

BEZWAARSCHRIFT n.a.v. OPENBAAR ONDERZOEK van 14 mei 2026 **voor de gewijzigde aanvraag van een omgevingsvergunning**

Betreft het dossiernummer bij het Omgevingsloket Vlaanderen gekend onder nummer **OMV_2024145529**, Inrichtingsnummer **20250124-0061**; met als omschrijving, gewijzigde aanvraag voor de bouw van een woontoren, genaamd "MISTRAL" voor 93 appartementen, 4 horecazaken en 71 ondergrondse garages op het kadastraal perceel gelegen te Oostende 2^{de} afdeling sectie B nr. 0042D2;

De indiener van het bezwaarschrift:

De KV Oosteroever, een verzameling van omwonenden in de nabijheid van de betrokken site en bezorgde burgers die protesteren dat beschermd cultuurhistorisch landschap zal verdwijnen voor hoogbouw;

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 aangesteld conservator vzw Natuurpunt voor het duinengebied rondom Fort Napoleon;

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

Hierna genoemd de indiener;

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

Het bezwaarschrift wordt tijdig neergelegd tijdens de periode van het Openbaar Onderzoek dat lopende is vanaf 14 mei 2026 tot en met 12 juni 2026.

1. ALGEMEEN

Als de bevoegde dienst Omgeving van de Stad Oostende de mening is toegedaan dat onvoldoende bewijsstukken bij dit bezwaarschrift werden bijgevoegd dan zullen deze op eerste verzoek van het Bestuur aan deze worden voorgelegd. Hier moet aan toe worden gevoegd dat alle plannen en documenten nopens dit dossier ter inzage blijven tot 12 juni 2026 bij het omgevingsloket Vlaanderen onder het nummer 2024145529 tijdens het lopende huidige openbaar onderzoek. De indiener van het bezwaarschrift wenst vooraf te worden gehoord vooraleer een beslissing wordt genomen door de Stad Oostende.

2. VERWIJZINGEN

Indiener verwijst naar volgende rechtsgeldige verordeningen, decreten en plannen, Koninklijke Besluiten en plannen, Ministeriële Besluiten en plannen en geratificeerde Europese Conventies:

- De bestaande kadastrale plannen gekend op 1 januari 2026 door de Federale Belgische Overheid, het jaar van de neerlegging van dit 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 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 overwelven 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).
- Het Decreet van 14/02/2014 van de Vlaamse Regering houdende instemming van de Europese Kaderconventie van Faro van 27/10/2005, ondertekend op 25/06/2012 .

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

1 EERSTE ARGUMENT GEKLASSEERD LANDSCHAP

Het betrokken perceel is gelegen binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap. De indiener 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 indiener 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 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.

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 op de inventaris als vastgesteld onroerend erfgoed Provincie West-Vlaanderen de omgeving rondom Fort Napoleon, deze vaststelling is geldig sinds 14/05/2024.

- Aangeduid op de inventaris als vastgesteld onroerend erfgoed als beschermde monumenten Fort Napoleon, de vuurtoren Lange Nelle en de Batterij Hindius, deze vaststelling is geldig sedert 14/05/2024.

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 deze beschermde monumenten 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) voorlopig 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 indiener meent dan ook dat moet worden gesteld dat het KB van 6 juli 1976 onverminderd van toepassing is tot op heden.

2 TWEEDE ARGUMENT ONGUNSTIG ADVIES SARO

Het advies van de VCOE van 19/02/2026 wordt door de indiener volledig bijgetreden. Volgens de indiener zijn er onvoldoende elementen aanwezig in dit openbaar onderzoek die een andere oorspronkelijke instelling van de indiener na zijn beroep tegen de eerste toegekende omgevingsvergunning in eerste aanleg in dit bezwaarschrift zouden kunnen verantwoorden of doen wijzigen. De indiener houdt aldus zijn zelfde standpunten aan zoals vermeld in zijn oorspronkelijk beroepschrift van 9/01/2026 tegen de oorspronkelijke omgevingsvergunning toegekend in eerste aanleg op 1/12/2025. (STUK 1-2)

3. DERDE ARGUMENT GELIJKSOORTIGE CASUS – BAELSKAAI 12 (2012)

In een gelijkaardige situatie verleende de Stad Oostende 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 lopen. Deze motivering werd aangehaald als een essentieel element om de impact van de bebouwing op het monument en zijn omgeving te beperken.

De thans ingediende aanvraag, 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 deze 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, zou het Provinciebestuur handelen 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 volgens de indiener.

4. VIERDE ARGUMENT ONREGELMATIGHEDEN OPENBAAR ONDERZOEK

4.1 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**, Deze vennootschap werd op 9 november 2023 ontbonden en omgevormd tot **CONIX ARCHITECTENMAATSCHAP BV**.

De indiener 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.

4.2 Onvolledigheid plannen

De indiener 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 indiener de plannen van de tweede verdieping tijdens dit 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 m².

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.

4.3 Besluit

De indiener is dan ook de mening toegedaan dat de voorgelegde plannen ter inzage getuigen van nattevingerwerk.

5. VIJFDE ARGUMENT PARTIJDIGHEID EN ONBEHOORLIJK OPENBAAR BESTUUR

De indiener stelt vast dat de vergunnende overheid in eerste aanleg, in het bijzonder voor de bouwheer, het bedje open spreidde voor het bouwen van woontorens in dit beschermd cultuurhistorisch landschap.

Dit blijkt onder meer uit het feit dat deze voormelde overheid in eerste aanleg 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. (STUK 3)

Bovendien werd de oorspronkelijke omgevingsvergunning in eerste aanleg verleend op 1 december 2025 dus 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 resultaten van dit openbaar onderzoek werden niet afgewacht en zonder deze in haar beoordeling te betrekken werd toch die omgevingsvergunning afgeleverd.

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.

6. ZESDE ARGUMENT IMPACT OP BUURTBEWONERS

De indiener stelt vast dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning omzeggens weinig of niets afwijkt van de oorspronkelijk toegekende omgevingsvergunning in eerste aanleg. Het 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 Hundius, een essentieel en waarde bepalend element vormde gelegen in een VEN-gebied. (STUK 4)

Dit beschermde binnenduinegebied werd spijtig genoeg inmiddels gedeeltelijk aangetast door handelingen uitgevoerd door vennootschappen verbonden aan de bouwheer, 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 inmiddels werd uitgesproken op 02/02/2026 en waarbij enkele vennootschappen van de huidige aanvrager van de omgevingsvergunning werden veroordeeld met geldboetes en dwangsommen..

Dit vonnis is 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 overheid in eerste aanleg 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.

7. ZEVENDE ARGUMENT SCHENDINGEN BEGINSELEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

7.1 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.

In casu past de bouwheer opnieuw een gefaseerde indiening van aanvragen toe, waarbij in een eerste fase slechts een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor één toren en dit dossier nu simultaan wordt gekoppeld aan een naastliggend project voor de bouw van een tweede naastliggende te bouwen woontoren. Dat terwijl uit eerdere dossiers en publieke communicatie blijkt dat het de intentie is om de volledige site te ontwikkelen. Deze praktijk van zogeheten ‘splitsing’ 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 bouwheer de eerste vergunningverlenende overheid 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 bouwheer aangeboden appartementen. Appartementen worden momenteel vermarkt met een uitzicht- of zeezicht, terwijl latere bouwfasen 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.

7.2 Schending vereiste goede ruimtelijke ordening inzake permanente woning

In een gelijkaardige situatie verleende de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg een stedenbouwkundige vergunning aan **OOSTEROEVER NV** voor de oprichting van een appartementencomplex met vijftig woongelegenheden 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 vergunningverlenende overheid 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 indiener stelt vast dat in de thans ingediende aanvraag geen enkele vergelijkbare analyse of motivering wordt aangereikt met betrekking tot het aandeel tweede verblijven, de althans 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 een vorig 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 Stad Oostende zelf erkent dat eerdere ontwikkelingen hebben geleid tot een onevenwichtige en problematische ruimtelijke situatie en een scheeftrekking van de tweede verblijven doelstelling.

Tegen deze achtergrond is het onverenigbaar met het zorgvuldigheidsbeginsel en artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de bouwheer thans opnieuw een grootschalig woonproject aanvraagt 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

7.3 Gebrek aan bijdrage aan de woningnood en het realiseren van betaalbaar wonen

De huidige aanvraag voor een 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 kapitaalcrachtig 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 Provincie West-Vlaanderen dient 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 een omgevingsvergunning voor de bouw van een woontoren zonder deze essentiële aspecten in de belangenafweging te betrekken, zou de Provincie West-Vlaanderen in strijd handelen met het zorgvuldigheidsbeginsel en met artikel 4.3.1 VCRO, dat een verantwoorde, maatschappelijk gedragen en toekomstgerichte ruimtelijke ontwikkeling beoogt.

8. ACHTSTE ARGUMENTSCHENDING 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 op 500 meter van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) 'De Middenkust', van een krachtens het Duinendecreet beschermd duingebied (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 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 aanvaringssslachtoffers. Daarnaast bevindt het project zich in de bufferzone van winterse slaapplekken 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 eerste vergunningverlenende overheid 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.

Indiener verwijst naar de bij decreet geratificeerde Europese Conventies.

Verscheidene 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.

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. 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). 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. De indiener van dit bezwaarschrift kan deze voormelde Europese Conventies dan ook maar expliciet onderschrijven.

Om deze redenen vraagt de indiener van dit bezwaarschrift aan de Stad Oostende de voormelde argumenten vermeld in dit bezwaarschrift in overweging te willen nemen en dit bezwaarschrift ontvankelijk te willen verklaren.

Bijkomend te willen beslissen om deze aanvraag voor de omgevingsvergunning in gewijzigde vorm in eerste aanleg te zien weigeren tijdens de huidige lopende beroepsprocedure in tweede aanleg nopens de eerste toegekende omgevingsvergunning op 1/12/2025 in eerste aanleg.

Hierbij gevoegd: 4 overtuigingsstukken

Met de meeste hoogachting,

Gedaan te Oostende op 10 juni 2026

De Indiener
KV Oosteroever vertegenwoordigd door:

Getekend elektronisch,
De heer Yves Miroir

De heer Paul Lingier

De heer Steven Brion

Yves Miroir

Paul Lingier

Steven Brion

LIJST OVERTUIGINGSSTUKKEN

1. Advies SARO (VCOE) van 19/02/2026
2. Beroepschrift indiener van 9/01/2026
3. Brief Stad Oostende aan AOE van 3/07/2025
4. Simulatie visueel zicht omgeving Fort Napoleon