



**AANGETEKEND**

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te  
8587 Spiere-Helkijn

ONTVANGEN

22 MRT 2006

Sint-Andries,  
16 maart 2006

Betreft: Goedkeuring gemeentelijk ruimtelijk structuurplan  
Spiere-Helkijn

Contactpersoon:  
Bart Verbeke

Onze ref.:  
06/206/BV

Telefoon 050 40 35 12  
Fax 050 40 33 76

Uw ref.: -

Bijlagen: 1

e-mail:  
bart.verbeke@west-vlaanderen.be

Mijnheer de Burgemeester,  
Geacht College,

Bij besluit van de Bestendige Deputatie in zitting van 16 maart 2006, werd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor de gemeente Spiere-Helkijn goedgekeurd. Als bijlage vindt u een voor eensluidend verklaard afschrift van dit besluit.

De dienst ruimtelijke planning en mobiliteit zorgt voor publicatie van een uittreksel van het goedkeuringsbesluit in het Belgisch Staatsblad. Overeenkomstig artikel 34 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, treedt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in werking veertien dagen na die publicatie.

Volgens datzelfde artikel 34 wordt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, het vaststellingsbesluit en het goedkeuringsbesluit ter inzage gelegd in de gemeente.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt een essentieel element uit van de beoordeling van gemeentelijke initiatieven inzake ruimtelijke ordening, in hoofdzaak de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 19 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening regelt de rechtskracht van de verschillende delen van het ruimtelijk structuurplan.

Met de meeste hoogachting,

Namens de bestendige deputatie,

De provinciegriffier,

Hilaire OST

De voorzitter,

Paul BREYNE  
Gouverneur



## **Besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Spiere- Helkijn**

### RELEVANTE REGELGEVINGEN

Gelet op:

- artikel 2 van het provinciedecreet;
- het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid de artikelen 31, 32, 33 en artikel 187, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000;
- het ministerieel besluit van 6 maart 2002 houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV);
- de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces.

### GEVOLGDE PROCEDURE

Gelet op:

- het vooroverleg over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Spiere-Helkijn, conform het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19§8;
- het advies van de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen en het verslag van de plenaire vergadering van 16 april 2004 betreffende het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Spiere-Helkijn;
- het besluit van de gemeenteraad van Spiere-Helkijn van 23 juni 2004, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Spiere-Helkijn;
- het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Spiere-Helkijn, houdende de organisatie van het openbaar onderzoek waarbij de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek werd vastgelegd op respectievelijk 1 oktober 2004 en 31 december 2004;
- het advies van de PROCORO van West-Vlaanderen van 4 november 2004 ten behoeve van het advies van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen;
- het advies van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen van 27 januari 2004 over het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Spiere-Helkijn in het kader van het openbaar onderzoek;
- de bezwaren, opmerkingen en adviezen resulterend uit het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Spiere-Helkijn;
- het advies van de gewestelijke planologische ambtenaar in plaats van de GECORO over de adviezen, opmerkingen en bezwaren betreffende het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Spiere-Helkijn, uitgebracht op 27 juni 2005;
- het besluit van de gemeenteraad van Spiere-Helkijn van 30 november 2005, houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Spiere-Helkijn.

## OVERWEGINGEN

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Spiere-Helkijn bestaat uit drie delen, een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, conform artikel 18 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Spiere-Helkijn betreft een goed gestructureerd en overzichtelijk document dat de voornaamste inhoudelijke elementen van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevat. Het document vormt een goede basis voor het toekomstige ruimtelijke beleid in de gemeente Spiere-Helkijn;

Van de suggesties naar de hogere overheid in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan neemt de bestendige deputatie akte. Dit betekent niet dat de suggesties worden onderschreven;

