

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0648
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0113/SA

Verzoekende partij	de heer Geert DECONICK 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 bvba VERSLUYS BOUWGROEP vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4 - Domein de Herten 2. het college van burgemeester en schepenen van de stad OOSTENDE vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Meindert GEES met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 oktober 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de tweede tussenkommende partij van 2 mei 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediende plannen voor het bouwen van een appartementsgebouw met 59 woningen, 4 handelsruimten en 43 parkeerplaatsen op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Hendrik Baelskaai zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0032C4, 0032F4, 0032P4 en 0032Y4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 december 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De waarnemend voorzitter van de Raad laat deze tussenkomende partij met een beschikking van 4 januari 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 december 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat deze tussenkomende partij met een beschikking van 19 december 2017 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 30 januari 2018.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Pieter-Jan DEFOORT voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Jan BELEYN voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De eerste tussenkomende partij dient op 22 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende (de tweede tussenkomende partij) een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de nieuwbouw van een appartementsgebouw met 59 appartementen en 4 handelsruimtes in het masterplan Oosteroever (fase 8)” op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Hendrik Baelskaai zn.

De aanvraag beoogt de oprichting van het gebouw ‘One Baelskaai fase 1’ en maakt het voorwerp uit van het ‘Gloaal 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).

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende’ (hierna: GRUP), goedgekeurd op 15 mei 2009, 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 is op te delen in drie PPS-projectzones Kop H. Baelskaai, Vuurtorendok-Zuid en H. Baelskaai Blok 2, wat blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde inrichtingsstudie van 25 juni 2012 (hierna: inrichtingsstudie). De eerste twee genoemde projectzones werden gegund aan de eerste tussenkommende partij. De voormelde inrichtingsstudie is geactualiseerd op 26 april 2017.

De bouwplaats ligt in voormeld projectgebied Kop H. Baelskaai dat wordt begrensd door de straten Hendrik Baelskaai, Vuurtorendok-Zuid, Victorialaan en Fortstraat (hierna: projectgebied).

Tijdens het eerste openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2017 tot en met 24 februari 2017, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in. Hierin wijst zij op het gebrek aan een mobiliteitsstudie (hierna: MOBER) in het aanvraagdossier. Na toevoeging van een MOBER van 25 juni 2016 aan de aanvraag is een nieuw openbaar onderzoek gehouden.

Tijdens het tweede openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 maart 2017 tot en met 14 april 2017, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in. Hierin zijn volgende zes bezwaren opgeworpen: schending van het inzagerecht (bezwaar 1), de ruimtelijke visuele inpasbaarheid van het project is niet verenigbaar met de omgeving en de beeldbepalende elementen, meer bepaald de vuurtoren en de ophaalbrug (bezwaar 2), de drempelwaarden van bijlage 2 van het project-MER besluit zijn overschreden (bezwaar 3), er is niet voldaan aan de vereiste nuttige fietsbergruimte en -stalplaats (bezwaar 4), er wordt niet voldaan aan de minimumeisen inzake de

noodzakelijke parkeerplaatsen (bezwaar 5), de MOBER steunt op onvolledige en onjuiste gegevens (bezwaar 6).

Het agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust adviseert op 27 januari 2017 ongunstig om reden dat de afdeling Kust geen uitbouwsels toelaat die meer dan 1,00 meter voorbij de rooilijn reiken boven de 2,50 meter. Deze adviesinstantie adviseert op 12 april 2017 bijkomend ongunstig om reden dat het mobiliteitsplan geen rekening houdt met de jachthavengebonden activiteiten, waardoor de potentiële parking op het kaaivlak van de Hendrik Baelskaai overschat wordt in het plan, terwijl er plannen zijn om de parking aan Fort Napoleon te verplaatsen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 april 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

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

Deze stedenbouwkundige aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met 59 appartementen, 4 gelijkvloerse handelsruimtes en een ondergrondse parkeergarage voor 43 auto's. De bouwwerken worden voorzien op de hoek van de Hendrik Baelskaai en Vuurtorendok-Zuid en maken deel uit van het masterplan Oosteroever, het masterplan Oosteroever wenst enerzijds de Oosteroever tot een volwaardig stadsdeel te ontwikkelen via een gemengde ontwikkeling van woonmogelijkheden, toerisme, recreatie, cultuur en voorzieningen. Anderzijds wenst het masterplan de inrichting voor de ontstane openbare ruimte in het projectgebied te ontwikkelen. Op deze manier wordt een goede verankering tussen stad en landschap nagestreefd.

Het nieuwe appartementsgebouw vormt de 1ste fase van een 2-fasig bouwproject. De 2de fase maakt geen deel uit van deze aanvraag maar werd ondertussen ingediend. De 1ste fase zal 59 appartementen voorzien met 4 gelijkvloerse handelsruimtes en 43 ondergrondse parkeerplaatsen. Het nieuwe volume zal naar de hoek van de Hendrik Baelskaai en Vuurtorendok-Zuid toenemen in bouwlagen. Op deze hoek telt het volume 12 bouwlagen met een technisch verdiep en bouwt af naar 6 bouwlagen aan de kant van Vuurtorendok-Zuid. Aan de kant van de Hendrik Baelskaai bouwt het volume af via een tussenstap van 8 bouwlagen naar 5 bouwlagen, om dan terug te stijgen naar 7 bouwlagen op de hoek van de Hendrik Baelskaai en een nieuwe doorrit doorheen het bouwblok. Het deel bestaande uit 5 en 7 bouwlagen maakt deel uit van fase 2. 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. Gezien het nieuwe bouwblok op een hoek komt te liggen wordt er naar de hoek toe hoger gebouwd, dit om het beeld van de hoek te versterken in functie van en in overeenstemming met het totaal te realiseren masterplan. Het project wijkt beperkt af van de inrichtingsstudie. Dit wordt gemotiveerd bij de behandeling van het bezwaar.

Gecombineerd zullen in beide fasen 78 woonentiteiten voorzien worden met 85 ondergrondse parkeerplaatsen, dit stemt overeen met ongeveer 1,1 parkeerplaatsen per woonentiteit. Hiernaast worden op de gelijkvloerse verdieping van fase 1 ook nog een fietsenstalling voor 50 fietsen voorzien. Hieraan moet worden toegevoegd dat de ondergrondse parkeerboxen voldoende ruim zijn om 1 of meerdere fietsen extra te plaatsen naast de auto. 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 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 vinden we in de kelderverdiepingen ook de tellerlokalen voor de nutsmaatschappijen, een vuilnisberging en de nodige putten voor de riolering. De gelijkvloerse bouwlaag omvat de gemeenschappelijke inkomhallen met traphallen en liftkokers, een fietsenstalling voor 50 fietsen, 4 handelsruimtes (133m², 146m², 154m² en 214m²) en de inrit naar de ondergrondse garages. De bovenliggende 11 bouwlagen bevatten 59 woonentiteiten waarvan 42 appartementen met 2 slaapkamers, 14 appartementen met 3 slaapkamers en 3 duplexen met 3 slaapkamers. De woonentiteiten zijn ruim ontworpen en voldoen aan de vigerende stedelijke verordening.

De architectuur van de gevels wordt bepaald door de glooiingen van de terrassen met glazen borstweringen. De aanvrager wenst hiermee het golvende karakter van de duinen en zee te reflecteren. De gevels worden afgewerkt met zwartbruin geprofileerd aluminium in combinatie met zwartbruin aluminium buitenschrijnwerk. De terrasboorden worden afgewerkt in zwartbruin aluminium-composiet. De onderkant van de terrassen worden gepleisterd en zijn licht van kleur.

Het advies van 27/01/2017 van het agentschap Maritieme dienstverlening en Kust is ongunstig om reden dat de afdeling Kust geen uitbouwsels toe laat die meer dan 1 meter voorbij de rooilijn reiken boven de 2,5 meter. Gelet op artikel 4.3.3. van de Vlaamse Codex dat bepaald dat: "Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "direct werkende normen" verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is."

In het advies van het agentschap Maritieme dienstverlening en Kust wordt niet verwezen naar een direct werkende norm. Het agentschap stelt louter dat zij dergelijke bouwwerken niet toelaat. Strikt genomen voldoet het advies dus niet aan de voorwaarden van artikel 4.3.3 van de Vlaamse Codex en kan er worden besloten dat het niet om een bindend advies in de zin van artikel 4.3.3 van de Vlaamse Codex gaat.

Op basis van artikel 4.3.3 van de Vlaamse Codex kan er dus voorbij worden gegaan aan het advies van het agentschap Maritieme dienstverlening en Kust.

De uitsprongen van de terrassen variëren en reiken plaatselijk tot 2 meter voorbij de rooilijn.

Het ingediende project wijkt dus af van artikel 21 van de stedelijke verordening op de bouwwerken dat bepaalt dat: "Vaste uitsprongen op de rooilijn boven het peil van het trottoir mogen niet meer bedragen dan 12 cm tot op een hoogte van 2,50 m en niet meer dan 60 centimeter daarboven. Bovendien moeten in gesloten bebouwing de uitsprongen op ten minste 60 centimeter van de perceelsgrenzen blijven, met uitzondering van de luifels boven de benedenverdieping en van de kroonlijsten. In elk geval dienen uitsprongen altijd minstens 0,50 meter van de trottoirrand te blijven. In smalle straten kan het College van Burgemeester en Schepenen de uitsprongen beperken of volledig verbieden. Smalle straten zijn straten waar de tegenoverliggende voorgevelbouwlijnen zich op 8 meter of minder van mekaar bevinden of kunnen bevinden."

De ruime geveluitsprongen bevinden zich op voldoende afstand van de rijweg, zodat deze geen hinder kunnen veroorzaken voor het verkeer, de omwonenden of aanwezige bedrijvigheid, de ruime maat van het openbaar domein zorgt ervoor dat deze afwijking aanvaardbaar is.

De architectuur van het gebouw wordt getypeerd door ruime golvende terrassen, zowel langsheen de Hendrik Baelskaai als ter hoogte van het Vuurtorendok.

In de heraanleg van de Hendrik Baelskaai is langsheen de gevels een terraszone van 6 meter voorzien met daarvoor een wandelzone van 4,25 meter. De eigenlijke rand van de rijweg ligt

op 16 meter uit de rooilijn waardoor de ruimte overkraging in verhouding staat tot de maat van de publieke ruimte.

Voor het Vuurtorendok wordt een voetgangerszone voorzien, enkel de hulpdiensten zullen hier nog kunnen passeren. Dus ook hier zijn de overkragingen te verantwoorden gezien het specifiek statuut van het openbaar domein.

