

**BEROEPSCHRIFT TEGEN TOEGEKENDE OMGEVINGSVERGUNNING in eerste aanleg door de Stad  
Oostende op 1 december 2025**

Betreft het dossiernummer **O2025/399** gekend in het Geoloket bij de Stad Oostende in eerste aanleg en bij het Omgevingsloket Vlaanderen gekend onder nummer **OMV\_2024145529**, Inrichtingsnummer **20250124-0061**; met als omschrijving, de bouw van een woontoren, genaamd "MISTRAL" op het kadastraal perceel gelegen te Oostende 2<sup>de</sup> afdeling sectie B.nr. 0042D2;

**1. PARTIJEN**

**VERZOEKENDE PARTIJ:**

Hierbij vertegenwoordigd door de natuurlijke personen:

De heer **Yves Miroir** wonende te 8400 Oostende, Violierenlaan 61 geboren op 29/12/1955;

De heer **Paul Lingier** wonende te 8400 Oostende, Schietbaanstraat 34 bus 0202 geboren op 21/02/1952;

De heer **Steven Brion** wonende te 8400 Oostende, Leon Spilliaertstraat 73 bus 0101 geboren op 12/09/1959;

De verzoekende partij streeft na om een Koninklijk Besluit van 1976 dat nationale belangen omschrijft verder hieromtrent dit nationaal belang te willen verdedigen in sine.

**VERWERENDE PARTIJ:**

De Stad Oostende, de verlener van de omgevingsvergunning in eerste aanleg hier vertegenwoordigt door het **College van Burgemeester en Schepenen** hierna genoemd als Verwerende Partij.

**DERDE PARTIJ:**

De **OOSTEROEVER NV** met ondernemingsnummer BE0834.154.171, met zetel te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 465, hier vertegenwoordigd door de heren **VERSLUYS INVEST NV, QUETZAL PD BV en Mevr. Laurence Segart**; als aanvrager van de omgevingsvergunning en hierna genoemd de Derde Partij.

Ze bestaat uit de volgende bestuursleden. De rechtspersonen (BS 19/06/2025):

- De **VERSLUYS INVEST NV** gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0869.826.417 met zetel te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 465, gedelegeerd bestuurder hier direct of indirect vertegenwoordigd door de heer **Bart Versluys**;

Het kapitaal van de **VERSLUYS INVEST NV** is in handen voor 50 % van de **SCORPIAUX BV** gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0654.818.294 met zetel te 8300 Knokke-Heist, Blinckaertlaan 4, hier direct of indirect vertegenwoordigd door de heer **Bart Versluys**; en voor de overige 50 % in handen van de **ALYCHLO NV**, gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0895.140.645 met zetel te 9820 Merelbeke, Lembergsesteenweg 19, hier direct of indirect vertegenwoordigd door de heer **Marc Coucke**, gedelegeerd bestuurder

- De **QUETZAL PD BV** gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0873.152.032 met zetel te 9250 Waasmunster, Oudeheerweg-heide 45, gedelegeerd bestuurder hier direct of indirect vertegenwoordigd door de heer **Peter De Decker**. (BS 09/09/2025)
- Al natuurlijk persoon mevrouw **Laurence Segaert** wonende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Borluutstraat 22. (BS 29/06/2025)

#### **VIERDE PARTIJ:**

De **CONIX ARCHITECTENMAATSCHAP BV** met ondernemingsnummer 0885.115.102, met zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64/001, als aangestelde architect van de Derde Partij hier vertegenwoordigd door **Frederik Jacobs**, architect van de plannen ter inzage tijdens het openbaar onderzoek hierna genoemd de Vierde Partij.

## **2. ALGEMEEN**

Als de Deputatie de mening is toegedaan dat onvoldoende bewijsstukken bij dit beroepschrift werden bijgevoegd dan zullen deze op eerste verzoek van de Deputatie worden voorgelegd. Hier moet aan toe worden gevoegd dat alle plannen en documenten nopens dit dossier ter inzage blijven tot 9 januari 2026 bij het omgevingsloket Vlaanderen onder het nummer 2024145529 tijdens de lopende huidige beroepstermijn. De indieners van het beroepschrift wensen vooraf te worden gehoord vooraleer een beslissing in tweede aanleg wordt genomen door de Deputatie.

Gelet op het verstrijken van de beroepstermijn op 9 januari 2026, wordt onderhavig beroepschrift tijdig ingesteld.

Gelet op het bewijs van betaling van de dossiertaks t.b.v. 100 € dat hieraan wordt bijgevoegd (**STUK 1**).

## **3. VERWIJZINGEN**

Wij verwijzen naar volgende Rechtsgeldige verordeningen, Decreten en plannen, Koninklijke Besluiten en plannen, Ministeriële Besluiten en plannen:

