

mi TENDE. — Le Fort.



Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier

Fort Napoleon en omgeving in Oostende

Cultuurhistorisch landschap

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Fort Napoleon en omgeving, Oostende – cultuurhistorisch landschap
(gedeeltelijke opheffing)

Onderwerp

Benaming: Fort Napoleon en omgeving

Adres of ligging: Ankerstraat, Fortstraat, Vuurtorendok-West, Vuurtorendok-Zuid, Vuurtorenweg, Oostende

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (gedeeltelijke opheffing)

Dossiernummer: 4.001/35013/104.1

Bescherming

Beschermd als: cultuurhistorisch landschap

Beschermingsbesluit: koninklijk besluit van 6 juli 1976

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/besluiten/1005>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14333>

Samenvatting

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende (30,15 ha) wordt gedeeltelijk opgeheven. Door bebouwing en verharding zijn de erfgoedwaarden van een aantal percelen onherstelbaar aangetast of verloren gegaan. Een aantal percelen wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Een evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria toont aan dat deze percelen onvoldoende erfgoedwaarde hebben om een bescherming op Vlaams niveau nog langer te verantwoorden.

De directe omgeving van het als monument beschermde Fort Napoleon, de Batterij Hundius en de Vuurtoren Lange Nelle (12,38 ha) blijft beschermd als cultuurhistorisch landschap.

Datum

Datum: 20/11/2025

INHOUDSTAFEL

1.	Aanleiding tot opmaak van het dossier	4
2.	Beschrijvend gedeelte	4
2.1.	Ruimtelijke context	4
2.2.	Historiek van het beschermde goed	5
2.2.1.	Fort Napoleon	5
2.2.2.	Omgeving Fort Napoleon	6
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	7
2.3.1.	Bescherming van 'Fort Napoleon en omgeving' als cultuurhistorisch landschap (1976).....	7
2.3.2.	Beheerhistoriek	7
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	11
2.5.	Juridische toestand.....	11
2.5.1.	Adres en kadaster	11
2.5.2.	Onroerend erfgoed	12
2.5.3.	Omgeving.....	13
2.5.4.	Natuur en Bos	16
2.5.5.	Landbouw en Visserij	17
2.5.6.	Water	17
3.	Evaluerend gedeelte	17
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	17
3.1.1.	Inleiding.....	17
3.1.2.	Opheffing omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.....	17
3.1.3.	Opheffing omwille van het algemeen belang	18
3.1.4.	Besluit	20
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	21
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	21
4.	Bronnen	21
4.1.	Archief.....	21
4.2.	Historische kaarten.....	21
4.3.	Iconografie.....	22
4.4.	Literatuur.....	22
4.5.	Websites	22
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier.....	23
5.1.	Documentatie	23

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit dossier tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming van Fort Napoleon en omgeving als cultuurhistorisch landschap wordt opgemaakt na een ad-hocvraag tot gedeeltelijke opheffing door de stad Oostende op 3 juli 2025. De minister ging op 10 juli 2025 akkoord met de opstart van de opheffingsprocedure.

De opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap heeft betrekking op een aantal percelen waarvan de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan door bebouwing en verharding. Voor een aantal andere percelen wordt de bescherming opgeheven omwille van het algemeen belang: een evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria toont aan dat deze percelen onvoldoende erfgoedwaarden hebben om een bescherming op Vlaams niveau nog langer te verantwoorden.

De directe omgeving van het als monument beschermde Fort Napoleon, de Batterij Hundius en de Vuurtoren Lange Nelle (12,38 ha) blijft beschermd als cultuurhistorisch landschap.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het 'Fort Napoleon en omgeving' (30,15 ha), beschermd als cultuurhistorisch landschap, bevindt zich ten noordoosten van de historische stadskern van Oostende. Het maakt deel uit van de wijk Oosteroever en is door de havengeul en het Visserijdok afgesneden van het stadscentrum. De begrenzing omvat het gebied tussen de Spinoladijk, Dokter Eduard Moreauxlaan, Napoleonlaan, Fortstraat, Victorialaan en Hendrik Baelskaai.

Het beschermde landschap bestaat uit een (deels voormalig) duinenlandschap rond en ten zuiden en zuidoosten van het Fort Napoleon en de Batterij Hundius. De vuurtoren Lange Nelle staat aan de westelijke grens van het cultuurhistorisch landschap en vormt er een visuele baken. De noordelijke grens is de Spinoladijk die de duinen van het strand scheidt. In het oosten ligt de grens bij het recreatief domein 'Duin en Zee'. De site van het Militair Hospitaal grenst in het oosten aan de afbakening.

Het beschermde landschap loopt in het zuidoosten tot aan de Dokter Eduard Moreauxlaan, van waar er tot tien jaar geleden brede open zichten waren op het Fort Napoleon en de Lange Nelle. De parking in de Ankerstraat wordt nu door een houtkant afgeschermd van de Dokter Eduard Moreauxlaan.

Het beschermd cultuurhistorisch landschap omvat:

- De duinen ten oosten van de havengeul en ten zuiden van de Spinoladijk;
- Het Fort Napoleon (Vuurtorenweg 13) en Batterij Hundius (Vuurtorenweg), beide beschermd als monument;
- De Vuurtoren Lange Nelle (Hendrik Baelskaai 1), beschermd als monument, met omgeving ten westen van het Vuurtorendok;
- Het Vuurtorendok en omgeving;
- De omgeving van het Jeugdvakantiecentrum 'Duin en Zee' met inbegrip van het jeugdvakantiehuis voor zeeklassen (Fortstraat 128);
- Trampolinepark Jumpsquare Oostende (voormalig Frimoutcenter, later Earth Explorer- wetenschapspark en Hangtime-trampolinepark) (Fortstraat 128B);
- Nutsgebouw Vlaamse Vervoermaatschappij (VVM) De Lijn (hoek Fortstraat en Dokter Eduard Moreauxlaan);
- De randparking P3 Oosteroever (Ankerstraat), met brede gracht met houtkant langs de Dokter Eduard Moreauxlaan;

- Bedrijfssites Morubel, Ankerstraat 2, en Noordzee Kranen & Transport, Ankerstraat 4;
- De voormalige gebouwen van ILVO/VLIZ (Ankerstraat 1);
- De verharde parking op de hoek van de Victorialaan-Fortstraat;
- Verschillende wegen met gekasseide delen van de Fortstraat en de Vuurtorenweg.

De gedeeltelijke opheffing van het beschermde cultuurhistorisch landschap 'Fort Napoleon en omgeving' houdt een inkrimping in van de afbakening met 17,77 ha op een totaal van 30,15 ha.

Er zijn twee delen van de omgeving van Fort Napoleon waarvan de bescherming als cultuurhistorisch landschap opgeheven wordt. Figuur 1 van bijlage 5.1 bij dit inhoudelijk dossier visualiseert de ligging van het beschermde cultuurhistorisch landschap en het op te heffen gedeelte.

Volgende bedrijfsterreinen, gebouwen en infrastructuur waarvan de erfgoedwaarden ten opzichte van het ogenblik van de bescherming verloren zijn gegaan, worden uit de bescherming gehaald:

- Zeeklassen Jeugdvakantiecentrum 'Duin en Zee', Fortstraat 128;
- Trampolinepark Jumpsquare Oostende (voormalig Earth Explorer-wetenschapspark of Hangtime-trampolinepark), Fortstraat 128B;
- Nutsgebouw Vlaamse Vervoermaatschappij (VVM) De Lijn;
- De randparking P3 Oosteroever in de Ankerstraat, met brede gracht met houtkant langs de Dokter Eduard Moreauxlaan;
- Bedrijfssites Morubel, Ankerstraat 2, en Noordzee Kranen & Transport, Ankerstraat 4;
- De voormalige gebouwen van ILVO/VLIZ in de Ankerstraat 1;
- Het Vuurtorendok en de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West);
- De verharde parking in de Victorialaan-Fortstraat;
- De straat Vuurtorendok-Zuid.

Het terrein tussen het Vuurtorendok, de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) en de Fortstraat wordt uit de bescherming gehaald omwille van het algemeen belang: een evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria toont aan dat deze percelen onvoldoende erfgoedwaarden hebben om een bescherming op Vlaams niveau nog langer te verantwoorden.

De directe omgeving van het Fort Napoleon, Batterij Hundius en de Lange Nelle en de open ruimte ten noordoosten van het Fort Napoleon en de Batterij Hundius blijven beschermd als cultuurhistorisch landschap.

2.2. Historiek van het beschermde goed

2.2.1. Fort Napoleon

Fort Napoleon, oorspronkelijk "Fort Impérial" genoemd, is een vesting gelegen in de duinen ten oosten van de havengeul van Oostende. Het fort werd tussen 1810 en begin 1814 gebouwd in opdracht van Napoleon als onderdeel van zijn plannen voor een invasie van Engeland. Het oorspronkelijke plan voorzag de bouw van drie forten, waarvan uiteindelijk slechts twee zijn gerealiseerd: het huidige Fort Napoleon en het inmiddels verdwenen "Fort Royal", ten westen van de stad nabij de huidige Wellington-renbaan.

Fort Napoleon was pas klaar bij de val van het Keizerrijk. In 1814, na het vertrek van de Fransen, werd het korte tijd bezet door de Engelsen, gevolgd door Nederlandse troepen en uiteindelijk een Belgisch garnizoen. Tijdens de Eerste Wereldoorlog diende het als Duits hoofdkwartier, wat gepaard ging met aanpassingswerken. Na de Wapenstilstand verloor Fort Napoleon zijn militaire functie en stond het bloot aan verzanding, plundering en

vandalisme. In 1927 ontstond hernieuwde interesse met het oog op een mogelijke museale functie, en tussen 1929 en 1932 werden restauratiewerken uitgevoerd. In 1932 werd het ingericht als heemkundig museum, maar dit werd tijdens de Tweede Wereldoorlog door de Duitsers gesloten. Bombardementen veroorzaakten toen verdere schade.

Na de Tweede Wereldoorlog bleef het leegstaande fort een militair domein en werd het tijdelijk opgenomen in het stedelijk speelplein, tot in 1956 vlak bij het openluchtcentrum "Duin en Zee" werd opgericht. Na 1958 werd het fort ontoegankelijk en volgde verdere aftakeling, ondanks de bescherming in 1976. Om de impasse te doorbreken werd Fort Napoleon in 1995 door de Vlaamse regering onteigend van de federale overheid en in erfpacht gegeven aan de Stichting Vlaams Erfgoed, die in 2000 de restauratie en renovatie van het Fort voltooide. De belangrijkste ingreep hierbij was het doorbreken van het metselwerk van het Fort en de omwallingmuur voor een nieuwe inkompartij en vergaderruimte. Het fort is nu ontwikkeld als een educatief en cultureel monument, beheerd door Herita¹.

2.2.2. Omgeving Fort Napoleon

Het Fort ligt in het landschappelijk geheel 'Duinbossen tussen Oostende en Wenduine met Concessie De Haan' in het duinenlandschap tussen Oostende en Wenduine².

Het noordwestelijke deel van het landschap was op de Ferrariskaart (ca. 1777) een open duinenlandschap. Ten zuiden van waar nu ongeveer de Fortstraat ligt, lagen poldergraslanden omgeven door grachten. De vijfhoekige bakstenen vesting van het Fort was in het begin van de 19de eeuw voorzien van een glacis dat in het duinenlandschap geïntegreerd werd door de omgeving te sculpteren.

Vanaf 1861 bouwde de stad Oostende een vuurtoren op de locatie waar nu de Lange Nelle staat. In 1915 werd deze door de Duitsers opgeblazen. Tot 1926 was er op het Fort Napoleon een tijdelijk seinlicht in gebruik. In 1926 kwam een nieuwe vuurtoren in dienst, die in 1944 door de Duitse bezetter werd vernietigd. De huidige vuurtoren, genaamd "Lange Nelle", kwam in 1949 in gebruik. In 1994 werd de toren gerestaureerd en beschilderd volgens het ontwerp van Ignace Van Isacker³.

In de tweede helft van de 19de eeuw werden er gebouwen opgericht rond de Fortstraat die halfweg de 20ste eeuw terug verdwenen. Op de topografische kaart van 1911 is het duinengebied ten zuiden van het Fort omgezet in een grote piste met grasland dat aansluit bij het Militair Hospitaal.

De aanleg van het Visserijdok in de jaren 1920-1930 kaderde in de ontwikkeling van een nieuwe vissershaven en maakte dat er ook een orthogonaal wegenpatroon werd aangelegd (Hendrik Baelskaai).

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd door de Duitsers ten westen van Fort Napoleon een complex van bunkers, kanonnen, bakstenen bouwwerken en loopgraven aangelegd als onderdeel van de Atlantikwall. Batterij "Hundius" is een schoolvoorbeeld van een Marinekustbatterij. De site werd vanaf 1950 ingericht door de Belgische Zeemacht om ze in oorlogstijd als maritieme commandopost van de kust te kunnen gebruiken. Daartoe

¹ [Fort Napoleon | Inventaris Onroerend Erfgoed](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

² [Duinbossen tussen Oostende en Wenduine met Concessie De Haan | Inventaris Onroerend Erfgoed](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

³ [Vuurtoren | Inventaris Onroerend Erfgoed](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

bouwden ze een elektriciteitscentrale en een krachtig radiocommunicatiestation. De kasseiwegen in de buurt dateren ook uit deze periode⁴.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

2.3.1. Bescherming van 'Fort Napoleon en omgeving' als cultuurhistorisch landschap (1976)

Een uitbreiding van de Oostendse haven waarbij het fort, dat zich in een slechte bouwfysische staat bevond, zou worden gesloopt, vormde in de jaren 1970 de aanleiding voor de bescherming als landschap.

De beschermingsprocedure werd opgestart na een Inspectieverslag van de dienst bevoegd voor Onroerend Erfgoed van 5 februari 1974. Daarin werden de erfgoedwaarden van het Fort Napoleon als monument en van de omgeving als landschap als voldoende hoog geëvalueerd in functie van een bescherming. Het inspectieverslag maakt melding van de aanleg van een 'nieuw vissersdok ten zuiden van de vuurtoren' dat 'deel uit [maakt] van een project dat is vastgelegd op een nog niet goedgekeurd BPA'. Na een gunstig advies van de KCML werden het monument en het landschap definitief beschermd bij koninklijk besluit van 6 juli 1976.

In de jaren 1970 was het gebied open en grotendeels bouwvrij. Kenmerkend waren de duinen rond het Fort Napoleon met daarin de Batterij Hundius, de Lange Nelle en het Vuurtorendok, de open ruimte met duinrelicten rond het Vuurtorendok en de open graslanden ten zuiden van de Fortstraat.

In het oostelijke deel van het gebied bevond zich het recreatiedomein Duin en Zee. De bestaande bebouwing werd destijds buiten de afbakening van de bescherming gehouden. De loop piste met voetbalveld, gelegen tussen Fort Napoleon en Duin en Zee, was al aanwezig op het moment van bescherming.

De aanleg van het Vuurtorendok werd in 1975, voor de definitieve bescherming, gestart⁵. Het net opgerichte gebouw Ankerstraat 1 huisvestte sinds 1976 het ILVO (Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek) met het visserijonderzoek.

In dezelfde periode in de jaren 1970 liep de opmaak van de gewestplannen. Kort na de bescherming volgde de vaststelling van het gewestplan 'Oostende Middenkust' bij koninklijk besluit van 26 januari 1977. Hierbij werden de zones ten zuiden en ten oosten van het Vuurtorendok bestemd als zone voor 'milieubelastende industrie' (zie figuur 22, bijlage 5.1).

2.3.2. Beheerhistoriek

2.3.2.1. Vragen tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming (1978-1999)

Kort na de bescherming, in 1978, rezen er vragen om een deel van de bescherming van het cultuurhistorisch landschap op te heffen. Dit was in eerste instantie in functie van de havenontwikkeling rond het Vuurtorendok met onder meer de uitbouw van de site Decloedt ten zuidwesten van het Fort Napoleon.

Deze vragen tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming leidden op 1 maart 1983 tot een ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing. In 1986 werd de procedure tot gedeeltelijke opheffing onbeslist stopgezet.

In 1994 werd een tweede vraag voor een gedeeltelijke opheffing van de bescherming in functie van de havenontwikkeling niet ingewilligd.

⁴ [Batterijen Halvemaan en Hundius | Inventaris Onroerend Erfgoed](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

⁵ [Haven | Inventaris Onroerend Erfgoed](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

Bij de opmaak van een structuurplan voor Oostende-Oosteroever kreeg de AROHM Afdeling Monumenten en Landschappen in 1999 nogmaals de vraag om de perimeter van de bescherming deels in te krimpen en deels uit te breiden. De beheerdoelstelling binnen deze nieuwe afbakening werd als volgt gedefinieerd: *"het behoud en herstel van de open overgangszone met een natuurlijk karakter tussen duingordel en Fortstraat"*.

De toenmalige Afdeling Waterwegen en Kust stelde in een brief van 18 november 1999 hiermee akkoord te gaan, dit na overleg met AGHO (Autonoom Gemeentelijk Havenbedrijf Oostende).

Het advies van de KCML van 25 november 1999 over deze gedeeltelijke opheffing luidde:

"Het landschap dient uitgebreid te worden met delen van de duinengordel ten westen en ten oosten van het reeds beschermde deel ervan. Er moet worden nagegaan in hoeverre deze uitbreiding mede gemotiveerd kan worden vanuit de industrieel-archeologische waarde. Delen waarvan de intrinsieke waarde relatief beperkt is kunnen in de bescherming worden opgenomen als overgangszone zoals voorzien in het decreet op de landschappen. Met betrekking tot de inpasbaarheid van de diverse ontwikkelingen die momenteel aan de gang zijn, moet maximaal worden gestreefd naar het vrijwaren van de erfgoedwaarden in het gebied, meer bepaald de esthetische en historische waarde, en naar herwaardering en herstel ervan."

Nadien viel de procedure tot gedeeltelijke opheffing stil.

2.3.2.2. Omgevingsvergunningsaanvragen

Hieronder wordt per site een synthese gegeven van de relevante feiten op basis van het beheerarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed:

- **Frimoutcentrum** (later Earth Explorer, Hangtime en nu **Trampolinepark Jumpsquare Oostende**) en jeugdvakantiehuis Duin en Zee.

In 1999-2000 werden in de oostelijke hoek van het gebied de plannen voor de bouw van het Frimoutcenter, het gebouw voor Duin en Zee, en de randparkeerplaats in de Ankerstraat goedgekeurd. De bebouwing en infrastructuur sloten aan bij de bestaande bebouwing van het Militair Hospitaal. De gebouwen van de twee sites zijn er gekomen na gunstige adviezen van de rechtsvoorganger van het agentschap Onroerend Erfgoed.

In 1999 was er aanvankelijk een ongunstig advies van de KCML: *'Beide aanvragen leiden tot een sterk toegenomen druk op de waarden van het huidige beschermd landschap, ze overstijgen de draagkracht en moeten op dit ogenblik negatief worden geadviseerd'*. Later in 1999 was er een gunstig advies met voorwaarden voor de bouw van het Frimoutcenter: *'het gebouw moet aan de duinenzijde worden ingekleed met streekeigen groen. Het Frimoutcentrum wordt zo ver mogelijk van het fort opgericht. Door de inplanting voor het complex Duin en Zee wordt het centrale vrije zicht op het stuk onbebouwde duinen en het Fort gevrijwaard en sluit de nieuwe bebouwing aan bij de bestaande bebouwing. Zo wordt de vrije ruimte rond het fort maximaal gevrijwaard.'*

In 2000 was er een gunstig advies met voorwaarden voor de bouw van een jeugdvakantiehuis mits landschappelijke integratie en het afwerken van het platte dak met zandkleurige ballast. De inrichting van een sportterrein werd ongunstig geadviseerd met de vraag om eerst een integrerend ontwerp te maken voor duinherstel en het maritiem park overeenkomstig het structuurplan.

In 2004 werd de omgevingsaanleg van Earth Explorer gunstig geadviseerd met voorwaarden rond de hoogte, inplanting en beheersvorm van de beplanting om het zicht naar het fort vanaf de Koninklijke Baan (Dokter Eduard Moreauxlaan) niet in het gedrang te brengen.

- **Nutsgebouw Vlaamse Vervoermaatschappij (VVM) De Lijn** op de hoek Fortstraat- Dokter Eduard Moreauxlaan:
Het infrastructuurgebouw is opgericht in de eerste helft van de jaren 1990 in de oostelijke uithoek van het beschermde cultuurhistorisch landschap. Op 24 september 1993 werd hiervoor een vergunning verleend door de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, Bestuur Ruimtelijke Ordening Brugge. In het beheerarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed werden geen adviezen of toelatingen teruggevonden.
- **Bedrijfssites Morubel (Ankerstraat 2) en Noordzee Kranen & Transport (Ankerstraat 4):**
In eerste helft van de jaren 1990 werden in het beschermde cultuurhistorisch landschap twee bedrijfssites gerealiseerd: het visverwerkend bedrijf 'Morubel' (1992) en het bedrijf 'Noordzee Kranen & Transport' (begin jaren 1990). Beide bedrijven werden opgericht in een zone die volgens het gewestplan bestemd is voor 'milieubelastende industrie'.
De stad Oostende leverde hiervoor stedenbouwkundige vergunningen af in 1985, 1986, 1988, 1992, 1993. De vergunning van Morubel uit 1993 maakt geen melding van het besluit van 1976 tot bescherming als cultuurhistorisch landschap, maar vermeldt wel het 'arrest Steno' dat stelt dat de gewestplanbestemming primeert. In het beheerarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed werden geen adviezen of toelatingen teruggevonden voor de oprichting van beide bedrijven.
In 2004 was er een gunstig advies met voorwaarden van het agentschap Onroerend Erfgoed omtrent de uitbreiding van Morubel in donkere materialen. De gevraagde haag langs de Fortstraat moest de draadafsluiting bufferen.
In 2022 werd een toelating verleend door het agentschap Onroerend Erfgoed voor het installeren van zonnepanelen op het terrein van Morubel. In 2025 gaf het agentschap Onroerend Erfgoed gunstig advies voor het uitbreiden van de bestaande parking.
- **Randparking P3 Oosteroever** in de Ankerstraat, met brede gracht met houtkant langs de Dokter Eduard Moreauxlaan.
De parking is er gekomen na gunstige adviezen van het toenmalige agentschap Onroerend Erfgoed. In 2000 was er een gunstig advies met voorwaarden voor de aanleg van de parking en omgevingswerken rond het Frimoutcentrum mits de aanleg van groenzones, de aanleg van een infiltratiebekken en het vrijwaren van de zichtrelatie tussen de Koninklijke Baan en het Fort Napoleon. De gevraagde vrijwaring van de zichtrelatie tussen de Koninklijke Baan en het Fort Napoleon is door de bufferende houtkant tenietgedaan. De houtkant, die in het bufferbekken staat, is vandaag een groenbuffer tussen de Dokter Eduard Moreauxlaan en de parking.
- **Voormalige gebouwen van ILVO/VLIZ, Ankerstraat 1:**
Het gebouw van het ILVO (Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek) bestond al bij de definitieve bescherming in 1976 en werd kort ervoor opgericht. Dit gebouw heeft geen erfgoedwaarde. In 2022 verhuisde het ILVO naar een nieuwbouw iets verderop. Op de locatie van de voormalige ILVO-gebouwen is een vergunningstraject voor de sloop van de bestaande gebouwen en de oprichting van een nieuw volume van acht bouwlagen hoog opgestart. De verkavelingsaanvraag werd op 13 september 2024 door het agentschap Onroerend Erfgoed gunstig geadviseerd.
- **Parking op de hoek Victorialaan-Fortstraat:**
De parking werd in de jaren 1980 in de hoek van de Fortstraat-Victorialaan aangelegd, in een zone voor 'milieubelastende industrie'. Er werden geen adviezen of toelatingen in het beheerarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed teruggevonden.

In 2005 werd de vergunningsaanvraag voor de uitbreiding van de parking in noordoostelijke richting langs de Fortstraat door het agentschap Onroerend Erfgoed gunstig met voorwaarden geadviseerd: *'gunstig mits de zone ten noorden van Vuurtorenweg als duinmilieu wordt ingericht (zone looppiste en voetbalveld Duin en Zee) zonder het herstel van het glacis rond het Fort Napoleon in het gedrang te brengen'*. De gevraagde inrichting van de zone ten noorden van Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) als duinmilieu is niet uitgevoerd.

- **Terrein tussen Vuurtorendok, Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) en Fortstraat:**

Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed op het stadsontwerp Oosteroever in 2004 vroeg de bouwhoogte te beperken en in de ruimtelijke plannen zoveel mogelijk rekening te houden met de open ruimte. In 2005 werd in een tweede advies op het ontwerp gevraagd de bouwhoogte te beperken tot drie bouwlagen om het zicht op het Fort Napoleon te behouden. De aanleg van een speelzone en het supprimeren van de parking ter hoogte van Fortstraat-Vuurtorenweg werd in 2007 gunstig geadviseerd maar niet gerealiseerd.

Een vergunningsaanvraag in 2018 door Groep Versluys voor de bouw van een hotel van zeven bouwlagen werd door het agentschap Onroerend Erfgoed ongunstig geadviseerd. De zichtlijnen en ruimtelijke relaties van en naar het fort zouden hierdoor ongedaan gemaakt worden. Wel werd bebouwing als mogelijk gezien op het zuidelijk deel grenzend aan perceel 43B met een beperkte bouwhoogte tot drie bouwlagen.

In 2022 gaf het agentschap Onroerend Erfgoed een scopingsadvies op het project-MER Vuurtorendok Oostende van Groep Versluys dat een volledige bebouwing van de projectzone voorzag. De ingreep-effectenmatrix, de scoping-effectgroepen en de effectenbeoordeling waren onvolledig en er werden geen uitvoeringsvarianten onderzocht. Om de impact op de landschappelijke erfgoedwaarden maximaal te beperken en de zichtlijnen naar het Fort Napoleon te vrijwaren, diende een uitvoeringsvariant met een beperktere bebouwing/bouwhoogte te worden opgenomen. In het advies werd ook verwezen naar het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed op de startnota van het RUP Oosteroever.

In 2023 verleende het agentschap Onroerend Erfgoed gunstig advies onder voorwaarden aan Groep Versluys voor het inrichten van een tijdelijke werfzone aan de Fortstraat binnen de in 2015 vergunde verharde zone. Ook het plaatsen van een omheining aan het braakliggend terrein in de Fortstraat kreeg een voorwaardelijk gunstig advies. De omheining met Herashekkens was in functie van het voorkomen van onoordeelkundig gebruik van het terrein en werd vergund voor een termijn van drie jaar. Tegen deze vergunning werd door derden beroep aangetekend en in 2024 werd de vergunning geweigerd door de provincie. Het beroep van Groep Versluys tegen deze weigering werd in 2024 verworpen door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Groep Versluys kreeg in 2024 gunstig advies om het terrein af te bakenen met robiniapalen en staaldraad.

In 2024 en 2025 werden verkavelingsaanvragen van Groep Versluys voor dit terrein door het agentschap Onroerend Erfgoed ongunstig geadviseerd wegens het ontbreken van een totaalvisie en het onvoldoende uitwerken van de MER-screening. Op de opnieuw ingediende verkavelingsaanvraag verleende het agentschap Onroerend Erfgoed in april 2025 een deels gunstig en deels ongunstig advies. De verkaveling van lot 1 wijzigt het gezichtsveld naar de vuurtoren en Fort Napoleon niet en kreeg een gunstig advies. De verkaveling van lot 2 tast de erfgoedwaarde van het beschermde cultuurhistorisch landschap rond Fort Napoleon te sterk aan en de effecten zijn onvoldoende in kaart gebracht. Deze aanvraag kreeg een ongunstig advies. De omgevingsvergunning voor deze verkavelingsaanvraag werd op 16 juni 2025 door de stad Oostende geweigerd.

Op de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bouw van Roof Gardens (9 verdiepingen + technisch verdiep) gaf het agentschap Onroerend Erfgoed in juli 2025 een ongunstig advies. Op de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bouw

van de Mistral (17 verdiepingen) gaf het agentschap Onroerend Erfgoed in september 2025 een gunstig advies onder voorwaarden. De voorwaarden hadden betrekking op de omgevingsaanleg. Er werd een gunstig advies gegeven op de bouw van de toren.

- **Wegenis Vuurtorendok-Zuid:**

De wegenis en wandelpromenade langs Vuurtorendok-Zuid werd de afgelopen jaren strak heraangelegd. Voor de heraanleg van de wegenis werd op 4 april 2018 een archeologienota bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed. De stad Oostende verleende een omgevingsvergunning op 29 augustus 2018. Er werden hierover geen adviezen of toelatingen teruggevonden in het beheerarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed.

2.3.2.3. Handhaving

Voor de percelen tussen Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) en Fortstraat, kadastraal gekend als Oostende, 2de afdeling, sectie B, 28Y2 en 43B (deel) loopt op dit moment (juli 2025) een herstellvordering in het kader van processen-verbaal vanuit regelgeving VCRO over het uitvoeren van niet-vergunde werken in 2022. De werken werden ook zonder de nodige toelating van het agentschap Onroerend Erfgoed uitgevoerd.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt, is vastgesteld tijdens plaatsbezoeken op 22 oktober 2024 en 21 maart 2025. De fysieke toestand is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de opheffing.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Het op te heffen gedeelte bestaat uit verschillende gebouwen en bijhorende terreinen met diverse functies, gelegen tussen de Fortstraat en de Dokter Eduard Moreauxlaan, ten noorden van de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) en in de zone tussen de Vuurtorenweg, de Fortstraat en de Victorialaan (zie figuur 1 van bijlage 5.1 en omschrijving bij hoofdstuk 2.1 'Ruimtelijke context').

In het beschermingsbesluit van 6 juli 1976 wordt de bescherming als cultuurhistorisch landschap kadastraal omschreven als:

- Oostende, 2de afdeling, deel van het artikel 311, sectie B, de perceelnummers 36A, 42E, 28V2, 28U2, 745F, 746C en 747B, eigendom van de Staat, goederen beheerd door het Bestuur der Wegen;
- Oostende, 2de afdeling, deel van het artikel 8801, sectie D, de perceelnummers 744D, 744E, 746D, 744C en 748C, eigendom van de Staat, goederen beheerd door het Bestuur der Wegen.

De kadastrale gegevens van het als cultuurhistorisch landschap beschermde 'Fort Napoleon en omgeving' zijn intussen gewijzigd ten opzichte van het ogenblik van de bescherming.

Vandaag komen deze percelen overeen met:

- Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 28A3, 28Y2, 36A, 42D2, 42H2, 42K2, 42L, 42M2, 42N2, 42R, 42S2, 42T2, 42V2, 42W2, 42X2 (deel), 42Z, 43A, 43B, 44A, 45A, 46A en deel uitmakend van het openbaar domein;
- Oostende, 2de afdeling, sectie D, perceelnummers 744L, 744M, 745H, 746G, 747F, 893B, 893C, 893D en deel uitmakend van het openbaar domein.

Dit opheffingsdossier is van toepassing op:

- Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 28A3, 28Y2, 42D2, 42M2, 42R, 42T2, 42V2, 42W2, 42X2 (deel), 43A, 43B;
- Oostende, 2de afdeling, sectie D, perceelnummers 744L, 744M, 745H (deel), 746G, 747F, 893B (deel), 893C, 893D (deel), en deel uitmakend van het openbaar domein.

2.5.2. Onroerend erfgoed

Op het [geoportaal](#)⁶ (geraadpleegd op 14 juli 2025) is alle onroerend erfgoed aangeduid dat in de buurt ligt van het onroerend goed waarvan de bescherming gedeeltelijk wordt opgeheven.

Beschermd cultuurhistorisch landschap:

- Fort Napoleon en omgeving, koninklijk besluit van 6 juli 1976:
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14333>

Beschermd monument:

- Fort Napoleon, koninklijk besluit van 6 juli 1976,
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14332>
- Batterij Hundius, ministerieel besluit van 3 oktober 1997,
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/12997>

Beschermd monument in de ruimere omgeving:

- Vuurtoren 'Lange Nelle', ministerieel besluit van 29 oktober 2004,
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14276>
- Batterij De Halve Maan, ministerieel besluit 3 oktober 1997,
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/12999>
- Bunker Steunpunt Hafen, ministerieel besluit 26 februari 2007,
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/12905>
- Twee slipways met gebouwen, machines en toebehoren, ministerieel besluit van 30 september 2002, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/13862>
- Duitse bunker R633, ministerieel besluit van 19 oktober 1998,
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/13003>,
- Zeemanshuis Godtschalck met duinpaviljoen en trap, ministerieel besluit van 26 mei 2005, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/13992>

Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 14 mei 2024 tot heden:

- Batterijen Halvemaan en Hundius,
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/156186>

Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 14 mei 2024 tot heden in de ruimere omgeving:

- Vuurtoren, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/156184>
- Betonnen magazijnbunker van de Tweede Wereldoorlog,
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/161059>
- Twee slipways, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/156180>
- Duitse mortierbunker, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/156183>
- Visserijdok, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/156179>
- Militair Hospitaal, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/161058>,
- Zeemanshuis Godtschalck, rusthuis voor bejaarde zeelieden,
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/159935>

Gebied geen archeologie van 10 juni 2024 tot heden:

- Gebied 10238, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/177391>

⁶ [Geoportaal | Onroerend Erfgoed](#)

Gebied geen archeologie van 28 juli 2020 tot heden:

- Gebied 6252, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/126954>

Waarnemingsobjecten (CAI):

- Vuurtorendok: <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/982385> (gebied geen archeologie, gewestelijk Gebied 6252, 28 juli 2020)
 - o Naar aanleiding van de bouw van een kaaimuur werd aan het vuurtorendok een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hierbij werden twee proefsleuven aangelegd die geen relevante sporen bevatten.

Onroerend Erfgoed Beheersplan:

- Oostende - Omgeving Fort Napoleon: Oostende - Omgeving Fort Napoleon | Plannen | Onroerend Erfgoed, startdatum 5 mei 2015
- Oostende - Fort Napoleon: Oostende - Fort Napoleon | Plannen | Onroerend Erfgoed, startdatum 23 oktober 2018

2.5.3. Omgeving

2.5.3.1. Structuurplannen

- **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan 2006⁷:**
 - o Het strandleven op de oosteroever is momenteel weinig aantrekkelijk. Belangrijke elementen voor de verdere ontwikkeling en attractiviteit van de oosteroever zijn: de realisatie van het maritiem park 'Duin en Zee' met het Fort Napoleon, de reconversie van het militair hospitaal, het vakantiecentrum Duin en Zee, het Centrum van de aarde, het Vuurtorendok met jachthaven, de vuurtoren.
 - o De inrichting van het maritiem park Duin en Zee: het maritiem park is te situeren tussen het Vuurtorendok en het Militair Hospitaal en wordt geflankeerd door enkele typische gebouwen als het Fort Napoleon, Duin en Zee en het Militair Hospitaal in het noorden en het Frimoutcentrum in het zuiden. Het wordt heringericht ten behoeve van recreatieve functies voor de jeugd met aandacht voor het microreliëf met duinvegetatie met recreatief medegebruik.
 - o Dit veronderstelt de aanleg en inrichting van de gemeenplaats voor de verschillende voorzieningen binnen het gebied als:
 - de aanleg en inrichting van het Vuurtorendok en omgeving in functie van de bouw van de Marina, de uitbouw van een jachthaven en bijhorende verblijfsaccommodatie ten zuiden van het dok;
 - de cultuurhistorische ontsluiting van de militaire relictten als de batterij Halve Maan en Hundius en het Fort Napoleon;
 - de uitbreiding van het duinrelict ten zuidoosten van het Fort Napoleon;
 - de bouw van het Frimoutcentrum langsheen de Fortlaan;
 - het creëren van verblijfsaccommodatie voor de jeugd in het kader van de activiteiten van Duin en Zee.
- **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen 2002**, herziening 2014⁸: Mariene natuurkerngebieden: M15: 'Fort Napoleon en omgeving'. Omwille van hun eigenheid kregen de natuurkerngebieden van de kustzone (strand tot en met duin-polder overgang) de kwalificatie mee van "mariene" natuur. Deze aparte status is een gevolg van het gegeven dat het provinciebestuur géén rol speelt in

⁷ [Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan - Stad Oostende](#) p. 225-226 (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

⁸ [Kaft_structuurplan_tekst.indd](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

het natuurbeheer van de kustzone. Deze rol is volledig weggelegd voor het Vlaamse beleidsniveau (ANB).

2.5.3.2. Ruimtelijke visievorming

- Sinds 1994 werd gewerkt aan een **structuurplan Oosteroever**. In de periode 2004-2005 werd door de stad Oostende een ontwikkelingsvisie opgemaakt voor de omgeving Baelskaai – Vuurtorendok. Op basis van dit stadsontwerp werd gestart met het ontwikkelen van de zone kop Baelskaai (buiten het beschermde cultuurhistorisch landschap) en de zone Vuurtorendok (binnen het beschermde cultuurhistorisch landschap).
 - Advies van agentschap Onroerend Erfgoed in jaren 1990 en 2004-2005: de projectzone Fortstraat-Vuurtorenweg belemmert het zicht naar het fort en is een aantasting van de open ruimte. Concrete gegevens over bouwhoogte en -volumes ontbreken waardoor een grondige inschatting en beoordeling bemoeilijkt wordt. De ruimtelijke visie wordt best via een stedenbouwkundig instrument (RUP) verankerd om duidelijkheid en juridische zekerheid te geven.
- **Masterplan 'stadslob Oosteroever'** 2012 door Palmbout Urban Landscape.

2.5.3.3. Gewestplan

Het **oorspronkelijk gewestplan Oostende Middenkust**, koninklijk besluit van 26 januari 1977⁹ (figuur 23, bijlage 5.1) voorzag deze bestemmingen:

- Fort Napoleon en duinen: natuurgebied;
- Batterij Hundius: militair gebied;
- Jeugdvakantiecentrum 'Duin en Zee' en omgeving: zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Zone ten oosten en zuiden van Vuurtorendok: zone voor milieubelastende industrie.

Op 13 juli 2001 volgt een **wijziging van het gewestplan Oostende Middenkust** bij Besluit Vlaamse Regering ¹⁰ (figuur 24, bijlage 5.1):

- Fort Napoleon en onmiddellijke omgeving: zone met cultuurhistorische waarde;
- Duinen ten oosten en ten westen van het fort, met inbegrip van Batterij Hundius: natuurgebied;
- Omgeving Lange Nelle, Site Decloedt, Duin en Zee, zone Vuurtorendok ten noorden van Fortstraat en een strook ten oosten van de Ankerstraat worden omgezet naar stedelijk ontwikkelingsgebied;
- Het Frimoutcenter en de parking in de Ankerstraat worden recreatiegebied;
- Zone tussen Fortstraat en Ankerstraat blijft zone voor milieubelastende industrieën.

2.5.3.4. RUP's

Gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 15 mei 2009 ¹¹(figuur 25, bijlage 5.1):

- De site Decloedt: wordt omgezet naar natuurgebied;
- Jeugdvakantiecentrum 'Duin en Zee' en omgeving: zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
- Het Vuurtorendok: Waterweginfrastructuur;

⁹ Het originele gewestplan 'Oostende- Middenkust' van 26 januari 1977: [DSI - Detail - origineel gewestplan Oostende - Middenkust \(vlaanderen.be\)](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

¹⁰ wijziging van het gewestplan Oostende Middenkust van 13 juli 2001 [DSI - Detail - Algemeen](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

¹¹ Gewestelijk RUP 'Afbakening stedelijk gebied Oostende' van 6 juli 2009 [DSI - Detail - Afbakening stedelijk gebied Oostende](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

- Omgeving Lange Nelle en zone tussen Vuurtorendok-West en Fortstraat, zone tussen Ankerstraat en Dokter Eduard Moreauxlaan: zone voor stedelijk ontwikkelingsgebied 'SON' art.2.1: *"Art. 2.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen, handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. De bestemming van dit gebied treedt in werking op 1 september 2009."*

In de verordenende voorschriften staat te lezen:

- *alle werken zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijk impact verenigbaar zijn met de omgeving;*
- *aandacht voor de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- *inpassen in de omgeving.*

In de toelichtende nota staat onder meer:

"Bij de ontwikkeling wordt maximaal rekening gehouden met de in dit gebied en met de in de omgeving gelegen beschermde monumenten en zichten. Dit betekent dat onder meer rondom de vuurtoren Lange Nelle zal worden onderzocht op welke manier het gebied rond de vuurtoren kan worden gevrijwaard van bebouwing om het zicht op de vuurtoren maximaal open te laten."

"Vanuit cultuurhistorisch en landschappelijke overwegingen is de directe omgeving van de vuurtoren, het vuurtorendok en de maritieme site met grote zorg voor de zichtbaarheid en herkenbaarheid van deze elementen in te richten en te bebouwen."

Gemeentelijk RUP 'Oosteroever'¹²: omvat de zone tussen de Fortstraat en Vuurtorendok-West en Vuurtorenweg. Het RUP werd opgestart in 2021. Van 8 december 2021 tot 6 februari 2022 waren de startnota en kennisgevingsnota van het gemeentelijk RUP 'Oosteroever' publiek te consulteren. Een participatiemoment werd op 19 januari 2022 georganiseerd. Bij de advisering bracht het agentschap Onroerend Erfgoed een ongunstig advies uit omdat het plan in zijn huidige vorm milieueffecten zou teweegbrengen voor de discipline landschap en afbreuk deed aan de erfgoedwaarden van het beschermde landschap.

Vanuit cultuurhistorische en landschappelijke overwegingen was de directe omgeving van de vuurtoren, het Vuurtorendok en de maritieme site met grote zorg voor de zichtbaarheid en herkenbaarheid van deze elementen in te richten en te bebouwen.

In dit RUP worden de volgende herbestemmingen voorgesteld:

- herbestemming van het gebied ten noorden van de Fortstraat naar stedelijk woongebied en ten zuiden van de Fortstraat naar gebied voor wonen en bedrijvigheid;
- uitsluiting van de omgeving rond de vuurtoren Lange Nelle (beschermde monument en deels gelegen in beschermd landschap Fort Napoleon en omgeving) en de Maritieme site Oostende (waarin beschermde Bunker Steunpunt Haven is opgenomen) uit het woongebied;
- creatie van een watergebonden recreatiegebied in de omgeving van het Vuurtorendok; zijnde inrichtingsalternatieven bedoeld op een jachthaven en ondersteunende (horeca-)functies;
- aanduiding van een hotelzone in de buurt van het Vuurtorendok;
- reservatie van de zone rond het Vuurtorendok en de aangrenzende wegen voor de functies 'water' en 'publieke ruimte'.

¹² Gemeentelijke RUP Oosteroever [RUP Oosteroever - Stad Oostende](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024)

Bij de inrichtingsalternatieven voor de zone Vuurtorendok -Zuid worden drie basisscenario's voorgesteld waarbij de bouwhoogte van de bouwblokken en de open ruimte i.f.v. pleinvorming telkens verschillen. Een vierde scenario waarbij de dichtheid van de bebouwing in de zone van het Vuurtorendok laag wordt gehouden, wordt niet weerhouden.

2.5.4. Natuur en Bos

De ruimtelijke bestemmingen worden hierboven beschreven.

Het **Duinendecreet** van 1993 beschermt de zone ten westen van het Fort Napoleon, en omvat de Batterij Hundius.

De duinengordel rond het Fort Napoleon, met inbegrip van de Batterijen Hundius en Halve Maan is opgenomen in het **Habitatrichtlijngebied** nummer BE2500001 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.

Dezelfde duinengordel, met uitzondering van een ruimere zone rond het Fort, is opgenomen in het **VEN: Grote Eenheid Natuur (GEN)** 'De Middenkust' in 2009.

De graslanden in de duinen en op de site Duin en Zee (onder meer de zone van de atletiekpiste) zijn **historisch permanente graslanden (HPG)**, beschermd door de natuurwetgeving. Deze graslanden zijn verboden te wijzigen.

De **Biologische Waarderingskaart (BWK)** duidt de terreinen ten noorden en oosten van de Vuurtorenweg en Vuurtorendok-West aan als 'biologisch zeer waardevol', 'complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen', 'complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen' tot 'biologisch waardevol'. De percelen tussen de Fortstraat en Vuurtorendok-West zijn in 2021 een 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'. De graslanden rond de randparking Ankerstraat en de voormalige ILVO-gebouwen en ten zuiden van Morubel zijn 'biologisch waardevol'.

Er zijn geen goedgekeurde **natuurbeheerplannen**.

2.5.4.1. Natura 2000: Voortoets

De gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap 'Fort Napoleon en omgeving', beschermd bij koninklijk besluit van 6 juli 1976, zorgt ervoor dat de rechtsgevolgen vanuit de regelgeving Onroerend Erfgoed niet langer van toepassing zijn op het betreffende gebied. De gedeeltelijke opheffing is gebaseerd op de huidige staat van het terrein, waar reeds gebouwen en infrastructuur aanwezig zijn, waardoor de oorspronkelijke erfgoedwaarden die ten grondslag lagen aan de bescherming als cultuurhistorisch landschap zijn verdwenen. De rechtsgevolgen van andere regelgeving, zoals de ruimtelijke bestemmingen vastgesteld in het gewestplan en het RUP, evenals de wetgeving op natuurbehoud, blijven onverminderd van kracht. Toekomstige ontwikkelingen in het gebied moeten op projectniveau worden getoetst aan de geldende wetgevingen.

De gedeeltelijke opheffing van het cultuurhistorisch landschap 'Fort Napoleon en omgeving' veroorzaakt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone (SBZ). Er zijn door de gedeeltelijke opheffing van de bescherming van het cultuurhistorisch landschap geen meetbare en aantoonbare gevolgen voor de natuurlijke kenmerken van het Habitatrichtlijngebied nummer BE2500001 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'. De huidige natuurwaarden en de natuurdoelstellingen voor de instandhouding van soort(en) of habitat(s)] worden gevrijwaard. Het behoud, de uitbreiding en/of de versterking van populaties en habitats worden niet verhinderd. Het is daarom niet noodzakelijk om een passende beoordeling op te stellen.

Op 10 februari 2025 bevestigde de Dienst Adviezen en vergunningen van het agentschap Natuur en Bos (AVES) via mail dat voor de gedeeltelijke opheffing van het beschermde cultuurhistorisch landschap 'Fort Napoleon en omgeving' geen passende beoordeling nodig is.

2.5.5. Landbouw en Visserij

Er is geen landbouwgebruik in het gebied. Er is geen ruimtelijke bestemming landbouw in het beschermde cultuurhistorisch landschap.

2.5.6. Water

Er zijn geen waterlopen in het gebied. Het Vuurtorendok (zijarm van Visserijdok) maakt deel uit van de Oostendse haveninfrastructuur en is verbonden met de Noordzee via een sluis.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

3.1.1. Inleiding

Het 'Fort Napoleon en omgeving' werd beschermd als cultuurhistorisch landschap bij koninklijk besluit van 6 juli 1976. In hetzelfde besluit werd Fort Napoleon beschermd als monument. De erfgoedwaarde van Fort Napoleon wordt binnen dit opheffingsdossier niet in vraag gesteld.

Dit opheffingsdossier heeft wel impact op de huidige afbakening van het cultuurhistorisch landschap rondom Fort Napoleon. Het gebied werd als landschappelijk waardevol bevonden door het open duinenlandschap rondom het fort, de open ruimte met duinrelicten rond het Vuurtorendok en de open graslanden ten zuiden van de Fortstraat. De looppiste met voetbalveld, tussen Fort Napoleon en Duin en Zee, was al aanwezig op het moment van bescherming. De aanleg van het Vuurtorendok werd in 1975, voor de definitieve bescherming, gestart. De bestaande bebouwing werd destijds buiten de afbakening van de bescherming gelaten.

3.1.2. Opheffing omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan

Volgende bedrijfsterreinen, gebouwen en infrastructuren worden uit de bescherming gehaald omdat de erfgoedwaarden van het oorspronkelijke landschap onherstelbaar verloren zijn gegaan door bebouwing en infrastructuurwerken:

- Zeeklassen Jeugd vakantiecentrum 'Duin en Zee', Fortstraat 128
- Trampolinepark Jumpsquare Oostende (voormalig Earth Explorer-wetenschapspark of Hangtime-trampolinepark), Fortstraat 128B
- Nutsgebouw Vlaamse Vervoermaatschappij (VVM) De Lijn
- De randparking P3 Oosteroever in de Ankerstraat, met brede gracht met houtkant langs de Dokter Eduard Moreauxlaan
- Bedrijfssites Morubel, Ankerstraat 2, en Noordzee Kranen & Transport, Ankerstraat 4
- De voormalige gebouwen van ILVO/VLIZ in de Ankerstraat 1
- De verharde parking in de Victorialaan-Fortstraat,
- De straat Vuurtorendok-Zuid,
- Het Vuurtorendok en de nieuwe Vuurtorenweg (Vuurtorendok-West).

In deze op te heffen zones is het duinenlandschap onherstelbaar aangetast en verloren gegaan door de stedelijke en industriële invulling en de aanleg van het Vuurtorendok en andere infrastructuur als parkings. Deze gebouwen en infrastructuur werden opgericht tijdens of na de beschermingsprocedure. Door deze inrichtingen verloor het landschap er zijn erfgoedwaarde. Het landschappelijke karakter van deze delen van het gebied is dan ook sterk gewijzigd ten opzichte van het moment van bescherming.

In de vergunningen van onder andere het Dienstgebouw van De Lijn, de bedrijven Morubel en Noordzee Kranen & Transport werden geen adviezen of toelatingen teruggevonden in het beheerarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed. Hoewel er dus geen aanwijzingen zijn dat er rekening werd gehouden met de impact op de erfgoedwaarden van het cultuurhistorisch landschap, is de opstart van een handhavingstraject vanuit de Onroerenderfgoedregulering niet meer opportuun. De vergunningen werden namelijk rechtmatig verkregen. Of er en waarom er destijds al dan niet in beroep werd gegaan tegen het niet opvragen van een advies van het agentschap Onroerend Erfgoed tijdens de vergunningsprocedure, kan niet meer achterhaald worden.

De aanleg van de parking op de hoek Victorialaan-Fortstraat dateert bijvoorbeeld uit de jaren 1980. De opstart van een handhavingstraject als mogelijkheid om feitelijk herstel te vorderen van de erfgoedkenmerken en -elementen vanuit de Onroerenderfgoedregulering is in dit specifieke geval bijgevolg geen daadwerkelijke optie meer.

De bescherming van het 'Fort Napoleon en omgeving' als cultuurhistorisch landschap wordt gedeeltelijk opgeheven omdat de erfgoedwaarden van deze delen van het cultuurhistorisch landschap onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.

3.1.3. Opheffing omwille van het algemeen belang

De bescherming van de percelen Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43/B en 28/Y2 tussen de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), de Fortstraat en het Vuurtorendok wordt opgeheven omwille van het algemeen belang.

Artikel 6.2.1, 3°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 staat de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing van een bescherming omwille van het algemeen belang toe. De parlementaire voorbereiding stelt daarbij het volgende: "door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming".

Het beschermd erfgoed wordt getoetst aan de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde. Deze evaluatie is gebaseerd op de erfgoedwaarde zoals vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 2.1, 26°: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgroepen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleenen.

Daarnaast zijn de vijf selectiecriteria gebruikt die ook gehanteerd worden in functie van bescherming en die het afwegingskader vormen om het onroerend erfgoed te waarderen:

1° zeldzaamheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed uitzonderlijk voorkomt in relatie met de geografische context, de historische context, de typologie of het oeuvre;

2° herkenbaarheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed herkenbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan;

3° representativiteit: geeft aan in hoeverre het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context of een welbepaalde typologie of een bepaald oeuvre;

4° ensemble: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen;

5° context: geeft aan in hoeverre er tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke relatie is op landschappelijk, stedenbouwkundig of esthetisch vlak.

Volgens de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden zijn de historische, esthetische, ruimtelijk-structurerende, architecturale en industriële erfgoedwaarden relevant voor de gehele bescherming als cultuurhistorisch landschap.

De evaluatie van de erfgoedwaarden van de op te heffen percelen Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

3.1.3.1. Zeldzaamheid

De zeldzaamheid van Fort Napoleon en omgeving ligt in de historische waarde van het fort als militair bolwerk, gelegen in een open duinenlandschap. Dit duinenlandschap is vandaag nog herkenbaar in de directe omgeving van het fort met het glacis dat aansluit op de open ruimte van de looppiste en de duinenovergang richting de Vuurtorenweg. Deze percelen versterken de erfgoedwaarden van het fort als defensieve structuur in een open duinenlandschap. Ze vormen dan ook een eenduidige en gemotiveerde afbakening die het geheel van fort met omgeving ondersteunen.

De percelen Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 hebben in hun toestand voor de wederrechtelijke werken buiten hun open karakter geen andere erfgoedkenmerken of -elementen die de zeldzaamheid van het cultuurhistorisch landschap bij Fort Napoleon ondersteunen (historische waarde).

3.1.3.2. Herkenbaarheid en representativiteit

De percelen Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 zijn in hun toestand voor de wederrechtelijke werken niet langer representatief en slechts beperkt herkenbaar als open duinengebied (esthetische waarde). Doorheen de jaren gingen hun landschappelijke kwaliteiten steeds meer achteruit, onder meer omdat deze percelen doorheen de jaren tijdelijk deels verhard of bebouwd werden of gebruikt werden als opslaglocatie voor materialen (zie de historische orthofoto's in bijlage 5.1). Hierdoor gingen de oorspronkelijke vegetatie en het duinenreliëf grotendeels verloren. Enkel in het behoud van hun openheid zijn deze percelen nog herkenbaar en representatief voor het duinenlandschap rondom Fort Napoleon en ondersteunen zij de landschappelijke kwaliteiten ervan.

3.1.3.3. Ensemble

Van op de percelen Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2 bleef het zicht op Fort Napoleon en de Lange Nelle ongewijzigd. De aanleg van het Vuurtorendok, Vuurtorendok-West en de industriële ontwikkeling in het zuiden van het cultuurhistorisch landschap zorgden echter voor een ruimtelijke en visuele scheiding en aantasting in het historisch gegroeide open landschap rondom het fort en de rest van de omgeving. Hierdoor verloren deze percelen hun structurele samenhang met het fort en zijn ze vandaag in deze nieuwe ruimtelijke context eerder aparte, geïsoleerde relicten waardoor de ensemblewaarde deels is aangetast (historische, ruimtelijk-structurerende waarde).

3.1.3.4. Context

De context van Fort Napoleon en omgeving ondersteunt deels de erfgoedwaarden van de directe omgeving van Fort Napoleon. Het gaat dan voornamelijk om de duinenstrook ten oosten en westen van het Fort als ook de omliggende bunkers (batterijen) die deel uitmaken van de gelaagdheid van deze kuststrook als de vuurtoren Lange Nelle en de

slipways. De industriesite ten zuiden van het cultuurhistorisch landschap en de Dokter Eduard Moreauxlaan die het landschap scheidt van de woonbuurten ten oosten, doen afbreuk aan de contextwaarde van het Fort Napoleon en omgeving (historische, esthetische waarde).

De evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten toont aan dat de huidige erfgoedwaarden onvoldoende zijn om een bescherming van de percelen 43B en 28Y2 als cultuurhistorisch landschap nog langer te verantwoorden.

Ten overvloede kan de opheffing van de bescherming op deze percelen bijkomend verantwoord worden door het feit dat er sinds de bescherming een belangrijke wijziging in de ruimtelijke beleidscontext heeft plaatsgevonden. Het belang van de erfgoedbescherming kan slechts voorgaan op het belang van het invullen van die ontwikkelingsmogelijkheden wanneer daarvoor nog een afdoende verantwoording bestaat. Wat betreft de zone tussen het Vuurtorendok, de Vuurtorenweg en de Fortstraat is dit niet langer het geval. De evolutie van de ruimtelijke context en van de ontwikkelingsvisie die op gewestelijk niveau is veruitwendigd in het herziene gewestplan van 13 juli 2001 en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal stedelijk gebied Oostende van 15 mei 2009, leidt tot het besluit dat de opheffing van de bescherming aldaar is verantwoord vanuit het algemeen belang.

Hetzelfde geldt overigens, ten overvloede en *a fortiori*, voor de percelen waar de opheffing van de bescherming is verantwoord omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan (*i.e.* de percelen kadastraal gekend als Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 28A3, 42D2, 42M2, 42R, 42T2, 42X2 (deel), 42V2, 42W2, 43A en Oostende, 2de afdeling, sectie D, perceelnummers 744L, 744M, 745H (deel), 746G, 747F, 893B (deel), 893C, 893D (deel) en deel uitmakend van het openbaar domein). Ook daar is sprake van een gewijzigde ruimtelijke context en beleidsinzichten die een opheffing om redenen van algemeen belang verantwoorden.

De bescherming van deze percelen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Fort Napoleon en omgeving' in Oostende wordt opgeheven omwille van het algemeen belang.

3.1.4. Besluit

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van Fort Napoleon en omgeving wordt gedeeltelijk opgeheven. Een aantal bedrijfsterreinen, gebouwen en infrastructuur langs de Dokter Eduard Moreauxlaan, Napoleonlaan, Fortstraat en Vuurtorendok-Zuid wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden hier onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.

De percelen Oostende, 2de afdeling, sectie B, perceelnummers 43B en 28Y2, gelegen tussen het Vuurtorendok, de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) en de Fortstraat, worden opgeheven omwille van het algemeen belang. Het verlies aan zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context heeft de historische, esthetische en ruimtelijk-structurerende waarde van dit deel van Fort Napoleon en omgeving sterk aangetast. Hierdoor kan een bescherming als cultuurhistorisch landschap voor deze percelen niet langer gemotiveerd worden en aanvullend omwille van de wijziging in ruimtelijke context. De bescherming als cultuurhistorisch landschap wordt voor deze percelen opgeheven omwille van het algemeen belang.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De erfgoedwaarden die verloren gaan of zijn gegaan, zijn in voldoende mate gedocumenteerd en geregistreerd in dit inhoudelijk opheffingsdossier en in de fotoregistratie bij het ministerieel besluit. Er zijn bijgevolg geen bijkomende maatregelen vereist voor de registratie van de erfgoedwaarden of het behoud van erfgoedelementen in een onroerenderfgoeddepot.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als cultuurhistorisch landschap 'Fort Napoleon en omgeving', Ankerstraat, Fortstraat, Vuurtorendok-West, Vuurtorendok-Zuid, Vuurtorenweg, wordt gedeeltelijk opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

Tussen het ogenblik van de bescherming in 1976 en nu wijzigden de kadastrale percelen. Op de plannen als bijlagen bij het ministerieel besluit tot gedeeltelijke opheffing wordt duidelijk aangegeven welk deel wordt opgeheven en welk deel behouden blijft. Het plan bij het oorspronkelijke beschermingsbesluit zal worden vervangen door een nieuw plan.

De opheffing beslaat het gedeelte tussen de Dokter Eduard Moreauxlaan en de Fortstraat, de gebouwen in de oostelijke zone (Duin en Zee, Trampolinepark Jumpsquare Oostende en nutsgebouw De Lijn), het Vuurtorendok met de Vuurtorenweg en de driehoek tussen Victorialaan en de Fortstraat met de weg Vuurtorendok-Zuid, waarvan de erfgoedwaarden onherstelbaar aangetast of verloren zijn gegaan. De overige percelen ten zuiden van de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West) worden opgeheven omwille van het algemeen belang.

De nieuwe afbakeningslijn komt in het zuiden te liggen op de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West), een duidelijke fysieke grens. De weg zelf wordt niet mee opgenomen in de nieuwe afbakening van de bescherming als cultuurhistorisch landschap. In het oosten worden alle gebouwen zonder erfgoedwaarde uitgesloten en loopt de grens net ten oosten van de loop piste. De andere grenzen van het beschermde cultuurhistorisch landschap wijzigen niet.

Het deel van de omgeving van het Fort Napoleon waarvan de bescherming als cultuurhistorisch landschap behouden blijft, bestaat uit:

- De duinen ten oosten van de havengeul en ten zuiden van de Spinoladijk,
- Het Fort Napoleon en Batterij Hundius,
- De omgeving van de Lange Nelle ten westen van het Vuurtorendok
- De duinen en de loop piste ten noorden van de Vuurtorenweg (nu Vuurtorendok-West).

4. BRONNEN

4.1. Archief

Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen: archief beschermingsdossier en beheer.

4.2. Historische kaarten

- Ferrariskaart 1771-1778: Carte de cabinet des Pays-Bas autrichiens levée à l'initiative du comte de Ferraris, 1771-1778, Schaal 1:11.520
- Topografische kaart van België, Philippe Vandermaelen, uitgegeven in 1846-1854, schaal 1:20.000.

- Topografische kaarten van België, Eerste editie, Krijgsdepot, uitgegeven in 1865-1880, schaal 1:20.000.
- Topografische kaarten van België, Tweede editie, Militair Cartografisch Instituut, uitgegeven in 1880-1884, schaal 1:20.000.
- Topografische kaarten van België, Derde editie, Militair Cartografisch Instituut, uitgegeven in 1889-1900, schaal 1:20.000.
- Topografische kaarten van België, Herziening derde editie, Militair Cartografisch Instituut, uitgegeven in 1900-1930, schaal 1:20.000.
- Kaart van België, Militair Cartografisch Instituut, uitgegeven in 1928-1950, schaal 1:20.000.
- Kaart van België, Militair Geografisch Instituut, uitgegeven in 1949-1970, schaal 1:25.000.
- Topografische basiskaart numerieke reeks, Nationaal Geografisch Instituut, uitgegeven in 2009, schaal 1:10.000.

4.3. Iconografie

S.N. s.d.: *Ostende Vue du nouveau phare et du fort Napoléon*, [Delcampe](#) [online], (geraadpleegd op 24 september 2024).

S.N. s.d.: *Zicht op haven*, [Delcampe](#) [online], (geraadpleegd op 24 september 2024).

4.4. Literatuur

RYON F. 1999. Het Fort Napoleon in Oostende, in: *Met grof geschut. Vestingbouw langs de Noordzee*, 70-87.

4.5. Websites

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: *Fort Napoleon* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/56848> (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: *Duinbossen tussen Oostende en Wenduine met Concessie De Haan* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/135162> (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: *Vuurtoren* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/56847> (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: *Batterijen Halvemaan en Hundius* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/56849> (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: *Haven* [online], <https://id.erfgoed.net/themas/14517> (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

PLANNEN ONROEREND ERFGOED 2024: *Oostende - Omgeving Fort Napoleon* [online], <https://id.erfgoed.net/plannen/138> (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

S.N. s.d.: *Geografische informatie verschillende sectoren* [online], [Geopunt | Digitaal Vlaanderen](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

S.N. 1977: *Het originele gewestplan 'Oostende- Middenkust'* [online], [DSI - Detail - origineel gewestplan Oostende - Middenkust \(vlaanderen.be\)](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

S.N. 2001: *Wijziging van het gewestplan Oostende Middenkust* [online], [DSI - Detail - Algemeen](#) (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

S.N. 2005: *Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Oostende* [online], Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan - Stad Oostende (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

S.N. 2009: *Gewestelijk RUP 'Afbakening stedelijk gebied Oostende'* [online], DSI - Detail - Afbakening stedelijk gebied Oostende (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

S.N. 2014: *Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen* [online], Kaft structuurplan tekst.indd (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

S.N. 2022: *Gemeentelijk RUP Oosteroever* [online], RUP Oosteroever - Stad Oostende (geraadpleegd op 21 oktober 2024).

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Documentatie

De documentatie bij het inhoudelijk opheffingsdossier bevat bijkomend materiaal zoals kaarten, postkaarten, archieffoto's, bouwplannen, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.