

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1185  
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0425/SA

Verzoekende partij	de heer <b>Geert DE CONINCK</b>  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 <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partijen	1. de nv <b>OOSTEROEVER</b>  vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergsestraat 4  2. het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>OOSTENDE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Merlijn DE RECHTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

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

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 18 september 2017 niet ingewilligd.

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

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij en de tweede tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 30 april 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 28 mei 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 26 juni 2018.

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

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

De aanvraag beoogt de oprichting van de “Ensor Tower” en maakt deel uit van het ‘Masterplan Oostende Oosteroever’ van 27 april 2012 dat de reconversie van de Oosteroever in de haven van Oostende tot een nieuw stadsdeel tot doel heeft.

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.”*

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 juni 2017 tot en met 14 juli 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in. Zij werpt daarin op dat (1) de ruimtelijke-visuele inpasbaarheid van het torengedebou met 26 bouwlagen niet verenigbaar is met de omgeving en de daarin aanwezige beeldbepalende elementen, (2) de drempelwaarden van bijlage 2 van het project MER-besluit zijn overschreden, (3) er niet is voldaan aan de stedelijke verordening op de bouwwerken van de stad Oostende wat betreft de vereiste nuttige fietsbergruimte en fietsenstalplaats, (4) er niet is voldaan aan de in de richtlijn van de stedelijke verordening op de bouwwerken van de stad Oostende opgelegde minimumeisen inzake de noodzakelijke parkeerplaatsen, (5) er geen mobiliteitsstudie voorligt en (6) de lichtbundel van de vuurtoren door het optrekken van het gebouw gehinderd wordt en zal schijnen in het op te richten gebouw en zal afketsen op de overige gebouwen.

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

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

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

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

*“... ”*

***TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING***

*Deze stedenbouwkundige aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met 110 appartementen, 2 gelijkvloerse handelsruimtes en een ondergrondse parkeergarage voor 84 auto's. De bouwwerken worden voorzien in het binnengebied tussen de Hendrik*

Baelstraat en de Victorialaan en maken deel uit van het masterplan Oosteroever. Het masterplan Oosteroever wenst enerzijds de Oosteroever tot een volwaardig stadsdeel te ontwikkelen via een gemengde ontwikkeling van woonmogelijkheden, toerisme, recreatie, cultuur en voorzieningen. Anderzijds wenst het masterplan de inrichting van de ontstane openbare ruimte in het projectgebied te ontwikkelen. Op deze manier wordt een goede verankering tussen stad en landschap nagestreefd. Het nieuwe appartementsgebouw is volledig vrijstaand. De ondergrondse bouwlagen, met parkeervoorzieningen zijn onlosmakelijk verbonden met deze van de Baelskaai 8. Het nieuwe volume telt 26 bouwlagen. Het GRUP legt op het vlak van hoogte en aantal bouwlagen geen maxima op. In de inrichtingsstudie toont de aanvrager aan dat het project zich zal integreren in de omgeving en dat de hoogte en bouwlagen aanvaardbaar zijn. Dit wordt gemotiveerd bij de behandeling van het bezwaar.

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

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

Naast de parkeervoorzieningen en fietsenbergingen vinden we in de kelderverdieping ook de tellerlokalen voor de nutsmaatschappijen, een vuilnisberging en de nodige putten voor de riolering. De bovenliggende bouwlagen bevatten 2 handelsruimtes, 1 conciërgewoning met 2 slaapkamers, 65 2-slaapkamerappartementen en 44 3-slaapkamerappartementen. De woonentiteiten zijn ruim ontworpen en voldoen aan de vigerende stedelijke verordening. De gevels zijn een combinatie van zwart beton, natuurkleurige aluminium en beglazing. De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 15/6/2017 t.e.m. 14/07/2017. Tijdens dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

...

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.

...”

De tweede tussenkomende partij verleent op 19 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **Openbaar onderzoek**

Deze aanvraag werd openbaar gemaakt van 15/06/2017 tot 14/07/2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het wordt verder behandeld in de toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en/of de toetsing aan de ruimtelijke ordening.

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

*Deze stedenbouwkundige aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met 110 appartementen, 2 gelijkvloerse handelsruimtes en een ondergrondse parkeergarage voor 84 auto's. De bouwwerken worden voorzien in het binnengebied tussen de Hendrik Baelskaai en de Victorialaan en maken deel uit van het masterplan Oosteroever. Het masterplan Oosteroever wenst enerzijds de Oosteroever tot een volwaardig stadsdeel te ontwikkelen via een gemengde ontwikkeling van woonmogelijkheden, toerisme, recreatie, cultuur en voorzieningen. Anderzijds wenst het masterplan de inrichting voor de ontstane openbare ruimte in het projectgebied te ontwikkelen. Op deze manier wordt een goede verankering tussen stad en landschap nagestreefd.*

*Het nieuwe appartementsgebouw is volledig vrijstaand. De ondergrondse bouwlagen, met parkeervoorzieningen zijn onlosmakelijk verbonden met deze van de Baelskaai 8. Het nieuwe volume telt 26 bouwlagen. Het GRUP legt op het vlak van hoogte en aantal bouwlagen geen maxima op. In de inrichtingsstudie toont de aanvrager aan dat het project zich zal integreren in de omgeving en dat de hoogte en bouwlagen aanvaardbaar zijn. Dit wordt gemotiveerd bij de behandeling van het bezwaar.*

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

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

*Naast de parkeervoorzieningen en fietsenbergingen vinden we in de kelderverdiepingen ook de tellerlokalen voor de nutsmaatschappijen, een vuilnisberging en de nodige putten voor de riolering. De bovenliggende bouwlagen bevatten 2 handelsruimtes, 1 conciërgewoning met 2 slaapkamers, 65 2-slaapkamer appartementen en 44 3-slaapkamerappartementen. De woonentiteiten zijn ruim ontworpen en voldoen aan de vigerende stedelijke verordening.*

*De gevels zijn een combinatie van zwart beton, natuurkleurige aluminium en beglazing.*

*De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 15/06/2017 tot 14/07/2017. Tijdens dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.*

#### **1. VISUELE INPASBAARHEID**

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

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

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

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

Zoals uit een vergelijking van de aanvraag en de principes uit de inrichtingsstudie ook blijkt, wordt de essentie van de toegevoegde inrichtingsstudie behouden. De ruimtelijke principes die de invulling van het projectgebied bepalen, worden nageleefd. Het appartementsgebouw wordt o.a. conform de bouwblokken/het industriële raster uit de oorspronkelijke inrichtingsstudie ingeplant, de 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

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

## 2 MER

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

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

### 10 INFRASTRUCTUURPROJECTEN

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

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

De voorliggende vergunningsaanvraag blijft onder deze drempels. Ook rekening houdende met de reeds ingediende aanvragen, wordt er ruimschoots onder de drempel van bijlage II

gebleven. Op vandaag zijn er reeds 232 woonentiteiten vergund. De voorliggende aanvraag voorziet in 110 woonentiteiten en 2 handelsruimtes.

