

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 1 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0112
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0109-A

Verzoekende partij	de heer Geert DE CONINCK vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de nv OOSTEROEVER vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4 - Domein de Herten

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 30 april 2018, waarbij een stedenbouwkundige vergunning werd verleend aan de tussenkomenende partij voor het bouwen van een meergezinswoning met 36 appartementen, commerciële ruimtes op de benedenverdieping en een ondergrondse parking (fase 9), onontvankelijk verklaard.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Vuurtorendok-Zuid 11-13-15-17-19-21-23-25-27, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0032B7 en 0032Z3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 november 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 15 januari 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter verdaagt op de openbare zitting van 30 juli 2019 de behandeling van de vordering tot vernietiging naar de openbare zitting van 13 augustus 2019.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Op de laatstgenoemde openbare zitting verklaart de verzoekende partij dat zij niet akkoord kan gaan met het opstarten van een poging tot bemiddeling.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 20 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een nieuw gebouw met 36 appartementen, 6 handelsruimtes en/of kantoren en 2-laagse ondergrondse parking” op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Vuurtorendok-Zuid 11-13-15-17-19-21-23-25-27.

De aanvraag maakt als deelproject 9 het voorwerp uit van het ‘Globaal Masterplan Oosteroever Oostende’ van 27 april 2012 dat de reconversie van de Oosteroever in de Oostendse haven tot een nieuw stadsdeel tot doel heeft (hierna: masterplan van 2012), geactualiseerd op 12 december 2017 (hierna: masterplan van 2017).

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende’ (hierna: GRUP), goedgekeurd op 15 mei 2009. Op grond van dit GRUP liggen de percelen in stedelijk ontwikkelingsgebied (SON artikel 2.1). Dit voorschrift bepaalt:

“Art. 2.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen, handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. De bestemming van dit gebied treedt in werking op 1 september 2009.

Art. 2.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- *de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- *de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;*
- *de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- *de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;*
- *de bestaande of gewenste woondichtheid.*

- *de inpassing in de omgeving*

Art. 2.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden of voor de inplanting van een nieuw bedrijf, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Art. 2.1.4 Werken ter uitvoering van veiligheidsmaatregelen tegen overstromingen zijn toegelaten.”

Dit bestemmingsgebied omvat de projectgebieden Kop H. Baelskaai, Vuurtorendok-Zuid en H. Baelskaai Blok 2. De bouwplaats ligt in het projectgebied Kop H. Baelskaai.

Voor het projectgebied Kop H. Baelskaai werd een inrichtingsstudie van 25 juni 2012 opgemaakt (hierna: inrichtingsstudie van 2012), geactualiseerd op 26 april 2017 (hierna: inrichtingsstudie van 2017).

Het projectgebied Kop H. Baelskaai omvat 11 deelprojecten:

- deelproject 1 (Victoria met 6 à 9 bouwlagen)
- deelproject 2 (Baelskaai 12 met 15 bouwlagen)
- deelproject 3 (Baelskaai 8 met 5 à 6 bouwlagen)
- deelproject 4 (Oostkaai 11 met 6 à 7 bouwlagen)
- deelproject 5 (Ensor Tower met 26 bouwlagen)
- deelproject 6 (Spillaert Tower met 26 bouwlagen)
- deelproject 7 (One Baelskaai, fase 2 met 6 à 7 bouwlagen)
- deelproject 8 (One Baelskaai, fase 1 met 8 à 12 bouwlagen)
- deelproject 9 (onbenaamd gebouw met 7 bouwlagen)
- deelproject 10 (Trinity Tower met 16 bouwlagen)
- deelproject 11 (Oostkaai 2 met 7 bouwlagen).

De voorliggende aanvraag betreft deelproject 9.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 februari 2019 tot en met 9 maart 2018, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 26 april 2018 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften.

Deze stedenbouwkundige aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met 36 appartementen, 6 commerciële ruimtes en een ondergrondse parkeergarage voor 54 wagens. De bouwwerken worden aan de Vuurtorendok-Zuid en maken deel uit van het masterplan Oosteroever. Het masterplan Oosteroever wenst enerzijds de Oosteroever tot een volwaardig stadsdeel te ontwikkelen via een gemengde ontwikkeling van woonmogelijkheden, toerisme, recreatie, cultuur en voorzieningen. Anderzijds wenst het masterplan de inrichting voor de ontstane openbare ruimte in het projectgebied te ontwikkelen. Op deze manier wordt een goede verankering tussen stad en landschap nagestreefd.

Het nieuwe appartementsgebouw is fase 9 van het masterplan en bestaat uit een volume van 7 bouwlagen. Dit volume paalt aan de fase 10. Gelijktijdig zijn met deze aanvraag nog 3 fases ingediend, zodat de "Kop van Baelskaai" volledig wordt afgewerkt. De ondergrondse bouwlagen van het noordelijke deel van de "Kop van Baelskaai", vormen ondergronds één fysiek geheel. Dit houdt in de One, de huidige aanvraag en de 3 overige fases die in dezelfde periode werden ingediend. Voor het noordelijke deel zullen er in totaal 303 woonunits zijn, met 326 plaatsen voor auto's. Dit stemt overeen met ongeveer 1.08 plaatsen per woonentiteit. De ondergrondse parkeerplaatsen worden bereikt via de helling van fase 11. Hiernaast worden ondergronds nog fietsenbergingen voorzien voor 898 fietsen.

Door de nabijheid van het treinstation, de tramhaltes langs de Dr. Eduard Moreauxlaan en de bushaltes aan de Stroombanklaan en Voorhavenlaan is het project goed bereikbaar via het openbaar vervoer. Op 5 minuten wandelafstand bevindt zich de veerverbinding wester-oosteroever dat voetgangers van het centrumgebied van Oostende naar het projectgebied brengt en vice versa.

Naast de parkeervoorzieningen en fietsenbergingen zijn er in de kelderverdiepingen ook de vuilnisberging, de tellerlokalen voor de nutsmaatschappijen, technische ruimtes en de nodige putten voor de riolering. De bovenliggende bouwlagen bevatten 6 commerciële ruimtes, 30 2-slaapkamer appartementen en 6 3-slaapkamerappartementen. De woonentiteiten zijn ruim ontworpen en voldoen aan de vigerende stedelijke verordening. De gevels zijn een combinatie van keramische platen, donkergrijze aluminium en beglazing.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 08/02/2018 t.e.m. 09/03/2018. Tijdens dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend. Dit bezwaar handelt hoofdzakelijk over de ruimtelijke inpasbaarheid van het project met de omgeving, de drempels van bijlage II van het MER-Besluit, niet voldoen aan de bepalingen van de stedelijke verordening inzake fietsenbergruimte en fietsenstalplaats, niet voldoen aan de minimumeisen inzake parkeerplaatsen en een gebrekkige mobiliteitsstudie en de lichtbundel. Met betrekking tot het eerste punt van het bezwaar stelt de bezwaarindiener dat de aanvraag niet verenigbaar zou zijn met de omgeving en de beeldbepalende elementen. Volgens de bezwaarindiener ligt er een gans andere woonomgeving voor dan wat op het ogenblik van zijn aankoop werd voorgesteld in de inrichtingsstudie van 2012. De visie uit de inrichtingsstudie van 2012 hield volgens de bezwaarindiener meer rekening met de omgeving en zorgde voor meer openheid en doorzichten. De bezwaarindiener stelt dat hij t.a.v. de inrichtingsstudie van 2012 een disproportioneel nadeel lijdt. Hoewel de bezwaarindiener in eerste instantie de vergelijking maakt met de inrichtingsstudie uit 2012, stelt hij tenslotte dat hij op het ogenblik van zijn aankoop (2013) niet op de hoogte was van bijkomende woonontwikkelingen.

De bezwaarindiener kan niet redelijk beweren dat hij niet wist dat de site verder zou worden ontwikkeld. Op het ogenblik dat de bezwaarindiener zijn woonentiteit kocht, was de verdere ontwikkeling algemeen bekend en was de inrichtingsstudie van 2012 voorhanden. De bezwaarindiener bevestigt dit overigens zelf heel duidelijk, door een aantal alinea's hoger in zijn bezwaar te verwijzen naar het feit dat de inrichtingsstudie is gewijzigd t.o.v. het

moment van aankoop van zijn appartement. Dit alles blijkt ook uit de vorige bezwaren en beroepen van de bezwaarindiener, waar telkens werd verwezen naar de gewijzigde inrichtingsstudie. Het is allesbehalve geloofwaardig om op vandaag te stellen dat er geen kennis was van de verdere ontwikkeling van de site. Ook de inhoud van het bezwaar (m.n. wijziging van de visie t.a.v. de inrichtingsstudie van 2012) is verwonderlijk. Uit het bezwaar en de bezwaren die n.a.v. de vorige aanvragen werden ingediend, blijkt dat de bezwaarindiener zich gegriefd voelt door het feit dat de inrichtingsstudie uit 2012 niet volledig werd nageleefd. De voorliggende aanvraag is echter conform met de inrichtingsstudie uit 2012. Het komt dan ook bevreemdend voor dat de bezwaarindiener op grond hiervan ook bezwaar indient in dossiers die net conform zijn met de inrichtingsstudie uit 2012. Bovendien verwijst de bezwaarindiener verkeerdelijk naar 'het torengedebou'. De aanvraag heeft helemaal geen betrekking op één van de torens. Vermoedelijk heeft de bezwaarindiener dit argument uit één van zijn andere bezwaarschriften overgenomen (zonder dit concreet af te toetsen aan de voorliggende aanvraag).

