelijke herstelmaatregelen zijn in het betrokken gebied aantoonbaar mogelijk en wenselijk, onder meer in de omgeving van de hoek Vuurtorenweg/ Fortstraat.
Het projectgebied bevindt zich bovendien in de onmiddellijke nabijheid van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) 'De Middenkust', van een krachtens het Duinendecreet beschermd duinengebied (Hundius-batterij) en van het Speciale Beschermingszone (SBZ) Habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'. Deze ligging brengt verhoogde zorgplichten met zich mee, waarbij elke ontwikkeling moet worden getoetst aan de

instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden en aan de cumulatieve effecten op hun ecologische samenhang.
Het open duingebied vervult daarnaast een essentiële buffer- en rustfunctie, zowel ecologisch als maatschappelijk, als tegengewicht voor het sterk verstedelijkte en havengebonden stadsdeel aan de overzijde van de havengeul. De verdere inperking van deze open ruimte door nieuwe bouwprojecten vergroot de druk op de resterende beschermde natuur, die reeds wordt geconfronteerd met intensieve recreatie, havenactiviteiten, urbanisatie en een structureel tekort aan handhaving.
De opheffing leidt tot een bijkomende versnippering en verstoring van het leefgebied van talrijke broedvogels en overwinterende soorten die het volledige open duingebied benutten als foerageerzone. Het project is bovendien ingeplant binnen een belangrijke trek- en stuwroute voor miljoenen vogels tijdens de najaarstrek, wat een reëel risico inhoudt op aanvaringsslachtoffers. Daarnaast bevindt het project zich in de bufferzone van winterse slaapplaatsen van meeuwen. Overeenkomstig artikel 5, §1, d) van de Europese Vogelrichtlijn zijn dergelijke rustplaatsen strikt beschermd en mogen zij niet opzettelijk noch onopzettelijk worden verstoord.
Naast de faunistische waarden herbergt het gebied ook waardevolle en typische duinflora, waaronder pioniervegetaties, duingraslanden en vochtige duinvalleien met zeldzame en beschermde plantensoorten die kenmerkend zijn voor dit kustecosysteem. Deze vegetaties zijn bijzonder gevoelig voor verdichting, hydrologische wijzigingen, betreding en schaduwwerking, effecten die inherent zijn aan grootschalige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.
Door het toestaan van bijkomende bebouwing als gevolg van de opheffing wordt de ecologische draagkracht van het gebied overschreden en komt de instandhouding van de resterende duinen verder in het gedrang.

HISTORISCHE CONTEXT
Het betrokken perceel was volgens het Gewestplan Oostende – Middenkust beslist op 26/01/1977, oorspronkelijk gelegen in 'zone 1002 - milieubelastende industrieën'. Op vraag van de Stad Oostende werd er een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgemaakt wat resulteerde in het goedgekeurd GRUP op 15/05/2009, dit GRUP trad in werking op 1/09/2009. Zodoende werd het betrokken perceel oorspronkelijk gelegen in de 'zone 1002 milieubelastende industrieën' van het Gewestplan van 26/01/1977 gewijzigd naar een perceel gelegen in het GRUP Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied, dd. 15/05/2009. In dit GRUP van 2009 ligt het betrokken perceel sedertdien gelegen in de zone SON, op het plan aangeduid in het rood volgens art. 2.1. Stedelijk ontwikkelingsgebied. Op datum van 15/05/2009 werd er eveneens een onteigeningsplan goedgekeurd van dit Regionaal Stedelijk Gebied Oostende (ONT_35013_252_00146_00002).
Zoals hierboven vermeld beslist de Stad Oostende hierna de gronden eigendom van het Agentschap Maritieme Diensten en Kust later aan te kopen, krachtens dit goedgekeurd onteigeningsplan van 15/05/2009.
Op 12/04/2012 wordt er in opdracht van het autonoom gemeentebedrijf ***AGSO*** *in samenwerking met de Projectontwikkelaar* ***OOSTEROEVER NV*** *een globaal masterplan opgemaakt door Palmbout Urban Landscapes uit Nederland, gevestigd te Rotterdam om deze te ontwikkelen als woongebied, destijds vertegenwoordigde de Projectontwikkelaar* ***OOSTEROEVER NV*** *deze samenwerking onder de* ***TH CFE-VVERSLUYS*** *en het* ***AGSO*** *om de zone te ontwikkelen als woongebied rond delen van het Vuurtorendok, als ontwerper werd* ***CONIX ARCHITECTS*** *mede in bad genomen voor de opmaak van dit globaal masterplan, de Vierde Partij in dit beroepschrift.*
Blijkens akte minnelijke onteigening op 15/12/2015 voor de heer Peter Gallein, aangestelde commissaris door de Vlaamse Gemeenschap worden de betrokken percelen gelegen in het onteigeningsplan overgedragen door het Agentschap Maritieme Diensten en Kust aan de Stad Oostende tegen de overeengekomen transactiesom van ongeveer 19.000.000 euro.
Blijkens akte overdracht onroerend goed op 15/12/2015 voor de heer Peter Gallein, aangestelde commissaris door de Vlaamse Gemeenschap worden de betrokken percelen gelegen in het onteigeningsplan overgedragen van de Stad Oostende aan het autonoom

*gemeentebedrijf **AGSO** tegen de overeengekomen transactiesom van ongeveer 19.000.000 euro.*
*Blijkens akte voor notaris H. Baecke op 11/12/2018 werden de gronden in het bezit van het **AGSO** doorverkocht aan de Projectontwikkelaar **OOSTEROEVER NV**, destijds de **VERSLUYS REAL ESTATE NV** voor de som van 19.570.000 euro.*
*In deze akte van 11/12/2018 verwees de notaris naar het KB van 6/07/1976, met name dat de percelen nummers 0043A, 0043B, 0028Y2, 0042D2 en 0042R gelegen zijn in een beschermd landschap. De koper hier in dit geval, de Projectontwikkelaar **OOSTEROEVER NV,** werd op de hoogte gebracht dat aldus rekening diende gehouden te worden met de rechtsgevolgen van de bepalingen vermeld in het Decreet Onroerend Erfgoed van 12/07/2013. In deze akte wordt eveneens verwezen naar de clausule dat de verkoper **AGSO**, geen verzekering kan geven aan de koper **VERSLUYS REAL ESTATE NV** omtrent de mogelijkheid om nieuwe vergunningsplichtige werken of handelingen uit te voeren met betrekking tot de aangekochte percelen hierboven vermeld. De koper **VERSLUYS REAL ESTATE NV** deed ook uitdrukkelijke afstand van elk verhaal tegen de verkoper **AGSO**.*
Omwonenden maken in 2019 zich zorgen over werkzaamheden die plaatsgrijpen op de site van het beschermd landschap. Er worden struiken vernield, natuurlijke vegetatie verwijderd en het volledige beschermd duinenlandschap wordt genivelleerd met een laag steenpuin van circa 30 cm dikte in opdracht van de Projectontwikkelaar, dit werd telefonisch door omwonenden gemeld aan de Stad Oostende. De Stad Oostende onderneemt geen enkele actie tegen de Projectontwikkelaar omtrent deze werken zonder in het bezit te zijn van de nodige omgevingsvergunning.
Op 17/06/2022 wordt er door de Stad Oostende eindelijk ingegrepen en er wordt bevolen om de werkzaamheden onmiddellijk te staken en de site wordt verzegeld. Deze verzegeling wordt door de Projectontwikkelaar verbroken en de werkzaamheden zonder omgevingsvergunning worden zonder dralen verdergezet. De Afdeling Handhaving van het Vlaamse Gewest maakt op 26/09/2022 en 4/10/2022 twee processen-verbaal op.
De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur neemt hiervan nota en stuurt zijn herstelvordering door op 7/10/2022 aan de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering voor advies om vraag voor verdere vervolging en het opleggen van een dwangsom aan de Projectontwikkelaar zolang het beschadigd beschermd cultuurhistorisch landschap niet wordt hersteld in originele staat. De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering stelt dit aan de Projectontwikkelaar ter kennis per aangetekende zending dat zij kunnen gehoord worden in deze rechtsvordering. Het dossier werd overgemaakt naar het parket van de PdK te Brugge, voor ons op een ongekende datum.
*Op 31/03/2023 werd er door de Stad Oostende een omgevingsvergunning verleend aan de Projectontwikkelaar **OOSTEROEVER NV** voor het plaatsen van een "tijdelijke" werfafsluiting waar het Agentschap Onroerend Erfgoed strikte voorwaarden aan stelde, het nummer van het dossier is gekend onder OMV_2022170515.*
De Stad Oostende legde deze strikte voorwaarden van het AOE naast zich neer en gaf een omgevingsvergunning voor een werfafsluiting aan de Projectontwikkelaar voor alle aangekochte terreinen door de Projectontwikkelaar. Deze Deputatie tekende beroep aan tegen deze toegekende omgevingsvergunning in eerste aanleg. Dit dossier is dus nog in behandeling waar er nog geen uitspraak over is.
Op 3 juli 2025 stuurt de Stad Oostende een schrijven naar de bevoegde minister, de heer Ben Weyts, bevoegd voor onroerend erfgoed, met de vraag om het KB van 6/07/1976 te herzien. Op 20 november 2025 beslist de bevoegde minister om het KB van 6/07/1976 voorlopig gedeeltelijk op te heffen.
Wij beschouwen de hierboven geschetste historiek als een vaststaand gegeven waaruit duidelijk blijkt dat de Stad Oostende en projectontwikkelaar OOSTEROEVER NV optreden als samenwerkende actoren.

In deze opeenvolging van handelingen en in deze samenwerking stellen wij een ernstig gebrek vast aan respect voor de site als beschermd cultuurhistorisch landschap. De beweegredenen van zowel de projectontwikkelaar als de Stad Oostende lijken hoofdzakelijk commercieel van

aard, terwijl het doel van een landschappelijke bescherming er net in bestaat dergelijke commerciële belangen te weren, ten voordele van het algemeen belang en de gemeenschap. Indien deze zones effectief worden volgebouwd, verliest Vlaanderen onherroepelijk een waardevol stuk natuurgebied. Dit verlies is definitief en onomkeerbaar. Vandaag bestaat nog de mogelijkheid om bestaande, zowel legale als illegale, verhardingen te verwijderen en de betrokken gronden opnieuw om te vormen tot natuurgebied; eens de bebouwing is gerealiseerd, verdwijnt die mogelijkheid voorgoed.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschrift nummer 6, zodat naar de behandeling daarvan kan worden verwezen.

Wat betreft de wederrechtelijke werken op percelen B/43B en B/28Y2 besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de inwilliging van de herstelvordering van de GSI op basis van de VCRO. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien bij de evaluatie van de erfgoedwaarden abstractie is gemaakt van de werken in kwestie.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op milieu en natuur: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

126. Bezwaar 126 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Het valt mij zwaar in de pers te moeten lezen dat een plan op tafel ligt om de bescherming van het open duinenlandschap rond Fort Napoleon (gedeeltelijk) op te heffen.
Het hoeft geen betoog dat de kust een speciaal plekje inneemt in het hart van velen – ook niet-kustbewoners. Het is een plaats waar plezier wordt beleefd, schoonheid wordt gevonden, herinneringen worden gemaakt. Maar ook: wordt gerouwd, en troost wordt gevonden.
Met bijna 12 miljoen Belgen en 65 km kustlijn beschikt elke Belg zo'n over zo'n 0,5 centimeter lopende Kust per persoon. Een onzinnige berekening, uiteraard, maar het illustreert wel hoe uiterst zorgvuldig we als maatschappij met de kuststrook dienen om te springen.
De bouwwoede van eind vorige eeuw heeft een ontzettend grote hoeveelheid open ruimte in de duinengordel verloren doen gaan. De gedeeltelijke opheffing van de bescherming van Fort Napoleon en omgeving doen vrezen dat die kwalijke trend hier wordt verdergezet. De lokale winst kan niet opwegen tegen het maatschappelijke verlies dat met die teloorgang gepaard gaat.
Als bezorgde burger wil ik Fort Napoleon als open landschap behouden zien. Een plaats waar het leuk ontsnappen is vanuit Oostende: via de overzetboot het water op, even rondgaan in de duinen, met blote voeten op het strand. En op tijd terug, om de voeten (en een beetje zand) onder tafel te hebben in een Oostends restaurant. Dat is, voor mij persoonlijk, de ultieme Oostendse beleving.
Het logo van Oostende (DE stad aan zee) toont een penseeltrek van Ensor. Wordt nu met een enkele pennentrek ook een streep getrokken door de laatste ruimte tussen die stad en de zee?

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten

oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

127. Bezwaar 127 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

met ongeloof kijk ik naar wat er op dit ogenblik allemaal gebeurt op Oosteroever. Het verbaast me om te zien hoe wij (normaal trotse) kustbewoners ons slaafs laten leiden door één (1!) projectontwikkelaar en ons unieke en enige verdedigingslinie tegen een stijgende zeespiegel opofferen voor het geldgewin van één (1!) projectontwikkelaar.
Ik heb de afgelopen maanden mijn inhoudelijke opmerkingen als opiniestukken kunnen brengen in De Morgen en Knack.
Kort samengevat komt het hier op neer (de argumenten die we allemaal kennen)

*- **Natuurlijke bescherming stijgende zeespiegel:** De historische duinen in oorspronkelijke staat herstellen en het behoud van het beschermd statuut is essentieel om de achterliggende Vuurtorenwijk te beschermen tegen de stijgende zeespiegel. Hoe kan het bestuur toestemming geven om op deze locatie appartementsblokken te bouwen als men een paar honderd meters verderop in de wijk zelf, een Europees project aankondigt omdat deze wijk, Opex/Vuurtorenwijk, heel erg bedreigd wordt door de klimaatverandering?*
Als een gebied en een bevolking zo kwetsbaar is voor de klimaatverandering en de stijgende zeespiegel, dan is het niet meer dan logisch dat men elke kans grijpt om die wijk te beschermen tegen de bedreigingen vanuit de Noordzee. Dan verniel je geen duinen en bouw je daar geen appartementen.
Vlaanderen, Nederland en Europa kijken ernaar en lachen ermee, met zo veel absurditeit. Hoe meer belachelijk willen we ons nog maken als kustbewoner? Het wordt tijd we ons zelfrespect terugvinden en dit dossier met de nodige serieux behandelen. De wereld kijkt mee en lacht ons uit.

*- **Ontharden als beleid:** Terwijl heel Vlaanderen onthardt, gaan wij in Oostende verharden. Tegelwippen wordt onze nationale sport en wij gaan in tijden van klimaaturgentie beton gaan gieten in onze duinen. Niemand die dit verhardingsbeleid kan verdedigen.*

*- **Duin voor dijk-principe:** We gaan straks voor de Vlaamse kust straks massaal 'duin voor dijk' gaan creëren om onze kust te beschermen tegen de klimaatverandering. De aanleg van die kunstmatige duinen voor onze Vlaamse kust maakt deel uit van 'Kustvisie', een strategisch plan van de Vlaamse overheid om onze Vlaamse kust tot 3 meter zeespiegelstijging te beschermen. Men zal de duinen en dijken verhogen en verbreden én het strand zeewaarts verschuiven om het achterland droog te houden bij een stijging van de zeespiegel.*

Naast deze 'duin voor dijk' komen er ook stormvloedkeringen voor onze havens (die in Nieuwpoort is bijna klaar en daar mogen we als Vlamingen echt trots op zijn) en bestaat ook de mogelijkheid dat men de havens gaat moeten verhogen.
We gaan als samenleving hiervoor miljarden moeten investeren en de huidige en toekomstige belastingbetalers zullen dit met plezier doen omdat veiligheid een burger zijn hoogste goed is en omdat we onze havens als economische motor willen vrijwaren.
Maar als je als kuststad dan zelf de kans krijgt om je steentje bij te dragen aan de natuurlijke bescherming van de Vlaamse kust en historische duinen die er al duizenden jaar liggen op een goedkope manier kan herstellen en je vervolgens beslist om dat niet te doen, dan klopt er iets niet.
Wel 'duin voor dijk' die miljarden gaan kosten. Maar niet 'herstel van historische duinen' die maar een fractie van dat bedrag gaan kosten. Dat kun je moeilijk aan de huidige en toekomstige belastingbetaler uitleggen. Je kunt geen miljarden vragen aan de toekomstige belastingbetalers

om je stad tegen de stijgende zeespiegel te beschermen als je zelf niet bereid bent om in het jaar 2025 voor de toekomst te kiezen (historische duinen herstellen) maar wel weer kiest voor de keuze van het verleden (een appartementsblok voor tweedeverblijvers).
Dat krijg je niet uitgelegd aan de hardwerkende Vlaming van vandaag en morgen die miljarden zal mogen ophoesten om de Vlaamse kust te beschermen tegen de stijgende zeespiegel.
Voor je het weet verlies je het draagvlak van het publiek en zegt men: 'Als het zo zit, dan gaan we onze miljarden wel ergens anders investeren. En we gaan wel naar de kust tussen Brugge en Kortrijk.' Want daar ligt dan de nieuwe vloedlijn als we onze Vlaamse kust niet gaan verdedigen.
Niemand wil dat.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op milieu en natuur: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Conclusie:
De Vuurtorenwijk is al sinds de annexering van 1877 een wingewest voor de Stad Oostende. Een plaats waar men, zonder rekening te houden met de natuur en de mens, geld uit de grond kan stampen. Het wordt tijd dat dit geldelijk gewin stopt en dat mens en natuur weer op de eerste plaats komen.
Mijn grootvader was visser en ik ben zeker dat hij zich omdraait bij al het gekruip voor één (1!) projectontwikkelaar. Waar is onze trots als kustbewoner? Het is niet omdat je aan handen en voeten gebonden bent door een (financieel) verleden, dat je die geboeide handen en voeten ook in de toekomst moet aanvaarden.
Wij Oostenaars weten: het is altijd beter rechtstaand te sterven dan kruipend te leven. Wel, het is tijd dat Stad Oostende recht gaat staan en het gaat opnemen voor de natuur en zijn bewoners. Dat kruipen voor één (1!) projectontwikkelaar heeft nu echt wel lang genoeg geduurd. Er zijn alvast meer dan voldoende argumenten om dit te stoppen.

Antwoord:
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

Wat er dus moet gebeuren:
- Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.
- Alle aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, maw het duingebied moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Bewijs hiervan is zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duidelijk: de duindoorn schiet terug uit op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
- Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!

Antwoord:
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

<u>128. Bezwaar 128 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Het vastgoed van eerste bezwaarmaker is thans gelegen in de eerste lijn net buiten de contouren van het beschermde landschap. Ingevolge de opheffing van de bescherming zal het vastgoed deze gunstige ligging in de eerste lijn verliezen. De opheffing gebeurt immers met de expliciete bedoeling om de zone te kunnen ontwikkelen. Deze gewijzigde omgeving zal evident een nefaste invloed hebben op de waarde van het vastgoed van eerste bezwaarmaker.
Bovendien dreigt ook de exploitatie van bezwaarmakers eronder te leiden. Zo vrezen bezwaarmakers ernstige hinder te zullen ondervinden ingevolge de nieuwe ontwikkelingen die binnen de voorheen beschermde zone kunnen worden opgericht. Omgekeerd zal de exploitatie van bezwaarmakers mogelijks ook leiden tot klachten bij de nieuwe bewoners, met operationele hinder voor bezwaarmakers tot gevolg.
Hieronder zullen bezwaarmakers hun gegronde bezwaren tegen het opheffingsbesluit toelichten.

Antwoord:
Een bescherming volgens het Onroerenderfgoeddecreet heeft niet als doel ruimtelijke kwesties op te lossen maar de bescherming van het onroerend goed *an sich*. Indien door de bescherming doelen, die buiten de bevoegdheid van onroerend erfgoed vallen, werden bekomen is dit een effect van de bescherming maar niet het doel.

Het agentschap stipt nogmaals aan dat de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap rondom Fort Napoleon de toestand op het vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening niet wijzigt. De opheffing impliceert enkel dat de plannende, en in voorkomend geval later ook de vergunningverlenende overheid, zonder door een beschermingsregime gebonden te zijn, gebruik makend van zijn discretionaire beoordelingsvrijheid, kan bepalen welke invulling wordt gegeven aan de specifieke percelen die niet langer tot het cultuurhistorisch landschap zullen behoren. Het zijn deze overheden die in het kader van de uitoefening van hun respectieve bevoegdheden in voorkomend geval een afweging zullen moeten maken tussen de verschillende ruimtelijke belangen en noden die spelen, en zich desgevallend ook zullen moeten uitspreken over de aanvaardbaarheid van plannen en voornemens. De thans voorgenomen beslissing loopt daarop niet vooruit, en vertrekt niet van voorafnames. Het agentschap is geen plannende of vergunningverlenende overheid, de Vlaamse regering te dezen evenmin. De bezwaarindieners zullen hun visie op de eventuele toekomstige invulling van de betrokken zone kenbaar kunnen maken aan de bevoegde overheden wanneer daartoe een aanleiding bestaat. De inspraakprocedure met betrekking tot de opheffing van de erfgoedbescherming is hiervoor geen gepast noch een dienstig forum.

I. HET VOORLOPIGE OPHEFFINGSBESLUIT SCHENDT ARTIKEL 6.2.1 VAN HET ONROERENDERFGOEDDECREET EN DE BEGINSELEN VAN BEHOORLIJK BESTUUR, INZONDERHEID DE MATERIËLEMOTIVERINGSPLICHT EN HET ZORGVULDIGHEIDSBEGINSEL

I.1. Algemene principes

1. Artikel 6.2.1. van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt (eigen onderlijning en benadrukking):
"De Vlaamse Regering kan een besluit tot definitieve bescherming in de volgende gevallen geheel of gedeeltelijk wijzigen of opheffen : ***1° de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan;*** *2° een verplaatsing van het beschermde goed is noodzakelijk voor het behoud van de erfgoedwaarden ervan of is vereist omwille van het algemeen belang;* ***3° de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang;*** *4° het goed beheer vereist de toevoeging van gegevens zoals vermeld in artikel 6.1.14, 7° tot en met 9°. 5° de toevoeging als bijlage van een lijst van cultuurgoederen die integrerend deel uitmaken van een beschermd goed als vermeld in artikel 6.1.4, § 2, tweede lid, 3°, of de aanpassing van een lijst van cultuurgoederen is noodzakelijk."*
2.Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat artikel 6.2.1, 1° van het Onroerenderfgoeddecreet van toepassing is op "situaties waarbij de erfgoedwaarden van het

beschermde goed ernstig zijn aangetast of verloren zijn gegaan ***door een oorzaak, die niet kan worden toegeschreven aan de zakelijkrechthouder(s) of gebruiker(s) van het goed sinds de voorlopige bescherming****. Het gaat in dit geval om een* ***ernstige (onvrijwillige) aantasting van de erfgoedwaarden, zoals na een calamiteit (brand, natuurramp enzovoort)****.* ***In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) zakelijkrechthouder of beheerder aanleiding geven tot een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van de bescherming****" (MvT, Parl.St. Vl.Parl. 2012-13, nr. 1901/1, 60-61 – eigen onderlijning en benadrukking).*
Een verlies aan erfgoedwaarden houdt bovendien niet noodzakelijk in dat zij niet meer hersteld kunnen worden (zie RvS 12 juni 2018, nr. 241.765, Verjans e.a.).
3.Bij de toepassing van artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet (opheffing of wijziging omwille van het algemeen belang) ***is voorzichtigheid geboden*** *(zie L. VANDENHENDE, "Tien jaar Onroerenderfgoeddecreet: naar een dynamisch erfgoedbeleid?" in M. DEWEIRDT en L. VANDENHENDE (ed.), Een decennium erfgoedbescherming. Reflecties op 10 jaar Onroerenderfgoeddecreet en VCOE, die Keure, 2025, (23) 32). De parlementaire voorbereiding wijst zelf op het gevaar dat deze mogelijkheid een vrijgeleide zou kunnen vormen om het belang van de bescherming te ondermijnen (MvT, Parl.St. Vl.Parl. 2012-13, nr. 1901/1, 61):*
"In een derde geval is een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van een bescherming omwille van het algemeen belang vereist. Door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming. Van deze mogelijkheid zal voornamelijk gebruik worden gemaakt om tot een ruimtelijke afweging te kunnen komen. Op die manier kunnen verschillende (ruimtelijke) belangen tegenover elkaar worden afgewogen ***om zo het algemeen belang te vrijwaren. Uiteraard mag deze mogelijkheid geen vrijgeleide zijn om het belang van de bescherming te ondermijnen****. Daarom wordt de procedure voor het wijzigen of opheffen van een bescherming uitgebreid" (MvT, Parl.St. Vl.Parl. 2012-13, nr. 1901/1, 61 – eigen onderlijning en benadrukking).*
4.Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.(1)
5.Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de bestuurlijke overheid ertoe om zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig te werk te gaan bij het nemen van beslissingen. Zij moet:
▪ bij de voorbereiding van de beslissing ervoor zorgen dat alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk worden vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen;
▪ alle betrokken belangen zorgvuldig beoordelen en afwegen, zodat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad.
Aldus moet een bestuur bij de voorbereiding van haar beslissingen zorgvuldig alle nuttige feiten verzamelen vooraleer te beslissen en indien nodig technische adviezen inwinnen om nuttig te kunnen oordelen. Het besluit moet gesteund zijn op het volledige dossier na een ernstige bespreking en eventueel na stemming.
De rechtsleer vat een en ander samen als volgt:
"…dat de vaststelling door de Raad van State van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in de regel kan worden herleid tot de klassieke in de rechtsleer aangehaalde categorieën van gevallen waarin de bestreden bestuursbeslissing wordt vernietigd 1) omwille van een gebrek aan zorgvuldige voorbereiding van de beslissing, bijvoorbeeld wegens een gebrek aan behoorlijke feitengaring of voorlichting. Of nog, 2) die gevallen waarin het bestuur te kort is geschoten door een gebrek aan (zorgvuldige) afweging van de bij het besluit betrokken belangen, 3) een gebrek in de zorgvuldige kennisgeving van de beslissing of, ten slotte, een gebrek in de op de overheid rustende informatie-, bijstand- of begeleidingsplicht."

I.2. Toepassing op de casus

6.Het opheffingsbesluit voorziet een inkrimping van het beschermd cultuurhistorisch landschap met in totaal maar liefst 17,77 ha, 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.
Als rechtsgrond verwijst het opheffingsbesluit respectievelijk naar de artikelen 6.2.1, 1° en 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet. Geen van beide rechtsgronden vindt in casu echter toepassing. Dit wordt hierna toegelicht.

I.2.1. Het vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen

7.Wat betreft het vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen verwijst het opheffingsbesluit als rechtsgrond naar artikel 6.2.1, 1° van het Onroerenderfgoeddecreet: *"de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan"*:
"Op 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, is het duinenlandschap onherstelbaar aangetast en verloren gegaan door de stedelijke en industriële invulling en de aanleg van het Vuurtorendok en andere infrastructuren als parkings. Deze gebouwen en infrastructuren werden opgericht tijdens of na de beschermingsprocedure. Door deze inrichtingen verloor het landschap er zijn erfgoedwaarde."
(Ministerieel besluit dd. 20 november 2025 – eigen onderlijning)

8.Het voorlopige opheffingsbesluit en het opheffingsdossier stellen dat het landschap zijn erfgoedwaarde verloren heeft, omdat het duinenlandschap op de betrokken percelen onherstelbaar is aangetast en verloren is gegaan. ***Dit motief is onwettig****. De bescherming van de omgeving rondom Fort Napoleon werd immers niet louter ingevoerd ter bescherming van het duinenlandschap, maar meer algemeen om de ruimtelijke en visuele relaties tussen fort, landschap en open ruimte te bewaren. Welnu – ondanks de ingrepen die in het verleden hebben plaatsgevonden – heeft het gebied wel degelijk zijn algemeen open karakter en de zichtrelaties met de beschermde monumenten behouden. Het vuurtorendok belemmert dit open zicht op geen enkele manier.*

Antwoord:
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 en ontstond een sterk gewijzigde context ten opzichte van het moment van bescherming. Het Vuurtorendok zelf heeft geen landschappelijke erfgoedkenmerken of -elementen die een landschappelijke erfgoedwaarde onderschrijven en het behoud van de bescherming kunnen motiveren.

De nieuwe afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. Van hieruit blijven open zichten mogelijk op Fort Napoleon en de duinengordel. Ook de zichten naar de overige beschermde monumenten zoals de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius van op de Vuurtorenweg behouden. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. In de nieuwe afbakening zijn de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar en blijven de beschermde monumenten beleefbaar in hun historische context.
De evaluatie van de erfgoedwaarden van het beschermde cultuurhistorisch landschap werd holistisch bekeken. De argumentatie voor de opheffing is terug te vinden in het ministerieel besluit.

Het klopt dat er sinds het in voege treden van de bescherming gebouwen zijn opgetrokken binnen het gebied. Zoals de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed echter terecht opmerkt, is dit in de meeste gevallen gebeurd na gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed én onder erfgoedvoorwaarden (zoals inplanting aan de rand van de beschermingsafbakening, beperkingen qua bouwhoogte, …) Dit heeft ervoor gezorgd dat ***het open karakter en de zichtrelaties met de beschermde monumenten op vandaag nog steeds aanwezig zijn****.* ***Dat de erfgoedwaarden op de betrokken percelen onherroepelijk verloren zouden zijn gegaan, is dan ook feitelijk foutief.***
Eén en ander blijkt ook uit de foto's hierboven. Zo wordt het open zicht op het Fort Napoleon niet belemmerd. Ook bestaat er een zeer duidelijk contrast tussen de hoogte van de gebouwen die gelegen zijn binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap en de hoogte van de gebouwen die erbuiten gelegen zijn. Het gedeelte ten noorden van de Fortstraat (en dus het dichtste gelegen bij het fort) is bovendien nog volledig onbebouwd.

Antwoord:
Het bezwaar vertrekt van een onvolledige lezing van het dossier. Reeds bij de beantwoording van het advies van de VCOE heeft het agentschap aangegeven dat het open zicht op deze plaats *an sich* geen afdoende erfgoedwaarde biedt, al zeker niet in de mate dat alleen daarvoor het behoud van de huidige afbakening van het cultuurhistorisch landschap 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 huidige bescherming kunnen schragen.

Het klopt dat het agentschap in het beheertraject in het verleden, gelet op de toen bestaande afbakening van het cultuurhistorisch landschap, zoveel als mogelijk gestreefd heeft naar een context die de erfgoedwaarden ondersteunt en versterkt. Los van dit beheertraject is er de vaststelling dat de erfgoedwaarden door de cumulatie van allerlei ingrepen achteruit zijn gegaan. Ondanks het behoud van het open karakter, zorgden de aanleg van het Vuurtorendok, Vuurtorendok-West en de industriële ontwikkeling in het zuiden van het cultuurhistorisch landschap voor een ruimtelijke en visuele scheiding en een aantasting in het historisch gegroeide open landschap rondom het fort en de rest van de omgeving.

9.Hierbij dient benadrukt dat het Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 géén algemeen bouwverbod inhoudt. Het enkele feit dat er destijds toepassing is gemaakt van de uitdrukkelijke mogelijkheid die het Koninklijk Besluit biedt om bebouwing te voorzien mét respect voor de erfgoedwaarden, kan thans niet worden aangegrepen om de bescherming op de betrokken percelen volledig stop te zetten. De bescherming die het Koninklijk Besluit heeft willen bieden, wordt op die manier compleet uitgehold.

Antwoord:
Hoewel toelatingsplichtig, is het volgens het koninklijk besluit van 6 juli 1976 inderdaad niet verboden om constructies op te richten binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap. Het klopt dat het agentschap in de afgeleverde adviezen soms voorwaarden inschreef met het oog op het vrijwaren van zichtlijnen. Andere adviesvragen werden ongunstig geadviseerd. Dit is niet onlogisch, aangezien een bestaande afbakening van een cultuurhistorisch landschap in het kader van een vergunningsprocedure op zichzelf niet in vraag wordt gesteld of geëvalueerd, maar zich integendeel opdringt als een juridische realiteit waaraan een gevolg moet worden gegeven. 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 opheffing wordt gemotiveerd vanuit de evaluatie van de erfgoedwaarden en staat los van het gelopen beheertraject.

10.Verder blijkt uit het ontheffingsdossier dat voor sommige ingrepen géén toelating werd verleend (met name voor het dienstgebouw van De Lijn en de bedrijven Morubel en Noordzee Kranen en Transport). Los van het feit dat ook deze gebouwen de zichtrelaties met de beschermde monumenten niet verstoren, is hun oprichting – bij gebreke aan toelating van het Agentschap – wederrechtelijk geschied. Wederrechtelijke ingrepen in een beschermd landschap kunnen uiteraard – net als de verwaarlozing of een gebrek aan onderhoud ervan – de opheffing van de bescherming niet verantwoorden.

Antwoord:
De erfgoedwaarden aan het Vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen zijn onherroepelijk aangetast of verloren gegaan door een cumulatie van ingrepen. Bepaalde werken werden uitgevoerd na gunstig erfgoedadvies, in andere gevallen is de voorgeschiedenis onduidelijk. Tijdens het onderzoek naar aanleiding van de opheffing van deze bescherming werd vastgesteld dat het bekomen van herstel van de erfgoedwaarden in het betreffende gedeelte van het cultuurhistorisch landschap alleszins geen optie meer is. Gezien het moment van aanpassing al zo ver in het verleden ligt, zou nu handhaving opstarten, voor zover daar al een grond toe is, niet meer proportioneel worden geacht in het licht van het eigendomsrecht en de redelijketermijneis, nog los van de te verwachten betwisting over de verjaring van de herstelvordering. Daarnaast wordt het nastreven van herstel op deze specifieke percelen ook onwenselijk geacht. Zelfs indien er een feitelijk en juridisch realistische mogelijkheid tot selectief herstel zou bestaan, wat het agentschap niet meent, is de meerwaarde voor het erfgoed die per hypothese hierdoor zou kunnen worden gerealiseerd, te beperkt om de inzet van publieke middelen te verantwoorden.

Verder benadrukt het agentschap dat de erfgoedwaarde van een cultuurhistorisch landschap veeleer holistisch moet worden bekeken, en niet zuiver perceel per perceel. Zelfs indien selectief herstel voor bepaalde specifieke percelen nog een realistische optie zou zijn, wat niet het besluit van het agentschap is, neemt dat niet weg dat het gedeelte van het cultuurhistorisch landschap waarvoor de opheffing van de bescherming wordt voorzien niet als een geheel in die mate kan worden hersteld dat de erfgoedwaarden afdoende geregenereerd zouden worden. In dat opzicht is zelfs de meerwaarde voor het erfgoed die louter hypothetisch zou kunnen worden gerealiseerd middels herstel, te beperkt om de inzet van publieke middelen te verantwoorden. Daarom is gezocht naar een consistente afbakening van het cultuurhistorisch landschap, waarbij de nieuwe afbakeningslijn in het zuiden op de duidelijke, fysieke grens van de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) komt te liggen, en de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar en beleefbaar zijn.

I.2.2. De wederrechtelijk aangetaste zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg en Fortstraat
11.Wat betreft de zone tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg en Fortstraat (de percelen B/28Y2 en B/43B) verwijst het opheffingsbesluit 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".
Samengevat komt het opheffingsbesluit m.b.t. deze percelen tot de conclusie dat de opheffing van de bescherming verantwoord is vanuit het algemeen belang, gelet op het feit dat de evaluatie op basis van hedendaagse inzichten aantoont dat de huidige erfgoedwaarden onvoldoende zijn om een bescherming als cultuurhistorisch landschap nog langer te verantwoorden en gelet op de evolutie van de ruimtelijke context en de ontwikkelingsvisie op gewestelijk niveau.
Ook deze motieven kunnen de opheffing van het beschermingsbesluit niet verantwoorden.
12.Ten eerste is de evaluatie van de erfgoedwaarden op de percelen 43B en 28Y2 op kennelijk onjuiste en onzorgvuldige wijze gebeurd.
*Zo wordt beweerd dat de percelen 43B en 28Y2 "**in hun toestand voor de wederrechtelijke werken** buiten hun open karakter **geen andere erfgoedkenmerken of -elementen**" hebben die de zeldzaamheid van het cultuurhistorisch landschap bij Fort Napoleon ondersteunen. Tevens wordt beweerd dat op de betrokken percelen "**de oorspronkelijke***

vegetatie en het duinenreliëf grotendeels verloren [ging] *zodat deze percelen* ***in hun toestand voor de wederrechtelijke werken*** *niet langer representatief en slechts beperkt herkenbaar zijn als open duinengebied".*

13.Deze omschrijving van de toestand voorafgaand aan de wederrechtelijk uitgevoerde werken is niet correct.
In de zomer van 2018 zag het terrein er duidelijk nog ongeschonden uit.
Op 11 december 2018 is Versluys eigenaar geworden van het terrein.
In januari 2020 heeft Versluys in het kader van de heraanleg van de Victorialaan toestemming gegeven aan de bvba Vanlerberghe om een deel van het terrein als werfzone te gebruiken, teneinde uitgegraven grond met kalk te stabiliseren. Hiervoor had de aannemer een strook van ongeveer 75 meter lang en 20 meter breed nodig (op de foto hieronder aangeduid met zwarte arceringen). De vrachtwagens reden telkens op de verharding en kiepten de hopen grond op het onverharde gedeelte ernaast.
De bvba Vanlerberghe heeft echter het terrein niet gewijzigd, afgegraven of verhard. Zij heeft enkel zandhopen geplaatst. In augustus 2020 ziet het terrein er dan ook nog steeds uit als volgt. De zone naast de parking is duidelijk nog onverhard en de natuur intact.
Op 25 februari 2022 stelde het Agentschap Onroerend Erfgoed tijdens een plaatsbezoek vast dat Versluys op de percelen 28Y2 en 43B een werfplaats heeft ingericht – zonder vergunning of toelating – waarbij ***het terrein en de vegetatie werden gewijzigd ten gevolge van afgravingen en storten van bouwmaterialen*** *en waarbij rondom een afsluiting werd geplaatst voorzien van publiciteitsbanners* ***(stuk 2)****.*
Op 4 mei 2022 kwam het Agentschap Onroerend Erfgoed een tweede keer ter plaatse. De illegale werfinrichting was toen nog steeds aanwezig.
Op 8 juni 2022 maande het Agentschap Onroerend Erfgoed Versluys aan de illegale toestand op het terrein te beëindigen door de werfinrichting volledig te verwijderen. Het Agentschap benadrukte hierbij dat ***de uitgevoerde werken afbreuk doen aan de landschappelijke erfgoedwaarden van de omgeving van het Fort Napoleon (stuk 2).***
Versluys heeft ***aan deze aanmaning geen enkel gevolg gegeven, wel integendeel.*** *Er werd gewoon verder gegaan met het* ***verharden van het terrein d.m.v. aangewalst steenpuin. Dit werd vastgesteld door de verbalisant ruimtelijke ordening van de Dienst Handhaving van de stad Oostende, die ter plaatse volgende vaststellingen deed:***

VASTSTELLINGEN

Op **vrijdag 17/06/2022** omstreeks 09u50 begeef ik mij, Kevin Opstaele, verbalisant ruimtelijke ordening naar het Vuurtorendok te Oostende. Ik ben vergezeld door twee collega vervalisanten ruimtelijke ordening van de stad Oostende.

Omstreeks 10u00 komen we aan op het perceel gelegen tussen de Fortstraat, het Vuurtorendok West en het Vuurtorendok zelf (afd. 2, sectie B, nrs. 43 B, 28 Y2). Het betreft een open terrein zonder overdekte constructies. Er is geen bewoning op het terrein. Van op het openbaar domen stel ik vast dat een bulldozer en een wals werkzaamheden aan het uitvoeren zijn op op het terrein.

Samen met de collega verbalisanten betreed ik het terrein. Ik stel vast dat de bodem er is verhard. De verharding bestaat uit aangewalst gebroken steenpuin. Terwijk ik mij naar de bulldozer begeef wordt een vracht met gebroken steenpuin aangevoerd en gelost op het terrein. Ik stel vast dat het terrein voor circa een derde nog onverhard is. In deze zone zijn de bulldozer en wals werken aan het uitvoeren. Aan de rand van de reeds aangebrachte verharding stel ik hopen steenpuin vast die nog open te spreiden en aan te walsen zijn. Aan de zuid-oostzijde van de verharding stel ik een berg aarde vast met een kraan erop.

Ik begeef mij naar de bulldozer. Ik stel mijn collega's en mijzelf voor aan de machinist en geef de reden van onze aanwezigheid te kennen. Ik licht de machinist in over de vergunningsplicht van de werkzaamheden in uitvoering. Ik beveel de staking der werken en licht de macinist in over de grond van het stakingsbevel. Vervolgens licht ik de machinist van de wals in over het stakingsbevel.
Hierna neem ik telefonisch contact op met Dhr. Tim Riviere, werfverantwoordelijke van de firma Verhelst. Ik licht hem in over het stakingsbevel, de aanleiding ertoe en de consequenties van een doorbreking van het bevel. Hierop parkeren de machinisten hun werfvoertuigen op de steenpuinverharding naast de toegang van het terrein. Samen met mijn collega's neem ik afmetingen van het terrein.

Terwijk ik afmetingen en foto's neem word ik benaderd door Dhr. Tim Riviere (firma Verhelst) en Dhr. Franlk Versluys (firma Verlsuys). Ik stel mij voor en licht hen in over het stakingsbevel, de aanleiding ertoe en de consequenties van een doorbreking van het bevel. Op verzoek van Dhr. Frank Versluys overhandig ik hem een schriftelijke kennisgeving van het stakingsbevel. Dhr. Frank Versluys verklaard de werken uit te voeren in opdracht van het Agentschap onroerend erfgoed. Op verzoek van Dhr. Frank Versluys neem ik telefonisch contact op met Dhr. Peter De Decker (firma Versluys). Ik stel mij voor en licht hen in over het stakingsbevel, de aanleiding ertoe en de consequenties van een doorbreking van het bevel. Dhr. De Decker verklaard de werken uit te voeren op vraag van het Agentschap onroerend erfgoed. We spreken af mij de opdracht / vraag van het Agentschap meteen door te mailen. Dhr. Frank Versluys verklaard dat de handelingen worden uitgevoerd ten einde bouwmaterialen op te slaan op de verharding die in uitvoering is.
Vervolgens word ik in telefonisch contact gebracht met Dhr. Bart Versluys. Deze verklaard spontaan mij persoonlijk te zullen dagvaarden en de geleden schade tot de laatste euro aan mij persoonlijk te zullen terugvorderen. Ik verklaar kennis te nemen van zijn voornemen. Hierop meet ik het terrein samen met mijn collega's verder op.

Na enige tijd word ik opnieuw benaderd door Dhr. Frank Versluys. Ik licht toe dat, gezien de ontstentenis van een uitvoerbare vergunning de werken niet kunnen uitgevoerd worden, ook al zou er geen stakingsbevel worden opgelegd. Hierop verklaard de betrokkene de werken te zullen voort zetten en verlaat het terrein.

Ik stel vast dat de bulldozer en de wals zich van hun geparkeerde plaatsen naar de onverharde zone terug begeven, waar zij de werken voort zetten. Onderweg laat één van de machinisten weten de werken te moeten voort zetten. Ik geef te kennen dit een keuze van het bedrijf is.

Na het nemen van foto's en het aanplakken van de schriftelijke kennisgeving van het stakingsbevel verlaten we het terrein.

De zone die reeds werd verhard met het gebroken steenpuin beslaat een oppervlakte van circa 12 560 m².
De zone waar de verharding nog aan te brengen is beslaat een oppervlakte van circa 7 500 m².
De totale oppervlakte van de zone waar de handelingen in uitvoering zijn beslaat circa 20 060 m².
De dikte van de reeds aangebrachte verharding vaireert van 0.40m naar 0.10m.

Tijdstip van de overtredingen
De handelingen inzake het aanbrengen van een losse verharding en het wijzigen van de aard van de bodem zijn in uitvoering tijdens het plaatsbezoek van 17/06/2022. Het stedenbouwkundig misdrijf was tijdens het plaatsbezoek nog niet voltrokken.

Lokale handhavingsprioriteiten
De vastgestelde overtredingen betreffen een handhavingsprioriteit, opgenomen in het beleidsplan handhaving ruimtelijke ordening, van de stad Oostende *(punt 2: verhardingen – punt 3: het wijzigen van het reliëf, de aard of de functie van een terrein).*

Conclusie
Tijdens het plaatsbezoek van 17/06/2022 werden wederrechtelijke handelingen in uitvoering vastgesteld. Deze betreffen het uitvoeren van een verharding en het wijzigen van de aard van de bodem. Het is verplicht een omgevingsvergunning te verkrijgen alvorens deze handelingen uit te voeren (VCRO art. 4.2.1. – 1°, 4°). Bij het wijzigen van het reliëf, de aard of de functie van het terrein is niet louter de omvang of de hoogte- of dieptewijziging op zich, maar wel de invloed ervan op de bestemming, het feitelijk gebruik of het uitzicht determinieend om te bepalen of er een vergunningsplichtige handeling werd gesteld (Cass. 13/09/2005). Concreet betekent dit dat naast de hoogte, de aard van de aangebrachte materialen, alsook de finaliteit van de werken in ogenschouw te nemen zijn.

Tijdens het plaatsbezoek verklaard de opdrachtgever dat het gebroken steenpuin wordt aangebracht ten einde er bouwmaterialen op te slaan. De finaliteit van de handeling wijzigt het terrein van een onbebouwd perceel naar een opslagplaats van bouwmaterialen. Samen met de verharding heeft dit een significante impact op de natuur- en erfgoedwaarde van het betrokken terrein (Biogische waarderingskaart – versie 2: Biologisch waardevolle zone; Beschermingsbesluit 06/07/1976 – Fort Napoleon en omgeving).
Hiernaast is dergelijk gewoonlijk gebruik van de grond eveneens onderworpen aan de vergunningsplicht (VCRO art. 4.2.1. – 5°;a)).

Gezien het ontbreken van een uitvoerbare omgevingsvergunning betreffen de handelingen een stedenbouwkundig misdrijf (VCRO art. 6.2.1. – 1°).

Tijdens het plaatsbezoek van 17/06/2022 waren de handelingen nog niet afgerond. Om verdere schade aan de goede ruimtelijke ordening te voorkomen werd een stakingsbevel uitgevaardigd. Gezien de betrokken zone nog voor meer dan één derde onverhard was, had het stakingsbevel nog een preventief karakter.

Ongeveer een uur na het uitvaardigen van het stakingsbevel werden de wederrechtelijke handelingen voort gezet. Dit betreft een doorbreking van het stakingsbevel, hetgeen een stedenbouwkundig misdrijf betreft (VCRO art. 6.2.1. – 3°).

De betrokkenen verklaarden dat de handelingen worden uitgevoerd in opracht, en op vraag van het Agentschap onroerend erfgoed. Tijdens het plaatsbezoek werd afgesproken dat deze opdracht / vraag onmiddellijk zal worden doorgemaild naar mijn ambt. In de namiddag van 17/06/2022 mocht ik deze opdracht / vraag nog niet ontvangen. Bijgevolg neem ik zelf contact op met het Agentschap onroerend erfgoed om mij ter zake te informeren. Het Agentschap bezorgt mij meteen hun aanmaning van 08/06/2022, gericht aan de firma Vuurtorendok. Hierin wordt gevraagd de werfinrichting, alle aangevoerde en gestorte materialen, de afsluitingen en de publicitietsbanners te verwijderen van het betrokken terrein *(zie bijlage 7)*.

Om de situatie in regel te stellen moet de betrokken zone in zijn oorspronkelijke toestand worden hersteld, of moet een omgevingsvergunning worden verkregen en uitgevoerd. Gezien de zone binnen de contouren van het cultuurhistorishce landschap Fort Napoleon en omgeving ligt, is het advies van het Agentschap Onroerend erfgoed bindend inzake vergunningsaanvragen.

*Gelet op de **significante impact op de natuur- en erfgoedwaarde van het terrein** werd er op 17 juni 2022 een stakingsbevel uitgevaardigd **(stuk 3)** (dat echter diezelfde dag onmiddellijk werd doorbroken).*
*Uiteindelijk werd er een herstelvordering ingeleid. Hierbij dient opgemerkt dat de decreetgever een cascadesysteem van herstelmaatregelen heeft voorzien, waarbij moet worden geopteerd voor de minst verregaande maatregel in zoverre daarmee de goede ruimtelijke ordening wordt hersteld. Het gaat meer bepaald om – van minst tot meest verregaand – het betalen van een meerwaarde, het uitvoeren van aanpassingswerken en het herstel in de oorspronkelijke toestand. **In casu oordeelde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur – volledig terecht – dat de zwaarste maatregel, nl. het herstel van het terrein in haar oorspronkelijke toestand, zich opdringt (stuk 4).** De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur overwoog daarbij als volgt:*

* Herstel in de oorspronkelijke staat

In onderhavig geval is het aangewezen het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand te vorderen en dit om volgende redenen:

Het betreft een terrein gelegen in het beschermd landschap 'omgeving Fort Napoleon' waarop een algemeen bouwverbod rust. In strijd met het Koninklijk besluit heeft men het terrein verhard met een laag gebroken steenpuin tot ongeveer 30 centimeter hoog. Er werd een stakingsbevel opgelegd toen 1/3 van het terrein nog niet verhard was ter bescherming van de aanwezige vegetatie en ter voorkoming van een verdere schending. Men heeft dit stakingsbevel totaal genegeerd en heeft vervolgens het stakingsbevel doorbroken: over het gehele terrein werd gebroken steenpuin aangebracht en uitgespreid. Dit alles ontsiert het landschap van de beschermde omgeving 'Fort Napoleon'.

Toen betrokkenen vervolgens aangemaand werden om de schending te herstellen repliceerden zij dat ze het terrein enkel en alleen hebben opgeruimd en enkele zanddepots hebben verwijderd. Het aanbrengen van een laag steenslagverharding van ongeveer 30 centimeter over een oppervlakte van 20000m² betreft echter niet het opruimen van het terrein, maar een vergunningsplichtige reliëfwijziging die gelet op de omgeving zo snel mogelijk dient te worden hersteld.

Verder is het volledige terrein omheind door middel van een hekkenwerk, ook hier is geen omgevingsvergunning voorhanden. De aanwezige reclameborden en vlaggenmasten ontsieren het terrein en de omgeving. De enige vorm van herstel met het oog op de goede ruimtelijke ordening is de verwijdering van de afsluiting en de aangebrachte reclame en vlaggenmasten. Het betreft een bouwvrij en ongeschonden terrein dat op heden volledig ontsierd is door de aangebrachte afsluiting en verhardingen.

Uit bovenstaande blijkt onomstotelijk dat de bewering dat de erfgoedwaarden voorafgaand aan de wederrechtelijk uitgevoerde werken verdwenen zouden zijn geweest, compleet onjuist is. *Dat deze feitelijke toestand foutief in kaart is gebracht, mag overigens niet verbazen. In het oorspronkelijke opheffingsbesluit – genomen voorafgaand aan het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed – werd voor wat betreft de evaluatie van de erfgoedwaarden verwezen naar de huidige toestand, d.i. de toestand na de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken. Na het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed – die hieromtrent terecht een opmerking maakt – werd de formulering "in hun huidig voorkomen" plots vervangen door de formulering "in hun toestand vóór de wederrechtelijke werken". Dit gebeurde zowel in het inhoudelijke dossier als in het ministerieel besluit.*
in het inhoudelijke dossier:

- 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".

in het ministerieel besluit:

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

Aan de rest van de motieven werd echter niets gewijzigd. Nochtans is het terrein na de uitvoering van de wederrechtelijke werken in niets nog te vergelijken met het voordien aanwezige landschap.

Antwoord:
Het agentschap verwijst naar haar bespreking van het advies van de VCOE en benadrukt nogmaals dat de toestand vóór de recente wederrechtelijke werken op de voormelde percelen als referentiepunt voor de beoordeling werd genomen. Dit is met name de toestand dewelke te zien is op de orthofoto van 2019 en op enkele foto's uit 2017. Het is op basis van deze feitelijke toestand dat het agentschap meent, na zorgvuldige toetsing aan de huidige criteria voor bescherming, dat de bescherming niet langer is verantwoord.

Anders dan de bezwaarindiener meent, is deze toetsing niet in strijd met de aanmaning tot beëindiging van de wederrechtelijke werken die door een toezichthouder van het agentschap

op 8 juni 2022 werd gegeven. Gezien de toen nog geldende erfgoedbescherming is het niet meer dan logisch dat vanuit handhavingsoogpunt werd vastgesteld dat de werken afbreuk deden aan de erfgoedwaarden van het cultuurhistorisch landschap. Het is niet tegenstijdig vervolgens, na zorgvuldig inhoudelijk onderzoek, vanuit de opheffingsbevoegdheid te oordelen dat die erfgoedwaarden onvoldoende zijn om de huidige afbakening van het cultuurhistorisch landschap te behouden, zodat de gedeeltelijke opheffing van de bescherming zich opdringt vanuit het algemeen belang.

14.Van de mogelijkheid om een bescherming op te heffen omwille van het algemeen belang kan gebruik gemaakt worden om tot een ruimtelijke afweging te komen. Uit bovenstaande blijkt echter dat evaluatie van de erfgoedwaarden op de percelen 43B en 28Y2 op kennelijk onjuiste en zorgvuldige wijze is gebeurd. Om die reden alleen al ligt er géén deugdelijke belangenafweging voor.
Bovendien gaat het opheffingsbesluit er ook hier aan voorbij dat de bescherming van de omgeving rondom Fort Napoleon niet louter werd ingevoerd ter bescherming van de natuur/het duinenlandschap, maar meer algemeen om de ruimtelijke en visuele relaties tussen fort, landschap en open ruimte te bewaren. Ondanks de illegale ingrepen die op de percelen 43B en 28Y2 zijn gesteld, heeft deze zone wél zijn algemeen open karakter en de zichtrelaties met de beschermde monumenten behouden.

Antwoord:
De evaluatie van de erfgoedwaarde van het beschermde cultuurhistorisch landschap gebeurt aan de hand van vijf selectiecriteria die worden afgewogen waaronder ensemble en context die de ruimtelijke relaties vat. Het verlies aan zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context heeft de historische, esthetische en ruimtelijk-structurerende waarde van dit deel van Fort Napoleon en omgeving sterk aangetast. Hierdoor kan een bescherming als cultuurhistorisch landschap voor deze percelen niet langer gemotiveerd worden, des te meer gezien de gewijzigde ruimtelijke context en beleidsinzichten. Deze evaluatie wordt holistisch bekeken en heeft geleid tot een consistente, gerationaliseerde afbakening die de behouden open ruimte en het gave deel van het landschap omvat. Binnen de contouren van het herijkte landschap zijn de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar en blijven de beschermde monumenten beleefbaar in hun historische context.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

15.Ten tweede wordt met de opheffing van het beschermingsbesluit géén algemeen belang gevrijwaard. De opheffing gebeurt in het belang van een private projectontwikkelaar die de gronden in 2018 als bouwgrond heeft aangekocht en deze nu wil ontwikkelen voor een zeer specifiek luxesegment van de markt. ***Welk algemeen belang is daarmee gediend?*** *De mogelijkheid die artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet biedt om verschillende (ruimtelijke) belangen tegenover elkaar af te wegen* ***om zo het algemeen belang te vrijwaren*** *wordt in casu* ***misbruikt*** *om het* ***belang van de bescherming te ondermijnen****.*

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

II. BESLUIT
Het cultuurhistorisch landschap rondom Fort Napoleon is beschermd sinds 1976. Het getuigt van de cultuur en de geschiedenis van onze voorouders en de evolutie van de samenleving. Het maakt ook deel uit van onze hedendaagse maatschappij en leefomgeving en speelt er een

rol van betekenis in. Het verbindt ons tastbaar met het verleden, met zijn mooie maar soms ook donkere kanten.
Met de mogelijkheid om deze bescherming op te heffen dient omzichtig te worden omgesprongen. Zoals hierboven aangetoond zijn de voorwaarden die decreetgever heeft gesteld om tot opheffing te kunnen overgaan niet vervuld.
Bezwaarmakers verzoeken Uw Minister dan ook vriendelijk doch met aandrang om het ministerieel besluit te herzien en de bescherming van de omgeving rondom Fort Napoleon integraal te behouden.

129. Bezwaar 129 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

1. VERWIJZINGEN
De indieners van het bezwaarschrift verwijzen naar volgende rechtsgeldige verordeningen, Decreten en plannen, Koninklijke Besluiten en plannen, Ministeriële Besluiten en plannen, geratificeerde Europese Conventies, zowel op Vlaams niveau als Federaal niveau:
- De bestaande kadastrale plannen gekend op 1 januari 2026 door de Federale Belgische Overheid, het jaar van indiening van het bezwaarschrift.
- Het Koninklijk Besluit van 6 juli 1976 "Rangschikking als landschap de omgeving van het Fort Napoleon." en het bijhorend plan (status GG) ;
- Het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende (status GG), beslist op 15/05/2009 door Vlaamse Regering (RUP_02000_212_00146_00002, en de bijhorende plannen. Artikel 2.1. Stedelijk ontwikkelingsgebied (RUP_02000_212_00146_00002_002), niet begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals vermeld onverminderd van toepassing blijven (RUP_02000_212_00146_00002_099).
- Het onteigeningsplan van het Regionaal Stedelijk Gebied Oostende (status GG) beslist op 15/05/2009 door Vlaamse Regering (ONT_35013_252_00146_00002).
- Het Origineel gewestplan Oostende - Middenkust (status GG), beslist op 26/01/1977 door Koninklijk Besluit (GWP_02000_222_00002_00001) en de bijhorende plannen. 1002 - milieubelastende industrieën (GWP_02000_222_00002_00001_1002)
- Hierna gewijzigd door het Gewestelijk RUP Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende (status GG), beslist op 15/05/2009 door Vlaamse Regering (RUP_02000_212_00146_00002, en de bijhorende plannen.
- Het Ministerieel Besluit van 26/04/2024 inzake de vaststelling inventaris Bouwkundig Erfgoed Provincie West-Vlaanderen, (status GG).
- Het Ministerieel Besluit van 1/09/2009 de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (status GG).
- Het Ministerieel Besluit van 12/07/2013 het Onroerend erfgoed decreet (status GG).
- Het Ministerieel Besluit van 16/05/2014 het Onroerend erfgoed besluit (status GG).
- Het Europese Landschapsverdrag, gedaan te Firenze op 20/10/2000
- De Europese Kaderconventie over de bijdrage van het culturele erfgoed aan de samenleving, gedaan te Faro op 27/10/2005
Alle voorgaande documenten en plannen zijn op datum van het ingediende bezwaarschrift rechtsgeldig per decreet of per K.B.

2. GEKLASSEERD LANDSCHAP
De percelen vermeld in STUK 1A, zijn gelegen binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap van het Fort Napoleon. De indiende partij van het bezwaarschrift verwijst naar de inhoud van het KB van 6/07/1976. ***(STUK 1A)***
"Wat betreft de rangschikking als landschap, worden voor de behartiging van het nationaal belang, de volgende beperkingen aan de rechten van de eigenaars gesteld: behoudens toelating verleend, overeenkomstig de bepalingen van het artikel 6 der Wet van 7 augustus 1931, is het verboden:
1) Nieuwe constructies op te richten;
2) De bestaande gebouwen te slopen, te verbouwen en de ordonnantie of het uitzicht ervan te wijzigen;

3) De beplantingen te wijzigen, de bestaande bomen meer dan normaal te snoeien en het struikgewas te kappen of uit te roeien;
4) Reclame-panelen, of gelijk welke publiciteit aan te brengen;
5) Lucht- en grondgeleidingen te plaatsen;
6) Vijvers of grachten te dempen;
7) De wegenis te verharden;
8) De natuurlijke configuraties te wijzigen door allerhande werken en allerhande mogelijke activiteiten of ingrepen."
Eén der redenen van het beschermd cultuurhistorisch landschap is de nabijheid van de beschermde monumenten Fort Napoleon en de oorlogsbunkers Batterij Hindus gelegen in de duinen en de beschermde vuurtoren de Lange Nelle. De bescherming heeft ook als doel het behoud van de landschappelijke, culturele en visuele buffer, die noodzakelijk is voor het behoud van de erfgoedwaarde en de historische leesbaarheid van deze unieke monumenten en het omringende landschap. De indiener van dit bezwaarschrift apprecieert het KB van 6/07/1976, de bescherming en de waardering van het onroerend erfgoed en zijn omgeving. Vanuit dit oogpunt is het voor de indiener van het bezwaarschrift van essentieel belang dat de natuurlijke en open omgeving rond de geciteerde monumenten gevrijwaard blijft zoals vermeld in het voorgaande K.B.

Fort Napoleon en omgeving, oorspronkelijk "Fort Impérial", is een vijfhoekige bakstenen vesting gelegen in de duinen ten oosten van de havengeul; gebouwd tussen 1810 en begin 1814 in opdracht van Napoleon in het kader van zijn plannen voor een invasie van Engeland.
- Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Fort Napoleon, deze vaststelling is geldig sinds 14/05/2024. ID_56848 **(STUK 2**)
- Aangeduid als vastgesteld beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving, deze vaststelling is geldig sinds 14/05/2024. ID_14333 **(STUK 3**)
- Aangeduid als beschermd monument Fort Napoleon. Deze bescherming was geldig sinds 06/07/1976.
- Aangeduid als beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Deze bescherming was geldig sinds 06/07/1976.

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Batterijen Halvemaan en Hundius gelegen in de duinen in de nabije omgeving van de beschermde vuurtoren "De Lange Nelle" Twee voormalige militaire domeinen ten oosten van de havengeul: duingebieden met bunkers, bakstenen bouwwerken en loopgraven, onderdeel van de Atlantikwall, opgetrokken door de Duitsers tijdens de Tweede Wereldoorlog. Deze vaststelling is geldig sinds 14-05-2024 ID_56849 **(STUK 4)**
- Aanduiding als beschermd monument Batterij Hundius Deze bescherming was geldig sinds 03-10-1997
- Was aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Batterijen Halvemaan en Hundius Deze vaststelling was geldig van 24-09-2009 tot 14-05-2024

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Vuurtoren "De Lange Nelle". Vuurtoren van 1947 in opvolging van twee voorgangers respectievelijk verwoest tijdens de Eerste en de Tweede Wereldoorlog. Deze vaststelling is geldig sinds 14-05-2024 ID_56847 **(STUK 5)** Was aangeduid als beschermd monument Vuurtoren Deze bescherming was geldig sinds 29-10-2004 Was aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Vuurtoren Deze vaststelling was geldig van 24-09-2009 tot 14-05-2024
In het verleden werden reeds storende constructies en bebouwingen in de nabije omgeving afgebroken, juist met het oog op het herstellen en versterken van de monumentale en uitzonderlijke landschappelijke context van Fort Napoleon en de andere beschermde monumenten, zodat deze opnieuw ten volle tot hun recht konden komen. Het opheffen van dit K.B. van 1976 , in de onmiddellijke nabijheid van deze voormelde beschermde monumenten zou deze zorgvuldig opgebouwde inspanningen volledig tenietdoen en onherstelbare schade

toebrengen aan de erfgoed- en culturele landschapswaarden die de beschermingsmaatregelen net beoogden te vrijwaren.
Het (gedeeltelijk) opheffen van de bescherming miskent dat het behoud van dit landschap een nationaal en gemeenschappelijk belang dient dat, overeenkomstig de beginselen van behoorlijk bestuur, dient te primeren op kortzichtige, louter financieel gedreven ontwikkelingsinitiatieven, temeer daar de landschappelijke waarden door de verkoop van grote percelen grond in dit beschermd landschap aan bouwpromotoren de doelstellingen van de conventie van Faro onherroepelijk verloren gaan.
De indiener van het bezwaarschrift meent dan ook dat moet worden gesteld dat het KB van 6 juli 1976 onverminderd van toepassing moet blijven.

3. SCHENDING VAN NATUUR- EN MILIEUBESCHERMINGSVERPLICHTINGEN – AANTASTING VAN WAARDEVOLLE DUIN- EN HABITATGEBIEDEN

Het plangebied dat wordt voorlopig opgeheven is gelegen in een ecologisch uiterst kwetsbare en schaars geworden duinomgeving, waar herstel en instandhouding van de natuurlijke waarden prioritair zijn. Duingebieden behoren tot de meest bedreigde landschappen in Vlaanderen en vereisen, overeenkomstig het voorzorgs- en zorgvuldigheidsbeginsel, een beleid gericht op openhouden, herstel en versterking van hun ecologische functies, waaronder het herstel van microreliëf, natte duinmilieus en voormalige poelen. Dergelijke herstelmaatregelen zijn in het betrokken gebied aantoonbaar mogelijk en wenselijk, onder meer in de omgeving van de hoek Vuurtorenweg/ Fortstraat en de hoek Victorialaan/Fortstraat.
Het plangebied dat wordt voorlopig opgeheven bevindt zich bovendien in de onmiddellijke nabijheid van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) 'De Middenkust', van een krachtens het Duinendecreet beschermd duinengebied (Hundius-batterij) en van het Speciale Beschermingszone (SBZ) Habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'. Deze ligging brengt verhoogde zorgplichten met zich mee, waarbij elke ontwikkeling moet worden getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden en aan de cumulatieve effecten op hun ecologische samenhang.
Het open duingebied vervult daarnaast een essentiële buffer- en rustfunctie, zowel ecologisch als maatschappelijk, als tegengewicht voor het sterk verstedelijkte en havengebonden stadsdeel aan de overzijde van de havengeul. De verdere aftakeling van deze open ruimte door nieuwe bouwprojecten vergroot de druk op de resterende beschermde natuur, die reeds wordt geconfronteerd met intensieve recreatie, havenactiviteiten, urbanisatie en een structureel tekort aan handhaving.
De bestreden voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd landschap leidt tot een bijkomende versnippering en verstoring van het leefgebied van talrijke broedvogels en overwinterende soorten die het volledige open duingebied benutten als foerageerzone. Het project is bovendien ingeplant binnen een belangrijke trek- en stuwroute voor miljoenen vogels tijdens de najaarstrek, wat een reëel risico inhoudt op aanvaringsslachtoffers. Daarnaast is dit landschap de bufferzone van winterse slaapplaatsen van meeuwen. Overeenkomstig artikel 5, §1, d) van de Europese Vogelrichtlijn zijn dergelijke rustplaatsen strikt beschermd en mogen zij niet opzettelijk noch onopzettelijk worden verstoord.
*Naast de fauna waarden herbergt het gebied ook waardevolle en typische duinflora, waaronder zeldzame pioniervegetaties, duingraslanden en vochtige duinvalleien met zeldzame en beschermde plantensoorten die kenmerkend zijn voor dit kustecosysteem. Deze vegetaties zijn bijzonder gevoelig voor verdichting, hydrologische wijzigingen, betreding en schaduwwerking, effecten die inherent zijn aan grootschalige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.****(STUK 14)***
Door het opheffen van dit waardevol landschap in deze context wordt de ecologische draagkracht van dit gebied in het gedrang gebracht en komt de instandhouding van de resterende binnenduinen verder onder druk. De Minister heeft nagelaten een grondige, gebiedsdekkende beoordeling te maken van deze effecten, inclusief de cumulatieve impact op nabijgelegen beschermde natuurgebieden, hetgeen strijdig is met de toepasselijke natuurwetgeving, het voorzorgsbeginsel en artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit ministerieel besluit van een gedeeltelijke opheffing vormt aldus een reële en

onaanvaardbare bedreiging voor de instandhouding en herstelkansen van een reeds zwaar onder druk staand duinlandschap.

De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, die bestaat uit de best geplaatste experten op gebied van onroerend erfgoed gaf aan de Minister, bevoegd voor onroerend erfgoed een ongunstig advies voor deze gedeeltelijke opheffing. ***(STUK 6)*** *Hieraan ging de bevoegde minister echter voorbij en keurde dit ministeriële besluit toch goed voor voorlopige opheffing van dit beschermd cultuurhistorisch landschap en dit in feite louter op de vraag van de Stad Oostende. De motivering voor de gedeeltelijke opheffing als zijnde dat dit in het kader zou fungeren van het algemeen belang houdt voorlopig geen steek. De indieners van dit bezwaarschrift leggen daarom uit waarom zij deze voorlopige opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap ten zeerste betreuren.* ***(STUK 15)***

4. HISTORISCHE CONTEXT voor de opheffing van het KB van 6/07/1976

De indieners van het bezwaarschrift vragen dat het Agentschap Onroerend Erfgoed deze bestreden ministeriele beslissing wil herbekijken in zijn historische context die tot het bestreden besluit van 20/11/2025 hebben geleid, rekening houdende met het ongunstig advies van de VCOE.
De betrokken percelen waren volgens het Gewestplan Oostende – Middenkust beslist op 26/01/1977, oorspronkelijk gelegen in 'zone 1002 - milieubelastende industrieën'.
Op vraag van de Stad Oostende werd er een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgemaakt wat resulteerde in het goedgekeurd GRUP op 15/05/2009, dit GRUP trad in werking op 1/09/2009. Zodoende werden de betrokken percelen oorspronkelijk gelegen in de 'zone 1002 milieubelastende industrieën' van het Gewestplan van 26/01/1977 gewijzigd naar percelen gelegen in het GRUP Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied, dd. 15/05/2009. In dit GRUP van 2009 liggen de betrokken percelen sedertdien gelegen in de zone SON, op het plan aangeduid in het rood volgens art. 2.1. Stedelijk ontwikkelingsgebied.

