

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 1 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0110
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0425-SA

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
Tussenkommende partijen	1. de nv OOSTEROEVER vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Hertén, Hertsbergsestraat 4 2. het college van burgemeester en schepenen van de stad OOSTENDE vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Merlijn DE RECHTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 maart 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 januari 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 18 september 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 110 appartementen, een commercieel gelijkvloers en ondergrondse parking op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Victorialaan 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0032 D5, 0032 E5, 0032 F6, 0032 H4, 0032 L4 en 0032 R5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 april 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat deze tussenkomende partij met een beschikking van 28 mei 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 april 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat deze tussenkomende partij met een beschikking van 28 mei 2018 toe in de debatten.

2.

De Raad verwerpt met het arrest van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1185 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen ieder een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota 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 partij en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

Op de eerstgenoemde openbare zitting doet de eerste tussenkomende partij afstand van de gevorderde boetes wegens kennelijk onrechtmatig beroep.

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 eerste tussenkomende partij dient op 31 mei 2017 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning met 110 appartementen, een commercieel gelijkvloers en een ondergrondse parking (fase 5)” op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Victorialaan 9.

De aanvraag maakt als deelproject 5 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 5.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 juni 2017 tot en met 14 juli 2017, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in. Zij werpt daarin op dat de ruimtelijke-visuele inpasbaarheid van het torengedouw met 26 bouwlagen niet verenigbaar is met de omgeving en de daarin aanwezige beeldbepalende elementen (bezwaar 1), dat de drempelwaarden van bijlage 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: Project-MER-besluit), zijn overschreden (bezwaar 2), dat er niet is voldaan aan de in de richtlijn van de stedelijke verordening op de bouwwerken van de stad Oostende opgelegde minimumeisen inzake de noodzakelijke parkeerplaatsen, noch aan de stedelijke verordening op de bouwwerken van de stad Oostende wat betreft de vereiste nuttige fietsbergruimte en fietsenstalplaats (bezwaar 3), dat er geen volwaardige mobiliteitsstudie voorligt (bezwaar 4), en dat de lichtbundel van de vuurtoren door het optrekken van het gebouw gehinderd wordt en zal schijnen in het op te richten gebouw en zal afketsen op de overige gebouwen (bezwaar 5).

De dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein adviseert op 21 juni 2017 gunstig.

Het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust, afdeling Kust adviseert op 6 juli 2017 voorwaardelijk gunstig.

Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen adviseert, na het indienen van aangepaste plannen op 26 augustus 2017, voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 september 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze stedenbouwkundige aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met 110 appartementen, 2 gelijkvloerse handelsruimtes en een ondergrondse parkeergarage voor 84 auto's. De bouwwerken worden voorzien in het binnengebied tussen de Hendrik Baelstraat en de Victorialaan 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 van 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 volledig vrijstaand. De ondergrondse bouwlagen, met parkeervoorzieningen zijn onlosmakelijk verbonden met deze van de Baelskaai 8. Het nieuwe volume telt 26 bouwlagen. Het GRUP legt op het vlak van hoogte en aantal bouwlagen geen maxima op. In de inrichtingsstudie toont de aanvrager aan dat het project zich zal integreren in de omgeving en dat de hoogte en bouwlagen aanvaardbaar zijn. Dit wordt gemotiveerd bij de behandeling van het bezwaar.

Gecombineerd zullen in beide fasen 135 woonentiteiten voorzien worden met ondergronds plaats voor 170 wagens en bovengronds 8 wagens. Dit stemt overeen met ongeveer 1,3 plaatsen per woonentiteit. Hiernaast worden ondergronds nog 2 fietsenbergingen voorzien voor telkens 55 fietsen. In 18 garages is nog voldoende ruimte over voor het plaatsen van 1 of meerdere fietsen. Buiten is nog een fietsenstalplaats voor 15 fietsen.

Hiermee is voldaan aan de bepalingen van de Stedelijke Verordening op de Bouwwerken. Door de nabijheid van het treinstation, de tramhaltes langs de Dr. Eduard Moreauxlaan en de bushaltes aan de Stroombanklaan en de 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 vinden we in de kelderverdieping ook de tellerlokalen voor de nutsmaatschappijen, een vuilnisberging en de nodige putten voor de riolering. De bovenliggende bouwlagen bevatten 2 handelsruimtes, 1 conciërgewoning met 2 slaapkamers, 65 2-slaapkamerappartementen en 44 3-slaapkamerappartementen. De woonentiteiten zijn ruim ontworpen en voldoen aan de vigerende stedelijke verordening. De gevels zijn een combinatie van zwart beton, natuurkleurige aluminium en beglazing. De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 15/6/2017 t.e.m. 14/07/2017. Tijdens dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

1. VISUELE INPASBAARHEID

In dit argument wordt aangegeven dat de ruimtelijke visuele inpasbaarheid van het project niet verenigbaar is met de omgeving en de beeldbepalende elementen, zijnde de vuurtoren en de ophaalbrug. De bezwaarindiener stelt dat het aantal bouwlagen afwijkt van hetgeen werd voorzien in de inrichtingsstudie. Het aantal bouwlagen zou de ruimtelijke inpasbaarheid (relatie met ophaalbrug en vuurtoren) in het gedrang brengen en de relatie met de bestaande appartementen verstoren.

Het GRUP legt op het vlak van de hoogte en het aantal toegelaten bouwlagen van het te bouwen appartementsgebouw geen maxima op. Het aantal bouwlagen – zoals voorzien in de voorliggende aanvraag – maakt m.a.w. geen inbreuk uit op het GRUP. De aanvaardbaarheid van het aantal bouwlagen behoort tot de soevereine beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

De bezwaarindiener verwijst naar de inrichtingsstudies van 2012 en 2017. In de vorige inrichtingsstudie was een bouwhoogte aangegeven van slechts 15 bouwlagen. In de huidige aanvraag bedraagt deze 26 bouwlagen. Zoals het GRUP ook zelf bepaalt, is de inrichtingsstudie een informatief document. Een inrichtingsstudie legt meer bepaald de contouren van een bepaald projectgebied vast om de overheid zicht te kunnen geven op volledige invulling van het gebied. Hierop aansluitend wordt (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.

Zoals uit een vergelijking van de aanvraag en de principes uit de inrichtingsstudie ook blijkt, wordt de essentie van de toegevoegde inrichtingsstudie behouden. De ruimtelijke principes die de invulling van het projectgebied bepalen, worden nageleefd. Het appartementsgebouw wordt o.a. conform de bouwblokken/het industriële raster uit de oorspronkelijke inrichtingsstudie ingeplant, de doorvaardbaarheid van het project wordt gerespecteerd, de realisatie van het binnenhof wordt gerespecteerd, de diversiteit in de skyline wordt gerespecteerd, het parkeren wordt ondergronds voorzien en de mix

wonen/commerciële functies wordt voorzien. Ook de principes inzake (wisselende) bouwhoogte worden gerespecteerd (zie verder).

De beoordeling van de aanvaardbaarheid van de hoogte en het aantal bouwlagen (en de impact op de vuurtoren, de ophaalbruggen en de overige appartementsblokken) maakt een opportuniteitsbeoordeling van de vergunningsverlenende overheid uit. De vergunningverlenende overheid dient dit aspect te beoordelen bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening. Volgende elementen zorgen ervoor dat de goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd

- De toename van het aantal bouwlagen in de inrichtingsstudie gaat gepaard met nieuwe inzichten
Terwijl in de oorspronkelijke inrichtingsstudie meerdere grondgebonden woningen zijn, met elk hun privé-tuinen en parkings. In plaats van aan enkele, een stukje grond te geven, is het verkiesbaar alle bewoners samen een groot collectief stuk tuin en buitenruimte aan te bieden. De grondgebonden woningen en volumes worden geschrapt en worden gecompenseerd door deze te verplaatsen naar de centrale torenvolumes
- Om niet in concurrentie te treden met de vuurtoren als beeldbepalend element worden de 2 hoogste gebouwen met 26 bouwlagen intern in het bouwblok gerealiseerd

2 MER

Een ander argument heeft betrekking tot het overschrijden van drempelwaarden van bijlage II van het MER-besluit. De bezwaarindiener stelt dat de drempelwaarden van bijlage 2 van het project-MER besluit zouden worden overschreden. De bezwaarindiener verwijst hiervoor naar het totaal aantal geplande entiteiten en het feit dat uit de vorige aanvragen zou blijken dat het aantal entiteiten systematisch wordt overschreden.

Het aangevraagde project valt niet onder Bijlage I van het MER-Besluit. Indien de volgende drempels worden bereikt, valt het project onder de Bijlage II van het MER-besluit.

10 INFRASTRUCTUURPROJECTEN

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of
- met een brutovloeroppervlakte van 5 000 m² handelsruimte of meer, of
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenautoequivalenten per tijdsblok van 2 uur

De voorliggende vergunningsaanvraag blijft onder deze drempels. Ook rekening houdende met de reeds ingediende aanvragen, wordt er ruimschoots onder de drempel van bijlage II gebleven. Op vandaag zijn er reeds 232 woonentiteiten vergund. De voorliggende aanvraag voorziet in 110 woonentiteiten en 2 handelsruimtes.

Dit betekent dat er op vandaag moet rekening gehouden worden met in totaal 342 entiteiten. De drempel uit bijlage II wordt door de voorliggende aanvraag nog geenszins bereikt. Ook de vergunde en de aangevraagde brutovloeroppervlakte van de handelsruimte liggen samen lager dan 5000m² dit betekent dat het desbetreffende project niet onder drempels van bijlage II ressorteert en er bijgevolg 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.

Op vandaag staat het helemaal niet vast dat de drempel van 1000 entiteiten zal worden overschreden. De inrichtingsstudie gaat uit van 974 entiteiten. Indien de aanvrager de drempel van 1000 entiteiten in de navolgende aanvragen effectief zou overschrijden, dan zal zij onder de verplichtingen van bijlage II ressorteren. Op vandaag is dit nog niet aan de orde.

Voor wat stadsontwikkelingsprojecten betreft die onder de hoger vermelde drempels blijven, geldt de verplichting tot opmaak van een MER-screeningsnota. Deze verplichting geldt net voor projecten die onder de drempels van bijlage II blijven, zoals in voorliggende aanvraag het geval is. Deze screening dient om na te gaan of er door de aanvraag (lager dan de voorziene drempels uit bijlage II) zich aanzienlijke milieueffecten zullen voordoen. De aanvrager heeft voldaan aan de verplichting tot het uitvoeren van een MER-screeningsnota. Zoals uit het aanvraagdossier blijkt, werd een nota ingediend waarin de mogelijke effecten uitgebreid werden onderzocht.

De aanvrager heeft hiermee voldaan aan haar MER-verplichtingen. Van zodra komt vast te staan dat de drempels uit bijlage II worden overschreden, zal de aanvrager aan de verplichting tot de opmaak van een project-MER of het vragen van een ontheffing worden onderworpen.