Los hiervan, moet worden benadrukt dat de inrichtingsstudie een informatief document is. Dit blijkt duidelijk uit het GRUP. Een inrichtingsstudie legt de contouren van een bepaald projectgebied vast om de overheid zicht te kunnen geven op de volledige invulling van het gebied. Hierop aansluitend worden (gefaseerd) aanvragen ingediend die een concrete invulling geven aan het projectgebied. Een inrichtingsstudie heeft nooit de bedoeling om de invulling van een bepaald projectgebied strikt vast te leggen. De realisatie van een project met een dergelijke omvang, gespreid over een relatief lange periode, kan op voorhand nooit volledig strikt worden vastgelegd. In voorliggend geval wordt 2030 als einddatum vooropgesteld. Het is niet realistisch om bij de aanvang van het project het eindbeeld volledig vast te leggen. Tijdens de uitvoering van een project van dergelijke omvang doen er zich steeds omstandigheden voor (o.a. nieuwe ruimtelijke inzichten) waardoor de invulling van het project beperkt moet worden aangepast. Belangrijk hierbij is dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het arrest van 13 maart 2018 omtrent de Baelskaai One heeft bevestigd dat de inrichtingsstudie een louter informatief document is. De bezwaarindiener kan dus geenszins eisen dat de inrichtingsstudie uit 2012 zonder enige wijziging zou worden uitgevoerd.

De wijzigingen die t.a.v. de inrichtingsstudie van 2012 werden gemaakt hebben betrekking op andere dossiers. Uit deze dossiers blijkt evenwel dat deze wijzigingen er net voor hebben gezorgd dat de bezwaarindiener meer doorzicht heeft (en meer van de zee kan zien dan vroeger voorzien was) en dat er net meer groene binnenruimte wordt voorzien. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, de deputatie en de Raad voor Vergunningsbetwistingen hebben dit reeds expliciet bevestigd.

Met betrekking tot het tweede punt van het bezwaar stelt de bezwaarindiener dat de aanvraag onder bijlage II van het project-MER besluit ressorteert.

De vergunningsaanvraag blijft onder de drempels van Bijlage II van het project-MER besluit. Ook rekening houdende met de reeds ingediende aanvragen, wordt er ruimschoots onder de drempel van bijlage II gebleven. Dit betekent dat er geen verplichting tot het opstellen van een project-MER of het vragen van een ontheffing ontstaat. Het is pas wanneer de drempels uit bijlage II worden overschreden, dat de verplichtingen hieruit gelden. De deputatie heeft dit in het verleden reeds bevestigd.

De inrichtingsstudie gaat uit van 974 entiteiten. Indien de vergunninghouder de drempel van 1000 entiteiten in de navolgende aanvragen effectief zou overschrijden, dan zal zij onder de verplichtingen van bijlage II ressorteren en dan zal zij aan haar verplichtingen uit bijlage II van het MER-besluit voldoen. Voor de "Kop van Baelskaai" waren oorspronkelijk 575 entiteiten voorzien. Deze zijn ondertussen gereduceerd tot 566. Voor wat stadsontwikkelingsprojecten betreft die onder de hoger vermelde drempels blijven, geldt de verplichting tot de opmaak van een MER-screeningsnota. De vergunninghouder heeft

voldaan aan deze verplichting. Zoals uit het aanvraagdossier blijkt, werd een nota ingediend waarin de mogelijke effecten uitgebreid werden onderzocht.

Het schepencollege en de deputatie hebben dit principe reeds uitgebreid toegelicht bij de beoordeling van de vorige bezwaren en beroepen, die de bezwaarindiener n.a.v. de vorige aanvragen indiende. Er mag dan ook worden aangenomen dat één en ander intussen duidelijk is voor de bezwaarindiener.

Met betrekking tot het derde punt van het bezwaar stelt de bezwaarindiener dat niet voldaan is aan de verplichtingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. het vereist aantal fietsstalplaatsen, zonder dit concreet aan te tonen.

De bezwaarindiener is geen eigenaar of bewoner van een woongelegenheden uit het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Het appartement van de bezwaarindiener is gelegen op enkele honderden meters afstand van het gebouw waarop de voorliggende aanvraag betrekking heeft. De vraag stelt zich dan ook op welke manier de fietsstalplaatsen uit een ander gebouw (gelegen op substantiële afstand) van tel zouden kunnen zijn voor de bezwaarindiener.

Opmerkelijk is dat de bezwaarindiener dit element ook in de andere drie dossiers (die parallel met het voorliggende dossier werden ingediend) opwerpt. Ook in deze andere bezwaren (eveneens m.b.t. gebouwen waarvan de bezwaarindiener geen bewoner of eigenaar is) wordt er geen concrete toelichting gegeven over de vermeende inbreuk.

Zoals ook bij de autoparkeerplaatsen het geval is, worden de fietsstalplaatsen over het noordelijke deel heen globaal gerealiseerd. Uit nazicht van de verschillende dossiers blijkt dat er 898 fietsplaatsen voor 303 appartementen worden voorzien. Deze plaatsen worden enerzijds gerealiseerd in gemeenschappelijke fietsenbergingen en anderzijds in de garages. De fietsenbergingen worden voorzien van een stapelsysteem, waardoor het aantal fietsen op een kleinere oppervlakte kan gerealiseerd worden, zonder verlies aan comfort. Bij een derde van de autostalplaatsen is er voldoende ruimte om telkens nog twee fietsen te voorzien. Met betrekking tot het vierde punt van het bezwaar stelt de bezwaarindiener dat de MOBER onvoldoende en onjuist zijn. De bezwaarindiener wijst op het feit dat het openbaar vervoer te beperkt zou zijn, dat er geen rekening werd gehouden met de toekomstige jachthaven en dat de parkeerplaatsen voor de handelszaken niet zouden volstaan.

Het project waarvoor deze MOBER werd opgemaakt voorziet de realisatie van 974 wooneenheden. De impact – waarmee de MOBER rekening houdt – is op vandaag nog niet bereikt. Ook bij de volledige realisatie van het noordelijke en zuidelijke deel zal deze drempel nog niet zijn bereikt. Het noordelijke deel en het zuidelijke deel voorzien samen 566 appartementen. Dit is ongeveer de helft van het aantal entiteiten waarmee de MOBER rekening houdt. Nu de effecten waarmee de MOBER rekening houdt veel ruimer zijn dan hetgeen op vandaag is bereikt, volstaat de MOBER ruimschoots voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

Het feit dat de MOBER in 2012 werd opgemaakt, doet hieraan geen afbreuk. Er hebben zich na 2012 geen onverwachte zaken met een negatieve impact voorgedaan, waardoor er een nieuwe MOBER zou moeten worden opgemaakt. Het klopt dat het entiteiten hier en daar wat werd aangepast, maar de marge van de MOBER (974 entiteiten) ligt nog een heel stuk ruimer dan hetgeen op vandaag is gerealiseerd.

De concrete kritiek van de bezwaarindiener (m.n. de impact op het openbaar vervoer) is weinig gefundeerd. De bezwaarindiener beperkt zich tot de loutere stelling dat er zich op deze punten negatieve effecten zouden voordoen. Hiertegenover staat een MOBER, opgesteld door een erkend studiebureau. Uit deze MOBER blijkt dat de impact op het openbaar vervoer en de impact op de kruispunten afdoende werden onderzocht.

Voor wat de veerboot betreft, moet worden vastgesteld dat er in 2011 nieuwe veerboten werden ingezet. Uit de website van de stad Oostende blijkt dat deze veerboten een capaciteit hebben van 50 personen (per overzet) en dat er in de periode tussen 1 april en

30 september continu overzetten zijn tussen 6u30 en 23u40 (tijdens de weekdays en buiten de vakantieperiodes: 20u40). In de periode tussen 1 oktober en 31 maart zijn er continu overzetten tussen 7u45 en 18u. Recentelijk werd er beslist om een extra veer in te zetten in de periode tussen 1 april en 30 september. De capaciteit wordt hierdoor verdubbeld. Het bezwaar houdt met dit cruciaal nieuw element geen rekening.

Voor wat de impact op de tramverbinding betreft, moet worden vastgesteld dat de omvang van de voorliggende aanvraag niet van die aard is om hierop een bepalende impact te hebben. Zoals uit de MOBER blijkt, zijn er tussen 7u30 en 20u30 drie trams per uur. Voor wat de stadsbussen betreft, zijn er tussen 7u en 8u zeven bussen per uur en tussen 8u en 21u zijn er drie bussen per uur. Er is m.a.w. een ruime frequentie voor wat de tram en de bus betreft. Gelet op deze ruime frequentie en de omvang van het project, mag worden aangenomen dat dit voldoende is.

Voor wat de plannen m.b.t. de jachthaven betreft, moet worden vastgesteld dat dit project niet uitgaat van de aanvrager. De impact van dit project, zal n.a.v. de aanvraag hiervoor moeten worden onderzocht. De aanvrager kan hier (als buitenstaander) geen rekening mee houden bij het opmaken van de voorliggende aanvraag. Dit werd overigens reeds verschillende malen bevestigd door het schepencollege en de deputatie n.a.v. de vorige bezwaren en beroepen die werden ingediend. Er mag dan ook worden aangenomen dat dit standpunt intussen duidelijk moet zijn voor de bezwaarindiener.

Voor wat de parkeerplaatsen voor de handelszaken betreft. Op vandaag heeft de aanvrager 20 parkeerplaatsen aangelegd, dit voor de bezoekers van de appartementen en het handelsgelijkvloers. De stad Oostende voorziet in 63 parkeerplaatsen op het openbaar domein. Mogelijks worden dit aantal nog uitgebreid. Met betrekking tot het vijfde punt van het bezwaar stelt de bezwaarindiener dat de lichtbundel van de vuurtoren wordt gehinderd door het op te trekken torengebouw, dat de lichtbundel zal schijnen in het op te trekken torengebouw en dat de lichtbundel bij weerkaatsing zal afketsen op tal van verdiepingen in de overige gebouwen op de site. Hoe één en ander technisch mogelijk zou kunnen zijn, wordt niet toegelicht in het bezwaar.

De hoogste top van de vuurtoren ligt op 63,89m. De onderkant van de lichtbundel van de vuurtoren ligt op 61,32m. Ter illustratie: de hoogte van de onderkant van de lichtbundel komt ongeveer overeen met 19 bouwlagen. Het voorliggend gebouw met 7 bouwlagen blijft hier onder. Dit betekent dat de voorliggende aanvraag de vuurtoren niet kan hinderen (de hoogte van het aangevraagde gebouw is beduidend lager). Omgekeerd zal de lichtbundel ook niet schijnen in het lager gelegen aangevraagde gebouw of hierop weerkaatsen. Eén en ander is technisch onmogelijk.

Voor wat het appartement van de bezwaarindiener zelf betreft, moet worden vastgesteld dat ook dit appartement een stuk lager ligt dan de lichtbundel. Dit betekent dat de lichtbundel eenvoudig weg niet in het appartement van de bezwaarindiener kan schijnen. Het gebouw van de bezwaarindiener is overigens al geruime tijd geleden vergund. Tegen deze vergunning (en de lichtbundel van de vuurtoren) werd er geen bezwaar ingediend. Er zijn hierover op vandaag ook geen klachten.

De goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

...

MER-screening.

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij door het voormeld verslag van 26 april 2018 bij te treden.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 1 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 17 juli 2018 dient de tussenkomenende partij bij de verwerende partij nog een “toelichtende nota vergunninghouder” in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 augustus 2018 om het beroep onontvankelijk te verklaren “bij gebrek aan belang”.

Er werd een hoorzitting gehouden op 14 augustus 2018, waarop de verzoekende partij een “aanvullende nota” van 10 augustus 2018 neerlegt.

De verwerende partij verklaart het beroep op 30 augustus 2018 onontvankelijk “bij gebrek aan belang”. De verwerende partij beslist:

“ ...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

*De **plaats van de aanvraag** situeert zich in de Oostendse haven, ten noordoosten van de oude stadskern. De site ligt in het binnengebied tussen de Hendrik Baelskaai en de Victorialaan. Het desbetreffend perceel is braakliggend. Ten noorden liggen de duinen, de Lange Nelle (vuurtoren), de Halve maan en het Fort Napoleon.*

Het gebied is volop in ontwikkeling en maakt deel uit van het masterplan Oosteroever. Het masterplan wenst enerzijds Oosteroever tot een volwaardig stadsdeel te ontwikkelen via een gemengde ontwikkeling van woonmogelijkheden, toerisme, recreatie, cultuur en voorzieningen en anderzijds wenst het masterplan de inrichting voor de ontstane openbare ruimte in het projectgebied te ontwikkelen. Het gaat om fase 9 van het project (rode ster). (...)

*Het **ontwerp** voorziet de bouw van een meergezinswoning met 36 appartementen, 6 commerciële ruimtes op het gelijkvloers en een ondergrondse parking voor 54 voertuigen en 88 fietsen. Er worden 30 twee-slaapkamerappartementen en 6 drie-slaapkamerappartementen voorzien. Het gebouw bestaat uit zeven bouwlagen. (...)*

Relevante historiek

- De beroeper ging eveneens in beroep tegen de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw met 59 woningen, 4 handelsruimtes en 43 parkeerplaatsen, gelegen Hendrik Baelskaai zn te 8400 Oostende, genaamd **the One**. De deputatie verleende de stedenbouwkundige vergunning dd. 31.08.2017, ondertussen is dit dossier lopende bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen (2017/153) – Arrest dd. 13.03.2018: de schorsing werd verworpen.*

- Intussen verleende het college van burgemeester en schepenen fase 2 van de Baelskaai One. Het is bijzonder vreemd dat de beroepsindiener hiertegen géén bezwaar of beroep indiende.
- De beroeper ging eveneens in beroep tegen de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met 110 appartementen, een commercieel gelijkvloers en ondergrondse parking gelegen Victorialaan 9, genaamd **the Ensor tower**. De deputatie verleende de stedenbouwkundige vergunning dd. 18.01.2018, ondertussen is ook dit dossier lopende bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen (2017/354). De Ensortower is 83,32m hoog en heeft 110 WE.
- Gelijktijdig met deze aanvraag zijn **nog 3 fases** ingediend, waardoor de “Kop van Baelskaai” volledig wordt afgewerkt. Ook hiervoor werd **beroep** aangetekend bij de deputatie (dossiers: 2018/210 en 2018/225). Een derde aanvraag betreft de bouw van hoge toren naast de Ensor Tower, de Spilliaert Tower (dossier 2018/228).

4B ONTVANKELIJKHEID

De aanvrager betwist de ontvankelijkheid van het beroep en stelt dat de beroepsindiener geen **belang** heeft bij het aanvechten van deze beslissing. In het beroepschrift wordt gesteld dat het zicht van de beroepsindiener zal verstoord worden en dat de aanvraag tot talloze aanvullende mobiliteitsbewegingen zal leiden. De beroepsindiener stelt dat de aanvrager streeft naar zoveel mogelijk woongelegenheden maar geen rekening houdt met mobiliteits- en parkeerimpact op het globale project. Het volledige beroepschrift gaat uit van de inrichtingsstudie van 2012 waarbij de volledige site uitgewerkt werd.

De beroepsindiener heeft zijn appartement aangekocht in 2013 en was op de hoogte van de **inrichtingsstudie** en het verdere verloop van de ontwikkeling van deze site. Er moet eigenlijk gekeken worden of het nu aangevraagde nadeel of hinder veroorzaakt aan de beroepsindiener in vergelijking met de inrichtingsstudie van 2012. De beroepsindiener bevestigt dit ook aangezien er in het beroepschrift meermaals wordt verwezen naar het masterplan/inrichtingsstudie van 2012. Daarbij wordt gesteld dat het masterplan uit zijn proporties is getrokken en dat hem bij aankoop was voorgespiegeld dat er geen mobiliteits- en parkeerproblemen zouden zijn.

Bij een vergelijking van de aanvraag en de inrichtingsstudie kan alleen maar vastgesteld worden dat de aanvraag volledig conform deze studie is. Er wordt dus **geenszins hinder veroorzaakt** door de aanvraag.

De beroepsindiener beroept zich op zichtverlies maar het gebouw kan geenszins voor een storend zicht zorgen. Tussen het aangevraagde en het gebouw van de beroepsindiener worden twee hoge torens voorzien zodat de beroepsindiener onmogelijk rechtstreeks zicht kan hebben op het aangevraagde gebouw. Bovendien woont de beroepsindiener op de negende verdieping en is het aangevraagde slechts 7 bouwlagen. Dit betekent dat de beroepsindiener dus sowieso boven het gebouw uitkijkt en helemaal **geen zichtverlies** kan hebben.

Verder stelt de beroepsindiener dat hij **parkeerproblemen** vreest. Eerst en vooral moet vastgesteld worden dat de beroepsindiener dit niet concreet aantoonst. De aanvrager bevestigt dat de beroepsindiener een parkeerplaats heeft aangekocht en zijn wagen dus kan parkeren. Hij toont alleszins het tegendeel niet aan. Daarnaast is het duidelijk dat de site voldoende parkeerplaatsen voorziet voor het aantal woongelegenheden. Ook dit moet

vergeleken worden met de inrichtingsstudie van 2012. De aanvrager heeft dit duidelijk en correct toegelicht als volgt:

*“De mobiliteitsstudie van 2012 voorziet 1025 parkeerplaatsen voor 974 woonentiteiten. Dit is een **parkeerratio van 1,05** voor het wonen. De mobiliteitsstudie voorziet daarnaast minimum 107 parkeerplaatsen voor de gelijkvloerse functies (m.n. het niet-wonen). Deze cijfers vloeien voort uit de totale parkeeraantallen (minimum 1132), te verminderen met de 1025 parkeerplaatsen die nodig zijn voor het wonen. Bij een gecombineerd gebruik zijn er volgens de mobiliteitsstudie 63 parkeerplaatsen nodig voor het gelijkvloerse niet-wonen. Let wel: dit is de behoefte voor de ganse site Baelskaai + Vuurtorendok (m.n. 7000m² gelijkvloers niet-wonen). Deze parkeercijfers uit de mobiliteitsstudie zijn de referentietoestand. Zoals de beroepsindiener zelf bevestigt, heeft hij deze parkeercijfers aanvaard.*

Op vandaag zijn er 565 woonentiteiten. De gelijkvloerse niet-wonen functies bedragen op vandaag 5273m². Om na te gaan of de beroepsindiener hinder en/of nadeel ondervindt, moet worden nagegaan of er – conform de cijfers uit de mobiliteitsstudie – zich een verslechtering voordoet t.a.v. de door hem aanvaarde referentietoestand.

Overeenkomstig de parkeerratio van 1,05 uit de mobiliteitsstudie dienen er voor de 565 woonentiteiten 593 parkeerplaatsen te worden voorzien. De som van de oppervlakte niet-wonen bedraagt 5273m². Hiervoor moeten er verhoudingsgewijs 81 parkeerplaatsen te worden voorzien. Indien wordt uitgegaan van een gecombineerd gebruik moeten er 47 parkeerplaatsen worden voorzien. Volgens de mobiliteitstudie zouden er voor het wonen en het niet-wonen bijgevolg 641 à 674 parkeerplaatsen moeten worden voorzien voor de huidige situatie.

Op vandaag zijn er in totaal 670 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Dit aantal parkeerplaatsen voldoet op zich reeds aan de parkeerplaatsen die (verhoudingsgewijs) werden voorzien in de mobiliteitstudie. Het belang waarop de beroepsindiener zich beroept (m.n. een verslechtering t.a.v. zijn positie uit de inrichtingsstudie 2012 en mobiliteitsstudie 2012) is bijgevolg onbestaande.

Bovendien worden er op het openbaar domein van deze deelfase 91 parkeerplaatsen voorzien (waarvan 32 reeds uitgevoerd en opgeleverd in juni 2018). Deze parkeerplaatsen liggen in de onmiddellijke nabijheid van de gelijkvloerse functies (niet-wonen) én zijn bedoeld om mee deze behoefte op te vangen. De gerealiseerde parkeerratio ligt hiermee dus hoger dan de door de beroepsindiener aanvaarde referentietoestand.”

*Hieruit kan enkel maar afgeleid worden dat de parkeergelegenheid meer is dan hetgeen voorgesteld was in de inrichtingsstudie. Er is op dit vlak dus ook **geen hinder** voor de beroepsindiener.*

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in het arrest van 13 maart 2018 (RvVb/S/1718/0648) eveneens gesteld dat de opgeworpen hinder concreter moet omschreven worden aangezien de beroepsindiener bij de aankoop van zijn appartement op de hoogte was van de toekomstige ontwikkeling:

...

De raadsman van de beroepsindiener merkt op dat het arrest niet zomaar kan gebruikt worden om het belang in twijfel te trekken. Het arrest heeft inderdaad betrekking op de schorsing en de hoogdringendheid maar de beoordeling van de Raad kan wel

doorgetrokken worden naar het belang. De beroepsindiener moet de hinder en nadelen concreet en precies aanduiden, bij een simpele vergelijking tussen de situatie in 2012 en het nu aangevraagde is duidelijk dat de beroepsindiener geen hinder en nadelen kan ondervinden van de aanvraag.

*Aangezien het aangevraagde nu volledig overeenstemt met de inrichtingsstudie en er dus geen hinder en nadeel wordt veroorzaakt naar de beroepsindiener toe, wordt er voorgesteld om het beroep onontvankelijk te verklaren **bij gebrek aan belang**.*

4C CONCLUSIE EN VOORSTEL

*De beroepsindiener beroept zich op zichtverlies maar hij kan het gebouw vanuit zijn appartement geenszins zien. Tussen het aangevraagde en het gebouw van de beroepsindiener worden twee hoge torens voorzien zodat de beroepsindiener onmogelijk rechtstreeks zicht kan hebben op het aangevraagde gebouw. Bovendien woont de beroepsindiener op de negende verdieping en is het aangevraagde slechts 7 bouwlagen. Dit betekent dat de beroepsindiener dus sowieso boven het gebouw uitkijkt en helemaal **geen zichtverlies** kan hebben.*

*Verder stelt de beroepsindiener dat hij **parkeerproblemen** vreest. Eerst en vooral moet vastgesteld worden dat de beroepsindiener dit niet concreet aantoont. De aanvrager bevestigt dat de beroepsindiener een parkeerplaats heeft aangekocht en zijn wagen dus kan parkeren. Hij toont alleszins het tegendeel niet aan. Daarnaast is het duidelijk dat de site voldoende parkeerplaatsen voorziet voor het aantal woongelegenheden. Ook dit moet vergeleken worden met de inrichtingsstudie van 2012.*

*Aangezien het aangevraagde nu volledig overeenstemt met de inrichtingsstudie en er dus geen hinder en nadeel wordt veroorzaakt naar de beroepsindiener toe, wordt het beroep onontvankelijk verklaard **bij gebrek aan belang**.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij heeft geen beroep bij de Raad ingesteld tegen de bestaande deelprojecten 1 tot en met 4.

De verzoekende partij heeft tegen de vergunningsbeslissingen van de verwerende partij voor deelproject 5 (zaak met rolnummer 1718-RvVb-0428-SA) en deelproject 8 (zaak met rolnummer 1718-RvVb-0113-SA) beroepen tot schorsing en vernietiging bij de Raad ingesteld. Met het arrest van 13 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0648 en het arrest van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1185 verwerpt de Raad telkens het beroep tot schorsing.

De verzoekende partij heeft tegen de vergunningsbeslissingen van de verwerende partij voor deelproject 6 (zaak met rolnummer 1819-RvVb-0128-A), deelproject 9 (voorliggende zaak), deelproject 10 (zaak met rolnummer 1819-RvVb-0129-A) en deelproject 11 (zaak met rolnummer 1819-RvVb-0114-A) beroepen tot vernietiging bij de Raad ingesteld.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - EERSTE, TWEEDE EN DERDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij put de drie middelen uit de schending van de artikelen 4.7.21, §1, 4.7.21, §2 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

1.1

In het eerste middelonderdeel van het eerste middel stelt de verzoekende partij dat zij in haar beroepschrift zeer uitvoerig en concreet haar rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO (zichthinder, verstoring woongenot en mobiliteits hinder/parkeerdruk) door het vergunde deelproject heeft uiteengezet bij het vergunde deelproject. Volgens de verzoekende partij voegt de verwerende partij voorwaarden toe aan artikel 4.7.21 VCRO door in de bestreden beslissing ervan uit te gaan dat haar belang “moet vergeleken worden” met de beschreven hinder en nadelen in de inrichtingsstudie van 2012. Deze vereiste houdt volgens de verzoekende partij het aantonen van een bijkomende hinder in. Met name wordt ten onrechte het “evoluerend” masterplan of de “achterhaalde” inrichtingsstudie van 2012 als referentiesituatie aangegrepen, zoals gesuggereerd door de tussenkomende partij. Hiermee worden alle andere in haar beroepschrift aangehaalde hinderaspecten genegeerd, inzonderheid de mobiliteitsimpact van het stadsontwikkelingsproject, de opmerkingen over de commerciële ruimtes, toeristen, en de mogelijkheid tot het aanschaffen van meerdere parkeerplaatsen door eenzelfde bewoner. In haar beroepschrift heeft zij haar belang niet geënt op de inrichtingsstudie van 2012 maar op de hinder die zij zal ondervinden door het deelproject. Ook gaat de verwerende partij foutief ervan uit dat het beroepschrift, waaruit de verzoekende partij passages citeert (pagina's 5, 6 en 12), zou “bevestigen” dat de belangvereiste moet worden beoordeeld met de inrichtingsstudie van 2012 als referentiekader. Dit is niet zorgvuldig. De verzoekende partij meent dat het gegeven dat haar appartement deel uitmaakt van één van de fasen van het “evoluerend” masterplan, waarbij haar initieel was voorgespiegeld dat zij zich ook qua mobiliteit en parkeerdruk geen zorgen hoeft te maken, irrelevant is. De verzoekende partij benadrukt dat het initieel “evoluerend” masterplan niet meer gelijk op het in talrijke deelprojecten vergunde totaalproject waarvan de globale effecten niet werden onderzocht.

In het tweede middelonderdeel van het eerste middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij haar beroepsgrievens in de op de hoorzitting neergelegde replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet beantwoordt. Evenmin vermeldt de bestreden beslissing de neergelegde replieknota noch het latere e-mailverkeer van de aanvrager met repliek van de verzoekende partij. Het blijkt dus niet waarom haar argumenten niet worden bijgetreden.

In het derde middelonderdeel van het eerste middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij geheel voorbijgaat aan de opgeworpen mobiliteitshinder. Dit getuigt van een kennelijk onvolledige lezing van het beroepschrift. Het niet-schorsingsarrest van 13 maart 2018 - dat betrekking had op een ander deelproject - hield bovendien geen beoordeling in van de belangvereiste maar van de hoogdringendheid als schorsingsvoorwaarde. Het is volgens de verzoekende partij onjuist is om te stellen dat zij geen zichtverlies zal lijden, alleen al omwille van het feit dat zij een beroep tot vernietiging bij de Raad heeft ingesteld tegen de Spillaert Tower die haar zicht op het vergunde deelproject zou beletten. Zij herhaalt dat de mobiliteitshinder in het beroepschrift zeer uitvoerig en concreet werd uiteengezet. Het louter beschikken over een parkeerplaats belet niet dat haar woongenot kan worden verstoord door het aantal verkeersbewegingen rondom haar appartement, door het feit dat haar bezoekers niet kunnen parkeren en door het feit dat zij zich moet begeven in een onveilige verkeerssituatie. De parkeernormen van 2012 zijn oude cijfers, terwijl ook wordt voorzien in niet-woonfuncties. De aanvraag voorziet dus onvoldoende parkeerplaatsen.

1.2

In het tweede middel stelt de verzoekende partij dat de hinder van de voorliggende aanvraag in haar hoofde door de verwerende partij wordt getoetst aan de achterhaalde inrichtingsstudie met betrekking tot het "globale project". Enkele van haar beroepen werden wel ontvankelijk bevonden. De verzoekende partij herhaalt dat zij haar belang in de zin van artikel 4.7.21, §2 VCRO bij het voorliggend deelproject zeer uitvoerig en concreet in het beroepschrift heeft uiteengezet. De overweging in de bestreden beslissing naar het arrest van 13 maart 2018 en een achterhaalde parkeernorm uit een inrichtingsstudie van 2012 voor het globale project, is niet dienstig. De verwerende partij heeft niet onderzocht welke hinder voor haar ontstaat door het (artificiële) deelproject als dusdanig.

De verzoekende partij meent dat het onduidelijk is hoeveel parkeerplaatsen van de ondergrondse parking, die deel uitmaken van het vergunde deelproject, benut zullen kunnen worden in functie van de 36 appartementen en de commerciële functies, nu deze ondergrondse parking tevens fungeert als parking voor de woningen en commerciële ruimtes van afzonderlijk ingediende aanvragen, met inbegrip van onder meer het deelproject 10 met negen parkeerplaatsen voor 71 appartementen en vier handelsruimtes (Trinity Tower). Het gehele stadsontwikkelingsproject werd kunstmatig opgesplitst in illusoire deelprojecten. De bestreden beslissing verwijst merkwaardig genoeg naar de parkeernorm uit een verouderde studie omtrent het (globale) projectgebied.

Volgens de verzoekende partij weerlegt de bestreden beslissing niet dat zij concreet heeft uiteengezet dat het vergunde project voor haar rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan opleveren. Een detail inzake de parkeernorm voor wonen in de inrichtingsstudie van 2012 omtrent het globale project (zoals toen vormgegeven) volstaat volgens haar niet om te oordelen dat er thans geen hinder zou kunnen voortvloeien uit het vergunde deelproject. De verzoekende partij stelt dat diverse administratieve beroepen van haar tegen andere deelprojecten wel ontvankelijk werden verklaard door de verwerende partij, waarvan de beslissingen ook werden aangevochten bij de Raad (zaken met rolnummers 1718-RvVb-0113-SA en 1718-RvVb-0425-SA).

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de afwezigheid van hinder niet kan afgeleid worden uit een achterhaalde inrichtingsstudie met betrekking tot het globale project, zonder na te gaan wat de hinder is uitgaande van het aangevraagde deelproject, des te meer nu de verwerende partij - volstrekt ten onrechte - meent dat de onderscheiden deelprojecten apart vergunbaar zijn.

1.3

In het derde middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij kennelijk onjuist oordeelt dat *“bij een simpele vergelijking tussen de situatie in 2012 en het nu aangevraagde duidelijk [is] dat de beroepsindieners geen hinder en nadelen kan ondervinden van de aanvraag”*, en dit *“aangezien het aangevraagde nu volledig overeenstemt met de inrichtingsstudie”*. Zij wijst erop dat een “simpele vergelijking”, tussen de visualisatie zoals opgenomen in de brochure van het gebouw waarin het appartement van de verzoekende partij zich bevindt en een actuele visualisatie, leert dat het aanvankelijke masterplan niet meer gelijk op wat thans vergund is. Dit geldt ook voor de verouderde inrichtingsstudie van 2012. Het aangevraagde stemt in de verste verte dus niet volledig overeen met het aanvankelijke globale project dat de verzoekende partij werd voorgehouden. De mobiliteitshinder van het globale project, zijnde ook de parkeerdruk van de commerciële ruimtes, kan nooit behoorlijk onderzocht zijn in de inrichtingsstudie. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in haar verslag dat de inrichtingsstudie van 2012 een “dynamisch” document is, terwijl in april 2017 een nieuwe inrichtingsstudie werd opgesteld, waarbij de grondgebonden woningen worden geschrapt, de twee centrale woontorens worden verschoven en hoger zijn. Op dit punt is de bestreden beslissing in tegenspraak met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij herhaalt dat zij haar belang in de zin van artikel 4.7.21, §2 VCRO zeer uitvoerig en concreet heeft uiteengezet in haar beroepschrift.

Zelfs indien haar belang zou moeten worden getoetst aan de inrichtingsstudie van 2012, meent de verzoekende partij dat het oordeel van de verwerende partij dat de aanvraag volledig overeenstemt met de inrichtingsstudie van 2012, kennelijk onjuist is. Enige vergelijking met een “dynamische” achterhaalde inrichtingsstudie van 2012, die werd vervangen door een andere inrichtingsstudie van 2017 in functie van nieuwe aanvragen voor (artificiële) deelprojecten, is volgens de verzoekende partij immers niet dienstig ter beoordeling van haar belang. De bestreden beslissing werd kennelijk onzorgvuldig genomen.

2.1

De tussenkomende partij stelt inzake het eerste en derde middelonderdeel van het eerste middel dat, met verwijzing naar de verzoekschriften in de zaken met rolnummers 1718-RvVb-0113-SA en 1718-RvVb-0425-SA, de verzoekende partij zich verzet tegen het project baseert op de wijzigingen die ten opzichte van de door haar aanvaarde inrichtingsstudie van 2012 en de mobiliteitsstudie werden gemaakt. Met verwijzing naar het beroepschrift stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij ook hier dit uitgangspunt, met name dat de inrichtingsstudie van 2012 scrupuleus moet worden nageleefd, uitdrukkelijk erkent. Het blijkt volgens de tussenkomende partij dat de verzoekende partij haar belang steunt op het feit dat haar toestand zou verslechteren ten opzichte van de toestand uit de inrichtingsstudie van 2012. Bovendien is de belangvereiste in artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid. Nu de aanvraag de principes uit de inrichtingsstudie van 2012 en de mobiliteitsstudie volledig naleeft, heeft de verwerende partij logischerwijs kunnen vaststellen dat de verzoekende partij – conform haar eigen afgebakend belang – geen hinder en nadelen door de bestreden beslissing ondervindt.

Het is evident dat het belang van de verzoekende partij wordt afgetoetst aan de inrichtingsstudie van 2012. Het gaat niet op om eerst een woonentiteit te kopen in een stadsontwikkelingsproject dat in uitvoering is (en waarvan men op het ogenblik van de aankoop weet hoe deze verdere ontwikkeling er zal uitzien), om vervolgens de verdere uitvoering van dit project aan te vechten. Het is logisch dat de bestaande bewoners en eigenaars een impact ondervinden van de verdere uitvoering van het stadsontwikkelingsproject. Deze impact, te beschouwen als bestaande toestand, is volledig voorspelbaar op het ogenblik van het aangekochte appartement binnen het project. Om na te gaan of de verzoekende partij nadeel of hinder ondervindt in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2°

VCRO moet logischerwijs worden nagegaan of haar toestand ten aanzien van de aanvaarde referentietoestand uit de inrichtingsstudie van 2012 is gewijzigd en verslechterd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt volgens de tussenkomende partij terecht dat de hinder en nadelen moeten worden afgetoetst aan de inrichtingsstudie van 2012, en dat er ten opzichte van die inrichtingsstudie geen wijzigingen worden doorgevoerd. Volgens haar stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, gezien de ligging van het gevraagde gebouw, terecht vast dat er geen zichtverlies optreedt omdat de verzoekende partij dit gebouw niet kan zien liggen. Met visualisaties van de zichtlijnen vanuit het appartement van de verzoekende partij tracht de tussenkomende partij de Raad ervan te overtuigen dat het vermeende zichtverlies absurd is. Met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, meent de tussenkomende partij dat de verzoekende partij ook wat de parkeerratio betreft haar belang verkeerdelijk steunt op het feit dat de parkeerdruk verslechtert ten aanzien van de referentietoestand uit de inrichtingsstudie van 2012. De verzoekende partij toont nergens aan dat de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals bijgetreden in de bestreden beslissing, niet correct zou zijn. Zij toont volgens de tussenkomende partij haar zicht- en mobiliteitshinder niet concreet aan.

De tussenkomende partij stelt inzake het tweede middelonderdeel van het eerste middel dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan niet op alle aangevoerde argumenten moet antwoorden. De tussenkomende partij geeft een samenvatting van de beoordeling in de bestreden beslissing op grond waarvan zij stelt dat duidelijk blijkt waarom de verzoekende partij met het beroepsschrift niet aantoonde over het vereiste belang te beschikken. Ook de inhoud van de replieknota is zeer beperkt. De verzoekende partij toonde niet aan waarom de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar foutief zouden zijn, minstens geeft zij ook nu niet aan welk pertinent argument zij in haar replieknota aanvoerde.

2.2

Met betrekking tot het tweede middel stelt de tussenkomende partij dat dit middel onontvankelijk is omdat het argument over de 'saucissonering' de beoordeling ten gronde betreft. Het beroep van de verzoekende partij moet worden beperkt tot de vraag of de verwerende partij het administratief beroep terecht onontvankelijk heeft verklaard.

Ondergeschikt, verwijst de tussenkomende partij naar haar repliek op het eerste middel. Verder stelt zij, met verwijzing naar rechtspraak, dat de verzoekende partij niet aantoonde welke regelgeving wordt geschonden door het project in fasen aan te vragen. Het is onmogelijk om het gehele project met einddatum 2030 in één keer aan te vragen omwille van het verval van niet-tijdig uitgevoerde stedenbouwkundige vergunningen. Bovendien moet bij de beoordeling van iedere aanvraag rekening worden gehouden met het globaal geplande project. De inrichtingsstudie werd opgemaakt om een zicht te kunnen geven op het gehele project, zodat een beeld kan worden gevormd van de verdere invulling van het projectgebied. Het opsplitsen van de aanvraag omzeilt geen regelgeving.

2.3

Met betrekking tot het derde middel stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij er foutief vanuit gaat dat het vergunde niet meer zou lijken op het project uit de inrichtingsstudie van 2012. Het gevraagde gebouw is volledig conform met de inrichtingsstudie van 2012. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan. Het feit dat de grondgebonden woningen werden geschrapt en dat de twee woontorens werden verschoven en verhoogd, heeft geen betrekking op de voorliggende aanvraag.

Ondergeschikt, voert de tussenkomende partij aan dat de doorgevoerde "wijzigingen" geen hinder of nadeel toebrengen aan de verzoekende partij maar hierdoor net de situatie van de verzoekende

partij verbetert. De tussenkomende partij wijst daarbij op de niet-schorsingsarresten in de zaken 1718-RvVb-0425-SA en 1718-RvVb-0113-SA waarin de opgeworpen nadelige gevolgen sterk werden gerelativeerd.

3.1

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij inzake het eerste middel dat de tussenkomende partij dit verkeerd samenvat, en dat de verwijzing naar de inhoud van de andere deelprojecten niet dienstig is.

Met betrekking tot het eerste middelonderdeel van het eerste middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij diende na te gaan of zij hinder en nadelen ingevolge het betrokken deelproject voldoende aannemelijk maakte. De tussenkomende partij stelt volgens haar onterecht dat bij de aankoop van haar appartement de impact van het gehele project “volledig voorspelbaar” was. Het project lijkt niet meer op het project zoals voorgehouden in 2012. De verzoekende partij benadrukt dat de grondgebonden woningen werden geschrapt en de twee centrale woontorens, die elk acht bouwlagen hoger worden gebouwd, qua inplantingsplaats werden verschoven. De centrale woontorens zijn geen bestaand gegeven omdat hiertegen beroep werd ingesteld. De impact van de talrijke handelsruimtes (minstens 8.000 m²) op de mobiliteit en de parkeercapaciteit van het globale project is onmiskenbaar. Ook de tussenkomende partij erkent ‘een impact’ van de verdere uitvoering van het project op de situatie van de verzoekende partij. De verwerende partij toetst volgens de verzoekende partij haar hinder en nadelen selectief aan een (achterhaalde) inrichtingsstudie van 2012.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel van het eerste middel stelt de verzoekende partij dat, met verwijzing naar haar replieknota, de vergelijking met de inrichtingsstudie van 2012 geen element is om haar belang bij het administratief beroep te beoordelen. Het volstaat dat hinder of nadelen ‘kunnen’ worden ondervonden ingevolge het vergunde deelproject. Bovendien is het kennelijk onjuist dat het gehele beroepschrift werd geconcipieerd vanuit de inrichtingsstudie.

Met betrekking tot het derde middelonderdeel van het eerste middel stelt de verzoekende partij dat de tussenkomende partij niet betwist dat de ondergrondse parking van het betrokken gebouw tevens fungeert als parking voor de woningen en commerciële ruimtes van andere afzonderlijke aanvragen. Evenmin bevat de bestreden beslissing een gedegen beoordeling van de mobiliteitshinder, maar is deze beperkt tot een letterlijk citaat uit de nota van de aanvrager. Het betoog van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij voor de Raad nóg concreter en uitvoeriger dan in het beroepschrift haar hinder en nadelen ten gevolge van het vergunde project had moeten omschrijven, steunt op een kennelijk onjuiste rechtsopvatting. De fragmentatie van de aanvragen maakt het onmogelijk de parkeer- en mobiliteitsimpact van het globale project te onderzoeken of te beoordelen. De parking loopt door onder het globale projectgebied.

3.2

Met betrekking tot het tweede middel stelt de verzoekende partij dat de beoordeling van de ontvankelijkheid door de verwerende partij is gebaseerd op de onjuiste premisse dat haar belang bij een deelproject getoetst mag worden aan een achterhaalde studie voor het globale project, terwijl net inzake dit globale project reeds diverse beroepen ontvankelijk werden verklaard. De ‘saucissonering’ raakt wel degelijk de beoordeling van de ontvankelijkheid.

Verder meent de verzoekende partij dat de tussenkomende partij het middel ten onrechte tracht te herleiden tot de vraag of het globale project al dan niet wettig opgesplitst kan worden. De verzoekende partij stelt dat het project, ten opzichte van de inrichtingsstudie van 2012, ingrijpend werd gewijzigd met de nieuwe inrichtingsstudie van 2017, terwijl het door haar bewoonde appartement reeds was gerealiseerd. Het wordt niet betwist dat haar belang werd getoetst aan de

achterhaalde inrichtingsstudie van 2012. De verzoekende partij herhaalt dat de kelderverdieping één geheel is, terwijl het onduidelijk is hoeveel parkeerplaatsen van de ondergrondse parking die deel uitmaken van het vergunde deelproject, benut zullen worden in functie van de betrokken aanvraag of andere deelaanvragen.

3.3

Met betrekking tot het derde middel herhaalt de verzoekende partij dat er te weinig parkeerplaatsen worden voorzien en dat het minstens het onduidelijk is welke parkeerplaatsen in functie staan van welke woningen/handelsruimten in andere deelprojecten. Ook is het onmogelijk, minstens kennelijk onzorgvuldig, om uit de inrichtingsstudie van 2012, die betrekking heeft op het globale project de impact van een deelproject af te leiden en dit los van de ingrijpende wijzigingen van het globale project. De mobiliteitshinder van het huidige (globaal) project, inclusief commerciële ruimtes, kan nooit behoorlijk zijn onderzocht in de inrichtingsstudie van 2012. Het globaal project lijkt niet meer op wat initieel beoogd werd. Dit wordt volgens de verzoekende partij niet betwist.

Beoordeling door de Raad

1.

Het voorwerp van het beroep is noodzakelijk beperkt tot de vraag of het administratief beroep van de verzoekende partij door de verwerende partij al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

Alle drie de middelen hebben betrekking op het oordeel van de verwerende partij om het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk te verklaren “bij gebrek aan belang”.

De exceptie van de tussenkomende partij dat het tweede middel met betrekking tot de vermeende “saucissonering” van het dossier de beoordeling ten gronde betreft, is ongegrond.

2.

Artikel 4.7.21, §2 VCRO duidt de belanghebbenden aan die tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen over een aanvraag een georganiseerd administratief beroep kunnen instellen bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente gelegen is. Tot die belanghebbenden behoren de in 2° van genoemd artikel bedoelde derden die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kunnen ondervinden als gevolg van het inwilligen in eerste administratieve aanleg van de vergunningsaanvraag.

Dat het administratief beroep bij de deputatie ook voor belanghebbende derden openstaat, ziet de decreetgever als een belangrijk principieel uitgangspunt van artikel 4.7.21, §2 VCRO in de zin van artikel 9, derde lid van het Verdrag van Aarhus (Memorie van Toelichting, *Parl. St.* VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 184; Verslag, *Parl. St.* VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/6, 57).

Met artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO heeft de decreetgever een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure aan belanghebbende derden willen waarborgen. Die bepaling mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Het volstaat dat de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschreven worden en dat er aannemelijk gemaakt wordt dat die hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, het gevolg kunnen zijn van de in eerste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO vereist niet dat een derde effectief hinder of nadelen ondervindt. Het risico op het ondergaan van hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van de vergunningsbeslissing volstaat.

3.

Het staat een aanvrager in beginsel vrij een bepaald project op te splitsen in meerdere deelprojecten en voor elk van deze deelprojecten afzonderlijk een vergunningsaanvraag in te dienen, zoals de tussenkomende partij stelt. Dit belet evenwel een belanghebbende derde, zoals *in casu* de verzoekende partij, niet om in het kader van een openbaar onderzoek en bij uitbreiding in een administratief beroep bezwaren of opmerkingen aan te voeren tegen het totale project waarvan het betrokken deelproject een onderdeel uitmaakt. Het is niet omdat elk deelproject op zich aanvaardbaar zou zijn, dat dit ook geldt voor het totale project. Hoewel sommige bezwaren en opmerkingen van de verzoekende partij niet rechtstreeks voortvloeien uit elk van de deelprojecten afzonderlijk, kunnen zij immers het gevolg zijn van het realiseren van alle deelprojecten samen genomen.

Wanneer de bezwaren en opmerkingen van de verzoekende partij niet alleen betrekking hebben op het voorwerp van het deelproject op zich maar ook op de gevolgen van het totale project waarvan de aanvraag een onderdeel uitmaakt, heeft de verwerende partij dus de verplichting om ook die argumenten van de verzoekende partij ten aanzien van het totale project te onderzoeken en te beoordelen.

De Raad kan enkel nagaan of de verwerende partij, op grond van de haar tijdens de administratieve beroepsprocedure ter beschikking staande gegevens, in alle redelijkheid heeft kunnen besluiten om het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk te verklaren.

4.

De exceptie van de tussenkomende partij in administratief beroep, zoals die werd bijgetreden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn ongunstig verslag van 2 augustus 2018 en de verwerende partij in de bestreden beslissing, vertrekt van de premisse dat *“om na te gaan of de beroepsindiener nadeel of hinder ondervindt in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO moet [...] worden nagegaan of zijn toestand t.a.v. de aanvaarde referentietoestand uit de inrichtingsstudie uit 2012 is gewijzigd en verslechterd”*, om daarna te besluiten dat dit niet het geval is.

Zoals hierna zal blijken faalt dat standpunt zowel in rechte als in feite.

5.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij aan de tussenkomende partij de bouw van een meergezinswoning met 36 appartementen, commerciële gelijkvloerse ruimtes en een ondergrondse parking binnen het projectgebied Kop H. Baelskaai (deelproject 9).

De verzoekende partij woont in dit grootschalig projectgebied op de negende verdieping van één van de vier in de inrichtingsstudie van 25 juni 2012 voorziene woontorens (deelproject 2).

De tussenkomende partij betwist niet dat door haar binnen het projectgebied Kop H. Baelskaai *“wijzigingen”* werden doorgevoerd ten opzichte van de inrichtingsstudie van 2012, zoals ook blijkt uit het feit dat de inrichtingsstudie in 2017 -dus vijf jaar later- werd geactualiseerd.

De tussenkomende partij somt deze wijzigingen op als volgt:

- de grondgebonden woningen werden geschrapt, waarna deze geschrapte bouwvolumes werden verplaatst naar de twee centrale woontorens (deelprojecten 5 en 6);
- de creatie van bijkomende openingen tussen de gebouwen door het schrappen van bebouwing;
- de centrale woontorens werden verschoven;
- de *footprint* van de bebouwing werd van 9.575 m² naar 8.504 m² sterk verminderd;

- het hoekgebouw Baelskaai One werd beperkt verhoogd (deelproject 8).

Het feit dat de verzoekende partij in 2013 een appartement kocht binnen dit projectgebied, doet aan deze vastgestelde wijzigingen geen afbreuk.

6.

In het beroepschrift van 1 juni 2018 zet de verzoekende partij haar 'belang' als volgt uiteen:

“...

Beroepsindiener heeft een ontvankelijk bezwaar ingediend in het raam van het openbaar onderzoek. Diens bezwaren werden ten onrechte niet bijgetreden, reden alleen al waarom beroepsindiener belang heeft bij onderhavig beroep.

In elk geval is beroepsindiener een belanghebbende derde in de zin van artikel 4.7.21 §2, 2° VCRO, namelijk in de hoedanigheid van een natuurlijke persoonlijk die (on)rechtstreekse hinder ondervindt of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Zoals hoger reeds aangehaald, lokaliseert beroepsindiener zijn woning zich in het complex Baelskaai 12, zijnde een onderdeel van het globale project Oosteroever.

Naast de huidige procedure zijn momenteel (of worden na dit beroepschrift ingeleid) bij Uw Deputatie nog procedures lopende inzake de vergunning van de:

- *“Trinity-Tower” (Vergunning eerste aanleg- bestreden bij Uw Deputatie)*
- *“Spilliaert-Tower” (Vergunning eerste aanleg – bestreden bij Uw Deputatie)*
- *“Meersgezinswoning 21 appt, ed. meer” (Vergunning eerste aanleg – bestreden bij Uw Deputatie)*

Tevens zijn momenteel bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (voortgezette) procedures hangende inzake:

- *De “Baelskaai one”*
- *De “Ensor-Tower”.*

Dit globale plaatje moet als volgt worden gevisualiseerd:

...

Dat het inplanten van de bijkomende gebouwencomplexen het zicht van de beroepsindiener zal verstoren, blijkt alleen al uit de bovenstaande illustratie.

Voorts zullen de bijkomend op de site neer te poten gebouwencomplexen inderdaad een nefaste invloed hebben op de leefsituatie van de beroepsindiener.

De vergunde woonblokken/woontorens (tot ca. 100 appartementen per stuk) zullen ongetwijfeld talloze aanvullende mobiliteitsbewegingen op de nu al drukke site met zich meebrengen.

Problematisch is echter dat de aanvrager blijft streven naar zoveel mogelijk woongelegenheden, zonder rekening te houden met de cumulatieve mobiliteits- en parkeerimpact op het globale project, inbegrepen de huidige bewoners, waaronder beroepsindiener.

De bij te bouwen woonblokken zijn qua afwikkeling inzake parking en mobiliteit duidelijk niet op zichzelf voorzienbaar, nu telkens zonder meer wordt gewezen op de globale mogelijkheden op het terrein, waarbij men dan nog nauwelijks aan 1,08 parkeerplaatsen (in wezen private garages en geen parkeerplaatsen) per woonblok komt, terwijl de ondergrondse garages ook nog eens los van de woongelegenheden in de gebouwencomplexen worden verkocht.

Dat de bijkomende woonblokken met onvoldoende capaciteit een onnoemelijke druk op het openbaar domein en de site an sich teweeg zullen brengen, behoeft weinig duiding.

Het treft des te meer dat het aantal parkeerplaatsen (te onderscheiden van ‘private garages’) nu reeds erg beperkt is, en eenieder (bewoner, bezoeker en toerist) thans reeds zijn toevlucht tot het openbaar domein neemt, terwijl meerdere eigenaren van het complex

van beroepsindiener reeds hun voorzorgen hebben genomen en bijkomende garages van andere gebouwencomplexen binnen hetzelfde project hebben gekocht.

Hoewel die indruk wordt gewekt, is er bijgevolg zelfs geen 1/1 garage per kavel, laat staan een parkeerplaats voor een tweede wagen, of de bezoekers per kavel beschikbaar. Daarbij komt dat bovengronds binnen de contouren van het projectgebied quasi geen parkeerplaatsen (83, waarvan 60 op het openbaar domein voor 974 woonentiteiten en tal van commerciële ruimtes) worden aangelegd om dit te verhelpen.

In het licht van het feit dat diverse vergunningen ook nog eens in het ontwikkelen van talrijke commerciële ruimtes voorzien, welke uit hun aard veelvuldige verkeersbewegingen en parkeernoden met zich zullen meebrengen, tart dit alles de verbeelding.

Dit geldt des te meer nu men aan de Kust zit, en derhalve ook toeristen zal aantrekken. Daarbij komt dat het Masterplan Oosteroever tot doelstelling heeft: “een volwaardig stadsdeel te ontwikkelen via een gemengde ontwikkeling van woongelegenheden, toerisme, recreatie, cultuur en voorzieningen”.

Niettemin wordt, behoudens een ruim onvoldoende aantal plaatsen, quasi elke parkeerdruk van derden die louter deze handelszaken willen frequenteren zonder meer ten laste gelegd van het openbaar domein.

