

VLAAMSE COMMISSIE ONROEREND ERFGOED

ADVIES VCOE 2026|006 VAN 19 FEBRUARI 2026

OVER DE BEROEPEN TEGEN DE TOEKENNING VAN EEN VERGUNNING VOOR HET BOUWEN VAN EEN WOONTOREN ('MISTRAL'), GELEGEN AAN DE VICTORIALAAN EN FORTSTRAAT IN OOSTENDE, NAAR AANLEIDING VAN DE ADVIESVRAAG VAN DE PROVINCIE WEST-VLAANDEREN VAN 22 JANUARI 2026.

Gelet op het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 juli 1976, houdende de bescherming als stadsgezicht van 'Fort Napoleon en omgeving';

Gelet op de adviesvraag van de provincie West-Vlaanderen, ontvangen d.d. 22 januari 2026;

Gelet op het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Oostende en de beroepschriften, voorwerp van deze adviesvraag;

Gelet op het ontvankelijk verklaren van deze adviesvraag door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed op 19 februari 2026;

Brengt de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, rechtsgeldig samengesteld, op 19 februari 2026 volgend advies uit:

1. Aanvraag. De vergunningsaanvraag betreft de nieuwbouw van een woontoren ('Mistral') op een perceel aan de hoek van de Fortstraat en de Victorialaan. Het gebouw wordt gerealiseerd binnen het project 'Fortstraat', dat bestaat uit het deelproject 'Mistral' (lot 1) en het deelproject 'Roof Gardens' (lot 2).

Op heden is het perceel verhard en onderdeel van een vergunde parking. De aanvraag kadert in een beoogde verdere ontwikkeling van Oosteroever als stedelijk ontwikkelingsgebied, meer bepaald van de zone tussen Victorialaan/Vuurtorendok, Fortstraat en Vuurtorenweg. Ten zuidwesten grenst deze zone aan een verstedelijkte omgeving met hoogbouw en industrie; ten noordoosten aan duingebied rond Fort Napoleon.

De initiële aanvraag voorzag een woontoren van 17 bovengrondse bouwlagen + technische verdieping. Via een gewijzigde projectinhoud werd de bouwhoogte teruggebracht naar 15 bovengrondse bouwlagen + technische verdieping van in totaal 51,78m hoog. Deze nieuwbouw omvat 93 appartementen op de verdiepingen en vier commerciële ruimtes (horeca) op het gelijkvloers. Het gebouw wordt ingeplant tegen de perceelsgrens aan de Fortstraat en terugliggend ten opzichte van de Victorialaan. De gevels worden uitgewerkt in wit gepolijst beton, met bronskleurig schrijnwerk en terrassen in golvende vormgeving.

De onderbouw van het gebouw zal bestaan uit twee ondergrondse parkeerlagen met 79 parkeerplaatsen die het volledige perceel beslaan en verbonden zullen worden met de ondergrondse parking van een te realiseren, naastgelegen woonproject ('Roof Gardens'). Ook aan de noordwestzijde van de ondergrondse parking zijn meerdere koppelingen met een toekomstige

ontwikkeling voorzien.

De geplande woontoren bezet bovengronds ca. 41% van het perceel. De overige ruimte op het retentiedak van de parking is voorzien als deels groendak met (duin)beplanting, en deels waterdoorlatende verharding met 8 bijkomende parkeerplaatsen aan de Victorialaan. Het project voorziet een doorsteek met publiek karakter tussen Victorialaan en Fortstraat, die verbinding zal maken met een doorsteek van het deelproject 'Roof Gardens'.

Het perceel van de aanvraag maakt deel uit van het cultuurhistorisch landschap 'Fort Napoleon en omgeving' dat beschermd is omwille van het algemeen belang.

2. Advies AOE. Het agentschap Onroerend Erfgoed gaf op 19 september 2025 voorwaardelijk gunstig advies. Het agentschap verwijst naar haar visie van 31 maart 2023 voor het beschermde cultuurhistorisch landschap, alsook haar gunstig advies voor de verkavelingsaanvraag van lot 1 van het deelproject 'Mistral'. De zone waar de woontoren voorzien wordt is al volledig verhard waardoor volgens het agentschap de erfgoedwaarden zijn aangetast. Ook stelt dit advies dat de nieuwe woontoren afbouwt t.o.v. de bestaande Ensortorens en dat er geen wijziging is van het vrije gezichtsveld vanaf de Fortstraat naar de vuurtoren en Fort Napoleon. Hierdoor zou de bouwaanvraag in overeenstemming zijn met de visie van het agentschap.

Het agentschap acht de omgevingsaanleg weinig gedetailleerd. Er wordt gevraagd om het natuurlijke duinenlandschap te benaderen door aanplant van streekeigen, inheemse en standplaats geschikte soorten en enkele dennenbomen. De materialisatie van de paden gebeurt volgens het agentschap best in lichtbruine tinten zonder boordstenen. Het zou eveneens wenselijk zijn om het nodige duinreliëf te voorzien.

3. Beslissing CBS. Het college van burgemeester en schepenen besloot op 1 december 2025 de vergunning te verlenen onder voorwaarden. Volgens de vergunningsbeslissing kan het aangevraagde positief beoordeeld worden in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het project vervangt de op heden verharde, monofunctionele parkeerzone door een architecturale invulling met volgens het schepencollege substantiële vergroening, kwalitatieve buitenruimtes en een beter afgestemde bouwhoogte. De impact op het beschermde landschap zou verzacht worden door de reductie van twee bouwlagen (t.o.v. de initiële aanvraag), het behoud van zichtlijnen, de uitgesproken materialiteit en de integratie van groen.

De vergunningsbeslissing stelt dat de bijgevoegde stedenbouwkundige studie geen voorafname mag vormen op toekomstige ontwikkelingen in de gehele projectzone. Het huidige project kan en mag globale visievorming niet monopoliseren of stilzwijgend vooraflopen. Het schepencollege acht het project evenwel stedenbouwkundig verantwoord binnen zijn eigen perceelsgrenzen.

Volgens het schepencollege is het project aldus inpasbaar en blijkt duidelijk dat de bredere toekomstvisie voor het volledige gebied pas definitief zal worden bepaald in een op te maken RUP.

4. Beroepen. Omwonenden en enkele verenigingen dienden tussen 23 december 2025 en 9 januari 2026 in totaal acht beroepen in.

Alle beroepschriften benadrukken de ligging van het project in het beschermd cultuurhistorisch landschap dat – ondanks de recente (gedeeltelijke) voorlopig opheffing – onverminderd van kracht blijft. Volgens de beroepers heeft de bescherming tot doel om het landschappelijk (onbebouwde) karakter te vrijwaren alsook het open zicht rond Fort Napoleon en richting duinen. Daarnaast wordt gewezen op de andere beschermde monumenten in de omgeving (vuurtoren, batterij Hundius, batterij De Halve Maan). De bestreden beslissing zou met deze beschermde ligging

geen/onvoldoende rekening houden en ook zou nieuwe hoogbouw afbreuk doen aan aanwezige erfgoed- en landschapswaarden.

De beroepschriften verwijzen specifiek naar bouwbeperkingen die opgelegd zijn in het beschermingsbesluit. Enkele beroepschriften verwijzen naar het ongunstig advies van de VCOE om te stellen dat de erfgoedwaarden ter hoogte van het project niet onherstelbaar aangetast of verloren zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat het handhavingstraject voor wederrechtelijk uitgevoerde werken in de omgeving van het projectgebied nog lopende is, waardoor het schepencollege geen vergunning zou kunnen afleveren. Volgens enkele beroepers is duinherstel mogelijk en wenselijk.

Meerdere beroepschriften formuleren bedenkingen bij het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed. Dit advies zou feitelijke onjuistheden bevatten (m.b.t. aantal bouwlagen toren, vergelijking met Ensor-torens buiten de bescherming, impact op vrije gezichtsveld, verwijzing naar advies ANB, gestelde aantasting van erfgoedwaarden). Beroepers achten de voorwaardelijk gunstige beoordeling door het agentschap tegenstrijdig met een ongunstig advies van het agentschap over de aanvraag voor het aanpalende deelproject 'Roof Gardens'. Ze gaan niet akkoord met advisering op basis van een niet-verordenende 'visienota' die niet publiek raadpleegbaar en democratisch getoetst is. Bovendien menen enkele beroepers dat de bouwhoogte van het voorgestelde project niet overeenstemt met het afbouwprincipe dat eerder gehanteerd werd voor aanpalende bebouwing, en er aldus afgeweken zou worden van de eigen visie.

Andere beroepsgrievens betreffen o.a. de mogelijke impact op natuur, milieu en de goede ruimtelijke ordening. Ze werpen vragen op over de gevoerde besluitvorming in het licht van het onpartijdigheidsbeginsel, over het 'saucissoneren' van aanvragen, en over afstemming op lokale woonbehoeften. Enkele beroepers pleiten voor de uitwerking van een onafhankelijke, gedragen globale visie voor het ruimere gebied.

5. Advies VCOE. Het perceel van de aanvraag maakt integraal deel uit van de bescherming als cultuurhistorisch landschap.¹ Nabij het terrein bevinden zich bovendien meerdere beschermde monumenten, waaronder ten noorden het Fort Napoleon² en batterij Hundius³ en ten westen de vuurtoren.⁴ De belevingswaarde van dit cultuurhistorisch landschap ligt in het overwegend open karakter van het gebied en het vrije zicht op de beeldbepalende monumenten, waarbij onderdelen nog getuigen van historisch duingebied. Door die openheid vrijwaart de bescherming ook het historisch-ruimtelijk verband tussen de monumenten (fort, batterij) en het omringende landschap, wat de contextwaarde van deze voormalige militaire site ondersteunt.

Dit betekent dat ontwikkelingen niet per definitie onmogelijk zijn, maar wel dient er steeds rekening te worden gehouden met de aanwezige erfgoedwaarde, de draagkracht van het beschermde landschap, en de verplichtingen die de bescherming met zich meebrengt. Het beschermingsbesluit verbiedt in die zin om, behoudens verleende toelating, o.a. nieuwe constructies op te richten of de natuurlijke configuraties van het gebied te wijzigen.⁵ Gelet op de bevoegdheid van de commissie, focust onderstaand advies op de erfgoedimpact van de aanvraag.