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is er sprake van heel wat verschillende beleidscategorieën wat de gebouwen en/of elementen betreft: karakteristieke gebouwen of elementen, cultuurhistorische elementen, individueel historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevolle gebouwen, beschermde gebouwen en merkwaardige gebouwen. Er dient opgemerkt te worden dat aan het begrip "merkwaardig gebouw" in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen een beleidsmatige inhoud gegeven wordt in functie van de kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten. Het is echter niet duidelijk welke van de categorieën gebouwen en/of elementen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als merkwaardig gebouw dienen beschouwd te worden. In elk geval mogen er geen tegenstrijdigheden zijn met het provinciaal beleidskader inzake kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten (PRS-WV pp. 254-258). Zo dient er over gewaakt te worden dat de algemene beleidsdoelstelling dat nieuwe toeristisch-recreatieve knooppunten kunnen gevormd worden op kruispunten van verschillende routes (p. 72), niet leidt tot een ondoordachte inplanting van nieuwe toeristisch-recreatieve functies in de open ruimte. Ook kunnen er mogelijks tegenstrijdigheden met het provinciaal beleid ontstaan door te stellen dat nieuwe horeca-activiteiten worden toegelaten in de "cultuurhistorische elementen" (p. 97). Hetzelfde geldt ook t.a.v. eventuele horeca als nevenbestemming van de toegelaten activiteiten bij "individueel historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevolle gebouwen" (p. 107). Bij de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk beleid is aldus voorzichtigheid geboden om geen inhoudelijke tegenstrijdigheden met het provinciale ruimtelijk beleid ter zake te veroorzaken. De gemeente heeft tevens een niet-limitatieve lijst van "individueel historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevolle gebouwen" opgesteld (p. 122). Deze lijst zal na goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (dynamisch) aangevuld worden met als doel het beleidskader uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen toe te passen. Tevens dient opgemerkt te worden dat het provinciaal ruimtelijk beleid m.b.t. de merkwaardige gebouwen enkel van toepassing is op gebouwen die in de open ruimte gelegen zijn en niet op gebouwen die deel uitmaken van een kern of overige woonconcentratie. Voor gebouwen in een kern of overige woonconcentratie kan de gemeente zelf een (en mogelijks ruimere) invulling geven. Indien de gemeente bijkomende selecties van merkwaardige gebouwen doet in de open ruimte (opgenomen als maatregel en actie op p. 122), is het noodzakelijk dat een onderbouwde lijst van merkwaardige gebouwen ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Bestendige Deputatie;

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd een woonbehoeftestudie opgenomen waar aangetoond wordt dat er voor Spiere-Helkijn voldoende aanbod is tot 2007 (pp. 49-56). Er is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een procedure ingeschreven om de woonbehoeftestudie te herzien zonder dat de noodzaak zich voordoet om het volledige gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te herzien (p. 80 en p. 102). Deze procedure kan slechts van toepassing zijn na het verstrijken van de planhorizon 2007. De woonbehoeftestudie dient te worden opgemaakt conform de aangegeven methodiek in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen;

De suggestie van de gemeente om ter hoogte van Ijzeren Bareel een nieuw regionaal bedrijventerrein te voorzien (p. 88 en p. 108) is in strijd met de optie uit het ruimtelijk

structuurplan Vlaanderen om regionale economische activiteiten te concentreren in economische knooppunten;

Het is niet duidelijk wat concreet bedoeld wordt met de zogenaamde "beperkte ontwikkelingsperspectieven" voor zonevreemde bebouwing in de Scheldevallei (p. 90). Ook het bindend vastleggen van lokale bouwvrije zones in de Scheldevallei roept vragen op (p. 130). Zoals het ministerieel besluit houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Spiere-Helkijn stelt, is het noodzakelijk dat er inhoudelijk een verdere afweging gebeurt voor deze lokale bouwvrije zones. Deze gebieden zijn namelijk deels aangeduid als natuurgebied op het gewestplan of als VEN;

Er wordt gesteld dat de gebouwen in de uitloper van Sint-Denijs worden beschouwd als gebouwen in landelijk woongebied. De bedoelde gebouwen hebben alle ontwikkelingsperspectieven van woningen in landelijk gebied behalve functiewijzigingen binnen de bestaande woningen naar handel, dienstverlening en kleine ambacht (p. 100). Er dient opgemerkt dat ook andere functies die de verzorgende functie van de kern ondermijnen niet kunnen aanvaard worden. Een gelijkaardige opmerking geldt voor "gebouwen gelegen in de uitloper van Sint-Denijs" (pp. 106-107) en "gebouwen met ontwikkelingsmogelijkheden zoals in de landelijke woonzone" (p.107);

Wat betreft het opvangen van een mogelijke toekomstige woonbehoefte ter hoogte van de Dries wordt er gesteld dat dit gebied gericht is op residentiële alleenstaande bebouwing in een groene parkachtige omgeving (p. 102). Het is van belang dat het aansnijden van dit gebied kadert binnen een globaal en samenhangend woondichtheidsbeleid voor de hele kern Spiere. Dit dient verder te worden uitgewerkt en gespecificeerd bij de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Er dient aangetoond hoe de globale gemiddelde dichtheid van 15 woningen/hectare op niveau van de kern zal gehaald worden;

