

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 91.739 van 20 december 2000
in de zaak A. 79.811/X-8366.**

In zake : Ferdinand VANDOORNE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. DE BROUWERE,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Bossuytlaan 35

tegen :

1. de stad ROESELARE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. PRIEM,
kantoor houdende te 8800 ROESELARE,
Stationsdreef 83,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkomen de partij :

de n.v. HORTIPLAN,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en Partners,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Aarlenstraat 25.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Ferdinand VANDOORNE op 14 augustus 1998 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van :

1. het besluit van 8 december 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roeselare waarbij aan de n.v. HORTIPLAN de bouwvergunning wordt verleend voor het verbouwen van een magazijn en burelen voor groothandel in zaden na slooping van de bestaande gebouwen gelegen aan de Oostnieuwkerkesteenweg 42 te Roeselare, kadastraal bekend Sectie D, nrs. 746x5, 746b5 en 746g5, en,

2. de daaraan voorafgaande beslissing van 28 november 1997 van de gemachtigde ambtenaar houdende toelating tot afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 21, "Veiling" genaamd, van de stad Roeselare;

Gelet op het arrest nr. 80.886 van 11 juni 1999 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de n.v. HORTIPLAN in het administratief kort geding wordt ingewilligd, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen wordt bevolen, de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld en de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure ten laste van de tussenkomende partij worden gelegd;

Gezien het "verzoekschrift tot voortzetting" van 18 juni 1999 ingediend door verzoeker;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 5 juli 1999 ingediend door de eerste verwerende partij;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 16 juli 1999 ingediend door de tweede verwerende partij;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting en tot tussenkomst van 19 juli 1999 ingediend door de n.v. HORTIPLAN;

Gelet op de beschikking van 28 juli 1999 die de tussenkomst van de n.v. HORTIPLAN toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 9 februari 2000
die de neerlegging ter griffie van het verslag en van
het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen en gezien de laatste memories van verzoeker en
van de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 14 november 2000
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 december
2000;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter
M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
J. BOSSUYT die, loco Advocaat C. DE BROUWERE verschijnt
voor verzoeker, van Advocaat B. BRONDERS, die verschijnt
voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat
J. GHYSELS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
P. BARRA;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de
wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari
1973;

Overwegende dat de n.v. HORTIPLAN op
27 augustus 1997 bij het college van burgemeester en
schepenen van de stad Roeselare een bouwaanvraag heeft
ingediend voor het "verbouwen magazijn en burelen na
slopen bestaande (gebouwen)" op een perceel gelegen aan
de Oostnieuwkerkesteenweg 42 te Roeselare, kadastraal
bekend Sectie D, nrs. 746x5, 746b5 en 746g5, palende aan

verzoekers eigendom; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgesteld gewestplan Roeselare-Tielt gelegen is in woongebied; dat het tevens is gelegen in een "zone voor losse bebouwing" van het bij koninklijk besluit van 19 februari 1963 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 21, "Veiling" genaamd, van de stad Roeselare; dat artikel 3, littera d, voor deze zone bepaalt wat volgt :

"Tussen de naar elkander gekeerde zijgevels van twee gebouwen op twee aanlappende percelen opgericht, zal een minimumafstand van 8 meter bestaan, zonder dat de afstand tot de laterale perceelsgrens minder dan 3 meter moge bedragen. De afstand van een welkdanig deel van een hoofdgebouw tot de andere perceelsgrenzen (ook tot de rooilijn, tenzij wanneer de rooilijn samenvalt met de bouwgrens) zal tenminste 5 meter bedragen";

dat het college van burgemeester en schepenen op 15 september 1997 een voorstel tot afwijking van deze voorschriften heeft gedaan aan de gemachtigde ambtenaar, gemotiveerd als volgt :

"Gelet op de ligging binnen BPA 21 'Veiling' in zone 3 voor losse bebouwing waarin wordt gestipuleerd dat de afstand tot de perceelsgrens nergens minder dan 3m mag bedragen;

Gelet op de hoogte van de constructie 7m tot de kroonlijst en deze hoogte conform is met het BPA;

Gelet op de bestaande toestand waarbij het terrein grotendeels omringd is met gemetste gemene muren met een hoogte van 4m30 en dat ruimtelijk tegen deze muren wordt aangebouwd en dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verkiezen is i.p.v. een strook tussen de gemene muur en het bouwwerk te laten.