3 FIETSEN

In een volgend argument wordt het tekort aan fietsbergruimte en fietsenstalplaatsen aangekaart. De stedelijke verordening vraagt immers 1 plaats in een fietsbergruimte per woongelegenheden (bij meergezinswoningen met meer dan 2 woongelegenheden) en een fietsenstalplaats per 10 woningen (bij meergezinswoningen met meer dan 20 woonentiteiten).

Op de plannen van de beide kelderverdiepingen kunnen we aflezen dat telkens een ruime fietsenbergruimte voor 55 fietsen is voorzien, wat het totaal brengt op 110 fietsen. Daarnaast zijn 18 van de 30 parkeergarages op de verdiepingen -1 en -2 voldoende groot om naast een auto ook één of meerdere fietsen te stallen. Met andere woorden worden er voor 110 woonentiteiten minstens 128 plaatsen voor fietsen voorzien. Een fietsenstalplaats vinden we terug op het inplantingsplan en is voorzien voor 15 fietsen.

4 PARKEERPLAATSEN

Een ander punt handelt over een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen. Op de ondergrondse verdiepingen worden immers slechts 84 parkeerplaatsen voorzien voor 110 appartementen.

Op vandaag werden de volgende fases reeds vergund. Baelskaai 12, Victona, Baelskaai 8, Oostkaai 11, One (I en II). In totaal gaat het om 232 woonentiteiten. Voor deze woonentiteiten werden in totaal 354 parkeerplaatsen vergund. In tegenstelling tot wat de bezwaarindiener lijkt aan te nemen, zit er dus geen tekort op de reeds vergunde appartementsgebouwen en de hierbij horende parkeerplaatsen.

De voorliggende aanvraag voorziet 110 entiteiten en 84 parkeerplaatsen. Wanneer rekening wordt gehouden met de reeds vergunde parkeerplaatsen, moet worden vastgesteld dat op vandaag nog steeds meer dan 1 parkeerplaats per woonentiteit wordt voorzien. De toegang tot de ondergrondse garages werd reeds in de aanvraag van fase 3 voorzien.

5 MOBER

In een volgend element van het bezwaar wordt aangegeven dat de mobiliteitsstudie ondermaats is en gebaseerd is op onvolledige en onjuiste gegevens. Volgens de bezwaarindiener zou de MOBER onvoldoende zijn. De bezwaarindiener betwist de correctheid van de MOBER. De bezwaarindiener wijst op het feit dat het openbaar vervoer te beperkt zou zijn, er niet zou zijn aangetoond dat de te verwachten verkeersstroom onder de maximumcapaciteit van de kruispunten H. Baelskaai en Fortstraat blijft.

De bezwaarindiener stelt tenslotte dat de MOBER - door het aantal bouwvragen dat sindsdien werd ingediend - voorbijgestreefd en onrealistisch zou zijn.

De MOBER is opgemaakt conform het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2008 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (B S 10/08/2009). De mobiliteitsimpact van het project werd berekend op basis

van gekende en algemeen gehanteerde kencijfers en normen voor verkeersgeneratie en parkeren.

Het project waarvoor deze MOBER werd opgemaakt voorziet de realisatie van 974 wooneenheden, 2170m² kleinschalige commerciële functies, 1.730m² kantoren zonder baliefunctie en 3.100m² horeca. De impact waarmee de MOBER rekening houdt - is op vandaag nog geenszins bereikt. Zoals gezegd, zijn er op vandaag 232 woonentiteiten vergund en 3835 m² commerciële functies en horeca. De voorliggende aanvraag heeft betrekking op 110 woonentiteiten. Dit betekent een totaal van 342 entiteiten. Dit is ongeveer een derde 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 de entiteiten hier en daar wat werden 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 en op de kruispunten) 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 werd onderzocht.

Voor wat de impact op de kruispunten betreft, kan worden verwezen naar pagina 54-55 van de Mober waarin dit concreet werd onderzocht. Voor wat het kruispunt N34 met de Fortstraat betreft, werd vastgesteld dat er ruim voldoende capaciteit is (m.n. capaciteit van 1800pae voor een te verwachten doorgaand verkeer van 657 pae). Voor wat het kruispunt N34 met de H. Baelskaai betreft, worden een aantal maatregelen voorgesteld die, indien de verkeerssituatie die noodzakelijk maakt, kunnen worden genomen. Er is intussen al een afstelling van de lichten gebeurd en de werken van de herinrichting van de H. Baelskaai zijn in uitvoering. Hierbij worden 63 parkeerplaatsen voorzien en zijn er bijkomende fietsenstallingen voorzien op het openbaar domein.

Voor wat de veerboot betreft, moet worden vastgesteld dat er in 2011 nieuwe veerboten werden ingezet. Deze veerboten hebben een capaciteit van 50 personen (per overzet) en in de periode tussen 1 april en 30 september zijn er continu overzetten tussen 6u30 en 21u (mits een aantal rustpauzes). In de periode tussen 1 oktober en 31 maart zijn er continu overzetten tussen 7u45 en 21 (mits een aantal rustpauzes). De omvang van het voorliggend project is niet van die aard om hierop een bepalende impact te hebben.

Momenteel wordt onderzocht of deze capaciteit nog kan worden verhoogd.

6 LANGE NELLE

In dit argument geeft hij aan dat het voorgestelde project zal lijden onder het uitvallend licht van de Lange Nelle en bij weerkaatsing afketsen op de overige gebouwen van het bouwblok.

De onderkant van de lichtbundel van de vuurtoren ligt op een hoogte van 61,32 meter, wat overeenkomt met 19 bouwlagen. De hoogte van dit gebouw ligt boven de hoogte van de vuurtoren. Zoals voorzien in het huidige inrichtingsplan zal niet de Ensortoren, maar de nog te vergunnen Spilliaerttoren de lichtbundel opvangen, vermits de vuurtoren, de Spilliaerttoren en de Ensortoren op één rechte lijn gelegen zijn.

De Spilliaerttoren bevindt zich dicht tegen de vuurtoren, waardoor de lichtbundel minder uitgespreid is en er minder entiteiten door beïnvloed worden. De effecten van weerkaatsing zullen verwaarloosbaar zijn, en geen impact hebben op de reeds gerealiseerde bouwfasen. Enerzijds zit de straal daarvoor te hoog en anderzijds wordt deze weerkaatst richting duinen. Verder wordt onderzocht met diverse instanties welke maatregelen kunnen genomen

worden om de onnodige en niet-functionele overbelichting naar landzijde toe aan te pakken. Deze maatregelen vallen niet onder de bevoegdheid van de projectontwikkelaar. Daarom zal de nodige aandacht gegeven worden aan de gevelmaterialen van de Spilliaerttoren om reflecties te minimaliseren voor de omwonenden en om deze transmissie te filteren.

7 KUST

Een laatste argument dat wordt aangehaald is dat het gebouw zich bevindt in een overstromingsgevoelig gebied. Er kan bij zware stormvloed niet uitgesloten worden dat de kelders/ondergrondse garages vollopen met zeewater.

De aanvraag werd voorgelegd aan het Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust. De plannen werden grondig onderzocht. Op basis hiervan oordeelt de afdeling Kust géén bezwaar te hebben tegen de bouwaanvraag onder bepaalde voorwaarden. De belangrijkste voorwaarde heeft betrekking op de stabiliteit van de kelders/ondergrondse garages. Een berekeningsnota van de stabiliteit bij overstroming moet opgemaakt worden en worden voorgelegd aan erkend controlebureau. De goedkeuring van dit controlebureau moet voorgelegd worden aan en gevalideerd worden door de afdeling Kust vooraleer de bouw mag aangevat worden.

Gelet op bovenstaande motivatie wordt het ingediende bezwaar ontvankelijk doch ongegrond verklaard. Het project past in de verdere ontwikkeling van de site Oosteroever die over verschillende fases wordt uitgevoerd.

De goede plaatselijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

...

MER-screening

Dit project resulteert niet in activiteiten die boven de drempelwaarden van bijlage I en II van het project-MER-besluit vallen. Daarnaast moet worden nagegaan of de aanvraag een bijlage III-project is dat wordt bedoeld door de Europese MER-richtlijn (zoals opgesomd in de bijlage bij omzendbrief LNE 2011/1). De voorliggende aanvraag kan worden opgevat als een "stadsontwikkelingsproject". Naar aanleiding van het arrest van het Europees Hof van Justitie van 24 maart 2011 (en de omzendbrief LNE 2011/1) dient voor dergelijke projecten een MER-screening uitgevoerd te worden waarin beoordeeld wordt of een project-MER al dan niet nodig is. De aanvrager heeft een uitgebreide MER-screeningsnota bij de aanvraag gevoegd waarin de mogelijke effecten van het project werden beoordeeld.

De belangrijkste milieueffecten die zich kunnen voordoen situeren zich op vlak van mobiliteit, geluid, (grond)water en landschap. Wat de mobiliteit betreft, kan worden verwezen naar de mobiliteitsstudie die bij de aanvraag werd gevoegd. Deze studie toont aan dat de totale ontwikkeling van de Oosteroever de bestaande verkeersstromen beperkt zal beïnvloeden. Er worden geen verkeersproblemen verwacht door de bijkomende verkeersbelasting. De parkeercapaciteit is voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen. Wanneer naar aanleiding van de realisatie van de volgende aanvragen zou komen vast te staan dat er zich problemen zouden kunnen voordoen, kunnen naar aanleiding van deze aanvragen maatregelen worden genomen.

Door het aanleggen van de ondergrondse parkeergarage en bovengrondse constructies en verhardingen, zal de regenwaterafvoer toenemen en de infiltratie afnemen, wat de grondwaterstand plaatselijk kan beïnvloeden. In de openbare ruimte zal op verschillende plekken gewerkt worden met waterdoorlatende verharding of infiltratiezones om hemelwater waar mogelijk te laten infiltreren in de bodem alvorens over te storten op het rioleringsstelsel.

Wat het landschap betreft, wordt vastgesteld dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Er worden geen beschermde gebouwen of waardevolle gebouwen afgebroken. Er zijn geen belangrijke negatieve effecten vast te stellen ten aanzien van de landschapsstructuur. Buiten de projectzone is er bouwkundig erfgoed en een aantal beschermde monumenten aanwezig. Uit de screening blijkt dat er geen significante effecten op deze beschermde gebieden verwacht worden. In de inrichtingsstudie werd

aangetoond dat er rekening wordt gehouden met de aanwezige landschapselementen met een cultureel of historisch belang.

Rekening houdende met voornoemde kan geconcludeerd worden dat mogelijks optredende milieueffecten op degelijke wijze kunnen beperkt worden en dat de projectontwikkeling vanuit milieuoogpunt als aanvaardbaar beschouwd kan worden en er met andere woorden geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project zoals beoogd in de voorliggende vergunningsaanvraag wordt beschouwd als niet project-MER-plichtig. Er moet dus geen gemotiveerd verzoek tot ontheffing project-MER opgemaakt worden.

...

De tweede tussenkomende partij verleent op 19 september 2017 door het bijtreden van voormeld verslag, een stedenbouwkundige vergunning “mits het naleven van de voorgestelde voorwaarden” aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 19 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 24 november 2017 dient de eerste tussenkomende partij een “toelichtende nota vergunninghouder” in bij de verwerende partij als repliek op de beroepsgrievan van de verzoekende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 december 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

3. MER SCREENING

Volgens het beroepsschrift valt de aanvraag onder de Bijlage II van het MER-besluit. Dit standpunt kan niet gevolgd worden.

*De voorliggende vergunningsaanvraag blijft onder de drempels van Bijlage II van het project-MER besluit. Ook rekening houdende met de reeds ingediende aanvragen, zijn er 232 woonentiteiten vergund en huidige aanvraag voorziet in **110** woonentiteiten, waardoor wordt uitgegaan van 342 woonentiteiten. Ook de vergunde en de aangevraagde brutovloeroppervlakte van de handelsruimte liggen samen lager dan 5000m².*

Dit betekent dat er geen verplichting is 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 inrichtingsstudie gaat uit van 974 entiteiten. Indien de vergunninghouder de drempel van 1000 entiteiten in de navolgende aanvragen effectief zou overschrijden, dan zal ze onder de verplichtingen van bijlage II ressorteren en dan zal ze aan haar verplichtingen uit bijlage II van het MER-besluit voldoen. De vergunninghouder heeft op vandaag niet bedoeling op dit aantal te overschrijden.

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers de bouw van een meergezinswoning met een volume van meer dan 1000m³. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de

dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd waarin de mogelijke effecten uitgebreid werden onderzocht. De beslissing van het college bevat een inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota en luidt als volgt:

...

Rekening houdende met voornoemde kan geconcludeerd worden dat mogelijks optredende milieueffecten op degelijke wijze kunnen beperkt worden dat de projectontwikkeling vanuit milieuoogpunt als aanvaardbaar beschouwd kan worden, met andere woorden **geen aanzienlijke milieueffecten** te verwachten zijn. De vaststelling dat de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat er geen MER moet worden opgemaakt en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds moet worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dit voor zover er geen legaliteitsbelemmering wordt vastgesteld.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Het historische havengebied in Oostende wordt via **reconversie** omgevormd tot een **nieuwe woonwijk**. De invulling van de site is het resultaat van een jarenlang proces tussen diverse overheden en private partners. In **2012** werd gestart met een **inrichtingsstudie** waarbij meergezinswoningen en grondgebonden woningen met private tuin centraal stonden. Het richtprogramma voorziet 974 wooneenheden. Het bestaande industriële patroon wordt behouden en verder ingevuld.

Een **inrichtingsstudie** geeft een indicatief beeld van de op te richten volumes. Deze studie is een dynamisch document. Volgens het oorspronkelijk inrichtingsstudie opgemaakt in 2012 bedroeg de hoogte 5 á 6 bouwlagen, op de hoeken zo'n 9 à 10 bouwlagen en verspreid over het bouwblok 4 ranke torens, waarvan 2 in het bouwblok **18 bouwlagen** hoog zijn en 2 torengedebouwen op de hoeken 15 bouwlagen.

Ingevolge nieuwe inzichten werd in **april 2017 een nieuwe inrichtingsnota** opgesteld, waarbij de grondgebonden woningen worden geschrapt, de 2 centrale volumes worden verschoven en hoger voorzien, waardoor de bebouwingsfootprint verminderd en het aandeel open ruimte en doorzichten toeneemt. Deze torens waren al het hoogste punt van deze site, waardoor de omliggende bebouwing hier niet kon overkijken. In de nieuwe inrichtingsstudie blijven de principes van de initiële inrichtingsstudie behouden (zoals inplanting toren conform bouwblokken / industriële raster uit inrichtingsstudie, respect voor doorwaardbaarheid en binnenplein, respect voor skyline, ondergronds parkeren, mix van wonen en commerciële functies).

Er is slechts 1 omwonende die in beroep komt tegen deze afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Volgens de beroepsindiener zou de verhoging van het aantal bouwlagen de ruimtelijke inpasbaarheid van het gebouw aantasten.

Een hogere woontoren zal geen negatieve zichtafname hebben voor de beroeper. De beroeper woont op de ge verdieping met zicht op het binnenplein. Volgens het eerste inrichtingsplan heeft de ontworpen toren een bouwhoogte van **18 bouwlagen**, waardoor de beroeper ook niet kon kijken over de woontoren. In het nieuwe inrichtingsplan bedraagt deze woontoren **26 bouwlagen**. Evenwel zorgt een gewijzigde **inplanting** voor een **verbeterd zicht** op de zee en op een centraal groen binnenplein.

De beroeper was wel degelijk op de hoogte bij de aankoop van zijn appartement in 2013 dat op deze site bijkomende woonontwikkelingen komen. Het eerste inrichtingsplan werd door de gemeenteraad goedgekeurd in 2012.

...

Uit de 3D simulaties blijkt dat het zicht voor de beroeper op het binnenplein en de zee verbeterd, het zicht t.a.v. van het Visserijdok wijzigt niks.

...

Dé cruciale vraag die in dit dossier moet gesteld worden: "Is de ontworpen Ensor toren met dergelijke hoogte en architectuur aanvaardbaar op deze site?"

De site Oosteroever is een unieke locatie in Oostende en ligt op een boogscheut van het historisch centrum. Het is enerzijds te begrijpen dat het initieel inrichtingsplan van 2012 wat achterhaald is door grondgebonden woningen te voorzien rondom de appartementen, anderzijds dient de vraag gesteld waarom de 2 nieuwe volumes 26 bouwlagen hoog moeten zijn.

In de beschrijvende nota van de architect wordt verduidelijkt dat de woontoren aan het Ernest Feysplein, beter gekend als De Mast, als referentie wordt genomen. Dit gebouw bestaat eveneens uit een gelijkvloerse handelszaken met daarboven 24 woonlagen.

*De Mast vormt als het ware een baken in het historisch centrum. In de beschrijvende nota wordt verduidelijkt dat door dergelijke hoogte ook toe te laten in een **nieuw stadsdeel** er als het ware een **evenwicht** komt **tussen beide stadsdelen**. In het bouwblok langs de H. Baelskaai wordt gezorgd voor diverse hoogtes van 5 tot 7 bouwlagen, op de hoeken wordt hoger gegaan. De torens bevinden zich centraal in het bouwblok en vormen daardoor geen concurrentie met de vuurtoren, de Lange Nelle. De slanke vuurtoren blijft een vrijstaand beeldbepalend solitair element.*

...

Het grote verschil met de mast en de Ensortower is dat deze laatst genoemde toren deel uitmaakt van een groter samenhangend geheel. Bij de Mast is de aanwezige open ruimte rond het gebouw beperkt; enerzijds is er de aanwezigheid van het Ernest Feysplein en anderzijds het Mercatordok. Er is weinig ruimte voor groen, het is eerder een stedelijke verharde context die doorsneden wordt door infrastructuur (wegenis). Bij de Ensortower staat een groen gemeenschappelijk binnenplein centraal, er is lokale wegenis die de open ruimte doorsnijdt en doorzichten biedt naar het water.

Door handelszaken te voorzien op het gelijkvloers is er een mix van functies, waardoor levendige bouwblokken zullen ontstaan. Volgens de inrichtingsnota 2017 wordt onder wonen gerelateerde en ondersteunende functies verstaan kleinhandelwinkels (bakker, broodjeszaak, kledingboetiek,...), horeca, cultuur en zakelijke kantoren zonder baliefunctie (vb. vrije beroepen,...).

...

Aangezien het gebouw hoger is dan het initieel goedgekeurd inrichtingsplan (26 bouwlagen i.p.v. 18) heeft dit op ruimtelijk vlak ook gevolgen. Deze toren - en in de nabije toekomst ook de tweede toren - zullen erg in het oog springen. Van heinde en verre zullen deze torens een nieuw baken vormen voor Oostende. De nieuwe torens dienen voldoende kwalitatief te zijn. Een hoger volume impliceert dat er gestreefd moet worden naar kwaliteitsvolle architectuur. De vraag kan dan ook gesteld worden als huidig ontwerp hieraan voldoet? Ware het niet beter dat er gewerkt wordt met een architectuurwedstrijd waardoor het ontwerp meer zou getuigen van toparchitectuur. (De volumes zouden eerder wat speelsers kunnen opgevat, door bijvoorbeeld ook gebruik te maken van verspringen waardoor geen monotone torens ontstaan. Er kan tevens gedacht worden aan minder hoge gebouwen).

*In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat dergelijke **hoogte de lichtbundel** van de vuurtoren verhinderd. De lichtbundel van de vuurtoren is van ver zichtbaar en zal storend zijn voor de toekomstige bewoners, er zal negatieve impact ontstaan op de leefkwaliteit van de bewoners van de nieuwe appartementen.*

In de nieuwe inrichtingsstudie van 2017 wordt aangehaald dat een 360° lichtbundel niet meer van deze tijd is. In de verweernota wordt verduidelijkt dat er onderhandelingen zijn met het Vlaams gewest om de lichtbundel af te schermen. In de verweernota staat dat indien deze besprekingen niet succesvol worden afgerond dan worden er maatregelen voorzien om de impact van de lichtbundel af te schermen (zoals het voorzien van lichtverduisterende schermen).

In de vorige inrichtingsstudie van 2012 stond dat een hoogte van maximum 19 bouwlagen geen conflict vormt voor de lichtbundel van de vuurtoren. Het is dan ook opmerkelijk dat in huidig ontwerp de hoogte wordt opgetrokken tot 26 bouwlagen. Door de hoogte te beperken tot 19 bouwlagen moeten geen extra maatregelen worden genomen.

...

*Voor wat het aantal private parkeerplaatsen betreft dient vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de stedelijke verordening. De realisatie van de site zal over meerdere jaren lopen. Belangrijk is dat het project en de **parkeerbehoefte globaal** worden **bekeken**. Dit is gebeurd, zowel in de inrichtingsstudie als in de MOBER. Vervolgens wordt bij het indienen van iedere aanvraag afzonderlijk gekeken of er voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn. Nu het om een globaal project gaat en de ondergrondse parkeergarages uit de verschillende vergunningen op bepaalde plaatsen aan elkaar worden gekoppeld, moet er hierbij rekening worden gehouden met wat reeds is vergund. Uit de verweernota blijkt dat voor de 263 appartementen (fase 1) in totaal 344 parkeerplaatsen worden voorzien, dit impliceert een parkeerratio van 1,3 parkeerplaatsen per appartement. Dit is voldoende.*

*De beroepsindiener merkt op dat de **MOBER niet actueel** is. De MOBER is al enkele jaren oud, doch de realisatie van de 974 wooneenheden, 2170m² kleinschalige commerciële functies, 1730m² kantoren zonder baliefunctie en 3100m² horeca is op heden nog niet bereikt, waardoor besloten kan worden dat de MOBER volstaat voor de beoordeling van huidige aanvraag.*

Bovendien heeft de aanvrager in de voorgaande fases 24 bovengrondse parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien voor handelsgelijkvloers. Huidig ontwerp voorziet nog 8 bijkomende parkeerplaatsen.

