

Recht van voorkoop

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0284706	Datum opzoeking:	13/03/2026
Referentienummer:	KB Koningsstraat 43 A 0401-1	Zoekdata:	35013A1595/00G030
Datum opzoeking themabestand:	13/03/2026	Perceel:	35013A1595/00G030

Resultaat opvraging perceel gelegen in Oostende afdeling OOSTENDE 1 AFD, sectie A met perceelnummer 1595/00G030 [35013A1595/00G030]

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Voorkooprecht van toepassing

Legende

- Voorkooprecht van toepassing
- Geen voorkooprecht van toepassing

Partitie	Type Vlaams voorkooprecht	Overzicht begunstigen Vlaams voorkooprecht	VKBO-Nummer	Begindatum bekendmaking	Prioriteit
	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0000	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0000	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0001	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0001	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2

Partitie	Wonen Type Vlaams	Overzicht begunstigen Vlaams	VKBO- Nummer	Begindatum bekendmaking	Prioriteit
P0002	Vlaamse Codex Wonen	voorkeurrecht Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0002	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0003	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0003	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0004	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0004	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0005	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0005	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0006	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0006	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0007	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0007	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0008	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0008	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0010	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0010	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0011	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0011	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0012	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0012	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0013	Vlaamse Codex	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1

Partitie	Wonen Type Vlaams voorkooprecht Vlaamse Codex Wonen	Overzicht begunstigten Vlaams voorkooprecht Woonsprong	VKBO- Nummer 0405260456	Begindatum bekendmaking 4/02/2026	Prioriteit
P0013	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0014	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0015	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0015	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0016	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0016	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2
P0017	Vlaamse Codex Wonen	Stad Oostende	0207436775	4/02/2026	1
P0017	Vlaamse Codex Wonen	Woonsprong	0405260456	4/02/2026	2

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

In dit uittreksel worden alle Vlaamse voorkeprechten vermeld. Conventionele voorkeprechten en eventuele federale voorkeprechten vallen buiten het toepassingsgebied van dit uittreksel en moet u opzoeken via andere kanalen.

Datum opzoeking themabestand

De datum waarop het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeprechten' werd nagegaan of er al dan niet Vlaamse voorkeprechten van toepassing zijn op de gevraagde percelen. De resultaten m.b.t voorkeprechten zijn bijgevolg enkel geldig voor deze datum. Deze datum kan maximum 2 jaar terug in de tijd gaan i.v.m. de datum opzoeking themabestand.

Datum informatieve vraag

De datum waarvoor de Vlaamse voorkeprechten opgevraagd worden.

Kolommen

De kolommen type, overzicht, begunstigten, begindatum bekendmaking en prioriteit worden enkel ingevuld indien er een voorkeprecht van toepassing is en de informatie gekend is.

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Informatie Vlaanderen en op basis van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeprechten', erkend als authentieke geografisch gegevensbron (Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeprechten (B.S. 24/07/2007) en Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeprechten en houdende de erkenning van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeprechten' als authentieke geografische gegevensbron (B.S. 10/08/2012)).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Informatie Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0284707	Datum opzoeking:	13/03/2026
Referentienummer:	KB Koningsstraat 43 A 0401-1	Zoekdata:	35013A1595/00G030
Perceel:	35013A1595/00G030		

Risicozones overstromingen - kaart 2017

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Controleer of het perceel (gedeeltelijk) ingekleurd is als risicozone voor overstromingen

Legende

- Nieuwe risicozone
- Bevestigde risicozone
- Geen risico meer

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Risicozones overstromingen

Risicozones zoals bepaald in het Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst (met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen).

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van de Vlaamse Milieumaatschappij en de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, Dokter De Moorstraat 24-26, 9300 Aalst en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

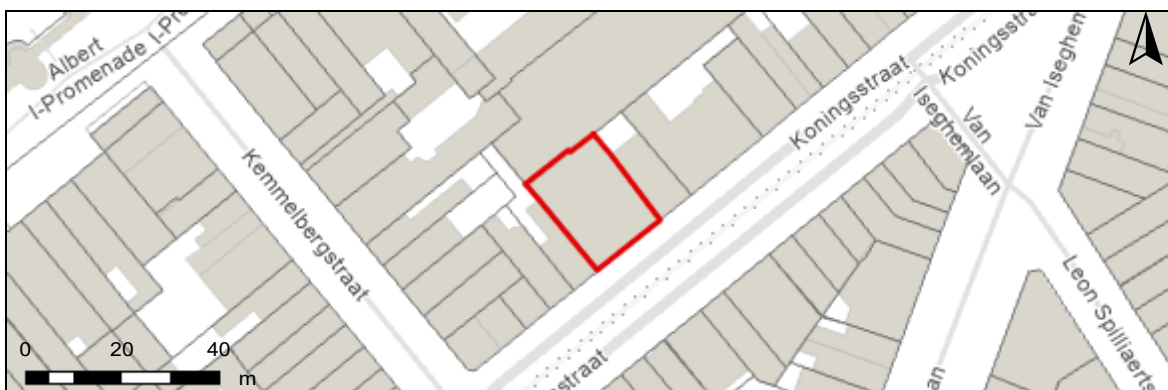
Meer info

www.integraalwaterbeleid.be
www.waterinfo.be/watertoets

OVERSTROMINGSRAPPORT 13-03-2026

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Oostende				
Afdeling	1	Sectie	A	Perceelnummer	1595/00G030
Aantal gebouwen op dit perceel	1				
Waterbeheerder(s)	Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust				



Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	A
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

Te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

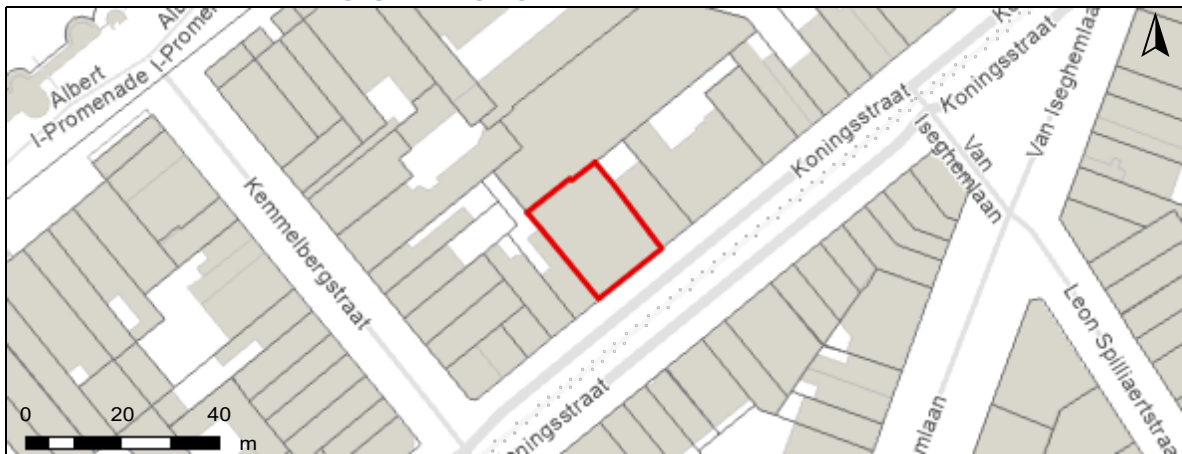
Gebouw ID	Score
10374902	A

DETAILKAARTEN

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

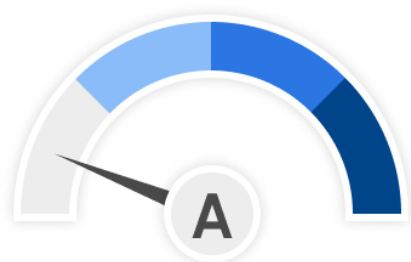
PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Oostende, afdeling 1, sectie A met perceelnummer 1595/00G030

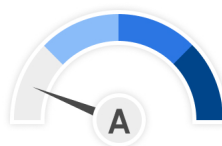
Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: A

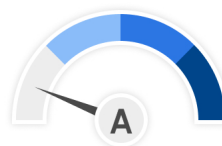
Geen overstroming gemodelleerd



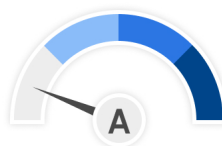
Intense neerslag
Pluviaal



Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



SCORE GEBOUW 10374902

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 10374902

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag
Pluviaal



Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



Risicozones overstromingen m.b.t natuurrampenverzekering

Het perceel te Oostende, afdeling 1, sectie A met perceelnummer 1595/00G030 bevindt zich niet in een risicozone voor overstromingen.



Risicozones overstroming

- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozones
- geen risico meer

INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

Risicozones overstromingen met betrekking tot de natuurrampenverzekering

Risicozones zoals afgebakend volgens Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen in uitvoering van de wet op de landverzekeringsovereenkomst.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be

waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht

woningpas.vlaanderen.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0284705	Datum opzoeking:	13/03/2026
Referentienummer:	KB Koningsstraat 43 A 0401-1	Zoekdata:	35013A1595/00G030
Perceel:	35013A1595/00G030		

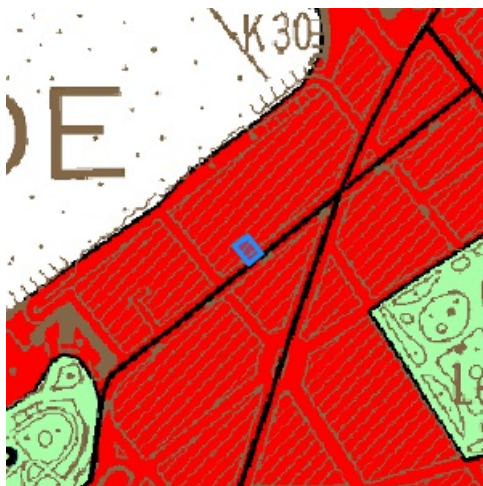
Informatieaanvraag Gewestinfo

Resultaat opvraging perceel gelegen in Oostende afdeling OOSTENDE 1 AFD, sectie A met perceelnummer 1595/00G030 [35013A1595/00G030]

Gewestplan

Hoofdbestemming (*):	woongebieden
Datum goedkeuring gewestplan:	26/01/1977
Gewestplan:	origineel gewestplan Oostende - Middenkust
Categorie:	Wonen

Indicatieve kaartweergave



Legende

 0100 - Woongebieden	 0700 - Groengebieden
 0105 - Woonuitbreidingsgebieden	 0701 - Natuurgebieden
 0200 - Gebieden voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut	 0702 - Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuureservaten
 0400 - Recreatiegebieden	 0800 - Bosgebieden
 0401 - Gebieden voor dagrecreatie	 0900 - Agrarische gebieden
 0402 - Gebieden voor verblijfsrecreatie	 0901 - Landschappelijke waardevolle agrarische gebieden
 0410 - Gebieden voor toeristische recreatieparken (TRP)	 1000 - Industriegebieden
 0500 - Parkgebieden	 1100 - Ambachtelijke bedrijven en KMO's
 0600 - Bufferzones	 1700 - Landelijke gebieden

Uitgebreide legende <https://www.realsmart.be/gewestplan.pdf>

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Naam:	Afbakening stedelijk gebied Oostende
Planidentificatienummer:	RUP_02000_212_00146_00002

Indicatieve kaartweergave



Legende

-  Contouren van grondvlakken
-  Contouren van overdrukken (indien geen grondvlak van GewRUP aanwezig, is bestemming op gewestplan ook nog van kracht)
-  Contouren van lijnen

Watergevoelige Openruimtegebieden (WORG)

Er is geen informatie beschikbaar op het gekozen perceelnummer.

Indicatieve kaartweergave



Legende

-  Contouren van WORG

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Gewestplan

De Gewestplannen werden opgesteld in uitvoering van Wet op Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw van 1962 en worden op zich sinds 2002 niet meer gewijzigd. Het gewestplan is enkel nog van kracht is op die plekken waar het niet vervangen is door een nieuwer plan. Na 2000 zijn de bestemmingen van het gewestplan op vele plekken gewijzigd door de opmaak van 'ruimtelijke uitvoeringsplannen' (RUP'S). Het gewestplan geeft dus vaak niet de volledige juridische plancontext weer op een plek. Het gaat niet noodzakelijk om de meest actuele stedenbouwkundige bestemming. Dat is enkel het geval wanneer de bestemming sinds de gewestplannen niet meer is gewijzigd. De informatie in de kaarten heeft louter informatieve waarde en geen juridisch bindende kracht. Noteer tot slot dat indien het gebied door de Vlaamse regering is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied (die info vindt u terug op de laatste kaart in dit rapport) de bestemming sowieso daardoor is 'overschreven'. De meest recente bestemming is dan die van 'watergevoelig openruimtegebied'.

Watergevoelige openruimtegebieden (WORG)

Om Vlaanderen beter te beschermen, wil de Vlaamse Regering het waterbergend vermogen van bepaalde watergevoelige gebieden vrijwaren en voldoende ruimte voorzien voor water. Deze gebieden worden herbestemd naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of door aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG). Binnen deze gebieden worden enkel nog openruimtefuncties toegestaan zoals landbouw, natuur en bos.

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Het heeft een verordende waarde voor alle overheidsbeslissing. Het Vlaams gewest maakt gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op. Ook provincies en gemeenten maken ruimtelijke uitvoeringsplannen op. Raadpleeg de gemeente of provincie voor een overzicht van de plannen op hun grondgebied.

Belangrijke Noot

Wilt u weten welke bestemming geldt op een bepaald perceel, dan vraagt u dit best na bij de gemeente. Zij hebben een overzicht van alle geldende plannen (ruimtelijke uitvoeringsplannen van gewest, provincie of gemeente, maar ook bijzonder plannen van aanleg) die het gewestplan intussen mogelijks hebben vervangen. **Meer info** www.ruimtelijkeordering.be

* Indien het perceel ingetekend is met meerdere bestemmingen, kan u de andere bestemmingen via de legende afleiden.

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van Ruimte Vlaanderen, Koning Albert II-Laan 19 bus 11, 1210 Brussel, namens het Vlaams Gewest en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootschalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Ruimte Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0284709	Datum opzoeking:	13/03/2026
Referentienummer:	KB Koningsstraat 43 A 0401-1	Zoekdata:	35013A1595/00G030
Perceel:	35013A1595/00G030		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Oostende afdeling OOSTENDE 1 AFD, sectie A met perceelnummer 1595/00G030 [35013A1595/00G030]

Informatievraag: Beschermd onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- **Appartementsgebouw:** (detail zie bijlage)

Legende

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| Cultuurhistorische landschappen | Monumenten |
| Archeologische sites | Overgangszones |
| Stads- en dorpsgezichten | |

Informatievraag: Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- **Historische stadskern van Oostende:** (detail zie bijlage)
- **Appartementsgebouw:** (detail zie bijlage)

Legende

- | | |
|------------------------|----------------------|
| Landschapsatlas | Archeologische zones |
| Landschapelijk erfgoed | Bouwkundig erfgoed |

Informatievraag: Erfgoedlandschap (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in het erfgoedlandschap

Legende

-  Landschapelijk erfgoed

Informatievraag: Unesco werelderfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in de Unesco Werelderfgoedlijst

Legende

-  Bufferzones
-  Kernzones

Informatievraag: Gebieden geen archeologie (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend erfgoed is niet opgenomen in gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

Legende

-  Gewestelijk
-  Gemeentelijk

Informatievraag: Erfgoed plannen (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen erfgoed plannen

Legende

-  Beheersplannen
-  Onroerenderfgoedrichtplannen

Informatievraag: Wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed (Aanvullend overzicht)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- **Historische stadskern van Oostende:** Archeologisch (detail zie bijlage)
- **Appartementsgebouw:** Bouwkundig (detail zie bijlage)

Legende

-  Archeologische erfgoed elementen
-  Archeologische erfgoed gehele
-  Bouwkundig erfgoed elementen
-  Landschappelijk erfgoed elementen
-  Landschappelijk erfgoed gehele

Informatievraag: Archeologienota's (Aanvullend overzicht)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen goedgekeurde archeologienota's

Legende

-  Archeologienota's

Informatievraag: Eindverslag archeologie (Aanvullend overzicht)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen eindverslagen van archeologisch onderzoek

Legende

- Eindverslag archeologie

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Beschermd onroerend erfgoed

De minister bevoegd voor onroerend erfgoed kan een goed beschermen als het door de erfgoedwaarden van algemeen belang is. Het moet minimaal in de staat blijven waarin het zich bevond op het moment van de bescherming.

Is het onroerend goed beschermd, dan gelden er verschillende specifieke juridische (per monument, stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap) gevolgen om het behoud ervan te garanderen. Bovendien kan je beroep doen op verschillende vormen van financiële ondersteuning.

Er zijn vier mogelijke vormen van bescherming: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site. Binnen elk van deze statuten is het mogelijk om een overgangszone in te stellen. Zo'n zone ondersteunt de erfgoedwaarden van het beschermde goed.

Vastgesteld onroerend erfgoed

De vaststelling van een inventaris is één van de instrumenten die de Vlaamse overheid kan inzetten om onroerend erfgoed te behouden. Hiermee bevestigt de bevoegde minister dat alle erfgoeditems op een vastgestelde lijst erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn. Bij een vastgesteld item moet de overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met rechtsgevolgen. De rechtsgevolgen zijn minder uitgebreid dan bij een beschermd erfgoed. Bovendien gelden voor alle vastgesteld bouwkundig en landschappelijk erfgoed in Vlaanderen eenzelfde set rechtsgevolgen.

Het onroerenderfgoeddecreet voorziet bevoegdheid voor steden en gemeenten voor het inventariseren van bouwkundig en landschappelijk erfgoed. De Vlaamse overheid inventariseert het archeologisch erfgoed, varend erfgoed en de landschappelijke gehelen (Landschapsatlas).

Erfgoedlandschap

Anders dan bij een bescherming of vaststelling van een onroerend goed verloopt de procedure van een erfgoedlandschap via de regelgeving Ruimtelijke Ordening. Als er voor een gebied een RUP wordt opgemaakt, kan de plannende overheid (gemeente, provincie of Vlaanderen) ervoor kiezen om hier ook een erfgoedlandschap in af te bakenen. Zo kunnen er stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld worden aan het erfgoedlandschap waarmee ingezet wordt op erfgoedzorg. Wordt je goed erfgoedlandschap, moet je rekening houden met zorgplicht.

Unesco werelderfgoed

De Werelderfgoedconventie van 1972 betracht cultureel en natuurlijk erfgoed dat van unieke en universele waarde is voor de mensheid, te bewaren en te ontsluiten voor toekomstige generaties. Meer dan 190 lidstaten hebben deze Conventie ondertekend. België is sinds 1996 ook partij bij het Werelderfgoedverdrag. Zowel cultureel als natuurlijk erfgoed, als erfgoed dat daarvan een gecombineerde vorm is, kan voor de Werelderfgoedlijst worden voorgedragen. Vlaanderen telt momenteel zeven beschermingen op de Werelderfgoedlijst: een serie van 13 begijnhoven en van 26 belforten, het atelier Plantin-Moretus, de woning Giuette, de volledige Brugse binnenstad, het Zoniënwoud, de Wortel-Kolonie en begraafplaatsen en herdenkingsites van WO I.

Gebieden geen archeologie

De kaart wordt sinds 2016 periodiek vastgesteld door het agentschap. Op die manier kunnen percelen of gebieden die beantwoorden aan de criteria voor opname op korte termijn op de kaart opgenomen worden. Dit geeft bouwheren, verkavelaars en ontwikkelaars met plannen voor dergelijke percelen de mogelijkheid om vrijgesteld te worden van een archeologisch vooronderzoek, zonder vertraging en bijkomende kosten.

Plannen

Een goedgekeurd beheersplan legt geen actieve verplichtingen op. Het is en blijft een geconcretiseerde beheersvisie voor een erfgoedplaats. Toch heeft het document in zekere mate een 'dwingend' kader waarbinnen je moet blijven: als je werken wil uitvoeren, moeten ze stroken met de beheersdoelstellingen uit het beheersplan. Zijn de beheersdoelstellingen niet meer passend, dan kan je een aanpassing van het beheersplan aanvragen of een nieuw beheersplan opmaken. De geldigheidsduur van een plan is 24 jaar. In bepaalde gevallen heb je een goedgekeurd beheersplan nodig om een erfgoedpremie aan te vragen.

Geïventariseerd wetenschappelijk onroerend erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de expliciete opdracht om al het waardevolle onroerend erfgoed in Vlaanderen te inventariseren. Door de jaren heen zijn er meerdere wetenschappelijke inventarissen opgemaakt over bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed.

Geïventariseerd onroerend erfgoed is opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Zo'n opname heeft geen rechtsgevolgen. Het goed wordt enkel beschreven en gedocumenteerd.

Archeologienota's en nota's

Een bouwheer is in bepaalde gevallen verplicht om een archeologienota toe te voegen aan een vergunningsaanvraag. Hij stelt daarvoor een erkend archeoloog aan om een archeologisch vooronderzoek uit te voeren en een archeologienota op te stellen. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan je vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van: oppervlakte perceel en bodemingreep, ruimtelijke bestemming van perceel en of het terrein zich situeert in een beschermde archeologische site, in een vastgestelde archeologische zone of in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.

Eindverslag archeologisch onderzoek

Bij bouw- of verkavelingsprojecten maakt een erkend archeoloog verschillende verslagen op om archeologisch erfgoed te documenteren. De bouwheer moet aangeven of er archeologisch erfgoed op het terrein wordt verwacht en hoe hiermee zal worden omgegaan. Een vooronderzoek resulteert in een archeologienota of een nota bij een uitgesteld vooronderzoek. Als uit het vooronderzoek blijkt dat een archeologische site verder onderzocht moet worden, volgt een opgraving, uitgevoerd door een erkend archeoloog. Binnen twee maanden na het veldwerk maakt de archeoloog een archeologierapport met voorlopige bevindingen, dat aantoont dat het werk op het terrein is voltooid en de bouwwerkzaamheden kunnen beginnen. Het definitieve eindverslag, met alle onderzoeksresultaten, wordt binnen twee jaar na de opgraving bezorgd.

Wetgeving

Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014 (Belgisch Staatsblad 17 oktober 2013 en 15 april 2014). Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Meer info

www.onroenderfgoed.be

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, Koning Albert-II-Laan 19, bus 5, 1210 Brussel en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootschalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van het Agentschap Onroerend erfgoed via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Bijlage

Informatieaanvraag Onroerend erfgoed

(Referentienummer: KB Koningsstraat 43 A 0401-1)

Resultaat opvraging perceel gelegen in Oostende afdeling OOSTENDE 1 AFD, sectie A met perceelnummer 1595/00G030 [35013A1595/00G030]

Beschermd onroerend erfgoed

Beschermd monument: Appartementgebouw

beschermd monument

Beknopte karakterisering

Typologies [appartementgebouwen](#), [architectenwoningen](#), [drukkerijen](#)

Stijl

Datering na WO II

Betrokken personen • [Felix, Paul \(Ontwerper\)](#)

Beschrijving

De bescherming als monument omvat het appartementgebouw ontworpen in 1954 door Paul Felix en voorzien van een werkplaats voor een drukkerij.

Waarden

Appartementgebouw is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

Historische waarde

in casu *architectuurhistorische waarde*:

Als zijnde een interessant voorbeeld van jonge bouwkunst, met name van residentiële collectieve behuizing uit de naoorlogse periode. Het betreft een appartementgebouw voorheen met geïntegreerde werkplaats voor drukkerij, daterend van de jaren 1950. De architecturale vormgeving en uitwerking vertonen kenmerken van de modernistische stijl, cf. o.m. betonstructuur steunend op pijlers en aanwezigheid van dakterras. Typerende vormelijke klaarheid en eenvoudige, direct afleesbare constructie door o.m. rustige, ritmische gevelopbouw met doorgetrokken vensterregisters afwisselend doorbroken door terrasvormige balkons. Het interieur wordt gekenmerkt door de functionele inrichting en sobere aankleding.

Als zijnde een belangrijke getuige van het architecturaal oeuvre van de Oostendse ingenieurarchitect en hoogleraar Paul Felix (1913-1981), een belangrijke en toonaangevende figuur in het Belgische architectuurlandschap van na de Tweede Wereldoorlog. De realisatie van dit flatgebouw, waarin hij zijn eigen woning en architectenbureau in onderbrengt, toont de evolutie naar strakkere vormbeheersing waarbij de architectuur wordt teruggebracht tot een heldere constructie. Het is het eerste van een hele reeks flatgebouwen die de architect in de binnenstad van Oostende zal inplanten.

Sociaal-culturele waarde

Als zijnde een illustratie van een bepaald type van residentiële collectieve privé-behuizing daterend uit de tweede helft van de 20ste eeuw, waar het bouwconcept en de vormelijke uitwerking van de hoogbouw nog de nodige aandacht krijgen, evenwel in een moderne en heldere vormgeving.

Is de aanduiding van

- **Koningsstraat 43A (Oostende)** Appartementgebouw naar ontwerp van architect P. Felix (Oostende), ontworpen in 1954, in gebruik in 1959). Appartementgebouw van zes bouwlagen en achteruitspringende dakverdieping (onder meer technische verdieping) onder plat dak, opgetrokken als eenvoudig, helder volume met een direct afleesbare constructie. Betonstructuur steunend op pijlers zichtbaar aan de buitenzijde (zie principe van Le Corbusier); begane grond, entresol en balkons (gedeeltelijk) met bekleding van arduinen tegels; bovenverdiepingen afgewerkt met witte betonplaten; zij- en achtergevels in baksteen.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/13945>

Beschermingsbesluiten

- [Residenties en appartementen - https://id.erfgoed.net/besluiten/4383](https://id.erfgoed.net/besluiten/4383)
Definitieve beschermingsbesluiten

Vastgestelde archeologische zone: Historische stadskern van Oostende

vastgestelde archeologische zone

Beknopte karakterisering

Typologies [steden](#), [stadsomwallingen](#)

Datering [middeleeuwen](#), [nieuwe tijd](#)

Beschrijving

De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering.

Is de aanduiding van

- **Oostende (Oostende)** Deze zone omvat de historische stadskern van Oostende.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11911>

Beschermingsbesluiten

- [Historische stadskern Oostende - https://id.erfgoed.net/besluiten/5910](https://id.erfgoed.net/besluiten/5910)
Vaststellingsbesluiten

Vastgesteld bouwkundig erfgoed: Appartementgebouw

vastgesteld bouwkundig erfgoed

Beknopte karakterisering

Typologies [drukkerijen](#), [architectenwoningen](#),
[appartementgebouwen](#)

Stijl

Datering [na WO II](#)

Betrokken personen • [Felix, Paul \(Ontwerper\)](#)

Beschrijving

Appartementgebouw naar ontwerp van architect P. Felix (Oostende), ontworpen in 1954, in gebruik in 1959). Appartementgebouw van zes bouwlagen en achteruitspringende dakverdieping (onder meer technische verdieping) onder plat dak, opgetrokken als eenvoudig, helder volume met een direct afleesbare constructie. Betonstructuur steunend op pijlers zichtbaar aan de buitenzijde (zie principe van Le Corbusier); begane grond, entresol en balkons (gedeeltelijk) met bekleding van arduinen tegels; bovenverdiepingen afgewerkt met witte betonplaten; zij- en achtergevels in baksteen.

Waarden

Industrieel-archeologische waarde

Architecturale waarde

Historische waarde

Is de aanduiding van

- **Koningsstraat 43A (Oostende)** Appartementgebouw naar ontwerp van architect P. Felix (Oostende), ontworpen in 1954, in gebruik in 1959). Appartementgebouw van zes bouwlagen en achteruitspringende dakverdieping (onder meer technische

verdieping) onder plat dak, opgetrokken als eenvoudig, helder volume met een direct afleesbare constructie. Betonstructuur steunend op pijlers zichtbaar aan de buitenzijde (zie principe van Le Corbusier); begane grond, entresol en balkons (gedeeltelijk) met bekleding van arduinen tegels; bovenverdiepingen afgewerkt met witte betonplaten; zij- en achtergevels in baksteen.

Heeft als voorganger

- **Koningsstraat 43A (Oostende)** Appartementgebouw naar ontwerp van architect P. Felix (Oostende), ontworpen in 1954, in gebruik in 1959. Beschermd als monument bij M.B. van 26/05/2005.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/155239>

Beschermingsbesluiten

- [Besluit tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie West-Vlaanderen - https://id.erfgoed.net/besluiten/15115](https://id.erfgoed.net/besluiten/15115)

Schrappingsbesluiten Vaststellingsbesluiten

Historische stadskern van Oostende



Beknopte karakterisering

Typologies steden, stadsomwallingen

Datering middeleeuwen, nieuwe tijd

Beschrijving

Algemene Beschrijving

De historische kern van Oostende situeert zich vooral ten westen van de Oostendse havengeul (en kanaal Oostende-Brugge-Gent) tegen de Noordzee, in het midden van de Belgische kust. Landschappelijk overlapt deze kern het strand, het kustduin en in hoofdzaak kustpoldergebied. Dit laatste is een overwegend vlak gebied dat schommelt tussen 1 en 4,5 m TAW. Ten oosten van de afbakening bevindt zich het huidige havengebied. Ten noorden is de duinengordel door jongere bebouwing genivelleerd. De bodem bestaat volgens boringen, opgenomen in de samengestelde quartairprofieltypekaart van Oostende (Jacobs e.a. 2004a; Jacobs e.a. 2004b) uit een strook kustduinzand en een groter gebied van een oude holocene getijdengeul met kleig zand. Een deel van de historische kern bevindt zich op holoceen slijk en schorregebied van mariene klei, zand en veen (Jacobs e.a. 2004a; Jacobs e.a. 2004b). De bodemkaart duidt de volledige historische kern met uitzondering van het strand echter aan als antropogene bodem. Op het gewestplan staat de historische kern bijna volledig ingekleurd als woongebied. Bijkomend bevat het oostelijke deel 'bestaande waterwegen', 'milieubelastende industrieën' (het havengebied) en een 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' (de spoorwegen). Centraal in de kern liggen nog 'bestaande waterwegen', 'parkgebieden' aan de zuidrand en in het westen; in het zuiden tegen het parkgebied 'militair terrein' en in het noordoosten tegen de havengeul tenslotte een klein stuk 'natuur- en recreatiegebied'.

Archeologische nota

Oostende was van de 16de tot eind 19de eeuw een versterkte stad. Ook vóór deze versterking kende Oostende een belangrijke geschiedenis als centrum. Behalve het stratenpatroon is van de lange stadsgeschiedenis bovengronds slechts weinig bewaard, wat archeologisch onderzoek extra belangrijk maakt.

Vanaf de ijzertijd en Romeinse periode tot in de volle middeleeuwen is de kustzone voortdurend onderhevig aan de zee en bestaat ze uit een slijk- en schorregebied met wadden doorsneden door grote getijdengeulen. Van Romeinse aanwezigheid langs de geulen getuigen sporen van zoutwinning (bv. Leffinge) en landbouw (bv. site Plassendale III). Binnen de latere Oostendse stadskern gaat het om losse vondsten (in de haven, de 'historische binnenstad', op 't Klein Strand en uit de site Van Iseghemlaan).

Rond ca. 550 n. Chr. vindt de kustvlakte een nieuw evenwicht. De hoogst gelegen schorren lenen zich tot bewoning (Tys, 2012). Rond 750-860 n. Chr. ligt een geul waarnaast het latere Oostende zal ontstaan, die een uitgestrekte duinengordel - de landtong 'Testerep' - scheidt van het vasteland (Pieters e.a. 2005; Jacobs e.a. 2004a; Jacobs e.a. 2004b). Tussen de 9de en 10de eeuw ontstaan op 'Testerep' meer permanente vissersnederzettingen vanuit de seizoensgebonden schapenteelt, soms op grafelijke domeinen ter hoogte van Oostende, het 'oostelijke uiteinde' van het eiland (zoals ook ter hoogte van 'Westende' aan het westelijke uiteinde met daartussen Middelkerke, Raversijde en Mariakerke)(Callaert e.a. 2005). Door betere bereikbaarheid na de bedijking die de grote geulen lieten dichtslibben, ontwikkelen deze kernen zich in de 10de-11de eeuw naar meer stabiele nederzettingen. In 1072 wordt een eerste kerk gesticht, de Sint-Pieterskerk en in 1115 verschijnt de eerste melding van de parochie Onze-Lieve-Vrouw-ter Streep 'in orientali fine in Testrep' ('Oostende-ter-Streep').

Het is vrijwel zeker dat Oostende vóór 1266 stadsrechten had. Tussen 1267 en 1270 wordt echter een overeenkomst gesloten over de rechten van de stad tussen gravin Margaretha van Constantinopel en ridder Wouterman, waar de regio rond Oostende gehoorzaamheid aan verschuldigd was. Er wordt een volledig nieuwe stad aangelegd op de duinen en zandgronden aan het oostelijke uiteinde van 'Testerep' met een rechthoekig stratenpatroon. De stad kent een gestage ontwikkeling als handelsstad. In een reeks van zware stormen en kusterosie in de 13de en 14de eeuw, overstromen begin 14de eeuw de gronden van de Sint-Pieterskerk, waardoor men in 1335 toestemming zou hebben gekregen deze meer zuidwaarts herop te bouwen (over de effectieve bouw is geen zekerheid) (Debaere 2002).

In de 'Vincentiusnacht' op 22 januari 1394, verwoest een zware stormvloed een groot deel van de stad. Alleen de zuidkant van de stad (de kerk en enkele huizenblokken, gescheiden door een stadsgracht) blijft bewaard. Daarop beslist Filips de Stoute, hertog van Bourgondië in 1395 een heropbouw op 121 ha extra land. De zuidelijke grens van Oostende wordt verlegd van de huidige Van Iseghemlaan naar de 'Zuidijk', ter hoogte van de huidige Vindictvelaan. Zo ontstaat ca. 1401 ten zuiden van de 'Oude stad' een nieuwe stad met een nieuw rechthoekig stratenpatroon aangelegd op geschonken landbouwgrond. Dit patroon blijft sindsdien aangehouden. Het grootste deel van het 'oude' verwoeste Oostende bevindt zich op het huidige strand en in zee. Dit stadsdeel, toen nog met een brug over de havengeul verbonden met de nieuwe stad, wordt na een nieuwe zware storm in 1477 verlaten. De laatste resten ervan (het eilandje met kerk) zullen echter pas verdwijnen na het beleg van 1601-1604 (Vlietinck 1897). Dat het vroeg-15de-eeuwse 'nieuwe' stadsdeel voormalig agrarisch gebied inpalmt, is duidelijk leesbaar in de ploeglagen, aangetroffen onder de 15de-eeuws stratenaanleg ter hoogte van bv. de Kapucijnenstraat, het Mijnplein en de Van Iseghemlaan. Op deze laatste site werd bovendien nog een perceelgracht aangetroffen parallel met de Langestraat (Pieters e.a. 2005).

De stad krijgt een stadhuis, stadsgevangenis en hospitaal en er vestigt zich een kloostergemeenschap van de grauwezusters (Kerkstraat). De nieuwe centrale marktplaats bevond zich ongeveer ten zuiden van het huidige Wapenplein (Shopping Center 'Feest- en Cultuurpaleis') met een nieuw schepenhuis en hal. Midden 15de eeuw wordt een nieuwe haveningang aangelegd ten westen van de stad (de zgn. 'Bywagt'). De havengeul liep via het Monacoplein richting Van Iseghemlaan. Vervolgens ontstaat ook een haven aan de noordoostkant van de stad waardoor de stad quasi volledig omgeven is met water, als een echte zeehavenstad. Een sterke zeedijk beschermt Oostende tegen de zee. Door de eeuwenlange verbouwingen en vooral de frequente latere verwoestingen van Oostende blijven van het vóór-17de-eeuwse Oostende naast het stratenpatroon vooral diepere, ondergrondse structuren bewaard, zoals waterputten, afvalkuilen en beerputten. Het oudste aangetroffen muurwerk (toestand 2005) is dat van een 15de-eeuws gebouw langs de Christinastraat met verschillende vertrekken en kelderruimten. Ten zuiden van de stad wordt vanaf 1434 een nieuwe Sint-Pieterskerk aangelegd, ca. 1476 al herbouwd na verwoesting door natuurrampen. De basis van de kerktoren, gebouwd in 1478, is nog terug te vinden in de vierkante basis van de 'Peperbusse', een toren ten westen van de 19de-eeuwse Petrus- en Pauluskerk en is het enige bewaarde bovengrondse gebouw van vóór het beleg van Oostende (1601-1604) (Pieters e.a. 2005). Opgravingen brachten twee muren en pijlerfunderingen van deze kerk en een deel van het kerkhof aan het licht.

Vanaf eind 15de eeuw kent Oostende, naast de voortdurende overstromingen, een geschiedenis van afwisselende economische bloei onder de Bourgondiërs (met visserij en lakenhandel) en van belegeringen. In 1489 wordt de stad verwoest in de oorlog tussen Frankrijk en Maximiliaan van Oostenrijk. Dit resulteert in een versterking met palissaden. Zo verandert Oostende in de 16de eeuw stilaan in een echte vestingstad.

De stad blijft gespaard van de Beeldenstorm in 1566, maar bij het uitbreken van de Tachtigjarige oorlog wordt Oostende een belangrijk toevluchtsoord van de Geuzen. In 1572 wordt een houten palissade met toegangspoorten aangelegd die wordt uitgebouwd tot een ringwal met aarden bolwerken. Bij een doelbewuste doorbraak van de oostelijke duinen wordt door getijwerking de streek rond Oostende een echt getijdengebied en wordt de stad als het ware een eiland. Tussen 1584 & 1599 is de stad een echt roversnest en het enige 'geuzenbolwerk' in de Zuidelijke Nederlanden (na de val van Sluis). Dit resulteert in de aanleg van een dubbele kring van forten en schansen rond de stad. De stad zélf wordt verdedigd met een aarden omwalling met eerst 11 en, uiteindelijk 14 bastions. Tussen 1601 en 1604 wordt de stad door de Spanjaarden en hun huurlingen belegerd tijdens het fameuze 'Beleg van Oostende' en de historische stadskern wordt volledig verwoest. Het nieuwe stadsdeel besloeg in 1601 de oppervlakte tussen de huidige de Van Iseghemlaan (noord), de Visserskaai (oost), de Jozef II-straat (zuid) en ten slotte de Hendrik Serruyslaan en de Leopoldlaan (west) (Debaere 2002).

Tijdens dit beleg worden de stadsversterkingen verschillende keren bijkomend versterkt met o.a. bolwerken, ravelijnen, halve manen en zuidelijke 'polderwerken'. Om de bevoorrading van de stad te blijven verzekeren vanuit zee en soms te zorgen voor gecontroleerde overstromingen rond de stad, werden dijken, geulen en stadsgrachten doorgestoken. Archeologische getuigen van de belegering zijn een grote hoeveelheid kogels, kanonballen en mortierbommen in en rond het stadscentrum, resten van de aarden verdedigingsstructuren (bv. de bolwerken op de Visserskaai) en menselijke resten (bv. Mijnplein, Van Iseghemlaan of Visserkaai). De noordoostelijke uitstulping op de 21ste-eeuwse zeedijk, het Zeeheldenplein is één van de weinig bovengrondse restanten van deze versterking. Ook binnen de stad is intens verbouwd als gevolg van de voortdurende verwoestingen. Zo werden bijvoorbeeld in 1602 woningen volledig of gedeeltelijk opgevuld met aarde om als 'schuilkelders' te dienen of aanpalende woningen te beschermen (cf. sporen langs de Christinastraat) en er werden putten gegraven als bewoning of opvang van soldaten (o.a. op de 'Groene Markt', huidige Groentenmarkt) (Debaere 2002).

In 1603-1604 wordt de stad door verovering in verschillende fasen verkleind of 'afgesneden' met extra versterkingen: onder andere met de bouw van een extra westelijke vestingswal met bastions Nieuw Helmond, Nieuw Westbolwerk en Nieuw Polderbolwerk (ter hoogte van de Aartshertoginestraat, Hertstraat en Belpairestraat tot aan de oude dokken). Na een zeewaartse verkleining beperkt de stad zich tenslotte tot de laatste vluchtschans het 'Nieuwe Troye', een vrij grote rechthoekige redoute op de hoogste plek van de stad tegenover de oostelijke havengeul (langs de huidige Louisastraat, de oostkant van het Wapenplein, de Witte Nonnenstraat, het Vissersplein en de Visserskaai).

Het is bijzonder waardevol dat een duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen archeologische sporen van vóór 1601 en die van

na 1604. Het is namelijk uitzonderlijk om sporen zo exact te kunnen dateren (Pieters e.a. 2005). Na de overgave van de stad wordt Oostende heropgebouwd onder Albrecht en Isabella, opnieuw volgens het rechthoekige stratenpatroon. De afsnijdingen in de binnenstad worden ontmanteld en putten gedempt en het marktplein wordt meer noordelijke verschoven (thv. het huidige Wapenplein) met een nieuw stadhuis (Callaert e.a. 2005). Ook kloostergemeenschappen vestigen zich (terug) in de stad (bv. het Kapucijnerklooster ter hoogte van het Mijplein). Bakstenen bewoning van de heropbouw werden onder meer gevonden tegen de Hertsstraat en Van Iseghemlaan. De oostelijke haven wordt verder uitgebouwd tegen het 'Nieuwe Troye' dat behouden blijft als citadel. De aandacht verplaatst zich van zee naar het binnenland en men maakt werk van de inpoldering van het overstromingsgebied ten zuiden van de stadskern met diverse dijken (de 'Historische Polders van Oostende') (Callaert e.a. 2005). De westelijke haven wordt gedempt en het 13de-eeuwse 'oude' Noordelijke stadsdeel (zie boven) wordt opgenomen in de zeedijk.

In de tweede helft van de 17de eeuw sluit de Schelde en wordt Oostende de enige belangrijke haven van de Zuidelijke Nederlanden. Tegelijk raakt Oostende echter opnieuw betrokken bij internationale oorlogen door haar strategische belang (Callaert e.a. 2005). Na een korte gedeeltelijke ontmanteling van de vestingen worden deze eind 17de eeuw hersteld en aangepast met een regelmatige omwalling met elf bastions ongeveer volgens hetzelfde stramien als de 16de-eeuwse vestingen met wat aanpassingen (cfr. Sporen van een nieuw kruitmagazijn op de Visserkaai). Op de 'nieuwe markt' (huidige Groentenmarkt) wordt een stadsarsenaal opgericht en de stad bezit 3 toegangspoorten (West-, Kaai en Hulppoot). In het zuidwesten van de stad is dit naar het tweede versterkingssysteem van Vauban (Bornecque 1984). Tijdens de belegering van 1701-1706 naar aanleiding van de Spaanse Successieoorlog verwoestten de Engelse bombardementen vanop zee opnieuw diverse gebouwen in de stad.

Onder Oostenrijks bewind komt de welvaart terug en blijft Oostende de enige vrije Noordzeehaven van de Zuidelijke Nederlanden. Er wordt een nieuw stadhuis gebouwd en na het afbranden van de Sint-Pieterskerk wordt deze heropgebouwd met een nieuwe achthoekige bovenbouw van de kerktoren (de huidige 'Peperbusse'). De zuidwestelijke verdediging krijgt versterking in de vorm van ravelijnen, voorgrachten en het 'Fort de la Plume' (Farasyn 1965).

In 1722/23 ontwikkelt de handelshaven zich verder ten zuiden van de binnenstad (nabij de Kaaipoort ten zuiden van de huidige Kaaistraat) naar aanleiding van de oprichting van de 'Oostendse Compagnie' (of 'Generale Keizerlijke en Koninklijke Indische Compagnie gevestigd in de Oostenrijkse Nederlanden'). De stad geniet een korte wereldfaam als handelsstad tot bij de afschaffing van de Compagnie in 1731. Onder andere op opgravingen aangetroffen Chinees porselein dateert uit deze internationale periode.

In 1745 wordt Oostende opnieuw – zij het slechts 16 dagen - belegerd door de Fransen tijdens de Oostenrijkse successieoorlog (1741-1745) waarna het voor een langere periode gevrijwaard blijft van meer oorlogsgeweld. Een echte welvaartsperiode breekt aan waarbij Oostende uitgeroepen wordt tot 'vrijhaven' met internationale handel met de bloei van de visserij en een nieuwe oesterkweeknijverheid (Callaert e.a. 2005; Debaere 2002). Bij deze kosmopolitische 18de-eeuwse haven ontstaat ook het eerste kusttoerisme. De bevolkingsgroei van geïmmigreerde kooplieden resulteert dan ook in een stadsuitbreiding waarbij na 1782 de vesting wordt ontmanteld: de zuidelijke stadswallen en Kaaipoort worden afgebroken voor een nieuwe woonwijk met industrieën (het latere 'Hazegras'). De haveninfrastructuur wordt gemoderniseerd met drie nieuwe vlotdokken (ter hoogte van het huidige stadhuis en 'Mercator jachthaven'). Ten noorden van deze dokken ontstaat een nieuwe residentiewijk en ook de straten worden zuidelijk doorgetrokken. Ook ontstaan belangrijke invalswegen (bv. de Torhoutsesteenweg). Binnenin de vroegere binnenstad worden de woningen gemoderniseerd en krijgen vaak drie verdiepingen (Callaert e.a. 2005).

In de jaren 1790 slaagden de troepen van de Franse Republiek er in om de Zuidelijke Nederlanden in te nemen. De bloei van Oostende neemt opnieuw af door de voortdurende militaire conflicten tussen Frankrijk en vooral Engeland. Het vrijhavenstatuut wordt afgeschaft, de handelsactiviteiten en visserij vervallen en door de Franse bezetting (cf. Franse Revolutie) worden de kloosters opgeheven. Ook komt er een einde aan het prille toerisme. De haven wordt begin 19de eeuw trouwens gesloten voor handel tijdens de zogenaamde 'Continentele Blokkade'.

In 1803 starten opnieuw Franse vestingswerken (afgewerkt en aangevuld onder het latere Hollandse bewind). Oude fronten worden hersteld en aan de zuidzijde worden nieuwe gebouwd, meteen de meest zuidelijke uitbreiding van de historische stadskern. Van deze laatste versterking bleef één bastion in het landschap zichtbaar in het latere Maria-Hendrikapark. De noordoostelijke uitbouw van de vesting nabij de havengeul is bewaard aan het huidige Zeeheldenplein, wat zelfs teruggaat tot het eerste beleg (zie boven). Ondanks deze militaire impact zorgt de Franse (Napoleontische) aanwezigheid ook voor uitbreiding van de haven, die wordt voorzien van een spuiikom ('Grand Bassin de retenue') en schuursluizen (Debaere 2002).

Vanaf het 2de kwart van de 19de eeuw (vanaf 1830) komt een einde aan Oostende als vestingstad en groeit het uit tot een mondaine badstad én koninklijke residentie. Het toerisme zorgt voor een echt herleven van de stad. De infrastructuurwerken zien er als volgt uit: een spoorwegverbinding met het binnenland, uitbouw van de haveninfrastructuur en een vaste pakketbootverbinding met Dover, aangepaste accommodatie en recreatieve structuren (bv. parken, paviljoenen, restaurants, badhuizen, een casino). In 1865 begint men de laatste vestigingen te slopen en dempt men de stadsgrachten. Dit creëerde meer mogelijkheden voor uitbreiding langs de noord-, oost- en westzijde, zones die in verschillende fasen (vooral westwaarts) worden verkaveld tijdens de 19de en begin 20ste eeuw. Van de verschillende hotels, een verfraaide dijk en prestigieuze bouwwerken, opgetrokken onder koninklijke stimulans (bv. casino-kursaal, koninklijke chalets, koninklijke galerijen, koninklijke stallen, een hippodroom enz.) blijft een deel tot in de 21ste eeuw bewaard. De kerkelijke organisatie volgt de groei van de stad met o.a. heropbouw van kloosters. Dankzij hergebruik door de 'Zusterkens der Armen' blijven enkele 17de-eeuwse woningen tot na de Eerste Wereldoorlog bewaard (Pieters e.a. 2005). Naast ambachtelijke activiteiten (bv. 19de-eeuwse brouwerij 'Mac Lagan' op het Mijplein) blijft vooral de visserij een grote impact hebben op de infrastructuur van de stad, met bijvoorbeeld de visserskaai en een vismijn en het gebruik van de vroegere handelsdokken binnen de stad.

De verdere uitbouw van de stad wordt onderbroken door de twee wereldoorlogen. In de Eerste Wereldoorlog blijft de oorlogsschade in de binnenstad relatief beperkt onder de Duitse bezetter. Als deel van de westelijke kustlijn was de haven een oorlogsbasis en naar het einde van de oorlog worden diverse haveninstallaties vernield (Callaert e.a. 2005). Tijdens de Tweede Wereldoorlog kent de stad echter wél zware oorlogsschade waarbij tot 1500 privé- en openbare gebouwen worden vernietigd samen met het overgrote deel van de historische archieven. De stad wordt van de militaire zone van dijk en strand afgesloten door een deel van de 'Atlantikwall' (cf. sporen op de huidige dijk).

In de 2de helft van de 20ste eeuw ondergaat de stad een ware metamorfose door de wederopbouw en grootschalige urbanisatieplannen binnen de verdere democratisering van het toerisme (gestart in het interbellum). Het rechthoekige stratenpatroon blijft bewaard en de Leopold II-laan wordt de grens tussen de 'oude' en de 'nieuwe' stad. De visserij kent een gestage achteruitgang maar eind 20ste eeuw - begin 21ste eeuw zorgen grote infrastructurele projecten voor een nieuwe heropleving van de badstad. Dit zorgt echter ook voor een grote impact op de archeologische concentratie in de ondergrond van de Oostendse historische stadskern. Ze is van uitzonderlijk wetenschappelijk en cultuurhistorisch belang omdat het over een vrijwel unieke objectieve bron aan informatie gaat, bij gebrek aan (veel) bovengrondse relicten of historische archieven van de stad.

Evaluatie van de bewaringstoestand en motivatie voor de afbakening

De stedelijke ruimte bewaart sporen van samenlevingen die daar achtereenvolgens aanwezig waren en deze ruimte aan hun noden hebben aangepast. Ze is met andere woorden het resultaat van een complex levenstraject waarbij de invulling veranderlijk was naargelang de sociaal-economische, maatschappelijke en institutionele context. Meer nog dan bij dorpen hebben stadsplattegronden een cumulatief karakter en verschillende fasen. De meeste steden zijn niet als geheel gepland, maar hebben vaak een oude nederzettingkern die teruggaat op een burcht of abdij, een economische infrastructuur of andere. Soms kunnen deze zelfs refereren naar een oudere, vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid.

Het gebruik van de 19de-eeuwse kadasterkaart (gereduceerd kadaster) als bron voor het onderzoek naar de historische gelaagdheid van een stad wordt gesuggereerd omdat deze een tijdsbeeld geeft van net voor de industrialisering en omdat dit de eerste nauwkeurige versie van het kadaster is met perceelsaanduiding. De oorspronkelijke perceelsindeling van een stad is een relatief stabiel element in de plattegrond, die vaak een prestedelijke oorsprong kent. Ondanks de processen van herverdeling blijven oude bezitsgrenzen en straatpatronen toch lang zichtbaar in het stedelijke landschap. De historische stedelijke kernen zijn immense archeologische sites en behoren tot de meest uitgebreide en complexe sites ter wereld, zowel in extensie als in stratigrafie. Tegelijkertijd zijn deze sites door permanente verstedelijking en stedelijke ontwikkeling ter plaatse zwaar bedreigd.

Wat betreft de afbakening wordt er traditioneel van uitgegaan dat de aanwezige versterkingen in de eerste plaats louter defensieve structuren waren en als dusdanig infrastructuur met een zware belemmerende invloed op de stadsontwikkeling. Hieruit volgt de constructie om de stadswallen te beschouwen als grenzen aan de stadsgroei en dus als bepaling van stadsfasen. De stadswallen vormen een belangrijk onderdeel van de stedelijke identiteit en zijn als zodanig actieve componenten en bepalend voor de conceptuele stedelijke ruimte vóór de industriële periode en dus ook betekenisvol als afbakening van de complexe archeologische sites die steden zijn.

Omwille van al deze redenen wordt de grens van de archeologisch complexe en waardevolle ruimte vastgelegd op de buitenste afbakening van de stadsgracht rond de wallen en muren. De grachten bieden bovendien goede bewaringscondities voor organisch stedelijk afval. In een aantal gevallen werden de laatmiddeleeuwse muren tussen de 16de en de 18de eeuw vervangen door bastions en Vaubanversterkingen. De vergelijking met oudere stadsplannen laat echter steeds zien dat deze latere omwallingen ook de volledige laatmiddeleeuwse ruimte omvatten.

Het intekenen van de kernen gebeurde vanuit de ruimste perceelsafbakening en rekening houdend met belangrijke fysieke grenzen. Deze afbakening concentreert zich in de eerste plaats op de begrenzingen die zichtbaar zijn op de kaart, zoals stadsmuren, omwalling, stadsgrachten. Ook de open ruimten tussen de bebouwde kern en strategische elementen, zoals de rivieroever, worden opgenomen. Op deze manier zijn we honderd procent zeker dat de afbakening van de historische stedelijke kernen in Vlaanderen dekkend is voor de volledige zone met complex stadsarcheologisch erfgoed (Tys e.a. 2010).

De afbakening van het gereduceerd kadaster werd uitgebreid met:

Eenzijds op basis van de verdedigingsstructuren en de oude westelijke haven tegen de kustlijn op een georeferentiekaart van Sanderus (1641). De kaart van Deventer (1550), (in de mate dat deze betrouwbaar kan worden georeferentieerd) en historische bronnen wijzen er trouwens op dat de pre-14de-eeuwse stadskern tot op het huidige strand en zelfs deels in zee uitstrekt (Vlietinck 1897; Vlietinck 1910). Daarom is de zone tot aan de lage waterlijn meegenomen in de afbakening.

Op de kaart van Ferraris (1775) strekt een deel van de zuidwestelijke verdedigingsgordel van Oostende iets verder uit dan de afbakening van het gereduceerd kadaster (meer bepaald ter hoogte van het 18de-eeuwse 'Fort de la Plume') zoals ook de noordwestelijke verdediging op een anonieme plattegrond van begin 19de eeuw (stadsarchief Oostende KP/H47).

Bibliografie

Atlas des villes de la Belgique au XVIe siècle, Jacob Van Deventer, Nationaal Geografisch Instituut, facsimile uitgegeven in 1884-1924.

Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden voor Zijn Koninklijke Hoogheid de Hertog Karel Alexander van Lotharingen, Jozef Jean François de Ferraris, Koninklijke Bibliotheek van België, uitgegeven in 1770-1778, schaal 1:11.520 herleid naar 1:25.000.

Gereduceerde Kadasterkaart van België, Dépôt de la Guerre, uitgegeven in 1845-1855, schaal 1:20.000.

- BAUWENS–LESSENNE M. 1963: *Bibliografisch Repertorium der Oudheidkundige Vondsten in Westvlaanderen (vanaf de vroegste tijden tot aan de Noormannen)*, Oudheidkundige repertoria IV, Brussel.
- BORNECQUE R. 1984: *La France de Vauban*, Parijs.
- BOWENS J. 1792: *Nauwkeurige beschrijving der oude en beroemde zeestad Oostende, gelegen in Oostenryksch Vlaanderen: Van haeren oorsprong, gelegentheyd, haven, kom, veranderingen, zeevaerd, voorregten, opregtingen, koophandel-genootschappen, assurantie-kamer, wissel-bank, visch-vangst, belegeringen en andere merkwaardige gebeurtenissen van de vroegste tyden af tot het jaer 1787*, Vol. 1-2, Brugge.
- CALLAERT G., DELEPIERE A.-M., HOOFT E., KERRINCKX H. & VANNESTE P. met medewerking van SANTY P. & SNAUWAERT L. 2005: *Inventaris van het bouwkundig erfgoed, Provincie West-Vlaanderen, Gemeente Oostende, Deel IA: Stad Oostende, Straten A-M, Deel IB: Stad Oostende, Straten N-Z en wijken Haven, Hazegras, Opex, Deel II: Deelgemeenten Mariakerke, Raversijde, Stene en Zandvoorde*, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen WWL 6, (onuitgegeven werkdocumenten) [online <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/21804> geraadpleegd op 21 augustus 2014].
- DEBAERE O. 2002: Stedenatlas Oostende. Een topografisch overzicht van de ontwikkeling van een felbegeerde havenstad (*Oostendse Historische Publicaties* 9) [online: http://www.oostende.be/Productgroep.aspx?_vs=0_N&id=599&pg=3148 geraadpleegd op 27 augustus 2014].
- DEBROCK W. 1992: Oostende en het Chinees porselein, *De Plate*, 131-140.
- DEMERRE I., DE CLERCQ M., MISSIAEN T., PIETERS M. & VAN HAELST S. 2013: *Selectie van Testsites. Deel B: Intertidale Testsites WP 1.2.1*. Onuitgegeven projectrapport IWT SBO project 120003 "SeArch" Archeologisch erfgoed in de Noordzee. Ontwikkeling van een efficiënte evaluatiemethodologie en voorstellen tot een duurzaam beheer in België, 3-9.
- DIRECTIE CULTUUR, BIBLIOTHEEK EN ARCHIEF s.d.a: *Oostende voor 1403*, Oostende Stad aan Zee Archief [Online: <http://www.oostende.be/product.aspx?id=4958> geraadpleegd op 27 augustus 2014].
- DIRECTIE CULTUUR, BIBLIOTHEEK EN ARCHIEF s.d.b: *15de eeuw (1400 – 1499)*, Oostende Stad aan Zee Archief [Online: <http://www.oostende.be/productgroep.aspx?pg=1622&id=599> geraadpleegd op 27 augustus 2014].
- FARASYN D. 1965: 'Oostende', Belgische steden in reliëf, Brussel, 139-162.
- FLEMING P. 1621: *Vermaerde, gheweldighe, lanckduygrighe ende bloedighe belegheringhe, bestorminghe ende stoute aenvallen: Mitsgaders de manlijcke, cloecke ende dappere teghenweer ende defensie by den belegerden, meer dan drie volle jaren langh cloekmoedelijucken ghedaen, inde jaren 1601, 1602, 1603 ende 1604*, 's Gravenhage (anastatische herdruk, Torhout 1989).
- JACOBS P., DE MAEYER P., VAN BEIRENDONCK F., TAILLEU K. & MOSTAERT F. 2004a: *Quartairgeologische kaart - Kaartblad 4-5(deel)-11-12 Blankenberge-Westkapelle-Oostduinkerke-Oostende*, Universiteit Gent.
- JACOBS P., VAN BEIRENDONCK F. & MOSTAERT F. 2004b: *Toelichting bij de Quartairgeologische Kaart - kaartblad 4-5(deel)-11-12, Blankenberge-Westkapelle-Oostduinkerke-Oostende*, Vlaamse overheid, dienst Natuurlijke Rijkdommen.
- LOMBAERDE P. e.a. 1999: *Met grof geschut. Vestingbouw langs de Noordzee*, Oostende (Stad Oostende, Stichting Vlaams Erfgoed, Tijdsbeeld).
- MATHYS M. 2009: *The Quaternary geological evolution of the Belgian Continental Shelf, southern North Sea*, Doctoraatsverhandeling Universiteit Gent.
- PIETERS M., DEWILDE M., IMPENS Y. & TRATSAERT B. 1994: *Zes eeuwen bewoningsgeschiedenis op het Mijneplein te Oostende (prov. West-Vlaanderen)*, Archeologie in Vlaanderen IV, 187-203.
- PIETERS M., SCHIETECATTE L., ERVYNCK A., VAN NEER W. & CALUWE D. 2003: *De Visserskaai te Oostende (prov. West-Vlaanderen): Archeologie van een in de 17de eeuw zwaar geteisterde stad*, Archeologie in Vlaanderen VII, 231-276.
- PIETERS M., SCHIETECATTE L., TERMOTE J. & VAN EENHOGE D. 2004: De materiële bronnen over het beleg van Oostende of de archeologie van een in de vroege zeventiende eeuw zwaar geteisterde stad, in: Thomas W. (red.): *De val van het nieuwe Troje. Het Beleg van Oostende 1601-1604*, 138-145.
- PIETERS M., DEMERRE I., LENAERTS T., ZEEBROEK I., DE BIE M., DE CLERCQ W., DICKINSON B. & MONSIEUR P. 2010: *De Noordzee: een waardevol archief onder water. Meer dan 100 jaar onderzoek van strandvondsten en vondsten uit zee in België: een overzicht*, Relicta. Archeologie, Monumenten- & Landschapsonderzoek in Vlaanderen 6, Brussel, 177 – 218.
- PIETERS M., SCHIETECATTE L., ZEEBROEK I., CALUWÉ D., COOREMANS B., DEFORCE K., DEMERRE I., EECKHOUT J., ERVYNCK A., GEVAERT G., HOLLEVOET Y., KIGHTLY C., TYS D., VANDENBRUAENE M., VANHOUTTE S. & VAN NEER W. 2005: *Oostende: Stadsvernieuwing en archeologie. Een balans van 10 jaar archeologisch onderzoek van het Oostendse bodemarchief*, VIOE & Stad Oostende.
- SCHIETECATTE L., ZEEBROEK I., VAN LAERE I. & PIETERS M. 2003: Archeologische begeleiding van infrastructuurwerken in het stadscentrum van Oostende (W.-VI.), *Archaeologia Medaevalis* 26, 126.
- SLEEKES A. 1960: Oude Oostendse straten en gebouwen, *Oostendse Folklore* 5, Oostende.

- SLEEKES A. 1962: Vijf glanspunten uit de geschiedenis van Oostende, *Oostendse Folklore* 7, Oostende, 24-28.
- THOEN H. 1977: A Terra Sigillata Cantharos from Ostend, Belgium, *Helinium* XVII, 76-80.
- THOEN H. 1987: *De Romeinen langs de Vlaamse kust*, Brussel.
- TYS D., BUYLE E., VERDURMEN I. & CANTERS F. 2010: *Vectorisering en karakterisering van nederzettingkernen op basis van het zgn. 'gereduceerd kadaster'*, Skar-Rapport 5, Brussel.
- TYS D. 2012: Dijken, de mens schikt zich? In: SLABBINCK B., DEWOLF A., DESNIJDER N. & LAUWAERT J. (red.) 2012: *'De kust van nature' – 1500 tot 2100. Referatenboek van de studiedag. Oostende, 13 november 2012*. VLIZ Special Publication 62 – Vlaams Instituut voor de Zee (VLIZ): Oostende, 11-12 [online: http://www.natuurpunt.be/uploads/denatuurin/activiteiten/documenten/bijlage_x_referatenbundel_studiedag_de_kust_van_nature.pdf geraadpleegd op 21 augustus 2014].
- VAN HYFTE F. 1995: *Zusterkens der armen. Oostende 1866-1986*, Oostende.
- VERDUYN K., SCHIETECATTE L., ZEEBROEK I. & PIETERS M. 2003: Oostende Sint-Franciscusstraat (W.-VI.), *Archaeologia Mediaevalis* 26, 137-138.
- VLIETINCK E. 1897: *Het oude Oostende en zijne Driejarige belegering (1601-1604). Opkomst, bloei en ondergang met de beroerten der XVIe eeuw, Oostende* (anastatische herdruk: Vlaamse Vereniging voor Familiekunde Oostende, 1975).
- VLIETINCK E. 1910: *Cartulaire d'Ostende, texte original avec des notes et additions précédé d'une introduction historique, 1267-1577*, Antwerpen (De Vlijt).
- ZEEBROEK I., TYS D., PIETERS M. & BAETEMAN C. 2002: *Van Schorre tot Slagveld: Een Verkenning van het Landschap van Testerep, Leffinge en Oostende van de vroege Middeleeuwen tot het beleg van Oostende (1601-1604)*, Brugge.
- ZEEBROEK I. & PIETERS M. 2004: *Tussentijds rapport van het archeologisch onderzoek met betrekking tot de sites Oostende-Monacoplein (MON) en Oostende Van Iseghemlaan (VIL), december 2003 – maart 2004*, Brussel.
- ZEEBROEK I. & PIETERS M. 2005: *Afsluitend rapport van het archeologisch onderzoek in Oostende, op het Monacoplein en aan de Van Iseghemlaan*, Brussel.
- ZEEBROEK I., DEMERRE I. & DECKERS P. 2012: The site of Raversijde beach. A test site for geophysical research techniques / De site van Raversijde – Strand. Een testsite voor geofysische onderzoekstechnieken / Le site de la plage de Raversijde. Un site d'essai pour les techniques de recherche géophysique. In: FENWICK V., POUURET-BARRÉ A., MOMBER G., DEMERRE I., ZEEBROEK I., BOWENS A. & CHATELIN C. (red.) 2012: *Archaeological Atlas of the 2 Seas. A cross-border Maritime Archaeology Project. Final Report 2009 – 2012 / Archeologische Atlas van de 2 Zeeën. Een grensoverschrijdend maritiem archeologisch project. Eindrapport 2009 – 2012 / L'Atlas Archéologique des 2 Mers. Un projet d'archéologie maritime transfrontalier. Rapport final 2009 – 2012*, 32-35.

Is aangeduid als

- **Oostende (Oostende)** Deze zone omvat de historische stadskern van Oostende.

Omvat

- **Albert I-Promenade (Oostende)** In het kader van de geplande werken voor het vervolledigen van een ondergrondse parking te Oostende (provincie West-Vlaanderen) voerde een archeologisch team van Monument Vandekerckhove nv van januari 2018 tot oktober 2018 een archeologische begeleiding en registratie uit op het terrein.
- **Bonenstraat 1, Sint-Franciscusstraat (Oostende)** In het onderzoeksgebied werden twee sporen gevonden. Dit is te wijten aan een zeer verstoorde bodem.
- **Cirkelstraat 27-29 (Oostende)** Naar aanleiding van de realisatie van een nieuwe meergezinswoning met aanpalende koer, terras en tuinzone, werd een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Er werden alleen sporen uit de (nieuwe en) nieuwste tijd werden geregistreerd (19e-21e eeuw).
- **Hofstraat 7-9, Mariahofstraat 2, Platformstraat 7-9 (Oostende)** Naar aanleiding van de nieuwbouw van een appartementsblok met in totaal 36 wooneenheden en twee bouwlagen kelder, werd een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.
- **Christinastraat, Jozef II-straat (Oostende)** De werfbegeleiding resulteerde in de registratie van resten van de verwachte militaire kunstwerken. Het gaat om enkele tientallen zware houten funderingspalen van een magazijn en om ophogingslagen die oorspronkelijk behoorden tot de aarden verdedigingen uit de nieuwe tijd.
- **Langestraat 101 (Oostende)** Bij het graven van een rioleringsgleuf werden menselijke resten ontdekt.
- **Kapucijnenstraat 30-36, Langestraat 76 (Oostende)** Het archeologisch ensemble is beperkt tot 3 niet nader te determineren kuilen met weinig tot veel bijmenging van bouwpuin. Eén kuil kan op basis van aardewerk gedetermineerd worden in de 16e-17e eeuw.
- **Sint-Paulusstraat 64 (Oostende)** Bij verbouwingswerken werd tussen 2 muren een menselijke begraving teruggevonden. Deze vondst werd correct eerst gemeld aan de politie en nadien aan het agentschap Onroerend Erfgoed.
- **Mercatorlaan 1 (Oostende)** Bij grondwerken aan de watertoren van Oostende werden menselijke resten aangetroffen.

- **Zeeheldenplein (Oostende)** De werfbegeleiding naar aanleiding van de werkzaamheden voor een nieuw riooltracé leverde sporen op van het Renvoy Nouveau bolwerk en een gebouw voor de brug van de Secourspoorte van de Noordt.

Is deel van

- **Oostende (Oostende)**

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140010>

Appartementsgebouw



Beknopte karakterisering

Typologies [appartementengebouwen](#), [architectenwoningen](#), [drukkerijen](#)

Stijl

Datering [na WO II](#)

Betrokken personen • [Felix, Paul \(Ontwerper\)](#)

Beschrijving

Appartementsgebouw naar ontwerp van architect Paul Felix (Oostende, ontworpen in 1954, in gebruik in 1959).

In 1940 wordt het hotel Splendid, gelegen aan de zeedijk in het bouwblok tussen de Albert I-Promenade ten noorden en de Koningstraat ten zuiden, vernield door oorlogsgeweld. Gedurende het begin van de jaren 1950 wordt het braakliggend terrein verder uitgebreid tot één groot perceel in eigendom van Albert van Iseghem, drukker van beroep en op dat moment gevestigd in de Karel Janssenslaan te Oostende. In 1952 wordt het noordelijk deel palend aan de zeedijk bebouwd, terwijl het zuidelijk deel verder verkaveld wordt.

In opdracht van het echtpaar A. Van Iseghem-M.J. Dejonghe ontwerpt P. Felix in 1954 een appartementsgebouw met werkplaats voor de drukkerij. De nieuwbouw wordt volgens kadaster opgetrokken in 1958; het is het eerste van een hele reeks flatgebouwen die hij in de binnenstad van Oostende zal inplanten. De architect, die op dat moment elders woont in de Koningstraat, wordt zelf mede-eigenaar van het gebouw en brengt er zijn woonplaats en bureau onder op de bovenste twee verdiepingen. Aan het oorspronkelijk ontwerp worden nog enkele wijzigingen aangebracht ter hoogte van de begane grond, onder meer inbreng van garage en uitstalraam voor de drukkerij in plaats van de voorziene vensterregisters. In de loop van de jaren 1980-1990 worden onder meer nog in de ruimte van de voormalige drukkerij enkele handelszaken ondergebracht; later worden het atelier en de bergruimte omgevormd tot garages voor de bewoners.

Tevens wordt het bureau met duplex van de drukkerij verbouwd tot appartement op de tussenverdieping. In 2001 worden onder meer betonherstellingswerken uitgevoerd.

Appartementsgebouw van zes bouwlagen en achteruitspringende dakverdieping (onder meer technische verdieping) onder plat dak, opgetrokken als eenvoudig, helder volume met een direct afleesbare constructie. Betonstructuur steunend op pijlers zichtbaar aan de buitenzijde (zie principe van Le Corbusier); begane grond, entresol en balkons (gedeeltelijk) met bekleding van arduinen tegels; bovenverdiepingen afgewerkt met witte betonplaten; zij- en achtergevels in baksteen. Rustige, ritmische opbouw van de voorgevel, met doorgetrokken vensterregisters, afwisselend onderbroken door terrasvormige balkons met eenvoudige ijzeren leuningen. Begane grond met inkom en garages; voormalig groot uitstalraam van de drukkerij doorgetrokken over twee bouwlagen, thans verdeeld en bovenaan geïntegreerd bij vensterregisters van entresol.

Interieur gekenmerkt door functionele inrichting en sobere aankleding. Inkomhal met tegelvloer in leisteen; ingewerkt wandmeubel voor brievenbussen en muurkasten. Achteraan liftschacht met personenlift. Rechts traphal met bordestrap in granito (afgeronde traphal vanaf entresol) en met eenvoudige opengewerkte ijzeren leuning; van daaruit toegang tot appartementen (zes in totaal + architectenbureau Felix-Glorieux op derde en vierde verdieping). In appartementen onder meer parketvloer in leefruimte, sober en vlak uitgewerkte schouwen met verdiepte haardmond; muurkasten.

In dakverdieping geïntegreerde machinekamer van de lift. Groot dakterras.

- Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumentenzorg West-Vlaanderen, Cel Monumenten en Landschappen, Archief nrs. DW002365 en W/01961.
- Kadasterarchief West-Vlaanderen te Brugge, 207 : Mutatieschetsen, Oostende 1, 1951/39, 1952/21, 1953/45, 1958/40.
- BONNEURE F. (red.), *Lexicon van West-Vlaamse beeldende kunstenaars, deel 2*, Kortrijk, 1993, p. 87.
- DESCHACHT D., *Straatnamen van Oostende van A tot Z*, Oostende, 1998, p. 87.
- BEKAERT G., DE MEYER R., *Paul Felix. Architectuur 1913 architectuur 1981*, Tielt-Bussum, 1981.
- BEKAERT G., *Hedendaagse architectuur in België*, Tielt, 1996, p. 66-70.

Waarden

Is aangeduid als

- **Koningsstraat 43A (Oostende)** Appartementsgebouw naar ontwerp van architect P. Felix (Oostende), ontworpen in 1954, in gebruik in 1959). Appartementsgebouw van zes bouwlagen en achteruitspringende dakverdieping (onder meer technische verdieping) onder plat dak, opgetrokken als eenvoudig, helder volume met een direct afleesbare constructie. Betonstructuur steunend op pijlers zichtbaar aan de buitenzijde (zie principe van Le Corbusier); begane grond, entresol en balkons (gedeeltelijk) met bekleding van arduinen tegels; bovenverdiepingen afgewerkt met witte betonplaten; zij- en achtergevels in baksteen.
- **Koningsstraat 43A (Oostende)** De bescherming als monument omvat het appartementsgebouw ontworpen in 1954 door Paul Felix en voorzien van een werkplaats voor een drukkerij.
- **Koningsstraat 43A (Oostende)** Appartementsgebouw naar ontwerp van architect P. Felix (Oostende), ontworpen in 1954, in gebruik in 1959. Beschermd als monument bij M.B. van 26/05/2005.

Is deel van

- **Koningsstraat (Oostende)**

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/55609>

Mobiscore

Wat?

Hoe gemakkelijk raak je met de fiets of te voet van je huis of nieuwe thuis naar de dichtstbijzijnde scholen, winkels, openbaar vervoerhaltes en andere voorzieningen? Je berekent het met de Mobiscore. Die helpt je in je zoektocht naar een nieuwe, duurzaam gelegen woning. Hoe hoger de Mobiscore op de schaal van 0 tot 10, hoe lager de mobiliteits- en milieu-impact van je woonplaats.

Waarom?

Met de Mobiscore kun je bewust kiezen voor een nieuwe woonplaats waar je zelden of nooit een auto nodig hebt. Zo draag je bij aan minder files, luchtvervuiling, geluidsoverlast en geurhinder. Je kunt je mobiliteitsimpact verkleinen door je woonplaats strategisch te kiezen – vlak bij voorzieningen en goed bereikbaar te voet en met de fiets.

35013A1595/OOG030

9,4/10

 Openbaar vervoer Goed aanbod	Er is op minder dan 250m een belangrijke bushalte aanwezig Er is op minder dan 2km een treinstation aanwezig Er is op minder dan 500m een tramhalte aanwezig
 Onderwijs Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: kleuteronderwijs, lager onderwijs en middelbaar onderwijs.
 Winkels & diensten Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: bakkers, slagers, voedingswinkels, restaurants, cafés, kledingzaken, doe-het-zelfzaken, bank- en verzekeringskantoren, postkantoren en -punten, gemeentehuizen en rechtbanken.
 Cultuur, sport & natuur Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: bibliotheken, bioscopen, sportaccommodaties, zwembaden, schouwburgen/concertzalen/cultuurcentra en openbare parken/provinciale domeinen/ natuurgebieden.
 Gezondheid & zorg Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: dokters, tandartsen, apothekers, geestelijke gezondheidszorg, ziekenhuizen, kinderopvang, ouderenvoorzieningen, O.C.M.W. en lokale dienstencentra.



Meer info - www.mobiscore.be

Mobiscore is een initiatief van de



Vlaamse Overheid:

De Vlaamse overheid - Departement

Omgeving

Koning Albert II-Laan 20 bus 8, 1000 Brussel

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0284710	Datum opzoeking:	13/03/2026
Referentienummer:	KB Koningsstraat 43 A 0401-1	Zoekdata:	35013A1595/00G030
Perceel:	35013A1595/00G030		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Oostende afdeling OOSTENDE 1 AFD, sectie A met perceelnummer 1595/00G030 [35013A1595/00G030]

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie werden er geen entiteiten gevonden die zijn opgenomen in het register van herstellvorderingen.

Woningkwaliteit

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Wie een verkrotte woning verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt, maakt zich schuldig aan krotverhuur en dat is een misdrijf waar zware straffen op staan. Het parket kan de verhuurder daarvoor vervolgen.

Het register van herstellvorderingen verzamelt alle panden waarvoor door de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteitshandhaving een herstellvordering werd opgesteld en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgevoerd werd. Dit register is te onderscheiden van de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, dewelke enkel woningen bevat die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard zijn via een besluit.

U leest meer over herstellvorderingen op de pagina "[De strafrechtelijke procedure van de Vlaamse wooninspectie?](#)"

Bron Wonen Vlaanderen

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Wonen Vlaanderen en op basis van het Vlaams Loket Woningkwaliteit en het Register van herstellvorderingen.

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Wonen Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0284712	Datum opzoeking:	13/03/2026
Referentienummer:	KB Koningsstraat 43 A 0401-1	Zoekdata:	35013A1595/00G030
Perceel:	35013A1595/00G030		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Oostende afdeling OOSTENDE 1 AFD, sectie A met perceelnummer 1595/00G030 [35013A1595/00G030]

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie werden er geen entiteiten gevonden die zijn opgenomen in het Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Woningkwaliteit

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Met de heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, ook wel 'krotbelasting' genoemd, wil de Vlaamse overheid de verloedering van de leefomgeving tegengaan. De belasting is gericht op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of gebouwen. Die gebouwen komen terecht in een inventaris die opgemaakt en beheerd wordt door Wonen-Vlaanderen.

Naast deze belasting kunnen Vlaamse gemeenten ook zelf belastingen heffen en innen om leegstand en verwaarlozing tegen te gaan. De lijst met leegstaande gebouwen (zonder persoonsgegevens) kunt u opvragen bij de gemeente waar het pand gelegen is.

Het Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen bestaat uit twee lijsten:

- woningen die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard op basis van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de Vlaamse Codex Wonen (boek 3);
- woningen die onbewoonbaar werden verklaard op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentwet.

U leest meer over ongeschikt- en onbewoonbaarheid op de pagina "[Wat als mijn woning niet in orde is?](#)"

U leest meer over heffingen op de pagina "[Heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen](#)"

Bron Wonen Vlaanderen

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Wonen Vlaanderen en op basis van het Vlaams Lokaet Woningkwaliteit en Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Wonen Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0284708	Datum opzoeking:	13/03/2026
Referentienummer:	KB Koningsstraat 43 A 0401-1	Zoekdata:	35013A1595/00G030
Perceel:	35013A1595/00G030		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Oostende afdeling OOSTENDE 1 AFD, sectie A met perceelnummer 1595/00G030 [35013A1595/00G030]

Informatievraag: Woningen met een conformiteitsattest Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie werden er geen entiteiten gevonden met een conformiteitsattest.

Informatievraag: CA verplicht Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie is een conformiteitsattest niet verplicht.

Informatievraag: CA beperkte duurtijd

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie bedraagt de standaard geldigheidstermijn van een conformiteitsattest 120 maanden.

Woningkwaliteit

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Wie een woning in Vlaanderen verhuurt, moet ervoor zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde normen. U leest meer over woningkwaliteitsnormen op de pagina "[Welke zijn de woningkwaliteitsnormen?](#)"

Een gemeente kan het conformiteitsattest verplicht stellen voor een bepaald deel of voor alle huurwoningen (bv. de woningen in bepaalde wijken, de stadskern, woningen ouder dan 20 jaar,...). Het resultaat van deze opvraging werd hierboven weergegeven zoals bekend bij Wonen-Vlaanderen. Deze gegevensset wordt maandelijks geüpdatet. Gelieve ter volledigheid het gemeentelijk reglement te consulteren.

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat de woning op het moment van de controle aan de woningkwaliteitsnormen voldeed. In sommige gevallen kan ook Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren. Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur van de gemeente of van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit. Hij controleert de woning aan de hand van een technisch verslag.

De woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft. U leest meer over ongeschikt- en onbewoonbaarheid op de pagina "[Wat als mijn woning niet in orde is?](#)"

Een gemeente kan de geldigheidsduur van het attest - standaard tien jaar - beperken voor een bepaald deel of voor alle huurwoningen. Het resultaat van deze opvraging werd hierboven weergegeven zoals bekend bij Wonen-Vlaanderen. Deze gegevensset wordt maandelijks geüpdatet. Gelieve ter volledigheid het gemeentelijk reglement te consulteren.

Bron Wonen Vlaanderen

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Wonen Vlaanderen en op basis van het Vlaams Loket Woningkwaliteit.

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Wonen Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Huurbarometer

Evolutie huurprijzen

Jouw pand

Koningsstraat 43A, 8400 Oostende

DATUM RAPPORT
13/03/2026

REFERENTIE
KB Koningsstraat 43 A 0401-1

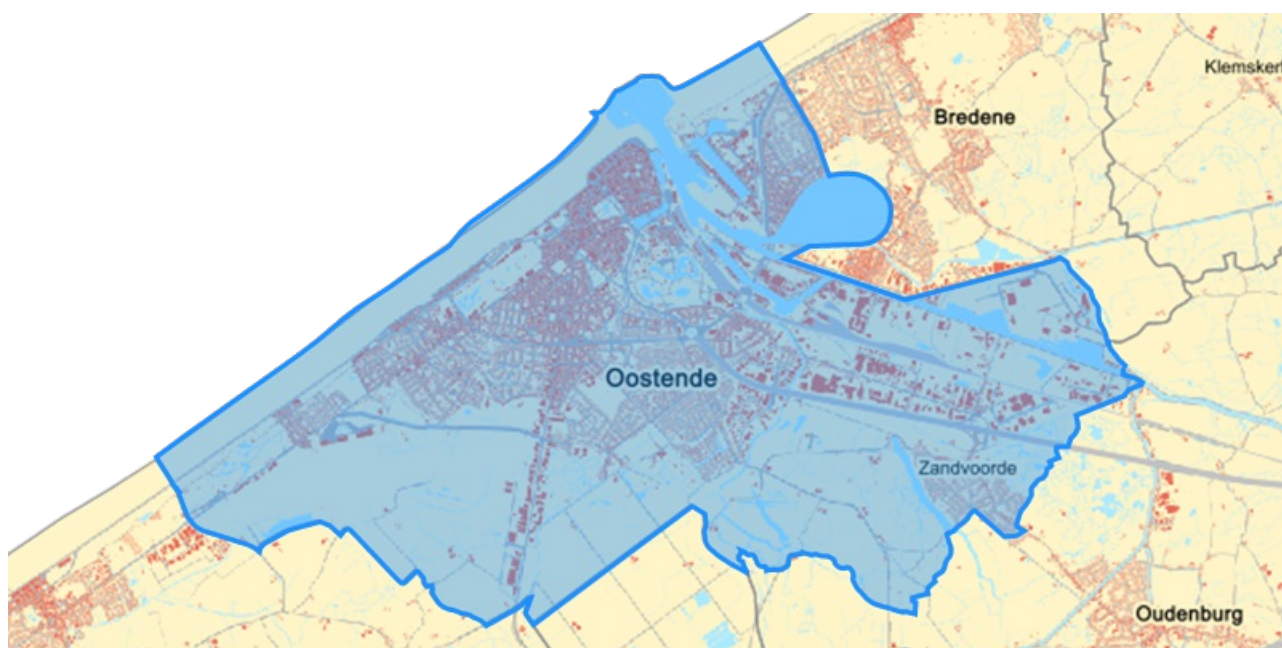
PERCEEL
35013A1595/00G030

Wat is de huurbarometer?

De huurbarometer is een instrument ontwikkeld door CIB – Het vastgoednetwerk. CIB is de grootste beroepsorganisatie van vastgoedmakelaars in Vlaanderen. Op basis van een samenwerking tussen CIB, Korfine en het netwerk van lokale vastgoedmakelaars wordt de evolutie van huurprijzen per kwartaal in kaart gebracht. In combinatie met de expertise en actuele inzichten van lokale vastgoedmakelaars is de Huurbarometer het ideale instrument om de huurprijs en dus de waarde van een pand te bepalen. Dit document bevat een overzicht van de evolutie van de huurprijzen in de gemeente van uw pand. Voor een gedetailleerde analyse voor jouw pand, kan u terecht bij uw vastgoedmakelaar.

Ligging van uw pand

Uw pand is gelegen in de gemeente Oostende



Wijk van uw pand

Een gemeente kan onderverdeeld worden in verschillende wijken. Bij het bepalen van de huurprijs voor uw pand, is het belangrijk rekening te houden met de wijk. Huurprijzen kunnen immers sterk verschillen van wijk tot wijk.

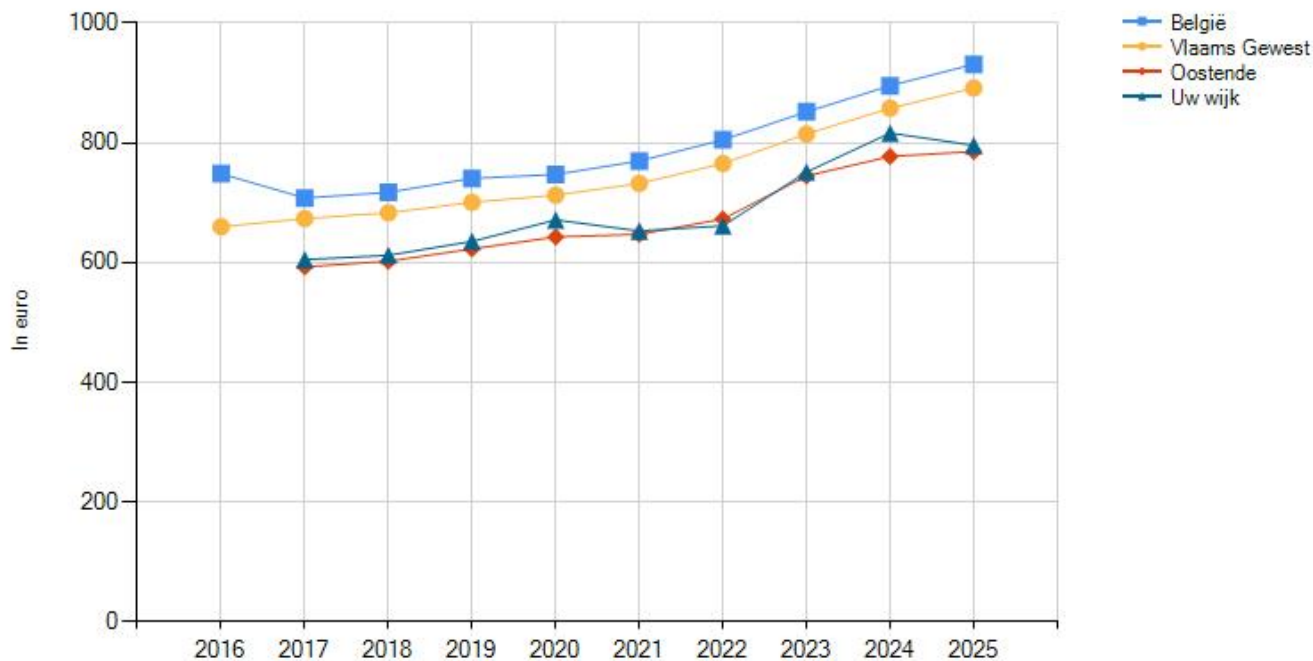


1: LEOPOLDPARK-PAARD 2: OUD-HOSPITAAL 3: GAANDERIJEN-KURSAAL 4: THERMAE

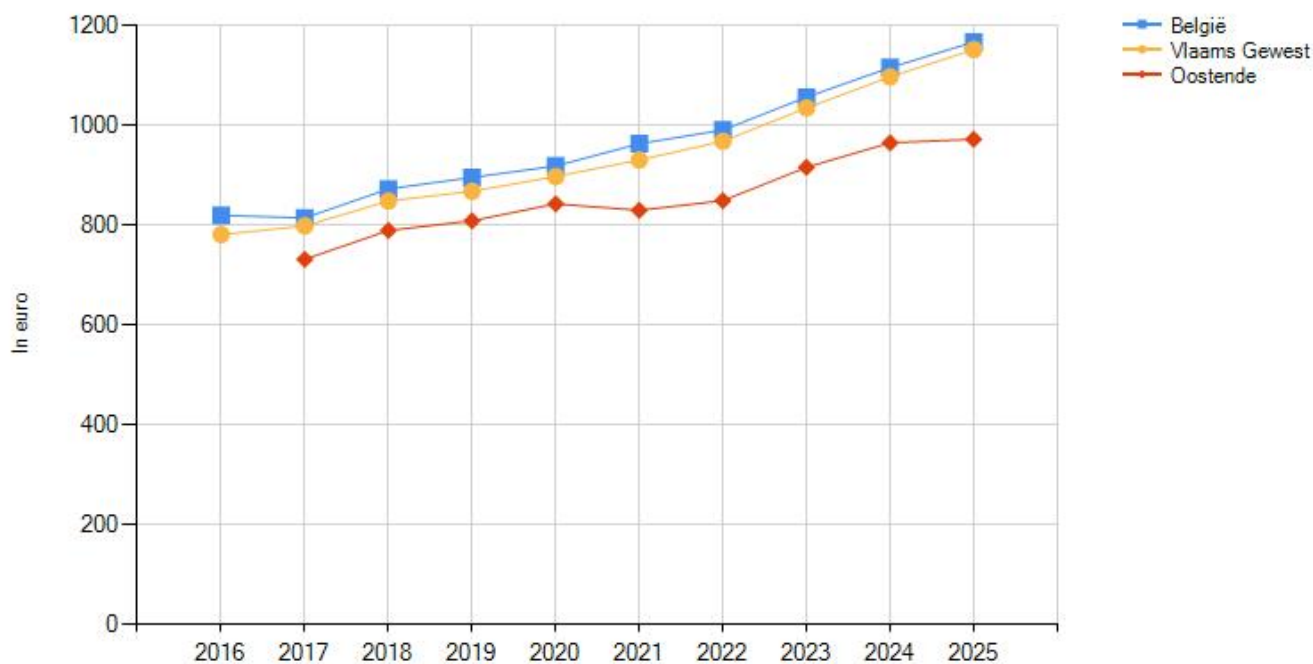
Gemiddelden gemeente - Oostende

Gemiddelde huurprijzen geven aan hoeveel huurders gemiddeld betalen binnen een gemeente. Gemiddelden worden berekend door alle huurprijzen van vergelijkbare woningen in deze gemeente op te tellen en te delen door het totale aantal verhuringen. Zo geven gemiddelde huurprijzen een beeld van de marktsituatie en helpen ze om te beoordelen of een huurprijs redelijk is.

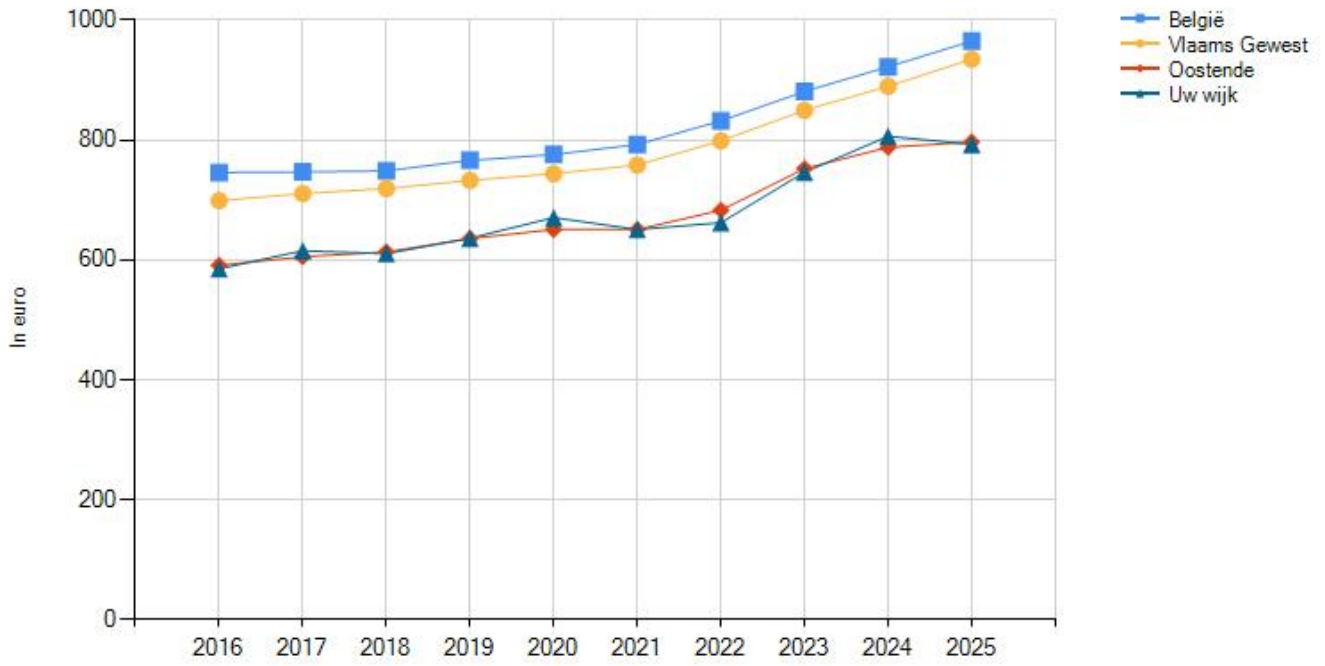
Grafieken gemiddelde huurprijzen **appartementen, studio's en flats**



Grafieken gemiddelde huurprijzen **woonhuizen**



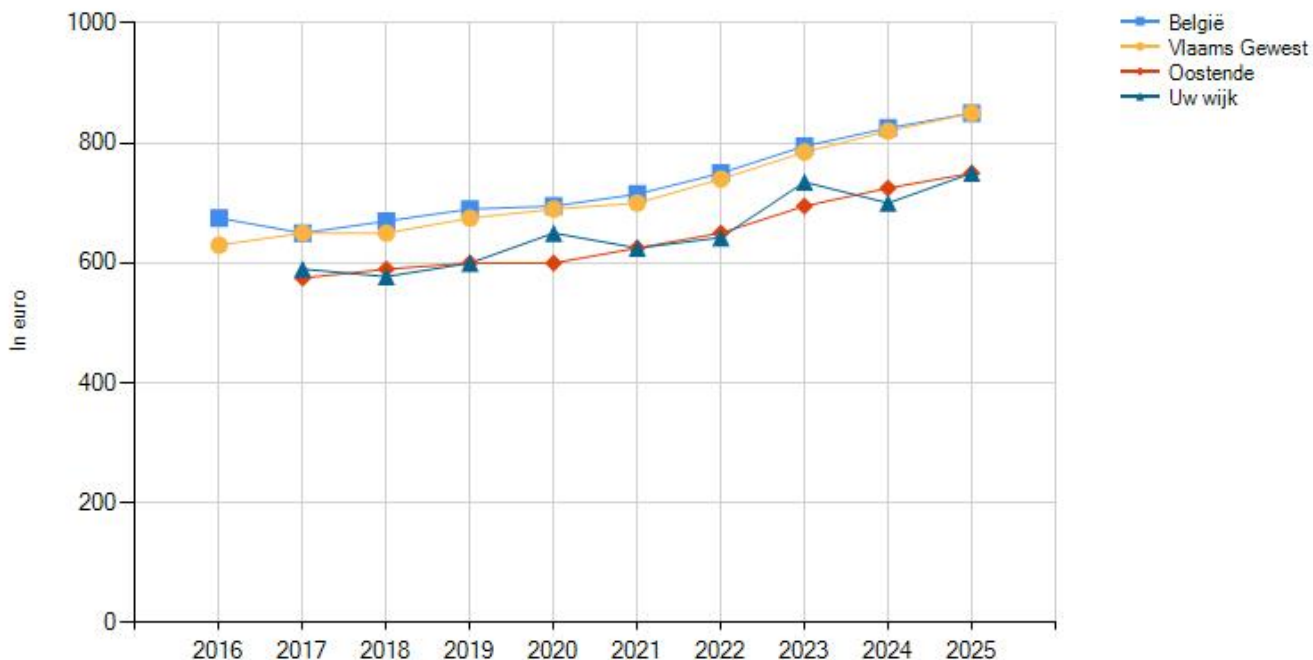
Grafieken gemiddelde huurprijzen totaal



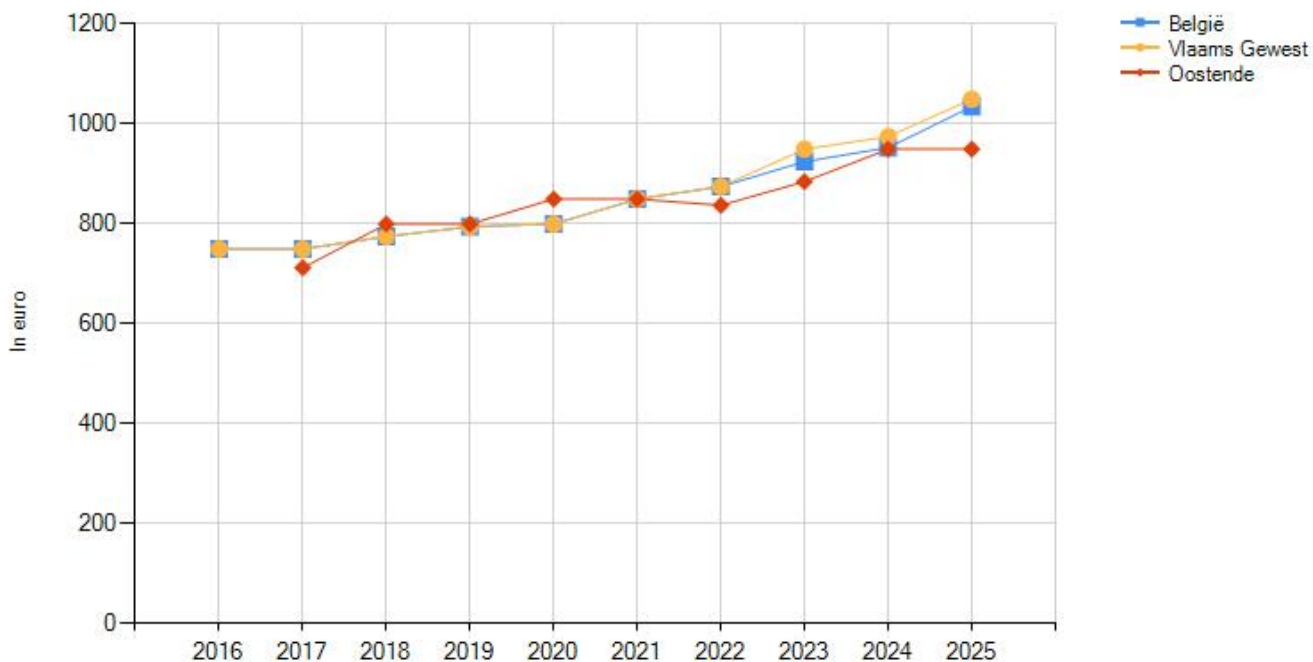
Medianen gemeente - Oostende

De mediaan huurprijs geeft het middelste bedrag aan dat huurders betalen binnen een gemeente. Om dit te berekenen, worden alle huurprijzen van laag naar hoog gerangschikt, waarna de middelste waarde wordt gekozen. De mediaan huurprijs wordt vaak gebruikt omdat ze minder beïnvloed wordt door extreem hoge of lage huurprijzen, en daardoor een realistischer beeld geeft van wat huurders doorgaans betalen.

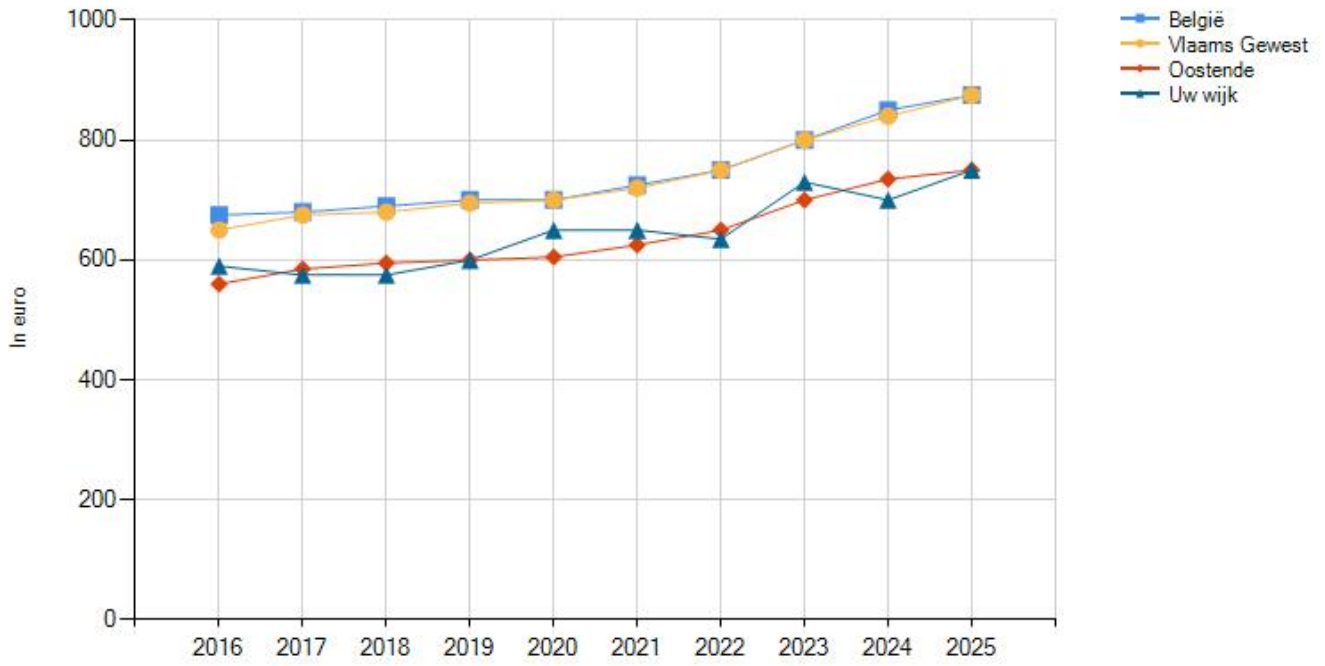
Grafieken mediaan huurprijzen **appartementen, studio's en flats**



Grafieken mediaan huurprijzen **woonhuizen**



Grafieken mediaan huurprijzen totaal

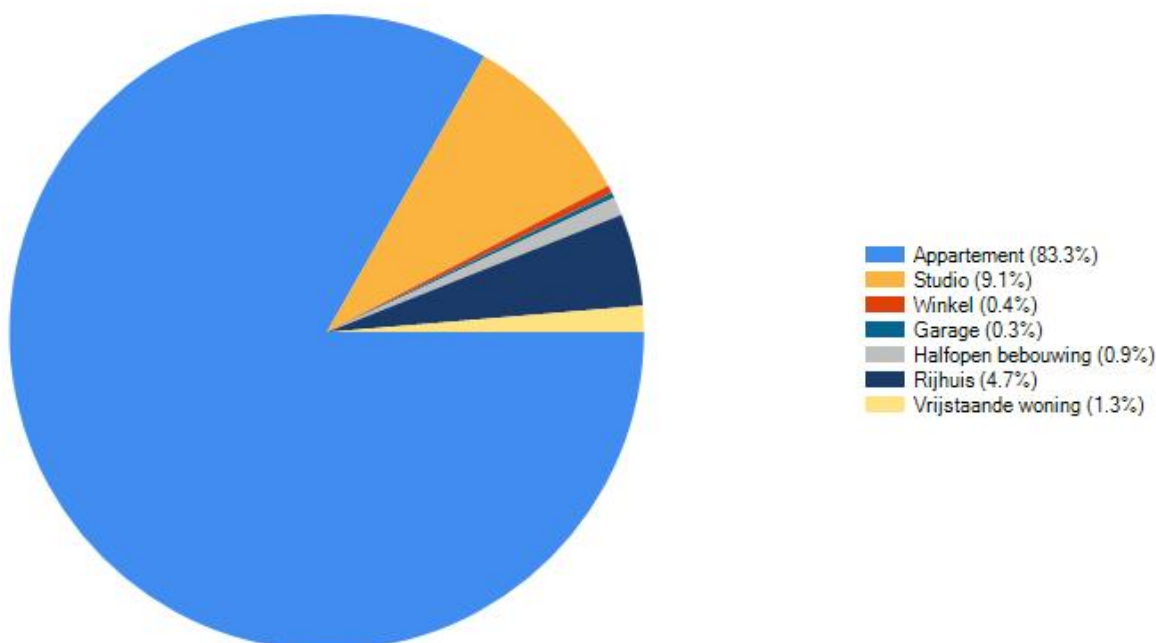


Huurprijzen gemeente - Oostende

Jaar	appartementen, studio's en flats				woonhuizen			
	Gemiddelde (€)	Groei (%)	Mediaan (€)	Groei (%)	Gemiddelde (€)	Groei (%)	Mediaan (€)	Groei (%)
2016	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	593,18	-	575,00	-	732,78	-	712,50	-
2018	602,38	1,55 %	590,00	2,61 %	790,48	7,87 %	800,00	12,28 %
2019	622,97	3,42 %	600,00	1,69 %	809,93	2,46 %	800,00	0,00 %
2020	642,92	3,20 %	600,00	0,00 %	843,85	4,19 %	850,00	6,25 %
2021	647,37	0,69 %	625,00	4,17 %	830,96	-1,53 %	850,00	0,00 %
2022	672,91	3,95 %	650,00	4,00 %	850,24	2,32 %	837,50	-1,47 %
2023	744,76	10,68 %	695,00	6,92 %	917,08	7,86 %	885,00	5,67 %
2024	777,36	4,38 %	725,00	4,32 %	966,23	5,36 %	950,00	7,34 %
2025	785,53	1,05 %	750,00	3,45 %	973,37	0,74 %	950,00	0,00 %

Huurpatrimonium gemeente - Oostende

Verdeling van de huurwoningen in gemeente Oostende waarvoor in 2025 een overeenkomst werd afgesloten



Huurprijzen in de wijk waar uw pand ligt

De huurprijzen in uw wijk zijn in 2025 gedaald met 1.68% t.o.v. 2024. In verhouding met andere wijken in de gemeente Oostende zien we dat de huurprijs gemiddeld 0.52% lager in uw wijk dan in de andere wijken in de gemeente. Overleg met uw vastgoedmakelaar voor een actuele prijszetting van uw pand. Uw vastgoedmakelaar beschikt over meer details op wijkniveau en kan een goede prijsstrategie bepalen.

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Verhuurstatistieken

Voor de verhuurstatistieken kunnen we beroep doen op registraties van huurcontracten door professionals. Enkel contracten die door vastgoedprofessionals geregistreerd zijn, worden opgenomen in de statistieken. Voor gemeenten en wijken waarvoor er minder dan 10 contracten voor een woningtype geregistreerd worden per jaar, kunnen we geen statistiek opstellen.

Referentiejaar en typologieën

Het referentiejaar is gebaseerd op de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst. De vastgoedcategorieën zijn gebaseerd op de typologie van de gebouwen zoals ingegeven bij het registreren.

Datareeksen

Omdat het mogelijk is om een huurcontract te registreren tot twee maand na ondertekening, is het mogelijk dat prijzen pas met vertraging verwerkt worden. Deze vertraging is inherent aan het proces. Overleg met je vastgoedmakelaar voor een actuele prijszetting van uw pand.

CIB - Het vastgoednetwerk | Kortrijksesteenweg 1005 – 9000 Gent | 0425.043.508 | www.cib.be