

VLAAMSE COMMISSIE ONROEREND ERFGOED

ADVIES VCOE 2025|028 VAN 21 AUGUSTUS 2025

OVER DE VOORLOPIGE GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN DE BESCHERMING ALS CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP VAN FORT NAPOLEON EN OMGEVING IN OOSTENDE, NAAR AANLEIDING VAN DE ADVIESVRAAG VAN MINISTER BEN WEYTS VAN 24 JULI 2025

De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, rechtsgeldig samengesteld, brengt op 21 augustus 2025 volgend advies uit:

1. Adviesvraag: De VCOE ontving op 24 juli 2025 een adviesvraag van Ben Weyts, Vlaams minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn, over de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende.

De commissie spreekt zich in dit advies uit over de documenten in het kader van de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming, met name: (a) het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing, (b) de fotoregistratie, (c) het afbakeningsplan en (d) het inhoudelijk dossier (incl. documentatiebijlage).

2. Situering: Het 'Fort Napoleon en omgeving' is bij koninklijk besluit van 6 juli 1976 beschermd als cultuurhistorisch landschap.¹ Deze bescherming bestrijkt 30,15ha en betreft het (deels voormalig) duinenlandschap rond en ten zuid(oost)en van de beschermde monumenten Fort Napoleon² en Batterij Hundius,³ met aan de westelijke grens van de afbakening de eveneens beschermde vuurtoren Lange Nelle,⁴ 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 17,77ha, bestaande uit twee delen:

¹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/14333>. Het gebied maakt ook deel uit van het landschappelijk geheel 'Duinbossen tussen Oostende en Wenduine met Concessie De Haan': <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/135162>.

² <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/14332>;
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/56848>

³ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/12997>;
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/56849>

⁴ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/14276>;
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/56847>

- Het vuurtorendok en de zuid(oost)elijke percelen met bebouwing en verhardingen;⁵
- 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.

3. 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 precedents 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.

Daarnaast wijst de commissie op de impact van de gedeeltelijke opheffing voor de beschermde site zelf. De te vrijwaren omgeving rond Fort Napoleon zou sterk reduceren door de beoogde inkrimping met meer dan de helft van de beschermingsperimeter (17,77ha), waardoor deze sterk aan contextwaarde inboet. Voor het overblijvende beschermde deel (12,38ha) – met inbegrip van de monumenten Batterij Hundius en de vuurtoren Lange Nelle – beperkt dit de mogelijkheden op vlak van beleving en beheer. Deze afweging wordt in voorliggend dossier niet gemaakt.

Hieronder geeft de commissie aan waarom ook niet aangetoond is dat de erfgoedwaarden van de betrokken percelen in dit cultuurhistorisch landschap ontoereikend zouden zijn.

4. 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. 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

⁵ Het betreft met name de percelen: B/28A3, B/42D2, B/42M2, B/42R, B/42T2, B/42X2 (deel), B/42V2, B/42W2, B/43A, D/744L, D/744M, D/745H (deel), D/746G, D/747F, D/893B (deel), D/893C, D/893D (deel).

⁶ De percelen B/28Y2 en B/43B

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).

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.

5. 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. Daarnaast benadrukt de commissie dat op de percelen een herstellvordering rust voor wederrechtelijke werken. Dit handhavingstraject is nog lopende. Dergelijke inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel zijn misdrijven die op zichzelf geen motief tot opheffing kunnen vormen. Ook toont het dossier niet aan dat herstel uitgesloten zou zijn. De commissie acht de vraag tot opheffing van de bescherming van deze percelen in dat opzicht minstens voorbarig.

De commissie gaat ook niet akkoord met de stelling dat de erfgoedwaarden van deze percelen ontoereikend zijn voor bescherming. De herevaluatie in het ontwerp van opheffingsbesluit baseert zich immers verkeerdelijk op de huidige, wederrechtelijk aangetaste toestand. Gelet op de herstellvordering, is de toestand vóór aantasting (en niet het huidige voorkomen) het referentiepunt. Verder gaat de herevaluatie voorbij aan de ruimere betekenis van het cultuurhistorisch landschap door deze zone te behandelen als op zichzelfstaand relict.

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.

6. Conclusie: Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een ongunstig advies voor de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving in Oostende.

Namens de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed,

Michiel Deweirdt

Voorzitter