De aanvrager legde in vorige hoorzitting de plannen m.b.t. de heraanleg van het publiek domein uit: Bij de heraanleg worden er 32 plaatsen op de Baelskaai (gedeelte tussen Vuurtoren en Fortstraat) voorzien. In het tweede stuk van de Baelskaai worden er nog eens 31 voorzien. Mogelijks worden er bij de verdere heraanleg nog meer parkeerplaatsen voorzien. In de verweernota wordt opgeworpen dat deze plannen vermoedelijk kunnen opgevraagd worden bij de stad.

*Op basis van de verduidelijkende gegevens (m.n. de plannen van de heraanleg openbaar domein en de reeds vergunde bovengrondse parkeerplaatsen) moet worden vastgesteld dat er **voldoende parkeergelegenheid** is voor de gelijkvloerse functies en voor de bezoekers.*

Voor wat de **fietsen** betreft, is de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften uit de toepasselijk stedenbouwkundige verordening maar net met de recent goedgekeurde nieuwe verordening.

Er zijn **plannen m.b.t. de jachthaven**. Ingevolge het vorig beroep heeft de deputatie expliciet bevestigd dat de vergunninghouder hier geen rekening kan mee houden bij de opmaak van het ontwerp.

Voor wat de **veerboot** betreft, moet worden vastgesteld dat er in 2011 nieuwe veerbotten werden ingezet. Uit de website van de stad Oostende blijkt dat deze veerbotten 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 21u (mits een aantal rustpauzes). In de periode tussen 1 oktober en 31 maart zijn er continu overzetten tussen 7u45 en 21u (mits een aantal rustpauzes). Op heden staan er **tijdens piekmomenten** (mooi weer, vakanties, verlengde weekends) enorme **wachtrijen**, waarbij het vaker langer duurt dan een uur om naar de overkant (Wester-Oosteroever) te geraken. Uit vorig dossier blijkt dat er plannen zijn om de frequentie van de veerboot nog verder te verhogen, zodat er een quasi permanente 'loop' ontstaat. Misschien kan de stad denken om tijdens piekmomenten grotere veerbotten in te schakelen (cf. Amsterdam waar een capaciteit is tot 300 personen - in Oostende slechts 50).

Op heden heeft Oosteroever op zo'n kilometer van de site een goede tram- en busverbinding. Tussen 7u30 en 20u30 zijn er 3 trams per uur en tussen 8u en 21u zijn er drie bussen per uur. De kans is vrij minimalistisch dat het project invloed zal hebben op het **openbaar vervoer**; indien dit zou blijken dan dient contact worden opgenomen met De Lijn en kan bijvoorbeeld een grotere tram worden ingezet.

Tenslotte bleek uit de MOBBER dat de site Oosteroever geen negatieve impact zal hebben op het kruispunt N34 x Fortstraat, evenwel dienen maatregelen genomen voor het kruispunt N34 x Baelskaai (zoals het instellen van verkeerslichten, wat ondertussen al is gebeurd).

Uit bovenstaande blijkt dat een meergezinswoning op deze locatie zeker mogelijk is, doch er rijzen vragen over de bouwhoogte en de architectuur.

Het ware aangewezen dat de aanvrager rekening houdt met bovenstaande opmerkingen en een nieuw dossier in eerste aanleg indient.

...”

Na de hoorzitting van 19 december 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 januari 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

3 MER-SCREENING

Volgens het beroepsschrift valt de aanvraag onder de Bijlage II van het MER-besluit. Dit standpunt kan niet gevolgd worden.

De voorliggende vergunningsaanvraag blijft onder de drempels van Bijlage II van het project-MER besluit. Ook rekening houdende met de reeds ingediende aanvragen, zijn er 232 woonentiteiten vergund en huidige aanvraag voorziet in 110 woonentiteiten, waardoor wordt uitgegaan van 342 woonentiteiten. Ook de vergunde en de aangevraagde brutovloeroppervlakte van de handelsruimte liggen samen lager dan 5000m².

Dit betekent dat er geen verplichting is 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 inrichtingsstudie gaat uit van 974 entiteiten. Indien de vergunninghouder de drempel van 1000 entiteiten in de navolgende aanvragen effectief zou overschrijden, dan zal ze onder de verplichtingen van bijlage II ressorteren en dan zal ze aan haar verplichtingen uit bijlage II van het MER-besluit voldoen. De vergunninghouder heeft op vandaag niet bedoeling dit aantal te overschrijden.

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers de bouw van een meergezinswoning met een volume van meer dan 1000m³. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd waarin de mogelijke effecten uitgebreid werden onderzocht. De beslissing van het college bevat een inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota en luidt als volgt:

“De belangrijkste milieueffecten die zich kunnen voordoen situeren zich op vlak van mobiliteit, geluid, (grond)water en landschap. Wat de mobiliteit betreft, kan worden verwezen naar de mobiliteitsstudie die bij de aanvraag werd gevoegd. Deze studie toont aan dat de totale ontwikkeling van de Oosteroever de bestaande verkeersstromen beperkt zal beïnvloeden. Er worden geen verkeersproblemen verwacht door de bijkomende verkeersbelasting. De parkeercapaciteit is voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen. Wanneer naar aanleiding van de realisatie van de volgende aanvragen zou komen vast te staan dat er zich problemen zouden kunnen voordoen, kunnen naar aanleiding van deze aanvragen maatregelen worden genomen.

Door het aanleggen van de ondergrondse parkeergarage en bovengrondse constructies en verhardingen, zal de regenwaterafvoer toenemen en de infiltratie afnemen, wat de grondwaterstand plaatselijk kan beïnvloeden. In de openbare ruimte zal op verschillende plekken gewerkt worden met waterdoorlatende verharding of infiltratiezones om hemelwater waar mogelijk te laten infiltreren in de bodem alvorens over te storten op het rioleringsstelsel.

Wat het landschap betreft, wordt vastgesteld dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Er worden geen beschermde gebouwen of waardevolle gebouwen afgebroken. Er zijn geen belangrijke negatieve effecten vast te stellen ten aanzien van de landschapsstructuur. Buiten de projectzone is er bouwkundig erfgoed en een aantal beschermde monumenten aanwezig. Uit de screening blijkt dat er geen significante effecten op deze beschermde gebieden verwacht worden. In de inrichtingsstudie werd aangetoond dat er rekening wordt gehouden met de aanwezige landschapselementen met een cultureel of historisch belang. Rekening houdende met voornoemde kan geconcludeerd worden dat mogelijks optredende milieueffecten op degelijke wijze kunnen beperkt worden en dat de projectontwikkeling vanuit milieuoogpunt als aanvaardbaar beschouwd kan worden en er met andere woorden geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project zoals beoogd in de voorliggende vergunningsaanvraag wordt beschouwd als niet project-MER-plichtig.

Er moet dus geen gemotiveerd verzoek tot ontheffing project-MER opgemaakt worden.”

Rekening houdende met voornoemde kan geconcludeerd worden dat mogelijks optredende milieueffecten op degelijke wijze kunnen beperkt worden dat de projectontwikkeling vanuit milieuoogpunt als aanvaardbaar beschouwd kan worden, met andere woorden geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De vaststelling dat de aanvraag geen aanzienlijke milieu-effecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat er geen MER moet worden opgemaakt en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds moet worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dit voor zover er geen legaliteitsbelemmering wordt vastgesteld.

...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

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

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

*Het historische havengebied in Oostende wordt via **reconversie** omgevormd tot een nieuwe **woonwijk**. De invulling van de site is het resultaat van een jarenlang proces tussen diverse overheden en private partners. In **2012** werd gestart met een inrichtingsstudie waarbij meergezinswoningen en grondgebonden woningen met private tuin centraal stonden. Het richtprogramma Voorziet 974 wooneenheden. Het bestaande industriële patroon wordt behouden en verder ingevuld.*

*Een **inrichtingsstudie** geeft een indicatief beeld van de op te richten volumes. Deze studie is een dynamisch document. Volgens het oorspronkelijk inrichtingsstudie opgemaakt in 2012 bedroeg de hoogte 5 á 6 bouwlagen, op de hoeken zo'n 9 á 10 bouwlagen en verspreid over het bouwblok 4 ranke torens, waarvan 2 in het bouwblok **18 bouwlagen** hoog zijn en 2 torengedebouwen op de hoeken 15 bouwlagen.*

*Ingevolge nieuwe inzichten werd in **april 2017 een nieuwe inrichtingsnota** opgesteld, waarbij de grondgebonden woningen worden geschrapt, de 2 centrale volumes worden verschoven en hoger voorzien, waardoor de bebouwingsfootprint verminderd en het aandeel open ruimte en doorzichten toeneemt. Deze torens waren al het hoogste punt van deze site, waardoor de omliggende bebouwing hier niet kon overkijken. In de nieuwe inrichtingsstudie blijven de principes van de initiële inrichtingsstudie behouden (zoals inplanting toren conform bouwblokken/industriële raster uit inrichtingsstudie, respect voor doorwaardbaarheid en binnenplein, respect voor skyline, ondergronds parkeren, mix van wonen en commerciële functies).*

***Er is slechts één omwonende die in beroep komt tegen deze afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.** Volgens de beroepsindiener zou de verhoging van het aantal bouwlagen de ruimtelijke inpasbaarheid van het gebouw aantasten.*

***Een hogere woontoren zal geen negatieve zichtafname hebben voor de beroeper.** De beroeper woont op de 9e verdieping met zicht op het binnenplein. Volgens het eerste inrichtingsplan heeft de ontworpen toren een bouwhoogte van **18 bouwlagen**, waardoor de beroeper ook niet kon kijken over de woontoren. In het nieuwe inrichtingsplan bedraagt deze woontoren **26 bouwlagen**. Evenwel zorgt een gewijzigde **inplanting** voor een **verbeterd zicht** op de zee en op een centraal groen binnenplein.*

De beroeper was wel degelijk op de hoogte bij de aankoop van zijn appartement in 2013 dat op deze site bijkomende woonontwikkelingen komen. Het eerste inrichtingsplan werd door de gemeenteraad goedgekeurd in 2012.

...

Uit de 3D simulaties blijkt dat het zicht voor de beroeper op het binnenplein en de zee verbeterd, het zicht t.a.v. van het Visserijdok wijzigt niks.

...

Dé cruciale vraag die in dit dossier moet gesteld worden: “Is de ontworpen Ensor toren met dergelijke hoogte en architectuur aanvaardbaar op deze site?”

De site Oosteroever is een unieke locatie in Oostende en ligt op een boogscheut van het historisch centrum. Het is enerzijds te begrijpen dat het initieel inrichtingsplan van 2012 wat achterhaald is door grondgebonden woningen te voorzien rondom de appartementen, anderzijds dient de vraag gesteld waarom de 2 nieuwe volumes 26 bouwlagen hoog moeten zijn.

In de beschrijvende nota van de architect wordt verduidelijkt dat de woontoren aan het Ernest Feysplein, beter gekend als De Mast, als referentie wordt genomen. Dit gebouw bestaat eveneens uit een gelijkvloerse handelszaken met daarboven 24 woonlagen.

*De Mast vormt als het ware een baken in het historisch centrum. In de beschrijvende nota wordt verduidelijkt dat door dergelijke hoogte ook toe te laten in een nieuw stadsdeel er als het ware een **evenwicht** komt **tussen beide stadsdelen**. In het bouwblok langs de H. Baelskaai wordt gezorgd voor diverse hoogtes van 5 tot 7 bouwlagen, op de hoeken wordt hoger gegaan. De torens bevinden zich centraal in het bouwblok en vormen daardoor geen concurrentie met de vuurtoren, de Lange Nelle. De slanke vuurtoren blijft een vrijstaand beeldbepalend solitair element.*

Het grote verschil met de mast en de Ensortower is dat deze laatst genoemde toren deel uitmaakt van een groter samenhangend geheel. Bij de Mast is de aanwezige open ruimte rond het gebouw beperkt; enerzijds is er de aanwezigheid van het Ernest Feysplein en anderzijds het Mercatordok. Er is weinig ruimte voor groen, het is eerder een stedelijke verharde context die doorsneden wordt door infrastructuur (wegenis). Bij de Ensortower staat een groen gemeenschappelijk binnenplein centraal, er is lokale wegenis die de open ruimte doorsnijdt en doorzichten biedt naar het water.

Door handelszaken te voorzien op het gelijkvloers is er een mix van functies, waardoor levendige bouwblokken zullen ontstaan. Volgens de inrichtingsnota 2017 wordt onder wonen gerelateerde en ondersteunende functies verstaan kleinhandelwinkels (bakker, broodjeszaak, kledingboetiek,...), horeca, cultuur en zakelijke kantoren zonder baliefunctie (vb. vrije beroepen,...).

(afbeelding)

Aangezien het gebouw hoger is dan het initieel goedgekeurd inrichtingsplan (26 bouwlagen i.p.v. 18) heeft dit op ruimtelijk vlak ook gevolgen. Deze toren - en in de nabije toekomst ook de tweede toren - zullen erg in het oog springen. Van heinde en verre zullen deze torens een nieuw baken vormen voor Oostende. De nieuwe torens dienen voldoende kwalitatief te zijn. Een hoger volume impliceert dat er gestreefd moet worden naar kwaliteitsvolle architectuur. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had eigenlijk enkel hier opmerkingen over, er wordt gesteld dat de architectuur niet kwalitatief genoeg was voor dergelijke hoogte.

*De deputatie kan dit niet volgen. Het is een subjectieve beoordeling om te stellen dat het gebouw niet mooi genoeg is. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had een opmerking gemaakt omtrent het organiseren van een **architecturenwedstrijd** voor dergelijk beeldbepalend gebouw. Op de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dat er effectief een wedstrijd is georganiseerd. De opdracht was om twee woontorens te ontwikkelen van 26 tot 36 bouwlagen. De aanvrager heeft daarvoor eerst de technische studie afgerond en daarna zijn 17 architectenbureau's uitgenodigd om een ontwerp op te maken. Uiteindelijk zijn er 6 voorstellen aanvaard en na besprekingen met de stad is het huidige ontwerp geselecteerd.*

*Uit deze toegevoegde stukken blijkt dat de woontoren **architecturaal wel degelijk in de omgeving past**. Zeker nu er in november in de nabijheid een woontoren van 22 bouwlagen is vergund, past dergelijke hoogte in deze omgeving. De **stijl en het volume** van het goedgekeurde gebouw langs de Victorialaan 25 sluit perfect aan bij deze aanvraag. De aanvraag past visueel-vormelijk dan ook in de omgeving.*

Er is beslist om te snoeien in het grondprogramma waardoor er meer groen is voorzien in het binnenplein. Dit wordt gecompenseerd in de hoogte, het ruimtelijk rendement verhoogt en de toren mag gezien worden. Zoals de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar terecht had opgemerkt, zal deze toren van heinde en verre te zien zijn. De deputatie meent dat de ontworpen architectuur goed is voor dergelijk baken.

De beroepsindiener meent dat de toegevoegde stukken, tijdens en na de hoorzitting, uit de debatten moeten worden geweerd. De deputatie voert geen rechterlijke procedure, het gaat om een administratieve beroepsprocedure waarbij de partijen alle relevante gegevens en stukken mogen bezorgen. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had een opmerking omtrent het voeren van een wedstrijd. De aanvrager heeft hierop geantwoord door de stukken van de uitgevoerde architecturenwedstrijd te bezorgen en de stad heeft de gegevens van het gebouw langs de Victorialaan 25 bezorgd. Deze gegevens zijn niet dan pas opgemaakt, deze bestonden al maar werden niet toegevoegd aan het dossier. Bij de aanvraag van het dossier was dit ook helemaal niet nodig, aangezien de stad van dit alles op de hoogte was. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar kan onmogelijk op de hoogte zijn van de gevoerde architectenwedstrijd noch van het feit dat er reeds een vergunning is afgeleverd voor een nieuwe hoge woontoren. Er is dan ook geen enkele reden om te stellen dat de stukken niet in overweging zouden mogen genomen worden.

*In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat dergelijke **hoogte de lichtbundel** van de vuurtoren verhindert. De lichtbundel van de vuurtoren is van ver zichtbaar en zal storend zijn voor de toekomstige bewoners, er zal negatieve impact ontstaan op de leefkwaliteit van de bewoners van de nieuwe appartementen.*

In de nieuwe inrichtingsstudie van 2017 wordt aangehaald dat een 360° lichtbundel niet meer van deze tijd is. In de verweernota wordt verduidelijkt dat er onderhandelingen zijn met het Vlaams gewest om de lichtbundel af te schermen. In de verweernota staat dat indien deze besprekingen niet succesvol worden afgerond dan worden er maatregelen voorzien om de impact van de lichtbundel af te schermen (zoals het voorzien van lichtverduisterende schermen).

*Voor wat het aantal private parkeerplaatsen betreft dient vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de stedelijke verordening. De realisatie van de site zal over meerdere jaren lopen. Belangrijk is dat het project en de **parkeerbehoefte globaal** worden **bekeken**. Dit is gebeurd, zowel in de inrichtingsstudie als in de MOBER. Vervolgens wordt bij het indienen van iedere aanvraag afzonderlijk gekeken of er voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn. Nu het om een **globaal project** gaat en de ondergrondse parkeergarages*

uit de verschillende vergunningen op bepaalde plaatsen aan elkaar worden gekoppeld, moet er hierbij rekening worden gehouden met wat reeds is vergund. Uit de verweernota blijkt dat voor de 263 appartementen (fase 1) in totaal 344 parkeerplaatsen worden voorzien, dit impliceert een parkeerratio van 1,3 parkeerplaatsen per appartement. Dit is voldoende.

De beroepsindiener merkt op dat de **MOBER niet actueel** is. De MOBER is al enkele jaren oud, doch de realisatie van de 974 wooneenheden, 2170m² kleinschalige commerciële functies, 1730m² kantoren zonder baliefunctie en 3100m² horeca is op heden nog niet bereikt, waardoor besloten kan worden dat de MOBER volstaat voor de beoordeling van huidige aanvraag.

Bovendien heeft de aanvrager in de voorgaande fases 24 bovengrondse parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien voor handelsgelijklvloers. Huidig ontwerp voorziet nog 8 bijkomende parkeerplaatsen.

De aanvrager legde in vorige hoorzitting de plannen m.b.t. de heraanleg van het publiek domein uit: Bij de heraanleg worden er 32 plaatsen op de Baelskaai (gedeelte tussen Vuurtoren en Fortstraat) voorzien. In het tweede stuk van de Baelskaai worden er nog eens 31 voorzien.

Op basis van de verduidelijkende gegevens (m.n. de plannen van de heraanleg openbaar domein en de reeds vergunde bovengrondse parkeerplaatsen) moet worden vastgesteld dat er voldoende **parkeergelegenheid** is voor de gelijkvloerse functies en voor de bezoekers.

Voor wat de **fietsen** betreft, is de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften uit de toepasselijk stedenbouwkundige verordening.

Er zijn **plannen m.b.t. de jachthaven**. Ingevolge het vorig beroep heeft de deputatie expliciet bevestigd dat de vergunninghouder hier geen rekening kan mee houden bij de opmaak van het ontwerp.

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 21u (mits een aantal rustpauzes). In de periode tussen 1 oktober en 31 maart zijn er continu overzetten tussen 7u45 en 21u (mits een aantal rustpauzes). Op heden staan er **tijdens piekmomenten** (mooi weer, vakanties, verlengde weekends) enorme **wachtrijen**, waarbij het vaker langer duurt dan een uur om naar de overkant (Wester-Oosteroever) te geraken. Uit vorig dossier blijkt dat er plannen zijn om de frequentie van de veerboot nog verder te verhogen, zodat er een quasi permanente 'loop' ontstaat. Misschien kan de stad denken om tijdens piekmomenten grotere veerboten in te schakelen (cf. Amsterdam waar een capaciteit is tot 300 personen - in Oostende slechts 50).

Op heden heeft Oosteroever op zo'n kilometer van de site een goede tram- en busverbinding. Tussen 7u30 en 20u30 zijn er 3 trams per uur en tussen 8u en 21u zijn er drie bussen per uur. De kans is vrij minimalistisch dat het project invloed zal hebben op het **openbaar vervoer**; indien dit zou blijken dan dient contact worden opgenomen met De Lijn en kan bijvoorbeeld een grotere tram worden ingezet.

Tenslotte bleek uit de MOBER dat de site Oosteroever geen negatieve impact zal hebben op het kruispunt N34 x Fortstraat, evenwel dienen maatregelen genomen voor het kruispunt N34 x Baelskaai (zoals het instellen van verkeerslichten, wat ondertussen al is gebeurd).

*De aanvraag is **in overeenstemming** met de goede ruimtelijke ordening.*

...

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 (voorliggende zaak) en deelproject 8 (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 (zaak met rolnummer 1819-RvVb-0109-A), 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

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt beroep in als belanghebbende derde in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Haar belang kan niet (meer) worden betwist doordat in administratief beroep haar belang werd erkend, aldus de verzoekende partij.

Als bewoner op het adres Hendrik Baelskaai 12 bus 9/01, meent zij een direct aanpalende buur van het betrokken project te zijn dat voorziet in 110 appartementen, en samen met het project Baelskaai 8 135 entiteiten zal bevatten.

De verzoekende partij stelt dat haar woon- en leefkwaliteit mede wordt bepaald door een omgeving met beeldbepalende erfgoedelementen met een belangrijke cultuurhistorische waarde, waaronder de zee en de vuurtoren 'de Lange Nelle', het gerestaureerde Fort Napoleon, de skyline van Oostende en de ophaalbrug. Zij wijst er op dat door de veel te hoge woontoren (26 bouwlagen), waarmee wordt afgeweken van de inrichtingsstudie van 2012 dat maximaal 18 bouwlagen voorzag, wordt haar ruimtelijke-visuele connectie met de beeldbepalende omgeving 'volledig weggenomen'.

Reeds in het bezwaarschrift (bezwaar nummer 2) en het beroepschrift werd opgemerkt dat de ruimtelijke en visuele inpasbaarheid van het project niet verenigbaar is met de beeldbepalende elementen en de omgeving, waaronder de vuurtoren en ophaalbrug. Deze erfgoedelementen hebben een grote historische waarde. Net de reden waarom zij dit appartement heeft aangekocht.

De onvermijdelijke neerwaartse inkijk ten gevolge van het optrekken van het voorliggende project met 26 verdiepingen op het terras en leefruimte van de verzoekende partij zal voor een ernstige verstoring van haar woongenot en privacy zorgen. Door het optrekken van imposante en immens hoge mastodonten van torens zal een ingesloten gevoel worden gecreëerd.

Verder worden slechts 84 parkeergelegenheden op een totaal van 110 appartementen voorzien, waardoor de druk op de openbare wegenis voor het parkeren gigantisch zal toenemen. Voor de twee (grote) gelijkvloerse handelsruimten worden slechts acht parkeerfaciliteiten voorzien op eigen terrein. Ook de densiteit van het project zal mobiliteitshinder veroorzaken.

De verzoekende partij herhaalt uit te kijken op de betrokken projectsite.

Gezien de aard van het vergunde zal zij ernstige visuele hinder ondervinden, minstens is er een ernstig risico op hinder en nadelen op het vlak van het visuele hinder en licht, privacy- en lawaaihinder. De afwenteling van de mobiliteitshinder zal gebeuren op het nu reeds overvolle openbare domein.

De verzoekende partij vreest ernstige visuele hinder, minstens bestaat er een ernstig risico op visuele hinder, lichthinder, privacyhinder en lawaaihinder van de handelszaken en talloze entiteiten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erkent haar argumentatie met betrekking tot deze hinder en nadelen die een logisch gevolg zijn van de nabijheid van het te grote project ten opzichte van het oorspronkelijk project en het door haar bewoonde appartement.

De verzoekende partij verwijst inzake de aangevoerde visuele hinder naar de plannen en foto's in het feitenrelaas en inzake de ingeroepen mobiliteitshinder nog haar middelen. Tot slot geeft zij een overzicht van de rechtspraak van de Raad over het causaal verband met de bestreden beslissing.

2.

De tweede tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

Zij merkt op dat het loutere nabuurschap geen automatisch belang doet ontstaan. Evenmin doet het loutere feit dat omwille van “gewijzigde” inzichten afgeweken wordt van de inrichtingsstudie van 2012 op zich geen belang ontstaan in hoofde van de verzoekende partij.

De tweede tussenkomende partij stelt zich verder “vragen” bij het belang van de verzoekende partij.

De aanvraag maakt deel uit van een groter geheel. Hiervoor is een inrichtingsplan opgemaakt dat de verzoekende partij bij aankoop van haar appartement bekend was. In het kader hiervan komt het de tweede tussenkomende partij voor dat wanneer iemand een appartement koopt in een veel groter stadsontwikkelingsproject die persoon er zich bezwaarlijk over kan beklagen “hinder of nadelen” eigen aan de verdere uitbouw van het ontwikkelingsproject te ondervinden.

Het woon- en leefcomfort van de verzoekende partij wordt in de in 2017 “gewijzigde” visie over de invulling van het nieuwe stadsdeel op verschillende punten drastisch verbeterd en de verhoging van de toren genereert geen bijkomende nadelen in hoofde van de verzoekende partij.

Het één en het ander vond deels al bevestiging in het niet-schorsingsarrest, onder meer werd de visuele impact waarover de verzoekende partij zich beklaagt zeer ernstig genuanceerd.

De verzoekende partij gaat uit van ingebeelde en hypothetische nadelen wat betreft de mobiliteitsproblematiek en het parkeertekort. Het volstaat niet om louter hinder en nadelen op te sommen die geen causaal verband met de bestreden beslissing vertonen.

Tot slot merkt de tweede tussenkomende partij op dat de verzoekende partij ook de deelprojecten aanvecht die zelfs geheel niet afwijken van de inrichtingsstudie van 2012.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de voormelde exceptie uitgaat van een kennelijk onredelijke lezing van het verzoekschrift.

Het vergunde wijkt volgens de verzoekende partij af van de inrichtingsstudie van 2012.

De verzoekende partij duidt de exacte ligging van haar appartement ten opzichte van de vergunde woontoren op grond van de figuren in de schriftelijke uiteenzetting van de tweede tussenkomende partij, en wijst erop dat de woontoren ten opzichte van de inrichtingsstudie in 2012 wordt verhoogd met 8 extra bouwlagen.

De verzoekende partij stelt dat het overzicht van het “globale” en steeds “evoluerende” project zoek is. De tweede tussenkomende partij rept met geen woord over de ingeroepen mobiliteitshinder.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of kan ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag ook niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, aangezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het recht op effectieve toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus.

2.

Met de bestreden beslissing verleent verwerende partij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 110 appartementen, een commercieel gelijkvloers en ondergrondse parking binnen het projectgebied Kop H. Baelskaai (deelproject 5).

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

De tweede tussenkomende partij betwist niet dat 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 eerste 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.

3.

Zelfs indien met de tussenkomende partijen kan worden aangenomen dat het uitzicht van de verzoekende partij niet verslechtert door de wijzigingen die ten opzichte van de inrichtingsstudie 2012 werden gemaakt, dan nog kan moeilijk worden ontkend dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de leef- en woonkwaliteit van de verzoekende partij die woont binnen dit grootschalig stadsontwikkelingsproject kan beïnvloeden.

In het kader van de beoordeling van het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij dient de Raad enkel te beoordelen of de verzoekende partij hinder of nadelen kan ondervinden ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, en hij mag daarbij geen overdreven restrictieve invulling geven aan de belangvereiste, op straffe van miskennen van het recht op effectieve toegang tot de rechter.

De omstandigheid dat de verzoekende partij zelf een appartement heeft gekocht in het grotere projectgebied, en – tot op zekere hoogte – heeft ingestemd met de verdere ontwikkeling van het projectgebied, is daarbij niet van aard om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij haar vordering te ontzeggen. Het wordt overigens niet aangevoerd, laat staan aangetoond, dat de verzoekende partij uitdrukkelijk afstand heeft gedaan van haar vorderingsrecht.

De tweede tussenkomende partij kan niet worden bijgetreden wanneer zij stelt dat de Raad reeds “één en ander” heeft bevestigd in het niet-schorsingsarrest. De Raad heeft in de arresten 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) geoordeeld dat de verzoekende partij niet aantoont dat de zaak hoogdringend is. Deze voorwaarde die volgt uit artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet heeft een andere finaliteit dan de belangvereiste uit artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° 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 aantoont 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 vernietiging, 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 bestreden beslissing, en in alle redelijkheid kan niet worden uitgesloten dat de verzoekende partij, die in het ruimere projectgebied woont, hinder of nadelen kan ondervinden door de oprichting van het appartementsgebouw met 110 appartementen, een commercieel gelijkvloers en ondergrondse parking.

Het causaal verband tussen de aangevoerde hinder en de realisatie van de bestreden beslissing is eveneens afdoende duidelijk, zodat de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

4.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent dit middel aan de schending van de 'MER-richtlijn', met name de Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna: Project-MER-richtlijn), 'het besluit van de Vlaamse regering van 3 juli 2009 (het Mober-besluit, waaronder artikel 7)', de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij benadrukt dat het overschrijden van de drempelwaarden in de bijlage II van het Project-MER-besluit, met name de drempelwaarden in rubriek 10 b) 'stadsontwikkelingsprojecten', verplicht tot een volledige project-MER zoals zij aangaf in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek.

De aanvrager meent evenwel dat het voorliggende deelproject, mede rekening houdende met het voorwerp van de reeds verleende vergunningsaanvragen, in ruime mate onder de drempelwaarden van deze rubriek in bijlage II zouden blijven.

De verzoekende partij benadrukt dat ieder deelproject in extra bouwlagen voorziet, zodat de grens van het aantal wooneenheden in bijlage II wordt overgeschreden. Zij verwijst in het bijzonder naar het deelproject 5 (*Ensor Tower*) dat voorziet in 34 bouwlagen in plaats van de initieel voorziene 18

bouwlagen. Ook in de huidige aanvraag en bestreden beslissing wordt opnieuw een reeks extra bouwlagen toegevoegd aan het voorziene.

Er moet volgens de verzoekende partij rekening worden gehouden met het totaalproject. Daar waar de bestreden beslissing met betrekking tot de mobiliteit en parkeerfaciliteiten wel verwijst naar andere projecten en andere vergunningen, weigert zij dit te doen voor wat betreft de toepasbaarheid van de Project-MER-richtlijn. Het volstaat evenwel niet dat enkel rekening wordt gehouden met de bestaande 213 woonentiteiten.

In de beoordeling van het aangevraagde project dient te worden vastgesteld dat het in de inrichtingsstudie, masterplan en voorgelegde project-MER-screeningsnota beoogde aantal entiteiten van 974 in tussentijd de drempel van 1.000 entiteiten heeft overschreden en er wel degelijk aan de drempel van bijlage II is voldaan, zodat er een volwaardige MER moet worden opgesteld en een “ontheffingsnota” niet kan volstaan.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel onontvankelijk is in de mate dat de schending van het MOBER-besluit niet verder wordt geduid in de toelichting bij het middel. Waar de verzoekende partij stelt dat het globale project zou afwijken van de initieel geplande 974 woonentiteiten, wordt dit wel beweerd maar niet aangetoond.

3.1

De eerste tussenkomende partij stelt dat met het bestreden deelproject met 110 woonentiteiten, ook wanneer rekening wordt gehouden met de reeds verleende vergunningen, ruimschoots onder de drempel van bijlage II wordt gebleven. Op het ogenblik dat de verwerende partij de aanvraag diende te beoordelen, waren er 232 woonentiteiten vergund, zodat op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing de verwerende partij in haar beoordeling moest uitgaan van in totaal 342 entiteiten.

De eerste tussenkomende partij erkent dat zij nog entiteiten wenst te realiseren. In dit kader werd een inrichtingsstudie opgemaakt die uitgaat van 974 entiteiten. Op basis van die inrichtingsstudie werd de MOBER en m.e.r.-screeningsnota opgemaakt. Volgens de eerste tussenkomende partij is het niet haar bedoeling om de drempel van 1.000 entiteiten te overschrijden. In de reeds gerealiseerde fases (en de fases die intussen in aanvraag zijn) werden er telkens minder appartementen dan aanvankelijk voorzien aangevraagd. De eerste tussenkomende partij voegt als verduidelijking een tabel met de weergave van de geplande en de gerealiseerde/te realiseren entiteiten (stuk 11).

Het is pas wanneer de drempels uit bijlage II worden overschreden, dat de verplichtingen hieruit gelden. Om projecten op te vangen die onder de drempelwaarden blijven, is er bijlage III voorzien. Uit het administratief dossier blijkt dat een uitgebreide screeningsnota werd opgemaakt waarin de verschillende mogelijke effecten van het volledige deelproject werden onderzocht en uiteengezet. De verwerende partij heeft de screeningsnota expliciet beoordeeld in de bestreden beslissing.

3.2

De tweede tussenkomende partij neemt het standpunt van de eerste tussenkomende partij over dat het deelproject, mede verwijzend naar het voorwerp ervan, niet valt onder bijlage I en ook onder de drempelwaarde in rubriek 10 b van bijlage II blijft. Zelfs rekening houdend met de al vergunde deelprojecten worden de drempelwaarden in bijlage II niet overschreden. De verzoekende partij bewijst niet dat de eerste tussenkomende partij meer dan 1.000 woonentiteiten in de toekomst zal voorzien.

De tweede tussenkomende partij stelt dat de aanvrager daarom ermee kon volstaan een project-MER-screeningsnota op te stellen.

Het middel is onontvankelijk in de mate de verzoekende partij niet uitlegt waarom zij het besluit van 3 juli 2009 geschonden acht in het kader van de mobiliteitsstudie.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat geen van de andere procespartijen ingaat op de opgeworpen kennelijke tegenstrijdigheid in de motivering van de bestreden beslissing. Teneinde het gebrek aan parkeerplaatsen te rechtvaardigen wordt aansluiting gezocht bij het “globaal project”, maar wat betreft de project-MER wordt “gesaucissionéerd” zonder dat de cumulatieve effecten van het globale project worden onderzocht, noch beoordeeld in de bestreden beslissing.

Volgens de verzoekende partij wordt beoogd een grootschalig stadsontwikkelingsproject in deelprojecten te vergunnen, ervan uitgaande dat slechts een project-MER moet worden opgesteld op het ogenblik dat één van de deelprojecten de kaap van 1.000 woningen zou overschrijden. De MER-regelgeving schrijft terecht voor dat rekening moet gehouden worden met de cumulatieve effecten van de aanvraag met de overige deelprojecten.

Indien toegestaan wordt dat stadsontwikkelingsprojecten van dergelijke omvang vergund worden in aparte deelprojecten - die kaderen in een (eenzijdige en niet-bindende) inrichtingsstudie - waarvan de globale impact niet onderzocht, noch beoordeeld, wordt door de vergunningverlenende overheid, zou de MER-regelgeving dode letter blijven.

Gezien de globale inrichtingsstudie moeten ook de cumulatieve milieueffecten van de nog aan te vragen deelprojecten onderzocht worden. Anders dan tussenkomende partijen betogen is het dan ook niet relevant dat er “slechts” 342 entiteiten vergund waren op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing.

Met verwijzing naar rechtspraak meent de verzoekende partij dat zij wel aannemelijk maakt dat het aantal woningen in het globaal project de drempel van 1.000 woningen zal overschrijden, nu de in de inrichtingsstudie vooropgestelde deelprojecten stelselmatig en aanzienlijk meer bouwlagen en woningen bevatten dan voorzien, anders dan wat de tussenkomende partijen stellen.

De verzoekende partij merkt ook nog op dat de verwerende en de tussenkomende partijen met geen woord reppen over de totale bruto-vloeroppervlakte van meer dan 5.000 m² aan handelsruimte in het globale project. Nochtans wordt in het middel duidelijk aangegeven dat voorzien wordt in, aan het wonen, aanverwante en ondersteunende commerciële functies, zoals horeca voor 3.100 m², kleinschalige commerciële functies voor 2.170 m² en meer zakelijke kantoren zonder baliefunctie voor 2.650 m². Het gaat derhalve om meer dan 5.000 m² aan handelsruimte.

De verzoekende partij concludeert dat een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing moest worden opgemaakt nu het globale project valt onder bijlage II bij het Project-MER-besluit.

Beoordeling door de Raad

1.

In essentie komt dit middel erop neer dat een project-MER of ontheffingsbeslissing vereist is omdat het “globale” project de drempelwaarden overschrijdt in rubriek 10 b) bijlage II bij het Project-MER-besluit, met name meer dan 5.000 m² bruto-vloeroppervlakte “handelsruimte” en meer dan 1.000

woonentiteiten. Minstens bevat de motivering in de bestreden beslissing geen afdoende onderzoek naar deze drempelwaarden en is het aanvraagdossier hieromtrent onduidelijk.

2.

De verzoekende partij voert tevens de schending aan van “het besluit van de Vlaamse regering van 3 juli 2009 (het Mober-besluit, waaronder artikel 7)”, maar laat volledig na om toe te lichten waarom deze bepaling werd geschonden.

Met de tweede tussenkomende partij dient te worden vastgesteld dat het middel op dit punt onontvankelijk is overeenkomstig artikel 15, 4° van het Procedurebesluit.

3.

De verzoekende partij verwijst naar het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening dat onder meer het Project-MER-besluit wijzigde en een bijlage III toegevoegd heeft.

Met het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd eveneens het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling) gewijzigd door de bepalingen inzake de vereiste stukken in de dossiersamenstelling van de vergunningsaanvragen aan te vullen *met “een project-m.e.r.-screeningsnota, waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen”*.

De bestreden beslissing verwijst terzake naar artikel 16, 7° van laatstgenoemd besluit.

Het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd genomen met het oog op het verzekeren van de correcte omzetting van de Europese MER-richtlijn (2011/92/EU) van 13 december 2011 naar Vlaamse regelgeving, dit na een arrest van 24 maart 2011 met nummer C435/09 van het Hof van Justitie, waarin werd geoordeeld dat voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, dit niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3 van de richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, voldoet. Het Hof van Justitie oordeelde vervolgens dat de regelgeving van het Vlaamse Gewest de verplichtingen niet is nagekomen die volgen uit de richtlijn 85/337 doordat niet de nodige maatregelen zijn genomen om artikel 4, leden 2 en 3, van deze richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, correct of volledig uit te voeren.

4.

Om na te gaan welke vorm van milieueffectrapportage noodzakelijk is in het kader van een vergunningsaanvraag, moet onder meer bepaald worden of het project onder het toepassingsgebied van bijlage II of bijlage III van het Project-MER-besluit valt.

Bijlage II bevat de lijst van de projecten waarvoor in principe een project-MER moet worden opgesteld, maar waarvoor de aanvrager een gemotiveerd verzoek tot ontheffing kan indienen bij de bevoegde administratie (de dienst MER van het Departement Omgeving). Bijlage III bevat de lijst van de projecten waarvoor in principe een project-MER moet opgesteld worden, maar waar met een project-MER-screeningsnota kan aangetoond worden dat er geen (directe of indirecte) aanzienlijke milieueffecten worden veroorzaakt.

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om op basis van de gegevens van het dossier deze MER-screening uit te voeren. Deze screening moet blijken uit de motieven in de bestreden beslissing. Wanneer tijdens de administratieve beroepsprocedure, zoals hier het geval door het bezwaarschrift en beroepsschrift van de verzoekende partij, de door de aanvrager gekozen vorm

van de milieueffectenrapportage in vraag wordt gesteld, diende de vergunningverlenende overheid des te concreter te onderzoeken of de drempelwaarden in bijlage II van het Project-MER-besluit zijn overschreden en de MER-screening op dit punt des te concreter te motiveren.

De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat het aangevraagde niet onder het toepassingsgebied van bijlage II van het Project-MER-besluit valt.

5.

De bestreden beslissing stelt (terecht) vast dat het deelproject als een ‘stadsontwikkelingsproject’ te kwalificeren is.

De MER-rubriek ‘stadsontwikkelingsprojecten’ is opgenomen in bijlage II en bijlage III van het Project-MER-besluit. Deze rubriek omvat de volgende projecten:

Bijlage II, rubriek 10 b:

*“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,
• met betrekking tot de bouw van 1.000 of meer woongelegenheden, of
• met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of
• met een verkeersgenererende werking van pieken van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”*

Bijlage III, rubriek 10 b:

“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”.

De MER-regelgeving bevat geen definitie van het begrip ‘stadsontwikkelingsproject’.

In de ‘Handleiding stadsontwikkelingsprojecten’ (dienst MER, afdeling GOP van het departement Omgeving, actualisatie 27 juni 2018) wordt een toelichting gegeven in functie van de toepassing van dit begrip, mede verwijzend naar de Europese Guidance ‘Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive’ (European Communities, 2015).

Stadsontwikkelingsprojecten zijn projecten die betrekking hebben op de aanwezigheid van meerdere personen in functie van wonen, handelsactiviteiten en dienstverlening. Dergelijke projecten zijn te beschouwen als ‘stedelijk’ van aard, ongeacht de locatie ervan, en dienen zich dus niet noodzakelijk binnen stedelijk gebied te situeren om onder deze rubriek te vallen.

Het voorwerp van de bestreden beslissing heeft betrekking op één van de elf deelprojecten met onder meer woon- en handelsfuncties binnen het projectgebied Kop H. Baelskaai dat, volgens de project-MER-screeningsnota, samen met het projectgebied Vuurtorendok-Zuid het “volledige” projectgebied vormt van het “gemengd” stadsontwikkelingsproject (eigen vetzetting):

*“ ...
De voorgenomen vergunningsaanvraag past binnen de gefaseerde ontwikkeling van het globale deelproject Kop H. Baelskaai. Voorliggende vergunningsaanvraag omvat een deel*

van fase 1 van de totale ontwikkeling van het projectgebied (zie figuur 2-1). Ondertussen zijn reeds een aantal bouwprojecten vergund en in aanbouw. Omwille van mogelijke cumulatieve effecten wordt bij de afweging van milieueffecten eveneens de totale projectontwikkeling beschouwd. In eerste orde wordt er een reflectie gemaakt naar de afweging van de milieueffecten van de voorliggende vergunningsaanvraag op zich. Daarnaast wordt ingegaan op de ontwikkelingen van **het volledige projectgebied (project Kop H. Baelskaai en project Vuurtorendok-zuid)** als voorwerp van voorliggende screeningsnota om mogelijke cumulatieve milieueffecten te behandelen. Deze inschatting van mogelijke cumulatieve milieueffecten zal in een latere fase, wanneer er een nog duidelijker zicht zal zijn op alle verdere toekomstige ontwikkelingen van het projectgebied, nog aangevuld worden; desgevallend kan dan alsnog geopteerd worden om een gemotiveerd verzoek tot ontheffing project-MER in te dienen.

...

6.

De voormelde handleiding van de dienst MER verduidelijkt het begrip “brutovloeroppervlakte (bvo) handelsruimte” in de zin van de voormelde rubriek in bijlage II als volgt:

“...

Onder het begrip handel worden zowel (grootschalige) detailhandel als groothandel begrepen. [In een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 9 augustus 2016 (RvVb/A/1516/1407) werd door de Raad uitdrukkelijk gesteld dat kantoorruimtes kunnen vallen onder de rubriek 10, b) “stadsontwikkelingsprojecten” van bijlage II van het project-m.e.r.-besluit en met andere woorden kunnen vallen onder de term “handelsruimte” waarvan sprake onder rubriek 10, b).]

Voor de definitie van brutovloeroppervlakte wordt hierbij verwezen naar de definitie zoals opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering dat de inhoud van het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning bepaalt, namelijk: “de som van de vloeroppervlakte voor alle bouwlagen, met inbegrip van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, uitgezonderd de vloeroppervlakte die uitsluitend wordt bestemd voor parkeerplaatsen”.

Voor het bepalen van de brutovloeroppervlakte handelsruimte dient niet enkel rekening gehouden te worden met de effectieve winkel- of verkoopsruimte (bestemd voor klanten) [of kantoorruimte], maar dienen ook opslagruimten, technische verdiepen (liftkokers, lokalen met verwarmingsinstallatie, e.a.) en andere ruimten **die onlosmakelijk met het functioneren van de winkel(s) [of kantoren] verbonden zijn**, meegerekend te worden. Zo moeten overdekte ruimten, die bij de winkelactiviteiten horen maar eerder een publiek karakter hebben (vb. overdekte winkelhallen, overdekte binnenplaatsen/hallen...) ook in rekening gebracht te worden. Al deze ruimten hebben immers een bepalende rol in de generatie van milieueffecten, waarvan ruimte inname en visuele impact de belangrijkste zijn.

Wanneer de handelsruimten binnen één project verdeeld zijn over een aantal deelprojecten, dient de brutovloeroppervlakte van de handelsruimten samengeteld te worden. Voorbeelden hiervan zijn winkelcentra en open winkelcentra ingericht als winkelstraat (de zogenaamde ‘Village’-winkelcentra).

De term stadsontwikkelingsproject duidt op projecten met een grotere schaal, bedieningsgebied of intensiteit dan bijvoorbeeld een **individueel ambacht** (bakker, slager,...). **Een kleinschalige winkel met hoofdzakelijk een lokaal bedieningsgebied** (bvb. bakker, slager, kapperszaak, nachtwinkel, krantenwinkel of gelijkaardig) wordt daarom niet als een “stadsontwikkelingsproject” beschouwd. Ook een **kleinschalig kantoor** (bv. verzekeringskantoor, advocatenkantoor, ...) of **kleinschalige praktijk** (bv. dokterspraktijk, ...) wordt niet als een stadsontwikkelingsproject beschouwd. [Daarnaast

worden een café en restaurant ook als “kleinschalig met hoofdzakelijk een lokaal bedieningsgebied” beschouwd en dus niet als een stadsontwikkelingsproject.]

...

Het blijkt dat de dienst MER de handleiding onder meer actualiseerde op grond van het arrest van 9 augustus 2016 (nummer RvVb/A/1516/1407). Dit arrest is *in casu* niet dienstig omdat hiermee uitspraak werd gedaan over de wettigheid van een bestreden beslissing van 10 januari 2013, met name een beslissing genomen vóór het wijzigingsbesluit van 1 maart 2013 dat onder meer bijlage III toevoegde om te remediëren aan de door het arrest van het Hof van Justitie van 21 maart 2011 vastgestelde onwettigheid van de interne MER-reglementering.

Dit belet niet dat de vergunningverlenende overheid bij gemengde stadsontwikkelingsprojecten, zoals hier het geval, bij de toets aan de relevante drempelwaarden van bijlage II voor zowel het aantal wooneenheden, als de bruto-vloeroppervlakte handelsruimte, als de totale verkeersgeneratie, rekening moet houden met het “gehele” project. Er mag hierbij opgemerkt worden dat bij de milieueffectrapportage de nadruk mede ligt op het zich al dan niet voordoen van “aanzienlijke milieueffecten”, inbegrepen de “cumulatieve effecten” die worden veroorzaakt door nog uit te voeren en/of reeds uitgevoerde projecten samen, wat niet noodzakelijk samenvalt met of beperkt is tot het voorwerp van het bestreden deelproject. Zo wordt vermeden dat bepaalde vormen van milieueffectrapportering geen doorgang vinden doordat projecten die samen aanzienlijke milieueffecten kunnen teweegbrengen, zij het bewust dan wel onbewust, worden opgesplitst in kleinere projecten.

Wanneer de handelsruimten binnen één project verdeeld zijn over een aantal deelprojecten, moet de bruto-vloeroppervlakte van de handelsruimten dus samengeteld worden. Hoewel de handleiding van de dienst MER dit niet uitdrukkelijk stelt, geldt redelijkerwijs eenzelfde redenering voor de andere drempelwaarden inzake het aantal wooneenheden en de verkeersgeneratie.

Het volstaat dat één van de drempelwaarden uit bijlage II van het Project-MER-besluit wordt overschreden. Overschrijdt het project één van de vermelde drempelwaarden in rubriek 10 b) van bijlage II, dan valt het project onder die bijlage. Overschrijdt het project géén van de drie vermelde drempelwaarden, dan valt het project onder rubriek 10 b) van bijlage III.

7.1

Zoals gesteld, moet de vergunningverlenende overheid bij de mer-screening *in casu* rekening houden met het totale projectgebied Kop H. Baelskaai en Vuurtorendok-Zuid.

De inrichtingsstudie van 25 juni 2012, net zoals de inrichtingsstudie van 26 april 2017, vermeldt als ‘ruimtelijk programma’ voor het totale projectgebied Kop H. Baelskaai en Vuurtorendok-Zuid naast de 974 wooneenheden (woonfunctie) ook ongeveer 7.000 m² “aan het wonen aanverwant en ondersteunend commercieel programma” met “*grosso modo 3.100m² [...] als ruimte voor horeca, 2.170m² voor kleinschalige commerciële functies en 1.730m² voor zakelijke kantoren zonder baliefunctie (vb. vrije beroepen)*” (niet-woonfuncties). De mobiliteitsstudie van 25 juni 2012 gaat uit van eenzelfde ruimtelijk programma voor het totale projectgebied.

De project-m.e.r.-screeningsnota vermeldt dat binnen het totale projectgebied “aan het wonen aanverwante en ondersteunende commerciële functies zoals horeca (3.100 m²) en kleinschalige commerciële functies (2.170m²) en zakelijke kantoren zonder baliefunctie voor een oppervlakte van 2.650 m²” zullen worden voorzien, in totaal dus 7.920 m² en bijna 1.000 m² meer kantoorruimte.

7.2

De verzoekende partij toont niet aan dat de drempelwaarde “*met betrekking tot de bouw van 1.000 of meer wooneenheden*” in rubriek 10 b) van bijlage II van het Project-MER-besluit wordt of zal worden overschreden. Waar de tussenkomende partij stelt dat binnen het totale projectgebied, Kop H. Baelskaai en Vuurtorendok-Zuid te samen, 974 wooneenheden zullen worden opgericht, poneert de verzoekende partij wel dat het totale project de drempelwaarde in bijlage II van 1.000 wooneenheden zal overschrijden, maar toont zij dit niet aan.

De verzoekende partij toont wel aan dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt of het bestreden deelproject geen onderdeel uitmaakt van een totaal stadsontwikkelingsproject “*met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer*” in de zin van rubriek 10 b) van bijlage II van het Project-MER-besluit. De MER-screening in de bestreden beslissing bevat geen concreet onderzoek waaruit blijkt dat kan worden aangenomen dat het totale stadsontwikkelingsproject de voormelde drempelwaarde van 5.000 m² “handelsruimte” niet zal overschrijden. De verwerende partij heeft met name niet onderzocht hoeveel bruto-vloeroppervlakte “handelsruimte” in de zin van de voormelde bijlage II hiermee wordt beoogd binnen het totale projectgebied. Het komt niet toe aan de Raad zelf de door de tussenkomende partij bijgebrachte gegevens (tabellen en schema’s) ambtshalve te onderzoeken.

Volledigheidshalve wenst de Raad nog op te merken dat de toets van de verwerende partij aan de drempelwaarde van bijlage II “*met een verkeersgenererende werking van pieken van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur*”, in de mate de verwerende partij haar oordeel steunt op de mobiliteitsstudie, niet uitgaat van een eigen oordeel. Bovendien gaat de project-m.e.r.-screeningsnota uit van gedeeltelijk andere feitelijke gegevens wat betreft de oppervlakte aan niet-wonen functies voor het totale projectgebied.

8.

Uit de MER-screening in de bestreden beslissing blijkt niet of de verwerende partij afdoende heeft onderzocht of het bestreden deelproject, mede rekening houdende met het voorwerp van het totale project, de drempelwaarden uit bijlage II van het Project-MER-besluit niet overschrijdt. Ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt niet concreet ingegaan op deze vraag.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. VERZOEK TOT TOEPASSING BESTUURLIJKE LUS CONFORM ARTIKEL 34 DBRC-DECREET

Het komt aan de Raad toe om vrij te oordelen of in het kader van een concrete procedure de toepassing van de bestuurlijke lus bijdraagt tot een efficiënte en finale geschillenbeslechting binnen een redelijke termijn, en dit nadat alle partijen de mogelijkheid hebben gehad hun standpunt over het gebruik ervan kenbaar te maken.

De verwerende partij is op geen van beide zittingen verschenen of vertegenwoordigd, zodat haar standpunt inzake de toepassing van een bestuurlijke lus niet kenbaar is. Het toepassen van een bestuurlijke lus beoogt dus twee bijkomende tussenarresten van de Raad, met name voor het oproepen van de verwerende partij om standpunt in te nemen over de toepassing van de bestuurlijke lus en vervolgens een tussenarrest met het opleggen van de bestuurlijke lus en een beoordeling van de overige middelen. Ook moet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een nieuw verslag opmaken met een herbeoordeling van de MER-screening. In dit geval beschouwt de Raad de toepassing van de bestuurlijke lus niet als een meerwaarde op gebied van efficiënte geschillenbeslechting.

De vraag van de tweede tussenkomende partij om overeenkomstig artikel 34 DBCR-decreet een bestuurlijke lus toe te passen, wordt verworpen.

VIII. KENNELIJK ONRECHTMATIG BEROEP

De eerste tussenkomende partij doet afstand van de gevorderde boetes wegens kennelijk onrechtmatig beroep, zodat de Raad zich hierover niet meer dient uit te spreken.

IX. 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. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de STAD OOSTENDE is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 januari 2018, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 110 appartementen, een commercieel gelijkvloers en ondergrondse parking op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Victorialaan 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0032 D5, 0032 E5, 0032 F6, 0032 H4, 0032 L4 en 0032 R5.
4. 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.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 300 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomsten, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

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