Besluit :

Art. 1. Afwijking van de voorschriften van het goedgekeurd B.P.A. B21 Veiling MB 19/02/1963 hierboven vermeld, wordt gevraagd volgens onderstaande :

ontwerp: afstand perceelsgrens deels 0m deels 2m/BPA : 3m";

dat de gemachtigde ambtenaar bij beslissing van 3 oktober 1997 de gevraagde afwijking heeft geweigerd om volgende redenen :

"Overwegende dat het voorstel niet bestaanbaar is met de bepalingen van hogervermeld artikel;

Overwegende dat het voorstel afbreuk doet aan de ordening en de voorschriften voorzien in het Bijzonder Plan van Aanleg 'Veiling' goedgekeurd bij K.B./B.V.E. van 19/02/1963, overwegende dat met de gevraagde afwijking de vastgelegde ordening dermate fundamenteel wordt gewijzigd dat zij niet valt onder het toepassingsgebied van art. 51 van de Stedenbouwwet";

dat het college van burgemeester en schepenen bij brief van 24 oktober 1997 de gemachtigde ambtenaar heeft verzocht om een herziening van voornoemde weigeringsbeslissing om volgende redenen :

"Langs de achterste en rechter laterale perceelsgrens (gedeelte loods) zou gebruik kunnen gemaakt worden van de bestaande gemene muur, in de huidige toestand komt het gebouw eveneens tot op de perceelsgrens. Op de linkse laterale perceelsgrens ligt de eigendom langs een gebouw dat reeds op de grens staat (C.V. VEILING ROESELARE). Hier wordt van de grens gebleven om de erfdienstbaarheid ten gunste van L. VANHUYSE te laten bestaan. Indien de afstand van 8 meter moet gerespecteerd worden, kan het gebouw niet noembaar uitgebreid worden.

Aangezien het om 2 magazijnen gaat, menen wij dat er weinig hinder veroorzaakt wordt bij een smallere afstand tussen de gebouwen. Deze afwijking is hier uiterst gering, namelijk 0,75 meter. De voorgenomen plaatsing sluit aan bij de bestaande ambachtelijke gebouwen (Veiling R.E.O., VANHUYSE, ...) en is zeker niet hinderlijk voor de directe omgeving.

Ter plaatse van de woonstrook vooraan is de minimum afstand wel belangrijk, doch hier wordt ruimschoots de gevraagde 8 meter aan beide laterale perceelsgrenzen aangehouden. Vooraan het perceel wordt een strook vrijgehouden, zodat het verkeer en het zicht op de weg zo weinig mogelijk gehinderd worden door geparkeerde wagens van het personeel";

dat de gemachtigde ambtenaar hierop bij de tweede bestreden beslissing van 28 november 1997 de gevraagde afwijking heeft toegestaan op grond van volgende motieven :

"Overwegende dat het voorstel geen afbreuk doet aan de ordening en de voorschriften voorzien in het Bijzonder Plan van Aanleg 'Veiling' nr. 2/36015/625, goedgekeurd bij K.B./B.V.E. van 19.02.1963; dat de gevraagde afwijking betrekking heeft op de inplanting

ten behoeve van de verbouwing van magazijnen en burelen van een gevestigd kleinbedrijf (groothandel in zaden); dat de aard van het bedrijf in overeenstemming is met de in het BPA vastgelegde ordening; dat in een uitgebreide motivatienota vanwege het college van burgemeester en schepenen de gevraagde afwijking wordt verantwoord van uit de feitelijkheid van de plaatselijke bestaande ordening; dat deze bestaande ordening wordt gekenmerkt door een verweving van gebouwen met een zeer particuliere eigendomsstructuur; dat deze voorgestelde afwijking geen hinderlijke ruimtelijke impact op de omgeving teweeg brengt en dat de essentie van de vastgelegde ordening er niet wordt door gewijzigd";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het eerste bestreden besluit van 8 december 1997 de bouwvergunning aan de n.v. HORTIPLAN heeft verleend;

Overwegende dat de tussenkomen partij opwerpt dat het beroep verjaard is; dat zij in dat verband doet gelden dat de werken werden aangevat op 25 maart 1998, met de afbraak van de oude woning en de oude magazijnen, hetgeen blijkt uit een faxbericht van de aannemer en uit de briefwisseling met de "V.W.M." aangaande de afsluiting van het water van de af te breken woning, dat de werken werden gepland in drie fasen, dat in een eerste fase een nieuwe loods gebouwd zou worden en in een tweede fase een nieuw kantoorgebouw en in een derde fase een nieuw magazijn, dat het dit magazijn is dat grenst aan het perceel van verzoekende partij, dat de eigenlijke afbraak van de oude woning en de oude magazijnen op een tijdsperiode van enkele dagen voltooid was, waarna ongeveer een week later werd aangevangen met de bouw van het nieuwe kantoorgebouw, dat, ofschoon er rond einde maart nog geen aanvang was genomen met de werken van het nieuwe magazijn, er omstreeks mei en juni 1998 wel verschillende contacten waren met verzoeker, dat deze laatste op dat ogenblik weet had van de exacte plannen en van het feit dat de bouw van een gevel was voorzien van ongeveer 7 meter hoog op de scheidingslijn met zijn

perceel en hij in die periode herhaaldelijk zijn ongenoegen heeft geuit over een aantal van de geplande werken, dat dan ook op 16 juni 1998 een vergadering heeft plaatsgehad waarop werd getracht aan de verzuchtingen van verzoeker zoveel mogelijk tegemoet te komen en hem werd aangeraden de bezwaren schriftelijk toe te sturen, hetgeen gebeurde op 27 juni 1998, dat "verzoekende partij dan ook onredelijk lang gewacht (heeft) om inzage te nemen in het bouwdoossier, vermits vast staat dat hij uiterlijk op 16 juni reeds zeer goed wist dat er een bouwvergunning was afgeleverd en wat de bouwplannen juist inhield"; dat de eerste verwerende partij dit standpunt bijvalt;

Overwegende dat de tussenkomende partij in de laatste memorie nog laat gelden wat volgt :

"Bovendien heeft verzoeker in de maanden mei en juni verscheidene malen zijn ongenoegen geuit. Het is ook daarom dat een vergadering op 16 juni 1998 werd belegd tussen verzoekende partij, de heer ACKE (bedrijfsleider van HORTIPLAN Roeselare) en de heer JANSSENS (van de technische dienst van AVEVE Leuven). De vergadering van 16 juni 1998 is dan ook maar een gevolg van de bezwaren, geuit door verzoekende partij. De betrokken vergadering kan dan ook moeilijk aanzien worden als het beginpunt van kennisname. Verzoekende partij had immers al veel eerder kennis (dat blijkt overigens uit de voormelde stukken nr. 5, 8 en 9).

Vervolgens, heeft verzoekende partij pas op 22 juli 1998, dus één maand na de vergadering, inlichtingen ingewonnen bij de stad Roeselare. (...) dat het onredelijk is om drie weken te wachten om inzage te nemen";

dat de eerste verwerende partij die stelling bijvalt;

Overwegende dat bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn van

zestig dagen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de hen door artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw geboden mogelijkheid om er ten gemeentehuize inzage van te nemen; dat op derden belanghebbenden de verplichting rust om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van het hun wettelijk toegekende inzagerecht; dat deze termijn ingaat de dag waarop zij, aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan rekenschap dienen te geven dat krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voor de uitvoering van die werken een bouwvergunning vereist is, en dat zij bijgevolg redelijkerwijze moeten of kunnen veronderstellen dat een vergunning is afgegeven; dat het zaak is van de partij die opwerpt dat de verzoeker kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat verzoekers woning, gelegen aan de Oostnieuwkerkesesteenweg nr. 36, is aangebouwd tegen de woning nr. 38, eigendom van de n.v. HORTIPLAN; dat verzoekers tuin paalt aan achterin gelegen magazijnen, eveneens eigendom van de n.v. HORTIPLAN; dat uit dezelfde gegevens, die overigens door de tussenkomende partij niet worden tegengesproken, blijkt dat de afbraakwerken die op 25 maart 1998 werden aangevat enkel betrekking hadden op de woning "Witouck", zijnde een van de magazijnen losstaande woning, gelegen aan de Oostnieuwkerkesesteenweg nr. 42, op ca. 24 m van verzoekers eigendom en dat de nieuwbouwwerken enkel tot voorwerp hadden de bouw van een nieuw kantoorgebouw in de plaats van de afgebroken woning, en de bouw van een nieuw magazijn op een tot dan toe onbebouwd deel van het

bouwperceel; dat op dat ogenblik de bestaande magazijnen in bedrijf zijn gebleven en nog niet werden afgebroken; dat niet kan worden aangenomen dat door de uitvoering van deze werken alleen, verzoeker er zich noodzakelijkerwijze rekenschap van diende te geven dat ook de vergunning was afgegeven voor de afbraak en herbouw van het aan zijn eigendom palende magazijn dat tot dan toe onaangeroerd was gelaten; dat uit de stukken die de tussenkommende partij overlegt niet kan worden afgeleid dat verzoeker meer dan 60 dagen vóór het instellen van het beroep weet had van de vergunning; dat stuk 5 een brief betreft die niet gericht is aan verzoeker; dat stuk 8 een niet gedagtekend verslag is van een werfvergadering van onbekende datum waaraan verzoeker niet blijkt te hebben deelgenomen; dat stuk 9 gedagtekend is 19 juni 1998 en eveneens een werfverslag betreft waarop verzoeker niet aanwezig was; dat, zelfs aangenomen dat verzoeker op die dag, of zelfs op 16 juni 1998 tijdens zijn onderhoud met de tussenkommende partij over het bouwproject, volledige kennis heeft gekregen van het bouwdoossier en van de bestreden beslissingen, dit minder is dan 60 dagen vóór het instellen van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring; dat de tussenkommende partij in gebreke blijft enig bewijskrachtig gegeven bij te brengen waaruit blijkt dat verzoeker méér dan 60 dagen vóór het instellen van de vordering kennis had van de bestreden besluiten; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de tussenkomende partij het belang van verzoeker betwist; dat zij in dat verband doet gelden dat verzoeker "immers niet zozeer de inplanting van de gebouwen aan(vecht), doch wel het feit dat er op de scheidingslijn een muur (gevel) zou worden opgericht van ongeveer zeven meter hoog(, dat) dit duidelijk (blijkt) uit de brief dd. 27 juni 1998 van verzoekende partij aan de N.V. AVEVE, waarin zij uitdrukkelijk verklaart : '... , durven we dan ook te hopen dat U de plannen zult aanpassen en de verhoging van de bestaande magazijnen op een afstand van 3 meter van de scheidingslijn tussen onze eigendom zult doorvoeren. Met dergelijke oplossing zouden wij ons kunnen verzoenen' (,dat de) verzoekende partij dan ook (...) uitdrukkelijk verklaard heeft dat zij zich kan verzoenen met het bouwwerk als er een afstand van drie meter wordt gerespecteerd tussen de erven";

Overwegende dat het bij de bestreden vergunning horende bouwplan onder meer voorziet in het optrekken van een zeven meter hoge gevel tot tegen de grens van verzoekers eigendom; dat verzoeker hiermee niet heeft ingestemd; dat de exceptie alleen daarom reeds niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoeker in het eerste middel onder meer de schending aanvoert van de artikelen 2, § 1, en 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van artikel 3, d, van de stedenbouwkundige voorschriften, behorende bij het bijzonder plan van aanleg nr. 21, "Veiling" genaamd, van de stad Roeselare,

doordat krachtens artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening afwijkingen van de voorschriften van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning slechts kunnen worden toegestaan enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetin-

gen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft, en voornoemd artikel 3, d, van het bijzonder plan van aanleg nr. 21 "Veiling" bepaalt dat tussen de naar elkander gekeerde zijgevels van twee gebouwen op twee aanlappende percelen opgericht, een minimumafstand van 8 meter zal bestaan, zonder dat de afstand tot de laterale perceelsgrens minder dan 3 meter mag bedragen,

terwijl de gemachtigde ambtenaar door met toepassing van artikel 49 toe te laten te bouwen tot op de perceelsgrens met verzoekers eigendom een niet door artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening toegelaten afwijking van de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg heeft toegestaan;

Overwegende dat de eerste verwerende partij onder meer antwoordt dat de verleende afwijking "betrekking (heeft) op de plaatsing van het magazijn en dus niet een bestemmingswijziging (betreft) (en dat) het bouwwerk in zijn geheel volkomen in overeenstemming (is) met de bestemming";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat geen bouwvrije zone wordt ingesteld, dat dit blijkt uit artikel 3, b, van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, die "in een mogelijkheid om in deze zone voor losse bebouwing desalniettemin een gekoppelde bebouwing toe te laten (voorzien)"; dat de tweede verwerende partij daaraan toevoegt wat volgt :

"In casu ligt de eigendom op de linkse laterale perceelsgrens langs een gebouw dat reeds op de grens staat. Voor wat de rechter laterale perceelsgrens betreft komt het gebouw in huidige toestand reeds tot op de perceelsgrens.

In analogie, merkte uw Raad op dat wanneer uit de grafische voorschriften van het plan blijkt dat de bouwzones niet beperkt zijn tot de oppervlakten die destijds reeds waren bebouwd, het mogelijk is af te wijken van de voorschriften met betrekking tot de

inplanting van de gebouwen zonder de bestemming van de verschillende zones te miskennen.

De aanduiding van een bestaand bouwwerk op het grafisch gedeelte van het bijzonder plan van aanleg impliceert niet dat de bouwgrootte of bouwdiepte op het betrokken perceel definitief en onherroepelijk worden vastgelegd. Zowel de hoegrootte als de diepte van het bouwwerk dienen te worden beoordeeld aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

De afwijkmogelijkheid met betrekking tot afstandsregels en inplanting van gebouwen, houdt noodzakelijkerwijze de mogelijkheid in om de afstanden tussen de gebouwen te verkleinen, en deze desgevallend op te heffen. Wanneer het hierbij om gebouwen gaat, gelegen in een zone bestemd voor woon- en handelshuizen, wordt deze bestemming niet geschonden door toelating te verlenen af te wijken van de afstandsregels.

De gemachtigde ambtenaar adviseerde de gevraagde afwijking van de voorschriften van het BPA, met betrekking tot het herleiden van de afstanden tot de perceelsgrens tot deels 0 meter, deels 2 meter, teneinde tegenaan de gemetste gemene muren met een hoogte van 4m30 te kunnen bouwen, terecht gunstig";

Overwegende dat de tussenkomenende partij laat gelden dat "de afwijking alleen betrekking heeft op de plaatsing van het gebouw, zonder dat deze plaatsing, in afwijking van de 3 meter tussenafstand van het BPA, een verplaatsing naar een andere zone van het BPA tot het gevolg heeft";

Overwegende dat artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt wat volgt :

"Op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen kan de Vlaamse regering of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft";

dat artikel 2, § 1, tweede lid, van hetzelfde decreet bepaalt dat alle voorschriften van de plannen van aanleg

dezelfde bindende kracht hebben, ongeacht of zij grafisch zijn voorgesteld of niet;

Overwegende dat het bijzonder plan van aanleg nr. 21, "Veiling" genaamd, van de stad Roeselare, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 19 februari 1963, in 8 bestemmingszones voorziet die in de geschreven stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg worden vermeld, met name zone voor gesloten bebouwing, zone voor losse bebouwing, zone voor koeren en lage bebouwing, zone voor hovingen, zone voor stapelplaatsen en lichte nijverheid, groene zone, zone voor wegenis en daarbijkorende vrije ruimte en zone voor toegang; dat uit de stukken waarover de Raad van State beschikt blijkt dat het betrokken bijzonder plan van aanleg geen grafische aanduiding bevat van de bouwvrije zones binnen de onderscheiden bouwgebieden; dat voor de zone voor losse bebouwing het stedenbouwkundig voorschrift luidt als volgt :

"Art. 3. Zone voor losse bebouwing.

(...)

d. Tussen de naar elkander gekeerde zijgevels van twee gebouwen op twee aanlende percelen opgericht, zal een minimumafstand van 8 meter bestaan, zonder dat de afstand tot de laterale perceelsgrens minder dan 3 meter moge bedragen. (...)"

Overwegende dat stuk 8 van het administratief dossier van het Vlaamse Gewest een gekleurd onderdeel van het betrokken bijzonder plan van aanleg betreft; dat erop een vijftal zones zijn te onderscheiden waaronder de betrokken zone voor losse bebouwing; dat die zone oranje gekleurd is over haar gehele oppervlakte; dat de plaatsing van de gebouwen niet is aangeduid; dat het voor de zone voor losse bebouwing geldend stedenbouwkundig voorschrift van littera d dat een bouwvrije strook met minimumafstanden voor de op te richten gebouwen oplegt, evenmin grafisch is weergegeven; dat hieruit volgt dat in de betrokken zone de

plaatsing van de gebouwen wordt vastgesteld ter gelegenheid van elke bouwaanvraag afzonderlijk met inachtna-me van de bepalingen betreffende de bouwvrije zone, in littera d van het stedenbouwkundig voorschrift;

Overwegende dat uit wat voorafgaat dient te worden afgeleid dat de opgelegde bouwvrije zone tot doel heeft een gebied met vrijstaande gebouwen te verwezenlijken; dat het behoud van een bouwvrije ruimte tussen de gebouwen en de laterale perceelsgrenzen derhalve een wezenlijk betanddeel vormt van de bestemming "zone voor losse bebouwing" en bijgevolg niet geldt als een voorschrift betreffende de plaatsing van de gebouwen doch als een bestemmingsvoorschrift; dat artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 niet toelaat van een bestemmingsvoorschrift af te wijken;

Overwegende dat het argument dat gekoppelde gebouwen zijn toegelaten in straten met overwegend oost-west- of zuid-westoriëntatie, geen andersluidende conclusie wettigt, vooreerst omdat littera b van artikel 3 bepaalt dat in straten met een andere oriëntatie alleen vrijstaande gebouwen mogen worden opgericht, vervolgens omdat gekoppelde gebouwen in straten met overwegend oost-west- of zuid-westoriëntatie luidens voormeld stedenbouwkundig voorschrift worden aangemerkt als losse bebouwing; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden :

1. het besluit van 8 december 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roeselare waarbij aan de n.v. HORTIPLAN de bouwvergunning wordt verleend voor het verbouwen van een magazijn en burelen voor groothandel in zaden na slooping van de bestaande gebouwen gelegen aan de Oostnieuwkerkesteenweg 42 te Roeselare, kadastraal bekend Sectie D, nrs. 746x5, 746b5 en 746g5, en,
2. de daaraan voorafgaande beslissing van 28 november 1997 van de gemachtigde ambtenaar houdende toelating tot afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 21, "Veiling" genaamd, van de stad Roeselare.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en de vordering tot nietigverklaring, bepaald op veertienduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst in de vordering tot nietigverklaring, bepaald op vijfduizendduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Artikel 3.

De door verzoeker op de vordering tot nietigverklaring teveel aangebrachte zegels, ten belope van zeventuizend frank, dienen te worden terugbetaald.

De door de tussenkomende partij op het verzoekschrift tot tussenkomst in de vordering tot nietigverklaring teveel aangebrachte zegels, ten belope van tweeduizend frank, dienen te worden terugbetaald.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig december tweeduizend, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	G. VAN HAEGENDOREN,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.