Op datum van 15/05/2009 werd er eveneens een onteigeningsplan goedgekeurd van dit Regionaal Stedelijk Gebied Oostende (ONT_35013_252_00146_00002).
Zoals hierboven vermeld besliste de Stad Oostende hierna de gronden eigendom van het Agentschap Maritieme Diensten en Kust later aan te kopen, krachtens het voormeld goedgekeurd onteigeningsplan van 15/05/2009.
Op 12/04/2012 wordt er in opdracht van het autonoom gemeentebedrijf ***AGSO*** *in samenwerking met de huidige eigenaar van een aantal percelen gelegen in het beschermd landschap een globaal masterplan opgemaakt door Palmbout Urban Landscapes uit Nederland, gevestigd te Rotterdam om deze te ontwikkelen als woongebied, destijds vertegenwoordigde de aankoper en de verkoper van een partij percelen in deze beschermde site een samenwerking onder de* ***TH CFE-VERSLUYS*** *en het* ***AGSO*** *om de zone te ontwikkelen als woongebied rond delen van het Vuurtorendok, als ontwerper werd* ***CONIX ARCHITECTS*** *mede in bad genomen voor de opmaak van dit globaal masterplan.*
Blijkens akte minnelijke onteigening op 15/12/2015 voor de heer Peter Gallein, aangestelde commissaris door de Vlaamse Gemeenschap worden enkele betrokken percelen gelegen in het onteigeningsplan overgedragen door het Agentschap Maritieme Diensten en Kust aan de Stad Oostende tegen de overeengekomen transactiesom van ongeveer 19.000.000 euro.
Blijkens akte overdracht onroerend goed op 15/12/2015 voor de heer Peter Gallein, aangestelde commissaris door de Vlaamse Gemeenschap worden de betrokken percelen gelegen in het onteigeningsplan overgedragen van de Stad Oostende aan het autonoom gemeentebedrijf ***AGSO*** *tegen de overeengekomen transactiesom van ongeveer 19.000.000 euro.*
Blijkens akte voor notaris H. Baecke op 11/12/2018 werden de betrokken percelen gelegen in dit beschermd landschap met oppervlakte van 34.462 m² in het bezit van het ***AGSO*** *doorverkocht aan* ***VERSLUYS REAL ESTATE NV*** *voor de som van 19.570.000 euro.* ***(STUK 7)***

*In deze akte van 11/12/2018 verwees de notaris **naar het KB van 6/07/1976**, met name dat de percelen nummers 0043A, 0043B, 0028Y2, 0042D2 en 0042R gelegen zijn in een beschermd landschap. De koper werd op de hoogte gebracht dat aldus rekening diende gehouden te worden met de rechtsgevolgen van de bepalingen vermeld in het Decreet Onroerend Erfgoed van 12/07/2013. In deze akte wordt eveneens verwezen naar de clausule dat de verkoper **AGSO**, geen verzekering kan geven aan de koper **VERSLUYS REAL ESTATE NV** omtrent de mogelijkheid om nieuwe vergunningsplichtige werken of handelingen uit te voeren met betrekking tot de aangekochte percelen hierboven vermeld. De koper **VERSLUYS REAL ESTATE NV** deed ook uitdrukkelijke afstand van elk verhaal tegen de verkoper **AGSO**.*

In dit verband dienen de indieners van dit bezwaarschrift te verwijzen naar het Decreet Onroerend Erfgoed van 12/07/2013 vermeld in de voormelde notariële akte van 11/12/2018 die na vele parlementaire discussies eindelijk van kracht werd en mede tot stand kwam dankzij de geratificeerde Europese conventies door de Vlaamse Gemeenschap en de Belgische Staat.
*1. **Onroerenderfgoed** Het Vlaamse onroerend erfgoed is het resultaat van eeuwen menselijke activiteit. Het is de ruimtelijke en materiële neerslag van eeuwen socioculturele en economische gebruiken. Zo bevat het Vlaamse cultuurlandschap nog altijd de sporen van vroegere bewoners, zoals ruimtelijke gehelen met landschapselementen, archeologisch en bouwkundig erfgoed. Dit erfgoed brengt het verleden dichtbij en maakt de geschiedenis levend. **Erfgoed is een collectief bezit**, dat wij hebben gekregen van de generaties van gisteren en eergisteren. Wij zijn er vandaag rentmeester van en het is onze plicht het aan de generaties van morgen en overmorgen door te geven. Daarom is het van het grootste belang deze erfgoedwaarden duurzaam te behouden en te beheren. De concepten en acties voor dit 'behouden en beheren' zijn de voorbije decennia veranderd van een meer individuele of instrumentele benadering van één erfgoedelement naar de huidige en toekomstige maatschappelijke betekenis van onroerend erfgoed. Zoals het leefmilieu de randvoorwaarde vormt voor biodiversiteit, vormt onroerend erfgoed één van de randvoorwaarden voor de leefkwaliteit en de culturele sterkte van onze samenleving. Het originele karakter van het onroerend erfgoed in Vlaanderen heeft een niet onbelangrijke toeristische en economische waarde, dat meer aandacht verdient. Buitenlandse bezoekers ervaren de Vlaamse kunststeden in de eerste plaats als gezellige en aangename vakantiebestemmingen in een aantrekkelijk uniek historisch kader. Onroerend erfgoed alsook de landschappen zijn een betekenisvolle bron van informatie over tijdperken, beschavingen en het dagelijkse leven in vroegere tijden. Het is van wezenlijk belang voor de kennis en de beleving van de geschiedenis van Vlaanderen. Verloren erfgoedwaarden betekenen daarom een onherroepelijk verlies van onschatbare en onvervangbare waarde. Gelet op de kwetsbaarheid en de uniciteit van de onroerenderfgoedwaarden en de waardevolle informatie die ze bevatten, zijn het duurzaam behouden en **het beheren van de erfgoedwaarden opdrachten van algemeen belang** en een uiting van beschaving.*

2. Doelstellingen en beginselen van het onroerenderfgoedbeleid Voor het huidige en toekomstige onroerenderfgoedbeleid baseert Vlaanderen zich op beginselen en doelstellingen uit internationale verdragen en de huidige regelgeving: – het duurzaamheidsbeginsel: algemeen en universeel geldend beginsel, dat refereert aan het VN-rapport 'Our Common Future' (1987) van de 'Brundtlandcommissie' en dat tijdens de VN-Conferentie over Milieu en Ontwikkeling (UNCED) in 1992 in Rio de Janeiro verder is uitgewerkt in de 'Verklaring van Rio' en de Agenda 21. Duurzame ontwikkeling wordt omschreven als "een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de noden van het heden zonder de behoeftevoorziening van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen". De hierna genoemde Conventie van Faro noemt in artikel 5 erfgoedbescherming als centrale factor in de doelstellingen van duurzame ontwikkeling; – het algemeen zorgbeginsel en voorkomingsbeginsel: het algemeen zorgbeginsel geeft aan dat eenieder die redelijkerwijze kan vermoeden dat door zijn/haar toedoen schade aan het onroerend erfgoed wordt toegebracht, de nodige maatregelen moet nemen om die schade te voorkomen, te beperken en te remediëren. Bij het vermoeden dat een beheermaatregel schade kan berokkenen, wordt aangenomen dat ze effectief schade berokkent; – het veroorzakersbeginsel: dit beginsel is voor alle aspecten van onroerend

erfgoed toepasbaar (bv. herstellen van schade). – het integratiebeginsel: het integratiebeginsel houdt onder meer in dat de beginselen en bepalingen van het onroerend erfgoedbeleid, ook in andere beleidsdomeinen (bv. leefmilieu, openbare werken enzovoort) een essentiële rol moeten krijgen. ***Hiermee onderstreept de Vlaamse decreetgever het groot gewicht, dat aan onroerend erfgoed moet worden toegekend.***

3. ***De erfgoedconventies van de Raad van Europa*** *Verschillende internationale verdragen vestigen de aandacht op het belang van de diverse aspecten van het (onroerend) erfgoed. Zo tekent de Raad van Europa in conventies, verklaringen, conferenties, resoluties en aanbevelingen het beleidskader uit voor het behoud en het beheer van het Europese erfgoed.* ***België ratificeerde bij de Raad van Europa de conventies van Granada, Firenze en Valletta, en ondertekende de ratificatie van de conventie van Faro in 2022.*** *.* ***Alle deze erfgoedconventies zijn door de Vlaamse Regering ondertekend****. Dit impliceert dat de Vlaamse regering ook de impliciete verplichting onderschrijft, dat er een beleid moet worden uitgestippeld om het behoud van onroerend erfgoed te verzekeren. Daarbij wordt meer en meer de erkenning van de betekenis voor de hele gemeenschap benadrukt. Beschermen wordt daarbij slechts beschouwd als een van de mogelijke instrumenten.* ***Het gaat in totaliteit over het duurzaam behouden en beheren van erfgoedwaarden voor de toekomstige generaties en het bewust maken van de burgers voor de waarde van dit erfgoed.*** *Het verdrag voor de bescherming van het architecturale patrimonium van Europa (Granada, 3 oktober 1985) Het verdrag van Granada behelst de bescherming van het bouwkundig erfgoed. De definities en doelstellingen hiervan zijn analoog aan die van de UNESCO-Conventie (UNESCO: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization) van 1972 betreffende de bescherming van het cultureel en natuurlijk Werelderfgoed. Het verdrag beklemtoont in de eerste plaats het belang van een wettelijke regeling omtrent het behoud van het bouwkundig erfgoed, zoals de opzet van beschermingsprocedures en bepalingen omtrent het toekennen van vergunningen tot slopen, bouwen en verbouwen. Daarnaast benadrukt het verdrag ook de cruciale rol van wetenschappelijk onderzoek, het inventariseren en het behoud van monumenten. Het verdrag strekt tot slot tot het bevorderen van een beleid betreffende bescherming en valorisatie van het patrimonium op het grondgebied van de aangesloten landen, het affirmeren van een Europese solidariteit omtrent het behoud van het patrimonium en het bevorderen van de internationale en -regionale samenwerking. De Vlaamse regelgeving hield op heden al ruimschoots rekening met de aanbevelingen van deze verdragen. Toch bleven bepaalde punten bijzondere aandacht vergen, zoals de goede verhouding tussen monumentenzorg en* ***landschapszorg****, alsook met de andere aspecten van de leefomgeving, zoals de ruimtelijke ordening en de zorg voor het leefmilieu. Ook het zoeken naar nieuwe functies voor monumenten, het regelen van toegankelijkheid en het sensibiliseren van de bevolking bleven meer dan ooit een uitdaging.*

4. Het Europese landschapsverdrag (Firenze, 20 oktober 2000) De Europese Landschapsconventie kan beschouwd worden als de belangrijkste katalysator van het landschapsbeleid in Europa. Het beoogt de bevordering van de bescherming, het beheer en de inrichting van het landschap en tracht een Europese samenwerking op het vlak van landschapszorg tot stand te brengen. Vanuit de idee dat het landschap een belangrijke factor voor de levenskwaliteit van de burger is, heeft ***het verdrag betrekking op het volledige Europese grondgebied****, dat niet alleen natuurlijke en rurale gebieden maar ook stedelijke omgevingen omvat. Het betreft zowel landschappen die als uitzonderlijk worden beschouwd, als alledaagse en gedegradeerde landschappen. Het verdrag hecht dus niet enkel belang aan het behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorische landschappen,* ***maar ook aan het herstel van verstoorde landschappen*** *of de vormgeving van nieuwe landschappen. Het gaat dan bijvoorbeeld om bebouwde perifere landschappen, havenlandschappen en andere landschappen. De Europese landschapsconventie is het eerste internationale verdrag dat exclusief handelt over alle aspecten van het Europese landschap.* ***De conventie beperkt zich dus niet tot het erfgoed- of cultuurhistorische aspect. Anders gezegd is een brede ('holistische') definitie van het landschap de sleutel tot een succesvolle***

implementatie van het verdrag in het nationale of regionale beleid en de regelgeving*. Het verdrag benadrukt immers dat het landschap als een facet door de werkelijkheid en over de verschillende sectoren heen loopt. Een aantal elementen van het verdrag waren echter nog niet in het beleid of de regelgeving opgenomen Het onroerendergoeddecreet was nu de kans een aantal bepalingen van het verdrag verder te implementeren. Hier moet wel al opgemerkt worden dat de volledige implementatie van het verdrag een gezamenlijke opdracht is, waarbij alle sectoren een inspanning moeten leveren. Alleen dan kon het verdrag echt doorwerken in het Vlaamse beleid. Het verdrag is een verdere stimulans voor de ontwikkeling van een ruimere visie op landschap, het beleid betreffende algemene landschapszorg en de relatie met andere beleidsdomeinen zoals ruimtelijke ordening, natuur, leefmilieu, landbouw en toerisme.* ***Deze aanpak vergt doorgedreven overleg, bestuurlijke samenwerking en publieksparticipatie.*** *Kaderconventie over de bijdrage van het culturele erfgoed aan de samenleving (Faro, 27 oktober 2005)* ***(STUK 8****) Als kaderconventie kadert deze conventie letterlijk de vorige drie erfgoedconventies van de Raad van Europa .* ***De conventie beschrijft waarom en voor wie de zorg voor het erfgoed belangrijk is en in welke mate die zorg bijdraagt tot een verhoogd welzijn van de gehele maatschappij****. Daarnaast wordt het nieuwe begrip 'erfgoedgemeenschap' gedefinieerd als een groep personen die waarde hecht aan specifieke aspecten van cultureel erfgoed die zij, in het kader van publieke actie, wenst te behouden en aan toekomstige generaties over te dragen. De zorg voor erfgoed wordt niet langer aan eigenaarschap gekoppeld. Wel bestaat er een gedeelde verantwoordelijkheid voor het erfgoed. Hier is een belangrijke taak voor het middenveld weggelegd.* ***Het verdrag gaat ervan uit dat erfgoed een mensenrecht is****.* ***Het recht op erfgoed houdt ook de plicht in het eigen erfgoed en dat van anderen, te respecteren.*** *Het doel van de kaderconventie is het erkennen van de 'waarde' van cultureel erfgoed voor de samenleving. Er wordt van uitgegaan dat het erkennen van het publieke belang van erfgoed kan bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, een duurzame economische ontwikkeling en meer sociale en territoriale cohesie. De intussen getekende ratificatie van deze kaderconventie zijn* ***België en Vlaanderen ertoe verplicht het publieke belang van erfgoedbescherming te erkennen, de waarde van erfgoed te erkennen en te verhogen en erfgoedstrategieën aan te nemen.*** *Verscheidene concepten en artikelen uit deze kaderconventie zijn al opgenomen in de Vlaamse regelgeving, zoals het Cultureel-erfgoeddecreet. Gelet op het sterk vernieuwend karakter van deze conventie, is nog verdere implementatie nodig, onder meer voor wat betreft het nieuwe concept van de erfgoedgemeenschappen, de bepalingen betreffende de democratisering van erfgoed en het zorgplichtbeginsel. Het onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 gaf dus de uitvoering aan dit beginsel.*

5.De bestaande decreet- en regelgeving in het Vlaamse Gewest *De grondwetsherzieningen van 1970, 1980 en 1988 hebben geleid tot de regionalisering van de bevoegdheden voor monumenten en landschappen. Anders dan in de overige gewesten, wordt binnen het Vlaamse Gewest de bescherming en het beheer van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en het archeologisch patrimonium geregeld door afzonderlijke decreten en bijhorende uitvoeringsbesluiten. Per beschermingsvorm gelden specifieke procedures en rechtsgevolgen ten aanzien van eigenaars en zakelijk gerechtigden en zijn ook andere premieregelingen, toezichts- en strafbepalingen van toepassing. Om een antwoord te bieden op nieuwe maatschappelijke behoeften zijn deze afzonderlijke decreten in de loop van de jaren meermaals gewijzigd en uitgebreid. Wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen, gewijzigd bij decreten van 14 juli 1993, 6 juli 1994 en 16 april 1996* ***De oorsprong van de wet van 1931 lag in de wens om monumenten en landschappen te beschermen omwille van ''s lands schoonheid'.*** *Hiertoe werd het mogelijk om monumenten en landschappen waarvan het behoud omwille van de wetenschappelijke, de cultuurhistorische of de esthetische waarde* ***van nationaal belang is****,* ***bij koninklijk besluit te rangschikken en onder de bescherming van de staat te plaatsen****. Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreten van 18 december 1992, 22 februari 1995, 22 december 1995, 8 december 1998, 18 mei 1999, 7 december 2001, 21 november 2003, 30 april 2004,*

10 maart 2006, 27 maart 2009 en 11 mei 2012 Het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten gold als de grote doorbraak van de monumentenzorg in Vlaanderen. In tegenstelling tot de wet van 1931 voorzag dit decreet in een beschermingsmogelijkheid voor ruimere bebouwde gehelen en in een regeling voor het beheer van het architecturaal patrimonium. ***Tevens werd in de zorg voor dit patrimonium ook aandacht besteed aan de omgeving van het monument****. De laatste jaren heeft het Monumentendecreet een aantal belangrijke toevoegingen gekend, die tegemoet komen aan maatschappelijke verwachtingen en evoluties. Zo zijn o.a. de samenstelling, organisatie, bevoegdheden en werking van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) gemoderniseerd en is de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed intussen geregeld bij MB. In het kader van administratieve vereenvoudiging werd voor werken aan stads- en dorpsgezichten een meldingsplicht ingevoerd en de machtiging voor stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken aan beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten geïntegreerd in de stedenbouwkundige vergunning. Bijkomend werd de mogelijkheid gecreëerd om een administratief beroep in te stellen bij weigering van een machtiging. Ook voor het beheer werden de voorbije jaren de mogelijkheden uitgebreid. Het opmaken van herwaarderingsplannen geeft een basis voor het toekennen van onderhoudspremies aan beschermde stads- en dorpsgezichten en streeft het ontwikkelen van een omvattende toekomstvisie voor deze gehelen na.*

6. ***Naar één decreet voor het onroerend erfgoed: doelstelling*** *De huidige wet-, decreet- en regelgeving voor onroerend erfgoed is eerder organisch tot stand gekomen. Het wetgevend kader bestond uit een wet en drie afzonderlijke decreten, die weliswaar volgens eenzelfde logica waren opgebouwd, maar desondanks geen eenvormig beleid toelieten op het vlak van inventarisatie, bescherming, beheer en handhaving van het onroerend erfgoed. Daarbij kwam dat het onroerend erfgoed niet gebaat was bij een unidisciplinaire benadering van de verschillende erfgoedvormen. Ondanks de grote diversiteit in het onroerend erfgoed in Vlaanderen, was er nood aan een omvattende benadering van het onroerend erfgoed, waarbij alle onroerend erfgoedvormen evenwaardig worden behandeld, evenwel met aandacht voor de grote variatie aan onroerend erfgoed in Vlaanderen. Ten slotte was het ook zaak de bepalingen van* ***de Europese erfgoedconventies verder te implementeren*** *en de onderlinge samenhang te bewaken. Hoewel het onroerenderfgoedbeleid al in zekere zin op deze verdragen is geïnspireerd, houdt de ratificatie van deze verdragen de ambitie in dat de principes en bepalingen maximaal doorwerken in de Vlaamse regelgeving en het Onroerenderfgoeddecreet in het bijzonder. De gemeenschappelijke aandachtspunten van de conventies van Faro, Firenze, Valletta en Granada betreffen de toepassing van het zorg- en behoudsbeginsel, het voeren van een geïntegreerd erfgoedbeleid, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar een grondige afstemming met het beleidsveld ruimtelijke ordening, alsook het belang van participatie van de bevolking in de besluitvorming. Op termijn zou dit het draagvlak voor erfgoedzorg, bij burgers, organisaties én overheden verbreden. De visies en instrumenten voor het behoud en beheer van onroerend erfgoed leggen in de huidige regelgeving het accent bij de individuele en sectorale benadering van één erfgoedtype. De voorbije jaren groeide de overtuiging dat deze aanpak niet volstaat en dat het onroerend erfgoed niet los kan worden gezien van de* ***historische leefomgeving****. Onroerenderfgoedzorg vroeg daarom een totaalbenadering, waarbij emotionele betrokkenheid bij en ruimtelijke verankering van* ***de historische leefomgeving wordt verzekerd****. Deze totaalbenadering vroeg een bijzondere aandacht in het toekomstige Vlaamse onroerenderfgoedbeleid. In het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 werd daarom een delicaat evenwicht nagestreefd tussen enerzijds het behoud van een sterk sectoraal instrumentarium en anderzijds een maximale afstemming met andere betrokken beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening, cultuur, toerisme, leefmilieu en landbouw. Dezelfde redenering gold voor het beheer van het onroerend erfgoed, waarbij inspanningen voor de duurzame instandhouding niet enkel gestimuleerd, maar ook financieel gehonoreerd worden. Voor elk onroerend erfgoedtype bestaat momenteel een eigen handhavingssysteem, onderling sterk verschillend qua instrumenten en procedures. Ook laten de instrumenten een snel en daadkrachtig optreden met garanties op integraal herstel slechts in beperkte mate toe.*

Daarom werd er gestreefd naar een eigen daadkrachtig en efficiënt handhavingssysteem dat rekening houdt met de specifieke noden en karakteristieken van het onroerend erfgoed.

7. ***De belangrijkste krachtlijnen van het Onroerenderfgoeddecreet*** *Harmonisering van de bestaande versnipperde regelgeving betreffende onroerend erfgoed. Het beschermings- en beheersinstrumentarium wordt als onmisbaar ervaren en heeft zijn verdiensten door de jaren heen bewezen. Het blijft van groot belang dat monumenten, stads- en dorpsgezichten, archeologische sites en* ***landschappen verhoogde bescherming kunnen genieten door middel van een welomschreven beschermingsstatuut*** *en dat het beheer financieel gestimuleerd wordt. De verschillende soorten procedures en statuten worden maximaal op elkaar afgestemd. Verankering van de cyclus onderzoeken – inventariseren – beschermen – beheren – ontsluiten – handhaven Het beschermd onroerend erfgoed gebeurt bij voorkeur planmatig en wordt met het premiestelsel gestimuleerd. Voor de opmaak en uitvoering van beheersplannen worden financiële stimuli gecreëerd. Behalve de inzet van de klassieke beheerinstrumenten zijn specifieke initiatieven ten aanzien van lokale besturen of naar andere beleidsvelden aan de orde. Behoudens deze acties schiep dit decreet ten behoeve van het behoud en de instandhouding van de erfgoedwaarden een basis voor* ***het toezicht en de handhaving van het onroerend erfgoed****, alsmede de organisatie en de reglementering van de registratie, het onderzoek en de publieke ontsluiting ervan. Voorts is het essentieel om een correct afwegingskader te scheppen over wat bewaard dient te worden voor de volgende generaties. De bestaande instrumenten worden door middel van een strategisch beleid op elkaar afgestemd. Dit decreet bood de basis voor een volwaardig geïntegreerde beschermingsstrategie waarbij onderzoek, inventarisatie, bescherming, beheer, ontsluiting en handhaving naadloos op elkaar aansluiten. Een langetermijnvisie over de onroerenderfgoedzorg, die middels onroerenderfgoedrichtplannen wordt gerealiseerd, is noodzakelijk om een maatschappelijk relevant, coherent en vernieuwend kader voor onroerenderfgoedzorg uit te tekenen.*

8. ***strategische beleidsplanning*** *Het onroerend erfgoed in Vlaanderen kan pas duurzaam beschermd en passend beheerd worden door een continu beleidsproces van kennisopbouw, visieontwikkeling en actieplanning. Deze beleidsbepaling resulteert concreet in de inzet van middelen en specifieke uitvoeringsinstrumenten. Aan de inzet van instrumenten, die niet noodzakelijk sectoreigen zijn, is telkens een bestuurlijk, juridisch, financieel en communicatief luik verbonden. De vernieuwde strategie betreft vooral de mate waarin de sectorale doelstellingen op andere belangen kunnen worden afgestemd en de wijze waarop de sectorale ambities effectief te verwezenlijken zijn. Essentieel is dat het hiertoe ontworpen instrumentarium niet alleen toelaat in te spelen op (al dan niet ruimtelijke) ontwikkelingen, die vanuit diverse sectoren aangestuurd worden, maar verder ook de mogelijkheid biedt om de eigen beleidsprioriteiten in specifieke aandachtsgebieden of betreffende welbepaalde thema's effectief op het terrein te realiseren. Het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 biedt een wettelijk kader om het instrumentarium juridisch te verankeren. De instrumenten beslaan het brede veld van onderzoek,* ***inventarisatie, vaststelling, bescherming en beheer, toezicht en handhaving****, maar hebben ook betrekking op flankerende maatregelen. Het onderzoek is erop gericht hiaten in de kennis en de verschillende erfgoedinventarissen op te vullen.* ***Door het vaststellen van de inventaris kan aan bepaalde items van onroerend erfgoed een juridisch statuut gegeven worden en kan het zorgbeginsel worden toegepast****. Beschermen van onroerend erfgoed stelt de meest verregaande zorgplicht in de zin van een toelatingsverplichting in. De rechtsgevolgen volgen dan uit de algemene decretaal bepaalde beschermingsvoorschriften en het beschermingsbesluit zelf, inclusief de inventarisatie.*

Omwonenden maken in 2019 zich grote zorgen over werkzaamheden die plaatsgrijpen op de site van dit beschermd landschap. Er worden struiken en duinvegetatie vernield, natuurlijke vegetatie volledig verwijderd en het volledige beschermd duinenlandschap wordt genivelleerd met een laag steenpuin van circa 30 cm dikte in opdracht van de koper die deze percelen aankocht van de Stad Oostende in 2018 van dit beschermd landschap, dit werd telefonisch

door omwonenden gemeld aan de Stad Oostende. De Stad Oostende ondernam geen enkele actie tegen de koper van deze verkochte beschermde percelen omtrent deze werken zonder in het bezit te zijn van de nodige omgevingsvergunning. ***(STUK 13)***
Op 17/06/2022 wordt er door de Stad Oostende eindelijk ingegrepen en er wordt bevolen om de werkzaamheden onmiddellijk te staken en de site wordt verzegeld. Deze verzegeling wordt door de koper van de beschermde percelen verbroken en de werkzaamheden zonder omgevingsvergunning worden zonder dralen verdergezet. (volgens verklaringen van de koper in de rechtbank in 2025 te Kortrijk mocht hij na een telefonische goedkeuring van de destijds schepen Kurt Claeys en de destijds burgemeester Bart Tommelein van de Stad Oostende in 2022, verder werken, ondanks de verzegeling van de site).
De Afdeling Handhaving van het Vlaamse Gewest maakt op 26/09/2022 en 4/10/2022 twee processen-verbaal op.
De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur neemt hiervan nota en stuurt zijn herstelvordering door op 7/10/2022 aan de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering voor advies om vraag voor verdere vervolging en het opleggen van een dwangsom aan de koper van de beschermde percelen zolang het beschadigd beschermd cultuurhistorisch landschap niet wordt hersteld in originele staat. ***(STUK 9)*** *De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering stelt dit aan de koper van de beschermde percelen ter kennis per aangetekende zending dat zij kunnen gehoord worden in deze rechtsvordering.* ***(STUK 10)*** *Het dossier werd overgemaakt naar het parket van de PdK te Brugge, voor de indiener van dit bezwaarschrift op een ongekende datum.*
*Op 31/03/2023 werd er door de Stad Oostende een omgevingsvergunning verleend aan de koper van de beschermde percelen voor het plaatsen van een "tijdelijke" werfafsluiting waar het Agentschap Onroerend Erfgoed strikte voorwaarden aan stelde, het nummer van het dossier is gekend onder OMV_2022170515****.(STUK 12)***
De Stad Oostende legde deze strikte voorwaarden van het AOE naast zich neer en gaf een omgevingsvergunning voor een werfafsluiting aan de koper voor alle aangekochte terreinen in het beschermde landschap. De Deputatie tekende beroep aan tegen deze toegekende omgevingsvergunning in eerste aanleg en weigerde deze omgevingsvergunning. De Stad Oostende tekende op haar beurt beroep aan tegen deze weigering van de toegekende omgevingsvergunning. De RvVb gaf de beroepers, de nv Oosteroever en de Stad Oostende op 29/08/2024 ongelijk. Hieruit kunnen de indieners van het bezwaarschrift afleiden, dat de verkoper van de beschermde percelen, hier de Stad Oostende ten allen prijs gunsten wenst te verlenen aan de koper van de beschermde percelen, de nv Versluys Real Estate, nu eigendom van de nv Vuurtorendok en zustervennootschap de nv Oosteroever.
*Op 3 juli 2025 stuurt de Stad Oostende bovendien een schrijven naar de bevoegde minister, de heer Ben Weyts, bevoegd voor onroerend erfgoed, met de vraag om het KB van 6/07/1976 te herzien. Op 20 november 2025 beslist de bevoegde minister om het KB van 6/07/1976 voorlopig gedeeltelijk op te heffen****.(STUK 11)***
Op 15 december 2025 vond de zitting plaats voor de REA te Kortrijk ter behandeling voor de vastgestelde bouwmisdrijven in 2022 gepleegd door de koper op door hem aangekochte beschermde percelen in 2018. De Stad Oostende laat na om zich burgerlijke partij te stellen en is ook niet aanwezig op deze zitting.
De indiener van dit bezwaarschrift ziet die ganse historiek hierboven vermeld als een vaststaand feit dat de Stad Oostende, de koper van de beschermde percelen en de huidige minister bevoegd voor onroerend erfgoed samen als samenwerkende actoren kunnen worden beschouwd voor de gedeeltelijke opheffing van dit beschermd cultuurhistorisch landschap. De minister motiveert trouwens onvoldoende om het ongunstig advies van de VCOE naast zich neer te leggen in zijn ertoe gehouden motiveringsplicht.

Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 6 en 125, zodat naar de behandeling daarvan kan worden verwezen.

Wat betreft de wederrechtelijke werken op percelen B/43B en B/28Y2 besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de

inwilliging van de herstelvordering van de GSI op basis van de VCRO. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien bij de evaluatie van de erfgoedwaarden abstractie is gemaakt van de werken in kwestie.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op milieu en natuur: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

5. HET NIET VERWIJDEREN VAN DE TIJDELIJKE AFSLUITING IN HET BESCHERMD LANDSCHAP

*Op 31 maart 2023 werd een omgevingsvergunning verleend aan de **OOSTEROEVER NV,** deze vennootschap maakt deel uit van de rechtspersoon die destijds de beschermde percelen aankocht van het autonoom gemeentebedrijf AGSO, bestuurd door de aangestelde gemeenteraadsleden van de Stad Oostende voor het plaatsen van een tijdelijke werfafsluiting. De indiener van het bezwaarschrift baseert zich in dit middel op het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en citeert letterlijk uit dit advies van 6 maart 2023 waar een gunstig advies werd gegeven onder de volgende voorwaarden:*

"De aanvraag handelt over het aanbrengen van een tijdelijke afsluiting en het tijdelijk plaatsen van containers, stapelen van goederen en het aanbrengen van reclamepanelen en vlaggenmasten binnen de in 2015 vergunde verharde zone. In functie van het realiseren van de woontorens binnen het woongebied die gelegen zijn buiten het beschermde cultuurhistorische landschap is er nood aan werfruimte. Deze verharding werd reeds in 2015 vergund. We kunnen aannemen dat de bouwheer om veiligheidsredenen deze zone wenst af te sluiten. Het stapelen van goederen en werfcontainers maken deel uit van werfzones. Aangezien deze constructies (afsluiting, containers,…) en het stapelen van goederen slechts tijdelijk is, is er slechts tijdelijk een aantasting van de erfgoedwaarde van het beschermde cultuurhistorische landschap Fort Napoleon en omgeving. Na het finaliseren van de bouwwerken in de zone tussen de Hendrik Baelskaai en de Victorialaan verwijdert men de afsluiting en constructies.
In de meest noordelijke zone van de werfzone plaatst men geen containers of materiaal die hoger zijn dan de werfhekkens (2m), zodat er een vrij zicht blijft op de Lange Nelle (beschermd monument) vanaf de Ankerstraat. Op onderstaande figuur is dit aangeduid met een rode driehoek.
De afsluiting volgt hierbij de reeds vergunde verharde oppervlakte. Ter hoogte van de Fortstraat volgt de afsluiting de perceelsgrens en de grens van de stapelzone (zie rode lijn op onderstaande figuur). Op onderstaande figuur is dit weergegeven. Het plaatsen van reclamepanelen en vlaggenmasten zijn niet noodzakelijk i.f.v. een werfzone. Vlaggenmasten met vlaggen ontsieren bijkomend de omgeving omdat deze elementen vaak hoger zijn dan de werfafsluiting en extra aandacht trekken wat binnen deze beschermde context niet wenselijk is. Een tweetal publiciteitsborden/netten zijn mogelijk. Publiciteitsborden aan de noordzijde (ten noorden van Vuurtorendok-Zuid) adviseren we ongunstig. Hiervoor verwijzen we naar het afwegingskader publiciteit in een beschermde erfgoedcontext. Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig."
De indieners van dit bezwaarschrift stellen vast dat er een omgevingsvergunning werd toegekend door de Stad Oostende aan de koper van de beschermde percelen op 31 maart 2023 voor de tijdelijke omheining van alle aangekochte beschermde percelen. Dit in tegenstelling van het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 6 maart 2023. Op heden 10 januari 2026 stelt de indiener van dit verzoekschrift vast dat deze tijdelijke werfomheining nog niet werd verwijderd, noch de veel hogere publiciteitspanelen aangebracht

door de koper werden verwijderd en dit in tegenstelling van het advies van de GOA voor de toegekende omgevingsvergunning op 31 maart 2023.
Gezien de Stad Oostende nimmer heeft opgetreden tegen de koper van deze beschermde percelen in het kader van de handhaving oordelen de indieners van dit bezwaarschrift dat er een zekere laksheid kan worden aangewreven aan de Stad Oostende om al dan niet de koper van de beschermde percelen te willen behagen en deze koper niet te veel willen storen in zijn/haar bedrijfscultuur als bouwpromotor. De Stad Oostende was tenslotte de verkoper van die beschermde percelen na hun minnelijke onteigening.
Om deze redenen vragen de indieners van dit bezwaarschrift aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, onverminderd de Raad van State dit ministerieel besluit van 20 november 2025 te zien vernietigen, rekening houdende met alle argumenten van dit bezwaarschrift.

Antwoord:
Wat betreft de niet vergunde werken werd door het agentschap een aanmaning gestuurd op 8 juni 2022. Vervolgens werd op 26 oktober 2022 een PV opgesteld door het departement Omgeving. Vanuit de regelgeving VCRO werd een herstelvordering gevraagd met uitspraak op 2 februari 2026. Wat betreft de wederrechtelijke werken besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot herstelvordering louter op basis van de VCRO. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, die onverminderd gewenst en opportuun is.

<u>130. Bezwaar 130 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Fort Napoleon is een uniek monument en ontleent zijn waarde juist aan zijn ***open, natuurlijke en historische context****.*
De vergunning miskent bovendien dat het project zich ***binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap*** *bevindt, in de onmiddellijke nabijheid van waardevolle duinen, VEN-gebied en een Europees beschermd habitatrichtlijngebied.*

Nieuwe bebouwing in deze zone is geen neutrale ingreep, maar een ***rechtstreekse bedreiging voor natuur, biodiversiteit en rust****.*
Ook de ***leefbaarheid van de wijk*** *wordt opgeofferd.*
Daarbovenop draagt dit project ***op geen enkele manier bij aan de woningnood of betaalbaar wonen****.*
De manier waarop deze ontwikkeling wordt doorgeduwd, getuigt bovendien van ***slecht bestuur:***
Door projecten op te knippen en gefaseerd aan te vragen (saucissonering), wordt een globaal debat over de impact op landschap, erfgoed, natuur en wijk vermeden. Cruciale adviezen en stukken ontbreken of spreken elkaar tegen. Transparantie ontbreekt, rechtszekerheid voor burgers evenzeer.
Bescherm Fort Napoleon, bescherm het landschap, bescherm de leefbaarheid van Oostende. Deze toren hoort hier niet thuis.
Gedeeltelijke opheffing van bescherming: een gevaarlijk precedent
Alsof de impact van dit project op zich nog niet problematisch genoeg was, werd het beschermingsstatuut van het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon ***voorlopig gedeeltelijk opgeheven bij beslissing van Vlaams minister van Onroerend Erfgoed,***

Argumenten voor bezwaar tegen deze beschermingsopheffing:
- ***verlies van openbare ruimte***
- ***verharding door bebouwing van oorspronkelijk natuurgebied***
- verlies van uniek duinengebied
- verlies van natuur en flora en fauna in duinengebied
- erkende en duurzaam landschapsbescherming mag niet opgegeven worden voor winsten bouwpromotoren
- algemeen belang en leefbaarheid Oostende dient gerespecteerd te worden

We staan achter het volgende:
- herstel van binnenduingebied dat nu reeds aangetast is
- fouten die in het verleden gebeurd zijn betreft ruimtelijke omgeving planning, dienen gecorrigeerd te worden.
- algemeen belang en leefbaarheid Oostende dient gerespecteerd te worden.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

131. Bezwaar 131 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Via deze weg wens ik bezwaar in te dienen tegen het ministerieel besluit (Ben Weyts) tot voorlopige opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving te Oostende (KB 1976)
Het lijkt me anno 2026 toch ondenkbaar dat één van de laatst overgebleven binnenduinen aan onze kust onder een laag beton dreigt te verdwijnen De binnenduinen waren al in mindere staat, de niet vergunde werkzaamheden hebben het nu alleen maar veel erger gemaakt doch er is een weg terug De natuur is buitengewoon veerkrachtig Grijp deze aub nu het nog kan Het herstel van het gebied zal ook de talrijke monumenten (Fort Napoleon, Lange Nelle en diverse getuigen van WOII) het pittoreske en open zicht geven dat ze verdienen Dit geldt ook voor de duinen
Het is toch ondenkbeeldig dat Je eerst een façade van appartementen moet passeren om dan op korte afstand het Fort Napoleon te bewonderen Er is genoeg plaats om te bouwen aan de Oosteroever, deze unieke groene long is een meerwaarde voor iedereen
Indien de plannen doorgaan, zal dit voor eeuwig en altijd een smetvlek zijn op Oostende, ik hoop dat de frisse wind die via de huidige coalitie door Oostende waait ook tot dit besef zal komen Er wordt vaak gezegd dat er na WOII meer vernietigd is dan tijdens de oorlog zelf, hopelijk trekken we lessen uit het verleden
De slachter van de belle epoque hebben we al gehad, grijp de kans om nog een spaander heel te laten van de Oosteroever

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De zichtrelaties tussen deze monumenten blijven bewaard.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de algemene bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

132. Bezwaar 132 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Wij vinden het ongehoord dat in functie van de wensen van een projectontwikkelaar een gedeeltelijke opheffing van een KB in verband met dit cultuurhistorisch landschap wordt genomen. Dit cultuurhistorisch landschap is het resultaat van een erfgoedvisie die beoogt de landschappelijke kwaliteiten veilig te stellen voor de toekomst. Hoogbouw op deze plaats tast deze visie op landschap op een onomkeerbare nefaste wijze aan. Stadsplanning wijkt hier voor het privé profijt van projectontwikkelaars. Het ridiculiseert ook door zijn schaal het historisch bouwwerk van het fort Napoleon dat mee de identiteit van Oostende bepaalt. Dit is een beleid om bouwpromotors financieel te dienen zonder inachtname van het algemeen belang.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7

133. Bezwaar 133 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Als bewoners van Oostende dienen wij bezwaar in tegen het Ministerieel Besluit van 20 november 2025 van Minister Ben Weyts, waarbij de bescherming van het cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving voorlopig gedeeltelijk wordt opgeheven in naam van het algemeen belang.
Deze beslissing is absoluut onaanvaardbaar om volgende redenen.

1. ***Het argument 'algemeen belang' slaat nergens op***
   - *Er is geen enkel nieuw feit of geen enkele nieuwe context die een opheffing omwille van het algemeen belang rechtvaardigt.*
   - *De enige duidelijke belanghebbende van de opheffing is een bouwpromotor en tevens de eigenaar van het perceel, die voor zichzelf een enorme financiële meerwaarde kan realiseren door nieuwbouw van appartementstorens.*
   - *De stad Oostende haalt zogezegd extra inkomsten uit de toekomstige Kadastrale Inkomens, maar de kosten voor leefbaarheid, waterhuishouding en alle nodige infrastructuur zullen veel hoger liggen. Maw, de beloofde extra inkomsten zullen uiteindelijk hoge extra kosten voor het stadsbestuur worden.*
   - *Het echte algemeen belang – erfgoedbeleving, open ruimte, rust, natuur, toerisme – wordt genegeerd. Grote groepen Oostendenaars, bezoekers uit alle windstreken en talrijke erfgoed- en natuurorganisaties worden niet als belanghebbenden beschouwd, terwijl net zij het landschap waarderen en koesteren.*

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

2. ***Het advies van experten wordt genegeerd***
   - *De betreffende zone werd bij Koninklijk Besluit van 1976 tot beschermd gebied verklaard.*
   - *De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed gaf op 21 augustus 2025 een ondubbelzinnig negatief advies over de opheffing.*

- *Toch werd op 25 november 2025 beslist om de bescherming deels op te heffen, zonder voldoende en degelijk onderbouwde inhoudelijke motivering.*

Antwoord:
De behandeling van het niet bindend advies van de VCOE is opgenomen als bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving. Het advies van de VCOE werd afdoende behandeld. Het agentschap verwijst daarnaar.

3. De natuurwaarde is niet teloorgegaan maar opzettelijk en illegaal beschadigd

- *De achteruitgang van het natuurgebied is het gevolg van illegale ingrepen op de site, waaronder het storten van bouwafval en het plaatsen van omheiningen door de eigenaar van het perceel.*
- *Deze misdrijven zijn onderwerp van gerechtelijke procedures.*
- *Studies tonen aan dat het gebied perfect en snel herstelbaar is en opnieuw een uiterst waardevolle binnenduin kan vormen, belangrijk voor waterbuffering en bescherming van de Vuurtorenwijk.*

Antwoord:
Wat betreft de wederrechtelijke werken op percelen B/43B en B/28Y2 besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de inwilliging van de herstelvordering van de GSI op basis van de VCRO. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien bij de evaluatie van de erfgoedwaarden abstractie is gemaakt van de werken in kwestie.
Als referentiepunt voor de beoordeling werd de toestand vóór de recente wederrechtelijke werken op de voormelde percelen genomen. Dit is met name de toestand dewelke te zien is op de orthofoto van 2019 en op enkele foto's uit 2017. Het is op basis van deze feitelijke toestand dat het agentschap meent, na zorgvuldige toetsing aan de huidige criteria voor bescherming, dat de bescherming niet langer is verantwoord.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

4. De beslissing houdt geen rekening met de bredere context

- *Het zicht op de beschermde historische monumenten (Fort Napoleon, Lange Nelle, Batterij Hindus) en de nabijheid van het Duinendecreet-gebied worden genegeerd.*
- *De motivering van de opheffing beperkt zich tot één perceel en is inhoudelijk onvoldoende onderbouwd.*
- *De geplande woontorens bieden geen oplossing voor de woonnoden in Oostende en staan haaks op het stedelijk beleid rond betaalbaar wonen, ontharding en klimaatadaptatie.*
- *Buurtbewoners die een appartement hebben gekocht in een andere woontoren met een gegarandeerd beschermd uitzicht worden benadeeld door deze ondoordachte beslissing.*

Besluit
De opheffing van de bescherming dient geen algemeen belang maar slechts het financiële belang van een bouwpromotor. Het schaadt niet alleen historisch erfgoed en waardevolle natuur maar beschadigt ook nog de leefbaarheid van de wijk en het vertrouwen in het stadsbestuur en is bovendien maatschappelijk én moreel totaal onverdedigbaar.
Wij verzoeken dan ook met sterke aandrang om het Ministerieel Besluit in te trekken en de bescherming van de omgeving van Fort Napoleon integraal en voor eens en voor altijd te behouden.

Antwoord:

De nieuwe afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. Van hieruit blijven open zichten mogelijk op Fort Napoleon en de duinengordel. Ook de zichten naar de overige beschermde monumenten zoals de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius van op de Vuurtorenweg behouden. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.
De evaluatie van de erfgoedwaarden van het beschermde cultuurhistorisch landschap werd holistisch bekeken. De argumentatie voor de opheffing is terug te vinden in het ministerieel besluit. Deze is niet beperkt tot één perceel.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen= zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

134. Bezwaar 134 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Fort Napoleon is een uniek monument en ontleent zijn waarde juist aan zijn ***open, natuurlijke en historische context****.*
De vergunning miskent bovendien dat het project zich ***binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap*** *bevindt, in de onmiddellijke nabijheid van waardevolle duinen, VEN-gebied en een Europees beschermd habitatrichtlijngebied.*
Nieuwe bebouwing in deze zone is geen neutrale ingreep, maar een ***rechtstreekse bedreiging voor natuur, biodiversiteit en rust****.*
Ook de ***leefbaarheid van de wijk*** *wordt opgeofferd.*
Daarbovenop draagt dit project ***op geen enkele manier bij aan de woningnood of betaalbaar wonen****.*
De manier waarop deze ontwikkeling wordt doorgeduwd, getuigt bovendien van ***slecht bestuur:***
Door projecten op te knippen en gefaseerd aan te vragen (saucissonering), wordt een globaal debat over de impact op landschap, erfgoed, natuur en wijk vermeden. Cruciale adviezen en stukken ontbreken of spreken elkaar tegen. Transparantie ontbreekt, rechtszekerheid voor burgers evenzeer.
Bescherm Fort Napoleon, bescherm het landschap, bescherm de leefbaarheid van Oostende. Deze toren hoort hier niet thuis.
Gedeeltelijke opheffing van bescherming: een gevaarlijk precedent

Alsof de impact van dit project op zich nog niet problematisch genoeg was, werd het beschermingsstatuut van het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon ***voorlopig gedeeltelijk opgeheven bij beslissing van Vlaams minister van Onroerend Erfgoed,***
Argumenten voor bezwaar tegen deze beschermingsopheffing:
- ***verlies van openbare ruimte***
- ***verharding door bebouwing van oorspronkelijk natuurgebied***
- verlies van uniek duinengebied
- verlies van natuur en flora en fauna in duinengebied
- erkende en duurzaam landschapsbescherming mag niet opgegeven worden voor winsten bouwpromotoren
- algemeen belang en leefbaarheid Oostende dient gerespecteerd te worden

We staan achter het volgende:
- herstel van binnenduingebied dat nu reeds aangetast is

- fouten die in het verleden gebeurd zijn betreft ruimtelijke omgeving planning, dienen gecorrigeerd te worden .
- algemeen belang en leefbaarheid Oostende dient gerespecteerd te worden.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaar nummer 130, zodat naar de behandeling daarvan kan worden verwezen.

135. Bezwaar 135 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

136. Bezwaar 136 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Achtergrond
Als lid van de Strandwerkgroep (www.strandwerkgroep.be), kom ik minstens eenmaal per jaar genieten van de het strand en de duinen aan de oosteroever van Oostende. Groot was mijn verbazing dan ook dat ik in de media las dat er op die plaats plannen zijn om de bescherming van duingebied deels op te heffen.
Voor het ogenblik loopt er tot 29 maart 2026 een mooie tentoonstelling in de Plantentuin Meise over de foto's van Jean Massart (1865-1925). Hij legde de prachtige duinen aan onze kust vast in het begin van de 20e eeuw. Hij legde de schoonheid én kwetsbaarheid van onze natuur vast. Wanneer men die foto's bewondert, komt meteen ook tot de vaststelling dat we al dat moois grondig beschadigd hebben en het besef dat het weinige wat er ons aan open ruimte in de duinenreep absoluut beschermwaardig is.

Bezwaren
De bezwaren die ik heb tegen deze beschermingsopheffing zijn dan ook de volgende:
1. het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles te bebouwen) en de bijkomende verharding;
2. het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten (vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
3. het verlies van een zeldzaam geworden binnenduingebied;
4. het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (minstens 230 soorten vastgesteld, wat al heel wat is gezien het gebrek aan een goed natuurbeheerplan);
5. deze gedeeltelijke opheffing van de bescherming kan ook gezien worden als het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen.
Immers, illegale werkzaamheden van een immobiliënbedrijf, zoals het plaatsen van een hoge afsluiting, het ophogen van het terrein en het verharden ervan, het kappen van bomen, zijn geen vrijgeleide of enige reden om te besluiten dat er geen erfgoedwaarden meer zouden zijn of dit stuk niet langer beschermd hoeft te worden. Als men de natuur er laat doen, komt er op deze locatie immers vanzelf terug waardevolle natuur met hoge erfgoedwaarde. Heft men de bescherming toch op, dan betekent dit dat bescherming van een landschap eigenlijk geen echte bescherming inhoudt.
6. het verlies van een natuurlijk stukje kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook verlies aan kansen van zoetwaterinfiltratie om de tendens van verhoogde verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging tegen te werken;
7. Het verlies van natuurgebieden ten dienste van de gemeenschap ten voordele van het winstbejag van enkelen;

Wat moet er dan wel gebeuren?
1. Het beschermingsbesluit moet onverkort overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.
2. Alle aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, met andere woorden: het duingebied moet in haar oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Een mooie illustratie hiervan is dat zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duindoorn terug opschiet op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.
3. Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!
4. Wat door onze ouders of grootouders een of twee generaties geleden (jaren 1970) beschermd werd, mogen wij niet opgeven, wel in tegendeel: we moeten het doorgeven aan hun achterkleinkinderen en de vele generaties die daarop zullen volgen.
Ik voeg ten slotte een luchtfoto toe van het gebied in de jaren 1970 ten tijde van de bescherming. Daarop zie je duidelijk dat het onbebouwde rood omlijnde gebied waarvan nu de bescherming zou opgeheven worden heel mooi terug aan de natuur kan terug gegeven worden!