De vrije hoogte tussen voetpad en onderkant terras van de eerste verdieping bedraagt 3,75 meter in plaats van de standaard 2,50 meter, hierdoor wordt het onderhoud van het openbaar domein niet in het gedrang gebracht.

In het advies van 12/04/2017 met betrekking tot het mobiliteitsplan vermeldt het agentschap Martieme dienstverlening en Kust dat het mobiliteitsplan geen rekening houdt met de jachthaven gebonden activiteiten noch met het voornemen om de parking aan het Fort Napoleon te verplaatsen.

Op heden is het project van de jachthaven nog niet verder uitgewerkt. Hierdoor kan de impact ervan niet worden berekend. Er is ook nog geen zicht op wanneer dat project zal worden uitgevoerd.

Het verplaatsen van een parking heeft geen impact op de capaciteit ervan.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 26/01/2017 t.e.m. 24/02/2017. Tijdens dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend. Eén van de argumenten die in het bezwaar werden aangehaald, handelde over het ontbreken van een mobiliteitsstudie. Naar aanleiding van dit gegronde argument werd een mobiliteitsstudie aan het dossier toegevoegd. Hierdoor werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd van 16/03/2017 t.e.m. 14/04/2017. Tijdens dit tweede openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend, opnieuw van diezelfde bezwaarindiener.

De meeste punten aangehaald in het bezwaar ingediend tijdens het eerste openbaar onderzoek werden grotendeels hernomen in het bezwaar ingediend tijdens het tweede openbaar onderzoek, behalve het argument met betrekking tot de Lange Nelle.

- In dit argument geeft hij aan dat het voorgestelde project zal lijden onder het uitvallend licht van de Lange Nelle.

De onderkant van de lichtbundel van de vuurtoren ligt op een hoogte van 61,32 meter, wat overeenkomt met 19 bouwlagen. Met totale hoogte van 43 meter bevinden de appartementen op de bovenste bouwlaag nog ver onder deze lichtbundel. Dit argument werd niet meer hernomen in het bezwaar tijdens het tweede openbaar onderzoek.

- In een volgend 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 inrichtingsstudie, waar op de desbetreffende locatie aanvankelijk 9 tot 10 bouwlagen werden voorzien. De voorliggende aanvraag voorziet in 12 bouwlagen (+ technische verdieping).

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 de volledige invulling van het gebied. Hierop aansluitend worden (gefaseerd) aanvragen ingediend die een concrete invulling geven aan het projectgebied. Een inrichtingsstudie heeft nooit de bedoeling om de invulling van een bepaald projectgebied strikt vast te leggen. De realisatie van een project met een

dergelijke omvang, gespreid over een relatief lange periode, kan op voorhand nooit volledig strikt worden vastgelegd. In voorliggend geval wordt 2030 als einddatum vooropgesteld. Het is niet realistisch om bij de aanvang van het project het eindbeeld volledig vast te leggen. Tijdens de uitvoering van een project van dergelijke omvang doen er zich steeds omstandigheden voor (o.a. nieuwe ruimtelijke inzichten) waardoor de invulling van het project beperkt moet worden aangepast.

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 inrichtingsstudie ingeplant, de doorwaardbaarheid 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.

➤ Volgens de inrichtingsstudie was op de hoeken een accent voorzien. Het was dus sowieso de bedoeling om hier hoger te gaan dan de gemiddelde bebouwing van 5 tot 7 bouwlagen op deze plaats.

➤ De toename van het aantal bouwlagen in vergelijking met de inrichtingsstudie is niet van die aard dat er hierdoor een nefaste impact ontstaat op de omgeving.

Voor wat de vuurtoren betreft: de onderkant van de lichtbundel van de vuurtoren ligt op 61,32m. De hoogste top van de vuurtoren ligt op 63,89m. De bouwhoogte van het voorliggend gebouw blijft hier ruimschoots onder (ter illustratie: de hoogte van de onderkant van de lichtbundel komt ongeveer overeen met 19 bouwlagen). Met 12 bouwlagen blijft het voorliggend gebouw onder het gewenste maximum. De totale hoogte van dit gebouw bedraagt 43m. De vuurtoren zal zich hierdoor nog steeds duidelijk manifesteren t.a.v. het aangevraagde gebouw.

Zoals gezegd, was het steeds de bedoeling om op de desbetreffende hoek een accent te voorzien. Uit de inrichtingsstudie blijkt dat ook het hierin voorzien aantal bouwlagen (m.n. 10 bouwlagen) hoger kwam te liggen dan de ophaalbrug. T.a.v. de ophaalbruggen zal er dus niet veel wijzigen door het voorzien van twee bijkomende bouwlagen. De bouwlagen worden bovendien niet over het ganse bouwblok voorzien, maar enkel als accent.

De inrichtingsstudie gaat uit van een wisselend aantal bouwlagen met een aantal accenten (m.n. gekartelde skyline), waarbij het aantal bouwlagen oploopt t.a.v. het Fort Napoleon. Deze ritmiek en accenten worden gehandhaafd.

Voor wat de impact op het appartementsblok van de bezwaarindiener betreft, moet worden vastgesteld dat het steeds de bedoeling was om op de desbetreffende hoek een hogere bebouwing (m.n. accent te voorzien). De voorziene verhoging (m.n. met twee bouwlagen) is niet van die omvang dat de impact hierdoor onaanvaardbaar zou worden. De verhoging betreft maar een beperkt deel van het bouwblok, m.n. een accent op de hoek. Andere delen van het gebouw zijn lager dan in de inrichtingsstudie is voorzien. Het aangevraagde bouwblok ligt niet onmiddellijk naast het bouwblok van de bezwaarindiener, wat betekent dat dit bouwblok niet onmiddellijk in het zicht hiervan komt te liggen. Bovendien kan er vanuit het bouwblok van de bezwaarindiener nog via verschillende andere zichtassen zicht worden genomen op de zee en de omgeving.

- 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 154 woonentiteiten vergund. De voorliggende aanvraag voorziet in 59 woonentiteiten en 4 handelsruimtes.

Dit betekent dat er op vandaag moet rekening worden gehouden met in totaal 213 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 de 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.

- 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 het plan van de gelijkvloerse verdieping kunnen we aflezen dat een fietsberging wordt voorzien, waarin 50 fietsen kunnen worden gestald. Daarnaast zijn 27 van de 37 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 59 woonentiteiten minstens 77 plaatsen voor fietsen voorzien. Een fietsenstalplaats is niet verplicht wanneer er geen voortuinstrook is voorzien. Er wordt gebouwd op de rooilijn.

- Een ander punt handelt over een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen. Op de ondergrondse verdiepingen worden immers slechts 43 parkeerplaatsen voorzien voor 59 appartementen. Op vandaag werden de volgende fases reeds vergund: Oostkaai 11, Victoria, Baelskaai 8 en Baelskaai 12. In totaal gaat het om 154 vergunde woonentiteiten. Voor deze woonentiteiten werden in totaal 260 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 59 entiteiten en 43 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 aanvrager voorziet in een navolgende fase een overschot van parkeerplaatsen. In de aanvraag voor fase 2/One Baelskaai worden er 51 parkeerplaatsen voorzien voor 19 woonentiteiten. De ondergrondse parkeerplaatsen voor de voorliggende fase en deze fase 2 worden gebundeld. De parkeerplaatsen uit fase 2 zullen dus ook door de woonentiteiten uit fase 1 kunnen worden gebruikt. Deze aanvraag voor fase 2/One Baelskaai werd op 27/04/2017 ingediend.

- In een volgend 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 bouwvoorvragen 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, 2.170m² 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 154 woonentiteiten vergund en 2841m² commerciële functies. De voorliggende aanvraag heeft betrekking op 59 woonentiteiten. Dit betekent een totaal van 213 entiteiten. Dit is minder dan een vierde van het aantal entiteiten waarmee de MOBER rekening houdt. Nu de effecten waarmee de MOBER rekening houdt veel ruimer zijn dan hetgeen op vandaag is bereikt, volstaat de MOBER ruimschoots voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

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

De concrete kritiek van de bezwaarindiener (m.n. de impact op het openbaar vervoer 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 werden 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 N34xFortstraat 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 N34xBaelskaai 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 21u (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.

- Een laatste argument dat deel uitmaakte van het bezwaar dat werd ingediend tijdens het tweede openbaar onderzoek betreft de schending van het inzagerecht.

De bezwaarindiener stelt dat zijn inzagerecht zou zijn geschonden nu er niet werd gereageerd op zijn vraag tot inzage (gesteld per e-mail). Bezwaarindiener stelt verder dat hij in de lokettenzaal inzage heeft genomen, maar dat hij onvoldoende onderlegd was om het computerprogramma te gebruiken. De vraag per e-mail waar bezwaarindiener naar verwijst, betreft de inzagemogelijkheid voor oude dossiers (niet in openbaar onderzoek). In voorliggend geval gaat het om een lopend dossier in openbaar onderzoek. Zoals duidelijk op de website van de stad Oostende wordt vermeld, kunnen dossiers in openbaar onderzoek tijdens de openingsuren worden ingekeken in de lokettenzaal. Voor deze dossiers dient er m.a.w. geen afspraak per mail te worden gemaakt. Uit het bezwaar blijkt dat de bezwaarindiener van deze laatste mogelijkheid gebruik heeft gemaakt en het dossier ter plaatse is komen inkijken, waardoor zijn eerste vraag tot inzage per e-mail logischerwijze zonder voorwerp is geworden.

Uit intern nazicht blijkt dat de bezwaarindiener, nadat hij het dossier digitaal kon inkijken, op donderdagmorgen 30/03/2017 ook inzage heeft gekregen in de papieren documenten op de dienst. Uit de lezing van het bezwaarschrift en de gemaakte opmerkingen blijkt dat de bezwaarindiener afdoende kennis heeft kunnen nemen van het dossier. De bezwaarindiener oefent meer bepaald kritiek uit op de inhoud van het dossier (o.a. de MOBER en de parkeerplaatsen). Men kan enkel kennis hebben van deze gegevens indien men het dossier heeft kunnen inkijken..

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 ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

...

Watertoets

De watertoets wordt behandeld in het advies van de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting onder punt B.6.

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.

...