- De bestaande kadastrale plannen gekend op 1 januari 2025 door de Federale Belgische Overheid, het jaar van indiening van het beroepschrift.
- 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 Provinciaal RUP Solitaire vakantiewoningen Brugge - Oostende (status GG), beslist op 05/06/2015 door de minister (RUP\_30000\_213\_00132\_00001) en het bijhorend plan.
- De Stedelijke verordening op de bouwwerken (deels vervallen, enkel geldig voor publiciteit) (status GG), beslist op 22/01/1999 door Vlaamse Regering (BVO\_35013\_231\_00001\_00001).
- De Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de bouwwerken (status GG), beslist op 15/06/2017 door Deputatie (BVO\_35013\_231\_00003\_00001
- De Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (status GG), beslist op 29/04/1997 door Vlaamse Regering (BVO\_02000\_231\_00001\_00001).
- De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband (status GG), beslist op 09/06/2017 door Vlaamse Regering (SVO\_02000\_233\_00005\_00001).
- De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (status GG), beslist op 08/07/2005 door Vlaamse Regering (SVO\_02000\_233\_00002\_00001 en het bijhorend plan.
- De Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelfen van baangrachten (status GG), beslist op 24/04/2008 door Provincieraad (SVO\_30000\_233\_00001\_00001) en het bijhorend plan.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (status GG), beslist op 05/06/2009 door Vlaamse Regering (SVO\_02000\_233\_00003\_00001 en het bijhorend plan (status GG).
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen (status GG), beslist op door (SVO\_02000\_233\_00007\_00001) en het bijhorend plan.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (status GG), beslist op 05/07/2013 door Vlaamse Regering (SVO\_02000\_233\_00004\_00001) en het bijhorend plan.
- Het Ministerieel Besluit van 26/04/2024 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 Ministerieel Besluit van 25/04/2014 betreffende het decreet de Omgevingsvergunning (status GG).
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27/11/2015 betreffende de uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning (status GG).
- De Wet op de overheidsopdrachten van 17/06/2016 WOO (status GG). Het KB van 18/04/2017 regelt de procedures voor het uitschrijven van opdrachten en de selectie van aannemers in de klassieke sectoren (zoals gemeenten en ministeries).
- Het Decreet Lokaal Bestuur (DLB) van 22/12/2017 verschenen in het BS op 15/02/2018, inwerkingtredend op 1/01/2019.

De documenten en plannen zijn op datum van het ingediende beroepschrift rechtsgeldig tot zolang ze niet al dan niet gedeeltelijk werden opgeheven tot definitieve opheffing bij een Ministerieel Besluit of een Koninklijk Besluit.

#### **4. OVERTREDING WET INZAKE OVERHEIDSOPDRACHTEN**

De Verzoekende Partij verwijst naar de Wet inzake de overheidsopdrachten WOO. De Verwerende Partij verkocht via haar autonoom gemeentebedrijf **AGSO** percelen grond aan de Derde Partij, hierin destijds vertegenwoordigd door de **VERSLUYS REAL ESTATE NV**, gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0442.313.268 in 2018. De bestuurders van de **VERSLUYS REAL ESTATE NV** zijn dezelfde natuurlijke personen of rechtspersonen van de Derde Partij in dit beroepschrift. In deze verkoop van openbaar domein blijktens notariële akte op 11 december 2018 was het kadastrale perceel gelegen te Oostende 2de afdeling sectie B nr. 42/D2 inbegrepen in deze verkoop. Deze verkooptransactie verliep via het autonoom gemeentebedrijf **AGSO** gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0267.389.606 met zetel gevestigd te 8400 Oostende, Gistelsesteenweg 1C, thans gekend als autonoom gemeentebedrijf **AG-O** "Autonoom Gemeentebedrijf Oostende" en heeft een publiekrechtelijk statuut.

De Verzoekende Partij stelt vast dat deze transactie heeft plaats gehad in 2018 met het negeren van de te volgen regels van de Wet van 17/06/2016. Ook autonome gemeentebedrijven zijn gebonden om de regels na te leven conform de Wet op de overheidsopdrachten. In deze transactie, verkoop van openbaar domein door een autonoom gemeentebedrijf aan een private rechtspersoon werd de wet op de mededinging genegeerd door de Verwerende Partij die als toezichthouder fungeerde over haar autonoom gemeentebedrijf **AGSO** die als verkoper fungeerde (KB 18/04/2017). In 2020 werden de aangekochte percelen van de **VERSLUYS REAL ESTATE NV** overgedragen aan de **VUURTORENDOK NV**, gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0536.842.045 met zetel gevestigd te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 465, bestuurd door dezelfde bestuurders van de Derde Partij in dit beroepschrift.

Het kapitaal van de **VUURTORENDOK NV** is in handen voor 50% van de **VERSLUYS INVEST NV** gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0869.826.417 met zetel te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 465, hier direct of indirect vertegenwoordigd door de heer Bart Versluys en voor de overige 50% in handen van de **ALYCHLO NV**, gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0895.140.645 met zetel te 9820 Merelbeke, Lembergsesteenweg 19, hier direct of indirect vertegenwoordigd door de heer Marc Coucke, gedelegeerd bestuurder. (BS 9/09/2025)

De Verzoekende Partij beroept zich op het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit*, in die zin dat een onwettige verkooptransactie alle daaropvolgende rechtshandelingen aantast. Bijgevolg zijn alle handelingen die voortvloeien uit deze onwettige verkoop, waaronder de toekenning van de bestreden omgevingsvergunning, nietig binnen het kader van de toepasselijke wetgeving. Meer bepaald stellen de Verzoekende Partij dat de Verwerende Partij de bestreden omgevingsvergunning heeft verleend aan een Derde Partij die uitsluitend de bedoeling had te bouwen op een perceel dat voordien tot het openbaar domein behoorde. Dit perceel is in haar bezit gekomen via een constructie die erop gericht was de Wet Openbaarheid van Bestuur te omzeilen, al dan niet met de stilzwijgende medewerking van de Verwerende Partij.

#### **5. GEKLASSEERD LANDSCHAP**

Het betrokken perceel is gelegen binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap. De Verzoekende Partij verwijst naar het KB van 6/07/1976. Het perceel grond toebehorende aan de Derde Partij maakt deel uit van een cultuurhistorisch geklasseerd landschap (art. 2). Daarnaast beroept de Verzoekende Partij 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 verharderen;*
- 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 beschermd 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. Eén der verzoekende partijen is 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 beschermd 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.

De Verzoekende Partij meent dan ook dat moet worden gesteld dat het KB van 6 juli 1976 onverminderd van toepassing is tot op heden.

## **6. TEGENSTRIJDIGE ADVIEZEN AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED**

Het niet-bindend, voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 19 september 2025, ondertekend door de Directeur Beheer regio West, bevat diverse feitelijke onjuistheden en lacunes die de beoordeling van het project ernstig ondermijnen.

Het advies stelt dat de Mistral-toren ongeveer even ver van Fort Napoleon is gelegen als de Ensor-torens. Na opmeting van het inplantingsplan stelt de Verzoekende Partij vast dat de noordoostgevel van de Mistral-toren meer dan 120 meter dichterbij Fort Napoleon staat. Bovendien bevinden de Ensor-torens zich buiten het beschermd cultuurhistorisch landschap, terwijl de Mistral-toren volledig binnen dit beschermde gebied is ingeplant.

Het advies vermeldt voorts dat de Mistral-toren negen bouwlagen lager zou zijn dan de Ensor-torens. De Verzoekende Partij spreekt dit tegen: op de ter inzage gelegde plannen worden zestien bovengrondse bouwlagen aangegeven, zijnde vijftien verdiepingen plus een technische bouwlaag met constructies die toegang geven tot twee zwembaden, hetgeen in het advies niet wordt meegenomen.

Voorts verklaart het advies dat het vrije gezichtsveld vanaf de hoek Victorialaan/Fortstraat naar Fort Napoleon en de Lange Nelle niet zou worden gewijzigd. Ook dit punt wordt door de Verzoekende Partij betwist: indien de Mistral-toren zou worden gerealiseerd, is vanaf genoemde hoek geen uitzicht meer op Fort Napoleon mogelijk.

Het advies vermeldt dat de aanbevelingen van het Agentschap Natuur & Bos (ANB) zouden worden gevolgd. De Verzoekende Partij kan dit echter niet controleren, omdat het advies van ANB d.d. 31 juli 2025 niet in het dossier ter inzage is opgenomen. Hoewel het advies verwijst naar de wenselijkheid van duinreliëf met grasbeplanting ter fixatie van duinmassieven, is op de ingediende plannen niet vast te stellen dat aan deze voorwaarde is voldaan.

Dit gunstige advies moet bovendien worden beschouwd naast een eerder advies van hetzelfde Agentschap Onroerend Erfgoed voor de naastgelegen Roof Gardens-toren, bestaande uit negen bouwlagen plus een technisch verdiep, waarvoor conform het KB van 1976 een terecht ongunstig advies werd uitgebracht. Dit wijst op een tegenstrijdige toepassing van de voorschriften binnen het Agentschap, waardoor de consistentie van het beoordelingsbeleid ernstig in twijfel wordt getrokken.

Ten slotte merkt de Verzoekende Partij op dat langs de Victorialaan reeds een afbouw van negen tot zes bouwlagen werd gerealiseerd richting Fort Napoleon, hetgeen een duidelijke reductie van visuele impact betekent. De Mistral-toren van zestien verdiepingen aan de overzijde staat hier haaks op en kan geenszins worden beschouwd als een afbouw richting het monument.

Gelet op bovenstaande feitelijke onjuistheden, lacunes en inconsistenties dient het gunstige advies van 19 september 2025 met de nodige terughoudendheid te worden beoordeeld en kan het niet als een deugdelijke basis voor de verlening van de bestreden omgevingsvergunning gelden.

## **7. GELIJKSOORTIGE CASUS – BAELSKAAI 12 (2012)**

In een gelijkaardige situatie verleende de Verwerende Partij een stedenbouwkundige vergunning aan **OOSTEROEVER NV** voor de oprichting van een appartementencomplex met vijftig wooneenheden

op de Hendrik Baelskaai 12 (Stedenbouwkundige vergunning, besluit 740, 19/11/2012). In de vergunning wordt onder meer het volgende vastgesteld:

- *Het gewestelijk RUP legt op het vlak van hoogte (maximaal aantal bouwlagen) geen maxima op. In de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP wordt niet verwezen naar de zichtbaarheid van de vuurtoren. Enkel in de toelichtingsnota onder de titel 'ontwikkelingsperspectieven van stedelijk project Oosteroever' wordt als aandachtspunt bij '0.1. vergunningsverlening' het volgende vermeld: "Vanuit cultuurhistorische en landschappelijke overwegingen is de directe omgeving van het vuurtoren, het vuurtorendok en de maritieme site met grote zorg voor de zichtbaarheid en de herkenbaarheid van deze elementen in te richten en te bebouwen." (...) De keuze voor de inplanting van het hoekgebouw volgt uit de totaalvisie van de site en blijkt uit het Globaal masterplan en de inrichtingsstudie. Uit het Globaal masterplan en de inrichtingsstudie kan worden afgeleid dat er een gradiënt van laag naar hoog wordt gehanteerd vanaf het fort Napoleon en de duinen naar de Fortstraat en de H. Baelskaai, In het kader hiervan is de voorziene hoogbouw onmisbaar op de huidige locatie om het evenwicht te bewaren tussen de hogere volumes op de site en de vooropgestelde Vu te behouden.*

In 2012 werd aan dezelfde bouwheer een omgevingsvergunning verleend voor de oprichting van een eerste appartementsgebouw, waarbij uitdrukkelijk werd gemotiveerd dat de bouwhoogte van toekomstige bouwprojecten gradiënt van hoog naar laag richting het beschermde monument Fort Napoleon zou open. Deze motivering werd aangehaald als een essentieel element om de impact van de bebouwing op het monument en zijn omgeving te beperken.

De thans bestreden aanvraag, ingediend door dezelfde bouwheer, houdt geen rekening met deze eerder opgelegde voorwaarden en motiveringen. Er wordt op geen enkele wijze verantwoord waarom van de in 2012 gehanteerde beoordelingscriteria en randvoorwaarden wordt afgeweken. In tegendeel, latere projecten zoals de Ensor-torens, tonen de onwil van de bouwheer zicht te houden aan eerdere voorwaarden.

Door opnieuw een hoogbouwproject toe te laten in de onmiddellijke nabijheid van Fort Napoleon, zonder een afdoende, concrete en draagkrachtige motivering die rekening houdt met de eerdere beslissing en haar gevolgen, handelt de Derde Partij in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht. Bij gebrek aan een consistente en onderbouwde verantwoording kan de toekenning van een nieuwe woontoren op deze locatie dan ook niet worden verantwoord.

## **8. ONREGELMATIGHEDEN OPENBAAR ONDERZOEK**

### **8.1 Anomaliën**

De Verzoekende Partij merkt na studie van het volledige dossier ter beschikking gesteld door het Inzageloket Vlaanderen, dat er heel wat anomalieën kunnen worden vastgesteld. Het lijkt er sterk op dat de Verwerende Partij dit dossier hals over kop heeft neergelegd voor de organisatie van het openbaar onderzoek, die alleen voor verwarring kan zorgen.

Het advies van het Agentschap Natuur en Bos van 28/05/2025 ter inzage wijkt af van dit dossier. Hier is sprake over een advies voor het verkavelen van gronden met dossiernummer OMV\_156105, dit strookt niet met het OMV\_2024145529 nummer van de bestreden omgevingsvergunning. Het advies van 31/07/2025 van het Agentschap N&B ligt ook niet ter inzage want er werden in dit advies voorwaarden gesteld.

### **8.2 Overstromingsgevoelig gebied**

De Vierde Partij verklaart in haar stuk 21202A dat wordt voorgelegd ter inzage dat het project niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied. Dit is in tegenspraak van het advies van het Agentschap Maritieme Dienstverlening & Kust. Het advies van het Agentschap Maritieme Dienstverlening & Kust van 16/07/2025 dat voorwaardelijk gunstig is stelde de volgende voorwaarden: Het gebouw bevindt zich in overstromingsgevoelig gebied en bij zware stormvloed kan niet worden uitgesloten dat de kelders/ondergrondse garages vollopen met zeewater.

Er dient dus in dit opzicht nog een nazicht te gebeuren van de kelders/ondergrondse garages:

- De stabiliteit van de kelders/ondergrondse garages en het gebouw dient nagezien te worden bij het binnenstromen van zeewater en vollopen van de kelders/ondergrondse garages;
- Het nazicht van de stabiliteit bij overstroming van de kelders/ondergrondse garages moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan een erkend controlebureau. De goedkeuring van dit controlebureau moet voorgelegd worden aan en gevalideerd worden door de afdeling Kust vooraleer de bouw aan te vatten. Het erkend controlebureau dient specifiek te controleren dat aan de eisen vermeld in de nota van 22/02/2016 en van dit advies wordt voldaan;
- De voorwand van de kelders/ondergrondse garages moet een dikte van minimaal 50 cm hebben. Uit de voorliggende plannen van de ondergrondse verdiepingen blijkt dit niet het geval te zijn.

### 8.3 Melding Omgevingsloket

Het Omgevingsloket.be Vlaanderen meldt op de voorpagina van de bestreden omgevingsvergunning tijdens het openbaar onderzoek: "Volledig en zonder voorwaarden toegestaan". Dit is volgens de Verzoekende Partij niet correct aangezien verschillende adviserende organen voorwaarden hebben gesteld aan het verlenen van deze omgevingsvergunning, dit scheidt verwarring naar de bevolking toe, in de beoordeling van het dossier tijdens dit openbaar onderzoek.

### 8.4 Rechtsgeldigheid plannen

De ter inzage gelegde plannen en de architectennota, beschikbaar gesteld via het Omgevingsloket Vlaanderen en onderdeel uitmakend van het dossier, werden opgesteld door **CONIX RDBM ARCHITECTENMAATSCHAP**, de Vierde Partij in dit beroepschrift. Deze vennootschap werd op 9 november 2023 ontbonden en omgevormd tot **CONIX ARCHITECTENMAATSCHAP BV**, zoals eerder in dit beroepschrift vermeld.

De verzoekende partij merkt op dat de tijdens het openbaar onderzoek ter inzage gelegde plannen nog steeds op naam van de ontbonden vennootschap zijn gesteld. Dit roept ernstige twijfels op over de rechtsgeldigheid van deze stukken, temeer daar de tienjarige aansprakelijkheid van de architect – zoals voorzien in de wet – wordt gekoppeld aan de oorspronkelijk opsteller van de plannen. Indien de plannen formeel niet correct worden toegeschreven, is het onzeker of deze aansprakelijkheid effectief kan worden ingeroepen, hetgeen juridische gevolgen heeft voor de geldigheid van de plannen en de bescherming van derden. De verzoekende partij stelt dan ook vraagtekens bij de rechtsgeldigheid van de ter inzage gelegde plannen.

### 8.5 Onvolledigheid plannen

De verzoekende partij merkt op dat de ter inzage gelegde plannen van de Mistral-toren, bestaande uit vijftien bouwlagen plus een technische verdieping met constructies die toegang geven tot de twee zwembaden op de zestiende verdieping, getuigen van een tekortschietende transparantie, waardoor een gedetailleerde beoordeling van het project ernstig wordt bemoeilijkt.

Als test heeft de verzoekende partij de plannen van de tweede verdieping tijdens het openbaar onderzoek onder de loep genomen. Hieruit blijkt dat het onmogelijk is om op enige wijze de totale breedte van de toren, inclusief terrassen, af te leiden. Evenmin worden de oppervlaktes en afmetingen van de afzonderlijke woonruimtes, slaapkamers, badkamers en toiletten vermeld; het plan beperkt zich louter tot de breedte van deuropeningen en de bebouwde oppervlakte van het karkas van de tweede verdieping, zijnde 579,58 m<sup>2</sup>. **(STUK 4)**

Dit gebrek aan transparantie doet zich eveneens voor bij de plannen van alle overige verdiepingen. Daardoor is het praktisch onmogelijk om de ter inzage gelegde plannen te toetsen aan de voorschriften van de gemeentelijke verordening op de bouwwerken van 15 juni 2017 (BVO\_35013\_231\_00003\_00001), hetgeen de rechtszekerheid en een correcte toepassing van de regelgeving in het gedrang brengt.

## 8.6 Besluit

Gezien bepaalde cruciale stukken in het dossier ter inzage ontbreken, die voorafgaand aan de aanvang van de bouw beschikbaar hadden moeten zijn, vormt dit een zogeheten legaliteitsbelemmering. Dit gebrek maakt een essentieel onderdeel van de bestreden omgevingsvergunning onzeker en onvermijdelijk onwettig.

## **9. ONGUNSTIG ADVIES DIRECTIE OPENBAAR DOMEIN**

Het advies van de directie Openbaar Domein van de Verwerende Partij van 21/08/2025 die ter inzage ligt is ongunstig. Niettegenstaande dit ongunstig advies verleende de Verwerende Partij toch de bestreden omgevingsvergunning.

## **10. PARTIJDIGHEID EN ONBEHOORLIJK OPENBAAR BESTUUR**

De Verzoekende Partij stelt vast dat de Verwerende Partij, via haar autonoom gemeentebedrijf, de Derde Partij op een uitzonderlijk faciliterende wijze heeft behandeld bij de voorbereiding en aflevering van de bestreden omgevingsvergunning binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap. Deze handelwijze doet ernstige twijfels rijzen omtrent de vereiste onpartijdigheid en getuigt niet van behoorlijk openbaar bestuur.

Dit blijkt onder meer uit het feit dat de Verwerende Partij op 3 juli 2025 een schriftelijk verzoek richtte aan de bevoegde minister voor Onroerend Erfgoed om de bescherming van de betrokken site te herbekijken en de beschermingsgrenzen te herzien. De bevoegde minister is hierop ingegaan bij ministerieel besluit van 20 november 2025, zijnde op een tijdstip dat opvallend samenvalt met de lopende vergunningsprocedure en kort voorafgaat aan de toekenning van de bestreden omgevingsvergunning op 1 december 2025. <sup>2</sup>. **(STUK 5)**

Bovendien werd deze omgevingsvergunning verleend vóór de opstart van het openbaar onderzoek met betrekking tot het ministerieel besluit van 20 november 2025, dat pas op 19 december 2025 werd aangevat. De Verwerende Partij heeft aldus beslist zonder de resultaten van dit openbaar onderzoek af te wachten en zonder deze in haar beoordeling te betrekken.

Deze handelwijze is strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel en met artikel 6.2.7 van het Onroerend erfgoed besluit van 16 mei 2014 (Hoofdstuk 6, Afdeling 2, Onderafdeling 1), dat vereist dat de gevolgen van een (voorlopige) wijziging van de beschermingsstatus op zorgvuldige wijze worden onderzocht alvorens beslissingen te nemen die het beschermde erfgoed onherroepelijk kunnen aantasten.

## **11. IMPACT OP BUURTBEWONERS**

De bestreden omgevingsvergunning heeft bovendien een aanzienlijke en onevenredige impact op de aanpalende buurtbewoners, in het bijzonder op de eigenaars van de appartementen gelegen langs de Victorialaan en aan de hoek Fortstraat/ Victorialaan. Deze eigenaars hebben hun eigendom verworven tegen een aanzienlijke koopsom, waarbij het panoramisch zicht op het beschermde binnenduinegebied, alsook op de beschermde monumenten Fort Napoleon en de Batterij Hinderus, een essentieel en waarde bepalend element vormde.

Dit beschermde binnenduinegebied werd inmiddels gedeeltelijk aangetast door handelingen uitgevoerd door vennootschappen verbonden aan de Derde Partij, 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 de bestreden omgevingsvergunning zal leiden tot een onomkeerbare aantasting van het bestaande woon- en leefklimaat. De oprichting van een woontoren met een hoogte van zestien bouwlagen veroorzaakt een substantieel verlies aan lichtinval door slagschaduw, in het bijzonder tijdens de ochtenduren, evenals een ernstige aantasting van de privacy door rechtstreekse inkijk in de bestaande woongelegenheden.

Deze effecten zijn inherent aan de aard, de schaal en de inplanting van het project en kunnen niet worden gemilderd door voorwaarden. Zij leiden bovendien tot een aantoonbare waardevermindering van de betrokken eigendommen. De Verwerende Partij heeft nagelaten deze gevolgen op afdoende wijze te onderzoeken en af te wegen, hetgeen strijdig is met het zorgvuldigheidsbeginsel en de vereiste van een evenwichtige belangenafweging.

## **12. SCHENDINGEN BEGINSELEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### **12.1 Aantasting van de leefbaarheid en sociale cohesie van de wijk**

Overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient elke omgevingsvergunning te worden beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening, waarbij onder meer rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de visuele en landschappelijke impact, de hinder voor omwonenden en de cumulatieve effecten van het project.

#### **<sup>2</sup>.(STUK 2 en STUK 3)**

In casu past de Derde Partij opnieuw een gefaseerde indiening van aanvragen toe, waarbij in een eerste fase slechts een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor twee gebouwen, terwijl uit eerdere dossiers en publieke communicatie blijkt dat het de intentie is om de volledige site te ontwikkelen. Deze praktijk van zogeheten 'saucissonering' verhindert een correcte beoordeling van de totale ruimtelijke impact en staat haaks op de vereiste van een integrale en transparante belangenafweging.

Van behoorlijk bestuur had mogen worden verwacht dat de Verwerende Partij de Derde Partij zou hebben verzocht een globaal inrichtingsplan voor de volledige zone voor te leggen, zodat de ruimtelijke, landschappelijke en milieutechnische gevolgen in hun geheel konden worden beoordeeld. In dat kader drong zich tevens een onderzoek op naar de noodzaak van een milieueffectrapport, gelet op de schaal, de hoogte en de cumulatieve effecten van de beoogde ontwikkeling.

De gefragmenteerde vergunningsaanpak heeft bovendien niet alleen gevolgen voor de bestaande buurtbewoners, maar ook voor de (toekomstige) kopers van de door de Derde Partij aangeboden appartementen. Appartementen worden vermarkt met een uitzicht- of zeezicht, terwijl latere bouwfases voorzien in bijkomende gebouwen die op zeer korte afstand worden ingeplant, waardoor dit uitzicht verdwijnt en plaatsmaakt voor rechtstreekse inkijk. Deze werkwijze ondergraaft zowel de ruimtelijke kwaliteit als de rechtszekerheid en vormt een bijkomend indicium van een ontwikkeling die strijdig is met artikel 4.3.1 VCRO.

### 12.2 Schending vereiste goede ruimtelijke ordening inzake permanente woning

In een gelijkaardige situatie verleende de Verwerende Partij een stedenbouwkundige vergunning aan **OOSTEROEVER NV** voor de oprichting van een appartementencomplex met vijftig woonegelegenheden op het adres Hendrik Baelskaai 12 (stedenbouwkundige vergunning, besluit nr. 740 van 19 november 2012). In deze vergunning werd uitdrukkelijk aandacht besteed aan de problematiek van tweede verblijven en aan het belang van permanente bewoning binnen het stedelijk ontwikkelingsgebied.

De Verwerende Partij stelde daarbij expliciet dat binnen dit gebied wordt geopteerd om het aandeel tweede verblijven te beperken tot maximaal 40%, en dat de gekozen appartemententypologie — met een divers aanbod van middelgrote tot ruime appartementen — ertoe strekte het gebruik als tweede verblijf zoveel mogelijk uit te sluiten. Deze motivering maakte een essentieel onderdeel uit van de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met een goede ruimtelijke ordening.

De Verzoekende Partijen stelt vast dat in de thans bestreden omgevingsvergunning geen enkele vergelijkbare analyse of motivering wordt aangereikt met betrekking tot het aandeel tweede verblijven, de beoogde doelgroep of de bijdrage van het project aan permanente bewoning en wijkleefbaarheid. Nochtans betreft het een vergelijkbare locatie binnen hetzelfde stadsdeel en met gelijkaardige ruimtelijke uitdagingen. De afwijking van de in 2012 gehanteerde beoordelingscriteria wordt op geen enkele wijze verantwoord, hetgeen strijdig is met het gelijkheidsbeginsel en de vereiste van beleidsconsistentie.

Dat de problematiek van een onevenwichtige verhouding tussen tweede verblijven en permanente bewoning actueel en structureel is, blijkt bovendien uit het recente initiatief van de stad Oostende tot oprichting van een '**taskforce Oosteroever**', met als expliciete doelstelling het uitwerken van een duidelijk kader voor toekomstige bouwprojecten, gericht op het versterken van permanente bewoning, betaalbaar en kwaliteitsvol wonen, en het verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie van de wijk. Dit beleidsinitiatief bevestigt dat de Verwerende Partij zelf erkent dat eerdere ontwikkelingen hebben geleid tot een onevenwichtige en problematische ruimtelijke situatie.

Tegen deze achtergrond is het onverenigbaar met het zorgvuldigheidsbeginsel en artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de Verwerende Partij thans een grootschalig woonproject vergunt zonder het aangekondigde beleidskader af te wachten en zonder te onderzoeken of het project bijdraagt aan de vooropgestelde doelstellingen inzake leefbaarheid, permanente bewoning en ruimtelijke kwaliteit. Door vooruit te lopen op een beleidshororiëntering die zij zelf in gang heeft gezet, miskent de Verwerende Partij haar plicht tot een evenwichtige en coherente belangenafweging.

### 12.3 Gebrek aan bijdrage aan de woningnood en het realiseren van betaalbaar wonen

De bestreden omgevingsvergunning draagt op geen enkele wijze bij tot het lenigen van de bestaande woningnood, noch tot het realiseren van betaalbare en toegankelijke woningen voor de lokale bevolking. Integendeel, het project richt zich manifest op een kapitaalkrachtig cliënteel en op investeerders, hetgeen blijkt uit de schaal, de luxe-afwerking, de woningtypologie en de positionering van het project binnen het hogere marktsegment.

Artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vereist dat bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag rekening wordt gehouden met de maatschappelijke behoeften en met het duurzaam en evenwichtig ruimtegebruik. Projecten die hoofdzakelijk gericht zijn op vermogensbehoud, belegging en tweede verblijven, zonder structurele bijdrage aan betaalbaar of permanent wonen, beantwoorden niet aan deze doelstellingen.

De Verwerende Partij heeft nagelaten te onderzoeken of en in welke mate het project tegemoetkomt aan de reële woonbehoeften van de lokale bevolking, noch werd enige voorwaarde opgelegd inzake betaalbaarheid, woningmix of het stimuleren van permanente bewoning. Hierdoor wordt schaarse en ruimtelijk waardevolle bouwgrond aangewend voor een ontwikkeling die de bestaande woonproblematiek niet verlicht, maar integendeel versterkt.

Door het verlenen van de bestreden omgevingsvergunning zonder deze essentiële aspecten in de belangenafweging te betrekken, handelt de Verwerende Partij in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en met artikel 4.3.1 VCRO, dat een verantwoorde, maatschappelijk gedragen en toekomstgerichte ruimtelijke ontwikkeling beoogt.

### **13. 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 duingebied (Hundius-batterij) en van het Speciale Beschermingszone (SBZ) Habitatrictlijngebied '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 bestreden ontwikkeling 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 aanvaringslachtoffers. Daarnaast bevindt het project zich in de bufferzone van winterse slaappleatsen 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 in deze context wordt de ecologische draagkracht van het gebied overschreden en komt de instandhouding van de resterende duinen verder in het gedrang. De Verwerende Partij 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. De vergunde ontwikkeling vormt aldus een reële en onaanvaardbare bedreiging voor de instandhouding en herstelkansen van een reeds zwaar onder druk staand duinlandschap.

#### **14. HISTORISCHE CONTEXT**

De Verzoekende Partij vraagt de Deputatie om deze bestreden omgevingsvergunning te herbekijken in zijn historische context die tot de bestreden omgevingsvergunning van 1/12/2025 hebben geleid.

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 Verwerende Partij 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 Verwerende Partij 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 Derde Partij een globaal masterplan opgemaakt door Palmbout Urban Landscapes uit Nederland, gevestigd te Rotterdam om deze te ontwikkelen als woongebied, destijds vertegenwoordigde de Derde Partij 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 Verwerende Partij 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 Verwerende Partij 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 Derde Partij, 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 Derde Partij in dit beroepschrift 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 clause 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 Derde Partij, dit werd telefonisch door omwonenden gemeld aan de Verwerende Partij. De Verwerende Partij onderneemt geen enkele actie tegen de Derde Partij omtrent deze werken zonder in het bezit te zijn van de nodige omgevingsvergunning.

Op 17/06/2022 wordt er door de Verwerende Partij eindelijk ingegrepen en er wordt bevolen om de werkzaamheden onmiddellijk te staken en de site wordt verzegeld. Deze verzegeling wordt door de Derde Partij 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 Derde Partij zolang het beschadigd beschermd cultuurhistorisch landschap niet wordt hersteld in originele staat. De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering stelt dit aan de Derde Partij 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 Verzoekende Partij op een ongekende datum.

Op 31/03/2023 werd er door de Verwerende Partij een omgevingsvergunning verleend aan de Derde Partij 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 Verwerende Partij legde deze strikte voorwaarden van het AOE naast zich neer en gaf een omgevingsvergunning voor een werfafsluiting aan de Derde Partij voor alle aangekochte terreinen door de Derde Partij. 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 Verwerende Partij 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 vindt de zitting plaats voor de REA te Kortrijk ter behandeling voor de gepleegde bouwmisdrijven gepleegd door de Derde Partij in 2022. De Verwerende Partij laat na om zich burgerlijke partij te stellen en is ook niet aanwezig op deze zitting. De Verzoekende Partij wenst geenszins de gevoerde pleidooien te herhalen in dit beroepschrift, evenals de rechtsgang te willen belemmeren. Enkele uitspraken van de Derde Partij tijdens deze zitting kunnen wel als zeer intiem worden beschouwd zoals hierna geciteerd:

- "Ik heb gebeld met de schepen Kurt Claeys en burgemeester Bart Tommelein in 2022 en die verzekerden ons, doe maar verder met uw werken ondanks die verzegeling".
- "De Stad Oostende had een stadsbegroting in 2018 die verkeerde in een storm en ik ben hen op hun vraag te hulp gesprongen om de verkoop van deze gronden te financieren".
- "Ik ben inderdaad gestopt met betalen van de volledige koopsom in 2023 van die gronden omdat ik er niet kan op bouwen tot op heden december 2025".

De Verzoekende Partij ziet die ganse historiek hierboven vermeld als een vaststaand feit dat de Verwerende Partij en de Derde Partij samen als samenwerkende actoren kunnen worden beschouwd. In dit verband wordt door de Verzoekende Partij verwezen naar het recent Arrest van het Grondwettelijk Hof van 18 september 2025 waarin de vernietiging werd verklaard van art.5 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 19 april 2024 "tot wijziging van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, wat de uitvoering van de taken voor de project-MER-screening betreft".

Is in deze, in dit duidelijk geargumenteed middel, het CBS van de Stad Oostende nog alsnog bevoegd voor het verlenen van deze bestreden omgevingsvergunning en valt dit veeleer niet onder de bevoegdheid van deze Deputatie. Ook de Verwerende Partij kan niet meer onafhankelijk gaan beslissen cf. Art 15/1 van het omgevingsvergunningdecreet van 25/04/2014, aangevuld met het uitvoeringsbesluit omtrent de uitvoering van dit voorgaande decreet van 27/11/2015.

## **15. HET NIET VERWIJDEREN VAN DE TIJDELIJKE AFSLUITING**

Op 31 maart 2023 werd een omgevingsvergunning verleend aan de **OOSTEROEVER NV** voor het plaatsen van een tijdelijke werfafsluiting. De Verzoekende Partij baseert zich in dit middel op het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en citeren 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 verwijderd 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 Verzoekende Partij stelt vast dat er een omgevingsvergunning werd toegekend door Verwerende Partij aan de Derde Partij op 31 maart 2023 voor de tijdelijke omheining van alle aangekochte terreinen, eigendom van de **VUURTORENDOK NV**. Dit in tegenstelling van het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 6 maart 2023. Op heden 25 december 2025 stelt de Verzoekende Partij vast dat deze tijdelijke werfomheining niet is verwijderd, noch de veel hogere publiciteitspanelen aangebracht door de Derde Partij zijn verwijderd en dit in tegenstelling van het advies van de GOA voor de toegekende omgevingsvergunning op 31 maart 2023.

Gezien de Verwerende Partij nimmer heeft opgetreden tegen de Derde Partij in het kader van de handhaving oordeelt de Verzoekende Partij dat een zekere laksheid kan worden aangewreven aan de Verwerende Partij om al dan niet de Derde Partij te willen behagen en niet te veel gaan storen in haar bedrijfscultuur als bouwpromotor.

## **16. SCHIJN VAN BELANGENVERMENGING**

De Verzoekende Partij beroept zich op het Decreet Lokaal Bestuur van 22/12/2017. De toekenning van een omgevingsvergunning is de bevoegdheid van het College van Burgemeester hier in dit beroepschrift de Verwerende Partij.

De Verwerende Partij is er toe gehouden het art. 27 van het DLB na te leven. De Verzoekende Partij merkt op in de notulen van de Verwerende Partij die geleid hebben tot de toekenning van de bestreden omgevingsvergunning, dat één van de aanwezige leden zakelijke banden heeft met de Derde Partij, de verkrijger van de bestreden omgevingsvergunning. Hoewel de bestreden omgevingsvergunning niet aan de gedeelde vennootschap van één van de leden van de Verwerende Partij wordt toegekend, heeft het aanwezig lid die zakelijke banden heeft met de Derde Partij tijdens de genomen beslissing voor de toekenning van de bestreden omgevingsvergunning van de Verwerende Partij aan de Derde Partij mede beslist over de toekenning van de bestreden omgevingsvergunning aan de Derde Partij. **(STUK 6)**

De heer Fabrice Goffin, schepen van de Stad Oostende is medevenoot in de **PRUDENCE NV**, gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0536.519.371 met zetel te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 444 bus B02.

**SCORPIAUX BV**, gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0654.818.294 met zetel te 8300 Knokke-Heist, Blinckaertlaan 4, hier direct of indirect vertegenwoordigd door de heer Bart Versluys (BS 28/07/2023), en Derde Partij in dit beroepschrift, is mede-venoot in **PRUDENCE NV**. Vervolgens heeft **SCORPIAUX BV** 50% van het kapitaal in handen van **VERSLUYS INVEST NV**, gekend bij

de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0869.826.417 met zetel te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 465 hier direct of indirect vertegenwoordigd door de heer Bart Versluys. **VERSLUYS INVEST NV** is op haar beurt mede-vennoot van de **OOSTEROEVER NV**, gekend bij de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0834.154.171 met zetel te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 465 hier direct of indirect vertegenwoordigd door de heer Bart Versluys, de Derde Partij in dit beroepschrift.

Gelet op de zakelijke belangen van de schepen met de verkrijger van de bestreden omgevingsvergunning zijn de Verzoekende Partijen van mening dat een onthoudingsplicht diende in acht te worden geroepen en de schepen de vergadering had moeten verlaten tijdens dit agendapunt van 1 december 2025 om zodoende de rechtsgeldigheid van de bestreden omgevingsvergunning niet in gevaar te brengen. Dit is bij deze niet gebeurd. De Verzoekende Partij beschouwt dit als een schijn van belangenvermenging en volhardt in haar standpunten.

Om deze redenen vraagt de Verzoekende Partij aan de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen voormelde middelen vermeld in dit beroepschrift in overweging te willen nemen en dit beroepschrift ontvankelijk te willen verklaren.

Bijkomend te willen beslissen om de bestreden omgevingsvergunning in eerste aanleg toegekend op 1 december 2025 door de Verwerende Partij te zien vernietigen.

Hierbij gevoegd: 6 overtuigingsstukken

Met de meeste hoogachting,

Gedaan te Oostende op 9 januari 2026

De Verzoekende Partij

De heer Yves Miroir

De heer Paul Lingier

De heer Steven Brion