Het ruimtelijk beleid voor "gebouwen gelegen in de open ruimte" (paragraaf 5.2.3.1 op p. 106) roept een aantal vragen op en bevat heel wat onduidelijkheden. Zo kan niet aanvaard worden dat bestaande zonevreemde woningen ruim kunnen uitbreiden. Ook is niet duidelijk wat bedoeld wordt met "in principe" in: "In principe is het uitbreiden van een bestaande woning (met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen) toegelaten tot een maximaal bruto-bouwvolume volgens de bepalingen in de vigerende wet- en regelgeving." Verder kunnen ook de zogenaamde specifieke gevallen waarbij het ruimer uitbreiden dan de wettelijke mogelijkheden kan worden toegelaten, niet worden aanvaard. Zo wordt gesteld dat hoevegebouwen met een groter bestaand volume dan 1.000 m<sup>3</sup> nog meer kunnen uitgebreid worden met als bedoeling de bestaande typologie te behouden. Ten eerste kan de bestaande typologie geen argument zijn en ten tweede is de vooropgestelde uitbreiding vanuit ruimtelijk-landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Verder krijgen gebouwen behorend tot een groep van andere gebouwen ook ruimere uitbreidingsmogelijkheden, terwijl niet wordt aangegeven welke de criteria zijn om als 'groep' te worden beschouwd en eveneens geen ruimtelijke randvoorwaarden worden opgegeven voor deze ruimere mogelijkheden;

Het toelaten van zogenaamde laagdynamische economische functies in de "individueel historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevolle gebouwen" (p. 107) kan niet worden aanvaard. Op die manier kunnen nieuwe zonevreemde bedrijven tot stand komen in de open ruimte. Bovendien is dit een interne tegenstrijdigheid in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan want op p. 109 wordt gesteld dat nieuwe, bijkomende zonevreemde bedrijven in geen geval worden toegelaten;

Voor wat betreft de zoekzone voor lokale bedrijvigheid (p. 108) dient opgemerkt dat de locatie van deze zone kan worden aanvaard, hoewel de zone niet aansluit bij de kern van Spiere. De zone sluit namelijk aan bij een grotere concentratie aan bedrijvigheid. Wel dient te worden benadrukt dat deze zone pas kan aangesneden worden na 2007 én nadat de behoefte duidelijk werd aangetoond. De zone kan bovendien enkel gebruikt worden voor de herlokalisatie van bedrijven in de omgeving. Er dient aandacht te gaan naar de landschappelijke inkleding van het terrein, compact ruimtegebruik dient voorop te staan en de verkeersafwikkeling moet duidelijk worden bekeken;

Het beleid rond zonevreemde horeca en recreatie wordt volledig ondergebracht onder het specifiek beleidskader voor zonevreemde bedrijven (pp. 109-112). Dit is niet wenselijk omdat dit kan leiden tot strijdigheden met het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen en omdat voor horeca en andere toeristisch-recreatieve elementen andere (en meer specifieke) criteria gelden dan voor bedrijven. Bijgevolg wordt het vooropgestelde beleid voor zonevreemde bedrijven niet weerhouden voor wat betreft de toepassing ervan op horeca, toerisme en recreatie;

## BESLUIT

**Enig artikel.** Het bijgaand gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Spiere-Helkijn bestaande uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, wordt goedgekeurd, mits uitsluiting van:

- in het richtinggevend gedeelte bij het ruimtelijk beleid voor zonevreemde woningen het beleid voor "gebouwen gelegen in de open ruimte" (paragraaf 5.2.3.1 op p. 106);
- in het richtinggevend gedeelte bij het ruimtelijk beleid voor zonevreemde woningen de bepaling dat bij "individueel historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevolle gebouwen" laagdynamische economische activiteiten worden toegelaten (p. 107);
- in het richtinggevend gedeelte in het specifiek beleidskader voor zonevreemde bedrijven de woorden 'horeca', 'toerisme' en 'recreatie' (pp. 109-112).

Gedaan te Brugge in zitting van 16 maart 2006.

Waren aanwezig: de heer Paul BREYNE, Gouverneur-Voorzitter; de heren Jan DURNEZ, Patrick VAN GHELUWE, Gabriël KINDT en mevrouw Marleen TITECA-DECREAENE; Leden; de heer Hilaire OST, Provinciegriffier.

Namens de bestendige deputatie,

De provinciegriffier,  
(get.) Hilaire OST

Voor eensluidend afschrift,  
Stephaan Barbery

Sectiehoofd Ruimtelijke planning  
Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit

De gouverneur-voorzitter,  
(get.) Paul BREYNE