Advies

Gunstig, mits naleven van volgende voorwaarden:

- de voorschriften van de stedelijke verordening op de bouwwerken en de voorwaarden en bepalingen die zijn vermeld in de hierbij gevoegde adviezen van de betrokken diensten en besturen dienen worden nageleefd.
- Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 29/11/2016 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/1071> zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk
- In de horeca-uitbating moet de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond gemiddeld 2,70 meter zijn.
- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 05/06/2009 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 02/09/2009) moeten worden nageleefd.
- De badkamer uitgerust met een waterverwarmer op gas moet ter hoogte van de vloer uitgerust zijn van een reglementaire luchttoevoeropening, dit niettegenstaande alle andere luchtopeningen.

- *De lokalen waarin een toilet is ondergebracht mogen nooit rechtstreeks in betrekking staan met de keukens, leefruimtes en de lokalen waar voedingsmiddelen in bewaard worden. Ze moeten door middel van een sas afgescheiden zijn van deze ruimten.*
 - *De lokalen waarin gezondheidsinrichtingen zijn ondergebracht zoals badkamers, toiletten, enzovoort moeten van een reglementaire verluchting worden voorzien.*
 - *Voor het aanbrengen van nieuwe publiciteitsborden moet een afzonderlijke aanvraag om vergunning bij ons Bestuur worden ingediend.*
 - *Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Aan de hand van een attest, afgeleverd door de verstrekker van de stedenbouwkundige vergunning, moet de bouwheer bewijzen dat de rookmelder geplaatst is.*
 - *Bij de uitvoering van de werken moeten alle nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden opdat geen schade zou worden berokkend aan personen of goederen, zowel roerende als onroerende. Alle kosten die voortvloeien uit de aanpassingen aan het openbaar domein in functie van de realisatie van onderhavige stedenbouwkundige vergunning zijn ten laste van de aanvrager.*
- ...

De tweede tussenkomende partij verleent op 2 mei 2017, door het bijtreden van voormeld verslag, een stedenbouwkundige vergunning “mits het naleven van de voorgestelde voorwaarden” aan de tweede tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 31 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 14 juli 2017 dient de eerste tussenkomende partij een “toelichtende nota vergunninghouder” in bij de verwerende partij als repliek op de beroepsgrievens van de verzoekende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 augustus 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 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. De beslissing van het college bevat geen inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota.

Op basis van de screeningsnota wordt vastgesteld dat er 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.

4. INHOUDELIJKE BESPREKING

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

*De **plaats van de aanvraag** situeert zich in de Oostendse haven, ten noordoosten van de oude stadskern. De site ligt langsheen de Hendrik Baelskaai t.h.v. de Lange Nelle (vuurtoren). Het gebied is volop in ontwikkeling en maakt deel uit van het masterplan Oosteroever. Het desbetreffend perceel van 1425m² is momenteel braakliggend en ligt recht tegenover de ophaalbrug. Ten noorden ligt de Halve maan en het Fort Napoleon.*

...

*Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 59 woonentiteiten, 4 gelijkvloerse handelsruimtes en een ondergrondse parkeergarage voor 43 auto's. De bouwwerken worden voorzien op de hoek van de Hendrik Baelskaai en Vuurtorendok-Zuid. Dit nieuw appartementsgebouw vormt de 1ste fase van een 2-fasig bouwproject. De 2de fase maakt geen deel uit van deze aanvraag maar werd ondertussen ingediend bij de stad Oostende.*

Op de hoek van de Hendrik Baelskaai en Vuurtorendok-Zuid telt het volume 12 bouwlagen met een technisch verdiep en bouwt af naar 6 bouwlagen aan de kant van Vuurtorendok-Zuid. Aan de kant van de Hendrik Baelskaai bouwt het volume af via een tussenstap van 8 bouwlagen naar 5 bouwlagen, om dan terug te stijgen naar 7 bouwlagen op de hoek van de Hendrik Baelskaai en een nieuwe doorrit doorheen het bouwblok. Het deel bestaande uit 5 en 7 bouwlagen maakt deel uit van fase 2.

Het kelderverdiep bestaat uit parkeervoorzieningen, de teller lokalen voor de nutsmaatschappijen, een vuilnisberging en de nodige putten voor de riolering (regenwaterputten en septische putten). De gelijkvloerse bouwlaag omvat de gemeenschappelijke inkomhallen met traphallen en liftkokers, een fietsenstalling voor 50 fietsen, 4 handelsruimtes (133 m², 146 m², 154 m² en 214 m²) en de inrit naar de ondergrondse garages. De bovenliggende 11 bouwlagen bevatten 59 woonentiteiten waarvan 42 appartementen met 2 slaapkamers, 14 appartementen met 3 slaapkamers en 3 duplexen met 3 slaapkamers. De woonentiteiten hebben een oppervlakte van minimum 80m² en max. 200m².

De architectuur van de gevels wordt bepaald door de glooiingen van de terrassen met glazen borstweringen. De gevels worden afgewerkt met zwartbruin geprofileerd aluminium in combinatie met zwartbruin aluminium buitenschrijnwerk. De terrasboorden worden afgewerkt in zwartbruin aluminium-composiet. De onderkant van de terrassen wordt bepleisterd en is licht van kleur.

*Er werd een **openbaar onderzoek** georganiseerd, er werd bezwaar ingediend. Ingevolge een gegrond bezwaar over het ontbreken van een mobiliteitsstudie werd er een mobiliteitsnota toegevoegd. Er werd een **tweede openbaar onderzoek** georganiseerd en opnieuw werd bezwaar aangetekend. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het openbaar onderzoek inzage moet geven op het dossier en dat dit onvoldoende het geval was waardoor er een **schending is van inzagerecht**. Op de website van Oostende <https://www.oostende.be/product.aspx?id=17867> staat dat er geen afspraak dient gemaakt om het inkijken van een openbaar onderzoek (enkel inzage, geen toelichting).*

Uit het beroepsschrift blijkt dat de beroeper het dossier wel heeft kunnen inkijken, doch volgens hem te weinig tijd kreeg om het dossier volledig grondig te onderzoeken. Het ingediende bezwaar werd ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

Ingevolge de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning komt de aanpalende in beroep.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende'** dd. 15.05.2009 en ligt in **Stedelijk ontwikkelingsgebied**. Dit 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 trad in werking op 1 september 2009. Huidige aanvraag is verenigbaar met het GRUP op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg (zie 4C – opportuniteitsbeoordeling).

Het advies van **Belgocontrol** was **gunstig met voorwaarde**.

Het advies van de **Brandweer** was **gunstig met voorwaarden**.

Het advies van **Directie Openbaar Domein** was **gunstig**.

Het advies van **KMI** was **gunstig**.

Het advies van **Eandis** was **gunstig met voorwaarden**.

Het advies van **Proximus** was **gunstig met voorwaarde**.

Het advies van **Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust** was **ongunstig**. Het agentschap Kust laat geen uitbouwsels toe die meer dan 1,00m voorbij de rooilijn reiken boven de 25m. In tegenstelling tot hetgeen de beroeper beweert is dit advies **niet bindend** en bijgevolg **niet strijdig met de direct werkende normen** inzake rooilijn. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt voldoet het advies niet aan de voorwaarden van artikel 4.3.3. VCRO.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid op o.a. volgende punten:

- Artikel 15: De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije doorgangsbreedte van minstens 150cm gegarandeerd wordt.

De aanvraag bevat geen dergelijk gemotiveerd voorstel tot afwijking op de vereiste breedte van 1.75m. Uit het plan blijkt onvoldoende duidelijk dat de afmeting zijnde 155cm een netto maat is, m.a.w. de aanvrager dient een gedetailleerd plan te bezorgen.

...

Het ontwerp wijkt af van artikel 21 van de **stedenbouwkundige verordening op bouwwerken** inzake uitsprongen. De geveluitsprongen bevinden zich echter op voldoende afstand van de rijweg zodat geen hinder zal ontstaan voor derden, de afwijking is aanvaardbaar.

Volgens de beroeper wordt niet voldaan aan de vereiste nuttige fietsbergruimte en fietsenstalplaats. De **stedelijke verordening op bouwwerken** voorziet in minimum 1 fietsbergruimte per woongelegenheden (art. 67) en in gebouwen met meer dan 20 WE 1 fietsstalplaats per 10 WE. Het voorzien van deze fietsenstalplaatsen is alleen verplicht waar de voorgeschreven bouwwijze het mogelijk maakt die aan te leggen tussen het openbaar domein en het betreffende bouwwerk.

Artikel 64 definieert de parkeerruimte voor auto's, hierin worden hoofdzakelijk afmetingen bepaald, er worden geen aantallen per woonentiteit of handelszaak opgelegd.

Intussen keurde de deputatie de **stedenbouwkundige verordening betreffende basiskwaliteit van het bouwen en verbouwen voor het gebouw** dd. 15.06.2017 goed.

In deze nieuwe verordening dienen volgens artikel 35 veel meer fietsstalplaatsen voorzien (per woonentiteit dient standaard 1 fietsstalplaats voorzien vermeerderd met 1 fietsstalplaats per extra slaapkamer vanaf de 2e slaapkamer) en tevens moet een elektrisch oplaadpunt per 30 plaatsen aanwezig zijn. Voor een ondergrondse fietsstalplaats moet deze via een goed toegankelijke helling of trap met fietsgoot (min. 90cm netto breedte) of lift bereikbaar zijn. De aanvraag houdt hier onvoldoende rekening mee (cfr. infra).

De aanvraag moet in overeenstemming zijn met de **gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (BVR 05.07.2013). Er zijn 3 regenwaterputten waarvan 1 van 6.000 liter, 1 van 10.000 liter en 1 van 3.000 liter met een operationele pompinstallatie en er is aansluiting op het buffervolume van 37.000 liter. Op dit buffervolume is een vertraagde afvoer (diameter 50) naar de riolering. Er is een afwijking aangevraagd voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput en dit wordt verduidelijkt in de beschrijvende nota. Het hergebruik is niet voldoende gemotiveerd: voor welke toepassingen het hemelwater zal worden gebruikt? Op plan staat louter bij RWput1 en 2 recuperatie regenwater sanitair / hydrofoor), is deze recuperatie voor alle woongelegenheden en handelszaken?

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied, het herbruik van het hemelwater is onvoldoende gemotiveerd. Zodat in alle redelijkheid kan beslist worden dat **de impact op de waterhuishouding op heden niet onbestaand of verwaarloosbaar is.**

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

In de omgeving zijn er naast actieve bedrijven ook braakliggende terreinen en nieuwe meergezinswoningen. De aanvraag ligt op de kop van de Hendrik Baelskaai – Vuurtorendok-Zuid. Deze site is volop aan het ontwikkelen op basis van een **inrichtingsstudie**, waar naast wonen ook ruimte is voor kleinschalige detailhandel, horeca, vrije beroepen en diensten. Het ontworpen gebouw bestaat uit 4 handelszaken en 59 appartementen. Deze inrichtingsstudie maakt deel uit van het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende' en heeft louter een totaalvisie weer.