Dit betekent dat er op vandaag moet rekening gehouden worden met in totaal 342 entiteiten. De drempel uit bijlage II wordt door de voorliggende aanvraag nog geenszins bereikt. Ook de vergunde en de aangevraagde brutovloeroppervlakte van de handelsruimte liggen samen lager dan 5000m<sup>2</sup> dit betekent dat het desbetreffende project niet onder drempels van bijlage II ressorteert en er bijgevolg geen verplichting tot het opstellen van een project-MER of het vragen van een ontheffing ontstaat. Het is pas wanneer de drempels uit bijlage II worden overschreden, dat de verplichtingen hieruit gelden.

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

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

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

### 3 FIETSEN

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

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

### 4 PARKEERPLAATSEN

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

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

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

## 5 MOBER

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

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

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

*Het project waarvoor deze MOBER werd opgemaakt voorziet de realisatie van 974 wooneenheden, 2170m<sup>2</sup> kleinschalige commerciële functies, 1.730m<sup>2</sup> kantoren zonder baliefunctie en 3.100m<sup>2</sup> horeca. De impact waarmee de MOBER rekening houdt - is op vandaag nog geenszins bereikt. Zoals gezegd, zijn er op vandaag 232 woonentiteiten vergund en 3835 m<sup>2</sup> commerciële functies en horeca. De voorliggende aanvraag heeft betrekking op 110 woonentiteiten. Dit betekent een totaal van 342 entiteiten. Dit is ongeveer een derde van het aantal entiteiten waarmee de MOBER rekening houdt. Nu de effecten waarmee de MOBER rekening houdt veel ruimer zijn dan hetgeen op vandaag is bereikt, volstaat de MOBER ruimschoots voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag.*

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

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

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

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

*Momenteel wordt onderzocht of deze capaciteit nog kan worden verhoogd.*

## 6 LANGE NELLE



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

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

*De Spilliaerttoren bevindt zich dicht tegen de vuurtoren, waardoor de lichtbundel minder uitgespreid is en er minder entiteiten door beïnvloed worden. De effecten van weerkaatsing zullen verwaarloosbaar zijn, en geen impact hebben op de reeds gerealiseerde bouwfases. Enerzijds zit de straal daarvoor te hoog en anderzijds wordt deze weerkaatst richting duinen. Verder wordt onderzocht met diverse instanties welke maatregelen kunnen genomen worden om de onnodige en niet-functionele overbelichting naar landzijde toe aan te pakken. Deze maatregelen vallen niet onder de bevoegdheid van de projectontwikkelaar. Daarom zal de nodige aandacht gegeven worden aan de gevelmaterialen van de Spilliaerttoren om reflecties te minimaliseren voor de omwonenden en om deze transmissie te filteren.*

#### **7 KUST**

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

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

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

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

*(...)*

#### **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.

(...)

#### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18 SEPTEMBER 2017 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de start van die handelingen  
..."

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

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

" ...

### **3. MER SCREENING**

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

*De voorliggende vergunningsaanvraag blijft onder de drempels van Bijlage II van het project-MER besluit. Ook rekening houdende met de reeds ingediende aanvragen, zijn er 232 woonentiteiten vergund en huidige aanvraag voorziet in **110** woonentiteiten, waardoor wordt uitgegaan van 342 woonentiteiten. Ook de vergunde en de aangevraagde brutovloeroppervlakte van de handelsruimte liggen samen lager dan 5000m<sup>2</sup>.*

*Dit betekent dat er geen verplichting is tot het opstellen van een project-MER of het vragen van een ontheffing ontstaat. Het is pas wanneer de drempels uit bijlage II worden overschreden, dat de verplichtingen hieruit gelden.*

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

*De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers de bouw van een meergezinswoning met een volume van meer dan 1000m<sup>3</sup>. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd waarin de mogelijke effecten uitgebreid werden onderzocht. De beslissing van het college bevat een inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota en luidt als volgt:*

*(...)*

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

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*(...)*

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige **verordening betreffende toegankelijkheid**.*

*Volgens de beroeper wordt niet voldaan aan de vereiste nuttige fietsbergruimte en fietsenstalplaats (art. 67) en parkeerplaatsen (art. 68.1), aangezien er slechts 84 parkeerplaatsen zijn voor 110 wooneenheden. De stedelijke verordening op bouwwerken voorziet in minimum 1 fietsbergruimte per wooneenheid (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.

In de verweernota wordt verduidelijkt dat het aantal parkeerplaatsen in totaliteit moet bekeken worden, aangezien dat de ondergrondse parkings onderling zijn verbonden. De parkeerratio is hoger dan voorzien in de MOBER. In de verweernota wordt opgeworpen dat de Baelskaai 8 en de Ensortoren een gemeenschappelijke inrit en ondergrondse parking hebben met 99 parkeerplaatsen voor 24 appartementen. Ruim de helft van deze parkeerplaatsen zou gereserveerd zijn voor de Ensortoren. Samen gerekend zijn er 76 ondergrondse parkeerplaatsen, 8 bovengrondse parkeerplaatsen en 48 voorbehouden plaatsen, dit impliceert 132 parkeerplaatsen voor 110 appartementen of een ratio van 1,2/appartement

In de verweernota wordt opgeworpen dat er 110 fietsen (2 x 55 fietsen) in de ondergrondse stalplaats worden voorzien en bovengronds zijn er in het binnengebied 15 toegankelijke fietsstalplaatsen. Er worden tevens 2 fietsenbergplaatsen voorzien van 33,67m<sup>2</sup>. Bijkomend wordt in verschillende garageboxen een extra ruimte voorzien voor fietsopbergruimte.

Tenslotte wordt in de verweernota ook opgeworpen dat het openbaar domein zal heringericht worden en dat wellicht impact heeft op bijkomende parkeerplaatsen.

Intussen keurde 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 fietsenstalplaatsen 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).

In vorig dossier (2017/153) stelde de deputatie vast dat deze verordening pas op 10 augustus 2017 in werking is getreden en dus lang nadat de aanvraag is ingediend. De deputatie was van mening dat het dan ook niet aan de aanvrager kon verweten worden dat er geen rekening wordt gehouden met toekomstige regelgeving. Echter is het te betreuren dat dergelijk prestige project geen rekening houdt met bijvoorbeeld de plaatsing van elektrische oplaadpunten.

**Er kan besloten worden dat de aanvraag voldoet aan de stedelijke verordening op bouwwerken.**

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 is een regenwaterput van 10.000 liter met een operationele pompinstallatie en aansluiting op het buffervolume van 62.000 liter. Op dit buffervolume is een vertraagde afvoer naar de riolering. Er is een afwijking aangevraagd voor de plaatsing van een andere diameter van de verzamelbuis RWA, omwille van de beperkt beschikbare bodeminfiltratie zal de afwatering van het gebouw en het dak van de parking vertraagd worden afgevoerd via een overgedimensioneerde buffertank en niet via infiltratie.

Het regenwater wordt hergebruikt voor sanitair. Het advies van de **dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein 21/06/2017 was gunstig.**

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, MDK adviseert voorwaardelijk gunstig. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat volgens het advies van MDK niet wordt uitgesloten dat de kelders/ondergrondse garages zullen vollopen met water wat invloed heeft voor aanpalende. In de verweernota wordt aangehaald dat aan de opgelegde voorwaarden van de MDK kan worden voldaan, ondertussen blijkt uit mailverkeer dat de aanvrager al contact heeft opgenomen met MDK.

In alle redelijkheid kan beslist worden dat **de impact op de waterhuishouding op heden onbestaand of verwaarloosbaar is indien de opgelegde voorwaarden (technische vereisten en berekeningsnota) van de MDK worden nageleefd.**

---

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

(afbeelding)

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

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

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

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

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

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

*(afbeelding)*

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

*(afbeelding)*

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

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

*In de beschrijvende nota van de architect wordt verduidelijkt dat de woontoren aan het Ernest Feysplein, beter gekend als De Mast, als referentie wordt genomen. Dit gebouw bestaat eveneens uit een gelijkvloerse handelszaken met daarboven 24 woonlagen. De Mast vormt als het ware een baken in het historisch centrum. In de beschrijvende nota wordt verduidelijkt dat door dergelijke hoogte ook toe te laten in een **nieuw stadsdeel** er als het ware een **evenwicht** komt **tussen beide stadsdelen**. In het bouwblok langs de H. Baelskaai wordt gezorgd voor diverse hoogtes van 5 tot 7 bouwlagen, op de hoeken wordt hoger gegaan. De torens bevinden zich centraal in het bouwblok en vormen daardoor geen concurrentie met de vuurtoren, de Lange Nelle. De slanke vuurtoren blijft een vrijstaand beeldbepalend solitair element.*

*(afbeelding)*

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

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

*(afbeelding)*

*Aangezien het gebouw hoger is dan het initieel goedgekeurd inrichtingsplan (26 bouwlagen i.p.v. 18) heeft dit op ruimtelijk vlak ook gevolgen. Deze toren - en in de nabije toekomst ook de tweede toren - zullen erg in het oog springen. Van heinde en verre zullen deze*

torens een nieuw baken vormen voor Oostende. De nieuwe torens dienen voldoende kwalitatief te zijn. Een hoger volume impliceert dat er gestreefd moet worden naar kwaliteitsvolle architectuur. De vraag kan dan ook gesteld worden als huidige ontwerp hieraan voldoet? Ware het niet beter dat er gewerkt wordt met een architectuurwedstrijd waardoor het ontwerp meer zou getuigen van toparchitectuur. (De volumes zouden eerder wat speelsers kunnen opgevat, door bijvoorbeeld ook gebruik te maken van verspringen waardoor geen monotone torens ontstaan. Er kan tevens gedacht worden aan minder hoge gebouwen).

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

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

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

(afbeelding)

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

De beroepsindiener merkt op dat de **MOBER niet actueel** is. De MOBER is al enkele jaren oud, doch de realisatie van de 974 wooneenheden, 2170m<sup>2</sup> kleinschalige commerciële functies, 1730m<sup>2</sup> kantoren zonder baliefunctie en 3100m<sup>2</sup> horeca is op heden nog niet bereikt, waardoor besloten kan worden dat de MOBER volstaat voor de beoordeling van huidige aanvraag.

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

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

voorzien. In de verweernota wordt opgeworpen dat deze plannen vermoedelijk kunnen opgevraagd worden bij de stad.

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

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

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

Voor wat de **veerboot** betreft, moet worden vastgesteld dat er in 2011 nieuwe veerboten werden ingezet. Uit de website van de stad Oostende blijkt dat deze veerboten een capaciteit hebben van 50 personen (per overzet) en dat er in de periode tussen 1 april en 30 september continu overzetten zijn tussen 6u30 en 21u (mits een aantal rustpauzes). In de periode tussen 1 oktober en 31 maart zijn er continu overzetten tussen 7u45 en 21u (mits een aantal rustpauzes). Op heden staan er **tijdens piekmomenten** (mooi weer, vakanties, verlengde weekends) enorme **wachtrijen**, waarbij het vaker langer duurt dan een uur om naar de overkant (Wester-Oosteroever) te geraken. Uit vorig dossier blijkt dat er plannen zijn om de frequentie van de veerboot nog verder te verhogen, zodat er een quasi permanente 'loop' ontstaat. Misschien kan de stad denken om tijdens piekmomenten grotere veerboten in te schakelen (cf. Amsterdam waar een capaciteit is tot 300 personen - in Oostende slechts 50).

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

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

**Uit bovenstaande blijkt dat een meergezinswoning op deze locatie zeker mogelijk is, doch er rijzen vragen over de bouwhoogte en de architectuur. Het ware aangewezen dat de aanvrager rekening houdt met bovenstaande opmerkingen en een nieuw dossier in eerste aanleg indient.**

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

Het **ontwerp** voorziet de bouw van een meergezinswoning met 110 appartementen, een commercieel gelijkvloers (2 handelsruimtes) en een ondergrondse parking voor 84 auto's.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedelijke verordening op bouwwerken.



*Aangezien de meergezinswoning gepromoot wordt als exclusieve topresidentie in een nieuw stadsdeel Oosteroever is het vreemd dat het ontwerp niet voldoet aan de nieuwe verordening op het vlak van elektrische oplaadpunten voor auto's en fietsers.*

*Het advies van Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust was voorwaardelijk gunstig. Het ware aangewezen dat de opgelegde voorwaarden (technische vereisten en berekeningsnota) van de MDK stipt worden nageleefd.*

*Functioneel gezien past een meergezinswoning met handelgelijkvloers op deze locatie. Evenwel rijzen er vragen over de bouwhoogte en de architectuur van het project gelet dat de aanvraag ligt op een toplotatie langsheen de Belgische kust.*

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige **vergunning te weigeren***  
...”

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

“ ...

#### **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

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

(...)

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvrager stelt zich vragen bij de ontvankelijkheid van het beroep. De beroepsindiener spreekt over de vermindering van woon- en leefkwaliteit, dit volstaat om het belang aannemelijk te maken. Het feit dat de opgeworpen hinder en nadelen niet correct is, maakt een beoordeling ten gronde uit. De deputatie is van oordeel dat het beroepschrift, weliswaar zeer summier, voldoende aannemelijk maakt dat de beroepsindiener belang heeft bij het aanvechten van deze beslissing. Er kunnen vragen gesteld worden bij de werkwijze van de beroepsindiener, zeker nu er aan de andere zijde van het appartement (Victorialaan 25) eveneens een vergunning is afgeleverd voor een woontoren van 22 bouwlagen. Tegen deze vergunning, afgeleverd op 13 november 2017, heeft de beroepsindiener geen administratief beroep ingesteld. De beroepsindiener heeft ook een zijdelings zicht op deze toren zodat de frustraties van de aanvrager kunnen begrepen worden maar dit is onvoldoende om te stellen dat de beroepsindiener geen belang heeft.*

(...)

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige **verordening betreffende toegankelijkheid**.*

*Volgens de beroeper wordt niet voldaan aan de vereiste nuttige fietsbergruimte en fietsenstalplaats (art. 67) en parkeerplaatsen (art. 68.1), aangezien er slechts 84 parkeerplaatsen zijn voor 110 wooneenheden. De **stedelijke verordening op bouwwerken** voorziet in minimum 1 fietsbergruimte per woongelegenheid (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.*

*In de verweernota wordt verduidelijkt dat het aantal parkeerplaatsen in totaliteit moet bekeken worden, aangezien dat de ondergrondse parkings onderling zijn verbonden. De parkeerratio is hoger dan voorzien in de MOBER. In de verweernota wordt opgeworpen dat de Baelskaai 8 en de Ensortoren een gemeenschappelijke inrit en ondergrondse parking hebben met 99 parkeerplaatsen voor 24 appartementen. Ruim de helft van deze parkeerplaatsen zou gereserveerd zijn voor de Ensortoren. Samen gerekend zijn er 76 ondergrondse parkeerplaatsen, 8 bovengrondse parkeerplaatsen en 48 voorbehouden plaatsen, dit impliceert 132 parkeerplaatsen voor 110 appartementen of een ratio van 1,2/appartement.*

*In de verweernota wordt opgeworpen dat er 110 fietsen (2 x 55 fietsen) in de ondergrondse stalplaats worden voorzien en bovengronds zijn er in het binnengebied 15 toegankelijke fietsstalplaatsen. Er worden tevens 2 fietsenbergplaatsen voorzien van 33,67m<sup>2</sup>. Bijkomend wordt in verschillende garageboxen een extra ruimte voorzien voor fietsopbergplaatsen.*

*Tenslotte wordt in de verweernota ook opgeworpen dat het openbaar domein zal heringericht worden en dat wellicht impact heeft op bijkomende parkeerplaatsen.*

*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 fietsenstalplaatsen 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.*

*In vorig dossier (2017/153) stelde de deputatie vast dat deze verordening pas op 10 augustus 2017 in werking is getreden en dus lang nadat de aanvraag is ingediend. De deputatie was van mening dat het dan ook niet aan de aanvrager kon verweten worden dat er geen rekening wordt gehouden met toekomstige regelgeving. Echter is het te betreuren dat dergelijk prestigie project geen rekening houdt met bijvoorbeeld de plaatsing van elektrische oplaadpunten. Hetzelfde standpunt geldt voor dit dossier, de verordening is van kracht gegaan na het indienen van deze aanvraag. Dergelijk project heeft reeds vele overlegmomenten en besprekingen achter de rug waardoor dit niet zomaar snel kan aangepast worden om te voldoen aan, eigenlijk, toekomstige wetgeving.*

***Er kan besloten worden dat de aanvraag voldoet aan de stedelijke verordening op bouwwerken.***

*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 is een regenwaterput van 10.000 liter met een operationele pompinstallatie en aansluiting op het buffervolume van 62.000 liter. Op dit buffervolume is een vertraagde afvoer naar de riolering. Er is een afwijking aangevraagd voor de plaatsing van een andere diameter van de verzamelbuis RWA, omwille van de beperkt beschikbare bodeminfiltratie zal de afwatering van het*

gebouw en het dak van de parking vertraagd worden afgevoerd via een overgedimensioneerde buffertank en niet via infiltratie.

Het regenwater wordt hergebruikt voor sanitair. Het advies van de **dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein 21/06/2017** was gunstig.

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, MDK adviseert voorwaardelijk gunstig. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat volgens het advies van MDK niet wordt uitgesloten dat de kelders/ondergrondse garages zullen vollopen met water wat invloed heeft voor aanpalende. In de verweernota wordt aangehaald dat aan de opgelegde voorwaarden van de MDK kan worden voldaan, ondertussen blijkt uit mailverkeer dat de aanvrager al contact heeft opgenomen met MDK.

In alle redelijkheid kan beslist worden dat **de impact op de waterhuishouding op heden onbestaand of verwaarloosbaar is indien de opgelegde voorwaarden (technische vereisten) van de MDK worden nageleefd.**

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

(afbeelding)

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

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

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

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

**Een hogere woontoren zal geen negatieve zichtafname hebben voor de beroeper.** De beroeper woont op de 9e verdieping met zicht op het binnenplein. Volgens het eerste inrichtingsplan heeft de ontworpen toren een bouwhoogte van **18 bouwlagen**, waardoor de

beroeper ook niet kon kijken over de woontoren. In het nieuwe inrichtingsplan bedraagt deze woontoren **26** bouwlagen. Evenwel zorgt een gewijzigde **inplanting** voor een **verbeterd zicht** op de zee en op een centraal groen binnenplein.

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

(...)

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

(afbeelding)

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

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

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

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

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

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

(afbeelding)

Aangezien het gebouw hoger is dan het initieel goedgekeurd inrichtingsplan (26 bouwlagen i.p.v. 18) heeft dit op ruimtelijk vlak ook gevolgen. Deze toren - en in de nabije toekomst

ook de tweede toren - zullen erg in het oog springen. Van heinde en verre zullen deze torens een nieuw baken vormen voor Oostende. De nieuwe torens dienen voldoende kwalitatief te zijn. Een hoger volume impliceert dat er gestreefd moet worden naar kwaliteitsvolle architectuur. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had eigenlijk enkel hier opmerkingen over, er wordt gesteld dat de architectuur niet kwalitatief genoeg was voor dergelijke hoogte.

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

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

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

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

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

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

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

De beroepsindiener merkt op dat de **MOBER niet actueel** is. De MOBER is al enkele jaren oud, doch de realisatie van de 974 wooneenheden, 2170m<sup>2</sup> kleinschalige commerciële functies, 1730m<sup>2</sup> kantoren zonder baliefunctie en 3100m<sup>2</sup> horeca is op heden nog niet bereikt, waardoor besloten kan worden dat de MOBER volstaat voor de beoordeling van huidige aanvraag.