Kortom, het Masterplan Oosteroever wordt uit zijn proporties getrokken daar het zichzelf niet kan voorzien in de nodige opvangcapaciteit qua vervoersmodi voor bewoners, bezoekers en toeristen.

Het vergunde (en nog te vergunnen) project is op parkeer- en mobiliteitsvlak inderdaad ruimschoots ontoereikend.

De woning van beroepsindiener maakte nochtans deel uit van één van de fasen van een sluitend Masterplan dat thans volledig anders wordt uitgevoerd, en waarbij hem was voorgespiegeld dat hij zich ook qua mobiliteit en parkeerdruk geen zorgen hoefde te maken. Het loutere feit dat dit Masterplan en haar Inrichtingsstudie louter informatief zou zijn, neemt niet weg dat het opvalt dat de ontwikkelaar het project steeds naar zijn eigen noden verder ontplooit, terwijl geen rekening wordt gehouden met de cumulatieve impact van het steeds oplopend aantal woongelegenheden/commerciële ruimtes op de reeds gerealiseerde woonblokken, en haar bewoners.

Dat beroepsindiener van deze evolutie (die zich mede veruitwendigt in het bestreden besluit) rechtstreekse hinder zal ondervinden, is niet voor discussie vatbaar.

Mede gelet op het opzettelijk saucissoneren heeft beroepsindiener steeds belang bij het aanvechten van de huidige bestreden, en de in andere procedures te bestrijden vergunningen.

Het een kan immers niet los worden gezien van het ander, zoals preliminair reeds uiteengezet.

...

In de replieknota van 10 augustus 2018 zet de verzoekende partij bijkomend uiteen:

“ ...

In de beroepsprocedure tegen de Spilliaert-Toren wordt het beroep wel degelijk ontvankelijk geacht.

In de overige drie beroepsprocedures wordt het beroep, bij gebreke aan belang, onontvankelijk geacht.

Dit is een erg dubieuze houding, waarvan akte.

Beroeper volhardt in zijn uiteenzetting in de diverse beroepschriften, waaruit afdoende blijkt dat het beroep wel degelijk ontvankelijk is. Huidige nota vormt een aanvulling met repliek.

Anders dan men voorhoudt, hebben de voorgenomen projecten – die ten onrechte worden gesaucissoneerd – wel degelijk een impact op de leefomgeving van verzoeker, hetgeen

alleen al blijkt uit de talrijk te verwachten verkeersbewegingen die op een zeer beperkte ruimte (zijnde vlakbij de woonplaats van verzoeker) zullen plaatsgrijpen.

De stelling dat het volledige beroepsschrift wordt geconcipieerd vanuit de inrichtingsstudie van 2012 is niet alleen een bijzondere, maar evenzeer onjuiste interpretatie, doch in wezen een loutere overname van het standpunt van de tussenkomende partij.

Het feit dat de situatie van verzoeker ten opzichte van de inrichtingsstudie van 2012 verbeterd zou zijn is daarenboven helemaal geen element om te beoordelen of verzoeker bij de beroepen belang zou hebben.

Het toont des te meer aan dat men alles wil doen om het belang van verzoeker te ondergraven op basis van niet bindende juridisch documenten: de inrichtingsstudie, het Masterplan, "inzichten van de Stad Oostende", bijkomende inlichtingen van de aanvrager, enz. ...

Verder kan men wat betreft het mobiliteits- en parkeergebeuren het belang van verzoeker al helemaal niet gaan ontzeggen door eigenlijk het opgeworpen bezwaar ten gronde te gaan beoordelen.

Verzoeker heeft belang bij de inhoudelijke beoordeling van zijn bezwaren, ergo bij het beroep.

..."

7.

Door enkel rekening te houden met het deelproject 9 op zich, zonder het gewijzigde totale project in rekening te brengen, maakt de verwerende partij een te restrictief oordeel van de belangvereiste uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO in het licht van artikel 9, derde lid van het Verdrag van Aarhus.

Zoals blijkt, zet de verzoekende partij haar belang in het beroepsschrift concreet uiteen. Zij wijst op de "cumulatieve impact van het steeds oplopend aantal woongelegenheden/commerciële ruimten op de reeds gerealiseerde woonblokken, en haar bewoners", met name op bijkomende zichthinder en bijkomende mobiliteits- en parkeerimpact zoals de bestreden beslissing ook vaststelt. Tevens wees de verzoekende partij in haar replieknota wat betreft de belangvereiste op het "niet bindende juridisch" karakter van de inrichtingsstudie van 2012.

Waar de verzoekende partij wees op het belang van de "(on)rechtstreekse" impact van het "globale" project, beperkt de bestreden beslissing zich wat betreft de beoordeling van de zichthinder tot "een vergelijking van de aanvraag en de inrichtingsstudie" enerzijds en enkel het "rechtstreeks zicht" van de verzoekende partij op het betrokken deelproject anderzijds, zonder rekening te houden met de doorgevoerde wijzigingen binnen het totale projectgebied Kop H. Baelskaai ten opzichte van de niet-verordenende inrichtingsstudie van 2012. De bestreden beslissing beperkt zich wat betreft de opgeworpen verkeersimpact tot een loutere vergelijking met "de inrichtingsstudie van 2012" en tot het louter citeren van het oordeel van de aanvrager (zoals opgenomen in de toelichtende nota van de tussenkomende partij) zonder dat de verwerende partij hierover een eigen oordeel vormt.

Dat de Raad in de niet-schorsingsarresten van 13 maart 2018 inzake het deelproject 8 (nummer RvVb/S/1718/0648) en van 21 augustus 2018 inzake het deelproject 5 (nummer RvVb/S/1718/1185) de door de verzoekende partij ingeroepen hoogdringendheid niet heeft aanvaard, doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk. De voorwaarde die volgt uit artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet heeft immers een andere finaliteit dan de belangvereiste uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, met name het aannemelijk maken dat een hoogdringende behandeling van de zaak zich opdringt.

De Raad verduidelijkt in dat verband dat hij bij de beoordeling van de schorsingsvoorwaarde rekening moet houden met de in het verzoekschrift tot schorsing ingeroepen hoogdringendheid. Welnu, in haar verzoekschrift tot schorsing heeft de verzoekende partij de hoogdringendheid zelf

opgehangen aan het feit dat de aanvraag niet meer strookt met de inrichtingsstudie en het masterplan van 2012, en aan de verslechtering van haar uitzicht in vergelijking met de in 2012 voorgestelde situatie. De Raad heeft deze stelling van de verzoekende partij onderzocht en afgetoetst aan de stukken van het dossier (in het bijzonder visualisaties van zichtlijnen), en heeft geoordeeld dat de door de verzoekende partij ingeroepen redenen van hoogdringendheid niet overtuigen.

Hiermee heeft de Raad zich evenwel niet uitgesproken over de vraag of de verzoekende partij aantoonde dat zij hinder en nadelen kan ondervinden ten gevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dus over het rechtens vereiste belang beschikt bij haar beroep tot nietigverklaring, een beoordeling die, zoals gezegd, een andere finaliteit heeft dan de beoordeling van de schorsingsvoorwaarde van de hoogdringendheid.

Voor de beoordeling van het belang is het bijgevolg niet relevant, of minstens niet doorslaggevend, om uit te maken of de situatie van de verzoekende partij verslechterd is in vergelijking met de situatie zoals voorgehouden in 2012. Het volstaat om na te gaan of zij hinder of nadelen kan ondervinden ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de beroepen beslissing, en in alle redelijkheid kan niet worden uitgesloten dat de verzoekende partij, die in het projectgebied woont, hinder of nadelen kan ondervinden door de oprichting van het appartementsgebouw met 36 appartementen, commerciële ruimtes en een ondergrondse parking, die deel uitmaakt van een globaal project.

De verwerende partij kon in de bestreden beslissing dus niet zonder meer de beoordeling van de hoogdringendheid door de Raad in het arrest van 13 maart 2018 “doortrekken” naar de beoordeling van het belang van de verzoekende partij als beroepsindiener.

Uit wat voorafgaat, volgt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet op goede gronden heeft geoordeeld dat het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk is bij gebrek aan belang. De verzoekende partij kaderde concreet, als belanghebbende derde in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, de hinder en nadelen die zij kan ondervinden door het bestreden deelproject 9 binnen het projectgebied Kop H. Baelskaai.

8.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

De verzoekende partij wordt ten gronde in het gelijk gesteld. Een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro (basisbedrag) wordt haar toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv OOSTEROEVER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 augustus 2018, waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 30 april 2018, waarbij een stedenbouwkundige vergunning werd verleend aan de tussenkomende partij voor het bouwen van een meergezinswoning met 36 appartementen, commerciële ruimtes op de benedenverdieping en een ondergrondse parking (fase 9) op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Vuurtorendok-Zuid 11-13-15-17-19-21-23-25-27, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0032B7 en 0032Z3, onontvankelijk werd verklaard.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 1 oktober 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT