

Historiek illegale werfafsluiting (ref OMV 2022171004)

De nv Oosteroever, zustervennootschap van de nv Vuurtorendok, de eigenares van de beschermde percelen plaatst een werfafsluiting zonder vergunning eind april - begin mei 2019.

Op 17.06.2022 worden deze en andere illegale werken stilgelegd (ophogen en aanwalsen met steenpuin). De illegaal geplaatste werfafsluiting wordt ook hierbij waargenomen en meegenomen in de vastgestelde bouwovertradingen.

Op 23.12.2022 wordt door NV.Oosteroever een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend bij de stad Oostende, deze werd ontvangen op 28.12.2022 en ontvankelijk en volledig verklaard op 13.02.2023 (ref OMV_2022171004).

Het betreft een aanvraag met stedenbouwkundige handelingen met als omschrijving: het plaatsen van een tijdelijke werfafsluiting na het herstel van de bodem in onverharde toestand en het verwijderen van zakelijke publiciteit en vlaggenmasten.

In de zitting van 31.03.2023 wordt deze aanvraag voor een omgevingsvergunning behandeld door het CBS in eerste aanleg. In de bijhorende verleende adviezen is het volgende te lezen :

- Natuurtoets

De aanvraag werd voorgelegd aan het Agentschap Natuur en Bos, die in deze aanvraag een gunstig advies geven. Er werd wel opgemerkt dat de beschermde vegetatie duindoornstruweel verwijderd is, zonder een gekend dossier met de vraag om deze vegetatie te wijzigen.

- Erfgoedtoets.

De aanvraag werd voorgelegd aan de Agentschap Onroerend Erfgoed. In de aanvraag toont de bouwheer aan dat ook de bestaande aanwezige werfafsluiting van 2m hoog een vrij zicht toelaten. Hierbij geeft men aan dat het terrein langs de weg 70 cm lager ligt dan de weg. Het terrein ligt niet overal 70 cm lager. Om het vrije zicht te garanderen moet de bouwheer de werfafsluiting zo plaatsen conform de beschrijving in de aanvraag (voet 70 cm onder straatniveau) zodat er nog een min of meer vrij zicht is binnen het beschermde cultuurhistorisch landschap op de verschillende aanwezige monumenten. De tijdelijkheid geldt voor een termijn van 3 jaar in afwachting van een gedragen visie door alle bevoegde overheden voor dit gebied.

Evenwel stelde het AOE in hun advies dat deze werfafsluiting diende te worden verwijderd na de beëindiging van de werken tussen de Hendrik Baelskaai, het Vuurtorendok-Zuid, de Victorialaan en de Fortstraat.

- Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat zonder de vereiste vergunning werd verhard, omheind en voorzien van publiciteit. Hiervoor werd een herstellvordering met kenmerk 8.04/35013/135.1 opgemaakt.

Volgende werkzaamheden zijn voorzien:

- het herstel in oorspronkelijk staat door het verwijderen van de aangebrachte steenslagverharding;
- het herstel van het natuurlijk reliëf;
- het verwijderen van de werfafsluiting;
- het verwijderen van alle aangebrachte zakelijke publiciteit en vlaggenmasten;
- het verwijderen van de afbraakmaterialen van het terrein naar een daartoe erkende inrichting.

De regularisatieaanvraag betreft het plaatsen van een tijdelijke werfafsluiting na het herstel van de bodem in onverharde toestand en het verwijderen van aangebrachte zakelijke publiciteit en vlaggenmasten.

Rond het gebied wordt tijdelijk een werfafsluiting geplaatst met een hoogte van 2,00 meter. De werfafsluiting wordt voorzien van 1 toegangspoort. De werfafsluiting staat volledig op eigen terrein.

Deze werfafsluiting is tijdelijk. De werfafsluiting dient om voorlopig het terrein te beschermen en het oneigenlijk gebruik door derden en onbevoegden te vermijden alsook de bijhorende overlast voor de ruime omgeving te vermijden. In het verleden werd dit terrein immers misbruikt voor sluikstorten, illegaal kamperen, races, enz...

Gezien het tijdelijke karakter is de impact voor de omgeving beperkt. De goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het Gunstig verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 21/03/2023.

Op deze zitting van 31.03.2023 van het CBS wordt de omgevingsvergunning verleend aan NV.Oosteroever, ondertekend op 03.04.2023, met oa. volgende bepaling :

- Artikel 5 :

Deze omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 3 jaar. Na de periode van 3 jaar moet de afsluiting worden verwijderd.

Stedenbouwkundige voorwaarden

Er dient contact genomen te worden met het Agentschap Natuur en Bos, zodat de nodige afspraken kunnen gemaakt worden betreffende de verdwenen duindoornstruweel.

De verkregen vergunning is tijdelijk voor een periode van 3 jaar. Na de periode van 3 jaar moet de afsluiting worden verwijderd.

Er werd hierbij GEEN openbaar onderzoek gehouden, de vereenvoudigde vergunningsprocedure werd hierbij gevolgd.

Door MH een buurtbewoner van de beschermde site werd beroep aangetekend bij de Deputatie tegen de beslissing van het CBS van 31.03.2023 houdende vergunning voor het plaatsen van een tijdelijke werfafsluiting na het herstel van de bodem in onverharde toestand en het verwijderen van zakelijke publiciteit en vlaggenmasten, verstuurd op 06.05.2023 via Mter Verbist Advocatuur.

Het beroep is als volgt gemotiveerd:

Beroepende partij woont vlak bij het projectgebied. De woning van beroepende partij bevindt zich op de achtste verdieping. Beroepende partij heeft zo een rechtstreeks zicht op de beschermde percelen van de aanvraag. De percelen van de aanvraag zijn gelegen binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap Fort Napoleon en omgeving. De aanwezigheid van een hoge metalen werfafsluiting is bijzonder storend in een gebied dat zoals het landschap rond het Fort Napoleon een hoge erfgoedwaarde en natuurwaarde kent. De huidige "woestenij"-toestand van het

terrein - welke het gevolg is van illegale handelingen die de koper/eigenaar de nv Vuurtorendok heeft gesteld - kan niet worden aangegrepen om de impact van de omheining op het beschermde landschap te minimaliseren.

Op 05.06.2023 wordt dit beroep door de Deputatie volledig en ontvankelijk verklaard. Tevens werden de adviesverlenende instanties nogmaals om advies gevraagd : het CBS van de Stad Oostende reageerde niet, OE/MDK/ANB gaven gedeeltelijk of voorwaardelijk gunstig advies, de VCOE gaf een ongunstig advies (voor alle duidelijkheid, het advies van de VCOE is niet bindend).

De POA maakte een verslag op en concludeerde om het beroep onontvankelijk te verklaren wegens gebrek aan belang op 21.06.2023. Beroepende partij stelt dat het aangevraagde een onaanvaardbare impact heeft op het beschermde landschap, de POA stelt dat dit een argument is dat iedere burger kan invoeren en dat dit bijgevolg een actio popularis is.

De Deputatie sloot zich echter niet aan bij het standpunt van de POA.

In de zitting van de Deputatie van 27.07.2023 werd het beroep gegrond verklaard en werd de omgevingsvergunning in eerste aanleg voor een tijdelijke werfafsluiting geweigerd.

Op 20.09.2023 vorderde de NV.Oosteroever bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen de vernietiging van de weigering van de omgevingsvergunning door de Deputatie op 27.07.2023. Ook de stad Oostende diende hier een beroep in tegen deze weigering door de Deputatie.

De intussen geweigerde werfafsluiting staat er op datum van 10/01/2026 momenteel nog.

Er wordt gewacht op de uitspraak van de rechter REA te Kortrijk op 02.02.2026, inzake de talrijke bouwmisdrijven die zich hebben voorgedaan in dit beschermd cultuurhistorisch landschap tussen 2019 en 2022.