Functioneel gezien past een meergezinswoning met handelgelijkvloers op deze locatie.

Het is te betreuren dat telkens afzonderlijke bouwprojecten worden ingediend. Een duidelijk totaalplan per bouwblok ware meer aangewezen.

...

Het cruciale probleem in dit dossier is de parkeerproblematiek, voor zowel de auto's als de fietsen. Zoals eerder al opgemerkt is er nood aan een totaalplan per bouwblok waardoor alles op mesoniveau kan bekeken worden.

Ingevolge het bezwaar die ingediend is tijdens het openbaar onderzoek werd een mobiliteitsplan ingeleverd. Dit plan houdt volgens het advies van MDK geen rekening met de jachthavengebonden activiteiten, waardoor parkeertekort ontstaat. Bovendien spreekt dit mobiliteitsplan zich uit over de hele site en zoals al opgemerkt is er geen concreet plan met het aantal woonentiteiten, handelszaken van het hele bouwblok waardoor een exact aantal niet gekend is.

Men is volop bezig met de heraanleg van het einde van het Vuurtorendok. Op heden parkeren al veel voertuigen op het openbaar domein. Ook aan de achterzijde van het bouwblok, m.n. langs de Victorialaan staan veel voertuigen geparkeerd. Door de komst van bijkomende woonentiteiten en handelszaken zal de parkeerdruk steeds toenemen. De klanten van de handelszaken en bezoekers van de meergezinswoning moeten zich wenden tot het openbaar domein, de ondergrondse parkeerplaatsen zijn louter voor de bewoners. Hoe het publiekdomein zal ingericht worden kan niet afgeleid worden uit het dossier. Bovendien gaf MDK in haar advies ter kennis dat de parkeerplaats t.h.v. het Fort Napoleon zal verplaatst worden waardoor misschien parkeerplaatsen zullen verdwijnen en bijkomende parkeerdruk ontstaat langsheen de Hendrik Baelskaai.

In huidig ontwerp zijn er voor 59 woonentiteiten en 4 handelszaken slechts 43 parkeerplaatsen waarvoor 11 voor andersvaliden. Dit betekent dat niet iedere bewoner beschikt over een parkeerplaats. Waarom worden er zoveel plaatsen voorzien voor andersvaliden? Bovendien is er geen enkele parkeerplaats voor de uitbaters en klanten van de handelszaken. Volgens het beroepsschrift is de vraag naar garages erg groot en hebben al enkele eigenaars van de aanpalende residentie twee garages aangekocht waardoor ook druk ontstaat van aanpalenden om hier een garage aan te kopen.

Veel bewoners hebben een fiets, doch heeft deze meergezinswoning slechts 50 fietsenstallingen voorzien voor 59 woonentiteiten. 42 woonentiteiten hebben 2 slaapkamers en 17 appartementen beschikken over 3 slaapkamers waardoor niet alle bewoners de plaats hebben om fietsen te stallen. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat de garages voldoende ruim zijn om bijkomende fietsen te stallen kan dan ook niet bijgetreden worden. Overigens is hier opnieuw geen rekening gehouden voor de klanten van de handelszaken.

Het gebouw wordt in de publiciteit omschreven als 'exclusieve topresidentie in nieuw stadsdeel oosteroever'. Het is dan ook bijzonder vreemd dat het ontwerp geen rekening houdt met de nieuwe verordening, waardoor er veel meer fietsstallingen aanwezig zouden zijn (per slaapkamer 1 fietsenstalling, dit betekent 135 i.p.v. 50 fietsenstallingen zonder rekening te houden met de 4 handelszaken) alsook elektrische laadpunten. Het is te betreuren dat het ontwerp hiermee geen rekening houdt.

De site is vlot toegankelijk via de Dr. Eduard Moreauxlaan (N34), ligt op 1km wandelafstand van de kusttram en op een boogscheut (230m) van het station die bereikbaar is via een veerdienst tussen de Visserskaai en het Maritiem Plein. Het veerpontje kent tijdens de zomerperiode vaak enorme wachtrijen. Een vaste verbinding naar het stadsdeel zou een must zijn.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de **ruimtelijke visuele inpasbaarheid** van het project niet verenigbaar is met de omgeving en met de beeldbepalende elementen, m.n. de vuurtoren Lange Nelle en de ophaalbrug.

Op de kop telt het volume 12 bouwlagen met technisch verdiep en het bouwt af naar minimaal 5 bouwlagen. Door het grootste volume op de kop te zetten ontstaat er een nieuw landmark die in harmonie staat met de omgeving. De Lange Nelle is een baken in het landschap. Deze slanke vuurtoren staat in contrast met het ontworpen gebouw One. Al de andere gebouwen zijn eerder strak van vormgeving – weliswaar zijn er verspringen waardoor geen monotone volumes ontstaan. Het nieuwe gebouw is als het ware geïnspireerd op de golven van de zee en het duinenlandschap. Door gebruik te maken van glooiende terrassen ontstaat er eenheid met de natuur en is er contrast met de Lange Nelle. Het gebouw staat op **voldoende afstand van de ophaalbrug** waardoor geen conflicten kunnen ontstaan.

Uit de archeologienota werd op basis van het bureauonderzoek een lage archeologische verwachting vooropgesteld (p107), dit luidt als volgt:

...

*De **lichtbundel van de Lange Nelle** (vuurtoren) heeft volgens de beroeper impact op de leefruimtes van de meergezinswoningen en bevestigt dit door eigen waarnemingen in zijn appartement. De lichtbundel van de vuurtoren heeft een vast patroon en kan inderdaad lichtimpact hebben op de appartementen. Maar zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt ligt de onderkant van de lichtbundel op 61,32m hoogte en is het ontworpen meergezinswoning 43m hoog waardoor, waardoor de lichtbundel van de Lange Nelle geen negatieve impact heeft op de meergezinswoning. De lichtbundel is niet van die aard dat er negatieve impact ontstaat op de leefkwaliteit van de bewoners van de appartementen.*

Uit bovenstaande blijkt dat een meergezinswoning op deze locatie zeker mogelijk is, doch er dienen meer parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien.

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

..."

Op 7 augustus 2017 dient de eerste tussenkomende partij bij de verwerende partij nog een "aanvullende nota vergunninghouder" in.

Na de hoorzitting van 8 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 31 augustus 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens de ingediende plannen. 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 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. De beslissing van het college bevat geen inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota.

*Ten noorden van het projectgebied bevinden zich het habitatrichtlijngebied 'Duingebied incl. IJzermonding en Zwin' en het VEN-gebied 'Middenkust'. Vanuit landschappelijk oogpunt zijn in de omgeving van het projectgebied de ankerplaats 'Duinbossen tussen Oostende en Wenduine met concessie De Haan', de relictzone 'Duinen Oostkust' en het beschermd landschap 'Omgeving van het Fort Napoleon' van belang. Daarnaast zijn er buiten de projectzones ook nog beschermde monumenten en bouwkundig erfgoed aanwezig. Uit de screening blijkt dat er **geen significante effecten op deze beschermde gebieden** verwacht worden.*

Een ander belangrijk afwegingscriterium van project-MER plicht is in casu mobiliteit. Er werd daarom een afzonderlijke **mobiliteitsstudie** uitgevoerd in het kader van de voorliggende vergunningsaanvraag. Daaruit blijkt dat de aanwezige verkeersstructuren de ontwikkelingen in het projectgebied aankunnen en dat er geen onaanvaardbare hinder zal ontstaan.

Het project zal voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater. Door het aanleggen van een gescheiden afvoer met een vertraagde afvoer en buffer voor het hemelwater afkomstig van de toename in verharding zal het project dan ook geen nadelig effect uitoefenen op het integrale waterhuishoudingssysteem van het studiegebied. Tijdens de aanlegfase zal de bemaling zover technisch mogelijk beperkt worden. De bemaling mag het grensvlak tussen zoet en zout water niet verstoren. Het bemalingswater zal afgevoerd worden naar de dokken volgens de geldende regelgeving.

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:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De **plaats van de aanvraag** situeert zich in de Oostendse haven, ten noordoosten van de oude stadskern. De site ligt langsheen de Hendrik Baelskaai t.h.v. de Lange Nelle (vuurtoren). Het gebied is volop in ontwikkeling en maakt deel uit van het masterplan Oosteroever. Het desbetreffend perceel van 1425m² is momenteel braakliggend en ligt recht tegenover de ophaalbrug. Ten noorden ligt de Halve maan en het Fort Napoleon.

Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 59 woonentiteiten, 4 gelijkvloerse handelsruimtes en een ondergrondse parkeergarage voor 43 auto's. De bouwwerken worden voorzien op de hoek van de Hendrik Baelskaai en Vuurtorendok-Zuid. Dit nieuw appartementsgebouw vormt de 1ste fase van een 2-fasig bouwproject. De 2de fase maakt geen deel uit van deze aanvraag maar werd ondertussen ingediend bij de stad Oostende.

Op de hoek van de Hendrik Baelskaai en Vuurtorendok-Zuid telt het volume 12 bouwlagen met een technisch verdiep en bouwt af naar 6 bouwlagen aan de kant van Vuurtorendok-Zuid. Aan de kant van de Hendrik Baelskaai bouwt het volume af via een tussenstap van 8 bouwlagen naar 5 bouwlagen, om dan terug te stijgen naar 7 bouwlagen op de hoek van de Hendrik Baelskaai en een nieuwe doorrit doorheen het bouwblok. Het deel bestaande uit 5 en 7 bouwlagen maakt deel uit van fase 2.

Het kelderverdiep bestaat uit parkeervoorzieningen, de teller lokalen voor de nutsmaatschappijen, een vuilnisberging en de nodige putten voor de riolering

(regenwaterputten en septische putten). De gelijkvloerse bouwlaag omvat de gemeenschappelijke inkomhallen met traphallen en liftkokers, een fietsenstalling voor 50 fietsen, 4 handelsruimtes (133 m², 146 m², 154 m² en 214 m²) en de inrit naar de ondergrondse garages. De bovenliggende 11 bouwlagen bevatten 59 woonentiteiten waarvan 42 appartementen met 2 slaapkamers, 14 appartementen met 3 slaapkamers en 3 duplexen met 3 slaapkamers. De woonentiteiten hebben een oppervlakte van minimum 80m² en max. 200m².

