

vzw **Oostendse Oosteroever**  
 p/a Driftweg 139  
 B-8450 Bredene  
 Ondernemingsnummer 0899.459.224

Bredene, 19 september 2011.

AANGETEKEND (met ontvangstmelding)  
 Aan het College van Burgemeester en Schepenen  
 Vindictivelaan 1  
 B-8400 Oostende

Betreft: Bekendmaking v/e aanvraag om stedenbouwkundige vergunning d.d. 01/09/2011. Aanvrager N.V. Oosteroever Zandvoordestraat 465. Ligging project Hendrik Baelskaai 12. Bezwaarschrift vanwege de vzw Oostendse Oosteroever.

Geacht College,

Wil hierbij – o.a. ná inzage van onzentwege van de plannen bij uw diensten en integraal verwijzend naar het op 01/09/2009 in voege getreden GRUP **Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende** – volgende bemerkingen vanwege onze vzw acteren a.u.b.:

1. Volgens het GRUP – Onteigeningsplan zou u hierin de onteigenende instantie zijn. Maar werden deze onteigeningen wel doorgevoerd? Geen enkel van de te onteigenen grondeigenaars (bedrijven / bewoners) die een bezwaarschrift tegen deze onteigening indienden, hebben hierop ooit een antwoord gekregen!?
2. Werd er een architectuurwedstrijd voor dit gebied uitgeschreven? Zo ja, kan hiervan openbare inzage gebeuren? Was het een internationale architectuurwedstrijd? Hoe werd de immogroep voor deze PPS geselecteerd? Kan hiervan openbare inzage gebeuren? Volgens onze inlichtingen werd de THV Versluys Bouwgroep – CFE Immo geselecteerd voor deze PPS, maar de aanvrager (N.V. Oosteroever) is een andere rechtspersoon, geen rechtsopvolger van de THV!? Wie zetelde in de diverse jury's, wat waren de (doorslaggevende) criteria waarop selecties moest gebeuren? M.a.w. toch wel zeer belangrijke vragen teneinde de juiste keuze voor de verdere ontwikkeling van deze site te kunnen realiseren. Openbare inzage van dit alles is dus meer dan noodzakelijk gezien slechts deze bepalend kan zijn. In deze context kan het voorgestelde project onmogelijk ontvankelijk worden verklaard.
3. Volgens de bepalingen van genoemd GRUP dient er o.a. zodra méér dan 25 woongelegenheden gebouwd worden een “inrichtingsstudie” ingediend. Deze studie hebben wij niet gezien bij inzage van de plannen bij uw diensten. Kan hiervan – zó deze al bestaat – openbare inzage gebeuren? Het voorgestelde project, met slechts 49 eenheden, zou de aanzet zijn voor de ontwikkeling van ongeveer 1.200 woongelegenheden op de Oosteroever. Het is dus nogal evident dat naast de gevraagde inrichtingsstudie voor onderhavige fase, nu reeds een totaal inrichtingsstudie moet aanwezig zijn, teneinde zich een goeie visie te kunnen vormen over de totale impact naar de toekomst. Een duidelijker beeld is dus meer dan noodzakelijk. In deze context kan het voorgesteld (deel)project onmogelijk ontvankelijk worden verklaard.
4. Opnieuw zou hier een historisch gebouw “touw- en netten slagerij Ostend Stores (La Mouette)” (ere Duits Consulaat) tegen de vlakte gaan. Dit is in strijd met het GRUP. Een greep uit de doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven van het GRUP: ...“ bij de ontwikkeling maximaal rekening te houden met beschermde monumenten en gezichten ...” en ...“optimaliseren en behoud van culturele maatschappelijke en historische waardevolle elementen”. Welke is de argumentatie dat uitgerekend het enige (op voorgestelde site), op de inventaris van onroerend erfgoed opgenomen gebouw, tegen de vlakte moet gaan en dat het daar geplande gebouw even hoog zal worden als de vuurtoren? Voorgesteld project kan in deze context onmogelijk ontvankelijk worden verklaard.
5. Uw bekendmaking dateert van donderdag 01/09/2011, en deze heeft in situ (enkel kant Fortstraat) slechts uitgehangen t.e.m. dinsdag 06/09/2011, t.e.m. 17/09/2011 helemaal niet, en

- vanaf 18/09/2011 opnieuw!? Aan het stadhuis zelf ons inziens nooit. In deze context is het gevoerde openbaar onderzoek niet rechtsgeldig.
6. In de aanvraag wordt gesproken van één kadastraal nr. (32F5) alhoewel het over 4 kadastrale percelen (+ 32Z4, 32N4 & 32G5) gaat. Vraag is ook aan wie deze gronden toebehoren. (cf. 1) In deze context is de verstrekte informatie op de ingediende plannen niet correct en kunnen deze dus niet ontvankelijk worden verklaard.
  7. Kant Forststraat slaagt men erin om vanaf de 7<sup>de</sup> bouwlaag de terrassen tot 5m (12<sup>de</sup> bouwlaag) over het openbaar terrein (de openbare weg) uit te bouwen. Dit betekent tot bijna in as van de weg. Regel is maximum 60cm oversteek. Gezien bouwen moet gebeuren binnen de bouwlijnen kan betreffende aanvraag onmogelijk goedgekeurd worden.
  8. Het betreft een bouw van 14 bouwlagen met totale hoogte van om en bij de 55m. Het vuurtorenlicht schijnt op slechts ongeveer 60m boven het maaiveld. Dit zou betekenen dat de vuurtoren over een grote sector voor niemand anders (per definitie lager wonende) meer zichtbaar zou zijn. Dit is in strijd met eerder genoemd GRUP, dat o.a. volgende doelstellingen hanteert: ...“bij de ontwikkeling maximaal rekening te houden met beschermde monumenten en gezichten...” en ... “zicht op de vuurtoren dient te worden vrijwaard...” en ”kenmerkend voor het huidige grid is de beperkte hoogte van de bebouwing (tot maximum 3 bouwlagen)...” Het zicht op de vuurtoren wordt volledig tenietgedaan. Het voorgesteld project houdt dus absoluut geen rekening met de karakteristieken van zijn omgeving.
  9. De oriëntatie van dit (1<sup>ste</sup> fase) hoofdgebouw (zuid/zuidwest hoek van het totaalproject) is totaal verkeerd ingeplant, gezien het de achterliggende gebouwen qua bezonning totaal zal hypothekeren. Volgens het GRUP ...”dienen kant Baelskaai enkel hoogstedelijke activiteiten als buffer tussen woningen en haven activiteiten te worden voorzien. Dit als buffer waardoor klachten worden gemilderd ...” Gezien gemis aan duidelijkheid over toekomstige bebouwing qua architectuur, hoogtes, enz. kan voorgesteld project onmogelijk ontvankelijk worden verklaard. Een totaalvisie over de totale invulling is een noodzaak.
  10. De inplanting van de latere te bouwen volumes past absoluut niet in het patroon van de bestaande percelen. Er wordt gewoon geen rekening mee gehouden. Dit is in strijd met eerder genoemd GRUP: ...”industriële grid” ... “de bebouwing dient binnen de bestaande structuur van het grid, die zo typisch is voor de hele site, te vallen en nieuwe bebouwing dient uit te gaan van de huidige kavelstructuur...” Gezien er op geen enkele manier met huidige aanvraag en voorgesteld inrichtingsplan voor de toekomst hierop antwoord wordt gegeven, kan de aanvraag onmogelijk ontvankelijk worden verklaard.
  11. In een verdere fase zou het noordelijk deel van de Victorialaan gewoon afgeschaft worden!? Dit is in strijd met eerder genoemd GRUP: er wordt gewoon geen rekening mee gehouden dat er een onderscheid dient behouden tussen het “industriële grid” en de “dokblokken”; duidelijk wordt gesteld dat het huidige stratenpatroon moet behouden worden. In deze context kunnen de voorgestelde plannen niet ontvankelijk worden verklaard.
  12. In een verdere fase zouden nog eens honderden bijkomende appartementen gebouwd worden. Dit is zeker betreffende de “mobiliteit” in strijd met eerder genoemd GRUP annex plan-MER: de expliciete voorwaarde wordt gesteld dat de interne en externe bereikbaarheid van dit nieuwe stedelijke gebied nog moet onderzocht worden zodat het functioneren van de haven niet in het gedrang komt. Gezien elke studie ontbreekt en gezien de havenzone momenteel nog ingekleurd is als grijze zone kunnen voorgestelde plannen onmogelijk ontvankelijk worden verklaard. Verder is in het GRUP reeds duidelijk gesteld dat GEEN bijkomende in- noch uitvalswegen naar de ganse Oosteroever voorzien mogen worden! Wij houden ons hart vast voor het ogenblik dat de RoRo trafieken hier bovenop nog eens zouden “aantrekken”.
  13. Waar is de garantie – die het GRUP vereist – dat bij verkoop niet meer dan 40% 2<sup>de</sup> verblijven gecreëerd worden, wat – zoals bij zovele kustgemeentes – in de wintermaanden een “spookstad” voor gevolg zou hebben, inclusief alle risico’s voor de openbare veiligheid. En, nog véél belangrijker: zal de (jonge) Oostendenaar de (financiële) kans krijgen om hier een gezinsonderdak, inclusief nabije werkgelegenheid te verkrijgen? In het GRUP partim “ontwikkelingsperspectieven” is het optimaliseren van aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen een noodzaak. Men kan zich de vraag stellen of dergelijke bebouwing /

bewoning en bijhorende 2<sup>de</sup> verblijven deze perspectieven kunnen bewerkstelligen? In deze context kan voorgestelde project onmogelijk ontvankelijk worden verklaard.

14. Eén van de doelstellingen van het GRUP is “...stedelijk gebied Oostende moet nieuwe economische impulsen krijgen... Criteria zijn o.a.:
- Economische diversiteit
  - Regionale bedrijvigheid zoveel mogelijk laten evolueren en stimuleren en dit ook zo ontwikkelen
  - Menging bedrijvigheid mogelijk maken
  - Ruimte voorbehouden voor de specifieke activiteiten die het functioneren als poort ondersteunen
  - Het versterken van clustermogelijkheden
  - Het verstrekken aan huidige aanwezige bedrijven en eigenaars, duidelijkheid en rechtszekerheid
  - De gewenste ruimtelijke structuur van de zeehaven is visserij en diepwatergebonden trafieken...”

Gezien voorgesteld project, momenteel absoluut geen antwoord geeft op de beoogde doelstellingen en gezien er, tot op vandaag, nog altijd geen rechtszekerheid (kan) gegeven werd (worden) aan de gevestigde bedrijven (100 tal met 1000 tal werknemers), wat een expliciete eis van het GRUP behelst, kan het voorgestelde project ook niet ontvankelijk worden verklaard.

#### Besluit:

Voorgesteld project houdt op geen enkele manier rekening met de karakteristieken van de maritieme site Oosteroever: noch op cultureel, historisch, sociaal of economisch vlak. Het voorgestelde project kan eender waar worden gebouwd, maar heeft in de huidige context zeker geen passende ziel.

Zolang er geen globaal duurzaam strategisch plan gehanteerd wordt voor de ganse haven kunnen geen beslissingen worden genomen. *Cf. GRUP: nota bij de ontwikkeling van het gebied: "... tegelijkertijd heeft het gebied verschillende functies, beheerders en verschillende visies op de ontwikkeling ervan. Indien ieder vanuit eigen logica verder delen ontwikkelt, renderen investeringen slechts gedeeltelijk en dreigen zijn unieke potenties verloren te gaan ..."*

De ontwikkeling van de Oosteroever is pas mogelijk met kennis van deze karakteristieken. Dit laatste is op zijn beurt slechts mogelijk door onderzoek en overleg met alle betrokkenen. Pas op deze manier kan een nieuw gebied ontstaan met een (te behouden) ziel. (De ontwikkeling kan toch niet in handen gegeven worden van immo-makelaars!)

Tot daar de essentie voor ons allemaal en vooral voor de generatie die ná ons komt.

Overtuigd dat u onderhavig bezwaarschrift zal willen behandelen, en dat wij van u eerlang een antwoord op al de door ons gestelde vragen mogen verwachten, tekenen wij inmiddels,

Met voorname hoogachting,

vzw Oostendse Oosteroever