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 138, 141, 145, 146, 151, 153 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

137. Bezwaar 137 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Met dit schrijven dien ik een bezwaar in tegen de plannen van Mr Versluys om de site aan fort Napoleon te bebouwen. Ik dank u om dit bezwaar te lezen en in uw verdere beslissingen op te nemen.
Dit zijn mijn argumenten tegen een bebouwing:

- *de vuurtoren is een historisch gebouw en moet als dusdanig behandeld en gerespecteerd worden. Dat betekent dat de ruimte rond de vuurtoren dito behandeld moet worden en meer concreet dat deze vrij moet blijven en gevrijwaard van torens of gebouwen die het zicht rond de vuurtoren domineren en belemmeren.*
- *De site ronde de vuurtoren tot aan het fort Napoleon is op ecologisch vlak een waardevol open duinengebied met een rijke flora en fauna. Dit ignoreren is een agressie tegen een uniek stuk natuur.*
- *Vlaanderen kreunt onder de bebouwing en is reeds een groot dorp geworden. Er is amper ruimte vrij (ik vergelijk dit met Brandenburg waar ik gewoond heb en waar ademruimte is en kan het dus aan ervaring toetsen) en de natuur krijgt hier geen kansen. Zeker in tijden van klimaatverandering is dit een ramp. U weet wellicht dat Vlaanderen, naast Afrikaanse landen het meest dreigt met watersnood te kampen te krijgen. Door bebouwing te ondersteunen ontzegt u elke vorm van verantwoordelijkheid om dit tegen te gaan.*
- *De gebouwen die er komen zijn niet gepland met het oog op een verbetering van het leven van de doorsnee Oostendenaar en het is geen meerwaarde voor de Oostendse (arme) bevolking. Het betekent een verder uitzuigen van mogelijkheden tot verrijking van enkelen en van het ignoreren van het ware besturen van een stad (kansen creëren voor de bevolking, openbare ruimte respecteren en creëren ten gunste van de bevolking. De bevolking is éénduidig niet de mensen die reeds een woonst elders in het land hebben.*

Ik hoop, samen met vele Oostendenaars, die het gebied nauw aan het hart dragen (ik heb een jaar in Oostende geweest en ken de stad en haar bevolking dus), dat de plannen vernietigd worden. Ik wijs stellig de bouwplannen af.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens.
De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. Binnen deze nieuwe perimeter blijft de open omgeving van de vuurtoren behouden alsook de duinenstrook ten oosten en westen van Fort Napoleon.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

<u>138. Bezwaar 138 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

bij deze wens ik officieel bezwaar te maken tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende op aandringen van Ben Weyts.

Mijn bemerkingen zijn:
- *Het project leidt tot een aanzienlijk verlies aan open ruimte, aangezien de intentie bestaat het volledige terrein te bebouwen, met bijkomende verharding tot gevolg.*
- *Er is sprake van een onherstelbaar verlies van unieke zichtlijnen vanuit diverse hoeken naar beschermde monumenten, met name de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon, evenals naar de zeereepduinen.*
- *Het project impliceert het verdwijnen van een zeldzaam geworden binnenduingebied.*
- *Er gaat waardevolle natuur verloren, waaronder een uitzonderlijke duinflora met minstens 230 vastgestelde plantensoorten.*
- *Dit dossier illustreert het falen van de landschaps- en erfgoedbescherming in Vlaanderen. Het terrein werd ernstig aangetast door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning, waaronder het plaatsen van hoge afsluitingen, ophogingen, verhardingen, het kappen van bomen en andere ingrepen. Desondanks werd nadien gesteld dat de erfgoedwaarden niet langer aanwezig zouden zijn, wat bijzonder problematisch is.*
- *Het project betekent tevens het verlies van een natuurlijk onderdeel van de kustverdediging (cf. Kustvisie) en heeft negatieve gevolgen voor de zoetwaterinfiltratie, die essentieel is om de verzilting van het achterland door de stijgende zeespiegel tegen te gaan.*
- *Ten slotte wordt een natuurgebied dat ten dienste staat van de gemeenschap opgeofferd ten voordele van het winstbejag van een beperkte groep.*

Wat dient er te gebeuren
- *Het bestaande beschermingsbesluit dient onverkort behouden te blijven. Het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven, conform de oorspronkelijke doelstellingen van het Koninklijk Besluit van 1976 en het jarenlang standpunt van Onroerend Erfgoed.*
- *Alle aantastingen van het binnenduingebied dienen te worden verwijderd. Met andere woorden: het duingebied moet worden hersteld naar zijn oorspronkelijke toestand. Dit herstel is perfect mogelijk, aangezien de natuur over een sterk zelfherstellend vermogen beschikt. Dit blijkt onder meer uit het feit dat duindoorn opnieuw opschiet doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag, op de plaats waar het oorspronkelijke struweel eerder werd verwijderd.*

- *Het binnenduingebied en de aanwezige natuurwaarden dienen volledig te worden hersteld en gevrijwaard voor de toekomst.*

Gelet op bovenstaande argumenten verzoek ik het College uitdrukkelijk om de vergunningsaanvraag te weigeren en het beschermingsstatuut van het binnenduingebied integraal te respecteren.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 141, 145, 146, 151, 153 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

<u>139. Bezwaar 139 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Bij deze wens ik bezwaar in te dienen tegen de voorlopige gedeeltelijk opheffing van het KB ter bescherming van Fort napoleon en omgeving als cultuurhistorisch landschap.

1. *Het opheffen van het KB van 1976 dat bouwen op de site verbiedt met als reden dat het terrein al verhard is, is een drogreden. In tijden van ontharding en tegelwippen is dit een domein dat zonder de gemeenschap schade te berokkenen in het oorspronkelijke duinengebied kan worden hersteld. Ter illustratie: gedeeltes van Duin en Zee werden opnieuw in duinlandschap omgevormd, terwijl daar ook eerder verharding aanwezig was.*

Antwoord:
Hoewel toelatingsplichtig is het volgens het koninklijk besluit van 6 juli 1976 niet verboden om constructies op te richten binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

2. *Daarenboven vindt de stad Oostende dat de vuurtorenwijk bedreigd wordt door de klimaatverandering en stapt ze daarom in het Europees project SMARTER: https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2025/12/10/oostende-europees-project-smarter/. De Oostendse schepen van klimaat stelt hierbij: "de Vuurtorenwijk is heel kwetsbaar is voor wateroverlast". Tegelijkertijd wordt de kans om een gebied van verschillende ha in dezelfde wijk onbebouwd te laten gemist, zodat het probleem van de wateroverlast nog prangender wordt. Het wordt wel echt pijnlijk als de schepen die de bouwvergunning voor project Mistral heeft afgeleverd stelt: "We gaan vooral kijken hoe we in de wijk verharding kunnen tegengaan".*

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

3. *De open zone die dreigt te verdwijnen is ook van cruciaal belang om het weinige cultuurhistorisch erfgoed dat nog in de stad Oostende aanwezig is te beschermen. Hier staan fort Napoleon, de batterij Hundius en de vuurtoren dicht bij elkaar en de hoogbouw zal in belangrijke mate het open zicht op dit waardevol erfgoed verstoren.*

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de behandeling van de algemene bezwaren onder punt 2.1.1.1.

Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

4. *De stad Oostende kon in deze bovendien niet als een neutrale lokale overheid optreden. Bouwbedrijf Versluys heeft betaling voor de grond aan stad Oostende opgeschort (zie: https://kw.be/nieuws/economie/bouw/oostende-stelt-versluys-in-gebreke-en-eist-meer-dan-vijf-miljoen-euro-gestopt-met-betalen-omdat-we-niet-konden-bouwen/) zolang ze niet op het perceel kunnen/konden bouwen. Stad Oostende heeft bij het aanvragen tot het opschorten van het KB van 1976 dat bouwen op het perceel onmogelijk maakte bijgevolg een onmiskenbaar 'conflict of interest' omdat ze anders een bedrag van 5 miljoen euro kunnen mislopen.*

Antwoord:
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

5. *Bouwbedrijf Versluys past wederom de truc van de "saucisonnering" toe. Er werd in eerste fase maar een bouwvergunning voor twee gebouwen ingediend. Het is de bedoeling van het bedrijf de volledige zone te "ontwikkelen". Het zou van goed bestuur getuigen mocht Bouwbedrijf Versluys gevraagd worden plannen voor de volledige site voor te leggen. Dit zou een eerlijke benadering zijn naar de volledige gemeenschap toe. Ook een MER zou moeten worden voorgelegd.*

Antwoord:
Dit bezwaar gaan niet in op de inhoud van de opheffing.

6. *Zelfs de toekomstige klanten van het bouwbedrijf zouden van bovenstaande openheid kunnen genieten. Het bedrijf verkoopt appartementen met zeezicht en zet er dan een ander gebouw voor. Een appartement met "uitkijk" wordt dan een appartement met "inkijk" vermits deze zeer dicht naast elkaar worden geplaatst.*

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van de opheffing.

<u>140. Bezwaar 140 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Ik dien bezwaar in tegen het ministerieel besluit van 20 november 2025, waarbij de bescherming van de omgeving van Fort Napoleon als cultuurhistorisch landschap voorlopig gedeeltelijk wordt opgeheven.
Deze beslissing is onaanvaardbaar om volgende redenen:

1. Advies van experten wordt genegeerd
Het gebied werd in 1976 beschermd omwille van het algemeen belang.
De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed gaf op 21 augustus 2025 een ***ondubbelzinnig negatief advies*** *over de opheffing.*
Toch werd op 25 november 2025 beslist om de bescherming deels op te heffen, zonder voldoende inhoudelijke motivering die dit advies weerlegt.

2. Het argument 'algemeen belang' houdt geen steek
Er is geen nieuwe context die een opheffing omwille van algemeen belang rechtvaardigt.
De enige duidelijke winnaar is de eigenaar van het perceel, die een enorme meerwaarde creëert door functiewijziging.
Bewoners die hun appartement kochten met gegarandeerd beschermd uitzicht worden benadeeld.

De stad haalt mogelijk extra inkomsten uit KI's, maar de kosten voor leefbaarheid, waterhuishouding en infrastructuur zullen veel hoger liggen.
Het echte algemeen belang – erfgoedbeleving, open ruimte, rust, natuur, toerisme – wordt genegeerd. Grote groepen Oostendenaars, bezoekers en erfgoed- en natuurorganisaties worden niet als belanghebbenden beschouwd, terwijl net zij het landschap koesteren.

3. De natuurwaarde is niet 'teloorgegaan' maar beschadigd
*De achteruitgang is het gevolg van **illegale ingrepen** op de site, waaronder het storten van bouwafval. Deze misdrijven zijn onderwerp van gerechtelijke procedures.*
Studies tonen aan dat het gebied perfect herstelbaar is en opnieuw een waardevol binnenduin kan vormen, belangrijk voor waterbuffering en bescherming van de Vuurtorenwijk.

4. De beslissing houdt geen rekening met de bredere context
Het zicht op beschermde monumenten (Fort Napoleon, Lange Nelle, Batterij Hindus) en de nabijheid van Duinendecreet-gebied worden genegeerd.
De motivering beperkt zich tot één perceel en is inhoudelijk onvoldoende onderbouwd.
De geplande woontorens bieden geen oplossing voor de woonnoden in Oostende en staan haaks op het stedelijk beleid rond betaalbaar wonen, ontharding en klimaatadaptatie.

Conclusie
De opheffing van de bescherming dient geen algemeen belang, schaadt erfgoed, natuur, leefbaarheid en vertrouwen in het bestuur, en is maatschappelijk én moreel onverdedigbaar.
Ik verzoek dan ook met aandrang om het ministerieel besluit in te trekken en de bescherming van de omgeving van Fort Napoleon volledig te behouden.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschrift nummer 133, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

141. Bezwaar 141 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

ten persoonlijke titel en als voorzitter van "De Strandwerkgroep België" wens ik mijn bezwaren tegen dit project duidelijk te maken.
Iedereen heeft er de buik van vol dat natuur en milieu opgeofferd worden ten koste van megalomane projecten en winstbejag waarbij akkoorden en de wet met de voeten getreden worden.

Bezwaren

De bezwaren die ik heb tegen deze beschermingsopheffing zijn dan ook de volgende:
1. het verlies aan open ruimte (want de bedoeling is alles te bebouwen) en de bijkomende verharding;
2. het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten (vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
3. het verlies van een zeldzaam geworden binnenduingebied;
4. het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (minstens 230 soorten vastgesteld, wat al heel wat is gezien het gebrek aan een goed natuurbeheerplan);
5. deze gedeeltelijke opheffing van de bescherming kan ook gezien worden als het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen.
Immers, illegale werkzaamheden van een immobiliënbedrijf, zoals het plaatsen van een hoge afsluiting, het ophogen van het terrein en het verharden ervan, het kappen van bomen, zijn geen vrijgeleide of enige reden om te besluiten dat er geen erfgoedwaarden meer zouden zijn of dit stuk niet langer beschermd hoeft te worden. Als men de natuur er laat doen, komt er

op deze locatie immers vanzelf terug waardevolle natuur met hoge erfgoedwaarde. Heft men de bescherming toch op, dan betekent dit dat bescherming van een landschap eigenlijk geen echte bescherming inhoudt.

6. het verlies van een natuurlijk stukje kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook verlies aan kansen van zoetwaterinfiltratie om de tendens van verhoogde verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging tegen te werken;

7. Het verlies van natuurgebieden ten dienste van de gemeenschap ten voordele van het winstbejag van enkelen;

Wat moet er dan wel gebeuren?

1. Het beschermingsbesluit moet onverkort overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.

2. Alle aantastingen van het binnenduingebied dienen te verdwijnen, met andere woorden: het duingebied moet in haar oorspronkelijke staat hersteld worden. En dat kan perfect gebeuren, de natuur zelf is krachtig genoeg om dit voor mekaar te krijgen. Een mooie illustratie hiervan is dat zelfs doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag duindoorn terug opschiet op de plaats van het door de bouwfirma eertijds verwijderd struweel.

3. Herstel het binnenduingebied, herstel de natuurwaarden!

4. Wat door onze ouders of grootouders een of twee generaties geleden (jaren 1970) beschermd werd, mogen wij niet opgeven, wel in tegendeel: we moeten het doorgeven aan hun achterkleinkinderen en de vele generaties die daarop zullen volgen.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 145, 146, 151, 153 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

142. Bezwaar 142 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

*Dit project vormt een ernstige bedreiging voor een van de laatste open en historisch waardevolle landschappen aan de Oosteroever. Daarom hebben omwonenden, natuur- en erfgoedverenigingen, zoals Dement Oostende, **beroep** aangetekend bij de Deputatie van West-Vlaanderen.*

*Fort Napoleon is een uniek monument en ontleent zijn waarde juist aan zijn **open, natuurlijke en historische context**. Die omgeving werd in het verleden bewust gevrijwaard en storende bebouwing werd zelfs afgebroken om het fort opnieuw zichtbaar en leesbaar te maken in het landschap. De bouw van een woontoren van deze schaal en hoogte doet al deze inspanningen onherroepelijk teniet.*

*De vergunning miskent bovendien dat het project zich **binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap** bevindt, in de onmiddellijke nabijheid van waardevolle duinen, VEN-gebied en een Europees beschermd habitatrichtlijngebied. Het resterende open duinengebied staat nu al onder zware druk door havenactiviteit, recreatie, evenementen en een schrijnend gebrek aan handhaving. Nieuwe bebouwing in deze zone is geen neutrale ingreep, maar een **rechtstreekse bedreiging voor natuur, biodiversiteit en rust**. Typische duinvegetatie en waardevolle plantensoorten verdwijnen, terwijl broedvogels, overwinteraars en trekvogels steeds minder ruimte krijgen.*

*Daarbovenop draagt dit project **op geen enkele manier bij aan de woningnood of betaalbaar wonen**. Het gaat om luxueuze appartementen gericht op een kapitaalkrachtig publiek en investeerders, niet op Oostendenaars die op zoek zijn naar een betaalbare en*

leefbare woning. De wijk dreigt verder te verworden tot een dode buurt van tweede verblijven, zonder lokale winkels, zonder sociale samenhang, zonder ziel.
De manier waarop deze ontwikkeling wordt doorgeduwd, getuigt bovendien van ***slecht bestuur****. Door projecten op te knippen en gefaseerd aan te vragen (saucissonering), wordt een globaal debat over de impact op landschap, erfgoed, natuur en wijk vermeden. Cruciale adviezen en stukken ontbreken of spreken elkaar tegen. Transparantie ontbreekt, rechtszekerheid voor burgers evenzeer.*
Het open landschap rond Fort Napoleon is een ***gemeenschappelijk en nationaal erfgoed****, geen reservegrond voor kortzichtige winstmaximalisatie. Wat hier wordt volgebouwd, is voorgoed verloren.*

Antwoord:
Dit deel van het bezwaar lijkt in te gaan op een bepaald 'project', maar niet op de inhoud van de opheffing.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

Gedeeltelijke opheffing van bescherming: een gevaarlijk precedent
Alsof de impact van dit project op zich nog niet problematisch genoeg was, vormt de ingreep in het beschermingsstatuut een bijzonder verontrustende ontwikkeling en versterkt de indruk dat het beschermingsregime hier niet langer het uitgangspunt is, maar een hinderpaal dat men desgevallend op maat van een project aanpast.
Deze gedeeltelijke opheffing gebeurt ***op een opmerkelijk moment****, namelijk vlak vóór de toekenning van de omstreden omgevingsvergunning. Bovendien liep het vereiste openbaar onderzoek over deze voorlopige opheffing nog, of moest het zelfs nog worden opgestart, terwijl de stad reeds overging tot vergunningverlening. Hierdoor werd het maatschappelijk debat en de inspraak van burgers* ***feitelijk uitgehold****.*
Een bescherming die tijdelijk of selectief kan worden opgeheven zodra zij economische belangen in de weg staat, verliest haar betekenis. Dit ondergraaft niet alleen het vertrouwen van burgers in het erfgoedbeleid, maar zet ook de deur open naar ***projectgedreven erosie van beschermde landschappen*** *elders in Vlaanderen. Vandaag Fort Napoleon, morgen elk ander beschermd zicht dat 'in de weg ligt'.*
Het cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon is geen toevallige afbakening, maar het resultaat van een doordachte erfgoedvisie die precies beoogt de ***openheid, zichtlijnen en landschappelijke samenhang*** *te vrijwaren. Door deze bescherming gedeeltelijk op te heffen om hoogbouw mogelijk te maken, wordt het fundament van die visie aangetast. Wat formeel wordt voorgesteld als een beperkte ingreep, heeft in werkelijkheid* ***onomkeerbare ruimtelijke gevolgen****.*

ik stel dan ook dat het ***algemeen belang****, met name het behoud van erfgoed en landschap voor huidige en toekomstige generaties, dient te primeren op kortetermijnbelangen en financiële opbrengsten. Eens het landschap is volgebouwd, is herstel onmogelijk. Bescherming die pas geldt zolang ze niemand stoort, is geen bescherming maar schijnzekerheid.*
Deze gang van zaken bevestigt de noodzaak van dit beroep en illustreert waarom de bestreden omgevingsvergunning niet alleen ruimtelijk en ecologisch, maar ook ***bestuurlijk en ethisch onaanvaardbaar*** *is.*

Antwoord:
Het agentschap begrijpt niet in welk opzicht het tijdstip waarop het besluit tot voorlopige opheffing is genomen problematisch zou zijn of afbreuk zou hebben gedaan aan het recht op

inspraak. De gedeeltelijke opheffing steunt op de geldende regelgeving inzake onroerend erfgoed en kent een correct verloop. Er is een openbaar onderzoek gehouden over het voorlopige opheffingsbesluit, in overeenstemming met het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, naar aanleiding waarvan iedereen die dat wenste zijn visie heeft kunnen uiten, zo ook de bezwaarindiener.

De nieuwe, gerationaliseerde afbakeningslijn van het cultuurhistorisch landschap komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. Van hieruit blijven open zichten mogelijk op Fort Napoleon en de duinengordel. Ook de zichten naar de overige beschermde monumenten zoals de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius van op de Vuurtorenweg behouden.

Voornaamste redenen:
- het verlies aan open ruimte
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…).
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;
- Het verlies van een natuurgebieden ten dienste van de gemeenschap
Wat moet er dan wel gebeuren?
- Het beschermingsbesluit moet overeind blijven en het betrokken binnenduingebied moet onbebouwd blijven zoals dit altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed gedurende vele jaren.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

<u>143. Bezwaar 143 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Met dit schrijven dien ik een bezwaar in tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA)
Mijn argumentatie:

- *De landschappelijke bescherming rond het Fort Napoleon laten opheffen omwille van het geldgewin van bouwpromotoren gaat volledig in tegen de bedoeling van het ministerieel besluit. De Stad Oostende heeft op de oosteroever een unieke combinatie van cultureel erfgoed met het Fort, bunkers van zowel eerste als tweede wereldoorlog*

en onze overblijvende duinen. Het doel van dit Kon. Besluit heeft alles te maken met de bescherming van dit unieke landschap.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. Deze beschermde monumenten maken mee deel uit van de historische context van het fort en blijven beschermd.

- *De druk op dit landschap is nu al gigantisch (recreatie) en zou alsnog meer wordt gebouwd, nog toenemen. De duinen zijn onze enige natuurlijke kustbescherming, het in stand houden is het absolute minimum wat verwacht kan en moet worden van onze overheden.*
- *Een gedeeltelijke opheffing van het Kon Besluit slaat nergens op, enkel om de bouwheren ter wille te zijn terwijl deze bouwpromotoren wel degelijk op de hoogte waren van het landschapsbeschermingsbesluit.*
- *Mocht het beschermingsbesluit worden opgehoffen, verdwijnt meteen een stukje binnenduin. De natuurwaarden werden door de bouwpromotor al verwoest toen – zonder vergunning – de gronden 'bouwklaar' werden gemaakt. Maar duinen zijn bijzonder dynamisch en de natuur kan zich gelukkig snel herstellen. Op dit stuk binnenduin kwamen vroeger noch orchissen voor (oa de zeer zeldzame orchis 'Hondskruid' maar ook kuifhyacinten en andere zeldzame duinflora.*

Bij deze mijn bezwaar tegen de gedeeltelijke opheffing van het Kon Besluit van 1976 voor de bescherming van het cultuurhistorisch landschap van en rond het Fort Napoleon.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de algemene onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

144. Bezwaar 144 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij wil ik protest aantekenen tegen het vrijgeven van de duinenzone te Oostende, regio Oosteroever, dicht bij het 'Fort Napoleon'.
Die beslissing is zeker niet in het voordeel van de algemene bevolking, die weeral een uniek stukje erfgoed ziet verdwijnen. Ook het unieke zicht op de duinen, het open karakter van die site, en ook het rustige van dit gebied komen zo onder druk te staan. Tevens de natuur, die al zo erg onder druk staat, en Oostende soms ver te zoeken valt, wordt aangevallen. Om natuur te beleven, gaan veel Belgen nu al naar Nederland, omdat daar de natuur nog authentiek is: bij ons al lang niet meer! Mijns inziens is dit afschaffen van de bescherming enkel voor geldgewin, onder druk van grote bouwpromotoren.
Ik hoop dat we dit kunnen voorkomen, en dat er in het algemeen belang gehandeld wordt.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

145. Bezwaar 145 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaarindiener ondertekent dit bezwaarschrift om het nationaal belang te verdedigen.
De redenen voor het indienen van onderhavig bezwaar zijn onder meer het volgende:
- het verlies aan open ruimte;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora;
- het falen van de landschapsbescherming in Vlaanderen;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;
- Het verlies van een natuurgebieden ten dienste van de gemeenschap die niet ten voordele van derden mogen vallen.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 146, 151, 153 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

146. Bezwaar 146 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaarindiener ondertekent dit bezwaarschrift om het nationaal belang te verdedigen.
De redenen voor het indienen van onderhavig bezwaar zijn onder meer het volgende:
- het verlies aan open ruimte;
- het verlies van de unieke zichtlijnen vanuit alle hoeken naar de beschermde monumenten Vuurtoren, batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon) en de zeereepduinen;
- het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora;
- het falen van de landschapsbescherming in Vlaanderen;
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;
- Het verlies van een natuurgebieden ten dienste van de gemeenschap die niet ten voordele van derden mogen vallen.

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 151, 153 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

147. Bezwaar 147 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Graag maak ik van mijn recht gebruik om mijn bezwaren kenbaar te maken tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA). Ik doe dit als burger en buurtbewoner van het cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving.

-Kunt U aangeven waar het algemeen belang mee gediend is met een opheffing van de bescherming van de bedoelde percelen in dit besluit? Mijns inziens zou het algemeen belang net baat hebben met een blijvende bescherming van het cultuurhistorisch landschap, getuige hiervan de duizenden reacties op de lopende petitie op poten gezet door Natuurpunt Afdeling Middenkust (Te raadplegen op : https://www.openpetition.eu/be/petition/online/red-omgeving-fort-napoleon?fbclid=IwY2xjawObnDlleHRuA2FlbQIxMQBicmlkETBBTVFHR0RZbktXRm9LREFkc3J0YwZhcHBfaWQQMjIyMDM5MTc4ODIwMDg5MgABHkUyWrA6VNiK_JEoFbKXEJWOsKP7FLjWXX18ybRulFZN0PGhVdMPPVpW4HhL_aem_mmRcLIT3CrArmQY6pjK6Qw)

Antwoord:
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

*-U stelt dat door bebouwing en verharding de erfgoedwaarde van bepaalde percelen onherstelbaar aangetast of verloren is gegaan. Het lijkt mij geen zware opgave om het terrein dat enkel door verharding is aangetast terug in zijn oorspronkelijke staat terug te brengen waardoor verloren gegane natuurwaarden terug kunnen komen. Vooral voor de percelen **B28y2** en **B34b** lijkt mij de piste van ontharding en terugbrengen naar zijn oorspronkelijke toestand de beste optie.*

Antwoord:
Voor de percelen kadastraal gekend als Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43/B en 28/Y2 wordt de opheffing gemotiveerd omwille van het algemeen belang. Door het verlies aan zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context de historische, esthetische en ruimtelijkstructurerende 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.

Het agentschap 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 herstelvordering ingesteld door de GSI onvoldoende erfgoedwaarde hebben. Dit leidt tot de vaststelling dat, zelfs indien herstel naar de toestand vóór de ingrepen wordt uitgevoerd, het behoud van de bescherming niet langer te rechtvaardigen is.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

-Wanneer U de bescherming gedeeltelijk opheft zoals U voorziet dan geeft U vrijgeleide aan bouwpromotoren om tot tegen de Vuurtorenweg woongelegenheden te ontwikkelen. De Vuurtorenweg wordt gezien als enigste toegangsweg tot het te ontwikkelen haventerrein in de oksel van de Oostelijke strekdam door Haven Oostende. (MER te raadplegen op https://merregister.omgeving.vlaanderen.be/dossier/PR3730) Hoe ziet U dit te verzoenen ? Hier komt sowieso een conflictsituatie in de toekomst waarbij een havenweg langs woongebied zal lopen.

Antwoord:
Wat betreft de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

De gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap rondom Fort Napoleon wijzigt voorts niet de toestand op het vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening. De opheffing impliceert enkel dat de plannende, en in voorkomend geval later ook de vergunningverlenende overheid, zonder door een beschermingsregime gebonden te zijn, gebruik makend van zijn

discretionaire beoordelingsvrijheid, kan bepalen welke invulling wordt gegeven aan de percelen waarvoor niet langer een erfgoedbescherming geldt. Het zijn deze overheden die in het kader van de uitoefening van hun respectieve bevoegdheden een afweging zullen moeten maken tussen de verschillende ruimtelijke belangen en noden die spelen, en zich desgevallend ook zullen moeten uitspreken over de aanvaardbaarheid van mogelijke plannen en voornemens. De thans voorgenomen beslissing loopt daarop niet vooruit, en vertrekt niet van voorafnames (inzake invullingen).

-In een niet zo ver verleden was er een binnenduingebied aan de Oosteroever met een rijke diversiteit aan planten. Dit gebied terug in waarde herstellen zou pas het algemeen belang dienen. Behoud de open ruimte hier. Mensen hebben daar nood aan, getuige de vele reacties op de petitie waarvan eerder sprake. Vooral de percelen ***B28y2*** *en* ***B34b*** *zouden moeten open blijven om de zichtlijnen op het Fort Napoleon en zijn omgeving te behouden.*

Antwoord:
De nieuwe, gerationaliseerde afbakeningslijn van het cultuurhistorisch landschap komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. Van hieruit blijven open zichten mogelijk op Fort Napoleon en de duinengordel. Ook de zichten naar de overige beschermde monumenten zoals de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius van op de Vuurtorenweg blijven behouden.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

-Waarom wordt Duin en Zee niet mee genomen binnen de contouren van het cultuurhistorisch landschap? Voor vele mensen is Duin en Zee en het gebied rondom dit perceel collectief erfgoed en heeft dit een hoge belevingswaarde. Ik dien bezwaar in dat dit gebied uit het beschermde gebied wordt genomen. Het gaat hier om het perceel ***B42x2****.*

Antwoord:
Bij de oprichting van het openluchtcentrum en zeeklassen Duin en Zee in 1956 ging een deel van het duinlandschap ten oosten van Fort Napoleon verloren in functie van dit bouwproject. Er bestaat op vandaag geen inhoudelijke link tussen Duin en Zee en Fort Napoleon. Aangezien Duin en Zee op geen enkele manier de erfgoedwaarde van Fort Napoleon ondersteunt en/of versterkt, integendeel, wordt dit complex niet mee opgenomen in de afbakening van het beschermd cultuurhistorisch landschap.
Het perceel B42X2 blijft wel grotendeels beschermd. Enkel de Zeeklassen van het Jeugdvakantiecentrum 'Duin en Zee' en het Trampolinepark Jumpsquare Oostende (voormalig Earth Explorerwetenschapspark of Hangtime-trampolinepark) zijn storende constructies zonder erfgoedwaarde en worden uitgesloten.

-Zoals de VCOE aangeeft in haar advies, ben ook ik de mening toegedaan dat dit opheffingsbesluit hier ad hoc voorligt zonder dat er een duidelijk afwegingskader is voor de actualisering van het cultuurhistorisch landschap. Ik treed de commissie dan ook bij in mijn persoonlijk bezwaar en voor mij lijkt het ook louter de bedoeling te zijn om via deze ad hoc-opheffing de ontwikkeling van het gebied te kunnen doorzetten. Dit gaat voorbij aan de essentie van het beschermingsstatuut.

Antwoord:
De behandeling van het advies van de Vlaamse Commissie voor Onroerend Erfgoed is opgenomen als bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijk opheffing van

het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het agentschap verwijst daarbaar.

Wat betreft het gebrek aan een afwegingskader: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

-Het besluit stuurt aan tot een significante inkrimping van oppervlakte van het cultuurhistorische landschap. Dit impliceert dat de belevening van het landschap nooit meer dezelfde kan zijn. Temeer dat men kan voorspellen dat het landschap met de tijd zal ingenomen worden door bijkomende bebouwing. Hierdoor gaat open ruimte verloren. Open ruimte, die zo belangrijk is om het cultuurhistorisch landschap er te beleven, met zijn talrijke zichtlijnen.

Antwoord:
De nieuwe 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 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. De nieuwe afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. Van hieruit blijven open zichten mogelijk op Fort Napoleon en de duinengordel. Ook de zichten naar de overige beschermde monumenten zoals de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius van op de Vuurtorenweg behouden.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

-Artikel 6.2.1, 1°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 staat de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing van een bescherming toe wanneer de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan. Ik ben er niet van overtuigd dat de erfgoedwaarden van de percelen ***B28y2*** *en* ***B43b*** *onherstelbaar aangetast zijn of verloren zijn. Men kan deze erfgoedwaarden makkelijk herstellen en wanneer men dit zou doen zou men meer het algemeen belang dienen dan deze percelen nu over te laten aan de bouwplannen van projectontwikkelaars.*

Antwoord:
Met betrekking tot percelen B/43B en B/28Y2 steunt de opheffing niet op artikel 6.2.1, 1° Onroerenderfgoeddecreet zoals de bezwaarindiener veronderstelt, maar wel op artikel 6.2.1, 3° Onroerenderfgoeddecreet: 'de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'. Zoals reeds toegelicht in het raam van de behandeling van het advies van de VCOE is van de wederrechtelijke werken op deze percelen abstractie gemaakt bij het evalueren van de erfgoedwaarden. Het vonnis van de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk van 2 februari 2026 waarmee de herstelvordering van de GSI op basis van de VCRO werd ingewilligd, interfereert dan ook niet met de opheffing van de bescherming.

Wat betreft de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wet betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

*-Tenslotte vraag ik me af hoe de toekomstige ontwikkeling zal verlopen van perceel **B42n2**. Als dit deel uitmaakt van het cultuurhistorisch landschap, mag hier dan een parking liggen?*

Ik wens U veel goede moed toe om te werken naar een Oosteroever die vooral rekening houdt met de verzuchtingen van de Oostendenaar want het zijn vooral zij die dit gebied in hun hart dragen en niet willen dat dit waardevol cultuurhistorisch landschap verloren gaat voor altijd.
Ik heb getracht mijn bezwaren kenbaar te maken, als burger, in gewone mensentaal. Ik hoop dat dit voldoet voor U en dat alles goed komt met dit laatste stukje open ruimte op de Oosteroever.

Antwoord:
Voor de parking op perceel B42/N2 werd geen vergunning teruggevonden in het beheerarchief maar dit perceel blijft binnen de afbakening van het beschermd cultuurhistorisch landschap. Het agentschap behoudt hier zijn adviesbevoegdheid over vergunningsaanvragen waarbij een zo goed mogelijk behoud van de erfgoedwaarden centraal staat.

148. Bezwaar 148 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bij deze wens ik bezwaar aan te tekenen tegen de opheffing van de bescherming van Fort Napoleon en omgeving als cultuurhistorisch landschap, om volgende redenen:
- Dit is een van de weinige overgebleven stukken open ruimte in Oostende. Nog meer dichte bebouwing en verharding toestaan is slecht beleid. Bovendien gaat het om waardevol duingebied, waarvan er al zo weinig overblijft aan de Belgische kust.
- Verdere bebouwing toestaan zou het zicht op de kustlijn en de monumenten tenietdoen, en de stad minder aantrekkelijk maken.
- Opheffing van de bescherming zou speculatie en illegale werkzaamheden van de ontwikkelaar belonen, niet meteen het signaal dat de Vlaamse regering zou moeten geven.

Het beschermingsbesluit moet geldig blijven en het gebied aan Fort Napoleon moet onbebouwd blijven. Het binnenduingebied moet volledig hersteld worden, zodat een unieke locatie ontstaat die een troef is voor de stad. Nu dreigt opnieuw een troosteloos vastgoedproject een waardevol natuurgebied en monument uit te wissen, enkel in het voordeel van een hebzuchtige ontwikkelaar.
Ik hoop dat u hier een positief gevolg aan kan geven.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.
Wat betreft de herstelmogelijkheden zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

149. Bezwaar 149 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Ik had hierbij mijn stem willen laten horen voor het behoud van een zeldzaam geworden binnenduingebied, aangezien die duinen dat zelf niet kunnen. Ik zou tevens willen spreken in naam van alle bewoners, de planten en de dieren en niet in het minst in naam van de kinderen en hun kinderen die dit stukje weldra of voortaan zullen moeten missen.
Het beschermingsstatuut was er omwille van het behoud van ons onroerend erfgoed van een kostbaar groen stukje van een zakdoek groot dat nu nog maar eens zonodig uitbesteed en uitgebaat moet worden terwille van een handvol mensen, die zich volwassen noemen. Onze beruchte bouwwoede en de respectloze visie op natuurbehoud en op de toekomst van onze broze natuur breekt ons zuur op en belast de komende generaties met de kosten ervan. Ondanks de vele voorbeelden van de uitwassen van een korte visie, blijft men op bestuurlijk vlak doof en blind voor tegenstemmen. Zelfs in dit landje, ochot een voorschoot groot, geldt het imperatief van de bouwpromotoren. Ik pleit voor het imperatief van onze planeet en de natuur, die wij mensen helaas alsmaar verder saboteren.

Ik hoop bij deze dat men op de dienst ruimtelijke planning het besef en de moed kan tonen om te weerstaan aan de lokroep van de mooie beloftes en de twijfelachtige vooruitzichten van de immocratie. Wat is er in hemelsnaam aantrekkelijk aan een geplaveide landschap met gebetonneerde uitzicht gevat in strakke omkaderingen? Het komt evenmin ons mentale welzijn ten goede. Oostende gaat uiteindelijk met een lege doos overblijven en bovendien met het verwijt dat men tegen deze 'Wilde' plannen niet genoeg weerstand heeft geboden. Er moet eindelijk een daadwerkelijke betonstop gelden en de duinen moeten blijvend beschermd worden. Daarom dit brandende pleidooi om het beschermingsbesluit (Koninklijk Besluit van 1976) te behouden en het binnenduingebied in de oorspronkelijke staat te herstellen.
In de hoop dat ik met dit schrijven een oprechte steun kan betekenen voor goed beleid en de juiste beslissing, verblijf ik.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

150. Bezwaar 150 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

In het algemeen kan verwezen worden naar de pertinente redengeving van het advies van de Vlaamse Commissie onroerend erfgoed van 21 augustus 2025 (ref. 2025/028) die hier integraal als hernomen kan worden beschouwd;
Het voorliggende MB gaat diametraal in tegen dit advies en houdt geen rekening met de juridische, objectieve en wetenschappelijke argumenten die worden aangehaald.

Antwoord:
De behandeling van het advies van de Vlaamse Commissie voor Onroerend Erfgoed is opgenomen als bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijk opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het agentschap verwijst daarnaar.

En bovendien, verder ingaand op de kaduke motivering van het bestreden MB, zijn deze bezwaren ook gebaseerd op wat volgt:

1) De erfgoedwaarde is helemaal niet onherstelbaar aangetast of verloren gegaan in de zin van art. 6.2.1, 1° van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend

erfgoed (BS, 17/10/2013) (hierna 'Onroerenderfgoeddecreet), dit in tegenstelling dus met wat wordt vermeld in de motivering van het MB
De stedelijke en industriële invulling en de aanleg van het Vuurtorendok en andere infrastructuren als parkings dateert van tijdens of vlak na de beschermingsprocedure. Het is wraakroepend dat vergunde en onvergunde inrichtingen worden aangegrepen om komaf te maken met het grootste deel van het beschermde gebied, zijnde 17,77 ha, waardoor slechts 12,38 beschermde zone overblijft die onvermijdelijk meer onder druk zal komen als tevoren door de opheffing en het toestaan van verdere bebouwing en bewoning.
Men kan moeilijk pas 50 jaar na het oorspronkelijke beschermingsbesluit er plots mee afkomen dat het besluit gedeeltelijk moet worden ingetrokken met de redenering dat er al veel niet passende gebouwen en infrastructuur werd opgericht op een gedeelte van de beschermde percelen en dat het hem er dan toch niet meer toe doet om er nog eens bijkomende hoogbouw toe te laten, met name (volgens de aanvraag): Roofgardens dat 8 verdiepingen telt, en Mistral 16 verdiepingen, resp. 77 appartementen en 156 ondergrondse
parkingplaatsen, en 107 appartementen en slechts 79 ondergrondse parkeerplaatsen en 8 bovengrondse.

Antwoord:
De opheffing is niet gemotiveerd vanuit de idee dat het er "toch niet meer toe doet om er nog eens bijkomende hoogbouw toe te laten". Het agentschap heeft reeds herhaaldelijk benadrukt dat niet wordt vooruitgelopen op mogelijke ontwikkelingen van de percelen waarvoor niet langer een erfgoedbescherming zal gelden. Dat is een zaak van de plannende en vergunningverlenende overheden.

Met betrekking tot de veranderingen van de zuidoostelijke percelen is vastgesteld dat, los van het al dan niet verleende advies van het (toenmalige) agentschap Onroerend Erfgoed tijdens de vergunningsprocedure, de vergunningen voor de gevraagde werken wel rechtmatig werden verkregen. Of 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. Voor zover er al een grond tot handhaving zou bestaan, is op te merken dat tijdens het onderzoek naar aanleiding van de opheffing is vastgesteld dat de momenten van aanpassing al zo ver in het verleden liggen dat nu handhaving opstarten niet proportioneel zou worden geacht, nog los van de te verwachten betwisting over de verjaring van de herstelvordering. De aanleg van de parking op de hoek van de Victorialaan en de Fortstraat dateert bijvoorbeeld uit de jaren 1980.

M.b.t. de evaluatie van de erfgoedwaarde op basis van de selectiecriteria van dit deel van het beschermde cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving' in Oostende dient men rekening te houden met het volgende:
***1° zeldzaamheid**: het open karakter van de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 in hun toestand voor de wederrechtelijke werken draagt precies wèl bij tot de erfgoedkenmerken of -elementen die de zeldzaamheid van het cultuurhistorisch landschap bij Fort Napoleon ondersteunen;*
Het is zelfs karakteristiek voor de Oosteroever in het algemeen, dat één van de laatste stukjes van de Belgische kust is waar er nog wat open ruimte is, en ook voor de omgeving van het voormalige Fort Impériale dat precies buiten de stad was gelegen, net zoals de aanpalende batterij Hondius, en zoals dat ook het geval is voor andere forten en militaire versterkingen in Vlaanderen. Op veel plaatsen werden de forten ingebouwd in de loop van de jaren (bv. de fortengordel rond Antwerpen), wat niet het geval is met Fort Napoleon.
Oorspronkelijk was men ook van plan om na de restauratie het glacis van het Fort terug aan te leggen, wat door dit intrekkingsbesluit en de aangevraagde bouwprojecten definitief onmogelijk wordt. Er wordt dus onherstelbare schade aangebracht aan de volledige site. Men had dus perfect ook de erfgoedwaarde van de site kunnen opwaarderen i.p.v. de site te laten exploiteren door projectontwikkelaars.

Het is onbegrijpelijk dat men tot op enkele honderden meters van het fort bebouwing toelaat, zoals historisch gezien ook onze kathedralen en andere middeleeuwse kerken en ook het Gravensteen in Gent bv. 'ingebouwd' werden. Waar deze kleine woningen in de loop van de 19e eeuw werden gesloopt gaat men nu precies de omgekeerde beweging toelaten.
Het is ook één van de zeldzame zichtpunten aan de Belgische kust dat een uniek panorama biedt: vanop het fort kan men zeer ver kijken, zowel in de zee als richting landinwaarts. Het is ondenkbaar dat dit zicht landinwaarts visueel vervuild wordt en zelfs beperkt door het bouwen van een woontoren van 15 verdiepingen, wat mogelijk wordt door het bestreden opheffingsbesluit. Hetzelfde geldt uiteraard naar de zichtlijnen richting fort en vice versa.

Antwoord:
Het duinenlandschap is vandaag nog herkenbaar in de directe omgeving van het fort met het glacis dat aansluit op de open ruimte van de looppiste en de duinenovergang richting de Vuurtorenweg. Deze percelen versterken inderdaad de erfgoedwaarden van het fort als defensieve structuur in een open duinenlandschap. Ze vormen dan ook een eenduidige en gemotiveerde afbakening die het geheel van fort met omgeving ondersteunen.
De opheffing heeft geen impact op een toekomstig herstel van het glacis bij Fort Napoleon. De daarvoor benodigde percelen blijven immers beschermd als cultuurhistorisch landschap. Binnen de aangepaste contouren blijft de beleving van de aanwezige erfgoedwaarden mogelijk, en behoudt het agentschap Onroerend Erfgoed ook zijn adviesbevoegdheid ter vrijwaring van die erfgoedwaarden.

Binnen de nieuwe afbakening blijft Fort Napoleon beschermd evenals de omringende duinen zodat een eventueel herstel van het glacis in de toekomst hier niet onmogelijk is. De nieuwe afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. Van hieruit blijven open zichten mogelijk op Fort Napoleon en de duinengordel. Ook de zichten naar de overige beschermde monumenten zoals de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius van op de Vuurtorenweg behouden.
De opheffing staat los van de toekomstige ontwikkeling van deze percelen. 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.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

2° herkenbaarheid en 3° representativiteit*: de oorspronkelijke vegetatie en het duinenreliëf op de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 ging definitief verloren door de wederrechtelijk uitgevoerde werken die door Stedebouw met een bevel van de rechter werden stilgelegd. Men permitteert zich zelfs om slechts gedeeltelijk en blijkbaar ongestraft gevolg te geven aan de herstelvordering.*
Het betreft een lager gelegen duinengebied vlak na de hogere kam van de duinen. Het is algemeen geweten dat de duinen op deze site eind 19e en begin 20e eeuw werden afgegraven voor de militaire en maritieme infrastructuur, waar fort Napoleon deel van uitmaakt. Dit wast dus al het geval toen het beschermingsbesluit werd genomen. Dat geeft de site precies een heel eigen karakter, niet te vergelijken met bv. het Zwin of ook niet met de duinen in De Panne. Het fort en zijn omgeving zijn samen met de weinige resterende historische gebouwen, zoals de Sint-Petrus-en-Pauluskerk, de vuurtoren en het station bv., representatief voor de stad, zoals bv. de citadel van Dinant ook kenmerkend is voor de stad zodat evenmin aan de omgeving van Fort Napoleon kan worden geraakt omdat deze er één ondeelbaar landschappelijk en visueel geheel mee uitmaakt.

Antwoord:

Wat betreft de wederrechtelijke werken op percelen B/43B en B/28Y2 besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de inwilliging van de herstelvordering van de GSI op basis van de VCRO. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien bij de evaluatie van de erfgoedwaarden abstractie is gemaakt van de werken in kwestie. Voor wat betreft deze percelen is de opheffing overigens gemotiveerd vanuit artikel 6.2.1, 3° Onroerenderfgoeddecreet en niet artikel 6.2.1, 1° Onroerenderfgoeddecreet.

Het inhoudelijk dossier bij de voorlopige opheffing schetst de evolutie van de omgeving van Fort Napoleon. In de 19de en 20ste eeuw hadden de ontwikkelingen in het fort inderdaad een impact op de omliggende duinen maar tijdens al deze ontwikkelingsfasen bleef de omgeving van het fort grotendeels open met vaak tijdelijke constructies en wist het duinenlandschap hierdoor stand te houden.
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. Doorheen de jaren gingen hun landschappelijke kwaliteiten echter steeds meer achteruit ten gevolge van verharding en bebouwing. Door het verlies aan zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context werd de historische, esthetische en ruimtelijkstructurerende 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 nieuwe, gerationaliseerde afbakening van het landschap omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort, met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De erfgoedwaarden zijn in deze afbakening duidelijk afleesbaar en de beschermde monumenten blijven beleefbaar in hun historische context.

***4° ensemble**: de aanleg van het Vuurtorendok, de weg Vuurtorendok-West hinderen niet het zicht landinwaarts vanaf het fort en passen perfect in het geheel van de maritieme site; de industriële ontwikkeling in het zuiden van het cultuurhistorisch landschap ligt visueel ver genoeg verwijderd van de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 zodat de structurele samenhang met het fort niet zorgt voor een ruimtelijke en visuele scheiding en aantasting in het historisch gegroeide open landschap rondom het fort en de rest van de omgeving. Men zou dit type van bebouwing op termijn zo mogelijk kunnen afbouwen en deze activiteit verplaatsen naar de industriezone omdat deze ook noch thuis hoort in het cultuurhistorisch landschap, noch tussen twee woonsites aan de ene en aan de andere kant van de Moureauxlaan. Zolang dit niet mogelijk is zou men deze gebouwen en deze activiteit visueel aan het zicht kunnen onttrekken door aangepaste beplanting.*

Antwoord:
Het is correct dat de aanleg van het Vuurtorendok op deze locatie het open zicht op de monumenten niet heeft belemmerd, maar het open zicht *an sich* biedt op deze plek geen afdoende erfgoedwaarde. Het Vuurtorendok zelf heeft geen landschappelijke erfgoedkenmerken of -elementen die een landschappelijke erfgoedwaarde onderschrijven en het behoud van de bescherming kunnen motiveren.
De industriële ontwikkeling en inrichting creëerde een nieuwe ruimtelijke context waarin de percelen kadastraal gekend als Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 eerder aparte, geïsoleerde relicten vormen. Aldus werd de ensemblewaarde deels aangetast (historische, ruimtelijk-structurerende waarde).

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

5° context:

Indien de industriesite ten zuiden van het cultuurhistorisch landschap en de Dokter Eduard Moreauxlaan die het landschap scheidt van de woonbuurten ten oosten afbreuk zouden doen aan de contextwaarde van het Fort Napoleon en omgeving, dan is het nog meer absurd om de bescherming gedeeltelijk op te heffen en nog meer bebouwing toe te laten, dan nog wel met hoge woontorens (Mistral telt min. 15 verdiepingen).
Het zou eerder in de context passen om op een niet storende wijze het Fort en zijn omgeving meer te ontsluiten voor cultuur-historische bezoeken met niet verharde wandelpadjes in een natuurlijke duinomgeving.
Een natuurlijke bufferzone tussen de bebouwing langsheen de Baelskaai en de site van Fort Napoleon en batterij Hondius zou getuigen van goede ruimtelijke inzichten in de ontwikkeling van het ganse gebied.

Antwoord:
De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt slechts gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe, gerationaliseerde afbakening omvat de behouden open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers (batterijen), de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De erfgoedwaarden zijn in deze afbakening duidelijk afleesbaar en de beschermde monumenten blijven beleefbaar in hun historische context.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.

De evaluatie in het bestreden ministerieel besluit toont duidelijk aan dat men niet op basis van de hedendaagse inzichten aantoont dat de huidige erfgoedwaarden onvoldoende zijn om een bescherming van de percelen Oostende, 2de afdeling, Sectie B, perceelnummers 28Y2 en 43B binnen de bescherming van 'Fort Napoleon en omgeving' als cultuurhistorisch landschap nog langer te verantwoorden, maar dat eerder op basis van private financiële en economische belangen van de niets ontziende vastgoedsector en bouwpromotoren een stuk van ons cultuurhistorisch patrimonium en natuurlandschap wordt opgeofferd. Hierbij moet ook rekening worden gehouden dat de jaarlijkse tweedeverblijverstaks voor de Stad Oostende en voor de Provincie West-Vlaanderen welkome en duurzame bron van inkomsten is en hetzelfde geldt ook voor de onroerende voorheffing voor de federale overheid. Het is als het ware een vorm van 'medeplichtigheid', of minsten kan gesteld worden dat de Stad Oostende rechter en partij is in deze.
De gang van zaken geeft er blijk van dat men met voorbedachten rade een aanslag wenste te plegen op deze cultuurhistorische site. De betrokken terreinen werden als bouwgrond verkocht aan de projectontwikkelaar nog voor dat de bescherming gedeeltelijk werd opgeheven, de projectontwikkelaar is op wederrechtelijke wijze begonnen met het egaliseren van het terrein en het storten van een puinlaag met steenslag nog voor dat een bouwvergunning werd bekomen (cf. de stopzetting van de werken en de strafzaak); er is al sprake van een herinrichting en een herbestemming van de volledige site nog voor dat het RUP Oosteroever tot stand is gekomen; het bevindt zich nog in de scopingfase.

Antwoord:
Wat betreft de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de algemene bezwaren onder punt 2.1.1.7.

2) het algemeen belang (art. 6.2.1, 3° Onroerenderfgoeddecreet) kan geen aanleiding geven tot de gedeeltelijke opheffing van het beschermingsbesluit

De stadontwikkeling en woningbehoefte kunnen op een andere wijze gerealiseerd worden. Vele gebouwen in de Oostendse binnenstad zijn verouderd en soms bouwvallig. Oostende lijkt soms een 'vergane glorie' te zijn, eerder dan men het nog de 'koningin der badsteden' kan noemen. Het is dan ook eigenaardig in te zetten op nieuwbouw op de betrokken percelen, eerder dan stadsvernieuwing en renovatie te stimuleren en de stadskankers aan te pakken. Op deze manier zou men daadwerkelijk tegemoet kunnen komen aan de behoefte aan betaalbare woongelegenheden, eerder dan door het bouwen van peperdure appartementen die de modale Oostendenaar zich allesbehalve kan veroorloven.
In het besluit is sprake van het herziene gewestplan van 13 juli 2001 en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal gebied Oostende van 15 mei 2009 als reden om het beschermingsbesluit gedeeltelijk op te heffen vanuit het algemeen belang.
Het is eigenaardig dat men zoveel jaar moet wachten om een oud en gekend beschermingsbesluit gedeeltelijk op te heffen.
Het is nog meer eigenaardig hiernaar te verwijzen terwijl er momenteel een procedure lopende is tot de opmaak van een nieuw RUP Oosteroever, dat zich volgens de website van de Stad in de 'scopingfase' bevindt en dus nog verre van definitief is.
In die zin is het onaanvaardbaar dit als motivering aan te wenden om het beschermingsbesluit gedeeltelijk op te heffen.
Het algemeen belang vereist eerder dan een verdere bebouwing van de site dat er meer open en onbebouwde ruimte wordt gelaten. De Vuurtorenwijk bevindt zich in een overstromingsgevoelige zone waardoor het noodzakelijk is dat de duinengordel, inclusief de lager gelegen mosduinen en de betrokken percelen, niet wordt versmald en niet verder wordt bebouwd en dus waterdoorlatend is. Het is een beetje eigenaardig dat enerzijds de UGent een project start om duinvorming in de hand te werken aan de kant van de zee van de Spinoladijk en anderzijds landinwaarts de duinen verder vol te bouwen en nog meer wegen en verharding aan te brengen.
Het is bovendien ook eerder in het algemeen belang om hier geen precedent te scheppen waarbij om gemakkelijk geldgewin selectief de bescherming op bepaalde percelen wordt opgeheven en onvergunde en wederrechtelijk aangevatte werken kunnen worden verder gezet.
De arrogantie en de leugenachtigheid waarmee opeenvolgende politieke verantwoordelijken en ook bouwpromotoren dit project verdedigen is afstotelijk en onaanvaardbaar. De manier waarop tegenstanders van deze projecten worden geïntimideerd en bedreigd, zowel met fysiek en verbaal geweld als met strafklachten, is dat eveneens. Het is een grove miskenning van een democratisch recht van iedere burger in deze rechtsstaat.
Om die redenen meen ik dan ook dat de bescherming niet kan worden opgeheven, ook niet gedeeltelijk en dat de voorlopige opheffing teniet moet worden gedaan.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

<u>151. Bezwaar 151 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Iedere opheffing van beschermd gebied, is als commercieel toegift, een wandaad tegen het geringe vrijwaard gebied dat ons rest.
De gevolgen van dergelijke "gedeeltelijke voorlopige opheffing" zijn, gezien het eigenlijk om hoogbouw en permanent vele bewoners gaat een regelrechte ramp.
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);

- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…)
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 153 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

<u>152. Bezwaar 152 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Ik woon in de Vuurtorenwijk, niet ver van de N34 ter hoogte van Duin en Zee. Het gebied waarvoor de bescherming dreigt te worden opgeheven, ken ik goed, omdat ik er zeer regelmatig ga hardlopen en wandelen. Ik vind de opheffing absoluut fout.
Je stoort hiermee het uitzicht op beschermde monumenten zoals Fort Napoleon en de Lange Nelle. Deze horen thuis op die plaats en typeren een stad als Oostende. De geplande woontoren van 16 verdiepingen zal de omgeving ongenietbaar maken en hoort niet thuis op een dergelijke locatie.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van waardevolle zichtlijnen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.2.

Deze omgeving is een rustgebied. Je kunt er heerlijk wandelen. Verder zeewaarts bevinden zich duinen, beschermd door het duinendecreet. Dat maakt het gebied niet geschikt voor grote aantallen toeristen en tweede verblijvers, met bijhorend lawaai en afval.
Het gaat hier in oorsprong om een zeldzame binnenduin met biodiverse flora. De firma Versluys heeft het gebruikt als stortplaats — een milieumisdrijf — en heeft er hoge hekkens rond geplaatst met daarop reclameborden. Versluys heeft dit gebied aangekocht als natuurgebied, en moet het ook als dusdanig behandelen. De stad kijkt echter de andere kant op en laat ons in de kou staan.
Deze binnenduin is bovendien noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de dieren die in de wijde omgeving verblijven, voldoende rust en geschikt voedsel kunnen vinden.

Antwoord:
Wat betreft de wederrechtelijke werken op percelen B/43B en B/28Y2 besliste de correctionele rechtbank van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bij vonnis van 2 februari 2026 tot de inwilliging van de herstelvordering van de GSI op basis van de VCRO. Dit interfereert niet met de (opheffing van de) bescherming, aangezien bij de evaluatie van de erfgoedwaarden abstractie is gemaakt van de werken in kwestie.

Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

Voor ons als bewoners is het evenzeer essentieel dat de duinen hun functie als kustbescherming kunnen blijven vervullen. Verdere verharding zal gevolgen hebben tot bij ons. De Vuurtorenwijk is overstromingsgevoelig en ruimte voor water, geschikte duinen en zoveel mogelijk ontharding zijn van groot belang. De opheffing van de bescherming gaat daar diametraal tegenin. Er zal veel extra verhard worden en er is een diepe bemaling nodig die de ondergrond kan verstoren. Het is hypocriet deel te nemen aan een belangrijk project om de Vuurtorenwijk te beschermen

en een groot project als Kustvisie te laten betalen, en dan zelf de stommiteit te begaan om de natuurlijke bescherming op te offeren aan een gewetenloze projectontwikkelaar, die het terrein aan de prijs van natuurgebied aan het afbetalen is aan de stad Oostende.

Antwoord:
Kustvisie is een niet verordenend beleidsplan dat is opgemaakt binnen het departement mobiliteit en openbare werken. Dit document interfereert in principe niet met de uitoefening van de erfgoedbevoegdheid. Een bestaande bescherming waarvan is gebleken dat zij, voor wat betreft bepaalde percelen, niet langer kan worden verantwoord alsnog behouden omwille van overwegingen die in principe losstaan van de erfgoedbevoegdheid, zou de afwending van die bevoegdheid betekenen.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

In mijn buurt wordt het project "Carrefoursite" ontwikkeld. De projecteigenaars hebben de aanpalende bewoners en de bewoners uit de ruime omtrek uitgenodigd in aparte vergaderingen en alles stap voor stap met hen overlegd. Het wordt een mooi, veelzijdig project met aandacht voor ontharding en opvang van water. Het contrast met Versluys is groot: geen overleg met buren, onvolledige documentatie, roekeloos gedrag en eenzijdige bebouwing voor meer gegoede tweede verblijvers.
Ik begrijp niet waarom de stad ons zo in de kou laat staan, de rode loper uitrolt voor Versluys door een omgevingsvergunning toe te kennen en daartoe een bescherming laat opheffen, en niet optreedt tegen de verloedering van wat ooit een mooie binnenduin was. Is het u ook al opgevallen dat steeds minder kapitaalkrachtige burgers door watersnood getroffen worden?
Ik zou de opheffing van de bescherming van deze binnenduin om er een storende woontoren op neer te poten bijzonder onverantwoord vinden.

Antwoord:
Het agentschap heeft reeds herhaaldelijk benadrukt dat met de herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap niet wordt vooruitgelopen op mogelijke ontwikkelingen van de percelen waarvoor niet langer een erfgoedbescherming zal gelden. Dat is een zaak van de plannende en vergunningverlenende overheden.

Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

<u>153. Bezwaar 153 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:</u>

Het is evident dat de stad Oostende voorbereidingen treft voor grootschalige verstedelijking. Stel je eens voor: binnenkort verschijnen er flatgebouwen pal naast Fort Napoleon, langs de Vuurtorenweg. Door de hoge vraagprijzen zullen deze woningen echter onbetaalbaar zijn voor jonge Oostendse gezinnen. Hoewel de huidige bewoners aan de Kop van de Baelskaai welkom zijn, is het onacceptabel dat het nooit bebouwde open binnenduingebied nu wordt bedreigd.
De voornaamste bezwaren tegen de opheffing van deze bescherming zijn:

- Het verlies aan open ruimte doordat alles volgebouwd wordt en er extra verharding plaatsvindt.
- Het verdwijnen van unieke zichtlijnen naar beschermde monumenten zoals de Vuurtoren, de batterijen Halve Maan en Hundius, Fort Napoleon, en de zeereepduinen.
- Het verlies van een zeldzaam geworden binnenduingebied.
- Het verdwijnen van natuur met een zeldzame duinflora, waar minstens 230 soorten zijn vastgesteld.
- Het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: illegale werkzaamheden zonder vergunning (zoals hoge afsluitingen, ophogingen, verharding, en het kappen van bomen) en

de minister die simpelweg verklaart dat de erfgoedwaarden er niet meer zijn. Arme Ben Weyts (N-VA) die samen met de stad Oostende de belangen van de vastgoedsector dient.
- Het verlies van een natuurlijk deel van de kustverdediging en de zoetwaterinfiltratie, wat essentieel is om verzilting van het achterland door de stijgende zeespiegel tegen te gaan.

Wat moet er gebeuren?
Het beschermingsbesluit moet gehandhaafd blijven en het binnenduingebied moet onbebouwd blijven, zoals altijd de wens is geweest van het KB 1976 en van Onroerend Erfgoed. Het opgeven van 50 jaar bescherming negeert de inzet van Onroerend Erfgoed om de landschappelijke meerwaarde van het binnenduingebied te behouden.
Het is dan ook onbegrijpelijk dat de administrateur-generaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed, Peter De Wilde, zijn eigen beleidsdomein degradeert en minister Ben Weyts (N-VA) en de stad Oostende tegemoetkomt door het beschermingsbesluit op te heffen ten gunste van bebouwing.
Alle illegale aantastingen van het binnenduingebied moeten verdwijnen en het gebied moet in zijn oorspronkelijke staat worden hersteld. Dit is zeker mogelijk, want de natuur is krachtig genoeg om zichzelf te herstellen. Een duidelijk bewijs hiervan is te zien doorheen de illegaal aangebrachte puinlaag, waar de duindoorn terug uitloopt op de plaats van het eerder verwijderde struweel.
Herstel het binnenduingebied en behoud de natuurwaarden!

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151 en 154, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

154. Bezwaar 154 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

als natuurgids wil ik u graag vragen om onze laatste stukjes natuur in Vlaanderen te beschermen. Wij hebben al niet veel natuur vergeleken met andere landen. Laten we denken aan onze kinderen en kleinkinderen die nog lang gezond en gelukkig willen leven in Vlaanderen.
het verlies aan een zeldzaam geworden binnenduingebied;
- het verlies aan natuur met een zeldzame duinflora (zo maar eventjes minstens 230 soorten vastgesteld);
- het failliet van de landschapsbescherming in Vlaanderen: verknoei het terrein door illegale werkzaamheden zonder enige vergunning (hoge afsluiting, ophogen, verharden, kappen van alle bomen…)
- het verlies aan een natuurlijk deel kustverdediging (cfr Kustvisie), maar tevens ook inzake zoetwaterinfiltratie met het oog op het tegengaan van de verzilting van het achterland door de zeespiegelstijging;

Antwoord:
Dit bezwaarschrift komt inhoudelijk overeen met bezwaarschriften nummer 4, 35, 58, 72, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 98, 99, 108, 112, 136, 138, 141, 145, 146, 151 en 153, zodat naar de behandeling daarvan wordt verwezen.

155. Bezwaar 155 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Hierbij dien ik bezwaar in tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA).

Antwoord:
Dit bezwaar gaat niet in op de inhoud van het opheffingsdossier.

156. Bezwaar 156 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaar tegen het Ministerieel Besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving (Koninklijk Besluit 1976) in Oostende van Ben Weyts (NVA). Om de volgende redenen1/het verlies van open ruimte 2/Het verlies van natuurgebieden ten dienste van de gemeenschap ten voordele van het winstbejag van enkelen.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

157. Online petitie georganiseerd door Natuurpunt afdeling Middenkust:

Het openbaar onderzoek georganiseerd door de stad Oostende liep van 19 december 2025 tot en met 12 januari 2026. Op 11 mei 2026 overhandigde de bezwaarindiener een petitie met 11.150 handtekeningen aan de minister. Dit bezwaar werd ingediend buiten termijn maar wordt uitzonderlijk toch behandeld, evenwel zonder erkenning dat hiertoe een verplichting zou bestaan.

Samenvatting van de bezwaren
De bezwaarindieners vragen het behoud van het unieke duinenlandschap waarvan met de gedeeltelijke opheffing bijna 4 hectare (40.000 m²) verdwijnt. De gedeeltelijke opheffing leidt tot de aantasting van een zeldzaam binnenduingebied met uitzonderlijke natuurwaarden en een grote biodiversiteit. Het betreft een van de laatst overgebleven binnenduinen aan de kust. De verbinding van de nog fragmentair bewaarde duinrelicten langs de kust is essentieel voor het ecosysteem. De natuur kan zich hier vanzelf herstellen met zijn typische duinflora en -fauna.

Antwoord:
Wat betreft het vermeende verlies van duinen en de impact op natuur en milieu: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.3.

De open ruimte moet behouden blijven en is noodzakelijk om de historische context en monumentaliteit van Fort Napoleon ten volle te beleven. De duinen rondom het fort maken deel uit van de identiteit van dit monument en vormen een cruciale buffer. Hoogbouw in de omgeving van het fort heeft een grote impact op de zichtbaarheid en betekenis van dit monument. Dit gaat ten koste van de leesbaarheid van het fort als militair verdedigingswerk.
De open ruimte speelt als rustplek ook een rol in de leefbaarheid van Oosteroever en het mentaal en fysiek welzijn van de bewoners. De open duinen vormen daarenboven een belangrijke toeristische troef en hebben voor veel Oostendenaars een nostalgische waarde die men wil overdragen naar de volgende generaties.

Antwoord:
Hoewel toelatingsplichtig is het volgens het koninklijk besluit van 6 juli 1976 niet verboden om constructies op te richten binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap. Het is duidelijk dat een heel aantal bezwaarindieners de percelen waarvoor de erfgoedbescherming wordt opgeheven in de toekomst niet (verder) bebouwd wil zien. Verhinderen dat een site (op een bepaalde manier) bebouwd kan worden is (op zich) evenwel geen rechtmatig motief om een erfgoedbescherming te behouden, toch niet als hiermee niet de vrijwaring wordt beoogd van erfgoedwaarden die aan de selectiecriteria voor bescherming voldoen. Het agentschap is geen plannende of vergunningverlenende overheid, de Vlaamse regering te dezen evenmin. De

bezwaarindieners zullen hun visie op de eventuele toekomstige invulling van de betrokken zone in voorkomend geval kenbaar kunnen maken aan de bevoegde overheden. De inspraakprocedure met betrekking tot de opheffing van de erfgoedbescherming is hiervoor geen gepast noch een dienstig forum.
De gedeeltelijke opheffing gaat gepaard met een nieuwe afbakening die het gave deel van het landschap omvat waar de erfgoedwaarden duidelijk afleesbaar zijn. De nieuwe perimeter van de bescherming behoudt nog steeds de open ruimte en gave historische context rondom het fort met de duinenstrook ten oosten en westen, de omliggende bunkers, de vuurtoren Lange Nelle en de slipways. De afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) en vormt een duidelijke fysieke grens.

Wat betreft het vermeende verlies van open ruimte en de vermeende bouwplannen: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.1.

De bezwaarindieners vragen zich af hoe de geplande hoogbouw zich verhoudt tegenover de betonstop en klimaatrobuustheid op Vlaams niveau. Het ongebreideld volbouwen van de kust speelt enkel in de kaart van bouwpromotoren en gaat ten koste van de authenticiteit van Oostende. Het echte algemeen belang (erfgoedbeleving, open ruimte, rust, natuur, toerisme) wordt genegeerd ten voordele van private belangen. Het betrokken binnenduingebied vervult vandaag een essentiële rol als natuurlijke buffer tegen stormvloeden en zeespiegelstijging en bij de zoetwaterinfiltratie, essentieel om verzilting van het achterland tegen te gaan in een context van stijgende zeespiegel en toenemende droogte. Een deel van de weinig nog bestaande duinen opofferen en daar bijkomende verharding realiseren staat haaks op dit regeringsbeleid en getuigt van een totaal gebrek aan langetermijnvisie.

Antwoord:
Het agentschap wijst er in de eerste plaats op dat artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet de Vlaamse regering toelaat een besluit tot definitieve bescherming geheel of gedeeltelijk op te heffen indien het algemeen belang dit vereist. In dit geval is geoordeeld dat de gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap, of anders gezegd: de herijking van de afbakening van het cultuurhistorisch landschap, in het algemeen belang is omdat de erfgoedwaarden op de betrokken percelen, voor zover ze al niet volledig en onherroepelijk verloren zijn gegaan, niet (langer) beantwoorden aan de selectiecriteria en het herstel ervan niet realistisch noch proportioneel noch wenselijk is. De restricties die volgen uit een erfgoedbescherming kunnen daarom niet langer maatschappelijk worden verantwoord en opgelegd.
De voorliggende besluitvorming kadert in de evaluatie van erfgoedwaarden en het onderzoek naar de noodzaak tot behoud van de huidige afbakening van een cultuurhistorisch landschap. Het agentschap beschikt niet over de expertise noch de bevoegdheid om het eventuele belang van bepaalde natuurwaarden of de rol bij klimaatdoelstellingen op zich te beoordelen. Voor zover er bijkomende waarden aanwezig zouden zijn, is het aan de plannende en in voorkomend geval de vergunningverlenende overheid om daarmee rekening te houden in het raam van de toepasselijke decretale toetsen.
Mutatis mutandis hetzelfde geldt voor de belangen op het vlak van klimaat, woonvoorziening en dergelijke die volgens sommige bezwaarindieners spelen. Dit zijn bij uitstek het soort belangen die de stad Oostende als plannende overheid in voorkomend geval zal moeten afwegen in het kader van artikel 1.1.4 VCRO.

Wat betreft de interpretatie van het algemeen belang: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.4.

De bezwaarindieners stellen vast dat het beschermingsbesluit niet wordt gerespecteerd en dat dit moet wijken voor lokale projectontwikkelaars en luxe-nieuwbouw zonder rekening te houden met de woonnoden van de Oostendenaars. Men stelt vast dat sommigen boven de wet staan wat een gevaarlijk precedent vormt. Illegale werkzaamheden worden achteraf gebruikt

als argument om te stellen dat de erfgoedwaarden verdwenen zijn. Dit verhoogt het wantrouwen in de politiek en holt het belang van de wetgeving uit. Het advies van de VCOE als erfgoedexperten moet gevolgd worden.

Antwoord:
Anders dan bepaalde bezwaarindieners denken, is de gedeeltelijke opheffing van de erfgoedbescherming niet bedoeld ter facilitering van bepaalde ontwikkelingsvoornemens die een specifieke projectontwikkelaar zou hebben. In het kader van de beoordeling van het algemeen belang werd geen voorrang gegeven aan bepaalde, specifieke ruimtelijke belangen boven het belang van de erfgoedbescherming. Het algemeen belang vereist daarentegen de opheffing omdat de erfgoedwaarden, voor zover nog aanwezig en niet volledig teloorgegaan, niet langer aan de selectiecriteria beantwoorden en de bescherming, inzonderheid de restricties die daaruit voortvloeien, dus niet langer kunnen schragen. Hoe de afweging tussen de ruimtelijke behoeften vervolgens wordt gemaakt, is een zaak van de plannende overheid; het is niet aan het agentschap noch aan de minister om zich daarover uit te spreken.

Het niet bindend advies van de VCOE wordt behandeld in bijlage 4 bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. Het advies is daar afdoende behandeld.

Wat betreft de herstelmogelijkheden: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.5.
Wat betreft het zogenaamd falend beschermingsbeleid en het vermeende precedentsgevaar: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.6.

De bezwaarindieners wijzen op het onwettig handelen van de stad en de bouwheer in het vergunningstraject wat getuigt van belangenvermenging. Ook de minister is in dit dossier geen neutrale partij wat de geloofwaardigheid van het erfgoedbeleid in Vlaanderen onderuithaalt.
De bezwaarindieners vragen dat dit laatste binnenduingebied van Oostende op de Oosteroever bouwvrij blijft én hersteld en bewaard wordt.

Antwoord:
Wat betreft de vermeende belangenvermenging en partijdigheid: zie de algemene behandeling van de bezwaren onder punt 2.1.1.7.

2.2. Aanvulling

In het inhoudelijk dossier werd de beheerhistoriek aangevuld met de relevante recente adviezen van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Conclusie: de aanvulling heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

Onder punt 2.3.2.2. Omgevingsvergunningsaanvragen werden volgende zinnen toegevoegd:

- Bedrijfssite Morubel: *In 2026 gaf het agentschap Onroerend Erfgoed gunstig advies voor enkele aanpassingen aan de gevel en de aanleg van een wadi.*
- Voormalige gebouwen van ILVO/VLIZ: *Op 17 oktober 2025 verleende het agentschap Onroerend Erfgoed gunstig advies voor de omgevingsvergunning (fase 3) als uitvoering van een goedgekeurde verkaveling.*
- Terrein tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) en Fortstraat: *Op de vernieuwde vraag om het braakliggend terrein ter hoogte van de Fortstraat te omheinen met Herashekkens, herhaalde het agentschap Onroerend Erfgoed op 14 april 2026 haar gunstig advies onder voorwaarden zoals reeds gegeven in maart 2023.*

2.3. Conclusie

De adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing hebben geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier werd aangevuld met de recente adviezen van het agentschap Onroerend Erfgoed. Het ministerieel besluit werd niet aangepast na de voorlopige opheffing.