

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 213.104 van 10 mei 2011
in de zaak A. 198.695/X-14.654.**

In zake : 1. de v.z.w. VLAAMSE YACHTING FEDERATIE
 2. Dirk VERLEYEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Marleen Ryelandt
 kantoor houdend te 8000 BRUGGE
 Filips de Goedelaan 11
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de gemeente BREDENE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Pieter-Jan Defoort
 kantoor houdend te 8000 BRUGGE
 Predikherenstraat 23, bus 1
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de deputatie van de provincieraad van WEST-
 VLAANDEREN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Bart Staelens
 kantoor houdend te 8000 BRUGGE
 Gerard Davidstraat 46, bus 1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de n.v. OSTENDIA GROEP
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Bronders
kantoor houdend te 8400 OOSTENDE
Archimedesstraat 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 3 januari 2011, strekt tot de
schorsing van de tenuitvoerlegging van:

- a) het besluit van 31 mei 2010 van de gemeenteraad van Bredene houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van ’t Sas” van de gemeente Bredene, en
- b) het besluit van 23 september 2010 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van ’t Sas” van de gemeente Bredene bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 4 november 2010.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

Met toepassing van artikel 90, § 1, vierde lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, is de zaak verwezen naar een kamer met drie leden.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 april 2011.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marleen Ryelandt, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Pieter-Jan Defoort, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Nathalie De Clercq, die loco advocaat Bart Staelens verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Pascal Louage, die loco advocaat Bart Bronders verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkoms

3. Met een op 9 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de n.v. OSTENDIA GROEP om in het geding te mogen tussenkomen. Zij stelt eigenaar te zijn van een aantal percelen die begrepen zijn in het bestreden uitvoeringsplan.

Er is grond om, wat betreft het administratief kort geding, het verzoek tot tussenkoms in te willigen.

IV. Feiten

4. Het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan Oostende-Middenkust voorziet in de gemeente Bredene ten noorden van het kanaal Gent-Brugge-Oostende een industriegebied dat ten zuiden grenst aan een in hetzelfde gewestplan voorziene strook recreatiegebied langs de noordelijke, de oostelijke en de zuidelijke oever van de “Spuikom” die in verbinding staat met de haven van Oostende. Het voornoemde gebied staat bekend als “Kop van ’t Sas”.

5. Op 19 december 2005 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bredene om de opdracht van diensten voor de opmaak van een voorontwerp van gemeentelijk uitvoeringsplan voor het gebied “Kop van ’t Sas” toe te wijzen aan de n.v. Arcadis.

6. In mei 2008 stelt de n.v. Arcadis Belgium een rapport op “screening plan-MER-plicht voor RUP ‘Kop van ’t Sas’ ten behoeve van het ‘verzoek tot raadpleging’”. In dit rapport wordt onder meer het volgende gesteld:

“Klein gebied op lokaal niveau

Het gemeentelijk RUP betreft een verdere invulling en uitwerking van het gewestelijk RUP ‘afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende’. Hierin werd de site ‘Kop van ’t Sas’ geselecteerd als projectgebied om een deel van de vooropgestelde (geactualiseerde) taakstelling van 5.210 à 5.659 bijkomende woonmogelijkheden binnen het regionaal stedelijk gebied te kunnen opvangen. Met de realisatie van max. 600 woongelegenheden binnen een oppervlakte van +/- 4ha kan de site ‘Kop van ’t Sas’ aanzien worden als een klein gebied op lokaal niveau. Bovendien verwachten we dat het inrichtingsplan ‘Kop van ’t Sas’ slechts een beperkt ruimtelijk bereik zal hebben door zijn ingesloten karakter (gelegen op schiereiland). Tenslotte verwachten we dat er geen substantiële effecten zullen optreden noch een essentiële verandering van milieueffecten ten gevolge van de uitwerking van het plan. Bovengenoemde aannames dienen via deze screeningsnota gestaafd en aangetoond te worden.

°Conclusie

Het plan is dus niet van rechtswege plan-MER plichtig. Het betreft immers een plan dat betrekking heeft op ruimtelijke ordening én dat niet het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een bijlage I of II-project uit het BVR van 10 december 2004. Een passende beoordeling is niet vereist. Bovendien kan gesteld worden dat het plan een klein gebied op lokaal niveau betreft. Derhalve dient een onderzoek naar mogelijke aanzienlijke effecten te gebeuren.

(...)

2/ mogelijke negatieve effecten op de omliggende stedelijke functies door wind

Bepaalde woningtypologieën kunnen effect hebben op de windsnelheid op de Spuikom en kunnen hierdoor mogelijks de waterrecreatie beïnvloeden. Voor het plangebied zijn momenteel geen windsimulatiestudies beschikbaar.

Uit voorzorg heeft men in de referentiesituatie geopteerd om de woonzone in te richten met vrijstaande volumes. Het windonderzoek wordt nog ingevuld via verdergaand onderzoek in het kader van de inrichtingsstudie.

3/ mogelijke verstoring van de privacy door inplanten van (hoge) bouwblokken

Het inrichtingsplan voorziet +/- 600 woongelegenheden op een oppervlakte van 4 tot max. 6ha. Bijgevolg moet het wonen hier zoveel mogelijk gestapeld en geclusterd gebeuren. Door deze stapeling van woongelegenheden bestaat het risico dat de huidige bewoners aan de P. Elisabethlaan (rijwoningen) alsook de toekomstige bewoners in de nieuwe woonblokken hun recht op privacy (gedeeltelijk) verliezen. Dit mogelijk effect wordt significant negatief ingeschat.

Milderende maatregelen

°Opdat de privacy van de huidige en toekomstige bewoners maximaal gerespecteerd wordt, voorziet het inrichtingsplan in een trapsgewijze inplanting van de woonblokken: van laag naar hoger. De gesloten woonblokken aan de P. Elisabethlaan zijn tussen de 9 en 12m hoog (3 bouwlagen). Ten noorden ervan - in tweede linie - worden open bouwblokken ingeplant die maximum 19m hoog zijn. Aan de dijk tenslotte

komen hoge bouwblokken die tot 40m hoog kunnen zijn. Het plan voorziet tevens voldoende open ruimte tussen de verschillende woonblokken. Door deze trapsgewijze inplanting en de voorziene open ruimte tussen de woonblokken wordt de rechtstreekse inkijk tot een minimum beperkt.

°Op termijn zullen de bestaande rijwoningen aan de P. Elisabethlaan geïncorporeerd worden in een gesloten woonblok waardoor deze grondgebonden woningen tegenover elkaar worden geplaatst. Het inkijkeffect zal hier echter tot een minimum worden beperkt doordat de private ruimtes (tuintjes) van deze woningen naar binnen zullen gericht zijn.

Vertaling van de milderende maatregelen naar het RUP.

- hoogte grondgebonden woningen: maximum 3 bouwlagen (12m)
- hoogte open bouwblokken in tweede linie: maximum 19m
- hoogte open bouwblokken op toplocaties (t.h.v. dijk): maximum 40m

Conclusie

Mits de voorwaarde dat de bovengenoemde milderende maatregelen doorwerking krijgen in het plan, zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten op het vlak van privacy”.

7. Op 14 oktober 2008 richt het afdelingshoofd van de dienst milieueffectenrapportage van de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse Gemeenschap volgende brief aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bredene:

“Met de brief van Arcadis Belgium van 2 september 2008 hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER.

Uw dossier is onder het nummer OHPL0003 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectenrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieueffecten op voldoende wijze besproken.

Het plan kadert binnen de afbakening van het regionaal-stedelijk gebied Oostende, waarvoor een planMER werd opgesteld en goedgekeurd.

Van belang is het uitvoeren van het voorziene verdere onderzoek teneinde de mogelijke negatieve (aanzienlijke) effecten door windverstoring op de functies van de Spuikom op een aanvaardbaar niveau te houden.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn. Wel doen diverse

adviezen voorstellen hoe het plan te verbeteren is en wordt gewezen op het belang van het bestaande bouwkundig erfgoed.

Wij vragen u ons ook op de hoogte te stellen van het advies van de provincie.

Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding (g)eeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak (van) een planMER niet nodig is.

De administratie zorgt ervoor dat het screeningsdossier en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient het screeningsdossier samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij raden u aan dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan”.

8. Het gebied “Kop van ’t Sas” wordt opgenomen in deelgebied 3 “Sas Slijkens” van het op 15 mei 2009 door de Vlaamse regering vastgestelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot afbakening van het regionaalstedelijk gebied Oostende. Het laatstgenoemde uitvoeringsplan bestemt het gebied “Kop van ’t Sas” voor een kleiner deel tot gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en gebied voor weginfrastructuur en voor het grootste deel tot woongebied waarvoor de stedenbouwkundige voorschriften als volgt luiden:

“Artikel 3.1. Woongebied

Art. 3.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: 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. 3.1.2. 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;
- de relatie met de Spuikom en de haven

Art. 3.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, 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”.

9. In opdracht van de n.v. Arcadis Belgium voert de afdeling Luchtkwaliteit en Klimaat van de Nederlandse organisatie voor Toegepast-Natuurwetenschappelijk Onderzoek Bouwen Ondergrond (hierna: TNO) in het tweede trimester van 2009 een windtunnelonderzoek uit “naar het windklimaat ter hoogte van het stedelijk woonproject ‘Kop van ’t Sas’ in de gemeente Bredene bij Oostende”. Er worden maquettes getest voor drie verschillende configuraties. De eerste configuratie is het initieel referentieontwerp waarbij het openbaar domein wordt voorzien van bomen, de tweede configuratie is het initieel referentieontwerp waarbij het openbaar domein niet is ingevuld met bomen en de derde configuratie is een gewijzigd ontwerp waarbij de torens op de kop worden vervangen door een schuin oplopend gebouw maar waarbij het openbaar domein wel wordt voorzien van bomen.

In het door TNO opgestelde rapport wordt onder meer het volgende overwogen:

“In opdracht van Arcadis Belgium nv heeft de afdeling Luchtkwaliteit en Klimaat van TNO Bouw en Ondergrond in Apeldoorn een windhinderonderzoek uitgevoerd in haar atmosferische grenslaagwindtunnel. Het onderzoek is uitgevoerd aan een model van het stedelijk woonprojectplan Kop van Sas te Bredene in België (bij Oostende).

Uit het onderzoek blijkt dat in de geprojecteerde situatie met bomen (configuratie 1) het windklimaat ter hoogte van de lage gebouwen (< 15 meter) matig tot goed is. Nabij de hogere gebouwen (> 15 meter), ter hoogte van de gebouwen op de punt van het schiereiland en langs de dijk aan de zijde van de spuikom is het windklimaat matig tot slecht. De richtlijn voor windgevaar wordt niet overschreden.

Het verwijderen van de bomen in configuratie 2 ten opzichte van configuratie 1 leidt in het hele gebied tot een verslechtering van het windklimaat. De norm voor windgevaar wordt in configuratie 2 dan ook op één meetpunt overschreden.

Door het vervangen van de geprojecteerde bebouwing door een karakteristiek oplopend gebouw op de punt van het schiereiland in configuratie 3, wordt het lokale windklimaat in de omgeving van dit gebouw wel beïnvloed. De verandering is het best zichtbaar op de Vicognedijk en het wateroppervlak van de Spuikom. Ter hoogte van meetpunt 77 op de Vicognedijk verandert het aantal dag per jaar met een windsnelheid boven de 5 m/s van 73 dagen in configuratie 1 naar 87 dagen in configuratie 3. De richtlijn voor windgevaar wordt in configuratie 3 evenals in configuratie 1 niet overschreden.

Het windklimaat op het wateroppervlak van de Spuikom wordt beïnvloed door de veranderingen aan land en is in alle configuraties minimaal matig. Het aantal meetpunten met een slecht windklimaat ter hoogte van de Spuikom bedraagt in de eerste configuratie 1 stuk en neemt via configuratie 2 met 2 stuks toe tot 3 stuks in configuratie 3.

(...)

5.3. Aanbevelingen ter voorkoming van lokale windhinder:

- Voor het afschermen van grote gebieden of langgerekte gebieden als wegen of dijken kan altijd gedacht worden aan halfdoorlatende schermen in de vorm van bijvoorbeeld hekwerken of bomenrijen met of zonder onderbegroeiing.
- Tussen gebouwen kan windhinder verminderd worden door de bouwvolumes te verplaatsen. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het verder uit elkaar plaatsen van de gebouwen, het verlagen van de hoogste gebouwen nabij de dijk en verplaatsen van deze volumes naar plaatsen waar geen of in mindere mate windhinder gemeten is en het plaatsen van de gebouwen in een soort labyrint opstelling waardoor de wind zich niet vrij kan bewegen tussen de gebouwen.
- De vormgeving van gebouwen kan eveneens gebruikt worden om windhinder te voorkomen of te reduceren. Zo kan de wind die aanstroomt op een piramidevormig gebouw moeilijker naar beneden stromen, waardoor de windsnelheden op maaiveldniveau omlaag gaan.
- Nabij de (hoge) gebouwen kan de windhinder verminderd worden door het plaatsen van bomen, schermen en luifels (horizontale schermen). De luifels kunnen er voor zorgen dat de valwinden van grotere hoogte het maaiveld niet bereiken en dus niet kunnen bijdragen aan het lokale windklimaat.
- Het maken van onderdoorgangen tussen gebouwen en/of in gebouwen moet altijd voorkomen worden aangezien zij juist zorgen voor een versnelling van de wind in een dergelijke onderdoorgang.

In het kader van het project 'Kop van Sas' is de windhinder op balkons niet gemeten.

Gezien het feit dat de windsnelheid toeneemt met de hoogte (zie afbeelding 3.1) is het goed mogelijk dat er ter hoogte van de balkons windhinder optreedt.

In geval van windhinder op balkons bieden schermen een goede afscherming en kunnen balkons eventueel inpandig uitgevoerd worden. Uitpandige balkons (driezijdig open) geven altijd windproblemen, inpandige balkons (driezijdig dicht) niet”.

10. Op 18 augustus 2009 vindt een plenaire vergadering over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van ’t Sas” plaats.

11. Op 26 oktober 2009 stelt de gemeenteraad van Bredene het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van ’t Sas” voorlopig vast.

Het projectgebied wordt van oost naar west doormidden gesneden door een strook “zone voor openbaar domein – centrale as”. Ten zuiden van deze strook strekt zich tot aan de Prinses Elisabethlaan de “zone voor wonen W1f” uit. Ten noorden van deze strook, recht tegenover de laatstgenoemde zone, strekt zich tot aan de zuidelijke oever van de Spuikom de “zone voor wonen W2a” uit.

De woning van de tweede verzoeker aan de Prinses Elisabethlaan 29 te Bredene wordt door het uitvoeringsplan opgenomen in de “zone voor wonen W1f”. Het braakliggende terrein ten zuiden van deze woning wordt door het uitvoeringsplan van noord tot zuid respectievelijk bestemd tot “zone voor wonen W1f”, “zone voor openbaar domein – centrale as” en “zone voor wonen W2a”.

12. De stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van ’t Sas” stellen dat de maximale bouwhoogte in de “zone voor wonen W1f” 15 meter bedraagt en bepalen met betrekking tot de “zone voor wonen W2a” het volgende:

“In deelzone W2a varieert de maximale bouwhoogte van de volumes tussen 18 en 40 meter waarbij de gradiënt van laag naar hoog gebeurt van zuid naar noord:

- volumes die grenzen aan de Spuikom worden uitgevoerd met een bouwhoogte maximaal 40 meter;
- volumes die grenzen aan de zone voor wonen deelzone f (W1f) worden uitgevoerd met een bouwhoogte van maximaal 24 meter;

- volumes die worden gesitueerd tussen de volumes die grenzen aan de Spuikom en de volumes die grenzen aan de zone voor wonen deelzone f (W1f) worden uitgevoerd met een bouwhoogte van maximaal 33 meter.

Het referentiepeil voor het bepalen van de kroonlijsthoogte en de bouwhoogte is de as van de openbare wegenis binnen de bestemmingszone dewelke moet worden afgestemd op de maaiveldhoogte van de Prinses Elisabethlaan. Het niveau van de dijk langs de Noordede ligt hoger en kan niet worden beschouwd als het referentiepeil.

De kroonlijsthoogte van de bebouwing onder de kruinhoogte van de dijk langs de Noordede die de volumes die langs de dijk worden gepositioneerd met elkaar verbinden en de dijk van de Noordede plaatselijk verbreden, is maximaal gelijk aan de kruinhoogte van de dijk met de Noordede”.

13. In de toelichtingsnota bij het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van ’t Sas” wordt het volgende overwogen:

“7.2 Het windhinderonderzoek

In mei 2009 werd door TNO Apeldoorn een ‘Windtunnelonderzoek naar het windklimaat ter hoogte van het stedelijk woonproject ‘Kop van ’t Sas’ in de gemeente Bredene bij Oostende uitgevoerd.

Dit onderzoek is uitgevoerd in de atmosferische grenslaagwindtunnel van TNO Apeldoorn, conform de methode van Vermeulen en Hoofman. Daarbij werden drie configuraties van het project in de tunnel geplaatst en opgemeten.

Bijgevoegde figuur toont de resultaten van de meting bij de meest negatieve opstelling.

Uit deze meting komen een aantal positieve en een aantal negatieve punten naar voor.

Positieve punten:

- Binnenklimaat bouwblokken en tuin woontorens goed;
- Klimaat woonstraten goed;
- Weinig windhinder op de Spuikom.

Negatieve punten:

- Meest hinder op de dijk;
- Comfortproblemen rond kopgebouwen en publieke zones;
- Tochtgaten aan het plein van het voormalig gemeentehuis;
- Matig klimaat op de Elisabethlaan.

Het milderen of wegwerken van de windhinder kan door aanpassingen

- aan het plan:
 - o Gebouwen verder uit elkaar te plaatsen;
 - o Gebouwen te verplaatsen naar luwere zones.
- aan de architectuur:
 - o Bouwhoogtes te verkleinen;
 - o Piramidale opbouw van de hoogbouw;
 - o Labyrint opstelling. Hierbij wordt de vrije wind tussen twee gebouwen afgeremd door een derde gebouw in de as van de straat;

- Onderdoorgangen vermijden of verhogen;
- Inpandige terrassen.
- aan de omgevingsaanleg:
 - Groenschermen en laanbeplantingen voorzien.

Het oorspronkelijke referentieontwerp werd volgens bovenstaande principes zoveel mogelijk aangepast. Dit aangepast referentieontwerp werd ook als basis genomen voor de voorschriften.

(...)

(Figuur met 11 aanpassingen aan de architectuur van het referentieontwerp)

1. Toren op de kop van United foods moet een meer aerodynamische vormgeving krijgen;
2. De twee torens op de kop moeten lager en de afstand tussen beide moet groter (+ optie luifel en/of hellende gevel voor milderen valwind)
3. Toren laagbouwapp. in 2de lijn achter hoogbouw vervalt en wordt vervangen door plein met bomen (bos)
4. Toren laagbouwapp. schuift op richting plein + extra bouwlaag (compensatie laagbouw app.)
5. Extra bouwlaag (compensatie laagbouw app.)
6. Toren hoogbouwapp. moet lager voor minder valwind aan fietsbrug (+ optie hellende gevels voor milderen valwind)
7. Toren laagbouwapp. vervalt voor milderen windval + doortrekken bebouwing (creatie windsas centrumplein)
8. Eén van de twee doorgangen wordt weggewerkt door het doortrekken van de bebouwing (vermijden tochtgat aan centrumplein)
9. Kleiner plein door uitbreiding bebouwing aan centrumplein (creatie windsas)
10. Variant kopgebouw IRIS
11. Laanbeplantingen langs het kanaal, dicht tegen de bebouwing (zijdelings wind kopgebouw en valwind temperen)".

14. Tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Kop van 't Sas" dient de tweede verzoeker een bezwaarschrift in waarin onder het volgende wordt gesteld:

"Bezwaar 5: het RUP houdt onvoldoende rekening met de resultaten van het windonderzoek

Het windonderzoek wordt weergegeven op blz. 70-74 van het RUP.

Daaruit blijken verschillende negatieve punten die zouden kunnen worden gemilderd of weggewerkt door aanpassingen aan het plan;

- Gebouwen verder uit elkaar te plaatsen
- Gebouwen te verplaatsen naar luwere zones

en door aanpassingen aan de architectuur:

- Bouwhoogtes te verkleinen
- Piramidale opbouw van de hoogbouw
- Labyrint opstelling
- Onderdoorgangen vermijden

- Inpandige terrassen

Veel werd er echter niet veranderd aan het oorspronkelijke ontwerp.

Het zou nu toch moeten duidelijk zijn dat ook het negatieve windklimaat een valabele reden is om af te zien van hoogbouw.

De aangepaste bouwhoogtes die te zien zijn op blz 74 van het RUP worden niet eens overgenomen in de stedenbouwkundige bepalingen : deze bieden de mogelijkheid om tot 40 meter hoogte te gaan terwijl er uit het windonderzoek blijkt dat 2 gebouwen langs de Spuikom maximum 27 meter hoog mogen zijn...

De tekst van het RUP is dan ook weinig ernstig waar er beweerd wordt dat er 'zoveel mogelijk' werd aangepast!

Het moge duidelijk zijn dat windhinder wordt gecreëerd door hoogbouw: door af te zien van hoogbouw wordt dit probleem dan ook meteen radicaal opgelost, met een betere woonkwaliteit voor de bewoners tot gevolg.

(...)

Bezwaar 10 : in de zones W1c, e en f werd bij het ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de bestaande toestand

Het is voor de huidige bewoners zeer bevreemdend om in de pers tekeningen van het gebied te moeten zien, waarop werkelijk alle bestaande bebouwing is verdwenen, en waarop dan de gesloten bouwblokken en de gevreesde torens te zien zijn.

Met welk gebrekkig inzicht ontwerpt men een RUP alsof de bestaande gebouwen er niet staan?

In de zones W1 worden dus gesloten bouwblokken voorzien.

De ontwerpers vergeten hierbij dat de bestaande bebouwing er niet is gezet met het oog op inschakeling in een gesloten bouwblok!

Alle bestaande woningen werden gezet en ingericht, in de omstandigheid dat er GEEN inkijk is langs de noordzijde.

Dit betekent dat bvb de badkamers ramen hebben met open zicht, dat er terrassen zijn gebouwd, enz.

De werkelijkheid is ook dat alle bestaande woningen een tuin hebben : indien één van deze woningen als 'hoek' van een gesloten bouwblok zal moeten dienen, dan kan het te bouwen naaststaande gebouw nooit een gesloten bebouwing opleveren, er zit immers een tuin tussen.

Als men zou toelaten om dan vlak achter die tuin te bouwen, dan kijkt men op een muur, of erger nog: op een muur met ramen.

Specifiek wat de zone W1f betreft zou men hieraan kunnen verhelpen door enkel bebouwing toe te laten waarvan de gevel uitkomt op de centrale as. De bebouwing waarborgt aldus een voldoende afstand tot de bestaande bebouwing langs de Prinses Elisabethlaan en de nieuwe bewoners hebben op die manier ook een tuin, die naam waardig.

In elk geval moet worden verhinderd dat de nieuwe woningen rechtstreeks aansluiten op de percelen van de bestaande rijwoningen. Er dient met andere woorden een vrije ruimte te worden gelaten tussen deze nieuwe woningen en de bestaande reeds bewoonde percelen, zodat de tuinen ervan niet rechtstreeks aansluiten op nieuwe bebouwing. Deze vrije ruimte kan dus perfect gelden als tuin voor de nieuwe woningen, die op hun beurt profiteren van de extra ruimte die extra zonlicht oplevert (aangezien de bestaande rijwoningen het gebied aan de zuidzijde afsluiten).

Een vrije ruimte van 5 meter lijkt wenselijk met het oog op voldoende behoud van de privacy.

Belangrijk is ook dat moet worden voorzien dat de nieuwe gebouwen qua uitzicht west-oost worden georiënteerd zodat er geen rechtstreeks zicht is in de tuinen van de woningen in de Prinses Elisabethlaan.

Waarom in § 11 vermelden dat elke aanvraag zal worden beoordeeld in het kader van 'de hinderaspecten, privacy en comforteisen, in het bijzonder ten aanzien van de deelzone W1f' wanneer het concept op zich per definitie al in strijd hiermee is ?

Beter ware het om het concept van gesloten woonblokken te verlaten, en dus hier en daar open ruimtes te voorzien waar hoeken worden gevormd met de tuinen van de bestaande woningen.

Hiermee gaat amper bouwoppervlakte verloren, doch de woonkwaliteit wordt wel gevrijwaard".

In een door Lieve Tanghe ingediend bezwaarschrift dat mede is ondertekend door drie bestuursleden van drie plaatselijke watersportverenigingen wordt onder meer het volgende gesteld:

"2. In het antwoord van de dienst MER (zie pag. 68-69 RUP) op het screeningsdossier PlanMER lezen we dat verder onderzoek moet gevoerd worden 'teneinde de mogelijk negatieve (aanzienlijke) effecten door windverstoring op de functies van de Spuikom op een aanvaardbaar niveau te houden'.

Onvolledigheid windstudie

Vooraleer in te gaan op de windstudie, zoals gevraagd door de MER dienst, denken we dat de in het RUP bijgevoegde windstudie (zie pag. 70 ev) in grote mate onvolledig is om een goed oordeel te treffen, laat staan om de juiste maatregelen te treffen.

Het windonderzoek is vooral gebeurd in functie van de gebouwen en niet in functie van de omgeving en minder nog in functie van de Spuikom, wat vooral de bezorgdheid was van de dienst MER. We zijn ervan overtuigd dat de invloed van de wind op de Spuikom veel meer effect heeft dan in het rapport vermeld wordt.

Wat mankeert om duidelijk zicht te krijgen op de windeffecten en om te weten wat de juiste maatregelen zijn om een goed windklimaat te garanderen op de Spuikom:

1. nulsituatie per windrichting en volgens verschillende windintensiteiten
2. voor het project: invloed van de wind op de Spuikom en dit per windrichting
3. voor het project: de invloed van de wind op de Spuikom per intensiteit
4. afstand waarover het windklimaat wordt gewijzigd op de Spuikom (op 50 m, 100 m, 150 m, 200 m, 250 m, 300 m, 350 m, 400 m, 450 m, 500 m)
5. idem voor mogelijke milderende alternatieven, tot men komt tot een aanvaardbaar alternatief

Beoordeling voorgestelde windstudie en windeffecten op de voorgestelde woonontwikkeling

Volgens de resultaten van het windonderzoek op pag 71 lezen we in de legende links bovenaan dat alles wat rood ingekleurd is wijst op een 'slecht windklimaat gedurende meer dan 75 dagen'. Bijna alles op deze blz. kleurt rood m.a.w. het windtunnelonderzoek dat is uitgevoerd in functie van de gebouwen zelf toont over bijna de ganse lijn een negatief resultaat, meer nog, op de Spuikom duidt dit schema op een slecht windklimaat (3 ingekleurde bollen).

Het is dus duidelijk. onafhankelijk van de kwaliteit van de windstudie dat deze reeds bevestigt wat door de MER-dienst werd gevreesd, met name dat dit woonproject negatieve effecten heeft op het windklimaat.

De voorgestelde maatregelen om de hoogste bouwblokken met 1 verdieping te verlagen (van 42 m naar 39 m) maar er uiteindelijk meer te hebben van deze hoogtes, wordt echter niet afgetoetst met een windstudie. Deze 'milderende maatregel' kon dus moeilijk 'au serieus' (sic) worden genomen.

Als men echter niet wil wachten op analyses en simulaties dan geldt alvast de volgende vuistregel:

In het weerboek voor watersporters 'Het weer van morgen' van Dieter Kametzki lezen we op pag. 71 dat er aan de lijzijde onder de kust een gat met windstilte op zee ontstaat van 10 x de hoogte. Daaruit kunnen we afleiden dat er achter gebouwen van 40 meter hoogte een windluwte ontstaat van $10 \times 40 = 400$ meter. De invloed van het dalen van 42 m naar 39 m zou hieruit afleidend dus slechts een lapmiddel zijn. Comfortproblemen en tochtgaten zijn bovendien niet veranderd door de kleine aanpassing waarvan sprake op pag. 70. Na de aanpassing waarvan sprake is op pag. 72 is geen nieuw windonderzoek meer uitgevoerd.

Door komt nog bij dat een deel van de zone met goed windklimaat al ingenomen wordt door de zone voor aquacultuur (...), waardoor het negatief effect van de flatgebouwen nog versterkt wordt.

Hoge gebouwen die gepland worden aan de rand van het smalste deel van de Spuikom waar nota bene de meeste clubs en belangrijkste aanlegsteigers gelegen zijn (en vandaag zelf in aanleg) hebben wel degelijk een 'aanzienlijk negatief effect' op de recreatieve functie van de spuikom. Bij wind komende van Oost over Zuid-Oost tot Zuid is geen zeil- en windsurfsport meer mogelijk.

De wandeldijk die volgens de plannen van het Vlaams Gewest door Soresma opnieuw zal worden aangelegd, zal veel hinder ondervinden van wind en turbulenties. De dijk die nu baat in het zonlicht zal volledig overschaduwd worden.

Conclusie: de windstudie moet volledig worden hernomen met een nulscenario, een scenario basisproject en de windscenario's bij milderende maatregel totdat een voldoende gunstige windsituatie wordt bereikt.

Uitgangspunt voor het windklimaat dient te zijn dat het positief windklimaat van de Spuikom als gegeven moet bewaard en bestendig blijven. Bestaat er ook maar het minste risico dat dit windklimaat negatief wordt beïnvloed door een woonproject, dan denken we dat dit voldoende is om het woonproject te herzien. De jarenlange investering in de Spuikom door het Vlaams Gewest, door sportverenigingen, door de omliggende

gemeenten, de watersportfederatie en de zeescouts kunnen toch niet verloren gaan door de absolute drang om hoogbouw te gaan creëren. Rond de Spuikom zou meer de kaart moeten getrokken worden van een landschappelijk geheel, ritme, eenheid, harmonie, eerder dan van willekeurige hoogbouw.

3. Project inrichting van de spuikom : in de plannen van de overheid ‘Project inrichting van de Spuikom’ - opgemaakt door SORESMA in opdracht van het VLIZ en AWZ - staat dat de watersport zich vooral moet concentreren op het gebied naar de sluizen toe. Door juist langs deze zijde Van de Spuikom hoogbouw te gaan creëren ontstaat tegenstrijdigheid in de plannen”.

15. Op 25 maart 2010 onderzoekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: Gecoro) het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en de ingediende bezwaarschriften. In de beslissing van de Gecoro wordt onder meer het volgende overwogen:

“7. Onvolledigheid windstudie - opgenomen in bezwaarschrift nr. 1, 3, 8 en 9

Samenvatting Bezwaar

De windstudie is onvolledig en gebeurde in functie van de gebouwen en niet in functie van de Spuikom. Het positief windklimaat van de Spuikom moet het uitgangspunt zijn voor de windstudie. De windstudie toont aan dat het stadsontwikkelingsproject negatieve effecten heeft op het windklimaat op de Spuikom. De dijk zal hinder ondervinden van wind en turbulenties. De dijk die baadt in het zonlicht zal overschaduwd worden. De windstudie moet hernomen worden.

Het hoogbouwproject strookt niet met de visie van de overheid in de studie rond de inrichting van de Spuikom, opgemaakt door SORESMA. Hier wordt gezegd dat de watersport zich moet concentreren in het gebied naar de sluizen toe.

De milderende maatregelen die uit de windstudie volgen werden niet doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Standpuntinname Gecoro

In het advies op de screeningsnota van 14/10/2008 geeft de dienst MER aan dat het uitvoeren van verder onderzoek teneinde de mogelijke (aanzienlijke) negatieve effecten door windstoring op de functies van de Spuikom op een aanvaardbaar niveau te houden.

Het onderzoek naar effecten op het windklimaat gebeurt steeds vanuit de vraagstelling of het comfort van de omgeving wordt beïnvloedt m.a.w. het uitgangspunt waarbinnen dergelijk onderzoek gebeurt is hinder. Men spreekt van windhinder wanneer een windsnelheid welke als hinderlijk wordt ervaren te vaak wordt overschreden. De resultaten van het windhinder onderzoek moeten dan ook vanuit deze invalshoek geïnterpreteerd worden.

De rode ingekleurde bollen op figuur 7 in de toelichtingsnota van het RUP betekenen een ‘slecht windklimaat’.

Het referentiekader waarbinnen dit ‘slecht windklimaat’ dient geïnterpreteerd te worden is de woonomgeving wat betekent dat er te veel dagen per jaar een windsnelheid optreedt die als hinderlijk wordt ervaren. Vanuit het referentiekader van de watersport op de Spuikom is ‘een slecht windklimaat’ of een hogere windsnelheid niet per definitie ten voordele van de watersport gezien men er van uit gaat dat de beoogde wind gelijkmatig moet zijn om een zogenaamde ‘kwaliteitswind voor surfen’ te zijn.

In het kader van het windtunnelonderzoek werd een model schaal en het middelpunt van de draaischijf gekozen.

Hiermee is de omvang van het onderzoeksgebied vastgelegd. Bij het vastleggen van de meetpunt locaties werden meetpunten geplaatst in het plangebied zelf maar ook ter hoogte van de Spuikom om een indruk te krijgen of er een meetbaar effect is op het windveld ter hoogte van de Spuikom ten gevolge van de nieuwbouw en zo ja in welke mate de nieuwbouw een effect heeft op dit windveld en daarmee ook de watersporters.

Hiertoe zijn vijf meetpunten ter hoogte van de Spuikom geplaatst. Aangezien het de insteek was om een algemeen beeld te verkrijgen van het effect van de nieuwbouw op de Spuikom zijn de meetpunten gebiedsdekkend geplaatst op dat deel van de Spuikom dat zich op de draaischijf bevond.

Een drietal meetpunten zijn geplaatst vlak langs de dijk en twee meetpunten verderop op het water van de Spuikom, meer tegen de rand van de draaischijf aan.

Er werden 3 configuraties doorgemeten:

1. Initieel plan waarbij openbaar domein wordt voorzien van bomen
2. Initieel plan waarbij het openbaar domein niet is ingevuld met bomen
3. Gewijzigd ontwerp waarbij de torens op de kop worden vervangen door een schuin oplopend gebouw maar waarbij het openbaar domein wel wordt voorzien van bomen.

In de derde configuratie (scenario met schuin oplopend kopgebouw) scoort een windklimaat dat het meest gunstig is in functie van de watersport op de Spuikom. Scenario 1 & 3 (scenario met bomen) scoren beide het meest positief voor de woonomgeving.

De resultaten van de windtunnelmetingen laten zien dat de nieuwbouw van invloed is op het windklimaat ter hoogte van de meetpunten op de Spuikom. Hoe ver deze invloed sfeer zich uitstrekt vanaf de nieuwbouw is moeilijk aan te geven en is ook sterk afhankelijk van de windrichting waaruit de wind waait. In het bezwaarschrift 9 wordt gewag gemaakt van een vuistregel dat het effect van bebouwing tot op 10 maal de hoogte van de gebouwen merkbaar is. Dit werd in kader van de behandeling van de bezwaarschriften teruggekoppeld met het Nederlands Expertebureau dat de windstudie uitvoerde. Zij stellen dat het inderdaad zo is dat als vuistregel geldt dat het effect van bebouwing tot op 10 maal de hoogte van de bebouwing merkbaar is bij wind uit het zuiden. Tevens stellen zij dat dit in het geval van de bebouwing aan de Spuikom dient genuanceerd te worden doordat de bebouwing van de Kop van Sas duidelijk geen aan elkaar gesloten bebouwing vormt die als een soort muur langs de waterkant staat en alle zuidelijke wind tegenhoudt, maar is opgebouwd uit verschillende gebouwen met daartussen openingen waar de wind tussendoor kan stromen.

Tevens is het zo dat de bebouwing van de Kop van Sas alleen wind uit zuidelijke richting tot op bepaalde hoogte blokkeert. De kracht van de wind uit het zuiden en het aantal uren dat de wind precies uit het zuiden waait is over de gehele windroos genomen relatief beperkt. Met name de zuid westelijke wind vanaf de kust heeft een belangrijke bijdrage aan het windklimaat op de Spuikom.

Het verlagen van de bouwblokken met één verdieping zijn aanbevelingen ter voorkoming van windhinder tussen de bouwblokken. Omdat het effect van het verlagen de bouwblokken op de Spuikom niet werd gemeten in het windtunnelonderzoek, werden het verlagen van de bouwblokken niet als verordend meegenomen in de voorschriften. Het is aangewezen dat in kader van een aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor de zone W2a opnieuw een windstudie wordt uitgevoerd om de effecten van de definitieve keuze voor vormgeving van de architectuur op de Spuikom opnieuw te kunnen inschatten.

In het verslag van de Afdeling Milieu, Natuur en Energiebeleid, dienst Mer, (de administratie die aanstuurde op verder onderzoek naar de windhinder) in functie van de plenaire vergadering, wordt aangegeven dat aspecten inzake windverstoring in voldoende mate werden opgenomen door de initiatiefnemer en vertaald naar het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De dijk die baadt in het zonlicht zal overschaduwd worden. In de screeningsnota wordt een schaduwstudie aangegeven. In de winter (situatie 21 december) zal de dijk inderdaad ten dele overschaduwd worden ter hoogte van zone W2a. In de lente, zomer en herfst is dit niet het geval, seizoenen waarin eerder gerecreëerd wordt langs de Spuikom dan in de winter. Schaduwwerking wordt dan ook niet als aanzienlijk negatief effect beschouwd.

Procedureel gezien is bij opmaak van het RUP tegemoet gekomen aan de adviezen van de Afdeling Milieu, Natuur en Energiebeleid, dienst Mer, wat ook als dusdanig in het advies bij de plenaire vergadering wordt aangegeven.

Om deze reden is het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond.

Volgende aspecten dienen opgenomen:

- de integrale windhinderstudie als bijlage integraal op te nemen bij het RUP.

- de samenvatting van de windhinderstudie in de toelichtingsnota niet alleen te beoordelen vanuit het referentiekader van de woonomgeving maar ook vanuit het referentiekader van de watersport op de spuikom.

- Bijkomende info van TNO (Nederlands expertenbureau dat de windstudie uitvoerde) ook te vermelden in de toelichtingsnota: dat als vuistregel geldt dat het effect van bebouwing tot op 10 maal de hoogte van de bebouwing merkbaar is. De bebouwing van de Kop van Sas vormt duidelijk geen aan elkaar gesloten bebouwing die als een soort muur langs de waterkant staat en alle zuidelijke wind tegenhoudt, maar is opgebouwd uit verschillende gebouwen met daartussen openingen waar de wind tussendoor kan stromen. Tevens is het zo dat de bebouwing van de Kop van Sas alleen wind uit zuidelijke richting tot op bepaalde hoogte blokkeert. De kracht van de wind uit het zuiden en het aantal uren dat de wind precies uit het zuiden waait is over de gehele windroos genomen relatief beperkt

(afbeelding bijvoegen). Met name de zuid- westelijke wind vanaf de kust heeft een belangrijke bijdrage aan het windklimaat op de Spuikom.

(...)

12. Privacy en zichtverlies - opgenomen in bezwaarschrift: nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 8

Samenvatting Bezwaar

Het stadsontwikkelingsproject pleegt inbreuk op de privacy (nu is er geen bebouwing achter de huizen langs de Prinses Elizabethlaan).

Standpuntinname Gecoro

Het bezwaar is niet relevant daar de herbestemming van voormalig bedrijventerrein reeds in het gewestelijk RUP afbakening regionaal stedelijk gebied gebeurde. In de screeningsnota plan-MERplicht, opgemaakt in kader van het RUP Kop van 't Sas, werd het aspect privacy onderzocht en werden milderende maatregelen voorgesteld die werden doorvertaald naar het RUP. De adviserende administraties hebben hier geen verdere opmerkingen rond gemaakt.

Om deze reden is het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond.

(...)

Beraadslaging en stemming

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Kop van 't Sas'.

De vergadering formuleert volgende opmerkingen:

- Bij het ontwerpen van de zone W2a en W3 dient, tot het maximaliseren van de watersport en met garantie naar de toekomst, een nieuw windhinderonderzoek uitgevoerd in overleg met betrokken partijen, wat aanleiding kan geven tot hoogtebeperkingen van de gebouwen.

(...)

Besluit:

Het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kop van 't Sas' wordt gunstig geadviseerd. De GECORO verzoekt de gemeenteraad rekening te houden met hun vragen tot aanpassingen van het plan”.

16. Met een besluit van 31 mei 2010 stelt de gemeenteraad van Bredene het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van 't Sas” definitief vast. Dit is het eerste bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“In het ontwerp dat werd voorgelegd voor definitieve vaststelling werd volledig rekening gehouden met volgende adviezen van de GECORO:

- Bij het ontwerpen van de zone W2a en W3 dient, tot het maximaliseren van de watersport en met garantie naar de toekomst, een nieuw windhinderonderzoek uitgevoerd in overleg met betrokken partijen, wat aanleiding kan geven tot hoogtebeperkingen van de gebouwen”.

17. De onder randnummer 12 bedoelde stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerpplan worden ongewijzigd overgenomen in het definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

18. Het punt 7.2 in de toelichtingsnota bij het ontwerpplan (randnr. 13) wordt in de toelichtingsnota bij het definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van ’t Sas” als volgt vervangen:

“7.2 Het windonderzoek

In mei 2009 werd door TNO Apeldoorn een ‘Windtunnelonderzoek naar het windklimaat ter hoogte van het stedelijk woonproject ‘Kop van ’t Sas’ in de gemeente Bredene bij Oostende’ uitgevoerd.

Dit onderzoek is uitgevoerd in de atmosferische grenslaagwindtunnel van TNO Apeldoorn, conform de methode van Vermeulen en Hooftman.

Het onderzoek naar effecten op het windklimaat gebeurt steeds vanuit de vraagstelling of het comfort van de omgeving wordt beïnvloedt m.a.w. het uitgangspunt waarbinnen dergelijk onderzoek gebeurd is hinder. Men spreekt van windhinder wanneer een windsnelheid welke als hinderlijk wordt ervaren te vaak wordt overschreden. De resultaten van het windhinderonderzoek moet dan ook vanuit deze invalshoek geïnterpreteerd worden.

De rode ingekleurde bollen op figuur 7 in de toelichtingsnota van het RUP betekenen een ‘slecht windklimaat’. Het referentiekader waarbinnen dit ‘slecht windklimaat’ dient geïnterpreteerd te worden is de woonomgeving wat betekent dat er te veel dagen per jaar een windsnelheid optreedt die als hinderlijk wordt ervaren. Vanuit het referentiekader van de watersport op de Spuikom is ‘een slecht windklimaat’ of een hogere windsnelheid niet per definitie ten voordele van de watersport gezien men er van uit gaat dat de beoogde wind gelijkmatig moet zijn om een zogenaamde ‘kwaliteitswind voor surfen’ te zijn.

In het kader van het windtunnelonderzoek werd een modelschaal en het middelpunt van de draaischijf gekozen. Hiermee is de omvang van het onderzoeksgebied vastgelegd. Bij het vastleggen van de meetpunt locaties werden meetpunten geplaatst in het plangebied zelf, maar ook ter hoogte van de Spuikom om een indruk te krijgen of er een meetbaar effect is op het windveld ter hoogte van de Spuikom ten gevolge van de nieuwbouw en zo ja in welke mate de nieuwbouw een effect heeft op dit windveld en daarmee ook de watersporters.

Hiertoe zijn vijf meetpunten ter hoogte van de Spuikom geplaatst.

Aangezien het de insteek was om een algemeen beeld te verkrijgen van het effect van de nieuwbouw op de Spuikom zijn de meetpunten gebiedsdekkend geplaatst op dat deel van de Spuikom dat zich op de draaischijf bevond.

Een drietal meetpunten zijn geplaatst vlak langs de dijk en twee meetpunten verderop op het water van de Spuikom, meer tegen de rand van de draaischijf aan.

Er werden 3 configuraties doorgemeten:

1. Initieel plan waarbij openbaar domein wordt voorzien van bomen
2. Initieel plan waarbij het openbaar domein niet is ingevuld met bomen
3. Gewijzigd ontwerp waarbij de torens op de kop worden vervangen door een schuin oplopend gebouw maar waarbij het openbaar domein wel wordt voorzien van bomen.

In de derde configuratie scoort een windklimaat dat het meest gunstig is in functie van de watersport op de Spuikom. Scenario 1 & 3 (scenario's met bomen) scoren beide het meest positief voor de woonomgeving.

De resultaten van de windtunnelmetingen laten zien dat de nieuwbouw van invloed is op het wind klimaat ter hoogte van de meetpunten op de Spuikom. Hoe ver deze invloedsfeer zich uitstrekt vanaf de nieuwbouw is moeilijk aan te geven en is ook sterk afhankelijk van de windrichting waaruit de wind waait. Als vuistregel kan gesteld worden dat het effect van bebouwing tot op 10 maal de hoogte van de gebouwen merkbaar is bij wind uit het zuiden. Toch dient dit in het geval van de bebouwing aan de Spuikom genuanceerd te worden doordat de bebouwing van Kop van 't Sas duidelijk geen aan elkaar gesloten bebouwing vormt die als een soort muur langs de waterkant staat en alle zuidelijke wind tegenhoudt, maar is opgebouwd uit verschillende gebouwen met daartussen openingen waar de wind tussendoor kan stromen. Tevens is het zo dat de bebouwing van de Kop van 't Sas alleen wind uit zuidelijke richting tot op bepaalde hoogte blokkeert. De kracht van de wind uit het zuiden en het aantal uren dat de wind precies uit het zuiden waait is over de gehele windroos genomen relatief beperkt.

(windroos met gemiddelde windsnelheid en windrichtingverdeling gemeten in De Bilt: ZW 11%; ZZW 11 %; Z 7,9 %; W 7,5%; WZW 7,5 %; NO 7%; WNW 6,5%; NW 6 %; ZO 5,5%; ZZO 5 %; NNW 5%; O 4,5 %; ONO 4,5%; N 4%; NNO 4% en OZO 3,8%).

Met name de zuidwestelijke wind vanaf de kust heeft een belangrijke bijdrage aan het windklimaat op de Spuikom.

Uit de 3^{de} configuratie die werden doorgemeten in de windtunnel komen een aantal positieve en een aantal negatieve punten naar voor met betrekking tot het comfort van de woonomgeving.

Positieve punten:

- binnenklimaat bouwblokken en tuin woontorens goed;
- klimaat woonstraten goed;
- weinig windhinder op de Spuikom.

Negatieve punten:

- meest hinder op de dijk;
- comfortproblemen rond kopgebouwen en publieke zones;
- tochtgaten aan het plein van het voormalig gemeentehuis;
- matig klimaat op de Elisabethlaan.

Het milderen of wegwerken van de windhinder kan door aanpassingen

- aan het plan:
 - o gebouwen verder uit elkaar te plaatsen;
 - o gebouwen te verplaatsen naar luwere zones.
- aan de architectuur:
 - o bouwhoogtes te verkleinen;
 - o piramidale opbouw van de hoogbouw;

- labyrint opstelling. Hierbij wordt de vrije wind tussen twee gebouwen afgeremd door een derde gebouw in de as van de straat;
- onderdoorgangen vermijden of verhogen;
- inpandige terrassen.
- aan de omgevingsaanleg:
 - groenschermen en laanbeplantingen voorzien.

In de figuren hierna worden deze suggesties doorvertaald naar het referentieontwerp. Het verlagen van de bouwblokken met één verdieping zijn aanbevelingen ter voorkoming van windhinder tussen de bouwblokken. Omdat het effect van het verlagen van de bouwblokken op de Spuikom niet werd gemeten in het windtunnelonderzoek, werd het verlagen van de bouwblokken niet als verordend meegenomen in de voorschriften.

Er dient in kader van een aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor de zone W2a en W3 opnieuw een windstudie te worden uitgevoerd om de effecten van de definitieve keuze voor vormgeving van de architectuur op de Spuikom opnieuw te kunnen inschatten en garanties naar te toekomst voor de watersport te geven. Dit kan aanleiding geven van de hoogtebeperkingen van de gebouwen.

De resultaten van het windtunnelonderzoek worden in bijlage integraal toegevoegd”.

19. Bij besluit van 23 september 2010 keurt de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van ’t Sas” goed. Dit is het tweede bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Het RUP werd op verschillende punten aangepast aan de opmerkingen die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geformuleerd, alsook als gevolg van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Onder andere zijn volgende aanpassingen doorgevoerd:

- (...)
- Opnemen bepaling rond aanvullend windhinder onderzoek op de Spuikom, bij bouwaanvraag in zones W2a en W3”.

V. Ontvankelijkheid

Standpunt van de partijen

20. Aangaande het belang en de hoedanigheid van de eerste verzoekende partij wordt in het verzoekschrift het volgende gesteld:

“Eerste verzoekster is een VZW, die een overkoepelende vereniging is van 59 watersportclubs met om en bij de 16.000 aangesloten leden-watersporters.

Als unisportfederatie voor zeilen en surfen in Vlaanderen is de Vlaamse Yachting Federatie bijgevolg de eerste en de voornaamste vertegenwoordiger van de zeilers en surfers in Vlaanderen.

De gemeente Bredene plant in het bestreden RUP hoogbouw aan de oevers van de Spuikom van Oostende tot 40 meter hoog met 13 verdiepingen.

Wanneer deze plannen ook effectief zullen worden gerealiseerd zal er op de Spuikom geen watersport meer mogelijk zijn daar het grootste gedeelte van de Spuikom bij landwind afkomstig uit het Zuid-Oosten, het Zuiden en het Zuid-Westen zonder wind zal vallen. Dit betekent het einde van de watersport in de Spuikom waar jaarlijks honderden kinderen en volwassenen zeilen en windsurfen.

De Spuikom heeft een bovenlokale waarde op het vlak van sport en toerisme.

De Spuikom is een unieke locatie in Vlaanderen omwille van het zoutwater waardoor de plas zowat het volledige jaar bevaarbaar is. Voor West-Vlaanderen is deze plas van bovenlokaal belang.

Op heden kan men op de Spuikom watersport beoefenen in ideale windomstandigheden. Omwille van haar unieke locatie is er meer wind dan op de watervlakken in het binnenland. Bovendien zijn er ook constante windstromen die uiterst belangrijk zijn niet alleen bij wedstrijdzeilen maar ook voor het aanleren van de zeilsport.

De Spuikom is de enige locatie in West-Vlaanderen waar wedstrijden op binnenwater gehouden kunnen worden; het spaarbekken te Nieuwpoort, de Gavers en St-Pietersplas zijn wegens de te kleine oppervlakte niet geschikt.

De clubs en organisaties aldaar; VVW-Inside, Watersport Oostende Spuikom, WOS en de Zeescouts beschikken er over een goed uitgebouwde werking.

Jaarlijks worden op de Spuikom talrijke zeil- en windsurfkampen gehouden en worden school- en bedrijfs sportdagen georganiseerd.

Er werden tevens ten behoeve van de watersport pontons aangelegd voor een waarde van 1 miljoen euro, dit, met steun van de Vlaamse Regering, dit ter hoogte van de clubgebouwen van de watersport Oostende Spuikom.

In geval van hoogbouw worden deze pontons onbruikbaar.

Het is immers zo dat het ongunstige windklimaat dat door de hoogbouw gecreëerd wordt, zal ervoor zorgen dat het bijna onmogelijk wordt om van deze pontons te vertrekken en het zal nog moeilijker zijn door de windinvloeden om terug te keren naar deze aanlegplaatsen.

Het positief windklimaat van de Spuikom dient derhalve bewaard te worden.

In Vlaanderen is alleen de Spuikom echt voldoende groot (80 ha) om een wedstrijd van nationaal en internationaal niveau te organiseren. Het Spaarbekken in Nieuwpoort (18 ha) en de Sint-Pietersplas te Brugge (16ha) zijn te klein. De Noordzee is een alternatief maar enkel voor de zomermaanden. De Gavers te Harelbeke (63 ha) is door de plantengroei (bos) rond de plas niet windzeker en windzuiver genoeg.

In Antwerpen zullen aan het Galgenweel (slechts 40 ha) ook appartementen gebouwd worden zodat ook dit wateroppervlak bedreigd is.

De Spuikom is een unieke locatie vanwege 2 belangrijke zeiltechnische aspecten: enerzijds is het een ondiep watervlak (zeer veilig) en anderzijds bevat het zoutwater waardoor het watervlak nooit volledig dichtvriest. De Spuikom is dus ook het eerste wateroppervlak in ons land om in het voorjaar wedstrijden te organiseren.

Door haar ligging aan de zee zijn de windomstandigheden er steeds ideaal, meer wind dan op andere watervlakken in het binnenland. Bovendien zijn het ook constante windstromen die uitermate van belang zijn bij wedstrijden.

Daarenboven is de Spuikom bij internationale wedstrijden te Oostende vaak een uitwijkmogelijkheid voor de zee. Is er op zee te veel wind dan wordt dikwijls uitgeweken naar de Spuikom waar de wedstrijd dan toch kan doorgaan. Dit is tot op heden een enorme troef voor Oostende.

De Spuikom is historisch van belang voor de watersport in ons land.

Zowat alle Olympische deelnemers uit het verleden hebben hun wintertrainingen georganiseerd op de Spuikom. Sebbe Godefroid (Olympisch zilver te Sydney) en Sigrid Rondelez weten als geen ander het unieke aspect van de Spuikom te waarderen. Ook de topsportschool Zeilen hield er zijn trainingen. De combinatie zee en binnenwater is nergens meer prominent aanwezig.

Trouwens niet alleen voor de toppers maar ook voor de gewone recreant is de Spuikom van belang. In dit opleidingscentrum krijgen jaarlijks vele honderden kinderen de basisopleiding zeilen en windsurfen onder de vorm van sportkampen windsurfen en zeilen. VVW Inside Outside spant de kroon met 650 deelnemers. De Marine leert er het hele jaar zeilen. Ook de club Watersport Oostende Spuikom heeft 400 deelnemers per jaar. Daarnaast zijn er ook de schoolsportdagen en de werking van de Zeescouts tijdens de weekends. Een absolute piek werd bereikt met het windsurfen in de jaren '80 met vele duizenden surfers per jaar.

Er zijn op de Spuikom 5 clubs actief: 2 watersportverenigingen (WW-Inside Outside en Watersport Oostende Spuikom), 2 scoutsgroeperingen (FOS en de Zeescouts) en een zeilschool van de Zeemacht. Alles samen hebben ze meer dan 1.500 vaste leden.

Daarnaast zijn de clubs zeer gastvrij in het ontvangen van de honderden vakantiegangers aan de kust. De zeilers kunnen iedere dag hun sport komen beoefenen want de 2 zeilverenigingen zijn het ganse jaar door open. Ook de scoutsverenigingen en de zeemacht zijn zeer actief op het water met stages en initiaties.

Tot en met 1997 was er een Bloso watersportcentrum gevestigd op de Spuikom. In 1997 namen in totaal 2083 deelnemers deel aan sportkampen, sportlessen, sportklassen en sportdagen georganiseerd door het Bloso. Er werden activiteiten georganiseerd in omniwatersport, kajak, windsurfen, jeugdzeilen en zeilen Caravelle. Sindsdien hebben de lokale zeilverenigingen de scholing overgenomen. Ieder jaar worden zowel zeilstages, surfstages als kajakstages georganiseerd. Het gaat hier meestal om jeugd die tijdens de schoolvakanties een ganse week van maandag tot vrijdag komt watersporten. Iedere dag zijn dus een 150 kinderen actief op het water. In de weekends worden er weekendinitiaties gegeven.

Gans het jaar door zijn er iedere week op woensdag, zaterdag en zondag trainingsgroepen aanwezig. Het betreft hier niet alleen de plaatselijke competitiegroepen maar ook de Optimist en windsurf GOLD groep van de watersportfederatie.

Zelfs de watersportclubs uit Noord Frankrijk (Dunkerque, Wimereux) komen trainen op de Spuikom als er bij hen op zee te veel wind staat.

Elk jaar worden voor elke zeilklasse (boottype) nationale wedstrijden georganiseerd.

Daarnaast worden er ook jaarlijks 3 Belgische Kampioenschappen georganiseerd voor:

1. Optimist = Olympische aanloopklasse of grootste klasse op wereldvlak
2. Finn = Olympische klasse
3. Windsurfen jeugd

3. Er zijn geen waardige alternatieven.

Immers enkel het Galgenweel te Antwerpen blijft nog over. Maar deze plas is de helft kleiner, vriest dikwijls dicht in de wintermaanden, is veel minder windzuiver en is eveneens bedreigd vanwege de goedgekeurde bouw van appartementen. De Limburgse Grindplassen nabij Maasmechelen liggen te ver in het binnenland. De zee is alleen een alternatief tijdens de 4 zomermaanden, en enkel voor de gevorderde zeilers. Buiten deze periode is het te koud of te gevaarlijk.

De nieuwe statuten van de VZW werden goedgekeurd in de Buitengewone Algemene Vergadering van 12.06.2004, en draagt de benaming VZW Vlaamse Yachting Federatie, afgekort VYF en heeft haar maatschappelijke zetel te Gent, Zuiderlaan 13.(...)

De VZW heeft als maatschappelijk doel als koepelorganisatie en als unisportfederatie van de yachting sport:

1. De competitieve sportbeoefening te organiseren en te coördineren
2. de recreatieve sportbeoefening te organiseren en te coördineren
3. opleiding en bijscholing voor het sporttechnische, administratieve en bestuurlijke kader van de VZW en de leden te coördineren en organiseren
4. a) de leden op sporttechnische, bestuurlijk, administratief, sportmedisch en sportpromotioneel vlak te begeleiden en te ondersteunen
- b) de overheid, leden en sportbeoefenaars zo goed mogelijk te informeren
5. de yachting sport te promoten (...).

Onder art. 22 van de statuten wordt de vertegenwoordigingsmacht omschreven, nl.

‘§1. De Raad van Bestuur vertegenwoordigt als college de vzw in alle handelingen in en buiten rechte. Hij vertegenwoordigt de vereniging door de meerderheid van zijn leden.

§2. Onverminderd de algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid van de Raad van Bestuur als college, wordt de vzw in en buiten rechte eveneens vertegenwoordigd door minstens twee bestuurders die gezamenlijk handelen.’

De ledenlijst van de vzw werd neergelegd ter griffie op 10.04.2010 op de griffie van de Rechtbank van koophandel te Gent. (...)

Onder de ledenlijst bevinden zich volgende leden met werking en zetel te Oostende en Bredene;

-OSTEND SAILING AND RACING CLUB, Vuurtorenweg 2 te 8400 Oostende

-ROYAL NORTH SEA YACHT CLUB VZW, Montgomerykaai 1 te 8400 Oostende

-ROYAL YACHT CLUB OOSTENDE VZW, Dr. E. Moreauxlaan 2 te 8400 Oostende

-TWINS CLUB BREDENE VZW, Koninklijke Baan te 8450 Bredene

-VZW WATERSPORT OOSTENDE SPUIKOM, Vicognedijk 30 te 8400 Oostende

-VZW INSIDE-OUTSIDE VZW, Schietbaanstraat 100 te 8400 Oostende

De VZW vertegenwoordigt evenwel niet alleen deze leden.

Gelet op de doelstellingen van de VZW, kan niet worden gesteld dat het maatschappelijk doel van eerste verzoekster samenvalt met de behartiging van het algemeen belang zelf. Evenmin blijkt het doel samen te vallen met het persoonlijk belang van de leden van de vereniging.

Gezien het bovenlokaal belang van de Spuikom voor de watersport en de yachting, kan er worden afgeleid dat er een voldoende band van evenredigheid bestaat tussen het materieel en territoriaal actieterrein van eerste verzoekster en de draagwijdte van de bestreden beslissingen.

Op 24.12.2010 beslisten de twee bestuurders van de VZW VYF, n1 de Heer LESCRAUWAET Alain en de Heer DE WANNEMAEKER Bruno, dit voor de Raad van Bestuur van de VZW, tot het instellen van een procedure in schorsing en nietigverklaring voor de Raad van State tegen het RUP Kop van 't Sas Bredene.(...)

De twee voornoemde bestuurders werden tot bestuurder benoemd in de AV van de VZW van 6 maart 2010, met publicatie in het BS van 21.04.2010. (...)

Door volgende leden werd tegen het RUP tijdens het openbaar onderzoek schriftelijk bezwaar ingediend;

-de VZW WATERSPORT OOSTENDE SPUIKOM, Vicognedijk 30 te Oostende

Dit bij schrijven van 22.01.2010

-de VZW VZW INSIDE-OUTSIDE, Schietbaanstraat 100 te Oostende
Dit bij schrijven van 22.01.2010 (...)

Alle andere leden maken op geregelde tijdstippen gebruik van de Spuikom, voor opleiding en wedstrijden”.

21. De eerste verwerende partij voert in hoofde van de eerste verzoekende partij als exceptie aan dat zij niet beschikt over de vereiste hoedanigheid omdat zij in haar verzoekschrift enkel verwijst naar activiteiten van haar leden, zodat niet blijkt dat zij rechtstreeks instaat voor het organiseren van wedstrijden of opleidingen op de Spuikom en dat die wedstrijden of opleidingen door het bestreden uitvoeringsplan in het gedrang zouden komen. De eerste verzoekende partij komt volgens de eerste verwerende partij louter op ter

verdediging van de persoonlijke belangen van enkele van haar leden. De eerste verwerende partij meent dat de eerste verzoekende partij als koepelorganisatie niet de vereiste kwaliteit heeft om op te treden voor belangen waarvoor de bij de federatie aangesloten verenigingen zelf kunnen opkomen.

De tweede verwerende partij en de tussenkommende partij voeren een gelijkaardige exceptie aan.

De tweede verwerende partij voegt eraan toe dat de eerste verzoekende partij wel “zwaait (...) met de loftrommel” over de Spuikom, maar nalaat aan te tonen dat het bestrijden van maatregelen die nadelig zouden kunnen zijn voor een dergelijke belangrijke plas staat ingeschreven in haar maatschappelijk doel. De tweede verwerende partij stelt ook dat de eerste verzoekende partij wel beweert dat de Spuikom een zeer belangrijke plas van bovenlokaal belang is, maar dit alleszins niet aantoont.

De tussenkommende partij voegt eraan toe dat de eerste verzoekende partij een Vlaamse sportfederatie is die in haar doelstelling en werking uitsluitend de organisatie, de promotie en de kwaliteitszorg van één sporttak op het oog heeft, overeenkomstig artikel 11 van het decreet van 13 juli 2001 houdende de regeling van de erkenning en subsidiëring van de Vlaamse sportfederaties, de koepelorganisatie en de organisaties voor de sportieve vrijetijdsbesteding. De tussenkommende partij meent dat de eerste verzoekende partij niet afdoende aantoont dat de bestreden besluiten enige invloed hebben dan wel kunnen hebben op haar bestaan dan wel haar vermogen, noch dat deze besluiten haar werking en bedrijvigheid aantasten.

22. De verwerende partijen voeren in hoofde van de eerste verzoekende partij als exceptie aan dat zij niet beschikt over de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang omdat er geen band van evenredigheid bestaat tussen het actieterrein van de eerste verzoekende partij, zijnde gans Vlaanderen, en de draagwijdte van het bestreden uitvoeringsplan dat volgens de eerste verzoekende partij een nadelige impact zou kunnen hebben op de Spuikom te Oostende, zijnde één welbepaalde plaats waarop slechts twee clubs watersportactiviteiten organiseren. De eerste verwerende partij concludeert dat het beroep van de eerste verzoekende partij niet ontvankelijk is aangezien het

bestreden uitvoeringsplan “geen betrekking (heeft) op het gehele werkingsveld of een substantieel deel van het werkingsveld van de vereniging”.

Beoordeling

23. Artikel 4 van de statuten van de eerste verzoekende partij luidt als volgt:

“Art. 4 Doel & Activiteiten

De vzw stelt zich, overeenkomstig het decreet van 13 juli 2001 houdende regeling van de erkenning en subsidiëring van de Vlaamse sportfederaties, de koepelorganisatie en de organisaties voor de sportieve vrijetijdsbesteding, tot doel, als unisportfederatie van de yachting sport:

1. De competitieve sportbeoefening te organiseren of te coördineren
2. De recreatieve sportbeoefening te organiseren of te coördineren
3. Opleiding en bijscholing voor het sporttechnische, administratieve en bestuurlijke kader van de vzw en de leden te coördineren of organiseren
4. a) De leden op sporttechnische, bestuurlijk, administratief, sportmedisch en sportpromotioneel vlak te begeleiden en te ondersteunen
b) De overheid, leden en sportbeoefenaars zo goed mogelijk te informeren
5. De yachting sport te promoten

Daarnaast kan de vzw alle activiteiten ontplooiën die rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen tot de verwezenlijking van voormelde ideële niet-winstgevende doelstellingen, met inbegrip van bijkomstige commerciële en winstgevende activiteiten binnen de grenzen van wat wettelijk is toegelaten en waarvan de opbrengsten te allen tijde volledig zullen worden bestemd voor de verwezenlijking van de ideële niet-winstgevende doelstellingen”.

24. Het uitgangspunt van de in randnummer 21 bedoelde exceptie als zou de eerste verzoekende partij zich uitsluitend beroepen op watersportactiviteiten op de Spuikom die door haar leden worden georganiseerd, kan in de huidige stand van de rechtspleging niet worden aangenomen aangezien de eerste verzoekende partij zich in haar verzoekschrift ook lijkt te beroepen op wedstrijden en trainingen aldaar voor “de Optimist en windsurf GOLD groep” die ze zelf organiseert.

25. Dat een uitvoeringsplan, waarin voorzien wordt in hoogbouw langs de zuidelijke oever van de Spuikom, potentieel een ongunstig effect kan hebben op de watersportactiviteiten op de Spuikom wordt bevestigd in het

hiervoor (randnr. 6) aangehaalde screeningsrapport waarin wordt overwogen dat “bepaalde woningtypologieën kunnen effect hebben op de windsnelheid op de Spuikom en kunnen hierdoor mogelijks de waterrecreatie beïnvloeden”.

26. In het verzoekschrift worden concrete gegevens aangevoerd over het uitzonderlijke belang van de Spuikom voor de waterrecreatie in Vlaanderen, die op het eerste gezicht niet worden weerlegd door de blote bewering van de tweede verwerende partij dat “alleszins niet (wordt) aangetoond” dat de Spuikom een zeer belangrijke plas van bovenlokaal belang is.

27. De verenigingen zonder winstoogmerk kunnen krachtens de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, in rechte optreden ter verdediging van het doel of de doeleinden waarvoor ze zijn opgericht. Wanneer een v.z.w., die niet haar persoonlijk belang aanvoert, voor de Raad van State optreedt, is vereist dat haar maatschappelijk doel van bijzondere aard is en derhalve onderscheiden van het algemeen belang, dat zij optreedt ter verdediging van een collectief belang, dat haar maatschappelijk doel door de bestreden handeling kan worden geraakt, en dat niet blijkt dat dit maatschappelijk doel niet of niet meer werkelijk wordt nagestreefd (R.v.St., Algemene vergadering van de afdeling bestuursrechtspraak, Coomans e.a., nr. 187.998 van 17 november 2008). In de huidige stand van het geding moet worden vastgesteld dat de eerste verzoekende partij aan de voornoemde vereisten voldoet.

Anders dan de verwerende partijen lijken aan te nemen, is het geen vereiste voor de ontvankelijkheid van een door een v.z.w. ingesteld beroep dat het bestreden besluit betrekking heeft “op het gehele werkingsveld of een substantieel deel van het werkingsveld van de vereniging”.

28. De excepties worden verworpen.

VI. Onderzoek van de vordering

29. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

30. Het derde middel wordt door de verzoekende partijen onder meer als volgt uiteengezet:

“schending van art. 2.2.3., § 1 VCRO, schending van het rechtszekerheidsbeginsel, schending van het beginsel van behoorlijk bestuur, schending van het subsidiariteitsbeginsel

Door het toevoegen van een wijziging en aanpassing door de Provincie, bij het goedkeuringsbesluit van de Provincie, nl dat er in het kader van een aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor de zone W2a en W3 opnieuw een windstudie dient te worden uitgevoerd om de effecten van de definitieve keuze voor vormgeving van de architectuur op de Spuikom opnieuw te kunnen inschatten en garanties naar de toekomst voor de watersport te geven en dit aanleiding kan geven tot hoogtebeperkingen van de gebouwen, werden de stedenbouwkundige voorschriften nopens de hoogte van de gebouwen in het GRUP niet duidelijk gesteld en geven ze aanleiding tot rechtsonzekerheid.

Verzoekers hebben geen enkele zekerheid nopens de bouwhoogtes die in de toekomst bij invullen van een project zullen van toepassing zijn. Een essentieel element van het RUP wordt derhalve aan de uitkomst van een aanvullende windhinderstudie uit te voeren door de bouwheer-opdrachtgever bij een vergunningsaanvraag en aan de vergunningsverlenende overheid bij het aanvragen van een concreet project overgelaten.

Luidens art. 2.2.3., § 1 VCRO bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. Overeenkomstig dit artikel hebben de stedenbouwkundige voorschriften, samen met het grafische plan waarop ze betrekking hebben, verordenende kracht.

Art. 2.2.3., § 1 bepaalt tevens dat de stedenbouwkundige voorschriften van die aard kunnen zijn dat ze na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstip verandert.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtszoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. Dit impliceert onder meer dat stedenbouwkundige voorschriften zoals het bestreden RUP op voldoende duidelijke wijze moeten worden geformuleerd.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de overheid haar besluiten op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden door de relevante gegevens en de op het spel staande belangen te inventariseren en deze gegevens en belangen tegen elkaar af te wegen in het licht van het doel van het besluit.

(De Raad van State heeft reeds overwogen dat) ‘de vaststelling van een flankerende of milderende maatregel die bij de voorbereiding van het bestreden deelplan als een zeer belangrijk aandachtspunt werd erkend, en die bijgevolg een belangrijk onderdeel vormde van de realisatie van de bestemming van het deelplangebied, aldus op het eerste gezicht werd onttrokken aan het besluitvormingsproces dat door de decreetgever voor een ruimtelijk uitvoeringsplan is geconcipieerd, en verschoven naar een later, onbepaald tijdstip, zonder dat op een rechtszekere manier een oplossing lijkt te worden geboden voor het ook door de plannende overheid erkende probleem dat de ontsluiting van het bedrijventerrein vormt door de betrokken landbouwbedrijven. Een schending van het rechtszekerheidsbeginsel (leek) volgens de Raad dan ook voor te liggen. (Daarbij werd door de Raad van State overwogen dat door) een zeer belangrijk onderdeel van de bestemming van het deelplangebied op het eerste gezicht buiten beschouwing te laten en niet te voorzien in bepaalde flankerende of milderende maatregelen die een bevredigende en rechtszekere regeling van het geheel mogelijk maken, waarbij met het oog op de goede plaatselijke ordening en rekening houdend met het algemeen belang de mogelijke hinder voor de landbouwbedrijven binnen aanvaardbare grenzen kan worden gehouden, (...) de overheid tevens (lijkt) te zijn tekortgeschoten in haar zorgvuldigheidsplicht’.

De gemeente en de Provincie hebben bij de afwegen van de belangen, en meer bepaald het in acht nemen van de bezwaren van eerste verzoekster en van haar twee leden geen duidelijk standpunt willen innemen, nopens de onvolledigheid van de windhinderstudie en hebben deze taak en de hieruit voortvloeiende gevolgen te vertalen in hoogtebeperkingen, doorgeschoven naar de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

Algemeen en vaag geformuleerde stedenbouwkundige voorschriften mogen niet tot gevolg hebben dat de rechtszoekende, in casu verzoekers, in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel niet in redelijke mate kunnen voorzien welke stedenbouwkundige modaliteiten zullen van toepassing zijn, meer bepaald de hoogtebeperkingen en zal ook niet weten aan welke verordenende voorschriften van het RUP ze dienen te worden getoetst.

Er ontstaat derhalve voor verzoekers een toestand van rechtsonzekerheid.

Het middel komt derhalve gegrond en ernstig voor.

Bovendien worden de fundamentele opties van het plangebied, vervat in het GRUP doorgeschoven naar de vergunningsverlenende overheid, wat een schending inhoudt van het subsidiariteitsprincipe.

(De Raad van State heeft reeds overwogen dat) ‘de fundamentele opties van het plan moeten (...) op het daartoe ingevolge de toepassing van het subsidiariteitsbeginsel bevoegde planniveau (...) worden vastgesteld’. (...)

Gezien de windhinderstudie en de ingediende bezwaren ter zake, gezien de invulling van de hoogtes van de verschillende bouwblokken en de vorm en inplanting van de bouwblokken, is de hoogte ervan in relatie tot de omgeving, een fundamenteel voorschrift, dat in het RUP zelf dient te worden ingevuld”.

31. De eerste verwerende partij werpt op dat het derde middel onontvankelijk is voor de tweede verzoeker, nu het middel betrekking heeft op windhinder op de Spuikom en nu de tweede verzoeker hiervoor geen enkel belang aantoont.

32. De verwerende partijen en de tussenkomende partij voeren aan dat het derde middel feitelijke grondslag mist nu de deputatie helemaal geen “wijziging en aanpassing” heeft toegevoegd aan het bestreden uitvoeringsplan.

33. De eerste verwerende partij wijst er in haar nota op dat een ruimtelijk uitvoeringsplan niet alle mogelijke inrichtingsaspecten moet regelen. Zij benadrukt dat aan het bestreden uitvoeringsplan een zeer uitvoerig ontwerpend onderzoek is voorafgegaan dat heeft geresulteerd in een indicatief referentiebeeld. Zij stelt dat het een zeer uitdrukkelijke beleidskeuze was om dit referentiebeeld niet te gaan betonnen in het uitvoeringsplan, maar om integendeel een zekere mate van flexibiliteit in het uitvoeringsplan te behouden. Rigide regels zijn immers in vele gevallen contraproductief voor architecturale kwaliteit. In de toelichtingsnota bij het bestreden ruimtelijk uitvoeringsplan wordt dan ook overwogen dat “het RUP wil (...) een flexibel plan zijn waarin niet alle ontwikkelingen haarscherp vastliggen”.

Volgens de eerste verwerende partij is de plannende overheid met haar beleidskeuze voor de genoemde flexibiliteit binnen haar discretionaire bevoegdheid gebleven. Zij wijst erop dat bij het vaststellen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de gemeenteraad over een ruime

beoordelingsbevoegdheid beschikt en dat de Raad van State bij de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de overheid bij de uitoefening van de bedoelde bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De rechtspraak van de Raad van State die de plannende overheid verbiedt essentiële zaken door te schuiven naar de vergunningverlenende overheid betreft volgens de eerste verwerende partij enkel de gevallen waarbij uit de procedure tot vaststelling van het uitvoeringsplan is gebleken dat er sprake is van zekere en ernstige hinderaspecten. In voorliggend geval is er volgens de eerste verwerende partij geenszins sprake van zekere hinder op de Spuikom, laat staan van ernstige hinder. Uit de door TNO uitgevoerde windstudie blijkt dat er ondanks de hoogbouw nog steeds voldoende wind op de Spuikom blijkt te zijn voor waterrecreatie. Bovendien werd er op gewezen dat de gebouwen enkel een effect kunnen op het windklimaat van de Spuikom als de wind pal uit het zuiden waait. Uit de onder punt 7.2 van de toelichtingsnota opgenomen windroos (randnr. 18) blijkt dat dit in een kleine minderheid van de dagen is. Tevens werd er op gewezen dat het uitvoeringsplan wel degelijk heel wat maatregelen voorziet die de eventuele windeffecten op de Spuikom verminderen, bijvoorbeeld geen aaneengesloten gebouwen, maar meerdere individuele “ranke” gebouwen.

34. De eerste verwerende partij erkent dat in de windstudie een aantal aanbevelingen staan, waaronder het verlagen van de gebouwen met één bouwlaag. Die maatregel is gericht op het beperken van de windhinder tussen de gebouwen, maar het is niet zeker dat een dergelijke maatregel ook significante effecten zou hebben voor de waterrecreatie op de Spuikom. Om die reden werd in de toelichtingsnota, op advies van de Gecoro, gesteld dat in het kader van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de zones W2a en W3 opnieuw een windstudie dient te worden uitgevoerd om de effecten van de definitieve keuze voor de vormgeving van de architectuur op de Spuikom opnieuw te kunnen inschatten en garanties voor de watersport te geven. Dit is volgens de eerste verwerende partij echter iets anders dan het doorschuiven naar

de vergunningverlenende overheid van essentiële hinderaspecten die in het uitvoeringsplan een oplossing zouden moeten krijgen. Hoogstens gaat het om een mogelijke optimalisatie van het windklimaat op de Spuikom ter gelegenheid van de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning.

Volgens de eerste verwerende partij zou het volstrekt onzinnig zijn geweest om alle denkbare varianten in hoogtes, volumes, inplantingsplaatsen, beplanting, enz. over het ganse plangebied te testen om dan in het uitvoeringsplan de gunstigste variant rigide vast te leggen. Dit zou bovendien fundamenteel strijdig zijn met de wens om een flexibel uitvoeringsplan op te stellen.

De eerste verwerende partij besluit dat het bestreden uitvoeringsplan geenszins strijdig is het zorgvuldigheidsbeginsel, al was het maar dat er geen aantoonbare verstoring van de mogelijkheden van waterrecreatie op de Spuikom is vastgesteld.

35. Volgens de tussenkommende partij is de maximale bouwhoogte van de gebouwen in de zones W2a en W3 in de stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden uitvoeringsplan voldoende duidelijk bepaald. De tussenkommende partij benadrukt dat stedenbouwkundige voorschriften flexibel kunnen worden opgevat. Zij verwijst naar de rechtspraak van de Raad van State volgens welke in bepaalde omstandigheden en voor bepaalde aspecten de plannende overheid vermag stedenbouwkundige voorschriften in veeleer algemene en vage bepalingen te beschrijven, waarbij een ruimere beoordelingsruimte wordt gelaten aan de vergunningverlenende overheid dan normaal gesproken het geval zou zijn.

Volgens de tussenkommende partij kan de plannende overheid in onderhavige zaak niet worden verweten essentiële zaken door te hebben geschoven naar de vergunningverlenende overheid. Zoals immers blijkt uit de in de toelichtingsnota opgenomen windstudie van TNO dient de invloed van de geplande nieuwbouw op het windklimaat in de Spuikom en de waterrecreatie te worden genuanceerd. Het voorzien van een aanvullende windstudie in het kader van een bouwaanvraag voor de zones W2a en W3 heeft enkel tot doel om bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bepaalde zones maximaal rekening te houden met het windklimaat op de Spuikom.

Beoordeling

36. In de in randnummer 31 bedoelde exceptie gaat de eerste verwerende partij eraan voorbij dat het derde middel betrekking heeft op “de stedenbouwkundige voorschriften nopens de hoogte van de gebouwen”. Alleen al om die reden kan de exceptie niet worden aangenomen.

37. In de huidige stand van het geding moet, met de verwerende en de tussenkommende partijen, worden aangenomen dat de deputatie bij het nemen van het tweede bestreden besluit geen “wijziging en aanpassing” heeft toegevoegd aan het uitvoeringsplan.

38. In haar nota (randnr. 34) wijst de eerste verwerende partij op volgende passage in de toelichtingsnota bij het definitief vastgestelde uitvoeringsplan:

“Er dient in kader van een aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor de zone W2a en W3 opnieuw een windstudie te worden uitgevoerd om de effecten van de definitieve keuze voor vormgeving van de architectuur op de Spuikom opnieuw te kunnen inschatten en garanties naar de toekomst voor de watersport te geven. Dit kan aanleiding geven van de hoogtebeperkingen van de gebouwen”.

39. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de hiervoor geciteerde passage in de toelichtingsnota is opgenomen om tegemoet te komen aan het advies van de Gecoro die de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren inzake de onvolledigheid van de door TNO uitgevoerde windstudie is bijgetreden.

40. In het eerste bestreden besluit wordt overwogen dat in het bestreden uitvoeringsplan “volledig rekening (wordt) gehouden” met het advies van de Gecoro volgens hetwelk “bij het ontwerpen van de zone W2a en W3 dient, tot het maximaliseren van de watersport en met garantie naar de toekomst, een nieuw windhinderonderzoek uitgevoerd (te worden) in overleg met betrokken partijen, wat aanleiding kan geven tot hoogtebeperkingen van de gebouwen”.

41. Uit dit citaat en uit het in randnummer 39 bedoelde feitelijk gegeven lijkt op het eerste gezicht te kunnen worden afgeleid dat de plannende overheid van oordeel was dat de door TNO uitgevoerde windstudie onvolledig was en dat er voor “het ontwerpen van de zone W2a en W3” een nieuw windhinderonderzoek diende uitgevoerd te worden dat “aanleiding kan geven tot hoogtebeperkingen van de gebouwen”.

42. Art. 2.2.2, § 1, vierde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

“Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht”.

Zoals bevestigd wordt door de geciteerde bepaling heeft een vermelding in de toelichtingsnota bij een ruimtelijk uitvoeringsplan geen verordenende kracht.

43. Op het eerste gezicht hebben de vermeldingen over een nieuw windhinderonderzoek in de toelichtingsnota (randnr. 38) een vrijblijvende aard. In de huidige stand van de rechtspleging blijkt niet dat de plannende overheid in het bestreden ruimtelijk uitvoeringsplan dienaangaande iets dwingend heeft opgelegd.

44. De plannende overheid lijkt op het eerste gezicht een aspect dat ze zelf als een belangrijk aandachtspunt heeft erkend, onttrokken te hebben aan het besluitvormingsproces dat door de decreetgever voor een ruimtelijk uitvoeringsplan is geconcipieerd en verschoven te hebben naar een later, onbepaald tijdstip, zonder dat zij - zoals dat van een zorgvuldig handelende overheid kan worden verwacht - een rechtszekere oplossing lijkt te bieden voor het door haar erkende probleem.

45. Het derde middel is in de aangegeven mate ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

46. Wat betreft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de tweede verzoeker wordt in het verzoekschrift het volgende aangevoerd:

“Tweede verzoeker is naakte eigenaar van een woning, alsook bewoner van een woning gelegen aan de Prinses Elisabethlaan 29 te 8450 Bredene.

Door het inplanten van bouwblokken aan de achterkant van de tuin van tweede verzoeker, zal er een ernstige inbreuk zijn op zijn privacy, dit in de tuin en via de achtergevel, inkijk in de living, slaapkamers en badkamer. Voorheen was er slechts industriële activiteit, thans is er een voornemen om 600 wooneenheden, bij wijze van woonblokken tot max. 40 meter in de planten.

Op pg. 20 van het screening rapport MER (...) wordt er uitdrukkelijk verwezen naar

‘mogelijke verstoring van de privacy door inplanten van (hoge) bouwblokken.

‘mogelijk negatief effect op lichtinval (schaduwwerking)’

‘mogelijke effecten op de omliggende stedelijke functies door sluisverkeer en verhoogde parkeerdruk.’

Pg. 25:

‘Het inrichtingsplan voorziet +/- 600 wooneenheden op een oppervlakte van 4 tot max. 6 ha. Bijgevolg moet het wonen hier zoveel mogelijk gestapeld en geclusterd gebeuren. Door deze stapeling van wooneenheden bestaat het risico dat de huidige bewoners aan de P. Elisabethlaan (rijwoningen) alsook de toekomstige bewoners in de nieuwe bouwblokken hun recht op privacy (gedeeltelijk) verliezen. Dit mogelijk effect wordt significant negatief ingeschat.’

De gesloten woonblokken aan de achterzijde van de woning van tweede verzoeker zullen zelfs na toepassing van eventuele milderende maatregelen, nog tussen de 9 m en 12 m hoog zijn en zullen ingeplant worden tot tegen de tuinzone van de woning.

Meer nog op pg. 25 van het screeningrapport wordt het volgende gesteld;

‘Op termijn zullen de bestaande rijwoningen aan de P. Elisabethlaan geïncorporeerd worden in een gesloten woonblok waardoor deze grondgebonden woningen tegenover elkaar worden geplaatst.’

Er zal hoe dan ook een belangrijk inkijkeffect zijn, dewelke een inbreuk is op de privacy van tweede verzoeker.

Door de inplanting van 600 wooneenheden op het kleine plangebied van ’t Kop van ’t Sas, zal tweede verzoeker in belangrijke mate verkeershinder ondervinden op de Prinses Elisabethlaan.

Dit werd in de screeningnota ARCADIS reeds aangekaart, zie (...);

‘Door toename in woon-werkverkeer zullen de tijdens de spitsuren verzadigde knooppunten op de N34 extra intensiteiten te verwerken krijgen.’

Pg. 20:

‘Mobiliteitsproblemen ter hoogte van de punten Kenney-De Bolle werden reeds onderzocht en beoordeeld als cumulatief effect op planniveau bij de herbestemming van de deelgebieden.’

Pg. 26:

‘De inrichting van 600 woongelegenheden leidt tot een toename van gemotoriseerd verkeer. Een verhoogde parkeerdruk langs de P. Elisabethlaan en in de woonwijk Sas Slijkens en toenemend sluipverkeer doorheen de woonwijk Sas Slijkens vormen potentiële significante negatieve milieueffecten.’

Doordat het plangebied een schiereiland vormt, is de enige weg van ontsluiting deze van de P. Elisabethlaan

Het bestreden GRUP 't Kop van 't Sas geeft trouwens zelf aan dat de ontsluiting van het gebied problematisch is doordat het langs vele zijden begrensd is door water.

De Prinses Elisabethlaan, weliswaar nu nog een gewestweg, wordt echter doodlopend vanaf het punt waar de N9 het kanaal oversteekt.

De toegang tot de momenteel enige beschikbare bouwzone situeert zich ter hoogte van deze brug, echter in het doodlopend gedeelte.

Er is slechts 1 zeer smalle uitweg voorzien uit het toekomstige woongebied. Daarbij komt dan nog eens dat deze uitweg samenkomt met de Prinses Elisabethlaan in haar doodlopend gedeelte.

Gekoppeld aan de berekeningen van de verkeersgeneratie (12.3. bijlage 3 bij het GRUP, blz. 311) is het klaar en duidelijk dat het onmogelijk is om 320 wagens het gebied te laten uitrijden in de spitsuren. Al wie links richting Brugge wil rijden, zal daartoe verhinderd worden door diegenen die vanuit de richting van Oostende de Kop van 't Sas willen inrijden en op die manier de voorsorteerstrook bezetten.

Voor zover tweede verzoeker tijdens de ochtendspits richting Brugge wil rijden, zal hij 1'30'' moeten staan wachten. Er zullen slechts 40 wagens per uur het gebied kunnen uitrijden !

Op blz. 66 van het GRUP wordt de opmerking weergegeven van het Ministerie van Openbare - Werken, dat er slechts een beperkte opstelruimte is voor het afslaand verkeer ter hoogte van de aansluiting van de doodlopende tak van de Prinses Elisabethlaan.

Het bijkomend verkeer en de beperkte ontsluiting, zal derhalve ernstige verkeershinder veroorzaken op de Prinses Elisabethlaan, alwaar tweede verzoeker woont.

Dit wordt in het bestreden GRUP ook zelf toegegeven;

Pg.37:

‘Deze unieke locatie ten midden van het water heeft ook minder leuke kanten, namelijk het zekere mate van isolement. Vandaag is de Prinses Elisabethlaan zowat de enige verbinding van betekenis en als dusdanig van betekenis en als dusdanig een ware navelstreng. In de toekomst zijn dus , zeker voor voetgangers en fietsers, nieuwe verbindingen nodig.’

Bovendien zal er ook windhinder zijn van de hoge bouwblokken en schaduwinval.

Pg. 20 van de screeningnota MER van ARCADIS (...)
'mogelijk negatieve effecten op de omliggende stedelijke functies door wind. Mogelijk negatief effect op lichtinval (schaduwwerking)'
Pg. 72 van het GRUP zelf:
'negatieve punten;
-tochtgaten aan het plein van het voormalig gemeentehuis
-matig klimaat op de Elisabethlaan'
Het ernstig en onherstelbaar nadeel is hoofde van tweede verzoeker is derhalve bewezen".

47. De verwerende partijen en de tussenkomende partij stellen dat de oorzaak van het door de tweede verzoeker opgeworpen nadeel rechtsreeks gelegen is in het op 15 mei 2009 door de Vlaamse regering vastgestelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot afbakening van het regionaalstedelijk gebied Oostende (randnr. 8) dat, blijkens de toelichtingsnota, streeft naar de oprichting van circa 600 woongelegenheden in dit nieuwe woongebied, wat neerkomt op een "intense bouwbestemming". In onderhavige zaak kan geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de tweede verzoeker worden weerhouden nu hij heeft verzuimd het laatstgenoemde uitvoeringsplan aan te vechten en dit uitvoeringsplan in het bestreden uitvoeringsplan alleen maar wordt verfijnd.

48. De verwerende partijen menen bovendien dat de tweede verzoeker de door hem aangevoerde nadelen niet concreet bewijst. De bezwaren van de tweede verzoeker inzake privacy- en verkeershinder werden door de Gecoro immers verworpen met verwijzing naar de milderende maatregelen in de screeningsnota, die allen doorwerking kregen in het bestreden uitvoeringsplan. Het nadeel van de windhinder wordt uiterst summier en vaag omschreven en ook hier geldt dat de windeffecten uitvoerig werden bestudeerd in de windstudie en dat de nodige milderende maatregelen werden genomen om de effecten tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Beoordeling

49. In de toelichtingsnota bij het bestreden uitvoeringsplan is een "referentieontwerp" opgenomen met op de plaats waar zich de woning van de

tweede verzoeker bevindt een vierkantig bouwblok met in het midden een vierkantige onbebouwde binnenruimte. Achter voornoemd bouwblok voorziet het “referentieontwerp” appartementsgebouwen met hoogtes tussen 21 en 39 meter. De tweede verzoeker duidt zijn woning aan op een bij zijn verzoekschrift gevoegd bestemmingsplan en illustreert de aangevoerde nadelen aan de hand van foto’s van en vanuit de achterzijde van zijn woning. Het bestreden plan vormt de noodzakelijke rechtsgrond voor individuele stedenbouwkundige vergunningen die de door de tweede verzoeker aangehaalde nadelen meebrengen.

50. De tweede verzoeker ontleent een nadeel van privacy-hinder aan de inplanting en morfologie van de bouwblokken en appartementsgebouwen zoals die blijkt uit het voornoemde “referentieontwerp”, zegt verkeerhinder te vrezen onder meer omdat in het bestreden uitvoeringsplan slechts in één zeer smalle uitweg is voorzien en stelt dat er “ook windhinder (zal) zijn van de hoge bouwblokken en schaduwinval”. Anders dan de verwerende partijen en de tussenkomenende partij menen, blijkt niet dat de oorzaak van de voornoemde nadelen gelegen zou zijn in het feit dat het betrokken gebied door het op 15 mei 2009 door de Vlaamse regering vastgestelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot woongebied is bestemd, ook niet wanneer men – hetgeen door de verzoekende partijen in het tweede onderdeel van het eerste middel wordt betwist - zou aannemen dat dit plan voorziet in een “intense bouwbestemming” ter plaatse. Er is een rechtstreeks causaal verband tussen de voornoemde nadelen en het bestreden uitvoeringsplan.

51. De vereisten van, enerzijds, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel en, anderzijds, de ernstige middelen zijn twee afzonderlijke voorwaarden die apart moeten worden beoordeeld. Het in randnummer 48 bedoelde argument van de verwerende partijen komt er op neer dat de aangevoerde nadelen niet ernstig zijn omdat het bestreden uitvoeringsplan ter zake afdoende milderende maatregelen voorziet. Dit argument kan niet worden aangenomen, al was het maar omdat het aannemen ervan veronderstelt dat het derde onderdeel van het eerste middel, waarin wordt aangevoerd dat het bestreden besluit inzake de

mobiliteitsproblematiek niet in afdoende milderende maatregelen voorziet, niet ernstig wordt bevonden.

Tot slot kan nog worden vastgesteld dat de verwerende partijen er aan voorbij lijken te gaan dat de Gecoro het onder meer door de tweede verzoeker geuite bezwaar inzake de windhinderstudie is bijgetreden.

52. De conclusie is dat er in hoofde van de tweede verzoeker wordt voldaan aan de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Gelet op deze conclusie is het overbodig om te onderzoeken of er ook in hoofde van de eerste verzoekende partij aan die voorwaarde wordt voldaan.

BESLISSING

1. Het verzoek van de n.v. OSTENDIA GROEP tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van:

- a) het besluit van 31 mei 2010 van de gemeenteraad van Bredene houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van ’t Sas” van de gemeente Bredene, en**
- b) het besluit van 23 september 2010 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kop van ’t Sas” van de gemeente Bredene bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 4 november 2010.**

3. Dit arrest dient te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het tweede geschorste besluit.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tien mei 2011,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens