

VERSLAG COMMISSIE OMGEVINGSBELEID OP 24 NOVEMBER 2025

1. VERSLAG VORIGE ZITTING.	2
2. OVERZICHT BESTEMMINGEN RUP'S.....	2
3. OVERZICHT GIS.....	3
4. VARIA.	4
5. VOLGENDE VERGADERING.....	4

VERSLAG VAN COMMISSIE OMGEVINGSBELEID OP 24 NOVEMBER 2025

Tegenwoordig: Kris Vandecasteele, Ann Vanderheeren, Frederique Vanbillemont,
Jo Rousseau, Nicolas Vermote, Commissieleden;
Kirby Sarrazijn: Secretaris

Verontschuldigd: Maarten Claeys, Dimitri Dedecker: Commissieleden

Deskundigen: Maene Kelly

De Voorzitter zich verzekerd hebbende dat de gemeenteraadscommissie omgevingsbeleid overeenkomstig art. 12 van het raadsbesluit dd. 20 maart 2025 houdende oprichting tot de gemeenteraadscommissie omgevingsbeleid, wettelijk is samengesteld verklaart de zitting voor geopend.

1. VERSLAG VORIGE ZITTING.

Vorig verslag wordt goedgekeurd.

2. OVERZICHT BESTEMMINGEN RUP'S

1. Bestemmingsvoorschriften

Kelly Maene licht de stand van zaken toe aan de hand van een presentatie over de bestemmingsvoorschriften in de verschillende Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's), Bijzondere Plannen van aanleg (BPA's) en verkavelingsvergunningen (VK's). Centraal staat de vraag wat concreet kan en niet kan binnen de verschillende planningsinitiatieven.

Niettegenstaande de bestemmingsvoorschriften in de verschillende RUP's, BPA's en VK's op zich helder zijn, worden ze onvoldoende gehandhaafd. Bovendien worden ze telkens anders geformuleerd, wat het moeilijk maakt om een eenduidig en correct overzicht op te stellen. Uniformiteit zou sterk bijdragen tot duidelijkheid en efficiënte handhaving.

RUP het stadscentrum wordt als 1 van de probleemzones aanzien en moet prioritair aangepakt worden.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van RUP Nieuwpoort Stadscentrum zijn vakantiewoningen in het grootste deel van de binnenstad toegelaten. Wanneer aanpassingen wenselijk zijn, dient een procedure tot herziening van het RUP opgestart te worden. Dergelijke procedure kent als snel een doorlooptijd van 2 jaar.

De voorschriften van het RUP laten dan wel vakantiewoningen toe tot 8 en zelfs 12 personen, toch worden aanvragen in bepaalde gevallen geweigerd. Dit omdat de vakantiewoningen de draagkracht van de omgeving overschrijden. Het stadscentrum wordt gekenmerkt door rijbebouwing, die oorspronkelijk werden gebouwd voor de huisvesting van een gezin. Gezinnen bestaan in veel gevallen uit maximaal 5 personen, grotere gezinnen zijn eerder uitzonderlijk. Vakantiewoningen met een capaciteit van 8 tot 12 personen zorgen voor een grotere druk op de omgeving op vlak van parkeren, geluidshinder,...

De vraag of een vakantiewoning geweigerd kan worden omdat er al "genoeg" zijn, is juridisch moeilijk. De draagkracht van een straat of wijk is een subjectief criterium en moeilijk aantoonbaar.

Het is de bedoeling om een gebiedsdekkende visie te formuleren voor de vakantiewoningen en deze vervolgens op een correcte manier te handhaven. Het is niet de bedoeling om vakantiewoningen toe te laten in zones waar dit op vandaag verboden is. Wel moet worden onderzocht of er aanpassing of verdere verfijning nodig is van de voorschriften voor de zones waar vakantiewoningen op vandaag wel toegelaten zijn. In zones waar vakantiewoningen niet zijn toegestaan, blijft dit behouden en dient te worden gehandhaafd.

De vraag wordt gesteld hoe de contouren van een planningsinitiatief worden bepaald. De contouren worden bepaald door de plannende overheid: de gemeente/stad, de provincie en het gewest. Bij de opmaak van nieuwe RUP's wordt erop gelet dat de grenzen van de verschillende planningsinitiatieven op elkaar aansluiten, zodat geen kleine restgebieden worden gecreëerd. De contouren van een RUP aanpassen is niet eenvoudig.

Frederique Vanbillemont vraagt of we de RUP's kunnen vergrootten en zo verlagen in aantal? In hoeverre kunnen we RUP's herzien en contouren uitbreiden?
Kelly Maene zal dit navragen en terug voorleggen op de volgende vergadering.

Aangezien handhaving belangrijk is, zal worden gestreefd om de timing van de gemeentelijke handhaving af te stemmen op de inwerkingtreding van het decreet van Toerisme Vlaanderen.

2. Parkeerproblematiek en affectatie

In de huidige regelgeving van Nieuwpoort is het toegestaan om eender waar in de stad een garage of parkeerplaats aan te kopen om te voldoen aan de affectatieplicht. Dit betekent dat iemand die een appartement koopt in Nieuwpoort-Bad een garage in bijvoorbeeld Ramskapelle kan affecteren aan die woning. Deze ruime interpretatie leidt tot discussies binnen het bestuur.

Kris Vandecasteele benadrukte dat deze situatie niet wenselijk is. Hij pleit voor de invoering van een afstandslimiet, zodat een parkeerplaats enkel kan worden geaffecteerd wanneer ze zich binnen een bepaald aantal kilometer van de betrokken woning bevindt. Op die manier wordt vermeden dat een garage aan de andere kant van Nieuwpoort wordt gebruikt om aan de parkeerverplichting te voldoen.

Kelly Maene bracht naar voren dat ontwikkelaars vandaag geregeld verkiezen om gewoon de boete te betalen in plaats van effectief te affecteren. Dit ondermijnt volgens haar het systeem, en daarom stelt zij voor om het reglement af te schaffen of toch grondig te herzien. Kris Vandecasteele daarentegen wil net vasthouden aan een strengere aanpak en het instrument behouden.

Er werd opgemerkt door Jo Rousseau dat de inkomsten uit deze boetes een alternatief beleidsmiddel kunnen vormen. In plaats van individuele affectatie kunnen de middelen bijvoorbeeld worden ingezet voor de bouw van randparkings.

Volgens Jo Rousseau wordt bij de verkoop van een woning vandaag 12.500 euro extra aangerekend om problemen met affectatie te vermijden. Hij benadrukte bovendien dat er momenteel te weinig parkeerplaatsen zijn in Nieuwpoort en dat de handhaving op bestaande overtredingen dringend versterkt moet worden.

Tot slot wijst Kris Vandecasteele naar het bestaande subsidiesysteem waarbij de opgelegde boete later wordt terugbetaald als subsidie wanneer alsnog een correcte affectatie gebeurt.

3. OVERZICHT GIS

Op dit moment zijn er problemen met het GIS door de overgang naar Microsoft 11 waardoor er voorlopig nog geen kaartmateriaal kan voorgelegd worden. We proberen dit tegen de volgende vergadering in orde te brengen, zodat we een duidelijk overzicht kunnen geven waar de vakantiewoningen en 2^e verblijven zich bevinden. De B&B's zullen we hierbij buiten beschouwing laten, omdat deze minder van belang zijn.

Voor de volgende vergadering wordt een overzichtskaart verwacht waarop wordt aangeduid:

- Waar **vakantiewoningen** zijn toegelaten
- Waar **tweede verblijven** zijn toegelaten
- Waar **geen van beide** zijn toegelaten

Kelly Maene vraagt ook aan An-Sofie Devloo om een heatmap te voorzien met de verspreiding van bestaande vakantiewoningen zodat een duidelijk overzicht kan getoond worden waar de woningen zich bevinden.

Link naar GISWest Geoloket:

<https://www.geoloket.be/Html5Viewer/index.html?viewer=RuimtelijkePlanning.GISWest-Geoloket&run=openThema&subthema=Bestemming>

4. VARIA.

1. Decreet Toerisme Vlaanderen

Er werden 5 gemeenten gecontroleerd door Toerisme Vlaanderen en Nieuwpoort was er 1 van. De controle van Toerisme Vlaanderen hield geen rekening met de omgevingsvergunningstoestand van de vakantiewoningen, maar voldoet aan de opgelegde basisnormen. Sinds de vorige zitting zijn er opnieuw een aantal vakantiewoningen bijgekomen, zonder de nodige omgevingsvergunningen. Kris Vandecasteele zat reeds rond de tafel met Westtoer. Tijdens het overleg liet de burgemeester weten aan Westtoer dat de stad zal ingrijpen als de vakantiewoningen niet in orde zijn. Westtoer had hier begrip voor en reageerde niet negatief.

Van zodra het nieuw Decreet in voege gaat, vermoedelijk mei 2026, zal Stad Nieuwpoort moeten vragen om een TV/PV op te maken van de onvergunde vakantiewoningen (die niet regulariseerbaar zijn). Vervolgens is het aan de stad om te beslissen of dat PV overgemaakt wordt aan Toerisme Vlaanderen, zodat zij de erkenning onmiddellijk kunnen intrekken en de vakantiewoning kunnen schrappen uit het basisregister. Op vandaag kan Toerisme Vlaanderen de onvergunde vakantiewoningen pas schrappen als alle beroepsmogelijkheden binnen de vergunningsprocedure uitgeput zijn.

2. Uitnodiging gemeente De Panne en gemeente Koksijde

De Panne en Koksijde zijn niet ingegaan op de vraag om in Nieuwpoort een toelichting te komen geven over hun reglement voor verbod op vakantiewoningen. Koksijde stelde wel voor om bij hen langs te komen om een toelichting te geven.

De leden van de gemeenteraadscommissie zijn hiertoe bereid en Kirby Sarrazijn zal een voorstel doen om in januari 2026 langs te gaan.

5. VOLGENDE VERGADERING

Eerstvolgende vergadering is op **maandag 9 februari 2026 om 19u.**

Geen andere punten meer te behandelen zijnde, wordt de zitting opgeheven.