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

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

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

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

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

Voor wat de **veerboot** betreft, moet worden vastgesteld dat er in 2011 nieuwe veerboten werden ingezet. Uit de website van de stad Oostende blijkt dat deze veerboten een capaciteit hebben van 50 personen (per overzet) en dat er in de periode tussen 1 april en 30 september continu overzetten zijn tussen 6u30 en 21u (mits een aantal rustpauzes). In de periode tussen 1 oktober en 31 maart zijn er continu overzetten tussen 7u45 en 21u (mits een aantal rustpauzes). Op heden staan er **tijdens piekmomenten** (mooi weer, vakanties, verlengde weekends) enorme **wachtrijen**, waarbij het vaker langer duurt dan een uur om naar de overkant (Wester-Oosteroever) te geraken. Uit vorig dossier blijkt dat er plannen zijn om de frequentie van de veerboot nog verder te verhogen, zodat er een quasi permanente 'loop' ontstaat. Misschien kan de stad denken om tijdens piekmomenten grotere veerboten in te schakelen (cf. Amsterdam waar een capaciteit is tot 300 personen - in Oostende slechts 50).

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

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

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

## 5D CONCLUSIE

Het **ontwerp** voorziet de bouw van een meergezinswoning met 110 appartementen, een commercieel gelijkvloers (2 handelsruimtes) en een ondergrondse parking voor 84 auto's.

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

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

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

Uit deze toegevoegde stukken blijkt dat de woontoren **architecturaal wel degelijk in de omgeving past**. Zeker nu er in november in de nabijheid een woontoren van 22 bouwlagen is vergund, past dergelijke hoogte in deze omgeving. Er is beslist om te snoeien in het grondprogramma waardoor er meer groen is voorzien in het binnenplein. Dit wordt gecompenseerd in de hoogte, het ruimtelijk rendement verhoogt en de toren mag gezien worden. Zoals de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar terecht had opgemerkt, zal deze toren van heinde en verre te zien zijn. De deputatie meent dat de ontworpen architectuur goed is voor dergelijk baken.

*Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden.*

...

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 tweede tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De exceptie dient maar te worden onderzocht als de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen cumulatief vervuld zijn. Zoals zal blijken, is dat 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 26 verdiepingen te komen, waardoor zij als bewoner op de 9<sup>de</sup> verdieping van het gebouw Baelskaai nummer 12 elk uitzicht en elke connectie dreigt te verliezen met de beeldbepalende omgeving en de zee.

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 op en de belevingswaarde van de in de omgeving aanwezige erfgoedelementen en van de zee ter hoogte van Oostende, volledig vernield zijn.

De realisatie van de mastodont "Ensor Tower" als nieuwe baken met 26 bouwlagen, dat van heinde en ver zal te zien zijn, zal van meet af aan een enorme impact hebben op het leef- en woongenot van de verzoekende partij.



Gezien het over 'snelbouwconstructies' gaat, zullen de 26 verdiepingen bijzonder snel kunnen worden gerealiseerd en zal de visuele impact op korte termijn, vanaf het verlenen van de vergunning, duidelijk zijn. De realisatie van de ruwbouw duurt geen twee jaar. Het zicht van de verzoekende partij zal reeds 'vanaf het realiseren van de eerste bouwlagen' worden verstoord, en zal volledig worden ontnomen op het ogenblik van de realisatie van de 26 verdiepingen, terwijl zij haar appartement specifiek heeft aangekocht met het oog op het uitzicht en de rustgevende ruimtelijke openheid.

Aangezien de realisatie van een gebouw met 26 bouwlagen hoger gaat dan de bewoning van de verzoekende partij op de negende verdieping zullen niet alleen haar zicht en omgevingsbeleving volledig worden gefnuikt maar ook de natuurlijke lichtinval op haar terras en in de leefruimte zal geleidelijk afnemen zodat de verzoekende partij binnen een tijdspanne van twee jaar wordt geconfronteerd met een schaduw creërend gebouwenfront.

Bovendien zal de verzoekende partij eens men aanvang neemt met het bouwen boven de 18<sup>de</sup> verdieping - een hoogte die voor de verzoekende partij bij de aankoop van haar appartement in de Baelskaai nr. 12 nog aanvaardbaar leek - geconfronteerd worden met het reflecteren van de lichtbundel van de vuurtoren op de in aanbouw zijnde toren.

De verzoekende partij duidt erop dat de eerste tussenkomende partij alvast gestart is met de bouwwerkzaamheden van het gebouwenblok "*Baelskaai One*" en verwacht eenzelfde houding ten aanzien van voorliggend project. 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 twee jaar duurt.

De verzoekende partij stelt verder vast dat alle gebouwen stilaan 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.

De verwerende partij heeft geen nota ingediend.

### 3.1

De eerste tussenkomende partij wenst vooreerst te benadrukken dat de verzoekende partij in haar betoog expliciet bevestigt dat zij haar appartement heeft aangekocht met de aanvaarding van een aantal hoogteaccenten en dat zij louter door de wijzigingen die aan de inrichtingsstudie die in 2012 werd gemaakt, haar zicht zal verliezen.

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 en zij verduidelijkt de door haar opgeworpen schaduwhinder en de aangehaalde hinder door de lichtbundel van de vuurtoren niet.

Uit de visualisaties blijkt daarentegen dat de “Ensor Tower” steeds was voorzien in het midden van het projectgebied en dat de “Ensor Tower” steeds hoger was voorzien dan het appartement van de verzoekende partij.

De eerste tussenkomende partij stelt vast dat de argumenten van de verzoekende partij aangaande de hoogdringendheid quasi dezelfde zijn als in het verzoekschrift van de verzoekende partij van 20 oktober 2017 (zie dossier 1718.0113). De verzoekende partij verduidelijkt de specifieke hinder die zij vreest niet gelet op het gegeven dat voorliggende aanvraag voor de “Ensor Tower” wezenlijk verschilt van de “*Baelskaai One*” op vlak van inplantingsplaats en bouwhoogte. De verzoekende partij kan niet volstaan met het louter hernemen van het onderdeel “hoogdringendheid” uit haar vorig verzoekschrift.

De eerste tussenkomende partij geeft aan dat het uitzicht niet verslechtert 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 hoofdzakelijk naar de Victorialaan en het gebouw Victoria gericht, 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 de bestreden beslissing.

Zicht 1, het zicht ten aanzien van het Visserijdok, wordt niet gewijzigd door de afwijkingen gemaakt aan de inrichtingsstudie van 2012. Voorliggend torengedouw ligt niet in de zichtas t.a.v. het Visserijdok.

Ook zicht 2, zijnde het zicht op zee, op het binnenplein en op voorliggende toren, verslechtert niet aangezien de toren wordt ingeplant op dezelfde plaats als oorspronkelijk voorzien, en in de toestand 2017, de grondgebonden woningen worden geschrapt zodat het binnengebied een meer open en groen karakter krijgt.

De eerste tussenkomende partij wijst erop dat de verzoekende partij eigenaar is van een appartement op de 9<sup>de</sup> verdieping, terwijl de inrichtingsstudie oorspronkelijk een gebouw van 18 bouwlagen voorzag zodat het zicht van de verzoekende partij altijd werd doorkruist door voorliggende “Ensor Tower” en de verzoekende partij nooit ‘over’ de “Ensor Tower” kon kijken. Het zicht van de verzoekende partij op voorliggende “Ensor Tower” blijft hetzelfde of er nu sprake is van 18 dan wel van 26 bouwlagen. Evenmin had zij op basis van de inrichtingsstudie van 2012 een zicht op de zee, de vuurtoren ‘De Lange Nelle’ en de ophaalbrug. Dit werd bovendien bevestigd in het niet-schorsingsarrest van de Raad van 18 maart 2018.

In zoverre de verzoekende partij bijkomend het verlies aan uitzicht op erfgoedelementen claimt, maakt zij het geenszins duidelijk welke deze erfgoedelementen zijn.

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, het verschuiven van woontoren 2 en 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 volgens 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.

In zoverre de verzoekende partij aangeeft dat de verhoging van voorliggende “Ensor Tower” aanleiding geeft tot schaduwghinder en lichtafname geeft de eerste tussenkomende partij aan dat de verzoekende partij haar stelling niet onderbouwt noch toont zij hetgeen zij aanvoert aan. Aangezien voorliggende “Ensor Tower” in het noorden gelegen is, kan het gebouw amper tot geen licht en zon afnemen van het appartement van de verzoekende partij.

De verzoekende partij miskent dit gegeven, wat aantoont dat zij de concrete impact van de verhoging van de “Ensor Tower” niet heeft onderzocht of dat zij technisch niet in staat is de impact ervan in te schatten.

De verzoekende partij laat vervolgens na concreet en onderbouwd aan te geven dat de lichtbundel van de vuurtoren op de “Ensor Tower” zal schijnen om vervolgens te reflecteren in haar appartement.

De eerste tussenkomende partij geeft aan dat de hoogste top van de vuurtoren zich op 63,89 m bevindt. De onderkant van de vuurtoren bevindt zich op 61,32 m wat ongeveer overeenkomt met 19 bouwlagen. Aangezien het appartement van de verzoekende partij zich op de 9<sup>de</sup> verdieping en beduidend lager dan de vuurtoren bevindt, kan de lichtbundel nooit in het appartement van de verzoekende partij schijnen. Ook de opgeworpen weerkaatsing lijkt onwaarschijnlijk, nu dit zou betekenen dat de lichtbundel op de ene of andere manier afkaatst om vervolgens in een hoek naar beneden te schijnen.

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 bij. 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 eerste tussenkomende partij wijst er tot slot op dat de verzoekende partij de nadelige impact zeer beperkt en weinig geloofwaardig uiteenzet. De verzoekende partij beperkt zich tot het poneren dat er zich bepaalde hinderaspecten zullen voordoen zonder dit concreet te onderzoeken of te onderbouwen. Het merendeel van de aangehaalde elementen worden bovendien louter “gerecupereerd” uit haar verzoekschrift van 20 oktober 2017. Dergelijke manier van werken kan niet volstaan om de vereiste hoogdringendheid aan te tonen.

### 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 heeft aangetekend en een verzoekschrift heeft ingesteld bij de 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, er zijn zelfs nog geen concrete bouwintenties. De verzoekende partij miskent de finaliteit eigen aan een vordering tot schorsing.

De verzoekende partij beperkt zich tot het poneren van beweerde nadelen zonder deze op enige wijze te concretiseren. Er wordt geen enkel bewijs bijgebracht van de opgeworpen reflectiehinder of van de additionele beschaduwning. De verzoekende partij concretiseert haar verstoorde uitzicht, en ruimer de beleving en de erfgoedelementen niet. De verzoekende partij beperkt zich integendeel tot geheel nietszeggende visualisaties van het integrale ontwikkelingsproject.

Volgens de tweede tussenkomende partij kunnen de door de verzoekende partij aangevoerde nadelen eenvoudig worden weerlegd:

- bijkomende beschaduwning hoeft niet te worden gevreesd aangezien voorliggende toren in het noorden wordt ingeplant;
- aangezien de lichtbundel van de vuurtoren de vergunde toren slechts vanaf de 19<sup>de</sup> verdieping raakt kan de verzoekende partij op geen enkele wijze getroffen worden door reflectie (wat reeds in de project-MER-screeningsnota aan bod kwam);
- de vage uiteenzetting van de verzoekende partij omtrent zicht en beleving houdt geen stand wanneer deze naast de diverse simulaties wordt gelegd waaruit enkel kan worden afgeleid dat de visuele relatie met de relevante omgeving wordt verbeterd aangezien de "Ensor Tower" in een volledig ander gezichtsveld wordt verplaatst en het zicht op de zee en de binnenplaats door de verplaatsing substantieel verbeterd;
- de verzoekende partij woont op de 9<sup>de</sup> verdieping en kon nooit een uitzicht claimen ten aanzien van de oorspronkelijk voorziene toren met 18 bouwlagen.

De tweede tussenkomende partij benadrukt dat door de Raad in zijn eerder schorsingsarrest in de zaak 1718/RvVb/0113/SA werd aangenomen dat er bij de beoordeling van het aangevraagde

project geen abstractie kan worden gemaakt van hetgeen bij de aankoop van het appartement door de verzoekende partij reeds was voorzien.

Bovendien kunnen enkel nadelen met een welbepaalde omvang een vordering de vereiste hoogdringendheid verstrekken. In deze kan het door de verzoekende partij opgeworpen nadeel minstens worden genuanceerd. Bovendien ligt de aanvraag in een stedelijk ontwikkelingsgebied, terwijl voor de bouwplaats hoogbouw is voorgeschreven.

De verzoekende partij biedt geen enkele duiding bij haar vaststelling dat het in dezen een “snelbouwconstructie” betreft, de gebeurlijke nadelen kunnen zich slechts voltrekken vanaf het bouwen boven de 18<sup>de</sup> bouwlagen en de verzoekende partij laat na te duiden hoe een vernietigingsberoep in dezen te laat dreigt te komen. De verzoekende partij maakt de rechtens vereiste hoogdringendheid niet, minstens onvoldoende aannemelijk.

#### *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, 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 in essentie dat, doordat aan het oorspronkelijk voorziene project (Ensor Tower) van 18 bouwlagen een aantal bouwlagen worden toegevoegd om tot 26 verdiepingen te komen, zij van op de 9<sup>de</sup> verdieping van de Baelskaai nr. 12 elk uitzicht en elke connectie met de beeldbepalende omgeving en de zee zal verliezen. Aangezien het een snelbouwconstructie betreft die in sneltreinvaart zal worden verwezenlijkt zullen de 26 verdiepingen zeer snel worden gerealiseerd zodat de visuele hinder zich op korte termijn zal manifesteren.

De eerste tussenkomende partij geeft aan dat de verzoekende partij zich beperkt tot een visualisatie van een algemeen beeld van het project waarop valt te zien dat de “Ensor Tower” steeds was voorzien in het midden van het projectgebied en dat deze altijd hoger was dan de 9<sup>de</sup> verdieping waarop de verzoekende partij woont, dat de argumenten van de verzoekende partij dezelfde zijn als deze opgeworpen naar aanleiding van haar beroep tegen “Baelskaai One” dat evenwel een andere inplantingsplaats en bouwhoogte heeft, en dat het uitzicht van de verzoekende partij in vergelijking met de oorspronkelijke inrichtingsstudie niet zal verslechteren, integendeel.

De tweede tussenkomende partij wijst erop dat belang dient te worden onderscheiden van hoogdringendheid, dat de hinder waarop de verzoekende partij zich meent te kunnen beroepen

zich pas manifesteert vanaf het hoger bouwen dan de voorziene 18<sup>de</sup> verdieping, dat het enkel verwijzen naar de doorlooptijd van een procedure bij de Raad niet volstaat in kader van hoogdringendheid, dat de werken nog niet zijn begonnen en dat de verzoekende partij nalaat de nadelen te concretiseren en aannemelijk te maken.

3.

De tweede tussenkomende partij kan worden bijgetreden wanneer zij aangeeft dat het belang dat een verzoekende partij laat gelden bij het instellen van een beroep bij de Raad te onderscheiden valt van de noodzaak tot hoogdringende behandeling van de zaak. De Raad benadrukt dat de vereiste hinder en nadelen met het oog op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet zonder meer kan worden gelijkgesteld 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 aantoonst die zij meent te zullen ondergaan als gevolg van de realisatie van de bestreden beslissing.

4.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het projectgebied Kop H. Baelskaai, gelegen tussen de Baelskaai en Vuurtorendok-Zuid wordt opgedeeld in elf fases waarvan op het ogenblik van de bestreden beslissing de fases 1 tot en met 4, zijnde Baelskaai 12, Victoria, Baelskaai 7-11 en Oostkaai 11 reeds zijn uitgevoerd. Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met 110 appartementen, een commercieel gelijkvloers en een ondergrondse parking.

De verzoekende partij woont op de 9<sup>de</sup> verdieping van ‘Baelskaai 12’ op de hoek van Hendrik Baelskaai-Fortstraat.

Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt dat het aangevraagde project het bouwen van een residentiële toren met 110 appartementen en 2 handelsruimten of kantoren voorziet. Er worden bij het project in totaal 84 parkeergelegenheden voorzien:

- in verbinding met de ondergrondse parking van de residentie op de Baelskaai (7-11) worden 76 parkeerplaatsen voorzien voor 2 kelderniveaus waarvan 34 staanplaatsen, 18 boxen en 12 dubbele boxen;
- bovengronds worden 8 bezoekersparkings voorzien.

Het aangevraagde project vormt het eerste deel van een concept van twee torens die conform het masterplan voorzien worden in het binnengebied van het project Oosteroever. Het aangevraagde project heeft een hoogte van 83,32 m bestaande uit een sokkelvolume + 24 bouwlagen + een technische bouwlaag met daarin de stookruimte en ventilatiegroepen.

Het aangevraagde project behelst fase 5 van het nieuwe stadsdeel op de Oosteroever.

5.1

De verzoekende partij geeft ter staving van de door haar rechtens vereiste hoogdringendheid aan dat het realiseren van het aangevraagde project vanaf de start ervan aanleiding zal geven tot visuele hinder die er toe zal leiden, eenmaal het gebouw volledig is gerealiseerd, dat zij vanuit haar appartement op de 9<sup>de</sup> verdieping elk uitzicht en elke connectie met de beeldbepalende omgeving en de zee zal verliezen. Bovendien zal het project in sneltreinvaart worden opgetrokken en zal de

behandeling van het vernietigingsberoep ten allen tijde te laat komen aangezien het hier een snelbouwconstructie betreft.

## 5.2

De Raad stelt vooreerst samen met de eerste tussenkomede partij vast dat het betoog van de verzoekende partij aangaande de rechtens vereiste hoogdringendheid quasi identiek is aan haar betoog gevoerd in de procedure ter beoordeling van “*Baelskaai One*”. De Raad acht dit gelet op de wezenlijk verschillende inplanting en uitvoering van beide projecten minstens opmerkelijk. Het komt de Raad voor dat de door de verzoekende partij aangehaalde hinderaspecten ter staving van de rechtens vereiste hoogdringendheid weliswaar gelijkaardig maar niet identiek kunnen zijn.

## 5.3

De verzoekende partij geeft in haar betoog aan dat zij een bouwhoogte van 18 bouwlagen, zoals voorzien in de inrichtingsstudie van 2012 aanvaardbaar acht, wat de Raad doet besluiten dat de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen gekoppeld worden aan de voorziene verhoging van het aangevraagde project tot 26 bouwlagen. Dit impliceert noodzakelijk dat de aangehaalde hinderaspecten zich zullen manifesteren van zodra men aanvang neemt met de werken boven de 18<sup>de</sup> bouwlaag zodat de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden wanneer zij stelt dat het optrekken van het aangevraagde project “*van meet af een enorme impact zal hebben op het leven en woongenot.*”

Op het ogenblik van de aankoop van het appartement door de verzoekende partij (Baelskaai 12 – negende verdieping) was het Masterplan haar bekend, samen met de hierop afgestemde inrichtingsstudie dat conform artikel 2.1.3 van het GRUP ‘Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende’ een informatief document is.

Uit de inrichtingsstudie van 25 juni 2012 blijkt vooreerst dat het aangevraagde project (Ensor Tower) van bij het begin te midden van de projectzone stond ingeplant. Uit een vergelijking met de inrichtingsstudie van 26 april 2017 blijkt dat de inplantingsplaats van de “Ensor Tower” behouden blijft en de inplantingsplaats van de tweede toren wordt opgeschoven naar de “Ensor Tower” toe.

De driedimensionale volumestudies van het masterplan (figuur 35), de principeprofielen (figuur 34) en de weergaves van de gevrijwaarde zichtlijnen per woontoren (figuur 36) tonen dat de verzoekende partij vanuit haar appartement volgens de toenmalige te voorziene ontwikkeling van het projectgebied geen geheel open en vrij zicht zou hebben op de zee en de vuurtoren, en dat zij slechts in beperkte mate tot geen zicht zou hebben op de loopbrug. De tweede toren in het midden van het projectgebied lag in het midden van haar centraal gezichtsveld naar de zee, richting het aangevraagde project was er geen enkele gevrijwaarde zichtlijn wat betekent dat de verzoekende partij nooit een gevrijwaard zicht had op de beeldbepalende elementen (fort Napoleon, Duinen en bunkers Hundius en Vuurtorendok – zie figuur 3 aanduiding van deelgebieden in de studie Globaal Masterplan Oostende Oosteroever, inrichtingsstudie 2012) die zich “achter” het aangevraagde project bevinden ongeacht of het gebouw uit 18 dan wel uit 26 bouwlagen bestaat. Uit de nieuwe en recente visualisaties opgenomen in de inrichtingsstudie 2017 blijkt dat het bestaande zicht van de verzoekende partij op de Lange Nelle en de ophaalbrug door het aangevraagde project niet wordt aangetast.

De stelling van de verzoekende partij dat de toevoeging van de extra bouwlagen aan het aangevraagde project een verlies van elk uitzicht en elke connectie met de beeldbepalende omgeving en de zee inhoudt, moet dan ook ernstig worden genuanceerd.

Voor zover de verzoekende partij bijkomend aangeeft te zullen worden geconfronteerd met een schaduw creërend gebouwenfront, maakt zij abstractie van de figuren 34, 35, 36 en 37 in de

inrichtingsstudie waaruit blijkt dat de gebouwen gelegen aan de Hendrik Baelskaai weinig schaduwvorming van de nieuwe bebouwing zullen ondervinden en dat enkel het noordelijk deel van de Hendrik Baelskaai in de schaduw ligt.

De Raad stelt bijgevolg noodzakelijk vast dat de verzoekende partij geen enkele visualisatie bijbrengt die de Raad daadwerkelijk toelaat een realistische inschatting te maken van de door haar opgeworpen hinder.

In zoverre de verzoekende partij zich beroept op hinder door de (reflectie van de) lichtbundel van de vuurtoren, moet met de eerste tussenkomende partij worden vastgesteld dat uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de lichtbundel zich manifesteert ter hoogte van de verdiepingen 18, 19, 20 en 21 van de Ensor Tower, en dat het appartement van de verzoekende partij op de 9<sup>de</sup> verdieping van de Baelskaai nr. 12 dus veel lager ligt, zodat niet valt in te zien hoe deze lichtbundel (door weerkaatsing) voor hinder kan zorgen in haar appartement.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij er niet in slaagt de werkelijke omvang en het persoonlijk karakter van de nadelige gevolgen die zij vreest te ondervinden, te concretiseren. De verzoekende partij beperkt zich tot een vage, niet concrete en niet pertinente opsomming van mogelijke visuele hinder waarvan enerzijds dient te worden vastgesteld dat deze niet kan worden gekoppeld aan het aangevraagde project en waarvan anderzijds dient te worden aangenomen dat deze niet gerelateerd kan worden aan de toevoeging van de extra bouwlagen aan het aangevraagde project in vergelijking met de inrichtingsstudie van 2012 waarvan de verzoekende partij bij de aankoop van haar appartement kennis had. De verzoekende partij toont niet aan dat de door haar aangehaalde hinder dermate ernstig en zwaarwichtig is dat het resultaat van de procedure tot vernietiging niet kan worden afgewacht.

#### 5.4

De vaststelling door de verzoekende partij dat de eerste tussenkomende partij gestart is met de bouwwerkzaamheden van het gebouwenblok "*Baelskaai One*" ondanks het schorsingsverzoek ingediend door de verzoekende partij en dat er van de eerste tussenkomende partij eenzelfde houding kan worden verwacht in voorliggend dossier samen met de loutere verwijzing naar de doorlooptijd van een procedure bij de Raad kan op zich geen verantwoording uitmaken voor de toepassing van de procedure bij hoogdringendheid. Het komt aan de verzoekende partij toe om te overtuigen dat dit gegeven samen met de persoonlijke en ernstige gevolgen die de uitvoering van de bestreden vergunning zal teweegbrengen, een hoogdringende behandeling noodzaakt. De verzoekende partij laat dit na en kan zich op dit punt dan ook niet beperken tot loutere hypothesen en veronderstellingen.

#### 6.

Gelet op voorgaande vaststellingen oordeelt de Raad dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat het door haar aangevoerde visuele nadeel noopt tot een hoogdringende behandeling van de zaak.

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.



## **B. Ernstige middelen**

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

## **VII. KENNELIJK ONRECHTMATIG BEROEP**

De eerste tussenkomende partij verzoekt de Raad toepassing te maken van artikel 103 van het Besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges dat bepaalt dat er een geldboete kan worden opgelegd indien er een kennelijk onrechtmatig beroep werd ingesteld.

De eerste tussenkomende partij wijst erop dat de verzoekende partij een entiteit heeft gekocht in een stadsontwikkelingsproject waarvan de verdere ontwikkeling afdoende gekend was bij de verzoekende partij, zoals zij zelf bevestigt in haar verzoekschrift, zodat zij zich niet redelijk kan beroepen op de hinder die zij zou ondervinden van de verdere ontwikkeling hiervan.

In het onderdeel aangaande de hoogdringendheid heeft de eerste tussenkomende partij uitgebreid uiteengezet dat de verzoekende partij geen enkele negatieve impact kan ondervinden van de wijzigingen ten aanzien van de inrichtingsstudie van 2012. De toestand van de verzoekende partij verbetert zelfs. De eerste tussenkomende partij heeft talloze malen getracht dit aan de verzoekende partij uit te leggen, te vergeefs. De verzoekende partij heeft in dezen zelfs nagelaten de hoorzitting georganiseerd door de verwerende partij bij te wonen zodat zij de impact van wijzigingen volledig verkeerd inschat.

De verzoekende partij vecht niet enkel voorliggende bestreden beslissing aan, zij heeft ook de vergunning voor één van de voorgaande fases aangevochten en zij heeft aangekondigd elke volgende aanvraag te zullen aanvechten. Haar voornemen blijkt duidelijk uit de bezwaren die zij naar aanleiding van de volgende vier aanvragen heeft ingediend, hoewel deze geen enkele negatieve impact voor de verzoekende partij inhouden. De eerste tussenkomende partij acht het opmerkelijk dat de aanvragen van de naastgelegen ontwikkelaar niet worden aangevochten door verzoekende partij.

De eerste tussenkomende partij acht het niet aanvaardbaar dat één persoon, op grond van verkeerde inschattingen en verkeerde veronderstellingen, al deze belangen op de helling zet. Het handelen van de verzoekende partij is kennelijk onredelijk zodat voorliggend verzoek als kennelijk onrechtmatig dient te worden gekwalificeerd.

### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 103 Procedurebesluit hangt samen met artikel 43 DBRC-decreet. Onverminderd de vaststelling 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 21 augustus 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT