Uittreksel uit de gemeenteraad dd. 18 juni 2025

Aanwezig:	Mathias Goos, Burgemeester - Voorzitter Roger Deldaele, Willy Glorieux, Conny Seynaeve, Schepenen Vincent Devos, Nicolas Debonnet, Sylvie Delcour, Lieselot Deldaele, Sylvie Pauwels, Sylvia Van Daele, Raadsleden Tim Focquaert, Waarnemend Algemeen Directeur
Verontschuldigd:	Dieter Vervaecke, Raadslid Wout Lefebvre, Algemeen Directeur
Afwezig:	/

In openbare zitting vergaderd,

Er wordt een bouwpauze ingevoerd in de kern van Helkijn

Samenvatting
De kern van Helkijn staat onder toenemende druk op vlak van woonontwikkeling, terwijl objectieve demografische en ruimtelijke parameters aantonen dat er op gemeentelijk niveau geen groeiopgave bestaat. De huidige en toekomstige situatie vergt een heroverweging van het bestaande ruimtelijk beleid om de leefkwaliteit, de dorpse identiteit en de ruimtelijke draagkracht te bewaken. In dit kader wordt een tijdelijke bouwpauze voorgesteld als instrument om de lopende visievorming en opmaak van een nieuw RUP en stedenbouwkundige verordening de nodige ademruimte en slagkracht te geven.

Aanleiding en context

Demografische en ruimtelijke context

- Bevolkingsprognose:
  Tussen 2024 en 2040 wordt in Spiere-Helkijn (2024: 2.056 inwoners) een bevolkingsdaling van -7,8% verwacht. In abstracte cijfers betekent dit voor de gemeente een afname van 2.056 in 2024 naar 1.907 inwoners in 2040. Er van uitgaand dat de kern van Helkijn deze dalende trend volgt betekent dit een verwacht aantal inwoners in 2040 van 645.
- Huishoudens:
  Het aantal huishoudens daalt licht met -1,4%.
  Waar in 2024 de gemeente 888 huishoudens telt, voorspelt de prognose een beperkte daling tot 876 huishoudens. Voor de kern van Helkijn vertaalt dit zich in een afname van 300 naar 296 huishoudens in 2040.
- Leegstand:
  Op 31/12/2024 waren in Spiere-Helkijn 69 panden opgenomen op de gemeentelijke inventaris leegstand waarvan 23 in Helkijn.
- Woonbehoefte:
  Gezien deze negatieve prognoses en het aantal leegstaande panden, zal er in de toekomst een overaanbod aan woningen zijn. Bijgevolg is er op basis van de cijfers geen nood aan bijkomende woningen of verdichting noodzakelijk.

Op basis van adviesvragen en aanvragen tot stedenbouwkundige inlichtingen werd berekend dat er meer dan 2 ha grond binnen korte termijn zal ontwikkeld worden. Dit gaat om grotere projectzones waarop wellicht meerdere woongelegenheden zullen worden gerealiseerd en die bijgevolg een grote impact zullen hebben op de identiteit, de mobiliteit en het beperkt voorzieningenniveau van Helkijn. Dit zou een toename betekenen van 25 à 45 woongelegenheden. Wanneer we hierbij het aanbod van de individuele onbebouwde percelen tellen, is dat goed voor een toename van 17% van het aantal huishoudens in centrum Helkijn. Deze disproportionele toename zal leiden tot een nog groter overaanbod en zal een nog groter negatief effect hebben op de leegstand, zeker in het oudere woningpatrimonium.

Gevolgen van onvoldoende gecontroleerde ontwikkelingen

Afname van beeldkwaliteit en verlies aan dorpse identiteit

De afgelopen twee decennia is het dorpsbeeld van Helkijn veranderd en zijn er verschillende woonontwikkelingen opgestart of afgewerkt. In de kern van Helkijn worden systematisch panden opgekocht en ingeruild voor appartementen of heel kleine woningen. De problematiek van deze projecten betreft meer dan alleen smaak en architectuur. Het is een vraagstuk van korrel, schaal, identiteit en straatbeeld. Nieuwbouwprojecten zijn niet altijd even goed afgestemd op het bestaande, waardoor het karakter van het dorp ingrijpend verandert. Inzake beeldkwaliteit wordt vastgesteld dat er zich sinds enkele jaren een tendens van schaalvergroting voordoet.

Afname van leefkwaliteit en beperkte voorzieningen

Leefkwaliteit en het aanbod aan voorzieningen zoals gemeenschapsvoorzieningen, parkeren, openbaar groen, (klein)handel gaan hand in hand. Een toename van het aantal wooneenheden is onlosmakelijk verbonden met de nood aan bijkomende voorzieningen. Gezien deze op vandaag schaars zijn in de kern van Helkijn leiden bijkomende woningen tot bijkomende druk op de op vandaag schaarse voorzieningen. Bij elke ontwikkeling is het van belang om

aandacht te hebben en een correcte afweging te maken over de nood aan voorzieningen. Het is dan ook belangrijk om een juist evenwicht hiertussen te vinden en dat op maat van de kern.

Verouderd juridisch kader en nieuw kader in opmaak

Voor de kern van Helkijn zijn momenteel 2 BPA's en een RUP van kracht. BPA 1a Centrum en BPA 2 Sint-Janswijk werden beiden goedgekeurd op 3 oktober 1996. Binnen deze juridische plannen die bijna 30 jaar oud zijn, zijn ruime bouwmogelijkheden toegelaten die niet meer stroken met de actuele uitdagingen rond kernversterking, klimaatadaptatie, erfgoedbehoud, mobiliteit….

RUP Elleboogstraat werd recenter goedgekeurd en heeft door zijn beperkte oppervlakte slechts een beperkte impact.

Het ontwerp van het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen geeft aan dat grote ontwikkelingen binnen de kern (vb. verdichtingsproject, reconversieproject…) moeten kaderen binnen een grotere visie op de kern of masterplan.

Om hieraan te voldoen en op korte termijn een meer sturende rol op te nemen bij ontwikkelingen in de kern van Helkijn, gaf het college van burgemeester en schepen de opdracht aan Intercommunale Leiedal tot opmaak van een RUP voor de kern van Helkijn en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Deze instrumenten moeten toelaten dat er meer sturend opgetreden kan worden ten aanzien van bouwprojecten.

Met de opmaak van het RUP Helkijn Centrum wordt er een visie uitgewerkt op de kern van Helkijn en zullen de verouderde BPA's, het RUP en de verschillende verkavelingen opgeheven worden. Dit geeft de mogelijkheid om een uniform vergunningenbeleid te voeren in de kern van Helkijn. De visie verwerkt in hoofdstuk vijf van de startnota van het RUP doet uitspraken over een kernversterkend beleid dat rekening houdt met de dorpse architectuur en sfeer. Hierbij geldt als uitgangspunt dat het huidige schaalniveau niet overschreden wordt. Onder dorpse architectuur en sfeer wordt het volgende verstaan:

- Bouwen op maat van het dorp, gericht op de toekomst
- Koesteren van beeldbepalende gebouwen – erfgoed
- Nastreven van levendige plinten en verticale ritmiek
- Voorzien van vlotte doorwaadbaarheid voor traag verkeer door het verbinden van groenzones
- Parkeren op maat van het dorp

De startnota van RUP Helkijn Centrum werd tijdens het college van burgemeester en schepenen van 11/06/2025 goedgekeurd. Deze startnota omvat enkele ontwikkelingsmogelijkheden en inrichtingsschetsen. Ze is vanaf 21/08/2025 raadpleegbaar voor het publiek en de adviesinstanties.

Op 28 maart 2025 stelde het college van burgemeester en schepenen Intercommunale Leiedal principieel aan om een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op te maken. Door ruimtelijke richtlijnen rond kwaliteit, groen, energie, mobiliteit… vast te leggen in een verordening, wordt (basis)kwaliteit voor elk bouwproject gegarandeerd.

Conclusie: nood aan een bouwpauze voor de kern van Helkijn

Op basis van de objectieve cijfers, de huidige ontwikkelingsdruk, de verouderde juridische context en de nood aan kwaliteit, is een pauze nodig. Een bouwpauze is een noodzakelijke en logische tussenstap om ruimtelijke kwaliteit in de toekomstige ontwikkelingen te garanderen. Tot de opmaak en inwerkingtreding van het RUP en de stedenbouwkundige verordening is het cruciaal om onomkeerbare grotere woonontwikkelingen te vermijden die het dorpsbeeld ingrijpend en blijvend kunnen aantasten. Daarnaast maakt een bouwpauze het mogelijk om in een latere fase een uniform, consistent en doordacht vergunningenbeleid te voeren. Ze voorkomt ad-hoc beslissingen en laat toe om de principes van de nieuwe visie beschreven in het RUP systematisch toe te passen. Tot slot is de bouwpauze een noodzakelijk instrument om kernversterking in goede banen te leiden. De focus ligt hierbij op een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van de kern die afgestemd is op de draagkracht van het dorp, met het nodige respect voor erfgoed, schaal en maat.

Een bouwpauze is, ter verduidelijking, geen algemeen bouwverbod. Particulieren kunnen vb. nog steeds 1 woning bouwen op hun stuk grond. Sloop en herbouw van een woning kan nog steeds. Een bouwpauze is ook tijdelijk en niet permanent.

Deze visie kan worden meegenomen in de opportuniteitstoets van een omgevingsvergunning.

Inhoud van de bouwpauze

Om een duidelijk kantelpunt te bewerkstelligen voor de uitrol van de vernieuwde visie, is het aangewezen om tijdelijk geen grotere woonprojecten meer te initiëren in de kern van Helkijn en aldus voor deze projecten een bouwpauze in te lassen.

De bouwpauze geldt binnen de contour van het gemeentelijk RUP Helkijn Centrum dat in opmaak is.

De volgende projecten worden aanzien als "grotere woonprojecten" en vallen binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze:

- Het bouwen van meergezinswoningen
- Het slopen of verbouwen van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan er reeds vergund werden
- Verkavelingen voor het (her-)verdelen van grond in meer dan 3 bebouwbare kavels
- Groepswoningbouwprojecten met meer dan 3 woningen
- Afwijkingsvragen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan vermeld in de voorschriften van de reeds vergunde verkavelingen
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen één gebouw

Aanvragen mogen niet op kunstmatige wijze worden opgesplitst of gefaseerd om onder bovenvermelde drempels te blijven. Hetgeen vervat is in het aangevraagde en de mogelijkheden op ontwikkeling op aanpalende terreinen die qua eigendomsstructuur een band hebben met de aanvraag, worden bij elkaar opgeteld.

Voor projecten binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze zullen alle aanvragen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor 'stedenbouwkundige handelingen', 'het verkavelen van gronden' of 'bijstellen van een verkaveling' gemotiveerd geweigerd worden door het college van burgemeester en schepenen vanwege beleidsmatig niet wenselijk en niet inpasbaar binnen de goede ruimtelijke ordening.

Gezien de procedurele doorlooptijd en ontwikkelingstijd van het gemeentelijk RUP en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, wordt een bouwpauze ingelast die ingaat vanaf *de dag van beslissing van de gemeenteraad tot instellen van een bouwpauze* tot de dag van de definitieve goedkeuring van RUP Helkijn Centrum of bij ontbreken hiervan op 31/12/2027.

Juridische context

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikels 40 en 41

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.3.1.:

"§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;"

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 1.1.4.:

"De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit."

Beslissing van het college van burgemeester van Spiere-Helkijn dd. 11/06/2025 tot goedkeuring van de startnota van RUP Helkijn Centrum.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad beslist om vanaf (18/06/2025) tot de definitieve goedkeuring van het RUP Helkijn Centrum een tijdelijke bouwpauze in te stellen.

Tijdens deze periode zullen er voor projecten binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze door het college van burgemeester en schepenen geen omgevingsvergunningen meer worden verleend voor 'stedenbouwkundige handelingen', het 'verkavelen van gronden' of het 'bijstellen van een verkaveling' vanwege beleidsmatig niet wenselijk en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening cfr. VCRO art. 4.3.1.

Artikel 2

Binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze vallen de volgende projecten gelegen binnen de contour van RUP Helkijn Centrum:

- Het bouwen van meergezinswoningen
- Het slopen of verbouwen van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan er reeds vergund werden
- Verkavelingen voor het (her-) verdelen van grond in meer dan 3 bebouwbare kavels
- Groepswoningbouwprojecten met meer dan 3 woningen
- Afwijkingsvragen m et het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan vermeld in de voorschriften van de reeds vergunde verkavelingen
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen één gebouw

Aanvragen mogen niet op kunstmatige wijze worden opgesplitst of gefaseerd om onder bovenvermelde drempels te blijven. Hetgeen vervat is in het aangevraagde en de mogelijkheden op ontwikkeling op aanpalende terreinen die qua eigendomsstructuur een band hebben met de aanvraag, worden bij elkaar opgeteld.

Artikel 3:

De gemeenteraad beslist om deze bouwpauze te laten starten vanaf de datum van deze gemeenteraadsbeslissing. Er worden geen overgangsmaatregelen voorzien.

De bouwpauze zal vervallen bij de definitieve goedkeuring van het RUP Helkijn Centrum of bij ontbreken hiervan op 31/12/2027. Deze termijn kan middels een gemotiveerde beslissing door de gemeenteraad worden herzien.

Artikel 4:

De gemeenteraad beslist ook om steeds een verzoek tot schorsing en vernietiging in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen na het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning in eerste of laatste administratieve aanleg door de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen.

Artikel 5:

De gemeenteraad geeft de dienst ruimtelijke planning/omgeving de opdracht om uitvoering te geven aan dit besluit en de door de gemeenteraad geformuleerde bouwpauze te hanteren als beleidsmatig gewenste ontwikkeling conform de bepalingen in art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 6:

De gemeenteraad bezorgt een afschrift van dit besluit ter kennisgeving aan de deputatie en gebruikt de gebruikelijke communicatiekanalen van de gemeente om deze beslissing kenbaar te maken aan het brede publiek.

Waarvan akte,

In Opdracht:
De Waarnemend Algemeen Directeur,
(get.) Tim Focquaert

De Burgemeester - Voorzitter,
(get.) Mathias Goos

Voor éénsluidend afschrift,
Spiere-Helkijn 18 augustus 2025

De Algemeen Directeur,
Wout Lefebvre

De Burgemeester - Voorzitter,
Mathias Goos