De architectuur van de gevels wordt bepaald door de glooiingen van de terrassen met glazen borstweringen. De gevels worden afgewerkt met zwartbruin geprofileerd aluminium in combinatie met zwartbruin aluminium buitenschrijnwerk. De terrasboorden worden afgewerkt in zwartbruin aluminium-composiet. De onderkant van de terrassen wordt bepleisterd en is licht van kleur.

Er werd een **openbaar onderzoek** georganiseerd, er werd bezwaar ingediend. Ingevolge een gegrond bezwaar over het ontbreken van een mobiliteitsstudie werd er een mobiliteitsnota toegevoegd. Er werd een **tweede openbaar onderzoek** georganiseerd en opnieuw werd bezwaar aangetekend. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het openbaar onderzoek inzage moet geven op het dossier en dat dit onvoldoende het geval was waardoor er een **schending is van inzagerecht**. Op de website van Oostende <https://www.oostende.be/product.aspx?id=17867> staat dat er geen afspraak dient gemaakt om het inkijken van een openbaar onderzoek (enkel inzage, geen toelichting).

Uit het beroepsschrift blijkt dat de beroeper het dossier wel heeft kunnen inkijken, doch volgens hem te weinig tijd kreeg om het dossier volledig grondig te onderzoeken. Het ingediende bezwaar werd ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

Ingevolge de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning komt de aanpalende in beroep.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende'** dd. 15.05.2009 en ligt in **Stedelijk ontwikkelingsgebied**. Dit 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 trad in werking op 1 september 2009.

Huidige aanvraag is verenigbaar met het GRUP op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg (zie 4C – opportuniteitsbeoordeling).

Het advies van **Belgocontrol** was **gunstig met voorwaarde**.

Het advies van de **Brandweer** was **gunstig met voorwaarden**.

Het advies van **Directie Openbaar Domein** was **gunstig**.

Het advies van **KMI** was **gunstig**.

Het advies van **Eandis** was **gunstig met voorwaarden**.

Het advies van **Proximus** was **gunstig met voorwaarde**.

Het advies van **Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust** was **ongunstig**. Het agentschap Kust laat geen uitbouwsels toe die meer dan 1,00m voorbij de rooilijn reiken boven de 25m. In tegenstelling tot hetgeen de beroeper beweert is dit advies **niet bindend** en bijgevolg **niet strijdig met de direct werkende normen** inzake rooilijn. Zoals het college van

burgemeester en schepenen terecht opmerkt voldoet het advies niet aan de voorwaarden van artikel 4.3.3 VCRO.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar vraagt een verdere **verduidelijking** m.b.t. het artikel 15 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juni 2009 inzake **toegankelijkheid**. Volgens de ambtenaar is het onduidelijk of de netto doorgangsbreedte van 150 cm kan worden gehaald. Het artikel 15 schrijft een bruto breedte van 1m75 voor, zodat te allen tijde een netto breedte van 1m50 kan worden gehaald. Het eindcriterium is meer bepaald de netto breedte van 1m50. De aanvrager verduidelijkt dat het in voorliggend geval niet nodig is om een marge van 25 cm te nemen. De marge van 25 cm is vrij groot nu de verordening ook afgestemd is op met de situaties waarbij handgrepen, stootboorden, plinten, ea aan beide zijdes van de wand moeten worden geplaatst. Dit is o.a. het geval in ziekenhuizen en assistentiewoningen. In dergelijke gevallen is een bruto breedte van 1m75 verantwoord. In een appartementsgebouw (zoals in voorliggend geval) worden geen leuningen voorzien, waardoor men met een ruwbouwbreedte van 1m55 voldoende heeft om een netto breedte van 1m50 te garanderen. Op de wanden komt meer bepaald een pleister van 1cm en een plint van maximaal 15mm dikte. Hierdoor **blijft een doorgang van minimum 1m50 over**.

De lifthallen zijn 1m55 diep en 1m70 breed. Zoals op de plannen ook te zien is, zijn er lichte wandjes voorzien, links en rechts van de liftopening. Deze zijn op heden 15cm dik getekend en worden pas uitgevoerd nadat de lift geplaatst is. Ofwel wordt dit een metalen omkasting (die minder dik zal zijn dan de voorziene 15cm), ofwel wordt dit een gipswand van 10cm, ofwel wordt dit een voorzetwand in gyproc. Ook deze laatste hoeft geen 15cm dik te worden. In de kelder zijn hal 1 en 3 slechts 1m50 diep getekend voor de liftdeur. Ook dit is conform gezien hier geen plinten of pleister op de betonnen wanden worden voorzien. Ook hier kan worden gegarandeerd dat 1m50 vrije breedte ook werkelijk gehaald wordt nu de liftwanden links en rechts van de liftdeur in metaal worden uitgevoerd (mee met de liftdeur) en er dus bij de uitvoering hierop voldoende marge kan worden genomen om de breedte ervan aan te passen, zodat de netto-norm van 1m50 kan worden gehaald.

Hiermee wordt de bepaling uit artikel 15 nageleefd. Het artikel 15 bepaalt het volgende:

“In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuningen en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.”

In het verslag aan de Vlaamse Regering bij deze verordening, wordt deze bepaling als volgt toegelicht:

“Daarnaast voorziet de nieuwe stedenbouwkundige verordening dat afgeweken kan worden van de minimale ruwbouwmaat van 175 cm, indien in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na afwerking van de wanden, plinten en leuningen de minimale doorgangsbreedte van 150 cm toch gegarandeerd wordt. Deze bepaling wil de mogelijke evoluties in afwerkingstechnieken ondervangen. (...) Omdat uitgegaan wordt van een bepleistering aan elke zijde van 2,5 cm en een leuning aan elke zijde die 10 cm vereist, is er een verschil van 25 cm tussen de ruwbouwmaat en de afwerkingsmaat.”

De deputatie is dan ook van oordeel dat de aanvrager tot zeer laat in het bouwproces controle heeft over de breedte van de doorgang en dat op de hoorzitting voldoende verduidelijkt is dat de nettobreedte effectief gerealiseerd kan worden. De aanvraag is dan ook in

overeenstemming met de verordening. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had om verduidelijking gevraagd en de aanvrager heeft deze dan ook bezorgd.

Het ontwerp wijkt af van artikel 21 van de **stedenbouwkundige verordening op bouwwerken** inzake uitsprongen. De geveluitsprongen bevinden zich echter op voldoende afstand van de rijweg zodat geen hinder zal ontstaan voor derden, de afwijking is aanvaardbaar.

Volgens de beroeper wordt niet voldaan aan de vereiste nuttige fietsbergruimte en fietsenstalplaats. De **stedelijke verordening op bouwwerken** voorziet in minimum 1 fietsbergruimte per woongegelegenheid (art. 67) en in gebouwen met meer dan 20 WE 1 fietsstalplaats per 10 WE. Het voorzien van deze fietsenstalplaatsen is alleen verplicht waar de voorgeschreven bouwwijze het mogelijk maakt die aan te leggen tussen het openbaar domein en het betreffende bouwwerk.

Artikel 64 definieert de parkeerruimte voor auto's, hierin worden hoofdzakelijk afmetingen bepaalt, er worden geen aantallen per woonentiteit of handelszaak opgelegd.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar de **stedenbouwkundige verordening betreffende basiskwaliteit van het bouwen en verbouwen voor het gebouw** die op 15 juni 2017 werd goedgekeurd. De ambtenaar merkt op dat de aanvraag hier onvoldoende rekening mee houdt op het vlak van fietsenstalplaatsen. De deputatie kan enkel maar vaststellen dat deze verordening pas op 10 augustus 2017 in werking is getreden en dus lang nadat de aanvraag is ingediend. Het kan dan ook niet aan de aanvrager verweten worden dat er geen rekening wordt gehouden met toekomstige regelgeving.

De aanvraag moet in overeenstemming zijn met de **gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (BVR 05.07.2013). Er zijn 3 regenwaterputten waarvan 1 van 6.000 liter, 1 van 10.000 liter en 1 van 3.000 liter met een operationele pompinstallatie en er is aansluiting op het buffervolume van 37.000 liter. Op dit buffervolume is een vertraagde afvoer (diameter 50) naar de riolering. Er is een afwijking aangevraagd voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput en dit wordt verduidelijkt in de beschrijvende nota. Volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt er onvoldoende toegelicht voor wat het opgevangen regenwater zal gebruikt worden.

Op de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dit en stelt dat het hergebruik van het regenwater als volgt gebeurt:

- Er zal in de kelder een uitgietsbak worden voorzien op regenwater ivf reinigen gemene delen en wassen auto's.
- Er zal op het gelijkvloers in de achtergevel een buitenkraan komen op regenwater ivf onderhoud en sproeien van het binnengebied/park.
- Er zal naar elke commerciële ruimte een bijkomende voeding komen op regenwater om toiletten te spoelen.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en het hergebruik van het hemelwater is nu wel voldoende gemotiveerd. In alle redelijkheid kan dan ook geoordeeld worden dat er **geen negatieve effecten** te verwachten zijn op de waterhuishouding.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In de omgeving zijn er naast actieve bedrijven ook braakliggende terreinen en nieuwe meergezinswoningen. De aanvraag ligt op de kop van de Hendrik Baelskaai – Vuurtorendok-Zuid. Deze site is volop aan het ontwikkelen op basis van een **inrichtingsstudie**, waar naast wonen ook ruimte is voor kleinschalige detailhandel, horeca, vrije beroepen en diensten. Het ontworpen gebouw bestaat uit 4 handelszaken en 59 appartementen. Deze inrichtingsstudie maakt deel uit van het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende' en heeft louter een totaalvisie weer.

Functioneel gezien past een meergezinswoning met handelgelijkvloers op deze locatie.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar maakt de opmerking dat het te betreuren is dat er telkens afzonderlijke bouwprojecten worden ingediend. Op de hoorzitting stelt de aanvrager dat het volledige gebied niet in één keer kan gerealiseerd worden. De voorziene einddatum is 2030, het is dus onmogelijk om nu al stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor zaken die pas binnen 5 jaar gerealiseerd kunnen worden. De stedenbouwkundige vergunningen zijn immers niet onbeperkt geldig en gelet op de vervalttermijnen moet de aanvrager werken in fasen. De stad wijst er op dat er een inrichtingsplan voorhanden is en dat er nu per bouwblok een architecturaal plan wordt opgemaakt. Er is dus wel degelijk een **globale visie** maar het gebeurt inderdaad via afzonderlijke aanvragen.

Het cruciale probleem in dit dossier is, volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, de parkeerproblematiek, voor zowel de auto's als de fietsen.

Ingevolge het bezwaar die ingediend is tijdens het openbaar onderzoek werd een mobiliteitsplan ingeleverd. Dit plan houdt volgens het advies van MDK geen rekening met de jachthavengebonden activiteiten, waardoor parkeertekort ontstaat. Bovendien spreekt dit mobiliteitsplan zich uit over de hele site en zoals al opgemerkt is er geen concreet plan met het aantal woonentiteiten, handelszaken van het hele bouwblok waardoor een exact aantal niet gekend is.

Voor wat de plannen m.b.t. de jachthaven betreft, moet – samen met het college van burgemeester en schepenen – worden vastgesteld dat deze plannen **nog niet concreet** zijn uitgewerkt. Dit betekent dat er nog geen zicht is op de concrete impact van deze plannen. De impact van dit project, zal n.a.v. de aanvraag hiervoor moeten worden onderzocht. De aanvrager kan hier als buitenstaander geen rekening mee houden bij het opmaken van de voorliggende aanvraag.

Na de hoorzitting bezorgt de aanvrager alle reeds afgeleverde vergunningen zodat de deputatie een duidelijk beeld krijgt van hetgeen reeds vergund is en dus van de volledige site. Wat deze totaalvisie betreft, stelt de deputatie vast dat er een **inrichtingsstudie** bij de aanvraag werd gevoegd. Hierin wordt de verdere realisatie van het projectgebied geschetst. Deze inrichtingsstudie schetst duidelijk de verschillende fasen. Het is op vandaag onmogelijk om in een inrichtingsstudie per gebouw het exacte aantal entiteiten en het exacte aantal parkeerplaatsen vast te leggen. Dit is ook de bedoeling niet van een inrichtingsstudie, nu de realisatie van de site over meerdere jaren loopt. 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.

Voor wat de **private parkeerplaatsen** betreft, moet worden vastgesteld dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar enkel gekeken heeft naar de parkeerplaatsen uit de voorliggende aanvraag. Zoals reeds gesteld zijn er in de voorgaande fases al een heel aantal parkeerplaatsen voorzien. Op vandaag zijn er **4 fases gerealiseerd**. In deze fases werd een overschot aan parkeerplaatsen gerealiseerd. De aanvrager verduidelijkt dat er vandaag 154 appartementen en 256 parkeerplaatsen vergund zijn. In de voorliggende aanvraag worden 59 appartementen en 43 parkeerplaatsen vergund. Dit betekent dat er – na toekenning van de vergunning – voor 213 appartementen in totaal **299 parkeerplaatsen** worden voorzien. Meer concreet betekent dit dat er – na toekenning van de voorliggende aanvraag – een parkeerratio van meer dan 1,4 parkeerplaatsen per appartement voorhanden is. Dit is meer dan voldoende. Louter bijkomend moet worden opgemerkt dat de aanvrager in een navolgende fase terug een overschot aan parkeerplaatsen voorziet. In de aanvraag voor fase 2/One Baelskaai worden er 51 parkeerplaatsen voorzien voor 19 woonentiteiten. Het college van burgemeester en schepenen heeft de vergunning hiervoor intussen toegekend. Uit deze verduidelijking blijkt dat in de reeds verleende vergunningen een overschot aan parkeerplaatsen is voorzien. De deputatie is van oordeel dat naar het volledige project moet gekeken worden, ook al wordt dit in fasen aangevraagd. Na toekenning van deze vergunning zijn er 213 appartementen en 299 parkeerplaatsen, dit is voldoende en zal niet voor bijkomende parkeerdruk zorgen.

Voor wat de **fietsen** betreft, moet worden herhaald dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften uit de toepasselijk stedenbouwkundige verordening. Zoals gezegd, voorziet de aanvrager zelfs meer capaciteit dan de toepasselijke verordening voorschrijft. In ieder van de garageboxen is namelijk ruimte voorzien voor minstens 3 fietsen.

Voor wat de impact op **het openbaar domein** betreft, legt de aanvrager de plannen m.b.t. de heraanleg van het publiek domein voor. 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. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar gaat er dus verkeerdelijk vanuit dat er geen parkeerplaatsen zouden zijn voorzien voor het aangevraagde handelsgelijkvloers en voor de bezoekers van de aangevraagde appartementen. De plannen voor de heraanleg van de Baelskaai tonen aan dat er wel degelijk parkeerplaatsen werden voorzien hiervoor. Daarnaast moet worden gewezen op het feit dat de aanvrager in de voorgaande fases 24 bovengrondse parkeerplaatsen op eigen terrein heeft voorzien. In de voorgaande aanvragen werden $\pm 2.750\text{m}^2$ gemengde functies (kantoor, handel en horeca) vergund. Gelet op de omvang van de voorliggende aanvraag (647m^2 commerciële ruimte) moet worden aangenomen dat er voldoende parkeerplaats hiervoor voorhanden is. In dit verband moet ook worden gewezen op het feit dat voor het handelsgelijkvloers van de Victoria en de kantoren Baelskaai 12 – gelet op de korte afstand - ook de andere kant Fortstraat veel gebruikt zal worden. 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 **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 21 (mits een aantal rustpauzes). De omvang van het voorliggend project is niet van die aard om hierop een bepalende impact te hebben. Uit navraag blijkt dat er plannen zijn om de frequentie van de veerboot nog verder te verhogen, zodat er een quasi permanente 'loop' ontstaat.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de **ruimtelijke visuele inpasbaarheid** van het project niet verenigbaar is met de omgeving en met de beeldbepalende elementen, m.n. de vuurtoren Lange Nelle en de ophaalbrug.

Op de kop telt het volume 12 bouwlagen met technisch verdiep en het bouwt af naar minimaal 5 bouwlagen. Door het grootste volume op de kop te zetten ontstaat er een nieuw landmark die in harmonie staat met de omgeving. De Lange Nelle is een baken in het landschap. Deze slanke vuurtoren staat in contrast met het ontworpen gebouw One. Al de andere gebouwen zijn eerder strak van vormgeving – weliswaar zijn er verspringen waardoor geen monotone volumes ontstaan. Het nieuwe gebouw is als het ware geïnspireerd op de golven van de zee en het duinenlandschap. Door gebruik te maken van glooiende terrassen ontstaat er eenheid met de natuur en is er contrast met de Lange Nelle. Het gebouw staat op **voldoende afstand van de ophaalbrug** waardoor geen conflicten kunnen ontstaan.

Uit de archeologienota werd op basis van het bureauonderzoek een lage archeologische verwachting vooropgesteld (p107), dit luidt als volgt:

...

De **lichtbundel van de Lange Nelle** (vuurtoren) heeft volgens de beroeper impact op de leefruimtes van de meergezinswoningen en bevestigt dit door eigen waarnemingen in zijn appartement. De lichtbundel van de vuurtoren heeft een vast patroon en kan inderdaad lichtimpact hebben op de appartementen. Maar zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt ligt de onderkant van de lichtbundel op 61,32m hoogte en is het ontworpen meergezinswoning 43m hoog waardoor, waardoor de lichtbundel van de Lange Nelle geen negatieve impact heeft op de meergezinswoning. De lichtbundel is niet van die aard dat er negatieve impact ontstaat op de leefkwaliteit van de bewoners van de appartementen.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De eerste en de tweede tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat de oorspronkelijke inrichtingsstudie en het masterplan niet meer stroken met wat op vandaag wordt aangevraagd. Zij wijst op de eerder in het verzoekschrift vermelde foto's, en de daarop aangeduide verschillen in hoogte, en dus visuele impact. Een aantal bouwlagen wordt toegevoegd om tot twaalf en een technische verdieping te komen, waardoor zij als bewoner op de 9^{de} verdieping van het gebouw Baelskaai nummer 12 elk uitzicht dreigt te verliezen over de zee en de vuurtoren 'De Lange Nelle'.

Door de realisatie van het gehele project 'in sneltreinvaart' dreigt de vernietigingsprocedure door de doorlooptijd van twee jaar te laat te komen. Op dat ogenblik zal haar uitzicht over 'De Lange Nelle', over de zee ter hoogte van Oostende en tot slot ook over de loopbrug, volledig teniet gedaan zijn.

Gezien het over 'snelbouwconstructies' gaat, zullen de twaalf verdiepingen bijzonder snel kunnen worden gerealiseerd en zal op korte termijn, vanaf het verlenen van de vergunning, onmiddellijk de visuele impact duidelijk zijn. De realisatie van de ruwbouw duurt geen 2 jaar. Het zicht zal reeds 'vanaf het realiseren van de eerste bouwlagen' worden verstoord en volledig worden ontnomen op het ogenblik van de realisatie van de twaalf verdiepingen, terwijl zij haar appartement specifiek heeft aangekocht met het oog op het uitzicht over de zee en 'De Lange Nelle'.

Er zal ook geen wachttijd of verlies aan tijd zijn doordat de eerste tussenkomende partij, die als projectontwikkelaar voorziet in een totaalconcept, zal 'doorstomen' met zijn verschillende bouwontwikkelingen. Zij herhaalt dat de ruwbouw geen 2 jaar duurt. De verzoekende partij stelt verder vast dat alle gebouwen stilaan, met name verwijzend naar het Ensorgebouw, steeds hoger en met meer woonentiteiten worden voorzien. Bij de realisatie van de ruwbouw staat zij reeds voor voldongen feiten. De visuele hinder kan immers pas door afbraak teniet worden gedaan. Gezien de moeilijkheden om gezette gebouwen af te breken, is de voorwaarde van de hoogdringendheid aanwezig. De duurtijd van de realisatie van een gebouw met dergelijke omvang kan niet worden gebruikt om de hoogdringendheid 'af te strijden'.

De omvang van het project, maar vooral de eigen mogelijkheden van de projectontwikkelaar nopen ertoe te besluiten dat de projectontwikkelaar in staat is om op zeer korte termijn de ruwbouw te voorzien en de techniek van de voldongen feiten te gebruiken.

2.

Volgens de verwerende partij toont de verzoekende partij niet aan dat het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht wegens onherroepelijk schadelijke gevolgen.

De verzoekende partij toont niet concreet aan waar haar appartement gelegen is. Zij woont niet op de bovenste verdieping van het gebouw, maar op de negende verdieping en het appartement is gesitueerd langs het binnengebied. Zij wist van bij de aankoop van het appartement dat zij geen rechtstreeks zicht zou hebben op de zee. Er zijn nog verschillende hoge appartementsgebouwen gepland op de site en het gebouw waar de verzoekende partij woont, is het verste gelegen van de zee en bevindt zich achter de nog op te richten gebouwen. In 2017 is de initiële inrichtingsstudie aangepast, met de keuze om de grondgebonden woningen niet uit te voeren en de twee grootste woontorens anders in te planten. Er is voor geopteerd om het gevraagde gebouw hoger te maken dan initieel voorzien en te werken met teruggetrokken bouwlagen. Dit zorgt voor een opener gevoel en creëert net meer zicht op de zee. De verzoekende partij toont niet concreet aan in welke mate haar uitzicht zal belemmerd worden. De verwerende partij brengt visualisaties bij, waaruit zij afleidt dat het uitzicht op de vuurtoren een 'klein beetje' wordt beperkt, maar niet onaanvaardbaar. Een burger heeft geen recht op een bepaald uitzicht. De vuurtoren en zee blijven zichtbaar. Het gevraagde gebouw is geen monotone hoge blok, wordt niet dominanter dan het initieel voorziene gebouw en heeft meer architecturale kwaliteit zonder schadelijke gevolgen voor de verzoekende partij.

Het feit dat de aanvrager ontwikkelaar is en dus snel kan zorgen voor het starten van de bouw, betekent niet dat een schorsing aanvaard kan worden. Het gaat hier niet om een alleenstaande meergezinswoning. De aanvraag kadert in de herontwikkeling van een grote site in Oostende. De inrichtingsstudie is van 2012 en kent verschillende betrokken actoren, wat verder gaat dan enkel het persoonlijk belang van de verzoekende partij. Het feit dat geen ander bezwaar is ingediend, toont ook aan dat de andere bewoners het project steunen. De Raad moet een belangenafweging maken, waarbij het belang van de verzoekende partij niet primeert. Het gaat hier immers om een reconversie van een site naar een geheel nieuwe woonwijk, met de stad Oostende en de bewoners als vragende partij voor de verdere ontwikkeling. Voor dergelijk grote en belangrijke projecten mag verwacht worden dat de verzoekende partij haar schadelijke gevolgen concreter maakt en bewijst.

3.

3.1.

De eerste tussenkomende partij stelt vast dat de visualisatie van de verzoekende partij slechts een algemeen beeld geeft van het project, maar niet van het uitzicht en de wijzigingen hieraan. Evenwel verslechtert het uitzicht niet door de gemaakte wijzigingen ten aanzien van de inrichtingsstudie, met name voor de verzoekende partij die woont in het appartement 9D (Hendrik Baelskaai 12).

De eerste tussenkomende partij licht de verschillende zichtassen toe vanuit het appartement van de verzoekende partij. Aan de langste zijde van het terras, wat haar belangrijkste zichtas is, wijzigt haar zicht niet ten aanzien van de inrichtingsstudie van 2012. De andere – minder belangrijke – zichtassen, met name richting Visserijdok (zicht 1) en richting binnenplein en zee (zicht 2) wijzigen of verslechteren niet door de wijzigingen ten opzichte van de inrichtingsstudie van 2012. Zij brengt hiervan vergelijkende visualisaties bij op basis van deze inrichtingsstudie en bestreden beslissing.

Inzake zicht 2 stelt de eerste tussenkomende partij dat de verzoekende partij de eigenaar is van een appartement op de negende verdieping, terwijl de inrichtingsstudie van 2012 een hoekgebouw van 10 bouwlagen voorzag, geen zicht in de richting van het Vuurtorendok-Zuid, noch een zicht 'over' de geplande 10 bouwlagen. Het feit dat het hoekaccent met twee bouwlagen wordt verhoogd, heeft geen impact op haar zicht. Het enige verschil is dat zij een klein stukje minder van de lucht en de vuurtoren zal zien. Dit is bezwaarlijk voldoende ernstig. Evenmin had zij op basis van de inrichtingsstudie van 2012 een zicht op de zee, de vuurtoren 'De Lange

Nelle' en de ophaalbrug. De hoogdringendheid is volledig opgebouwd rond de voor haar zogenaamde verslechtering ten opzichte van de initiële inrichtingsstudie. Meer nog, het uitzicht van de verzoekende partij verbetert substantieel ingevolge de bestreden beslissing door de afbouw van het hoekgebouw, het voorzien van een doorzicht richting de zee en het verschuiven van de woontoren door het schrappen van de grondgebonden woningen. De verzoekende partij had een minder gunstig uitzicht op basis van de inrichtingsstudie van 2012 dan het uitzicht conform de huidige plannen. Ook wordt de footprint van het gebouw aanzienlijk verminderd met meer groen in de binnenruimte en blokkeren de torens in eenzelfde binnenruimte haar doorzicht naar de zee niet meer.

Volgens de eerste tussenkomende partij bevestigt de verzoekende partij dat haar appartement deel uitmaakt van een nog verder te ontwikkelen woonproject. Op grond van de bijhorende beleids- en masterplannen kon de omvang ervan, zoals inplanting en bouwhoogte, worden nagegaan. Het gaat niet op om een woonentiteit in een stadsontwikkelingsproject in uitvoering te kopen om vervolgens de verdere uitvoering van dit project aan te vechten. De impact hiervan was volledig voorspelbaar op het ogenblik van de aankoop. De verzoekende partij hypothekeert de verdere ontwikkeling. De eerste tussenkomende partij herhaalt dat de voormelde wijzigingen geen impact hebben op het uitzicht van de verzoekende partij. Integendeel, dit zal verbeteren.

De eerste tussenkomende stelt nog dat het verlies aan uitzicht niet wordt aangetoond, verwijzend naar rechtspraak van de Raad. De verzoekende partij brengt immers enkel een aantal foto's en visualisaties van de inrichtingsstudie van 2012 en van de huidige plannen naar voor. Deze brengen de volledige omgeving niet in kaart, noch het uitzicht van de verzoekende partij. Evenmin wordt met concrete stukken aangetoond hoe het te verwachten uitzicht precies zal verslechteren, terwijl de beweerde hoogdringendheid net steunt op de wijziging van dit uitzicht.

De verzoekende partij toont niet concreet aan dat het resultaat van een procedure ten gronde niet zou kunnen worden afgewacht. De eerste tussenkomende partij verwijst opnieuw naar rechtspraak van de Raad. Het feit dat de vergunde werken op korte termijn zouden kunnen uitgevoerd worden, volstaat niet om te concluderen dat er omstandigheden voorhanden zijn die de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoorden. Het louter feit dat de verleende stedenbouwkundige vergunning (vanaf de 36ste dag na de aanplakking) uitvoerbaar is en het gegeven dat een beroep tot vernietiging bij de Raad geen schorsende werking heeft, volstaat evenmin. Zij toont niet aan dat de bouwwerken op korte termijn zouden kunnen worden gestart, noch dat de gewone vernietigingsprocedure niet zou volstaan. Door zich te beroepen op de wijziging van 12 bouwlagen in plaats van 10, kan zij pas een nadeel ondervinden vanaf de realisatie van de 11^{de} bouwlaag, waarvan zij niet aantoonbaar dat deze zou kunnen worden gerealiseerd voor een einduitspraak.

De verzoekende partij heeft de tweede fase van het project niet aangevochten en heeft hierdoor zelf verzaakt aan haar vordering tot schorsing. De voorliggende procedure betreft de eerste fase. De tweede tussenkomende partij heeft evenwel intussen de tweede fase van het hoekgebouw vergund. Deze vergunning werd niet aangevochten door de verzoekende partij en verzet zich dus niet tegen de verdere uitvoering van het hoekgebouw. Van een voldoende diligente procespartij mag worden verwacht dat zij zich consequent opstelt en dat zij alle vergunningen inzake dit gebouw bestrijdt. De verzoekende partij heeft om onverklaarbare redenen dit niet gedaan. De voorliggende vordering is hierdoor (minstens gedeeltelijk) doelloos geworden.

3.2.

De eerste tussenkomende partij vraagt verder nog een belangenafweging in de zin van artikel 15 DBRC-decreet. Een schorsing brengt de belangen van een aantal betrokkenen in gevaar, terwijl

de verzoekende partij - en niet de overige eigenaars - als enige bezwaar heeft ingesteld tegen de aanvraag, administratief beroep aangetekend en een verzoekschrift ingesteld bij uw Raad.

De werken worden aanzienlijk vertraagd, de verkoop en oplevering van de appartementen lopen vertraging op, het afsluiten van kredieten wordt bemoeilijkt, edm. De financiële gevolgen hiervan zijn nu reeds aanzienlijk. De eerste tussenkomende partij is niet alleen projectontwikkelaar, maar ook het uitvoerend bouwbedrijf. Ten aanzien van onderaannemers en leveranciers stellen er zich ook contractuele en financiële problemen doordat de werken onverwachts moeten worden stilgelegd. De belangen van de eigenaars en kopers van de rest van de site worden gehypothekeerd. Het betreft de realisatie van een nieuw stadsdeel, in overleg met verschillende overheden. De overige eigenaars van Baelskaai 12 hebben zelfs een petitie opgestart met de vraag aan de verzoekende partij om de procedure stop te zetten. De kopers van de nog niet-opgeleverde appartementen gaan uit van de geplande opleveringsdatum en hebben in functie hiervan bepaalde beslissingen gemaakt en het handelsgelijkvloers dreigt volledig leeg te komen staan nu de geïnteresseerde handelszaken afhaken door de onverwachtse stilligging van de werken. Meermaals heeft de eerste tussenkomende partij geprobeerd om met de verzoekende partij tot een vergelijk te komen; evenwel zonder succes. Het niet-bestaande voordeel van een schorsing weegt niet op tegen al deze nadelen.

4.

De tweede tussenkomende partij merkt vooreerst op dat een belang te onderscheiden is van de hoogdringendheid. De loutere uitvoerbaarheid van de verleende vergunning maakt de vordering niet hoogdringend. Het beweerde verlies aan zicht kan zich bovendien pas in een veel later stadium stellen. Het volstaat evenmin louter te opperen dat de doorlooptijd van de vernietigingsprocedure twee jaar is en zonder enig bewijs te stellen dat de realisatie van de ruwbouw geen twee jaar duurt. Er is nog geen aanvang van de werken, zelfs nog geen concrete bouwintenties, laat staan met de twee bovenste verdiepingen. De verzoekende partij miskent de finaliteit eigen aan een vordering tot schorsing. Zij legt evenmin uit waarom een latere vernietiging geen soelaas zou kunnen bieden.

De verzoekende partij toont verder de vermeende visuele hinder, die zich bovendien pas stelt wanneer hoger dan 10 bouwlagen gebouwd wordt, niet *in concreto* aan. De verzoekende partij verwijst slechts naar foto's (nietszeggende visualisaties met betrekking tot haar appartement), terwijl ook de gevoegde stukken niets verduidelijken. Zij verschaft dus geen concrete gegevens, maar beperkt zich tot niet gestaafde beweringen. De tweede tussenkomende partij verwijst naar haar exceptie bij het belang. Uit de visualisaties van de bouwheer blijkt dat de verzoekende partij een zicht zal hebben op meer groen, meer doorzichten naar de zee en een zicht op de vuurtoren zal behouden. In ondergeschikte orde werpt de tweede tussenkomende partij op dat bij hoogdringendheid een nadeel van zekere omvang is vereist dat hier te nuanceren is. De aanvraag ligt in een stedelijk ontwikkelingsgebied, terwijl voor de bouwplaats hoogbouw is voorgeschreven.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met

de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij stelt dat zij geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet aantonen, maar nadelige gevolgen. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij geen onherroepelijke schadelijke gevolgen aantoont. De eerste tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij haar ingeroepen nadeel niet voldoende visualiseert. De tweede tussenkomende partij wijst op het te maken onderscheid tussen belang en hoogdringendheid.

Het belang dat een verzoekende partij laat gelden bij het instellen van een beroep bij de Raad is te onderscheiden van de noodzaak tot hoogdringende behandeling van de zaak. De vereiste hinder en nadelen met het oog op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan niet zonder meer gelijkgesteld worden met "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Daar waar de verzoekende partij als derde belang heeft bij de vordering in zover zij het bestaan van het risico op rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen redelijkerwijze aannemelijk zou maken, is voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereist dat de verzoekende partij aan de hand van concrete, pertinente en verifieerbare gegevens de nadelige gevolgen aantoont die zij meent te zullen ondergaan als gevolg van de realisatie van de bestreden beslissing.

3.

Met de aanvraag beoogt de eerste tussenkomende partij als private projectontwikkelaar van het projectgebied Kop H. Baelskaai de ontwikkeling van 'Baelskaai One' op de hoek Hendrik Baelskaai-Vuurtorendok-Zuid. De verzoekende partij woont op de negende verdieping van 'Baelskaai 12' op de hoek Hendrik Baelskaai-Fortstraat.

Het projectgebied dat bouwplan 01/12 opdeelt in elf fases, omvat de gebouwen 'Baelskaai 12' en 'Victoria' samen met de in aanbouw zijnde gebouwen 'Baelskaai 8' en 'Oostkaai 11' (fase 1 tot 4), en de vergunde en nog geplande gebouwen (fase 5 tot 11). Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 59 appartementen, 4 handelsruimten en 43 parkeerplaatsen, wat wordt omschreven als "de 1ste fase [fase 8] van een 2-fasig bouwproject [fase 7 en 8]". Fase 7 en 8 vormen samen 'Baelskaai One'. De door verzoekende partij vermelde 'Ensur Tower', vergund door de verwerende partij op 18 januari 2018, is één van de twee woontorens te midden van het projectgebied (fase 5).

De beschrijvende nota bij de aanvraag stelt dat fase 8 "12 bouwlagen en een dakvolume, (...) 2 ondergrondse parkeerniveaus bereikbaar via een inpandige inrijhelling gelegen aan de Baelskaai" voorziet, en fase 7 "nog 42 parkeerplaatsen voor maximaal 19 appartementen". De verzoekende partij betwist dit niet, noch dat fase 7 definitief is vergund door de tweede tussenkomende partij.

De bestreden beslissing stelt dat 'Baelskaai One' hiermee voorziet in 12 bouwlagen met technisch verdiep op de hoek, met een afbouw naar 6 bouwlagen ter hoogte van de straat

Vuurtorendok-Zuid, en een (variërende) afbouw van 8 bouwlagen naar 5 bouwlagen en terug naar 7 bouwlagen ter hoogte van de Hendrik Baelskaai. De afbouw met 5 en 7 bouwlagen betreft voormelde fase 7. Ook deze gegevens betwist de verzoekende partij niet.

4.

De verzoekende partij beroept zich voor de hoogdringendheid enkel op visuele hinder, waarbij zij in essentie stelt dat de aanvraag niet meer strookt met de inrichtingsstudie van 25 juni 2012 en het masterplan van 27 april 2012. Zij is van oordeel dat haar zicht op de vuurtoren Lange Nelle, de Noordzee en de loopbrug “volledig” teniet wordt gedaan ingevolge de bestreden beslissing.

De verzoekende partij wijst er verder op dat het projectgebied in sneltreinvaart wordt ontwikkeld, dat de aanvraag ook snelbouwconstructies betreft, dat de realisatie van de ruwbouw geen 2 jaar duurt, dat vanaf de bouw van de laagste bouwlagen haar zicht op de zee zal worden verstoord en vanaf de bouw van de bovenste woonlaag en de technische verdieping het zicht op de vuurtoren.

5.

Uit de voormelde gegevens blijkt dat ‘Baelskaai One’ op het hoogste punt bestaat uit 12 bouwlagen met bovenliggende technische verdieping en twee lagere gedeeltes aan weerszijden, en in het gezichtsveld ligt van de verzoekende partij vanuit haar appartement met terras. Het masterplan vermeldde een hoekgebouw met 10 bouwlagen met afbouw(en), waaruit blijkt dat van in het begin een relatief hoog gebouw op de bouwplaats in het projectgebied was voorzien, en dit in het gezichtsveld van de verzoekende partij richting de Noordzee, de vuurtoren en de loopbrug.

Op het ogenblik van de aankoop van het appartement door de verzoekende partij (Baelskaai 12, 9^{de} verdieping) was het masterplan haar bekend, samen met de hierop afgestemde inrichtingsstudie dat slechts een “informatief document” is (conform artikel 2.1.3 van het GRUP). Laatstgenoemde bevat driedimensionale volumestudies van het masterplan (figuur 35), principeprofielen (figuur 34) en weergaves van de gevrijwaarde zichtlijnen per woontoren (figuur 36). Deze figuren tonen dat de verzoekende partij vanuit haar appartement volgens de voorziene ontwikkeling van het projectgebied geen geheel open en vrij zicht zou hebben op de zee en vuurtoren, en slechts in zeer beperkte mate tot geen zicht op de loopbrug. Ook lag één van de woontorens volgens de oorspronkelijke ontwikkelingsplannen in het midden van haar centraal gezichtsveld naar de zee. Ook de nieuwe en recentere visualisaties tonen dat de verzoekende partij niet “elk uitzicht dreigt te verliezen over de zee en over De Lange Nelle”, noch dat deze haar “volledig worden ontnomen”. Bovendien respecteert de aanvraag de voorziene afbouw(en) aan weerszijden, en zelfs in grotere mate, ten opzichte van het masterplan. Anders dan wat de verzoekende partij stelt, bevatten de door haar opgenomen foto’s in het verzoekschrift geen aanduiding van concrete hoogteverschillen.

Hoewel uit de visualisaties in de inrichtingsstudie niet blijkt vanop welke verdieping de zichten zijn genomen en ondanks het niet-betwist gegeven dat ‘Baelskaai One’ op de kop voorziet in twee extra bouwlagen en een technische verdieping ten opzichte van de visie in 2012 volgens het masterplan en de inrichtingsstudie, blijkt dat het ingeroepen visueel nadeel sterk moet worden genuanceerd. Het loutere feit dat de ruwbouw de zichten van de verzoekende partij mogelijk reeds negatief zal beïnvloeden, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

De verzoekende partij brengt ter zitting bijkomende stukken bij. Een nieuwsbericht van 27 januari 2018 ‘Baelskaai tegen zomer afgewerkt - vernieuwde Oosteroever krijgt steeds meer vorm’ dat op zich geen betrekking heeft op de bestreden beslissing maar op het “openbaar domein”, en dat de beoogde einddatum van de werken van de heraanleg van de Hendrik Baelskaai duidt en dus niet van ‘Baelskaai One’. De twee andere stukken betreffen de voormelde vergunning voor de

‘Ensor Tower’. Hiermee maakt de verzoekende partij evenwel niet concreet aannemelijk dat zij niet op een vernietigingsarrest kan wachten.

Het loutere feit van de start van de bouw van ‘Baelskaai One’, wat niet wordt betwist door de aanwezige partijen op de hoorzitting, volstaat niet om de bestreden beslissing bij hoogdringendheid te schorsen. Evenmin licht de verzoekende partij concreet toe waarom ‘Baelskaai One’, in de mate dit vergunde gebouw twaalf bovengrondse bouwlagen en twee ondergrondse bouwlagen inhoudt, moet worden aanzien als “snelbouwconstructie”.

Gelet op voorgaande vaststellingen, onverminderd de vraag van de eerste tussenkomende partij of de verzoekende partij verzaakt aan de vordering tot schorsing van de bestreden beslissing (fase 8) door de andere hiermee verknochte stedenbouwkundige vergunning (fase 7) niet aan te vechten, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat het aangevoerde visueel nadeel noopt tot een hoogdringende behandeling van de zaak.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

Er is dan ook geen reden om over te gaan tot de door de tussenkomende partijen gevraagde belangenafweging in de zin van artikel 40, §5 DBRC-decreet.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoonde, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

VII. KENNELIJK ONRECHTMATIG BEROEP

Standpunt van de partijen

De eerste tussenkomende partij vraagt de toepassing van artikel 103 Procedurebesluit om een geldboete aan de verzoekende partij op te leggen. Zij stelt in essentie dat één enkele persoon, op basis van verkeerde inschattingen en veronderstellingen, de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel niet kan hypothekeren.

Beoordeling door de Raad

Artikel 103 Procedurebesluit hangt samen met artikel 43 DBRC-decreet. Onverminderd dat het in beginsel niet toekomt aan de partijen om te vragen dat de Raad een geldboete wegens kennelijk onrechtmatig beroep oplegt, blijkt niet dat artikel 43 DBRC-decreet van toepassing zou zijn op de vordering tot schorsing. Volgens artikel 103 Procedurebesluit is deze uitzonderlijke sanctie, die met omzichtigheid moet worden toegepast, voorbehouden voor de “vordering tot vernietiging”.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT