

# STAD OOSTENDE

---

Uittreksel uit het notulenboek van de vergaderingen van de Gemeenteraad

## OPENBARE VERGADERING VAN DE GEMEENTERAAD VAN 27 NOVEMBER 2009

---

**AANWEZIG:** de heer Bart Tommelein, voorzitter;  
de heer Jean Vandecasteele, burgemeester;  
mevrouw Hilde Veulemans, de heer Yves Miroir, mevrouwen Martine Lesaffre, Marina Willems, Nancy Bourgoignie, de heren Bart Bronders, Tom Germonpré, mevrouw Vanessa Vens, schepenen;  
de heren Willy Labens, Philippe Boutens, Christian Verougstraete, Eddy Tulpin, mevrouw Annemie Dewinter, de heren Didier Ramoudt, Geert Lambert, Daniël De Keyser, Jean-Marie Dedecker, mevrouw Myriam Azou, de heer Arne Deblauwe, mevrouwen Nancy Moyaert, Kelly Debreuck, de heer Bart Plasschaert, mevrouwen Shaireen Aftab, Katty Tournoij, de heer Charlie Wyllie, mevrouw Tine Vermeesch, de heer Luc De Vleminck, mevrouwen Frieda Deschacht, Marianne Declercq, de heren Claude Pinet, Mario Boone, mevrouw Marijke Verhulst, de heer Niko Geldhof, mevrouw Rosette Milh, leden;  
de heer Johan Vandenabeele, stadssecretaris.

**AFWEZIG:** de heren Johan Vande Lanotte, Danick Minne, Wouter De Vriendt, leden.

---

710-02/09/1.6.8/IM

**45.- STEDENBOUW, MILIEU EN RUIMTELIJKE PLANNING – ACTIEPLAN BOUWKUNDIG ERFGOED – BELEIDSKADER LOKAAL BOUWKUNDIG ERFGOEDBELEID: AANVAARDING**

**DE GEMEENTERAAD,**

Gelet op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, die in opdracht van het Agentschap RO-West-Vlaanderen – Onroerend Erfgoed werd opgemaakt;

Gelet op zijn Besluit van 26 januari 2007 tot aanvaarden van de overeenkomst tussen de Stad en het autonoom gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende met betrekking tot het uitvoeren van stedenbouwkundige studies;

Overwegende dat in uitvoering van dit samenwerkingsakkoord de studieopdracht Actieplan Bouwkundig Erfgoed, afgekort A.be werd uitgeschreven met het oog op het creëren van een beleidskader voor een globaal erfgoedbeleid, waarbij alle mogelijkheden worden onderzocht gaande van behoud, renovatie, verbouwing tot mogelijke sloop van de betrokken gebouwen;

Overwegende dat deze opdracht werd toegewezen aan het architectenbureau De Smet-Vermeulen;

Gelet op zijn Besluit van 24 mei 2007, houdende de opheffing van de bestaande villaplannen en het Kaderreglement tot opmaak ervan en houdende de vaststelling van het Algemeen Villaplan – Actieplan Bouwkundig Erfgoed waarbij wordt beslist dat elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor het slopen, herbouwen en/of verbouwen van een gebouw dat voorkomt op de voormelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voorgelegd wordt aan een adviescommissie, die is samengesteld uit leden van de begeleidingscommissie van het project Actieplan Bouwkundig Erfgoed, afgekort A.be;

Overwegende dat dit algemeen Villaplan vervalt op de datum dat de Gemeenteraad het ontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bouwkundig Erfgoed voorlopig vaststelt met een maximumtermijn die eindigt op 01 juni 2009;

Overwegende dat het onderzoek Actieplan Bouwkundig Erfgoed, afgekort A.be, thans is afgerond en dat op basis van de voormelde inventaris resulteerde in het formuleren van twee normatieve begrippen met name de locuswaarde, die staat voor een bottum-upbenadering (van perceel tot stad) en het ontwikkelingsprofiel, die een top-downbenadering omvat (van stad tot perceel);

Overwegende dat de locuswaarde wordt getoetst aan een aantal indicatoren: met als doel de stedenbouwkundige motieven weer te geven waarom een pand bewaard moet worden;

Overwegende dat de locuswaarde bepalend is voor de beleidshouding tegenover dit pand:

- is de locuswaarde hoog, dan moet het pand, mits aanpassingen, behouden blijven
- is de locuswaarde laag, dan wordt behoud ter overweging gegeven; slopen en vervangen mag alleen als de nieuwbouw minstens even kwaliteitsvol is. De adviescommissie A.be bewaakt de kwaliteit van de vervangingsbouw;

Overwegende dat de stadsstructuur, de nabijheid en het gebouw zelf de indicatoren zijn die de locuswaarde bepalen:

- een pand kan de stadsstructuur ondersteunen, bijvoorbeeld door beeldbepalend te zijn op een plein of as
- een hoekpand verdient bijzondere aandacht
- deel uitmaken van een homogeen geheel is een sterk motief voor behoud
- ook heterogeniteit kan tot een betekenisvol geheel leiden. Zo bijvoorbeeld het westelijke deel van de Albert I-promenade, met gebouwen uit verschillende periodes, met wisselende perceelsbreedten en typologische variatie
- motieven voor behoud kunnen niet enkel in de stadsstructuur, maar ook in de onmiddellijke nabijheid gevonden worden:
  - een groter pand bepaalt zijn omgeving doorgaans meer dan een klein pand
  - een kleiner pand kan getuigen van de oorspronkelijke schaal en zo de historische diepte van een straatbeeld versterken
  - de ligging naast een beschermd monument en, in mindere mate, naast een ander geïnventariseerd erfgoed is een sterk motief voor behoud
  - interactie met de publieke ruimte, bijvoorbeeld door zichtbare activiteit of door een zichtbaar interieur is een belangrijke stedenbouwkundige waarde die behoud een stuk motiveert
- indicatoren met betrekking tot het gebouw kunnen stedenbouwkundig relevant zijn:
  - zo kan zeldzaamheid van een stijlelement, een materiaal, een ornament voor een plek typerend zijn. Een gevel kan zo expressief zijn dat hij een straat markeert
  - typologische kenmerken die kenschetsend zijn voor een badstad, naar een vroegere woonwijze of een samenlevingsvorm of gewoon ruimtelijk inventief zijn, leveren een sterk motief voor behoud
  - ook de bouwfysische toestand moet tot de indicatoren gerekend worden. Er kan beoordeeld worden of verval omkeerbaar is, of de constructie en de maatvoering zich al of niet tot herbruik leent;

Overwegende dat ook een ontwikkelingsprofiel voor de beeldbepalende stadsdelen uitgewerkt werd om reden dat het bouwkundig erfgoed voorkomt in verschillende stadsdelen met een verschillend stedenbouwkundig en architecturaal karakter;

Overwegende dat dit profiel de kenmerkende stedelijke structuur koppelt aan een globale karakteristiek van het gebouwde erfgoed, namelijk worden er ontwikkelingen voorgesteld die dit profiel versterken, naast andere ontwikkelingskansen die van invloed zijn op het erfgoed;

Gelet op de resultaten van de voormelde studieopdracht zoals uitgewerkt in het document "Behoud door Ontwikkeling" – afwegingen tussen bouwkundig erfgoed en stadsvernieuwing; Gelet op de daaraan gerelateerde "Lijst van het bouwkundig erfgoed in Oostende met lokaal belang" waarin een onderscheid is gemaakt tussen gebouwen met een hoge of een lage locuswaarde;

Gelet op de artikelen 248 tot en met 260 van het Gemeentedecreet dat door de Vlaamse regering op 15 juli 2005 werd bekrachtigd inzake het administratief toezicht;

Gelet op het voorstel van 16 november 2009 van het College van Burgemeester en Schepenen;

Met eenparigheid van stemmen,

## BESLIST:

### Art. 1

§1. Neemt kennis van het resultaat van de studieopdracht Actieplan Bouwkundig Erfgoed, afgekort A.be zoals uitgewerkt in het document "Behoud door Ontwikkeling – Afwegingen tussen bouwkundig erfgoed en stadsvernieuwing", opgemaakt onder redactie van het onderzoeksteam De Smet-Vermeulen, architecten in Gent.

§ 2. Aanvaardt de daaraan gerelateerde "Lijst van het bouwkundig erfgoed in Oostende met lokaal belang", waarin een onderscheid is vevat tussen lokaal bouwkundig erfgoed met een hoge locuswaarde en een lage locuswaarde.

### Art. 2

Richt in uitvoering van dit Actieplan een adviescommissie A.be op die wordt samengesteld uit:

1. een extern deskundige aangeduid door de Vlaams Bouwmeester;
2. een extern architect die met het lokaal bouwkundig erfgoed in Oostende vertrouwd is;
3. de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren werkzaam binnen de directie Ruimtelijke Ordening, Wonen, Economie en Milieu;
4. een juridisch adviseur;
5. een deskundige, vertegenwoordiger van het autonoom gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende.

De Commissie kan geldig beslissen als ten minste de helft van de overeenkomstig artikel 2 door het College van Burgemeester en Schepenen aangewezen leden aanwezig zijn, met een gewone meerderheid van stemmen. De interne werking regelt de Commissie zelf.

### Art. 3

Belast de commissie A.be met de volgende opdrachten:

§1. Het verstrekken van een advies aan het College van Burgemeester en Schepenen en aan de Schepen bevoegd voor de materie Ruimtelijke Ordening van:

1. een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor het slopen, herbouwen en/of verbouwen van een gebouw dat in de lijst voorkomt met een hoge locuswaarde en waarvan de aanvraag een wijziging beoogt van de beeldbepalende elementen en het gabariet van het betrokken gebouw;
2. een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een gebouw dat in de lijst voorkomt met een lage locuswaarde.

§2. Het verlenen van een advies aan het College van Burgemeester en Schepenen en aan de Schepen bevoegd voor de materie Ruimtelijke Ordening over een principiële aanvraag die door een kandidaat-koper of bouwheer voorafgaand aan het indienen van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend over een gebouw die deel uitmaakt van de "Lijst van het bouwkundig erfgoed in Oostende van lokaal belang", voor alle gevallen zoals beschreven in §1, 1 en 2. Deze principiële aanvraag moet ondubbelzinnig de intenties bevatten van de kandidaat-koper of bouwheer.

§3. Het adviseren van een dossier, telkens het College van Burgemeester en Schepenen of de Schepen bevoegd voor de materie Ruimtelijke Ordening dit vraagt.

§4. Het formuleren van aanbevelingen die in het kader van het Actieplan Bouwkundig Erfgoed betrekking hebben op:

1. het stimuleren van functievermenging en polyvalentie;
2. het ontwikkelen van een gedifferentieerd parkeerbeleid;
3. het differentiëren van bouwhoogten per stadsdeel en per locatie;
4. het stimuleren van typologische creativiteit bij het perceelsmatig verdichten;
5. het aanmoedigen van de erfgoedzorg;
6. het inzetten van het bouwkundig erfgoed en kwalitatieve hedendaagse architectuur als bondgenoten voor verscheidene beleidsdomeinen;
7. het opvolgen en actualiseren van het bouwkundig erfgoedbeleid.

§5. De opmaak van een jaarlijks verslag van de activiteiten waarin een toestand en overzicht van het bouwkundig erfgoed in Oostende wordt weergegeven. Dit verslag wordt aan het College van Burgemeester en Schepenen voorgelegd.

#### Art. 4

Het secretariaat van deze Commissie wordt waargenomen door een afgevaardigde van de directie Ruimtelijke Ordening, Wonen, Economie en Milieu.

#### Art. 5

§1. De Adviescommissie beoordeelt elke aanvraag op basis van het voorliggend ontwerp en gaat na of door de kwalitatieve architecturale uitwerking het project minstens een beeldbepalende functie blijft vervullen aan de hand van een architecturale verantwoording die opgenomen wordt in de toelichting van de ontwerper.

§2. Dit Besluit is niet van toepassing op de gebouwen:

- die ondertussen als monument of dorpsgezicht werden beschermd;
- waarop een uitvoerbare sloopvergunning rust;
- waarvoor een stedenbouwkundig attest werd verleend dat nog niet vervallen is;

#### Art. 6

§1. Maakt dit Besluit bekend via de gebruikelijke stedelijke klankborden en via de lokale pers en stuurt een afschrift van dit Besluit aan de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen en aan het Agentschap RO-afdeling West-Vlaanderen.

§2. Vermeldt bij het verstrekken van notariële inlichtingen, het afleveren van stedenbouwkundige inlichtingen model V en soortgelijke, indien het gebouw opgenomen is op de voormelde lijst van het bouwkundig erfgoed, dat dit onderhavige Besluit van toepassing is.

#### Art. 7

Het College van Burgemeester en Schepenen wijst nominatief de leden aan van deze Commissie volgens de samenstelling gesteld in artikel 2 en wordt ook belast met de uitvoering van de secundaire modaliteiten.

namens de Raad

de Stadssecretaris  
Johan Vandenabeele



Voor eensluidend verklaard afschrift  
namens de Burgemeester  
de gemachtigd directeur

Yves Verhoest

de Voorzitter  
Bart Tommelein