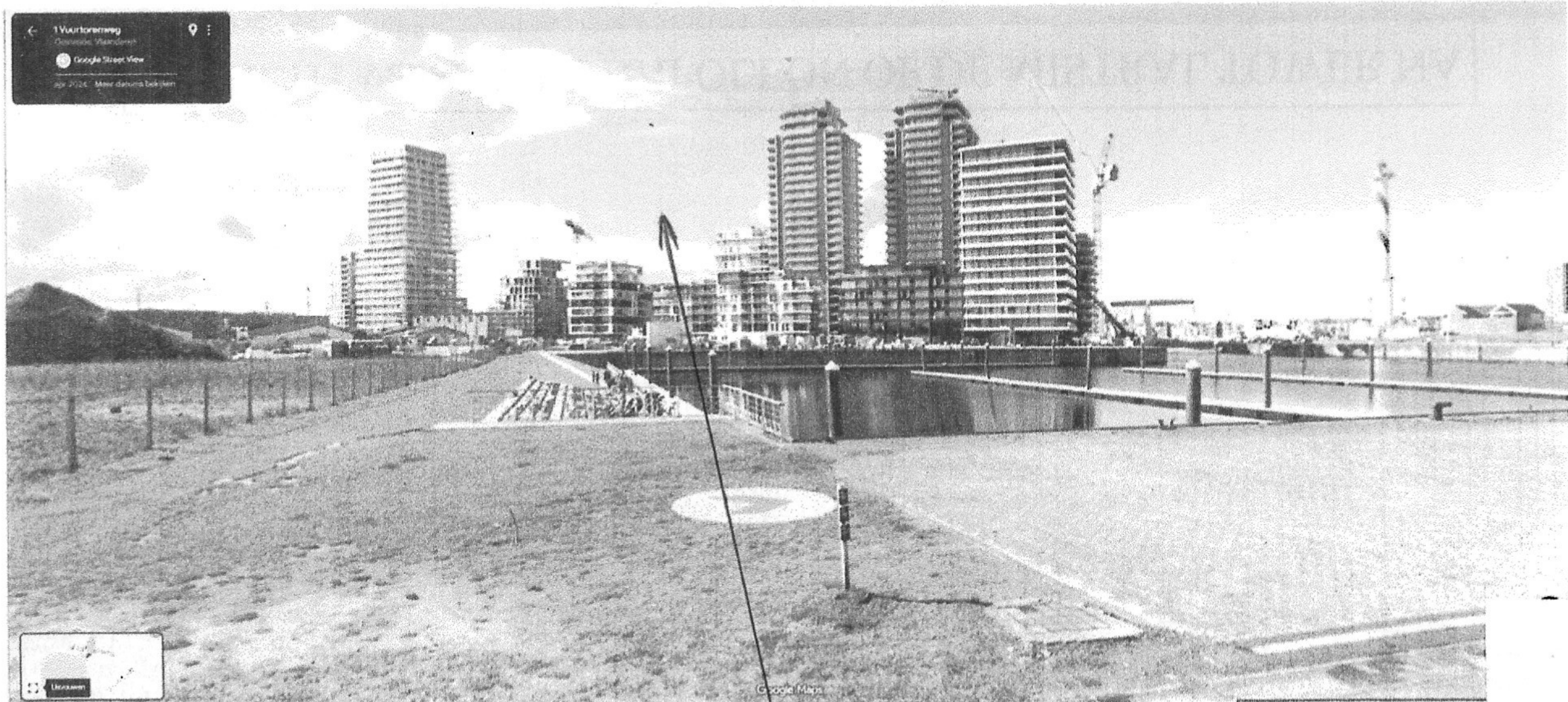


LIJST OVERTUIGINGSSTUKKEN

1. Bewijs betaling dossiertaks
2. Visueel vanaf Fort Napoleon
3. Visueel vanaf hoek Victorialaan/Fortstraat
4. Nazicht plan 2V Mistral toren
5. Brief Stad Oostende aan AOE
6. Nv Prudence belangenvermenging

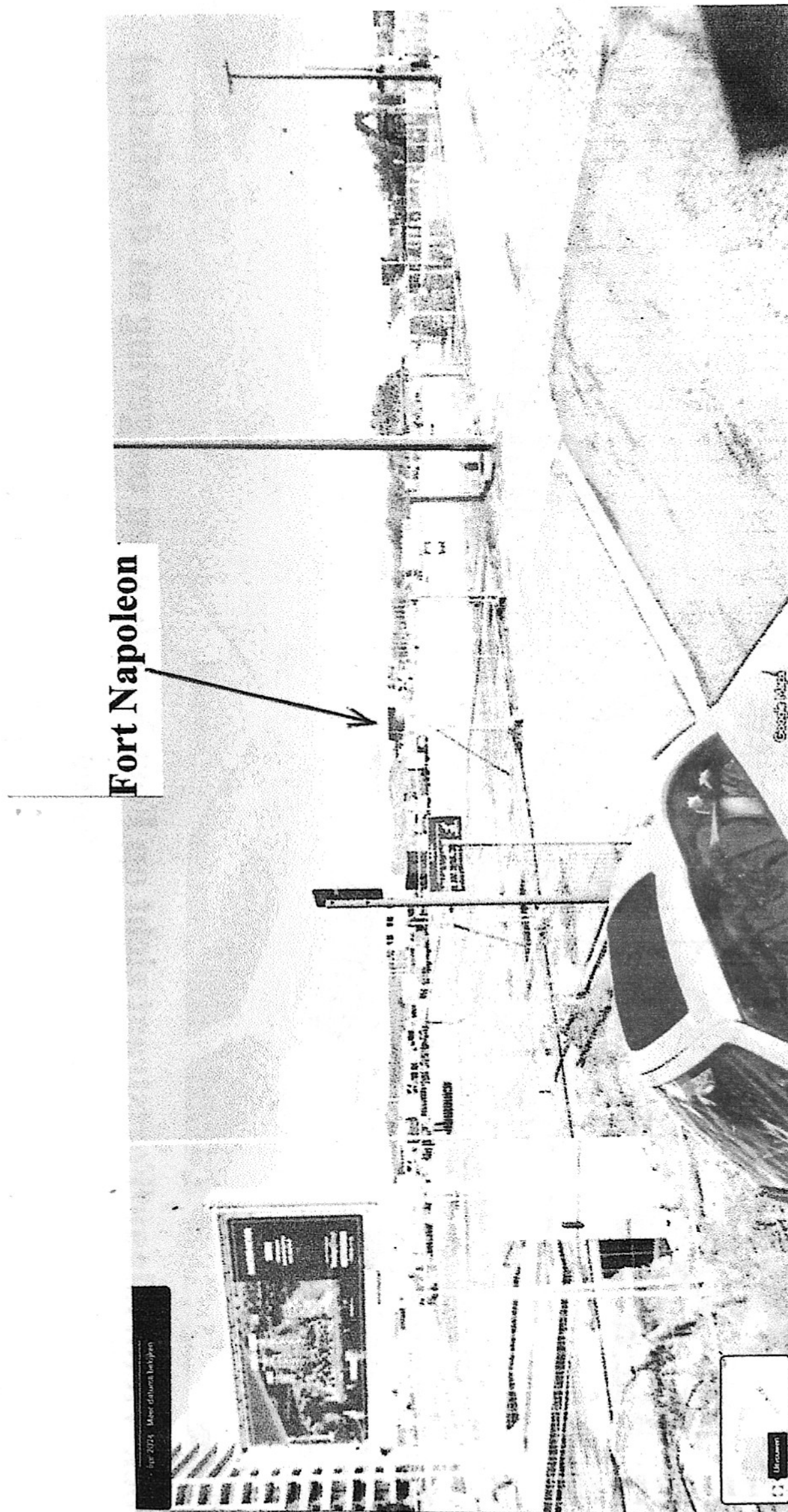
STUK 2



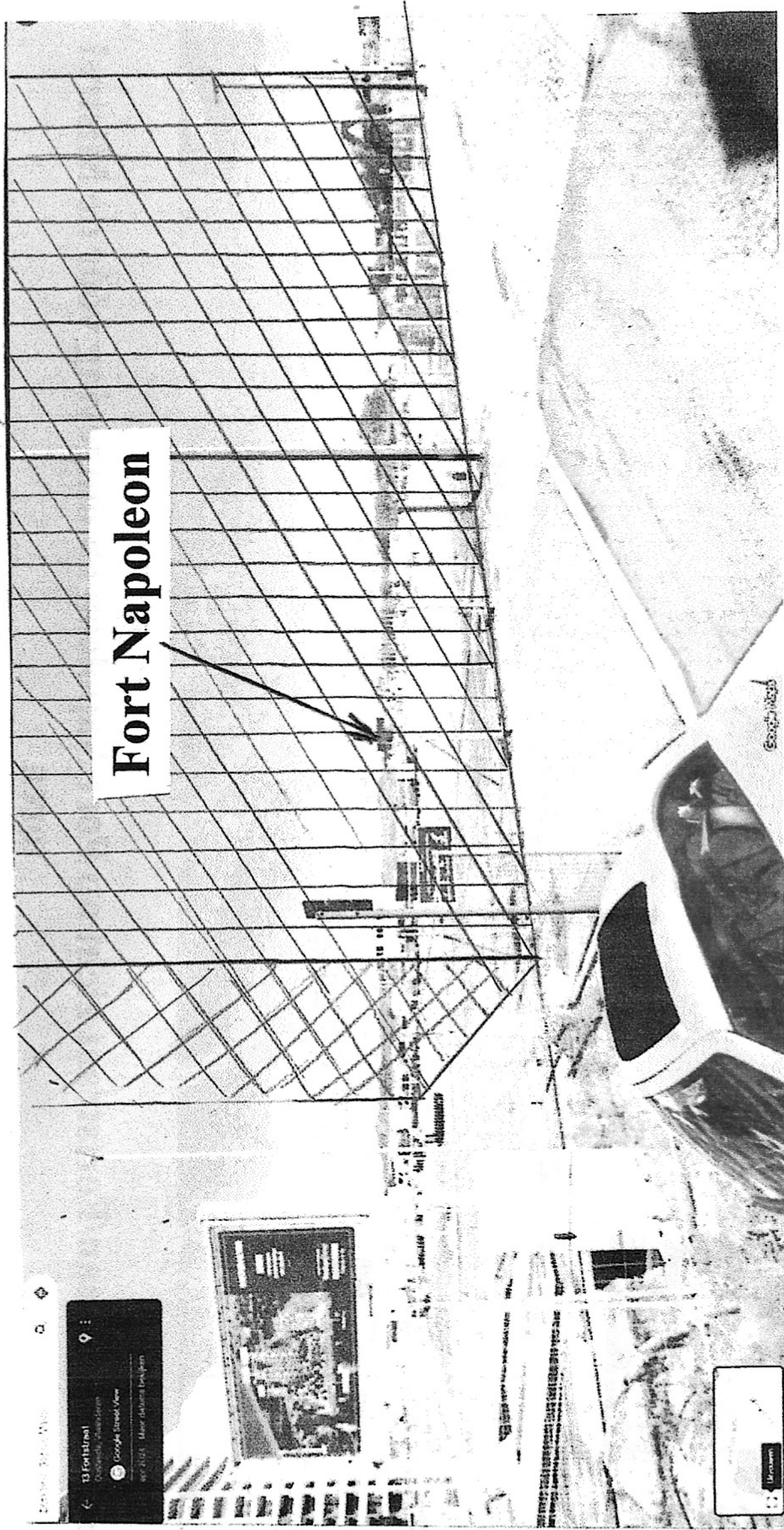
UITZICHT vanaf FORT NAPOLEON OP DE MISTRAL TOWER VOOR



UITZICHT vanaf FORT NAPOLEON OP DE MISTRAL TOWER NA



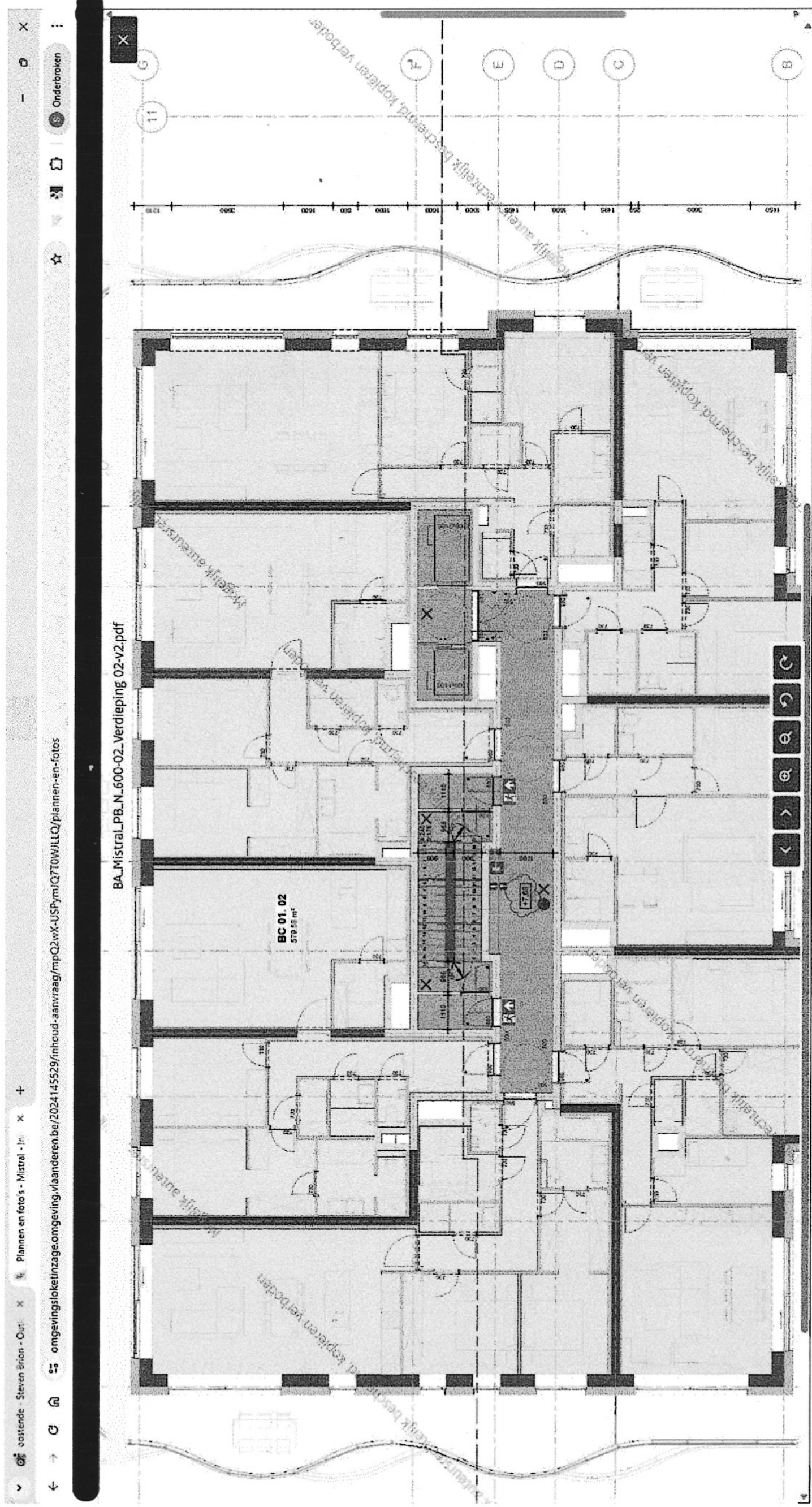
Hoek Victorialaan/Fortstraat zicht op Fort Napoleon en omgeving vóór de Mistral toren



Hoek Victorialaan/Fortstraat zicht op Fort Napoleon en omgeving ná de Mistral toren

1310K3

STUK 4



datum
3 juli 2025

Agentschap Onroerend Erfgoed
Koning Albert II-laan 15 bus 236
1210 Brussel

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlage(n) 1

contactpersoon

Betreft: Heroriëntering van de contour van het beschermd landschap 'omgeving Fort Napoleon' Oostende.

Geachte,

Bij KB van 6 juli 1976 is de omgeving van het Fort Napoleon in Oostende beschermd als Cultuurhistorisch landschap. Op 26 januari 1977 is het gewestplan Oostende-Middenkust vastgesteld waarbij binnen de contour van het beschermd cultuurhistorisch landschap diverse 'harde' bestemmingen werden vastgelegd waaronder een deel milieubelastende industrie.

Binnen deze bestemmingen zijn ontwikkelingen gebeurd die gebaseerd waren op de onderliggende gewestplanbestemming.

Bij de herziening van het gewestplan op 13 juli 2001 zijn de harde bestemmingen bevestigd en zijn er bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd met de introductie van de bestemming stedelijk ontwikkelingsgebied.

Bij de goedkeuring van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende op 15 mei 2009 werd de bestemming stedelijk ontwikkelingsgebied bevestigd en deels uitgebreid.

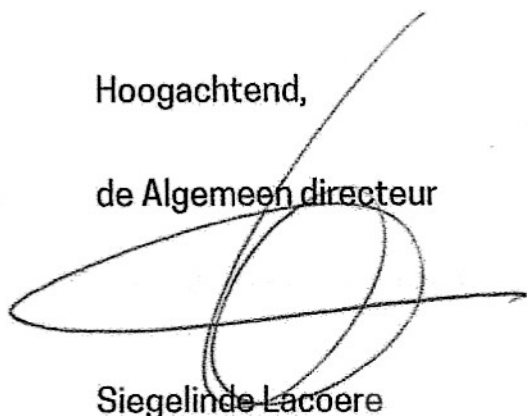
Sinds het beschermingsbesluit in 1976 hebben diverse ontwikkelingen plaats gevonden binnen en buiten de contour van de bescherming die het uitzicht van de omgeving hebben gewijzigd. Door deze gewijzigde context is de relevantie van een deel van de bescherming sterk veranderd waardoor een heroverweging van de contour zinvol lijkt. Het vrijwaren en herwaarderen van het duinenlandschap in de omgeving van het Fort Napoleon is nog steeds relevant. De omgeving van de Vuurtoren, die gelegen is binnen een bestemmingszone stedelijk ontwikkelingsgebied, is door de stad Oostende volledig landschappelijk aangepakt waarbij de bebouwing in de omgeving is verwijderd. Deze actie heeft ervoor gezorgd dat een belangrijke landschappelijke toevoeging is gebeurd binnen de contour van de bescherming en er een samenhangende landschapsstrook is ontstaan. Het Vuurtorendok zelf, dat er gekomen is na de bescherming als cultuurhistorisch landschap, heeft de omgeving een andere invulling gegeven evenals de bedrijfs- en andere bebouwing die is gerealiseerd in de loop der jaren.



Vanuit deze vaststellingen en rekening houdende met de nog geplande ontwikkelingen die in diverse bestemmingsplannen zijn bestendigd, is het aangewezen om de beschermingsgrens te heroverwegen waarbij wordt uitgegaan van een meer beperkte contour in overeenstemming met de nieuwe realiteit. De delen die op vandaag gelegen zijn binnen stedelijk ontwikkelingsgebied, met uitzondering van de omgeving van de vuurtoren, en/of zone voor milieubelastende industrie kunnen dan buiten de begrenzing van het beschermingsbesluit worden gelaten zodat deze verder kunnen worden ingevuld in overeenstemming met de onderliggende bestemming.

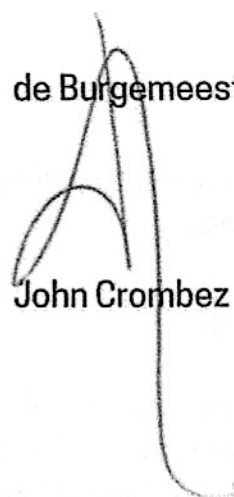
Hoogachtend,

de Algemeen directeur

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Siegelinde Lacoere

de Burgemeester

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'A' followed by a vertical stroke that curves slightly at the bottom.

John Crombez

College van Burgemeester en Schepenen

Besluit
B-punten

Zitting van 1 december 2025

Goedgekeurd
Omgeving
Vergunningen

Samenstelling:

Aanwezig:

John Crombez, Burgemeester; Charlotte Verkeyn, Schepen; Maxim Donck, Schepen; Judith Ooms, Schepen; Björn Pannecoucke, Schepen; Fabrice Goffin, Schepen; Niko Geldhof, Schepen; Kristof Gesquiere, Schepen; Siegelinde Lacoere, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Vanessa Vens, Schepen

92	2025_CBS_05819	Omgevingsvergunning: Fortstraat 24-26 - de bouw van een meergezinswoning met 93 woonegelegenheden, 4 commerciële ruimtes en 71 ondergrondse en 8 bovengrondse parkeerplaatsen met laadvoorzieningen en de exploitatie van een tijdelijke bemaling - Verlenen vergunning
----	----------------	---

Beschrijving

Aanleiding en context

zie de vergunning als bijlage

Juridische grond

het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex, Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten

Argumentatie

zie de vergunning als bijlage

Regelgeving: bevoegdheid

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd op basis van artikel 56-57 van het decreet lokaal bestuur

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd op basis van artikel 56-57 van het decreet lokaal bestuur

Besluit

Artikel 1

bouvvolumes en bouwhoogtes passen binnen de geldende voorschriften en worden op voldoende afstand van de bestaande woningen ingepland, waardoor een aanvaardbare verhouding inzake licht, privacy en open ruimte behouden blijft. De wijziging van bepaalde zichtrelaties is een normaal gevolg van stedelijke verdichting en leidt in dit geval niet tot een onevenredige aantasting van het wooncomfort. Daarom wordt de aangehaalde impact op het uitzicht als aanvaardbaar beschouwd en kan het bezwaar niet worden gevolgd.

7. Opsplitsing van de projecten.

Enkele bezwaarindieners voeren aan dat de projecten Roof Gardens en Mistral kunstmatig zouden zijn opgesplitst, waardoor de totale impact niet correct in beeld zou komen.

De vergunningsaanvragen voor beide gebouwen maken inderdaad deel uit van één ruimtelijke ontwikkeling aan de Fortstraat, maar de beoordeling van de milieueffecten gebeurde gezamenlijk in de project-m.e.r.-screening en in het geactualiseerde mobiliteitseffectenrapport. De effecten op vlak van landschap, erfgoed, natuur en mobiliteit zijn dus integraal en cumulatief onderzocht.

Er is geen sprake van een kunstmatige opsplitsing die de beoordeling zou hypothekeren. Het bezwaar is dan ook ongegrond.

8. Belangenvermenging.

Sommige bezwaarschriften stellen dat de samenwerking tussen de Stad of haar autonome structuren en de ontwikkelaar tot belangenvermenging zou leiden.

De omgevingsvergunningsprocedure is evenwel een objectieve administratieve procedure, waarbij het college als vergunningverlenende overheid handelt binnen de grenzen van de wet en waarbij alle adviezen openbaar en controleerbaar zijn.

De samenwerking in het kader van een publiek-private ontwikkeling heeft geen invloed op de beoordeling van de aanvraag, die gebaseerd is op de geldende regelgeving en adviezen van onafhankelijke instanties.

Er zijn geen concrete aanwijzingen dat het onpartijdigheidsbeginsel werd geschonden. Het bezwaar is ongegrond.

9. Verstoring van de sociale mix.

Er wordt aangevoerd dat het project de sociale mix van de Oosteroever zou verstoren.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende legt echter geen programmatische verdeling op inzake sociale of bescheiden woningen, maar bepaalt enkel de toegelaten functies.

Binnen het project wordt voorzien in een gevarieerd aanbod aan woontypes met uiteenlopende groottes, wat bijdraagt tot een gedifferentieerd bewonersprofiel.

Het bezwaar mist dus feitelijke grondslag en wordt ongegrond verklaard.

10. Aantasting duinen/open ruimte

Sommige bezwaarindieners vrezen dat de ontwikkeling het open duinlandschap of de landschappelijke identiteit van de Oosteroever zou aantasten.

Het projectgebied is echter gelegen binnen een stedelijk ontwikkelingsgebied zoals vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De stedelijke ontwikkeling van deze zone is expliciet verzoend met de vrijwaring van waardevolle duincomplexen ten noorden van de Vuurtorenweg. Binnen de projectsite zelf zijn geen natuurlijke duinen of ecologisch waardevolle elementen aanwezig.

Het bezwaar wordt bijgevolg ongegrond bevonden.

Conclusie

Er kan na het overlopen van de aangereikte argumenten, het inschatten van hun stedenbouwkundige waarde en het evalueren van hun gegrondheid gesteld worden dat de bezwaren ongegrond zijn en geen bijkomende elementen bevatten die de aanvraag stedenbouwkundig onaanvaardbaar maken. De vergunningsaanvraag blijft verenigbaar met de principes van goede ruimtelijke ordening.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft dit bezwaarschrift behandeld en het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

Bespreking adviezen

Er werd advies ingewonnen bij de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein, alsook bij het Agentschap Onroerend Erfgoed, de Afdeling Kust van het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust het Agentschap Natuur en Bos, het Koninklijk Meteorologisch Instituut, de Astrid-veiligheidscommissie, Hulpverleningszone, het Directoraat-generaal luchthaven en de nutsmaatschappijen

. Het advies van het KMI is gunstig. De adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, het Agentschap Natuur en Bos, het Directoraat-generaal luchthaven en nutsmaatschappijen zijn voorwaardelijk gunstig. De adviezen van de Astrid-veiligheidscommissie en de afdeling Kust zijn gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig. Het advies van de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein is gedeeltelijk gunstig. Alle uitgebrachte adviezen worden bijgetreden.

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het gunstig verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 24.11.2025.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
IN DE ZITTING VAN 1 DECEMBER 2025 HET VOLGENDE:**
Artikel 1:

Verleent de omgevingsvergunning aan:

Aanvrager:

Exploitant:

Artikel 2:

De aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning met 93 woongelegenheden, 4 commerciële ruimtes en 71 ondergrondse en 8 bovengrondse parkeerplaatsen met laadvoorzieningen en de exploitatie van een tijdelijke bemaling, gelegen Fortstraat ZN, 8400 Oostende/Fortstraat 24, 8400 Oostende, kadastraal gekend als 2de afdeling, sectie B nr. 0042 D 2.

De ingedeelde inrichting of activiteit met inrichtingsnummer 20250124-0061 omvat voortaan:

Rubriek	Klasse	Omschrijving	Hoeveelheid & eenheid
3.8.1°a)	3	gemiddelde dagdebiet van 88 m³/dag, maximaal 120 m³/dag.	120 m³/dag
16.3.2°a)	3	individuele warmtepompen en airconditioning units voor de horeca	175,5 kW
53.2.1°	3	SCENARIO GESLOTEN BOUWPUT – bemaling voor de kelder met liftputten binnen een waterremmende wand tot 22.0 m onder maaiveld	24629

Artikel 3:

De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 4:

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, de voorwaarden vermeld in de bijgevoegde adviezen en de volgende voorwaarden.

Algemene milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM

Hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9	Algemene milieuvoorwaarden – algemeen Inzonderheid artikel 4.1.12.1: De exploitant voorziet in de nodige maatregelen om voorvallen en de gevolgen daarvan voor de mens en het leefmilieu te voorkomen of tot een minimum te beperken.
------------------------------	--



Luik B

In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie

28 JULI 2023

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



23102965

Griffie

Ondernemingsnr : 0536.519.371

Naam

(voluit) : PRUDENCE

(verkort) :

Rechtsvorm : Naamloze vennootschap

Volledig adres v.d. zetel : Zandvoordestraat 444 bus B02, 8400 Oostende, België

Onderwerp akte : HERKIEZING BESTUURDERS

Uittreksel uit de notulen van de algemene vergadering van 30 juni 2023.

De algemene vergadering herkiest als bestuurders:

- de Heer Tommy DEBLIECK, Stationsstraat 113, 8480 ICHTEGEM
- de Heer Fabrice GOFFIN, Van Iseghemlaan 103, 8400 OOSTENDE
- de BV SCORPIAUX, Blinckaertlaan 4, 8300 KNOKE-HEIST, met als vaste vertegenwoordiger de Heer Bart VERSLUYS, Blinckaertlaan 4, 8300 KNOKE-HEIST
- Mevrouw Laurence SEGAERT, Borluutstraat 22, 9051 SINT-DENIJS-WESTREM

voor een periode van zes jaar, vervallend na de algemene vergadering van 2029.

Echt verklaard

Tommy DEBLIECK
Bestuurder

Fabrice GOFFIN
Bestuurder

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 08/08/2023 - Annexes du Moniteur belge

Op de laatste blz. van Luik B vermelden : Voorkant : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Achterkant : Naam en handtekening (dit geldt niet voor akten van het type "Mededelingen").