De commissie merkt allereerst op dat enkele deelgebieden van dit cultuurhistorisch landschap

¹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/14333>

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

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

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

⁵ <https://besluiten.onroerenderfgoed.be/besluiten/1005/bestanden/4613>

voorwerp zijn van een voorlopig opheffingsvoorstel van bescherming. Dat neemt niet weg dat de erfgoedbescherming – met bijhorende voorschriften – vandaag integraal van kracht blijft. De commissie gaf op 21 augustus 2025 ongunstig advies over het opheffingsvoorstel. Het cultuurhistorisch landschap behield namelijk zijn algemeen open karakter en zichtrelaties met de beschermde monumenten. De commissie benadrukt dat het vuurtorendok met directe omgeving (incl. betrokken perceel) dit vrije zicht geenszins belemmert. Aldus zijn de erfgoedwaarden voor deze deelgebieden vandaag niet onherroepelijk aangetast en ondersteunen ze ook nog steeds de belevings- en contextwaarde van het Fort Napoleon en de omringende monumenten.⁶

De commissie betreurt dat een fragmentaire aanvraag voorligt. Uit het dossier en de visiedocumenten blijkt immers dat de voorliggende aanvraag voor deelproject 'Mistral' – net als het afzonderlijk aangevraagde deelproject 'Roof Gardens' – bedoeld is als onderdeel van een ruimer woonproject over de volledige zone tussen Victorialaan/Vuurtorendok, Fortstraat en Vuurtorenweg. Ook zou er voor het ruimere gebied nog een nieuw planningsinitiatief worden opgestart. Over de verdere ontwikkelingsplannen is dus niets met zekerheid gekend. Hierdoor valt de impact van de nu voorgestelde bebouwing ook niet af te wegen ten opzichte van de impact van de voorziene totaalontwikkeling. Nochtans is dergelijke beoordeling belangrijk met het oog op de mogelijk cumulatieve effecten van ontwikkelingen op de bescherming.

Wat voorliggende woontoren betreft, stelt de commissie vast dat deze de zuidwestelijke hoek van de bescherming inneemt. Deze geplande hoogbouw belemmert het vrije zicht op het beschermde gebied gezien vanaf de kruising Victorialaan-Fortstraat en het eerste deel van de Fortstraat. Die visuele belemmering zal bovendien nog eens versterkt worden bij invulling van het aanpalende perceel in deelproject 'Roof Gardens'. De aanvraag voorziet, als 'milderende maatregel', enkele zichtlijnen langsheen het gebouw, maar de visuele beleving en omvang van die zichtlijnen staat volgens de commissie niet vast aangezien de omgang met de ruimere site onduidelijk is. De commissie benadrukt dat de prominente nieuwbouw hoe dan ook het open landschapsbeeld en het vrije doorzicht naar de monumenten doorbreekt, en aldus de belevingswaarde van de bescherming aantast.

Omgekeerd, gezien vanuit de directe omgeving van de monumenten zelf, is de visuele verstoring onmiskenbaar. Met zijn inplanting in het op heden vrije gezichtsveld zal de hoge toren vanaf de noordelijke duinstrook dominant in het oog springen, wat de zichtrelaties tussen open landschap en monumenten overheerst, hun historisch-ruimtelijke samenhang verstoort, en bijgevolg de nog aanwezige belevings- en contextwaarde van de bescherming verarmt. De commissie acht de voorgestelde nieuwbouw daarom niet inpasbaar in dit beschermde gebied. Bovendien biedt bestaande hoogbouw buiten het beschermde landschap geen referentiekader voor de erfgoedimpact en inpasbaarheid van ontwikkelingen binnen de beschermingscontouren zelf.

De commissie benadrukt tot slot dat landschappelijk herstel van het betrokken perceel niet uitgesloten is. Vandaag is het cultuurhistorisch landschap hier aangetast door een verharde parking. Een (al dan niet selectief) duinherstel ter hoogte van het perceel en/of naburige percelen zou kunnen leiden tot een herwaardering van de bescherming. De commissie stelt vast dat de aanvraag daarentegen resulteert in een onomkeerbaar verlies van erfgoedwaarde voor dit perceel. Het voorstel om duinlandschap na te bootsen op het dak van de ondergrondse parking neemt dat verlies niet weg. Volgens de commissie leidt dit louter tot een artificiële reminiscentie die afwijkt van de historische context en geenszins kwalificeert als een vorm van 'landschappelijk herstel'. Bovendien is niet duidelijk of de voorziene aanleg rond de nieuwbouw compatibel is met de

⁶ Cf. VCOE 2025 028 – Advies opheffing bescherming Oostende Fort Napoleon en omgeving

toekomstige (her)inrichting van het naburige – wederrechtelijk aangetaste – landschapsdeel, waarop een herstellvordering rust.

6. Conclusie. Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag ongunstig.

Namens de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed,

Michiel Deweydt

Voorzitter